

Tekniska enheten

Dokumentansvarig: Mathias Samuelsson

Datum: 2025-02-28

Beslutad:

Diarienummer:

Riktlinjer Bostadsförsörjningsplan



**Munkfors
kommun**
MUNKFORS | RANSÄTER

Innehåll

Sammanfattning	2
Nationella och regionala mål, planer och program	4
Ramlagar	4
Agenda 2030	5
Boverket	5
Bostadsmarknadsanalys 2022	6
Kommunala mål - Vision 2030	7
Fysisk planering	7
Demografi.....	8
Demografi Värmland.....	8
Demografi Munkfors.....	9
Bostäder och bostadsbrist.....	9
Munkforsbostäder.....	13
Boende för särskilda behov	14
Mark	14
Analys.....	15
Genomförande	17
Källor.....	19

Sammanfattning

Munkfors kommun är belägen mitt i Värmland med Klarälven som rinner genom vår kommun. Älvens förändring över tid är en realitet som ibland bromsar och ibland snabbar på förlopp. Älven representerar Munkfors-Ransäters historia i nutid och dåtid. Här bor 3625 invånare (2024-12-31) men långt fler verkar här, kommer hit på besök och tar del av kulturutbudet nyttjar tjänster och handlar. Munkfors-Ransäter är en levande bygd. Litenheten ger medborgarna närhet till beslutsfattarna och goda möjligheter till att vara med och påverka de kommunala besluten och de kommunala frågorna.

Bostadsförsörjning handlar om att se till invånarnas behov, nu och framåt i tid. Munkfors är en bygd rik på kultur och erbjuder närhet till storslagen natur, god infrastruktur, handel och samhällsservice. Det behövs långsiktig planering och realistisk syn på de utmaningar som finns med bostadsförsörjning. Samtidigt är det viktigt att våga utmana gamla sanningar och pröva nya vägar. I Munkfors behövs fler former av boende än vad som erbjuds idag, Statistik från SCB visar att var tredje svensk vill bo på landet, och Munkfors är inget undantag. Kommunen har ett stort antal ensamhushåll, merparten med äldre personer, detta är en grupp som är intresserade av andra boendeformer än de som finns i kommunen idag. I Munkfors är 65% av bostäderna småhus och hela 78% av befolkningen bor i tätorten, jämfört med andra mindre kommuner gör detta Munkfors till en tätbebyggd kommun med en hög andel småhus.

En viktig prioritering i bostadsförsörjningsarbetet är att underlätta flyttkedjor från småhus, analysen visar att det finns ett stort antal ensamhushåll med äldre som är intresserade av annat boende men lämpligt och önskvärt utbud saknas delvis. Arbetet med att erbjuda fler former för boende i Munkfors som överensstämmer med vad som är attraktivt och långsiktigt hållbart är viktigt. Vad är attraktivt med ett boende, hur skiljer sig behoven över ålder, vilka av dessa saker finns i Munkfors i dag? Vilka oprövade vägar finns i samverkan mellan aktörer och genom nya lösningar, exempelvis kollektivboende över generationer. I dag saknas regelbunden samverkan specifikt för bostadsförsörjning, det beror på förändringar i vad som är kommunens ansvar. I genomförandeplan ingår att identifiera existerande forum och samverkansformer där uppföljning av bostadsförsörjningsarbete kan göras. En kommun har ett stort ansvar för rätten till bostad och samtidigt sker stora förändringar både i hur människor lever och hur olika system fungerar. Det lokala arbetet och de resurser som finns nära är av stor vikt och kan vara avgörande i en tid där energipriser kan öka snabbt och materialtillgång är begränsad. Kommunens roll som facilitator och möjliggörare är värd att lyfta -byggsamverkan, Kooperation, egna hem, uthyrningsgarant för att möjliggöra avtal, det finns många vägar att undersöka.

Inledning

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska enligt lag innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planerade insatser för att nå målen samt hur kommunen tar hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjning. Riktlinjerna ska grunda sig på en analys av bostadsbeståndet, behoven och bostadsmarknaden i kommunen. Kommunens bostadsförsörjningsprogram antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Samråd om innehåll sker internt inom egen kommun, med länsstyrelsen, berörda kommuner, samt andra regionala organ.

Vid förändrade förutsättningar i kommunen ska de antagna riktlinjerna revideras och åter beslutas om i Kommunfullmäktige. Riktlinjerna ska presenteras i ett separat dokument eftersom de är vägledande när kommunen i översiktsplaneringen tillämpar och bedömer det allmänna intresset i 2 kap 3 § 5 PBL, det vill säga bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

I uppföljning av riktlinjer för bostadsförsörjning undersöks hur beslut som rör bostadsbyggande, bostadsmarknaden och boendemiljöer svarar mot programmets mål och riktlinjer. Arbetet med uppföljning bör samordnas med berörda verksamheter, särskilt översiktsplanerarbete. Ansvar ligger hos kommunstyrelsen.

Bostadsförsörjningsprogrammet tar sin utgångspunkt i Länsstyrelsen Värmlands bostadsmarknadsanalys för 2023, den är i sin tur en sammanställning av Boverkets bostadsmarknadsanalys. Statistiskt underlag är hämtat i första hand från Boverket, därutöver från SCB och Kolada.

Nationella och regionala mål, planer och program

Munkfors kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning är ett verktyg för en långsiktigt hållbar utveckling av bostäder i kommunen. Kommunen kan inte styra utvecklingen på bostadsmarknaden helt och hållet, men syftet med planen är att driva utveckling i önskad riktning.

Staten ansvarar för rättsliga samt finansiella förutsättningar och kommunen för planering och genomförande. Staten sörjer för att det finns ändamålsenliga lagar och regler samt förutsättningar att finansiera bostadsbyggande och ombyggnad. Länsstyrelsen och regionen har i uppdrag att stödja kommunerna i bostadsförsörjningsuppdraget. Inom ramen för bostadsförsörjning har kommunen ett antal nationella mål att förhålla sig till. Bostadsplaneringen regleras bland annat av regeringens jämställdhets- och folkhälsomål, mål för integrationspolitiken samt mål för funktionshinderpolitiken.

