

Bilaga till riktlinjer för bostadsförsörjning

Analyser och underlag



Kinda
kommun

Samrådshandling
Upprättad: 2023-12-15

Förvaltning:
Dokumentansvarig:
Diarienummer:
Revideras:

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planarkitekt
SBN-2023-456

Analyser och underlag till riktlinjer för bostadsförsörjning

Innehåll

1. Bostadsmarknaden ur nationellt och regionalt perspektiv	3
2. Kinda kommuns vision och mål	3
3. Översiktsplan Sjöriket Kinda.....	4
3.1 Bostadsförsörjning.....	4
4. Markanvändning	4
4.1 Kommunalägd mark	5
5. Infrastruktur	6
5.1 Digital infrastruktur	7
5.2 Vatten och avlopp.....	7
5.3 Transport.....	7
6. Befolkning	8
6.1 Befolkningsutveckling.....	8
6.2 Åldersstruktur	9
6.3 Befolkningsstäthet.....	11
7. Flyttströmmar	12
8. Bostadsbestånd	14
8.1 Befintligt bostadsbestånd.....	14
8.2 Nybyggnation	14
8.3 Bostadsanpassningar.....	15
9. Hushåll.....	16
9.1 Boendeform	16
9.2 Hushållsstorlek	16
9.3 Trångboddhet.....	17
9.4 Ansträngd boendeekonomi	18
9.5 Trångboda och ansträngd boendeekonomi	19
10. Stiftelsen Kindahus	20
11. Hyresnivåer.....	20
12. Bostadsbehov för särskilda grupper.....	21
12.1 Vård- och omsorgsboende	21
12.2 LSS-bostäder.....	22
12.3 Barn och unga	22
12.4 Hem för vård eller boende (HVB) och stödboende	24
12.5 Nyanlända	24
12.6 Hemlöshet	25
12.7 Våldsutsatta grupper	26
13. Arbetsmarknaden.....	26
13.1 Förvärvsarbetande invånare.....	27
13.2 Självförsörjningsgrad.....	27
13.3 Pendling	28
14. Marknadsförutsättningar	29
14.1 Köpeskilling för småhus	29
14.2 Köpeskillingkoefficient.....	30
14.3 Konjunktur och bolåneräntor	31
15. Begrepp och definitioner	32

1. Bostadsmarknaden ur nationellt och regionalt perspektiv

Ett utav människans grundläggande behov är att ha någonstans att bo. Det kan tyckas vara en självklarhet i Sverige men faktum är att det är bostadsbrist i många av Sveriges kommuner och många står utanför bostadsmarknaden.

Sverige har ett fortsatt stort behov av nya bostäder. Boverket beräknar att det inom de kommande 8 åren fram till år 2030 behövs 600 000 nya bostäder i Sverige, vilket bygger på SCB:s befolkningsprognos. Boverket bedömer att det pågår en uppåtgående trend för bostadsbygandet men det finns stora framtida osäkerheter.

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät från 2022 uppger en tredjedel av Sveriges kommuner att det finns för få bostäder med rimliga boendekostnader. Antalet kommuner som bedömer att det finns ett underskott på bostadsmarknaden har minskat för femte året i rad men ligger fortsatt högt på 204 kommuner (70 %), vilket är en minskning med 3 kommuner på ett år och med 8 kommuner på två år. Det är 66 kommuner (23 %) som anger att bostadsmarknaden är i balans, vilket är en ökning med 7 kommuner sedan förra året, i nivå med resultatet för två år sedan.

Den nationella bostadsmarknadsenkäten visar på regionala och lokala skillnader på bostadsmarknaden. Varje år genomförs en bostadsmarknadsenkät i Östergötlands län där de inkomna svaren från samtliga kommuner sammanställs och analyseras. I den regionala bostadsmarknadsanalysen för Östergötland 2022 uppges att 10 av 13 kommuner har underskott på bostadsmarknaden, 2 bedömer att bostadsmarknadsläget är i balans och 1 kommun menar att det finns ett överskott av bostäder. Anledningarna till obalans på bostadsmarknaden är i många fall specifika för de enskilda kommunerna. En del har överskott på lägenheter i flerbostadshus men balans eller underskott på lägenheter vad gäller vissa storlekar eller boendeformer. De flesta kommuner uppger att det finns en viss eller stor efterfrågan på småhustomter

2. Kinda kommuns vision och mål

Kinda kommun har en vision för utvecklingen som fungerar som en gemensam framtidsbild och visar hur Kinda ska utvecklas.

”Tillsammans utvecklar vi Kinda
- en hållbar kommun fylld av framtidstro, engagemang och närhet!”

Kinda kommun ska vara en hållbar kommun där invånare, näringsliv och naturresurser utvecklas på ett långsiktigt hållbart sätt. Vi ska använda våra resurser så att kommande generationer får minst lika goda förutsättningar som vi har idag. Genom den framtidstro och engagemang som finns hos Kindas invånare och näringsliv skapar vi tillsammans en attraktiv kommun att leva, besöka och verka i. I Kinda är det nära. Enskildhet, ro och ett varierat boende kan kombineras med stadens puls. Vi har närhet till kommunal och kommersiell service.

Kinda kommun har ett tillväxtnål om att bli 15 000 invånare. Genom ett mätbart tillväxtnål tydliggörs det att kommunen planerar och tar höjd för en ökad befolkning i Kinda. En ökad

befolkning ger ökade skatteintäkter och därmed medel för ytterligare investeringar i välfärden med ökad framtidstro, engagemang och närhet.

