

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

FÖR EMMABODA KOMMUN



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Dokumentinformation	1
Sammanfattning	1
Inledning	2
Syfte	2
Mål för bostadsförsörjningen.....	4
Nationellt.....	4
Delmål för byggande.....	4
Delmål för samhällsplanering.....	5
Mål för nyanländas etablering.....	5
Miljömålet God bebyggd miljö	5
Regionalt.....	6
Kommunalt	7
Bostadsmarknadens förutsättningar.....	10
Flyttkedjor	10
Vakansgrad	10
Betalningsvilja	10
Kommunens verktyg.....	11
Planberedskap och markägande.....	11
Kommunalt bostadsbolag.....	12
Kommunalt stöd i bostadsfrågor.....	13
Bostadssituationen idag.....	13
Befintligt bostadsbestånd	13
Äga sin bostad – bostadsägaren - fastighetsägaren	14
Hyra sin bostad – bostadshyraren – hyresgästen.....	14
Allmännyttans bostadsbestånd.....	14
Bostadsbyggande.....	15

Hushållens sammansättning	15
Befolkningsutveckling.....	17
Prognos för framtiden.....	18
Bostadsbehov och efterfrågan.....	19
Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys 2016	19
Efterfrågan	19
Möjligheter för byggnation.....	20
Efterfrågan för särskilda målgrupper.....	21
Behov av särskilt stöd.....	21
Hemlösa.....	22
Nyanlända.....	22
Handlingsplan.....	24
Aktuell status.....	26

DOKUMENTINFORMATION

Dokumenttyp [Tabelltext]	Dokumentnamn Bostadsförsörjningsprogram	Fastställt/Upprättad KF 2017-09-28	Senast ändrad samt Dnr [Tabelltext]
Dokumentansvarig [Tabelltext]		Tidigare ändringar [Tabelltext]	Giltighetstid [Tabelltext]
Dokumentinformation [Tabelltext]			

SAMMANFATTNING

Emmaboda kommun har under en längre period lidit av en befolkningsminskning. De senaste åren har dock visat på ett trendbrott då befolkningen i kommunen ökar, till stor del på grund av invandring. Detta har lett till att det för första gången på många år finns behov av att bygga bostäder i kommunen.

Bostadsförsörjningen i kommunen är en av de viktigaste utvecklingsfrågorna för kommunen. Målet är att alla som lever i kommunen idag eller flyttar till kommunen ska finna ett varierat utbud av bostäder i goda livsmiljöer utifrån sina egna förutsättningar.

Idag består bostadsbeståndet till 75 % av småhus. Emmaboda bostads AB (EBA) lägenhetsbestånd består till stor del av mindre lägenheter. En liten efterfrågan på tomter för småhusbebyggelse finns men det är efterfrågan på lägenheter som är tydligast i kommunen. Förhoppningen är att få igång flyttkedjor där villor kan bli till salu.

Den vanligaste hushållssammansättningen bland invånarna i Emmaboda är 1- eller 2-personshushåll. Befolkningsprognoserna visar att befolkningen kommer att fortsätta öka i kommunen främst på grund av en fortsatt hög migration. I åldersklasserna är det bland de som är 65 år och äldre samt i de yngre åldrarna som den tydligaste ökningen i befolkning syns.

Åtgärderna i handlingsplanen syftar till stor del på att utveckla och förbättra kommunens strategiska och interna arbete så att bostadsbyggandet i kommunen underlättas.

Bostadsförsörjningsprogrammet är framtaget på uppdrag av Kommunstyrelsen.



INLEDNING

Det nationella delmålet för bostadspolitiken i Sverige är en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Kommunernas ansvar är att planera, ansvara och främja för att de åtgärder som behövs för en bra bostadsförsörjning förbereds och genomförs.

För Emmaboda kommun är bostadsförsörjningen en viktig strategisk fråga. Kommunen har en ambition att öka antalet invånare och att erbjuda de som redan bor i kommunen en så attraktiv boende- och livsmiljö som möjligt.

Bostadsförsörjningsprogrammet för Emmaboda kommun ska visa hur boendet i kommunen ska utvecklas på sikt och vilka strategier kommunen har för att möta efterfrågan och behovet. Det ska fastställa de mål och riktlinjer som ska gälla i kommunen. Dokumentet ska också fungera som underlag vid frågor som berör bostadsförsörjning och fungera som ett underlag inför översiktsplanering.

Målsättningen med bostadsförsörjningsprogrammet är att alla invånare i Emmaboda kommun ska kunna leva i goda livsmiljöer utifrån sina förutsättningar.

Den långsiktiga visionen för kommunen har antagits av kommunfullmäktige och lyder som följer:

*"Emmaboda skall vara den öppna, företagsamma och miljömedvetna kommunen med god tillväxt som är attraktiv för näringsliv, föreningsliv och invånare
- en naturlig mötesplats i sydost."*

SYFTE

Enligt Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Lagen innebär att kommunerna ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla människor i kommunen att leva i goda bostäder. Under varje mandatperiod ska kommunfullmäktige anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Riktlinjerna ska också vara underlag för kommunerna i deras uppgift att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i sitt arbete med planläggning. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet fördes 1 januari 2014 in i plan- och bygglagen (2010:900) som ett allmänt intresse som kommunerna ska främja genom:

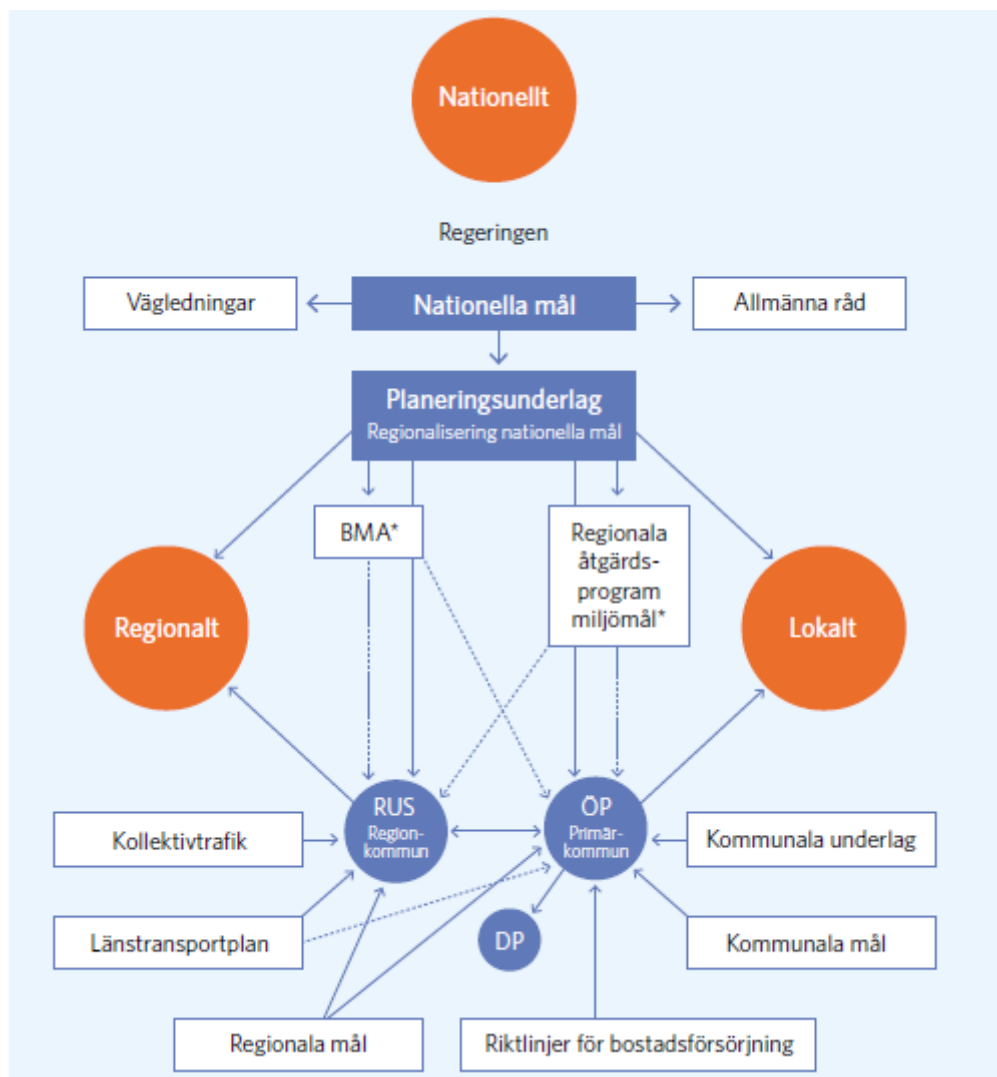
- att Bostadsförsörjningsprogrammet ska innehålla mål som återspeglar kommunens intentioner om hur bostadsbeståndet i sin helhet ska utvecklas avseende såväl volym som standard, för att bli attraktiva livs- och boendemiljöer .
- att Bostadsförsörjningsprogrammet ska utgå ifrån ett hållbart perspektiv, ekonomiskt, miljömässigt och socialt.
- att Bostadsförsörjningsprogrammet ska innehålla åtgärder för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för resurssvaga grupper.



MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

NATIONELLT

Regeringens målsättning är att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder. Det övergripande målet 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. Delmålet för bostadspolitiken är en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.



DELMÅL FÖR BYGGGANDE

- Långsiktigt hållbara byggnadsverk.

- Effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelperspektiv verkar för effektiv resurs- och energianvändning samt god inomhusmiljö i byggande och förvaltning.
- En väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektor.

DELMÅL FÖR SAMHÄLLSPLANERING

- En tydlig roll för fysisk planering i arbetet för en hållbar utveckling av städer, tätorter och landsbygd.
- Ett regelverk och andra styrmedel som på bästa sätt tillgodoser kraven på effektivitet samtidigt som rättssäkerhet och medborgerligt inflytande säkerställs.
- Goda förutsättningar för byggande av bostäder och lokaler, etablering av företag och för annat samhällsbyggande samtidigt som en god livsmiljö tryggas.

MÅL FÖR NYANLÄNDAS ETABLERING

Målet är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Flyktingmottagandet är ett gemensamt ansvar för samhället. Mottagandet är ojämnt fördelat mellan landets kommuner samtidigt som väntetiderna för att kunna bosätta sig i en kommun har ökat. För dem som beviljats uppehållstillstånd är bosättning i en kommun ett viktigt första led i processen för etablering på arbetsmarknaden.

MILJÖMÅLET GOD BEBYGGD MILJÖ

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 till vara 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.



REGIONALT

Länets regionala utvecklingsstrategi (RUS) anger den gemensamma färdriktningen för hur vi i Kalmar län ska ta tillvara på vår utvecklings- och tillväxtpotential. RUS vision är:

”Genom tillgänglighet, mångfald och rätt kompetens ska Kalmarregionen vara en av Östersjöregionens mest attraktiva och innovativa platser för invånare, näringsliv och besökare.”

Målområdena i RUS är:

- ✚ Rund och gränslös region
- ✚ Växande näringsliv som bidrar till hållbar utveckling
- ✚ Lärande och kompetensförsörjning
- ✚ Befolkning och välfärd
- ✚ Miljö i balans
- ✚ Kultur och upplevelser

Målen inom dessa olika områden mäts i sin tur av en eller flera indikatorer.



KOMMUNALT

Emmaboda är en utpräglad gles- och landsbygdskommun med tätorterna Boda, Eriksmåla, Åfors, Långasjö, Broakulla, Vissefjärda, Lindås och centralorten Emmaboda.

Översiktsplanen för Emmaboda kommun antogs 2013-04-29. 2017-04-10 beslutade kommunfullmäktige att översiktsplan för Emmaboda kommun med tillhörande bilagor bedöms aktuell, enligt plan- och bygglagen 3 kap § 27. I den fastslås ett antal mål om ny bebyggelse i Emmaboda kommun. Ambitionen är att erbjuda ett attraktivt boende för kommuninvånare och möjliga inflyttare.

- ✚ Ny bebyggelse i kommunen är anpassad efter framtida klimat.
- ✚ Det byggs centrumnära, men också sjönära och grönnära för att ta vara på Emmaboda kommuns läge och naturvärden.
- ✚ Förändringar bidrar till den positiva upplevelsen av Emmaboda kommun.
- ✚ Bebyggelse är kombinerad med grönska för att kunna erbjuda skydd vid höga temperaturer vid värmeböljor och solens strålar.
- ✚ Det finns ett blandat utbud av boendeformer i olika delar av kommunen.
- ✚ Boendet i Emmaboda upplevs som tryggt, tillgängligt och väl fungerande utifrån människors olika förutsättningar.
- ✚ Byggnader där allmänheten har tillträde i kommunen är tillgängliga för alla.
- ✚ Lokaler som är ägda av kommunens fastighetsbolag har hög tillgänglighet.
- ✚ Fastigheter ägda av kommunen är energieffektiva.
- ✚ Befintliga kulturhistoriska värden värnas.



Strategin i Översiktsplanen för att nå en positiv befolkningsutveckling är att tillhandahålla tomter i kommunens tätorter som tillgodoser efterfrågan vad gäller boende i småhus och flerfamiljshus, samt varierande upplåtelseformer, kommunen ska planera för och tillhandahålla naturtomter i anslutning till några sjöar – här är man beredd att samverka med privata markägare, kommunen ska marknadsföra potentialen i det befintliga byggnadsbeståndet av kulturhistorisk värde, skapa möjlighet för boende som kräver stora tomter, initiera byggnation av boende för äldres behov i tätorterna.

Emmaboda Bostads AB arbetar för att anpassa och utveckla boendet och kunna erbjuda ett brett spektrum av lägenheter att passa olika hyresgästers behov och önskemål - i livets olika skeden. EBA tillhandahåller ca 900 bostäder både på centralorten och på de mindre orterna i kommunen. 2016 byggdes nya lägenheter, Guldsmeden.