Vidare beskriver Agenda 2030 och regeringens budgetproposition från år 2022 hur konsumenternas efterfrågan och behov ska tillgodoses med hänsyn till långsiktig hushållning av naturresurser, samtidigt som alla människors goda, motståndskraftiga och hållbara livsmiljö ska beaktas. I FN:s konvention för barns rättigheter lyfts barns boendesituation. Barnkonventionen framhåller vikten av en trygg uppväxtmiljö där barnets frihet och jämlikhet sätts i fokus. Kommunen ansvarar för att skapa goda och kvalitativa boendemiljöer där utbudet går i linje med efterfrågan, och samtidigt förhåller sig till nationella och globala mål om att främja ekonomisk utveckling, jämlikhet, trygghet och boendeintegration.

Ramlagar

Ett antal ramlagar ligger till grund för Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Kommunallagen (SFS 1991:900) Kommunen har rätt till att skapa och driva bostadsbolag. I Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, allmänt kallad Allbolagen, regleras de allmännyttiga bostadsbolagens ansvar för kommunens bostadsförsörjning. I det ingår även ett samhällsansvar. Samtidigt ska bolagens verksamhet bedrivas enligt affärsmässiga principer. Med det menas att bolagen inte ska ges särskilda fördelar som gynnar dem ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter.

Socialtjänstlagen (SFS 2001:453) Kommunen har ett ansvar för att tillhandahålla goda bostäder och att enskilda ska få det stöd de behöver. Lagen säger att det ska inrättas särskilda boendeformer för äldre personer med behov av särskilt stöd och bostäder med service för personer som av psykiska, fysiska och andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring. Kommuner ska inom skälig tid verkställa sina beslut om bistånd enligt socialtjänstlagen (SoL) och insatser enligt lagen som stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Inspektionen för vård och omsorg, IVO granskar hur långa verkställighetstider kommunerna har.

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Kommunen ansvarar för att planlägga sin mark-och vattenanvändning som omfattar hela kommunen. Indirekt ges därmed ansvar för att skapa goda boendemiljöer. Syftet med PBL är att gynna en hållbar utveckling för att nästa generation kan ta del av samma resurser och friska miljöer.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.
2. Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål.
3. Hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Analysen ska genomföras med stöd av det underlag som Boverket tar fram över den behovsbaserade bostadsbristen. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (2010:900). Boverket är den myndighet som ansvarar för att PBL följs.

Agenda 2030

Av de 17 globala målen enligt Agenda 2030 är det framför allt mål 11, Hållbara städer och samhällen, som har störst relevans för kommunens plan för bostadsförsörjning. Mål 11 handlar om vikten av att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. I mål 11 lyfts också säkra bostäder till överkomlig kostnad. Det innebär att senast 2030 ska det finnas tillgång på fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder för alla

Boverket

Boverket är den myndighet med ansvar för samhällsplanering, stadsutveckling, byggande och boende. Verket är central myndighet för frågor om byggd miljö och hushållning med mark- och vattenområden, för fysisk planering, byggande och förvaltning av bebyggelsen och för boende- och bostadsfinansieringsfrågor. Boverket har en mängd olika uppdrag inom sitt område, bland annat digitalisering av samhällsbyggnadsprocessen, och att främja cirkulärt byggande. Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av samhällets materialanvändning och miljö- och klimatpåverkan.

Byggsektorn producerar 35 procent av allt avfall inom EU och står för mer än 20 procent av Sveriges koldioxidutsläpp. Boverket tillhandahåller data för kommunernas bostadsförsörjningsarbete. För att alla bostadsbehov ska omfattas i planeringen av bostadsförsörjningen ska det göras en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden. Analysen ska genomföras med stöd av det underlag Boverket tar fram över behovsbaserad bostadsbrist.

Möjligheterna att konstruera relevanta mått begränsas av brist på data. Exempelvis saknas heltäckande information på hushålls- och individnivå om hushållens faktiska boendegifter och om avtals- och kontraktsformer för boendet. Detta påverkar framför allt bedömningarna för mindre kommuner och för små hushållsgrupper.

Boverkets uppdrag omfattar även beräkningar och analyser av behov av bostäder. Behov av bostadsbyggande 2022 - 2030 visar på ett omfattande byggbehov nationellt med ett omfattande latent behov som byggts upp de senaste femton åren. En stor utmaning är att utbud inte svarar mot de behov som finns. Marknaden behöver producera bostäder som hushåll klarar av att betala för. Boverkets analys beskriver materialbrist, energi- och bränslepriser, samt globala händelseförlopp som betydande utmaningar som består under beräkningsperioden.

Bostadsmarknadsanalys 2022

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys beskriver läget på den varmländska bostadsmarknaden. Den bygger på uppgifter från Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) som går ut till landets samtliga kommuner. I analysen för 2022 har de allmännyttiga bostadsbolagen och deras roll för bostadsförsörjning särskilt uppmärksammats.

Under 2023 blev vi för första gången på elva år färre varmlänningar. Under både 2020 och 2021 var inflyttningen till Värmland högre än utflyttningen. Minskningen beror även på ett rekordlångt barnafödande samt en minskad invandring. Värmland är attraktivt och bostäder byggs, men marknadsförutsättningar ser olika ut i olika delar av länet. Kommunerna har generellt en god planberedskap och arbetar mycket aktivt med bostadsförsörjningsfrågan. Flera av länets kommuner har ett bostadsbestånd som inte fullt ut möter önskemålen och inte heller den demografiska situation som råder idag. Det kan handla om lägenhetsstorlekar, dålig tillgänglighet, låg attraktivitet, fel placering. När länets kommuner listar de främsta hindren för bostadsbyggandet så är det de ekonomiska som oftast anges. Höga produktionskostnader är idag och har de senaste åren varit den främsta begränsande faktorn, mycket på grund av den nedskrivningsproblematik som den ger upphov till.