3. Översiktsplan Sjöriket Kinda

Kinda kommun arbetar med att ta fram av en ny översiktsplan som planeras antas under 2024. För att uppnå en hållbar och positiv samhällsutveckling, med utvecklingsvisionen som utgångspunkt och 15 000 invånare som tillväxtnål, har fem övergripande strategier för utveckling tagits fram:

- Vi stärker våra orter
- Vi har en levande kommun
- Vi värnar om det lokala näringslivet
- Vi är nära varandra och omvärlden
- Vi tar hand om vår natur och kultur

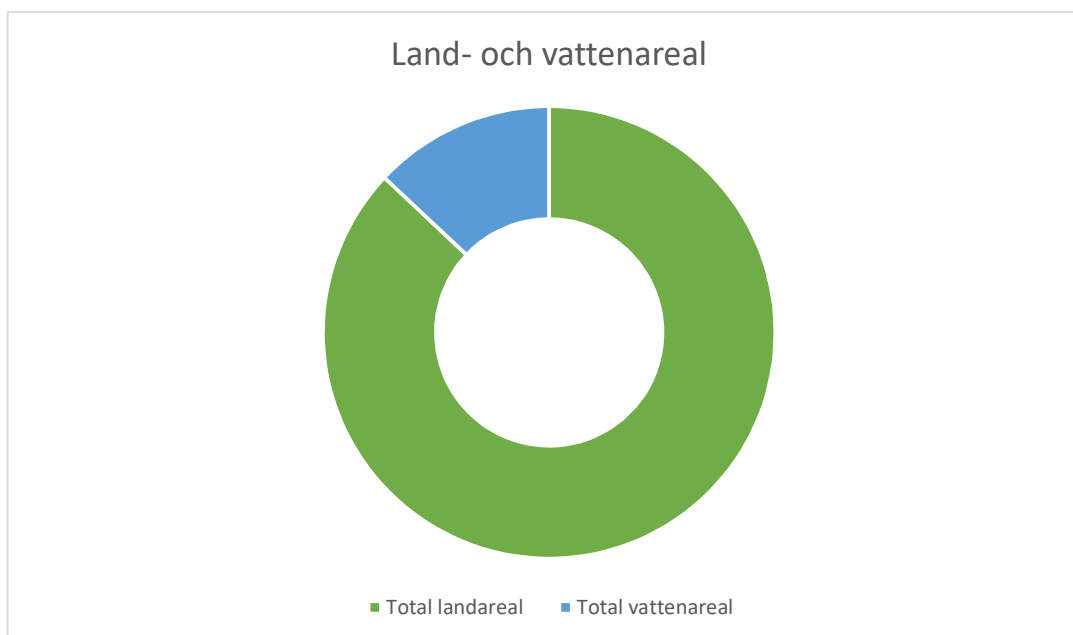
3.1 Bostadsförsörjning

I avsnittet om kommunens bostadsförsörjning i översiktsplanen finns följande viljeriktningar:

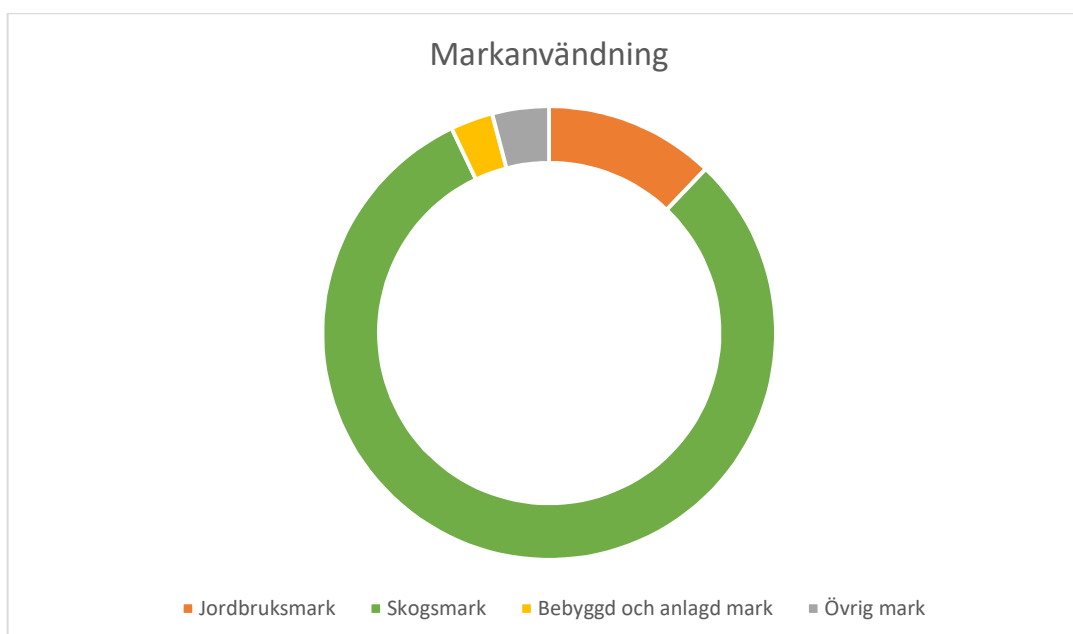
- Vid all utveckling av ny och befintlig bebyggelse ska frågor om tillgänglighet och trygghet belysas särskilt
- Främja hållbar utveckling genom att prioritera utveckling av redan anspråkstagen mark
- Det ska finnas ett blandat utbud av villor, hyresrätter och bostadsrätter för att det ska vara möjligt att hitta en bostad utifrån olika behov och faser i livet
- Det ska finnas en mark- och planberedskap för att kunna möta behovet av attraktiva bostäder
- Anpassade bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning ska integreras i byggandet av flerbostadshus med möjlighet till att integrera verksamheter i bottenplan
- Anpassade bostäder för personer med funktionsnedsättning ska integreras i bostadsområden av småhuskaraktär
- Uppmuntra till förtätning där så bedöms lämpligt