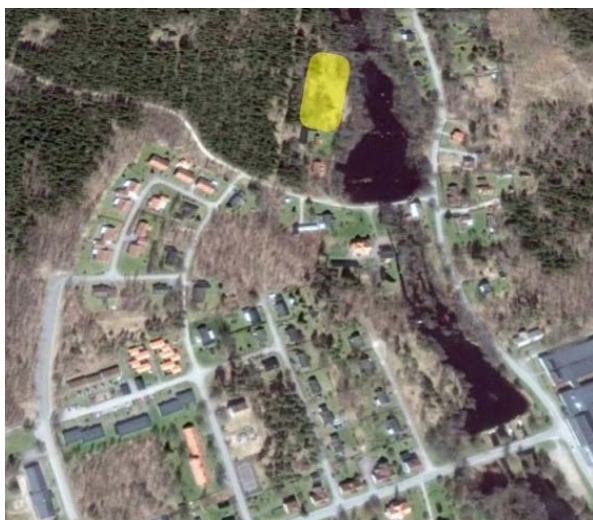


I samband med arbetet med översiktsplanen har en "idékatalog" tagits fram på nya möjliga område för bebyggelse av bostäder. Här följer en beskrivning av några av dessa spännande områden (gulmarkerade).

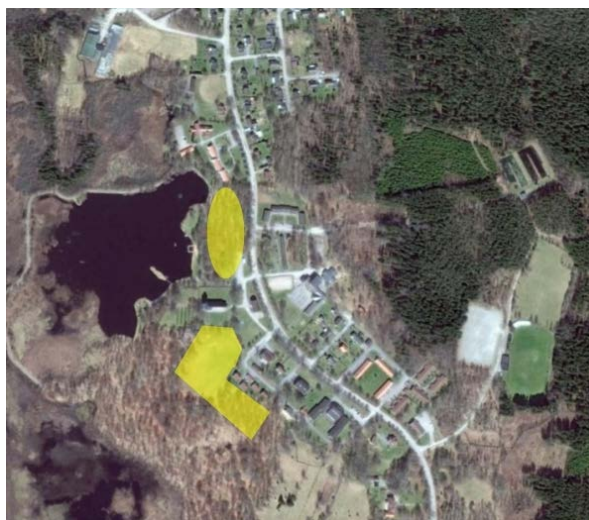
Emmaboda



Broakulla



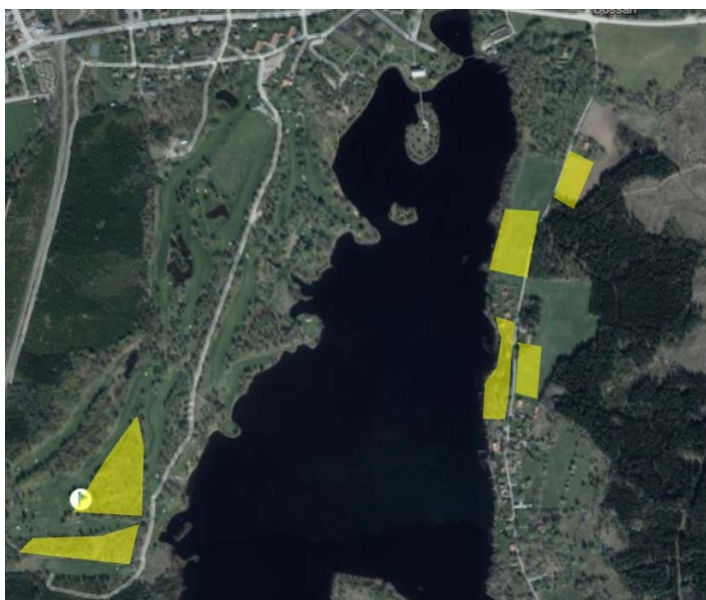
Långasjö



Lindås



Vissefjärda



Eriksmåla



Dessa områden utgör möjligheter att i första hand förtäta samhällena och på så vis utnyttja / använda den befintliga in-frastrukturen av el, VA, fiber etc kostnads-effektivt och rationellt.

Föreslagna områden är både centrumnära med god service och kommunikationer, men också natursköna.

BOSTADSMARKNADENS FÖRUTSÄTTNINGAR

FLYTTKEDJOR

För att få till en väl fungerande bostadsmarknad krävs ett visst mått av rörlighet. Att bostadsmarknaden är rörlig innebär att det finns möjlighet att förändra sin bostads-situation när livet förändras till exempel ett äldre par som säljer sin stora villa för att flytta till en lägenhet eller ett yngre par som flyttar ihop i en större hyreslägenhet och lämnar två mindre tillgängliga på marknaden. Rörligheten på bostadsmarknaden i Emmaboda kommun anses idag vara trög och det finns inte alltid möjlighet att göra den flyttkedja man önskar. Trögheten på bostadsmarknaden beror troligtvis på ekonomiska förutsättningar, där villor ofta uppfattas som mer prisvärda jämfört med hyreslägenheter.

VAKANSGRAD

Emmaboda Bostads AB har i princip ingen vakansgrad. Den har varit väldigt låg de senaste åren. Ett rimligt antagande är att detsamma gäller för de privata hyresvärdarna.

BETALNINGSVILJA

Betalningsviljan och betalningsförmågan hos de boende eller potentiella boende i en kommun behöver matcha de priser som hyresvärdar och säljare behöver.

Medelinkomsten för invånarna i Emmaboda kommun (2014) var 303 tkr för männen och 236 tkr för kvinnorna, vilket är lägre än snittet i länet och riket.

Enligt den statistik som finns att läsa på SABOs hemsida (Sveriges allmännyttiga bostadsföretag) för 2016 års uppgörelser om hyran har EBA den näst lägsta genomsnittshyran per m² bland de allmännyttiga bostadsbolagen i Kalmar län.

Bostadsbolag	Hyra / m ²
Byggebo i Oskarshamn AB	989,43
Emmaboda bostads AB	836,94
Högsby Bostads AB	872,67
Hultsfreds Bostäder AB	828,84
Kalmarhem AB	1044,31
Mönsterås Bostäder AB	918,31
Mörbylånga Bostads AB	1007,06
Nybro Bostads AB	847,01
Torsås Bostads AB	975,85
Västerviks Bostads AB	929,51
Vimarhem AB	902,72

När det gäller betalningsförmågan för nybyggda lägenheter i flerbostadshus bedömer vi att det den förmodligen finns hos en stor del av invånarna. Dock kan det finnas ett problem med betalningsviljan då villor i kommunen är prisvärda vilket ger låga månadskostnader både för nya villaägare men särskilt för äldre som ofta har betalt av sina lån.

Medelpriset för en villa i Emmaboda har det senaste året varit 726 tkr. I länet är medelpriset 1.630 tkr.

Utöver betalningsviljan för en månadshyra är det viktigt att ta med de övriga kostnader som finns vid en jämförelse av lägenhet och villa, det handlar om kostnader för vatten och sopor och även det löpande underhåll som krävs i en villa. Bekvämligheten och den service som det innebär att bo i lägenhet behöver också tas med i beräkningen av boendet.

Även när det gäller nybyggnationen av villor i Emmaboda finns det problem kopplat till ekonomi. Bankerna ställer höga krav på de som vill låna pengar för nybyggnationer i kommunen eftersom marknaden är en annan än i städerna där en nybyggd villa behåller eller ökar sitt värde. I Emmaboda är en nybyggd villa svår att värdera på samma sätt vilket ställer högre krav på insats av den som ska bygga. Detta kan även kopplas till de krav som finns på kontantinsatser och amorteringskrav som tillkommit de sista åren.

KOMMUNENS VERKTYG

Kommunen har tillgång till ett antal verktyg när det gäller att påverka bostadsmarknaden.