Skillnaderna i inkomst mellan de som bor i äganderätt och de som bor i hyresrätt har ökat stadigt de senaste tjugo åren. Många barnfamiljer i hyresrätt har idag så låg disponibel inkomst att de ligger under gränsen för ekonomiskt bistånd. I Värmland innebär detta att ungefär 25 % av barnen i hyreshus lever under den gränsen. I Filipstad och Säffle lever över 45% av barn 0 – 17 år i en familj med disponibel inkomst under socialbidragsnivån. I Munkfors är siffran 42%

I Länsstyrelsens analys har de allmännyttiga bostadsbolagen särskilt uppmärksammats. Kommunerna styr bolagens verksamhet genom ägardirektiv som sinsemellan är mycket olika vad gäller de uppdrag och ansvar som ges till allmännyttan.

Vissa kommuner ger allmännyttan uppdrag att delta i samhällsplaneringen och ansvar för särskilda boenden, i andra kommuner är allmännyttans uppdrag begränsat till enbart förvaltning och uthyrning av lägenhetsbestånd och socialtjänst står för kontakten med särskilda boenden.

Storfors och Säffle är de kommuner som inte bedriver vräkningsförebyggande arbete. Karlstad driver inget vräkningsförebyggande arbete för vuxna, endast för barnfamiljer. Länsstyrelsen lyfter flera begränsningar, bland annat möjlighet för socialtjänsten att utifrån given budget kunna prioritera förebyggande arbete. Pågående samverkan behöver utvecklas till ett aktivt samarbete mellan relevanta aktörer.

Värmlandsstrategin antogs 2021. Den anger fyra huvudområden som särskilt viktiga för Värmlands utveckling. 1) Förbättra livsvillkoren, 2) Höja kompetensen, 3) Utveckla attraktiva platser, 4) Stärka konkurrenskraften.

För bostadsförsörjningen är främst Utveckla attraktiva platser av betydelse. Insatsområdet innehåller ställningstaganden om att regionen bör erbjuda varierande boendemiljöer för hela livet. För att öka rörligheten på bostadsmarknaden och tillgodose olika gruppers behov behöver det byggas prisrimliga bostäder i olika storlekar och med blandade upplåtelseformer, samtidigt som det existerande bostadsbeståndet behöver användas mer effektivt.

Kommunala mål - Vision 2030

Munkfors kommuns Vision 2030 beskriver fyra värde områden som ska främja Munkfors kommuns utveckling; Livskvalitet, Bäst på att vara små, Tillgänglighet och Munkforsandan.

Tillgänglighet för personer med funktionsvariation står i fokus, visionen är att allmänna lokaler, butiker, arbetsplatser och utemiljöer i kommunens tätorter år 2030 är fullt tillgängliga för alla.

Bäst på att vara små. Medborgarna i Munkfors kommun ska ges möjlighet att delta i medborgardialoger kring kommunala frågor. Det demokratistärkande arbetet i kommunen är prioriterat och i arbete med bostadsförsörjning är det en viktig del. I det kommande arbetet med ny ÖP kommer former för medborgardialog vara en del i arbetet.

Nya samverkansformer och tydlig dialog kring förutsättningar och regelverk för små kommuner och landsbygd är av vikt för bostadsförsörjningsområdet.

Fysisk planering

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (2010:900)

Fysisk planering är ett samlingsbegrepp för kommunal samhällsplanering, en förutsättning i arbetet med bostadsförsörjning. Det är den fysiska planeringen som är kommunernas tillämnning av PBL. Kommunens verktyg för fysisk planering är översiktsplan, detaljplaner och bygglov, de styrs genom Plan och bygglag (2010:900) (PBL). Kommunalt planmonopol ger kommunerna ansvar över produktion av nya bostäder genom planering av kommunens mark- och vattenområden. Översiktsplanen är ett kommunövergripande planeringsdokument för utvecklingsstrategier och planer för kommunen. I översiktsplanen anges vilken markanvändning som är aktuell och vilka mål som styr kommunens fysiska planering. Översiktsplanen ger vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur bebyggd miljö ska användas, utvecklas och bevaras. I processen för fysisk planering beaktas miljöbalkens krav att lämplighetspröva ny bebyggelse utifrån eventuell miljö och hälsopåverkan.

Demografi

Demografi Värmland

Under 2024 minskade Värmlands befolkning med 164 personer. Den negativa befolkningsutvecklingen i Värmland har gett lite olika utfall för kommunerna. Karlstad hade 2024 en ökning med 851 invånare och Hammarö hade en ökning med 52 invånare. Forshaga minskade med 18 invånare. Munkfors minskade med 44 invånare. Under 2015 - 2017 hade de flesta värmländska kommuner en positiv befolkningsutveckling till följd av beviljade uppehållstillstånd hos många asylsökande. Denna utveckling har avtagit och många kommuner har återgått till liknande befolkningslägen som innan 2015. Värmland har under de senaste tio åren haft en stadig invandring till länet från andra länder på cirka 2 500–3 500 personer. Under 2020 och 2021 sjönk den siffran kraftigt i och med pandemin och det bidrar till en lägre befolkningsutveckling i Värmland i stort.

SCBs långtidsprognos över befolkningsutvecklingen sträcker sig fram till 2050. Siffrorna beräknas från senast kända årsbefolkning och antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flytt mönster. Beräkningarna bygger på vad som observerats de senaste nio åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter. Det är värt att uppmärksamma att Munkfors kommun antas öka sin befolkning från år 2030. Munkfors placerar sig i mitten av diagrammet tillsammans med Kil, Forshaga och Eda.