4. Markanvändning

Kinda kommun klassas som en landsbygdskommun och har en yta om 1 302 km². Inom kommunens gränser finns det ett stort antal sjöar, vilket innebär att 13 % av Kindas yta består av vatten, se figur 1. En stor del av markarealen, 80 %, utgörs av skogsmark, 12 % används till jordbruk, 3 % är bebyggd och anlagd mark och 4 % utgörs av övrig mark som till exempel öppen myrmark eller andra öppna marker med eller utan vegetation, se figur 2.



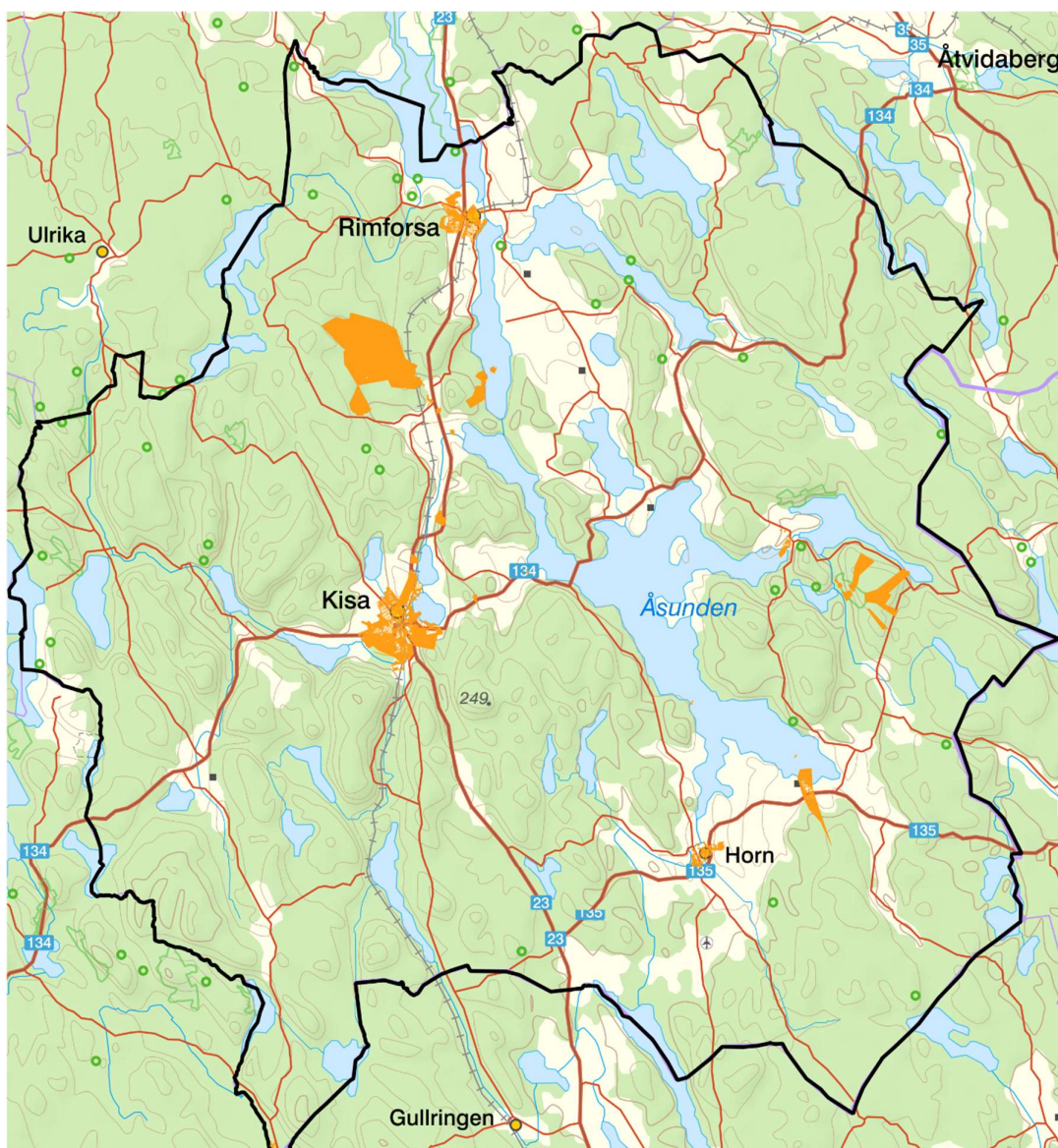
Figur 1 Fördelningen mellan land- och vattenareal i Kinda kommun 2020. Källa: Statistikmyndigheten (SCB).



Figur 2 Fördelningen av markanvändningen i Kinda kommun 2020. Källa: SCB.

4.1 Kommunalägd mark

När kommunen äger och då har rådighet över mark kan kommunen vara med och påverka utvecklingen och i vilken takt utvecklingen sker. För kommunalägd mark finns möjligheten att bestämma vilken typ av bostäder som byggs och vad de har för upplåtelseform. Vidare kan kommunen ansvara för och påverka kvaliteten på det som byggs, både för bostäderna men även miljön runtomkring i bostadsområdena. Kinda kommuns markinnehav synliggörs i figur 3. Långt ifrån all mark är lämplig för bostadsbebyggelse då bland annat en stor del marken är skogsmark.