PLANBEREDSKAP OCH MARKÄGANDE

Ett av kommunens verktyg för bostadsförsörjningen är hur kommunen aktivt arbetar med planberedskap och markägan. Kommunen är ansvarig för att planlägga mark- och vattenanvändningen inom kommunens gränser. Det är kommunen som genom planmonopolet har befogenhet att anta detaljplaner och bestämma om planläggning ska ske. För att kunna bedriva en aktiv markpolitik är det viktigt att kommunen äger mark och många kommuner arbetar med strategiska markköp för att ha beredskap inför framtida bostadsbehov

Planberedskapen för bostäder är i de flesta orter i Emmaboda behöver utvecklas, detaljplaner är ofta gamla och inte anpassade efter dagens efterfrågan och behov. Detta kan göra att processen att bygga nytt tar längre tid än beräknat. En översyn och uppdatering av befintliga planer kan bli aktuell för tätorter i kommunen.



KOMMUNALT BOSTADSBOLAG

I en liten kommun utan något direkt privat bostadsbyggande är det kommunala bostadsbolaget den viktigaste spelaren för att det överhuvudtaget ska byggas hyresbostäder i kommunen. Kommunens ägardirektiv till bolaget är ett sätt för kommunen och bolaget att utveckla dialogen och förtydliga syftet med bolaget. Ägardirektiven kan också tala om för bolaget vad det har för uppdrag kopplat till bostadsförsörjningen.

Emmaboda bostads AB har tagit fram, "Långsiktig plan för nybyggnation", till kommunstyrelsen. Planen ska behandlas i Emmaboda kommuns "boendegrupps" arbete enligt kommunens målområde C1:3 "Utveckla förslag på attraktiva bostäder i Emmaboda kommun" och inom målområde C1: "Skapa intressanta boendemiljöer".



KOMMUNALT STÖD I BOSTADSFRÅGOR

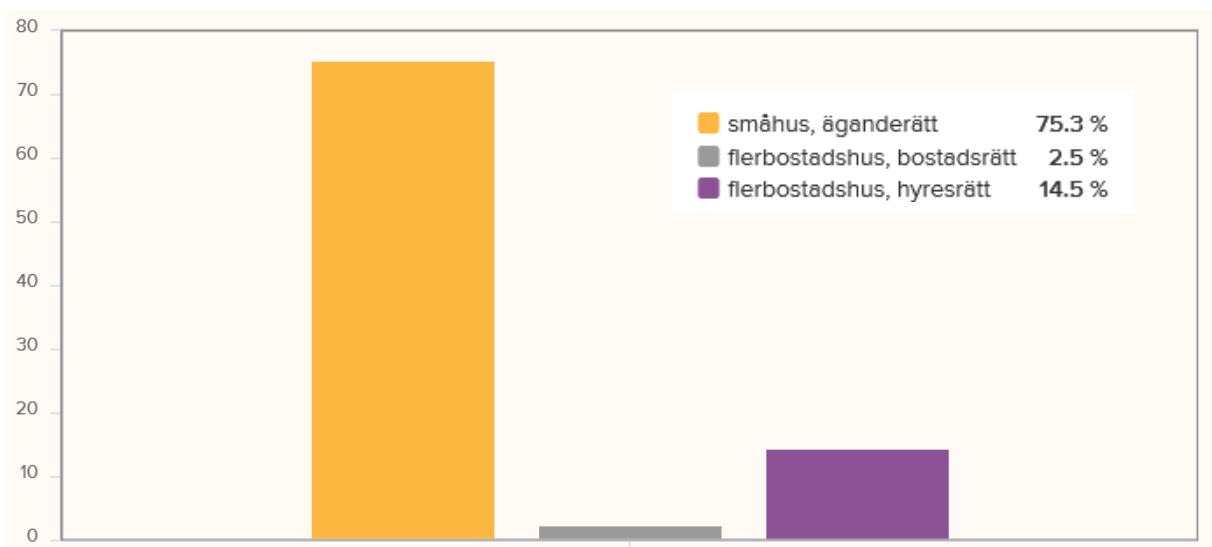
Kommunen har ansvar för att se till att det finns stöd till personer som av olika anledningar har svårt att själva ta sig in på bostadsmarknaden. Stöd kan ges genom t.ex. kommunala hyresgarantier, bidrag eller kommunala hyreskontrakt.



BOSTADSSITUATIONEN IDAG

BEFINTLIGT BOSTADSBESTÅND

De flesta hushållen i Emmaboda kommun bor i småhus.



ÄGA SIN BOSTAD – BOSTADSÄGAREN – FASTIGHETSÄGAREN

Att äga sin bostad innebär traditionellt sett i landsbygdskommuner att äga en villa. Det finns även ett mindre antal bostadsrättsföreningar i kommunen, ofta är dessa i form av mindre marklägenheter med egen trädgård. Efterfrågan på tomter för småhus är inte stor i kommunens orter men för att möta nuvarande och kommande efterfrågan är det viktigt att det finns detaljplaner som kan svara mot efterfrågan. Det behöver finnas tomter i varierande storlek eller möjlighet att stycka av tomter efter köparens önskemål för att möjliggöra behoven av olika typer av villor.

HYRA SIN BOSTAD – BOSTADSHYRAREN – HYRESGÄSTEN

Det behöver finnas en variation i utbudet av lägenheterna, från äldre lägenheter med lägre hyra till nybyggda eller renoverade med en högre standard och därmed en högre hyra. Hushåll med flera personer har behov av större lägenheter och det kan även finnas behov av flexibla lägenheter som går att förändra om behoven av yta ändras. Det finns dock en ekonomisk gräns för flexibiliteten – var går gränsen för när det är rimligt att hyra en nybyggd 5:a kontra att äga sin bostad?

ALLMÄNNYTTANS BOSTADSBESTÅND

Emmaboda bostads AB har i dagsläget 898 lägenheter i flerbostadshus, fördelat på lägenhetsstorlekar enligt följande;

	Emmaboda	Lindås	Långasjö	Vissefjärda	Eriksmåla	Broakulla	Algotsboda	Boda
1:or*	136 st.	23 st.	11 st.	13 st.	st.	12 st.	2 st.	st.
2:or**	291 st.	14 st.	32 st.	38 st.	10 st.	19 st.	6 st.	12 st.
3:or	192 st.	30 st.	8 st.	7 st.	st.	6 st.	st.	st.
4:or	32 st.	st.	1 st.	st.	st.	st.	st.	st.
5:or	3 st.	st.	st.	st.	st.	st.	st.	st.
Totalt	654 st.	67 st.	52 st.	58 st.	10 st.	37 st.	8 st.	12 st.

*) Inklusive 1,5 rum och kök.

**) Inklusive 2,5 rum och kök.

BOSTADSBYGGGANDE

Totalt mellan 2000 - 2016 har det färdigställts 52 nya lägenheter i Emmaboda kommun.