Figur 23 från Länsstyrelsen Värmlands Bostadsmarknadsanalys 2022 Värmlands kommuner

har sinsemellan stora olikheter och utmaningar. Ett exempel på en utmaning för vissa kommuner är så kallad aktiv medverkan. Aktiv medverkan är när en kommun genom sitt agerande får en person med ekonomiskt bistånd att flytta till en annan kommun, utan att personen själv uttryckt en tydlig vilja att flytta. Länsstyrelsen Värmland genomförde en mindre kartläggning med Filipstads, Hagfors, Munkfors och Säffle kommuner. Kartläggningen visade att aktiv medverkan till bosättning i annan kommun förekommer i olika omfattning i Värmlands 16 kommuner. En drivande faktor är tillgången till lediga bostäder. I Munkfors kommun har socialtjänsten genomfört ett lyckat uppsökande arbete där man följt upp hur personerna hamnat i kommunen. Investeringsstöd för nybyggnation som handläggs av Länsstyrelsen har fram till 31 december 2021 bestått av två statliga stöd. Investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (HYS)

Stöd till bostäder för äldre (ÄBO) Investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (HYS) avvecklades av regeringen inför budget 2022. Stödets sista månad före avveckling kom det in 30 ansökningar till Länsstyrelsen. Det stöd som finns kvar är stöd till bostäder för äldre (ÄBO)

Länsstyrelsens analys är att HYS är ett viktigt stöd med god effekt som bidragit till byggande som haft svårt att finansieras utan stödet.

Demografi Munkfors

Medelåldern i Munkfors kommun är 46,9 år för kvinnor och 46,5 år för män och fördelningen mellan könen är jämn. Hela 78,1% av befolkningen bor i tätort och 21,9% på landsbygd.

Kommunen är förhållandevis tätt befolkad. Munkfors har en äldre befolkning med ett högt antal äldre över 80 år. Andelen barn och unga är samtidigt lägre än i riket i snitt och även i jämförelse med andra kommuner i Värmland. Ett demografiskt mått tar bara hänsyn till antalet personer i olika åldrar. Demografisk försörjningskvot redovisar förhållandet i antal. SCB förklarar demografisk försörjningskvot med exempel: Om det bor 35 personer i åldern 65 år och äldre per 100 personer i åldern 20–64 är den demografiska försörjningskvoten från äldre 35.

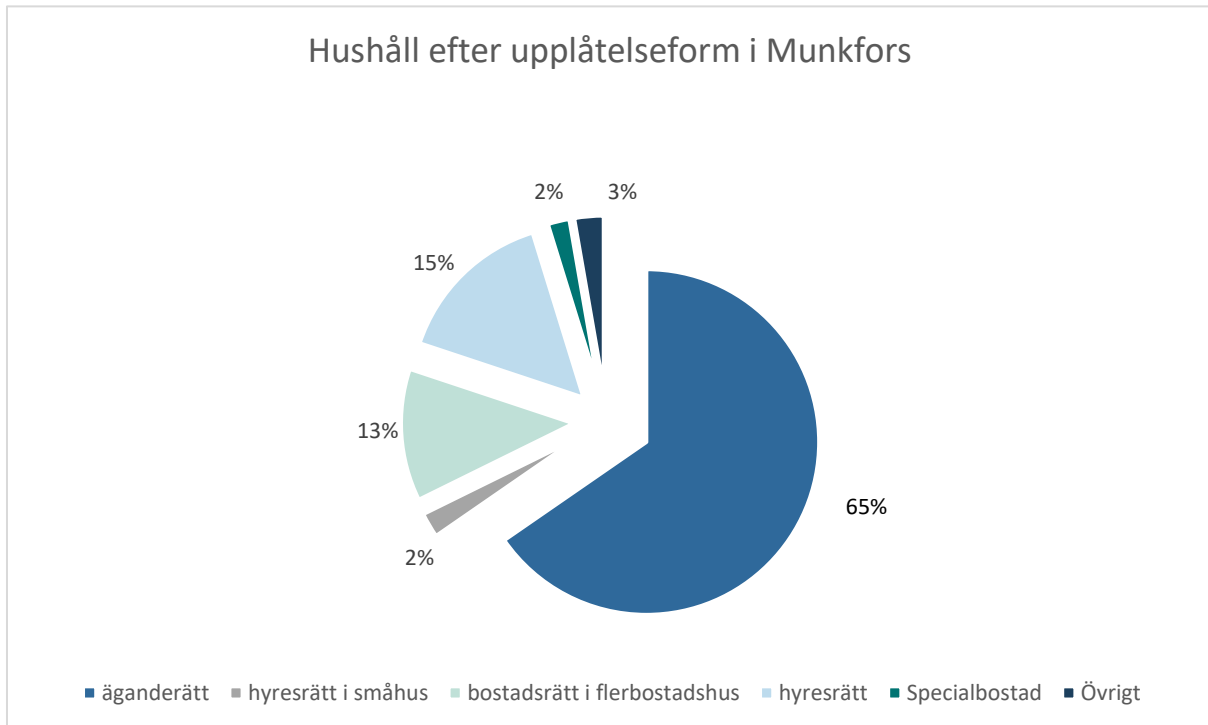
	Munkfors	Riket
Invånare 0–19 år, andel (%)	19.9	22.7
Invånare 20–64 år, andel (%)	51.2	56.5
Invånare 65+, andel (%)	29.0	20.8
Invånare 75+, andel (%)	15.3	10.9
Invånare 80+, andel (%)	9.5	6.1
Demografisk försörjningskvot	0.95	0.77

Bostäder och bostadsbrist

Underskott såväl som överskott av bostäder är vanligt bland kommunerna i Värmland. Munkfors står sig väl i jämförelse med andra värmländska kommuner avseende balans i bostadsbeståndet. Ett bostadsbestånd i balans innebär dock inte att det saknas behov, eller behov av proaktiv planering inför kommande förändringar.