Figur 3 De orangea områdena markerar kommunalägd mark i Kinda kommun. Källa: Kinda kommun.

Genom att investera i mark har kommunen en möjlighet att vara delaktig i och driva utvecklingen i Kinda kommun. Det är dock även viktigt att det finns privata aktörer som driver på utvecklingen.

5. Infrastruktur

Det är viktigt att kommunen växer på ett hållbart sätt både i tätorterna och på landsbygden. En hållbar samhällsutveckling är en förutsättning för att Kinda kommun ska kunna utvecklas. Översiktsplanen visar att det är möjligt att bygga bostäder i och runt våra tätorter samt på landsbygden. Ett sätt att skapa förutsättningar för hållbar samhällsutveckling är att förtäta. Att förtäta inom tätorterna ger också större möjligheter att ta tillvara på befintlig infrastruktur så som digital infrastruktur, vatten och avlopp och tillgång till transporter. Landsbygden har varierande förutsättningar för detta, men även här är förtätning en viktig del i bostadsförsörjningen.

5.1 Digital infrastruktur

Kinda kommun är själva nätägare till det stam- och accessnät av fiber som har byggts ut i kommunen sedan 2003. Via upphandlad kommunikationsoperatör, erbjuds kommunens invånare bredbandstjänster i form av internet, TV och telefoni. Bredbandsutbyggnaden pågår på landsbygden, projektpengar söks årligen och kommunen lägger även skattemedel på utbyggnaden. Utbyggnaden sker i den takt medel tillåter.

IT och webbaserad service skapar nya möjligheter för människor att bo kvar eller bosätta sig på landsbygden. Mobiltäckning och bredband för bostäder är viktigt för trygghetsskapande digitala tjänster ska kunna användas och underlättar för invånare i behov av stöd att bo kvar i sitt ordinära boende.

Kinda kommun vill främja utvecklingen i kommunens alla delar genom en väl utbyggd IT-infrastruktur. Som mål finns att andelen som har tillgång till bredband om minst 100 Mbit/s ska öka med 5 % per år, vilket 88,08 % av hushållen redan har tillgång till 2022.

5.2 Vatten och avlopp

Kinda kommun står, liksom många andra kommuner, inför stora utmaningar för att säkerställa en hållbar vatten- och avloppsförsörjning (VA-försörjning) i framtiden. För att uppnå en hållbar vatten-, avlopps- och dagvattenförsörjning i en kommun krävs en strategisk och långsiktig planering. Det är av stor vikt att VA-planeringen har en nära koppling till kommunens övergripande mål och visioner för bostadsbebyggelse, service och befolkningsutveckling.

Kommunen tog fram en VA-plan under 2022 som godkändes av kommunfullmäktige i februari 2023. Syftet med VA-planen är att underlätta och samordna arbetet med att uppnå en hållbar VA-försörjning inom kommunen. VA-planen ska beskriva hur VA-försörjningen ska ordnas i hela kommunen, såväl inom som utanför verksamhetsområdet för de allmänna vattentjänsterna.

Riksdagen beslutade under 2022 om ändringar i lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV), vilket bland annat innebar att kommunernas VA-plan har uppdaterats till en vattentjänstplan som planeras att antas av kommunfullmäktige under kvartal 1, 2024.

5.3 Transport

Kinda kommun arbetar för att en större andel resor ska ske kollektivt istället för med bil. En god kollektivtrafik, och då särskilt spårbunden trafik, har visat sig ha betydelse för kommuners tillväxt och invånarnas sysselsättning genom att den möjliggör regionförstoring.

Kisa och Rimforsa erbjuder idag goda möjligheter att arbetspendla kollektivt norrut mot Linköping, både med spårbunden trafik och med busslinjer. Det finns dessutom busslinjer som länkar Horn och Hycklinge med Kisa. Söderut mot Vimmerby är pendlingsmöjligheterna mer begränsade och består främst av tågtrafik på Stångådalsbanan. På landsbygden finns begränsade möjligheter till kollektivtrafik där Närtrafiken fungerar som grundförsörjning. Kollektivtrafiken drivs av Östgötatrafiken avseende busslinjerna och Kalmar länstrafik avseende tågtrafiken.