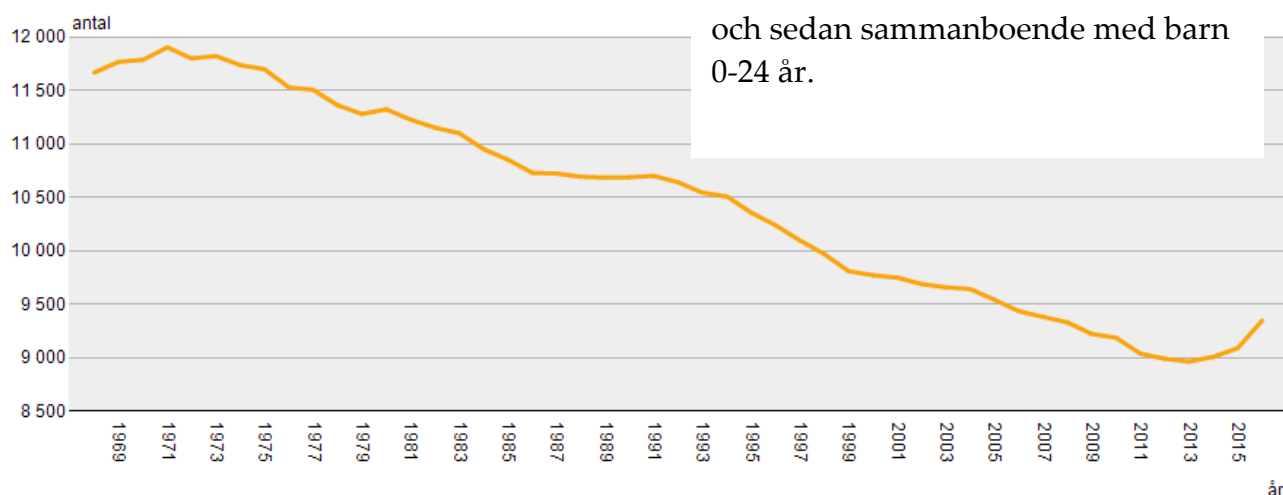
HUSHÅLLENS SAMMANSÄTTNING

Ett hushåll utgörs av de personer som är folkbokförda i samma bostad. Den vanligaste hushållsstorleken i Emmaboda kommun är hushåll med en eller två personer.

Befolkningsutveckling

Mellan 1971 och 2013 tappade Emmaboda kommun in enstaka år av positiv befolkningsutveckling.

Den vanligaste sammansättningen av hushåll i Emmaboda kommun är ens-amstående utan barn. Därefter kommer sammanboende utan barn och sedan sammanboende med barn 0-24 år.

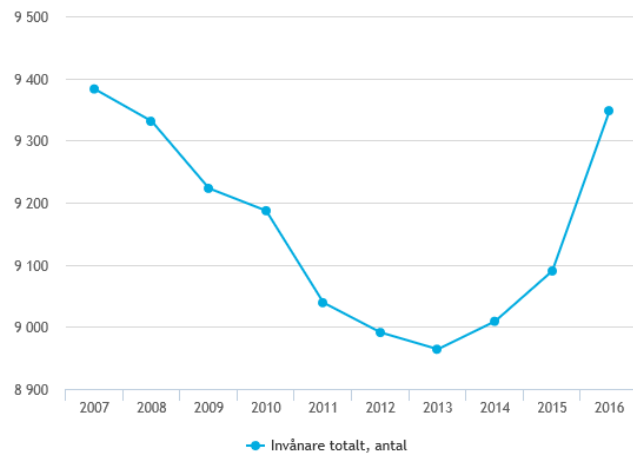


	1960	1965	1970	1975	1980	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2016
Boda Glasbruk (Emmaboda kommun)	334	419	435	381	339	288	257	204	201	..	..	..
Emmaboda (Emmaboda kommun)	2 521	3 267	3 860	5 652	5 497	5 287	5 251	5 071	4 968	4 824	4 818	4 962
Eriksmåla (Emmaboda kommun)	278	295	305	438	396	315	270	234	238	231	205	204
Johansfors (Emmaboda kommun)	568	567	627	612	578	525	510	486	458	409	412	448
Lindås (Emmaboda kommun)	942	1 194	1 524	..	..	..	..	..	..	..	..	..
Långasjö (Emmaboda kommun)	207	254	337	336	353	378	389	341	340	348	330	333
Vissefjärda (Emmaboda kommun)	623	688	736	770	757	746	714	695	673	670	658	669

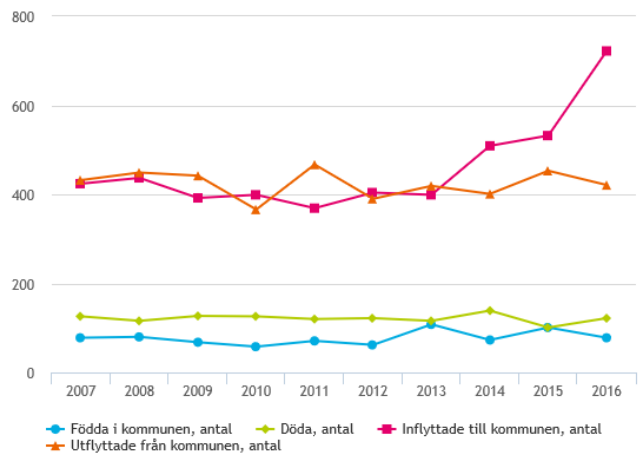
Den negativa befolkningsutveckling har varit pågående sedan 60-talet fram till de senaste åren då ett trendbrott uppstått.

Befolkning

Antal invånare totalt



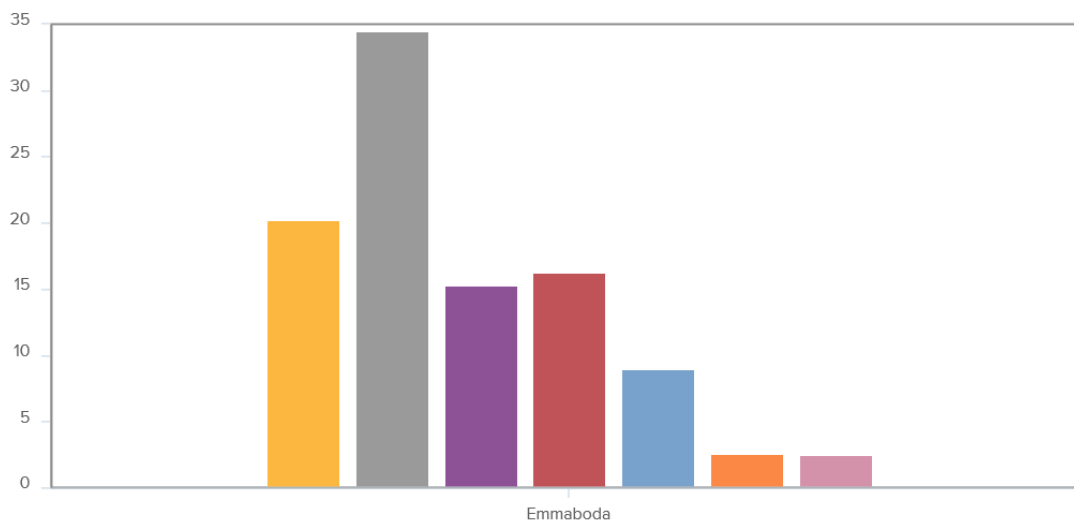
Befolkningsutveckling



Antal hushåll 2015

Hushållstyp	Antal hushåll			
	Utan barn	Med barn 0-24 år	Med barn 25+ år	Totalt
Ensamstående	1 654	198	56	1 908
Sammanboende	1 340	771	54	2 165
Övriga hushåll	99	55	6	160
Totalt	3 093	1 024	116	4 233