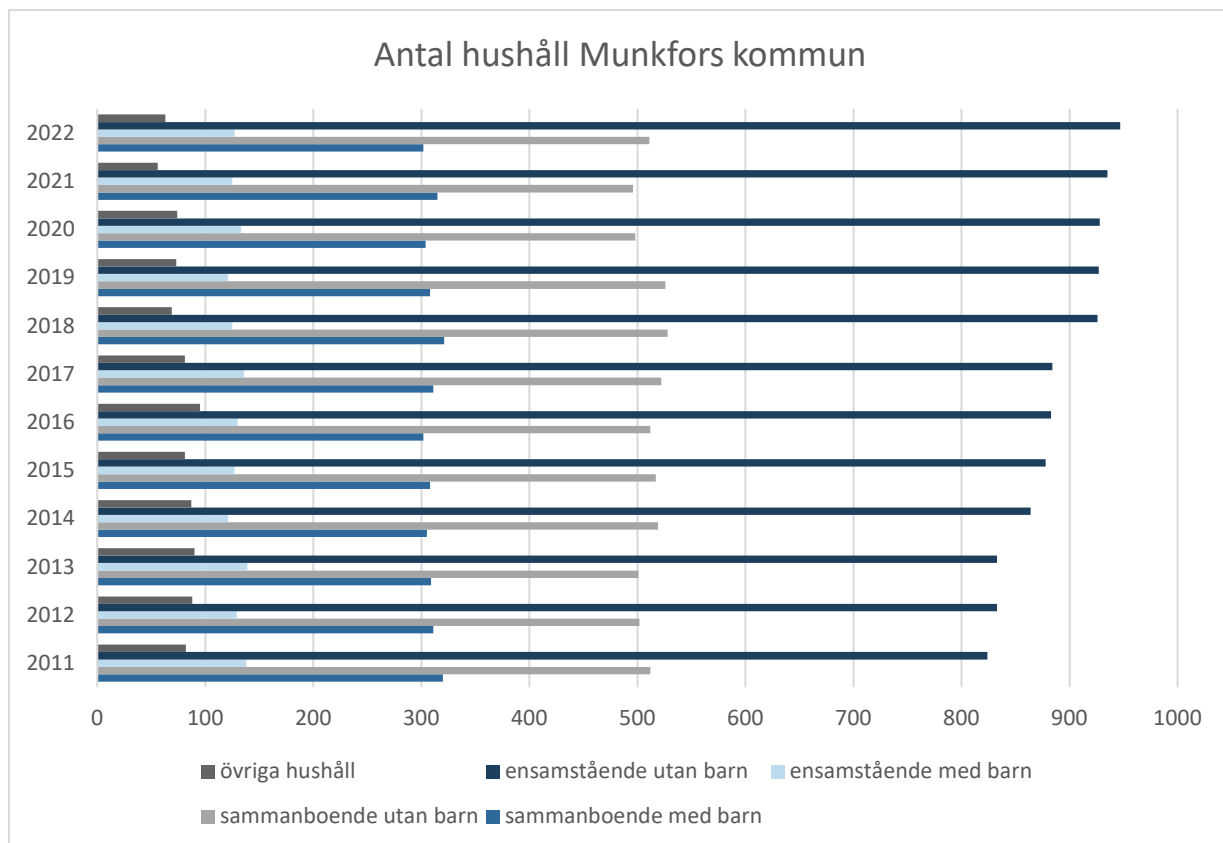
Ett bostadsbestånd i balans behöver tolkas med hänsyn till bland annat vilka underlag som använts och hur man över tid planerar för att bibehålla balans. Balans på bostadsmarknaden är en fråga om tolkningar och bedömningar. Frågorna i Boverkets bostadsmarknadsanalys handlar om kommunens bedömning av konsumenternas efterfrågan på bostäder i förhållande till utbudet. Äganderätt i småhus motsvarar 62,3% av bostadsbeståndet i kommunen. Ytterligare 2,3% är småhus med hyresgäst. Småhus avser friliggande en och tvåbostadshus samt par, rad och kedjehus. (fritidshus är ej inräknade). Av beståndet med flerbostadshusbostäder är 15% hyresrätter och 12,2% bostadsrätter. Totalt 27,2% av beståndet. Det finns också övriga hus och specialbostäder. Övriga hus avser byggnader som om inte huvudsakligen är avsedda för

bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter. Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder samt övriga specialbostäder.



Invånarna i Munkfors bor i hög utsträckning i tätort, tabellen Lägenheter efter upplåtelseform visar hur fördelningen ser ut. Lägenhet är benämningen för boende avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. I Munkfors yttre områden finns 144 hyresrätter vilket är en hög siffra i förhållande till totalt antal lägenheter. Av det totala beståndet är var tredje boende en hyresrätt i Munkfors ytterområden.

Svensk mäklarstatistik AB samlar statistik från mäklarkontor och rapporterade om en prisökning med 19% för villor i Munkfors de senaste fem åren. Sett till hela landet har Munkfors tredje störst prisökning av samtliga kommuner. Statistiken visar på en ökning av köpare från Holland och Tyskland som i högre utsträckning köper året runt boenden nu än tidigare.



Figur 2. Diagram över sammansättning av hushåll i kommunen visar dels en hög andel ensamhushåll samt att denna andel ökar över tid.

Antal hushåll i Munkfors kommun, figur 2, visar förhållandet mellan olika sammansättningar så som sammanboende med barn, ensamstående med barn, ensamstående utan barn. Munkfors har en högre andel ensamhushåll än riket i stort och denna del ökar över tid. Kostnader för att bo ensam är en bidragande faktor för sämre privatekonomi.

Boverket har tillgängliggjort data över bostadsbrist och använder åtta mått. Ansträngd boendekonomi mäts på två sätt som båda baseras på måttet baskonsumtion som i sin tur är en del av hur riksnorm för försörjningsstöd beräknas. Kvar att leva på (KALP) kalkyl baseras på ett genomsnitt av en kalkyl som bankerna använder för att bedöma hushållets betalningsförmåga vid köp av en bostad. Ansträngd boendekonomi (KALP) är den parameter som flest har utmaningar med. Munkfors kommun har fler hushåll med ansträngd ekonomi än andra i sin kommungrupp.