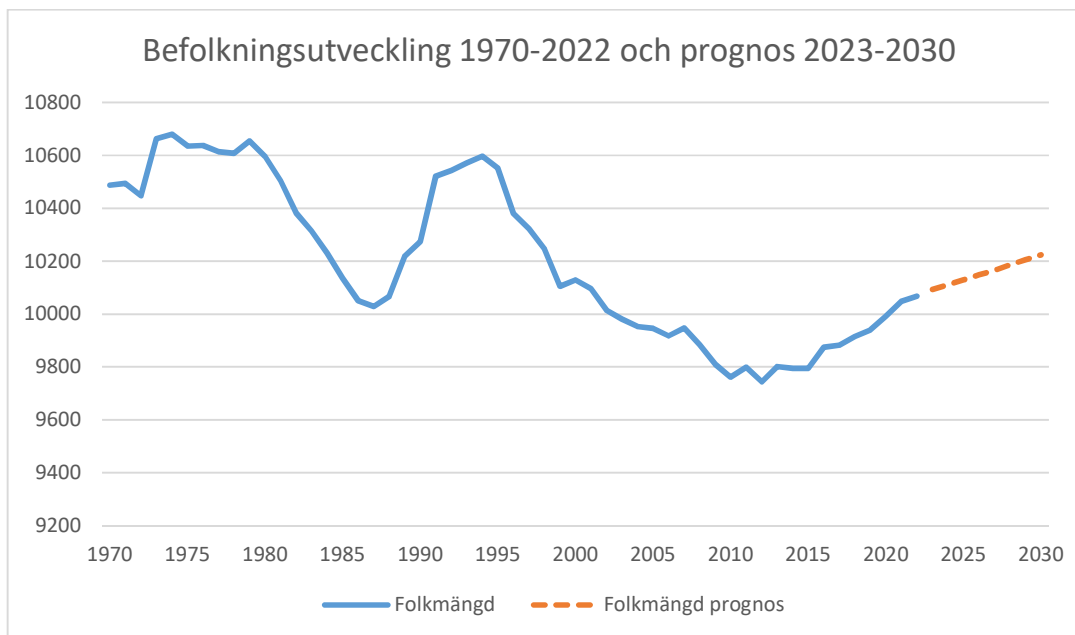
6. Befolkning

I följande kapitel presenteras statistik som berör befolkningen i Kinda kommun förr, dag och även prognoser för framtiden.

6.1 Befolkningsutveckling

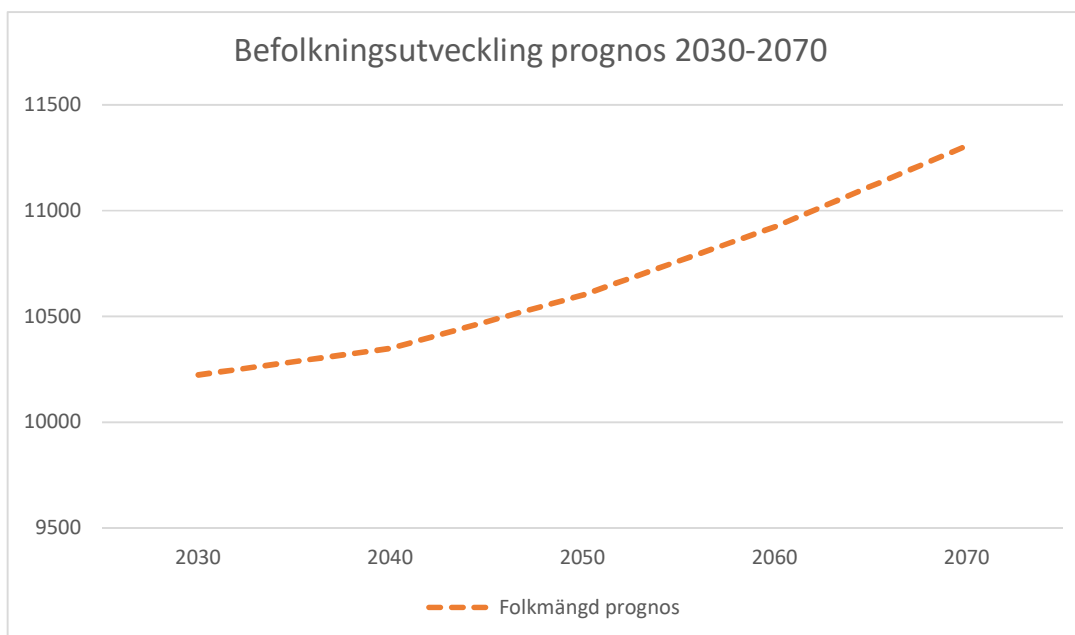
Befolkningen i Kinda kommun har sedan 2015 ökat. Trenden är att befolkningen ökar i den norra delen och minskar i den södra delen av kommunen. I Kinda bor två tredjedelar av befolkningen i tätorterna Kisa, Rimforsa och Horn och resterande i de mindre samhällena och på landsbygden.

I figur 4 syns befolkningsutvecklingen från 1970 fram till idag samt SCB:s prognos för hur många invånare Kinda kommun kommer ha till 2030. Allra flest invånare inom tidsperioden hade kommunen år 1974 då 10 680 personer var bosatta i Kinda kommun.



Figur 4 Befolkningsutveckling år 1970-2022 och prognos för 2023-2030 i Kinda kommun. Källa: SCB.

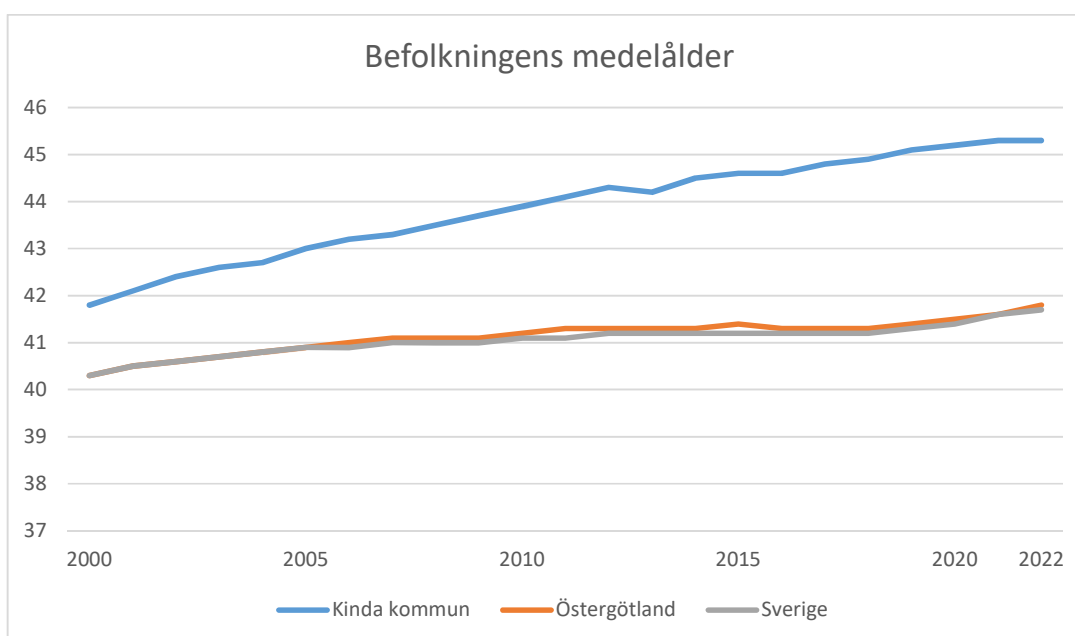
SCB har även prognos för befolkningsutvecklingen i Kinda kommun som sträcker sig fram till år 2070. Befolkningen kommer enligt prognosen stadigt öka så att kommunen år 2070 kommer ha 11 307 invånare, se figur 5.