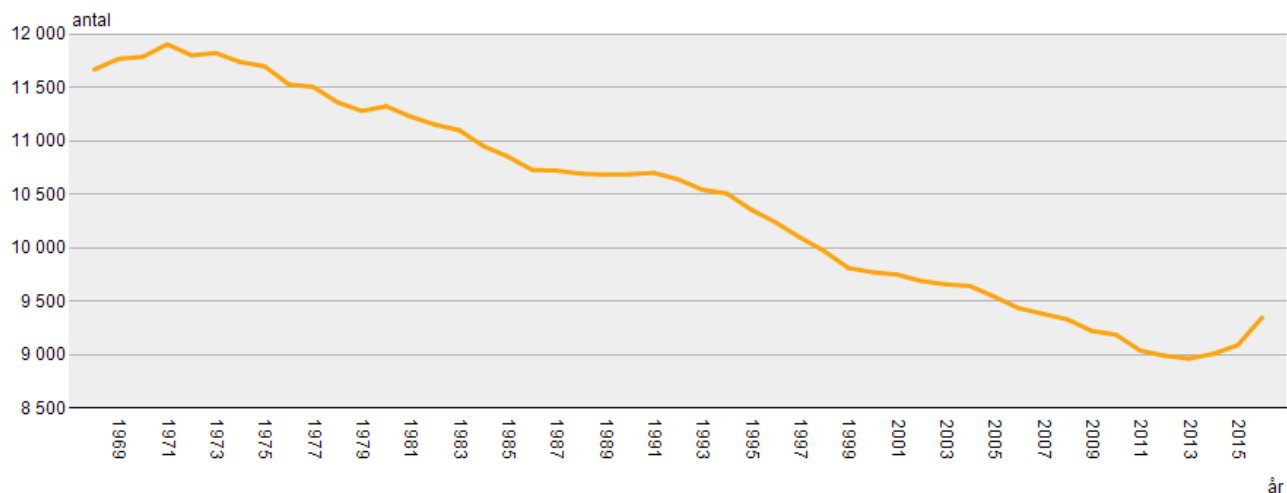
Hur många procent av de folkbokförda bor själva eller tillsammans med andra?



- ☒ 1 person
- ☒ 2 personer
- ☒ 3 personer
- ☒ 4 personer
- ☒ 5 personer
- ☒ 6 personer
- ☒ 7+ personer

BEFOLKNINGSUTVECKLING

Mellan 1971 och 2013 tappade Emmaboda kommun invånare varje år, med undantag för enstaka år av positiv befolkningsutveckling.

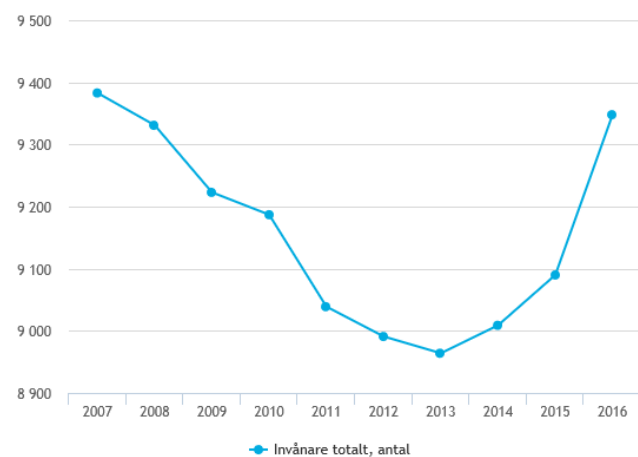


	1960	1965	1970	1975	1980	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2016
Boda Glasbruk (Emmaboda kommun)	334	419	435	381	339	288	257	204	201	..	..	..
Emmaboda (Emmaboda kommun)	2 521	3 267	3 860	5 652	5 497	5 287	5 251	5 071	4 968	4 824	4 818	4 962
Eriksmåla (Emmaboda kommun)	278	295	305	438	396	315	270	234	238	231	205	204
Johansfors (Emmaboda kommun)	568	567	627	612	578	525	510	486	458	409	412	448
Lindås (Emmaboda kommun)	942	1 194	1 524	..	..	..	..	..	..	..	..	..
Långasjö (Emmaboda kommun)	207	254	337	336	353	378	389	341	340	348	330	333
Vissefjärda (Emmaboda kommun)	623	688	736	770	757	746	714	695	673	670	658	669

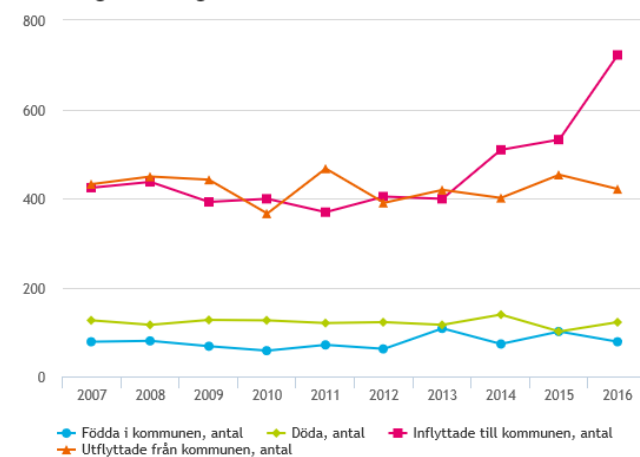
Den negativa befolkningsutveckling har varit pågående sedan 60-talet fram till de senaste åren då ett trendbrott uppstått.

Befolkning

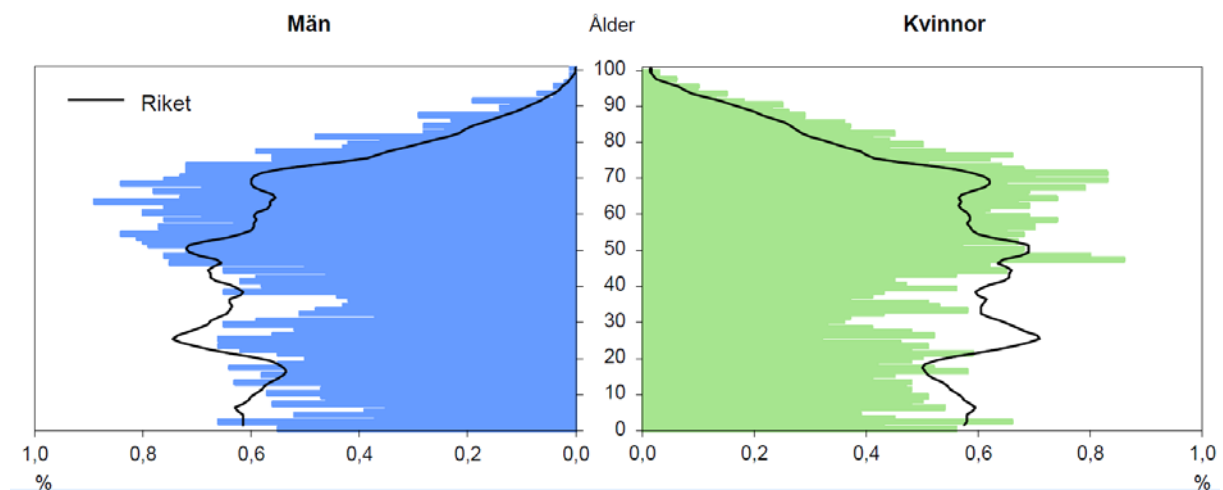
Antal invånare totalt



Befolkningsutveckling



Emmaboda har en särprägel med hög andel 65 åringar och äldre jämfört med riket och yngre barn.