Boverkets uppdelning av ansträngd boendekonomi lyfter fram skillnader i statens bedömning av ansträngd boendekonomi i jämförelse med bankernas bedömning. För invånare i Munkfors och kommunens bostadsförsörjning spelar skillnaden roll eftersom bankernas bedömning är avgörande vid lånelöfte.

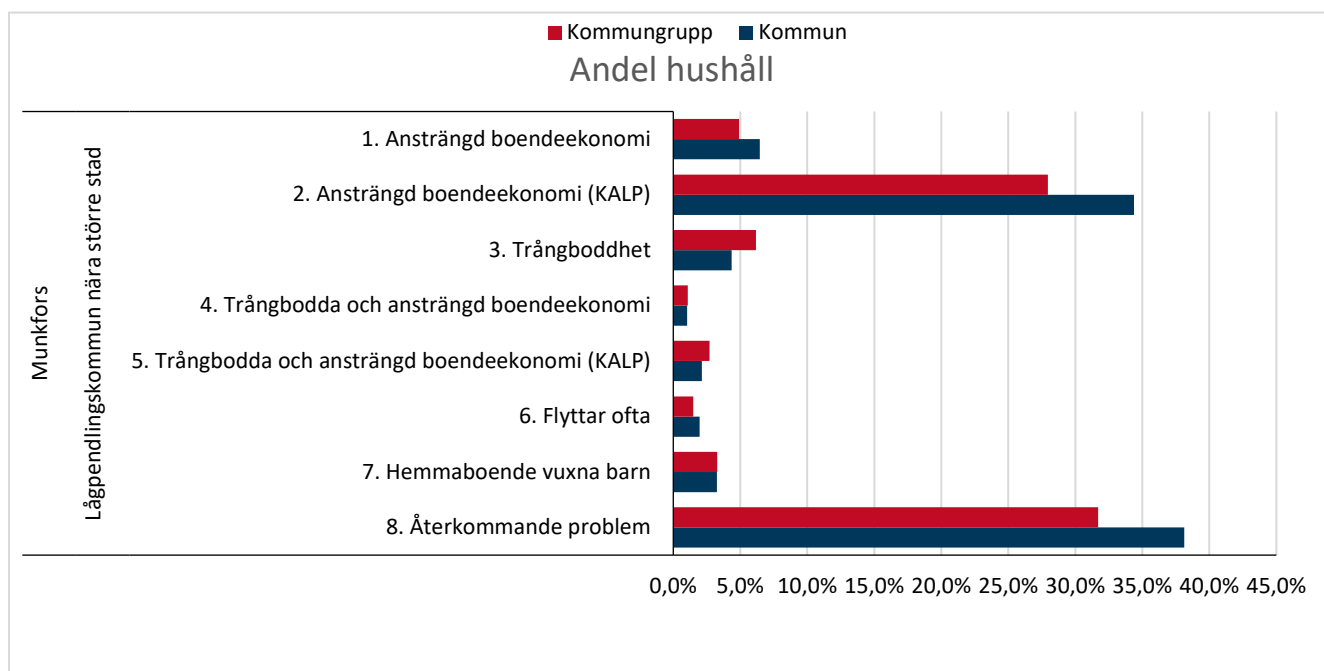
Återkommande problem är det mått som utöver Ansträngd boendekonomi är högt i Munkfors kommun. Återkommande problem visar om de problem som hushållen har är mer eller mindre långvariga.

Antal hushåll per boende- form								
	Munkfors							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Bostadsrätt flerbostadshus	165	1 262	149	0	53	27	0	1 138
Hysesrätt fler- bostadshus	272	1 462	329	80	207	57	17	1 351
Hysesrätt små- hus	59	261	16	0	11	6	0	252
Äganderätt småhus	542	3 025	279	5	69	100	459	3 066
Specialbostä- der, studenter	0	0	0	0	0	0	0	0
Specialbostä- der, äldre	0	296	0	0	0	0	0	273
Specialbostä- der, övriga	0	5	0	0	0	0	0	0
Övriga	80	479	0	0	0	6	0	434
Totalsumma	1 118	6 790	773	85	340	196	476	6 514

Figur 3. Munkfors Kommun andel hushåll i procent.

Boverkets data över bostadsbrist finns tillgänglig i flera olika format, figur 3 visar förhållandet mellan boendeform och de åtta måtten för bostadsbrist. Figur 4 visar förhållandet mellan mått för bostadsbrist indelat i ålder.

Antal individer per åldersgrupp	Munkfors							
	1	2	3	4	5	6	7	8
0-5 år	298	743	456	122	278	69	0	707
6-11 år	220	602	560	94	248	37	0	583
12-17 år	210	545	543	126	266	28	0	501
18-24 år	308	856	417	95	240	143	70	862
25-34 år	239	893	358	50	161	141	354	1 170
35-64 år	857	2 931	905	144	394	155	746	3 268
65-79 år	215	2 389	78	0	24	14	248	2 261
80 + år	54	1 928	76	0	25	0	90	1 754
Totalsumma	2 401	10 887	3 393	631	1 636	587	1 508	11 106



Munkförsbostäder

Enligt lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska allmännyttiga bostadsbolag främja bostadsförsörjningen i ägarkommunen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflyttande. I det allmännyttiga syftet ingår ett samhällsansvar samtidigt som verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Munkförsbostäder AB är helägt av Munkförs kommun. Verksamheten bygger på en allmännyttig grund och långsiktiga affärsmässiga principer, Munkförsbostäders bostadsförmedling

drivs helt utan enskilt vinstintresse och har tillhandahållit bostäder med hyresrätt i kommunen sedan 1967. Nuvarande bestånd består av ca 250 lägenheter vilket motsvarar 34% av lägenhetsbeståndet i kommunen.