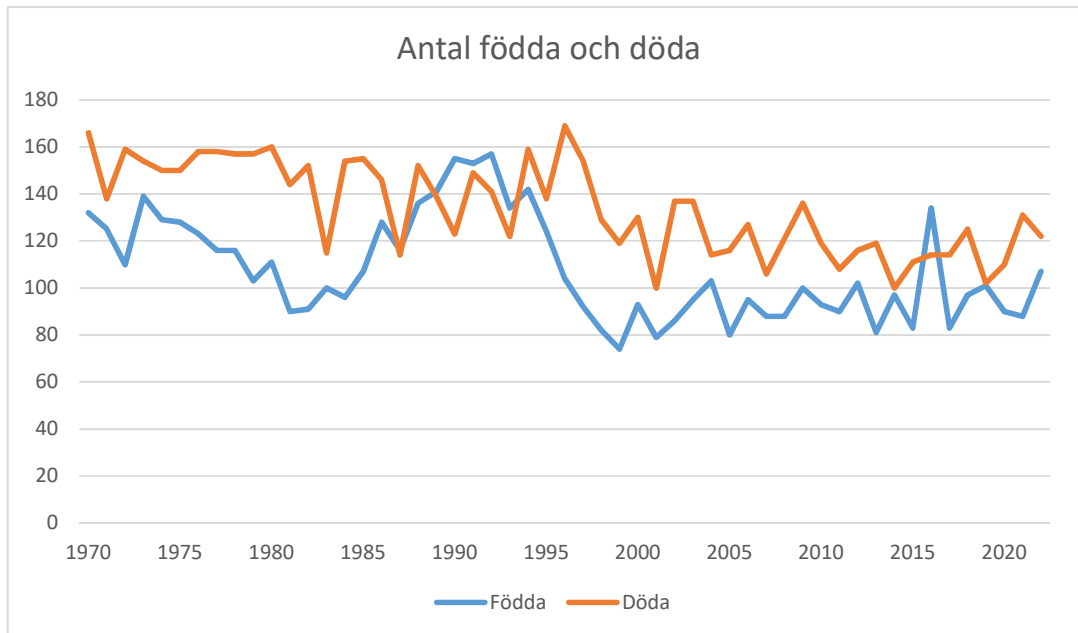
Figur 5 Prognos för den framtida befolkningsutveckling 2030-2070 i Kinda kommun. Källa: SCB.