PROGNOS FÖR FRAMTIDEN

Nettoinvandringen till Kalmar län har fortsatt öka under 2016. Nettoinvandringen till Emmaboda har ökat mellan 2015 och 2016.

Befolkningen förväntas öka i Emmaboda kommun enligt SCB:s prognos, till stor del på grund av fortsatt immigration. Sett till åldersklasser är det de som är 75 år och äldre där den tydligaste ökningen syns.



BOSTADSBEHOV OCH EFTERFRÅGAN

LÄNSSTYRELSENS BOSTADSMARKNADSANALYS 2016

Utvecklingen av bostadssituationen har förändrats drastiskt för vissa av länets kommuner sedan 2014. Kommuner som tidigare hade överskott har nu underskott på bostäder i central-orterna. Totalt sett har fyra kommuner balans, sju har brist på bostäder och en kommun anger att det finns ett överskott av bostäder.

Sammanlagt planerar kommunerna att bygga över 3 500 bostäder de kommande två åren. Totalt sett förväntas det byggas 2 729 bostäder i flerbostadshus och 738 bostäder i småhus i länet under 2016-2017. Fördelat per år så planerar länets kommuner att under 2016 påbörja bygga minst 1 539 bostäder i flerbostadshus enligt bostadsmarknadsenkäten och under 2017, 1 190 bostäder. Under 2016-2017 förväntas 82 bostäder tillkomma genom ändring av be-fintliga byggnader. Sammanlagt förväntas 290 bostäder i småhus att byggas i länet under 2016, och 448 bostäder under 2017.

EFTERFRÅGAN

I Emmaboda har det tidigare varit ett visst överskott på bostäder. Eftersom inflyttning ökat, behöver det nu byggas nya bostäder främst i centralorten.

Kommun	Totalt sett		Centralorten/ innerstan		Övriga kommundelar	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Borgholm	balans	överskott	balans	balans	balans	överskott
<i>Bedömning om 5 år</i>	balans	balans	balans	balans	balans	balans
Emmaboda	brist	överskott	brist	balans	balans	överskott
<i>Bedömning om 5 år</i>	brist	överskott	brist	balans	balans	överskott
Hultsfred	överskott	överskott	brist	brist	överskott	överskott
<i>Bedömning om 5 år</i>	överskott	överskott	brist	brist	överskott	överskott
Högsby	brist	brist	brist	<i>ej svarat</i>	brist	<i>ej svarat</i>
<i>Bedömning om 5 år</i>	brist	brist	brist	brist	brist	brist
Kalmar	brist	brist	brist	brist	balans	balans
<i>Bedömning om 5 år</i>	brist	balans	brist	brist	balans	balans
Mönsterås	brist	brist	brist	brist	brist	balans
<i>Bedömning om 5 år</i>	brist	balans	brist	balans	balans	balans
Mörbylånga	brist	brist	brist	brist	balans	balans
<i>Bedömning om 5 år</i>	brist	brist	brist	brist	balans	balans
Nybro	brist	brist	brist	brist	överskott	balans
<i>Bedömning om 5 år</i>	brist	balans	brist	balans	överskott	överskott
Oskarshamn	brist	balans	brist	brist	brist	balans
<i>Bedömning om 5 år</i>	balans	balans	balans	balans	balans	balans
Torsås	balans	balans	balans	balans	balans	balans
<i>Bedömning om 5 år</i>	balans	balans	balans	balans	balans	brist
Vimmerby	balans	balans	brist	brist	balans	balans
<i>Bedömning om 5 år</i>	balans	balans	brist	brist	balans	balans
Västervik	balans	balans	brist	balans	balans	balans
<i>Bedömning om 5 år</i>	balans	balans	balans	brist	balans	överskott

Bostadssituationen i januari 2016 och i januari 2015

Emmaboda bostads AB har ingen vakansgrad och har inte haft det de senaste åren. Bolaget försöker lösa behoven hos de som söker boende hos dem efter bästa förmåga. Ett kösystem finns och det finns även en uttalad vilja att lösa bostadsbehovet hos dem som får ett arbete i kommunen. Bostadsbolaget upplever att det finns behov av lägenheter för de som vill sälja sin villa och få ett mer bekvämt boende, ett tillgängligare boende samt ett behov av lägenheter med en högre standard.

I Emmaboda bostads AB:s bostadsbestånd är det lägenheter som har en högre standard och som har en högre hyra som saknas, det visar även statistiken där Emmaboda bostads AB har näst lägst genomsnittlig hyra per m² i Kalmar län.

Pendling 2014		
	Män	Kvinnor
Inpendling	908	438
från övriga kommuner i länet	493	262
från övriga län	415	176
Utpendling	500	517
till övriga kommuner i länet	226	265
till övriga län	274	252
Nettopendling	408	-79

Emmaboda har en positiv inpendling.

Varje dag är det ca 330 fler personer som pendlar till Emmaboda för att arbeta än som pendlar ut till andra

MÖJLIGHETER FÖR BYGGNATION

En begränsande faktor för möjligheterna att bygga bostäder i Emmaboda kommun är detaljplanerna ofta är gamla vilket leder till att den som vill bygga nytt ofta får börja med att söka en planändring. Det är inte heller säkert att planändringen går att genomföra.

Emmaboda kommun har ca 100 lediga tomter att erbjuda för intresserade köpare.

Emmaboda Lindås Långasjö Vissefjärda Eriksmåla Broakulla
Boda

Villatomt	x	x	x	x	x	x	x
Fler fam. hus	xx						

x) Lediga villatomter

xx) Kvarteret Liljan

EFTERFRÅGAN FÖR SÄRSKILDA MÅLGRUPPER

De målgrupper som söker bostad i Emmaboda kommun eller som redan bor här och vars behov förändras ser väldigt olika ut, bostadsförsörjningsprogrammet utgår från att alla människor i Emmaboda ska ha möjlighet att mötas som individer med olika förutsättningar. För Emmaboda kommun finns ingen klar skiljelinje mellan behov och önskemål hos familjer, ensamstående, äldre eller yngre osv. och det är inte vår roll att definiera vem som tillhör vilken målgrupp och vad den målgruppen önskar av sin bostad. Lägenheter med god tillgänglighet gör det också möjligt att bo kvar längre upp i åldrarna eller med olika typer av funktionsnedsättningar.

Oavsett om man söker en tomt för att bygga en villa eller en lägenhet att hyra ska det finnas färdiga kommunikationer i form av fiber, gator, parkeringar VA osv. Boendemiljön ska vara attraktiv och finnas i ett sammanhang som upplevs positivt.

BEHOV AV SÄRSKILT STÖD

Socialnämnden ansvarar för att tillgodose boendeformer enligt socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade (LSS). I Emmaboda kommun erbjuds särskilt boende för äldre och för personer med funktionsnedsättningar erbjuds grupp-bostäder och korttidsboende för barn och unga enligt LSS.

Antalet äldre i befolkningen kommer enligt befolkningsprognoser att öka. Nationella undersökningar visar att kommunerna inte kommer att klara kostnaderna för äldreomsorg och det finns därför behov att redan nu påbörja utformningen av alternativa boendeformer för äldre. Kommunen behöver ta ställning till vilka alternativa boendeformer, så kallade mellan-boendeformer, äldre ska kunna erbjudas. En nyare form av boende som är mer anpassade till äldres särskilda behov är så kallade trygghetsboende med närhet till service och gemensamma ytor för social samvaro.