Att minska miljöbelastningen görs med energieffektivisering och minskad vattenförbrukning samt sortering av avfall. För att möta förändringar inom hushållen, som till exempel separationer eller förändrat hälsotillstånd, behövs en viss vakansgrad i bostadsbeståndet som kan reglera efterfrågan. Det finns tillgång till boende omedelbart, men då är utbud och standard begränsad. I dagsläget kan den som söker boende hos Munkforsbostäder få tillgång till ett lämpligt boende inom ett par månader. För de sökande som har specifika krav på storlek och område kan det bli väntetid på rätt boende. I Munkfors är området heden speciellt eftersökt och där kan väntetiden bli längre än ett år.

Munkforsbostäder utför ett pågående arbete med att se över och tillgängliggöra i nuvarande bestånd, det finns stora behov av att komplettera trappor med hiss. Idag saknas förutsättning för byggande av hyresrätter då det statliga stödet dragits in samt problematiken med nedskrivning av värdet på en nybyggd fastighet där det i dagsläget motsvarar -50% för Munkfors del.

Boende för särskilda behov

Kommunen har ett särskilt ansvar att tillhandahålla boende för vissa grupper. Dessa grupper kan vara personer med funktionsvariation, äldre som har behov av plats på särskilt boende samt anvisade nyanlända. Ytterligare exempel är personer utsatta för våld i nära relationer. Särskilt boende är en bostad, en vård- och omsorgsmiljö och en arbetsplats, vilket innebär många aspekter att ta hänsyn till i planering av bostadsförsörjning.

Särskilt boende för äldre (SÄBO) är en behovsprövad boendeform enligt Socialtjänstlagen. Kommunerna är enligt 5 kapitlet 5 § i Socialtjänstlagen skyldiga att tillhandahålla särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd. I oktober 2018 bodde drygt 88 000 personer över 65 år i särskilt boende.

Björkdungen är Munkfors kommuns särskilda boende för personer med olika former av demenssjukdomar. Här finns 33 platser. Björkbacken är ett äldreboende för de som inte kan bo kvar hemma, det rymmer 28 lägenheter. På båda boendena finns personal dygnet runt. Björkbacken inrymmer även fyra lägenheter avsedda för korttidsvistelse.

Tallåsvägen 10 är ett trygghetsboende som är fullt tillgänglighetsanpassat för dom som är 70 år eller äldre. Här finns tillgång till gemensamma lokaler där man kan äta mat tillsammans, ordna festligheter eller dricka kaffe och prata med någon av grannarna. Tallåsvägen 10 innehåller 34 lägenheter.

Mark

Bostadsmarknadsanalysen anger att samtliga kommuner i Värmland äger mark som de eller annan aktör finner lämplig för bostadsbyggande. I Munkfors finns i ÖP från 2013 mark som är planlagd för bostadsbyggande, men som i nuläget inte nyttjats. Inför framtagande av ny ÖP kommer kommunens planberedskap för bostäder att ses över.

Analys

Munkfors har ett bostadsbestånd som främst består av småhus. Kommunen är tätbebyggd och de flesta bor i tätort. Munkfors har ingen övergripande bostadsbrist, däremot finns grupper där befintligt bostadsbestånd inte matchar efterfrågan. Bland Boverkets underlag för kommunerna i arbetet med bostadsförsörjningsfrågor finns bedömning av bostadsbrist. Det består av mått över antalet hushåll som saknar rimlig bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer. Bostadsbrist behöver inte betyda att det saknas en bostad, det kan betyda att rätt sorts bostad saknas. I Munkfors kommun kan brister på och behov av bostäder följas över tid de förhåller sig stabilt till demografiska förändringar och ekonomiska förutsättningar.

Befolkningsstatistiken för Munkfors, liksom trenden i hela landet, visar att den äldre befolkningen ökar. Enligt Sveriges Kommuner och Regioner, SKR väntas antalet personer över 80 år öka från 500 000 till 1 miljon personer år 2045. Dagens äldre har som grupp en bättre hälsa än äldre för en generation sedan. Detta påverkar behoven av vård och omsorg och ställer krav på anpassade boendeformer. Det är sannolikt att befolkningen fortsätter minska i Munkfors kommun, även om SCB gör en prognos fram till 2050 att befolkningen i Munkfors ökar efter 2030. Behov av bostäder bedöms öka gällande boende för äldre. Ett flertal boendeformer behövs, däribland särskilt boende och trygghetsboende alternativt seniorboende med eller utan vårdinsatser.

Antalet ensamhushåll har ökat i hela riket under en längre tidsperiod. Munkfors kommun har ett högre antal ensamhushåll, 55%, än riket i stort, där siffran är 48%. Bostadsbrist består av flera faktorer, en är att bo kvar i ett boende som anses för stort, när passande alternativ saknas. Det gäller i första hand äldre personer i åldersspannet från 65 år och uppåt som önskar flytta från villa till ett mer lättskött boende, och i andra hand personer med fysiska funktionsnedsättningar. Merparten av flerfamiljshusen i kommunen saknar hiss och anpassningar i befintligt bestånd är en utmaning. För målgruppen äldre personer från 65 år och uppåt efterfrågas ett boende som möter de behov man har och som erbjuder en viss bekvämlighet, samtidigt som kostnaden för hyra eller insats inte får bli så hög att det upplevs enklare att bo kvar i nuvarande boende.

Närheten till naturen är ett starkt skäl för många att bo i Munkfors. Att möta önskemål om lägenheter i glesbygd är en utmaning, främst med hänsyn till att de marknadsvärden som beräknas inte medger en god finansiering. Avstånd till kommunal service, kollektivtrafik, vård och livsmedelsbutiker skapar ytterligare svårigheter vad det gäller att tillgodose alternativa boendeformer utanför tätorterna. Behovet av kommunal service på gångavstånd ökar med åldern samtidigt som det är oklart hur tillgänglig service behöver vara och hur det värderas i förhållande till andra faktorer. Underlaget visar att det finns önskemål om lantligt hyrt boende utanför tätort, detta gäller inom flera åldersgrupper, men främst yngre och barnfamiljer. Dessa grupper är viktiga för Munkfors ur befolkningssynpunkt. Att medvetet främja inflyttning av yngre personer med erbjudanden om lantligt belägna boenden är en oprövad metod i dagsläget.