6.2 Åldersstruktur

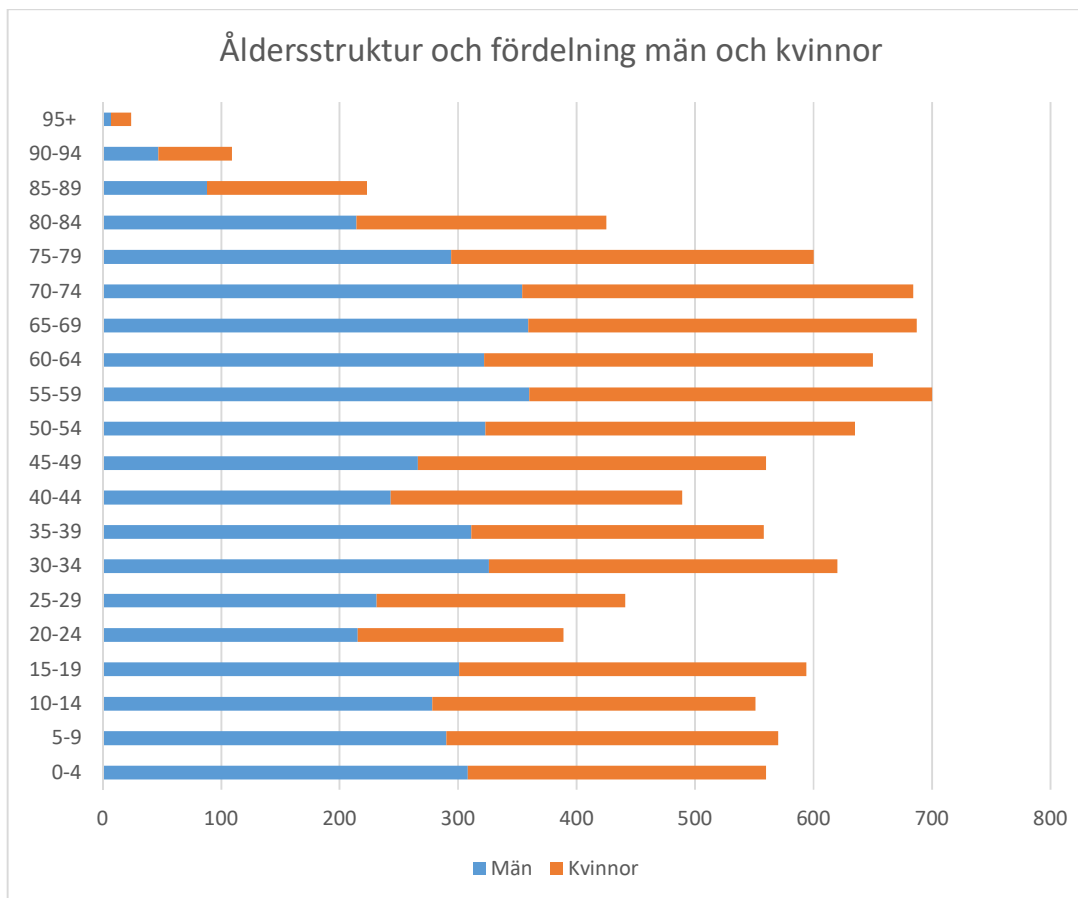
Medelåldern för befolkningen i Kinda kommun är cirka 4 år högre jämfört med hur det ser ut i Östergötland och Sverige, se figur 6. Det dör generellt fler än vad det föds i Kinda kommun varje år, med undantag från några år vid 1990-talet och 2016 då det föddes 50 fler barn än året innan och efter, se figur 7. I figur 8 visualiseras åldersstrukturen för kommunens befolkning 2022 jämte prognosen för 2032. Det blir då tydligt att antalet äldre över 80 år kommer bli fler än idag samtidigt som antalet yngre än 35 år kommer vara färre till antalet. Medelåldern för kommunens befolkning kan därför tänkas fortsatt öka framöver.



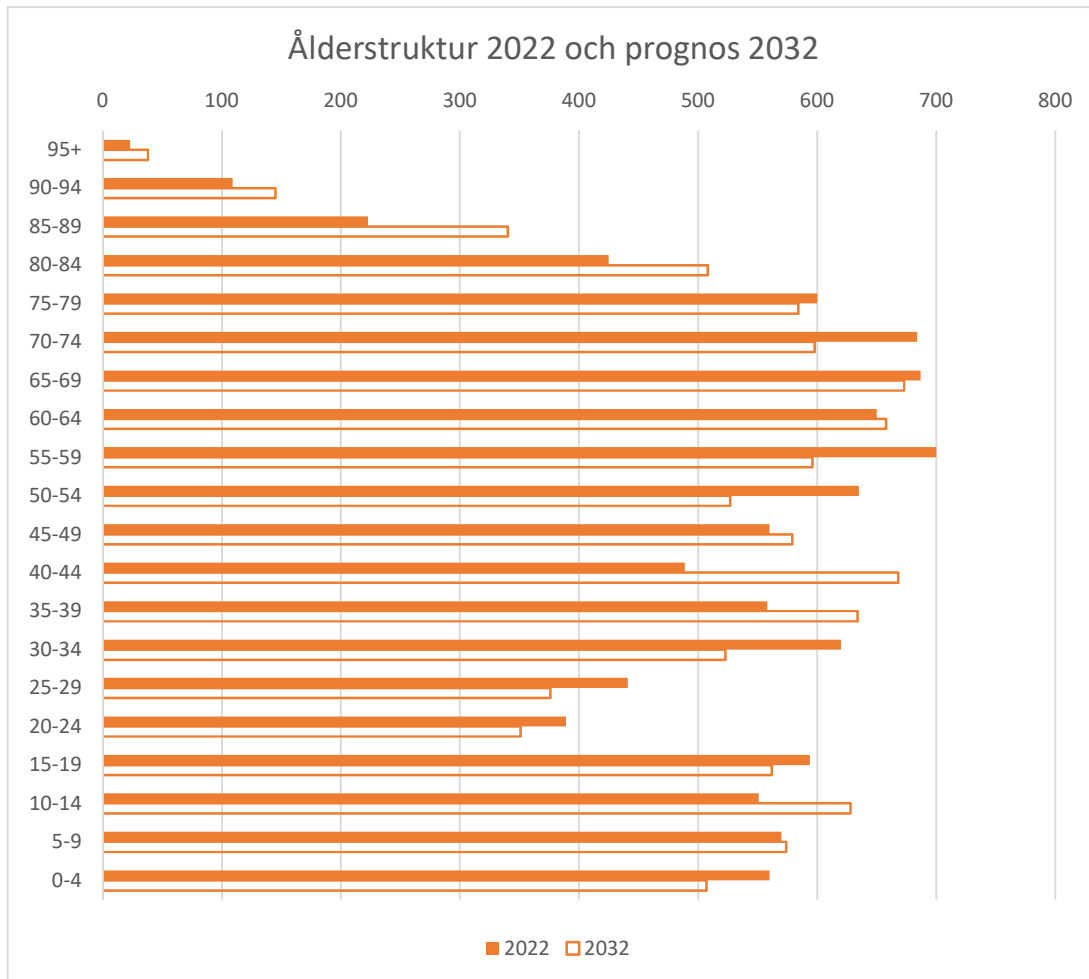
Figur 6 Befolkningens medelålder i Kinda kommun, Östergötland och Sverige 2000-2022. Källa: SCB.