Vård av äldre sker idag allt oftare i hemmen än på vårdinrättningar. Det är därför särskilt viktigt att god tillgänglighet prioriteras vid renoveringar och nybyggnationer både i bostaden och utemiljön. En hög tillgänglighet möjliggör kvarboende längre upp i åren även med olika typer av funktionsnedsättningar.

För personer som har behov av ekonomiskt stöd för att få ett eget boende finns det möjlighet att söka ett andrahandskontrakt hos socialnämnden, nämnden fattar sen ett individuellt beslut efter utredning. Emmaboda bostads AB kontaktas i första hand vid andrahands-uthyrningar.

I Emmaboda kommun finns gruppboende, korttidsvistelse och Kotten - ett korttidsboende för barn och unga med funktionsvariation.

HEMLÖSA

För personer i Emmaboda kommun som definieras som hemlösa finns det en jourlägenhet som socialnämnden hyr av Emmaboda bostads AB samt möjligheten till ett andrahandskontrakt med hjälp av socialnämnden. Vid ett andrahandskontrakt via socialnämnden arbetas det aktivt med personen för att den själv ska kunna bli förstahandskontraktsägare.

För de flyktingar som håller sig gömda antingen papperslösa eller asylsökande med nekat uppehållstillstånd är det okänt hur situationen ser ut för dessa grupper.

NYANLÄNDA

Emmaboda kommun arbetar för att varje nyanländ invandrare ska få kunskaper om det svenska samhället och få möjligheter att delta i samhällslivet. Få förutsättningar att lära sig det svenska språket i tal och skrift. Få stöd och hjälp till ett arbete och egen försörjning.

Enligt Migrationsverket var det 28 939 personer som sökte asyl i Sverige 2016, vilket är den lägsta siffran sedan 2009. Som asylsökande är du under Migrationsverkets ansvarsområde och det är de som hyr bostäder till asylsökande. Kommunen är ansvarig för välfärdsservice till asylsökande barn vilken innebär vård och skolgång. När den asylsökande får sin ansökan om asyl godkänd får personen en kommunplacering och ansvaret för bostad, skolgång osv. övergår till kommunen.

Emmaboda kommun har relativt i jämförelse med andra kommuner i en hög andel egen bosatta, EBO nyanlända.



De ensamkommande flyktingbarnen för stöd, omsorg och boende genom socialförvaltningens integrationsenhet utifrån socialtjänstlagen. HVB-hem finns i Emmaboda och Vissefjärda.

Vid beslut om permanent uppehållstillstånd övergår personen i Arbetsförmedlingens etableringssystem. I etableringsprocessen beräknas den nyanlända vara i två år och ska därefter vara etablerad i samhället och kunna försörja sig själv. Under etableringstiden får personen etableringsersättning från Försäkringskassan. Efter Etableringsprocessen blir man erbjuden att ingå i den så kallade Jobb och Utvecklingsgarantin. Det är en arbetsmarknadsåtgärd som är individuellt anpassat personer som inte har varit i jobb på länge.

Tillväxtverket har beviljat 700 000 kronor av totalt nära 1,5 miljoner till Emmaboda kommuns projekt Ny resurs i Emmaboda. Projektet ska pågå under 2016 och drivas av Arbetsmarknadscentrum i samarbete med näringslivet. Syftet med projektet är att Emmaboda kommun vill finna effektiva metoder för att matcha de nyanländas kompetens med de lokala företagens behov. Detta ska ske genom samverkan med det lokala näringslivet och lokala företagsföreningar som CSO Centrum Sydost, Företagarna och LRF samt med universitet, högskolor och anordnare av kvalificerade yrkesutbildningar.

I Sverige finns ca 10.000 eu-migranter (juli 2016) med definitionen fattiga människor som tillfälligt bor i Sverige för att hitta försörjning. I många kommuner upplever man eu-migranternas övernattningsställen som stora bekymmer. Dessa problem har inte uppkommit i Emmaboda. För eu-migranter finns för närvarande inget behov av planering av bostäder.



HANDLINGSPLAN

Hösten 2014 påbörjade kommunstyrelsen arbetet med vision och mål inför mandatperioden 2015-2018. Detta resulterade i Kommunfullmäktiges beslut 2015-03-24.

Sedan har kommunens ledningsgrupp i samverkan med andra verksamhetsansvariga tagit fram förslag till målområden som i sin tur har diskuterats med ordförande och vice ordförande i kommunstyrelsen. Efter beslut i kommunstyrelsen ska ansvarig verksamhet inom varje målområde ta fram handlingsplaner för fortsatt arbete.

Ett måldokument är ett levande dokument som ska ses över varje år, det ska följa budget för att harmonisera mål/åtaganden med medel.

Kommunfullmäktige har bestämt följande utvecklingsområde:

- A: Emmaboda kommun som attraktiv knutpunkt och mötesplats.
- B: Näringslivsfrämjande aktiviteter – stöd och service till företag.
- C: Boende, fritid, kultur och miljö.
- D: Sysselsättning, integration, jämlikhet, jämställdhet och mångfald.
- E: Infrastruktur – förutsättningar för att bo och verka i hela kommunen.



När det gäller boende finns tre åtagande:

Berörd Förvaltning /Bolag	Åtagande	Ansvarig	Tidplan
EBA Bygg- och miljöavd.	C1:1 Förtäta boende- miljöerna i centrum	EBA	2018
Socialförvaltningen EBA Tekniska kontoret	C1:2 Utveckla kvalitet och attraktiva miljöer för äldreboenden	Socialnämnden	Löpande
EBA Bygg- och miljöavd.	C1:3 Utveckla förslag på attraktiva bostäder i Emmaboda kommun	Kommunstyrelsen/ EBA	2017



AKTUELL STATUS

- C1:1 Förtäta boendemiljöerna i centrum

Studier av ÖP 2012 / 2017 med tillhörande Idékatalog samt avstämning mot redan genom-förda åtgärder, pågående åtgärder och planerade åtgärder. Sammanställning av nya idéer för förtätning och sammanställning samt presentation som input till kommande ÖP-arbete.

- C1:2 Utveckla kvalitet och attraktiva miljöer för äldreboenden

Arbetet är inriktat på att gå igenom varje boende för sig. Det har bland annat lett fram till en vinterträdgård. Den 204m2 stora vinterträdgården är delvis inglasad och kommer att ha ett temperaturstyrt klimat som varierar över året. Som lägst blir temperatur 16 grader under vintermånaderna då trädgården vilar. Här kommer man att få njuta av växter från stora delar av världen. I vinter-trädgården har vi valt att skapa en mysig atmosfär med porlande vatten, belysning och etanolspis.

- Utveckla förslag på attraktiva bostäder i Emmaboda kommun

Emmaboda bostads AB spelar en avgörande roll i kommunen för att få en fungerande och attraktiv bostadsförsörjning. Det gemensamma arbetet är inriktat på att ta fram ett underlag där attraktiva platser och mark definieras och pekats ut. Utifrån de sammantagna syn-punkterna som redovisas kommer ett bostadspolitiskt program att tas fram.