I Sunnemo i grannkommunen Hagfors finns exempel på ett gemensamhetsboende för äldre som byggts i form av kooperativ. Gemensamhetsboenden för gruppen 55+ eller för blandade åldrar är en oprövad boendeform med hög attraktionskraft som kan bidra till flyttkedjor från

småhus. Boendeformen lämpar sig även för byggemenskaper, ett förfarande där de boende går samman och driver byggprocessen.

Intresset för att utveckla eller nyproducera kan anses lågt i kommunen. En förklaring finns i modellen för finansiering av byggande. Kommunens ansvar för boendeförsörjning finns i en kedja av regelverk som alla har sin påverkan. Under 1990 talet förändrades svensk bostadspolitik. De statliga bostadslånen avskaffades och räntebidragen begränsades. I Bostadsmarknadsanalysen från Länsstyrelsen står det att tanken var att överföra de ekonomiska riskerna från staten till kommunerna och en ökad marknadsstyrning eftersträvades. Inga nya allmännyttiga bostadsföretag fick heller startas.

Munkfors ska vara bäst på att vara små. Bostadsförsörjningsfrågan synliggör stora skillnader mellan landets kommuner i förutsättningar och möjligheter att bygga, utveckla och förändra befintligt bestånd. En strategi för ett långsiktigt bostadsförsörjningsarbete i kommunen behövs.

I en sådan strategi bör demokratistärkande arbete om boende och byggande ingå. Samarbete och dialog med privata aktörer behöver också ingå i en strategi eftersom bostadsförsörjning är ett omfattande område där kommunen bär ansvar för invånarnas rättigheter.

Analysen av undersökt material visar att det finns bostadsbrist som leder till försämrad ekonomi hos de som i nuläget bor för stort. Det finns behov av fler boendeformer, men förutsättningarna att planera för dem inom nuvarande ekonomiska ram är små. Med siktet inställt på en längre tidsperiod med dagens prognoser och problemformuleringar som grund kan oprövade boendelösningar vara gynnsam. De nationella och regionala mål och riktlinjer som ska följas i bostadsförsörjningsarbetet lyfter vikten av ekologisk och social hållbarhet jämte ekonomisk hållbarhet. I löpande arbete med att göra verklighet av Agenda 2030, barnkonventionen och PBL ges kommunerna ett stort ansvar att skapa goda boendemiljöer och gynna en hållbar utveckling. I arbetet med översiktsplan för Munkfors kommun finns möjligheter att föra dialog med medborgare i kommunen om byggregler, boendeformer och dylikt. I dialog finns också möjlighet att beskriva Sveriges finansieringsmodell med avskrivningsregler, PBL och presentera möjliga vägar för Munkfors att ta i arbetet. Munkfors litenhet är en styrka i medborgardialogarbete, och är ett prioriterat område i kommunens Vision 2030. Bostadsförsörjningsarbetet i Munkfors grundas i att politiska beslut tas och att förvaltningen får tydliga uppdrag att genomföra.

Genomförande

Att planera, ansvara för och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs är kommunens ansvar.

Demografiska befolkningsprognoser visar att befolkningen åldras och minskar de kommande tio åren. Färre antal yngre ska ta hand om ett större antal äldre. Munkfors kommun behöver i större utsträckning planera för boenden som tar fasta på och använder de styrkor som finns inom kommunen och med utgångspunkt i det planera för större variation på boenden.

Att planera, ansvara för och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs är kommunens ansvar.

Demografiska befolkningsprognoser visar att befolkningen åldras och minskar de kommande tio åren. Färre antal yngre ska ta hand om ett större antal äldre. Munkfors kommun behöver i större utsträckning planera för boenden som tar fasta på och använder de styrkor som finns inom kommunen och med utgångspunkt i det planera för större variation på boenden.

För att möta existerande och kommande behov i Munkfors kommun är målen att:

Plan för bostadsförsörjningsfrågornas förankring i organisationen internt Förvaltningsöverskridande styrgrupp där Verksamhetsområde omsorg och hälsa ingår och deltar i analys och planering. Bostadsförsörjningsplan ska sammankopplas med andra övergripande utvecklingsplaner inom Munkfors kommun. Öka antalet flyttkedjor från småhus. Byggande för hyresgäster på landsbygd hur kan det se ut? Undersökning av regelverk och förutsättningar med utgångspunkt i Boverkets regeringsuppdrag att utveckla arbetet med omställningen till en cirkulär ekonomi i bygg och fastighetssektorn för att bidra till att nå Sveriges miljö och klimatmål. En förstudie om äldres erfarenheter och önskemål kring boende.

- » Fortsätta arbetet inom Munkförsbostäder med anpassningar och ombyggnationer i befintligt bostadsbestånd. Synliggöra detta arbete så det samverkar med strategi för flyttkedjor.

Kommunens bostadsutbud ska kunna kompletteras med boendeformer som saknas. Tänkbara genomföranden som ger exempel på olika alternativ och beräknas med social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

Initiativ för att främja alternativa boendeformer som kollektivhus, boende med miljöprofil eller olika former av gemenskapsboende tex vid anvisning av kommunal mark för bostadsbyggande.

Driva medborgardialog i samrådsform om anpassning av bostadsutbud, använda exempel på nya boendeformer med social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet med landsbygdsfokus.

Koppla fokus på hållbart byggande på landsbygd till Grön infrastrukturplan för Munkfors-
Den lilla landsbygds kommunens särart och förutsättningar, utveckling av Vision 2030,
Bäst på att vara små.

Föreningsforum och näringslivsforum med fokus på den lilla landsbygds kommunens
särart och möjligheter.

Målen som presenteras är förslag från analys av material, de behöver kompletteras med planerade åtgärder och ansvar inom organisationen som konkretiserar och prioriterar målen.

Källor

www.boverket.se

www.kolada.se

www.lansstyrelsen.se/varmland/

www.munkfors.se www.scb.se

www.skr.se

www.svenskmaklarstatistik.se