Figur 7 Antal födda och döda i Kinda kommun mellan 1970-2022. Källa: SCB.



Figur 8 Åldersstruktur i Kinda kommun som visar fördelningen mellan män och kvinnor 2022. Källa: SCB.



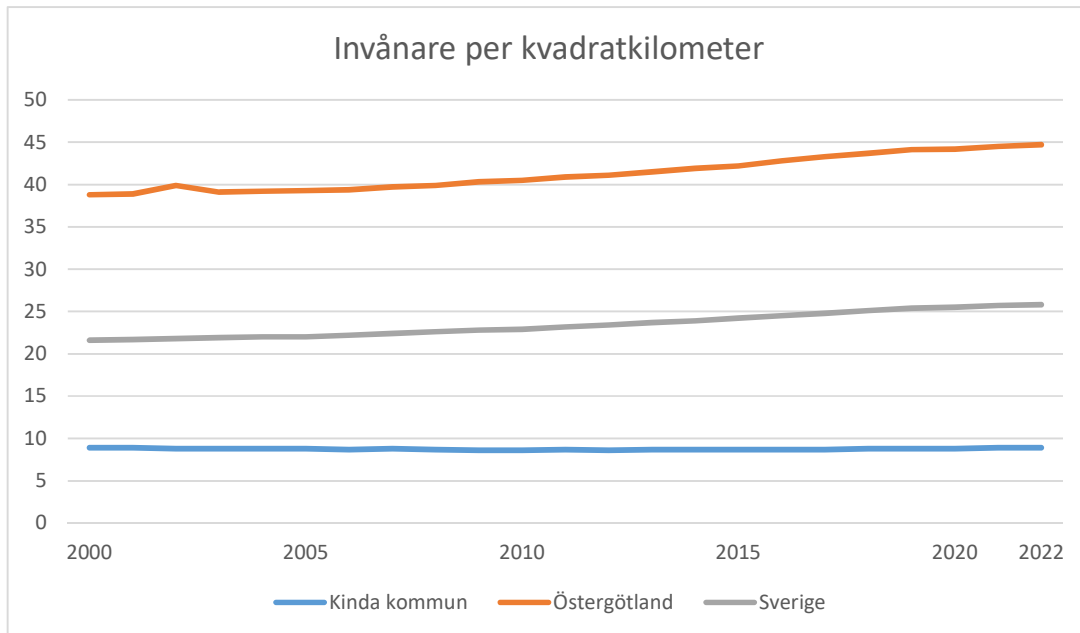
Figur 9 Åldersstruktur för Kinds kommuns befolkning 2022 och prognos för 2032. Källa: SCB.

Åldersgrupp	2025	2030	2035	2040	2045	2050
65-79 år	1950	1928	1934	1934	1871	1833
80+ år	870	1005	1079	1091	1137	1188
Summa	2820	2933	3013	3025	3007	3020

Tabell 1: Befolkningsprognos Kinds kommun. Källa: Äldreomsorgsplan Kinds kommun, SCB 2019.

6.3 Befolkningstäthet

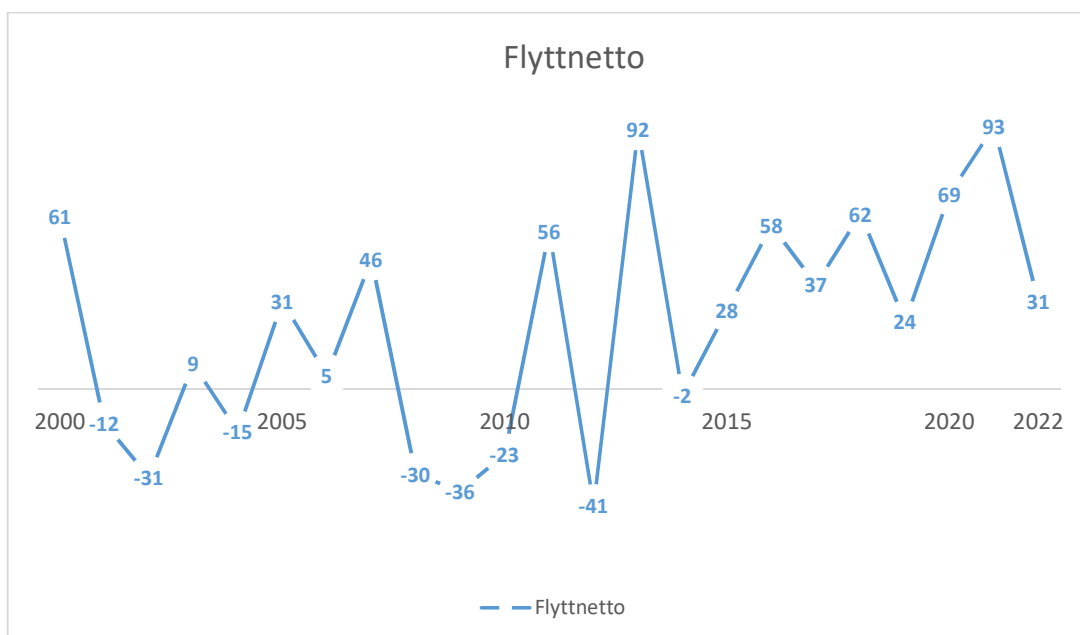
I Kinds kommun är befolkningstätheten relativt låg med ungefär 9 personer per kvadratkilometer vilket inte är många jämfört med antalet invånare per kvadratkilometer i Östergötland och Sverige, se figur 10.



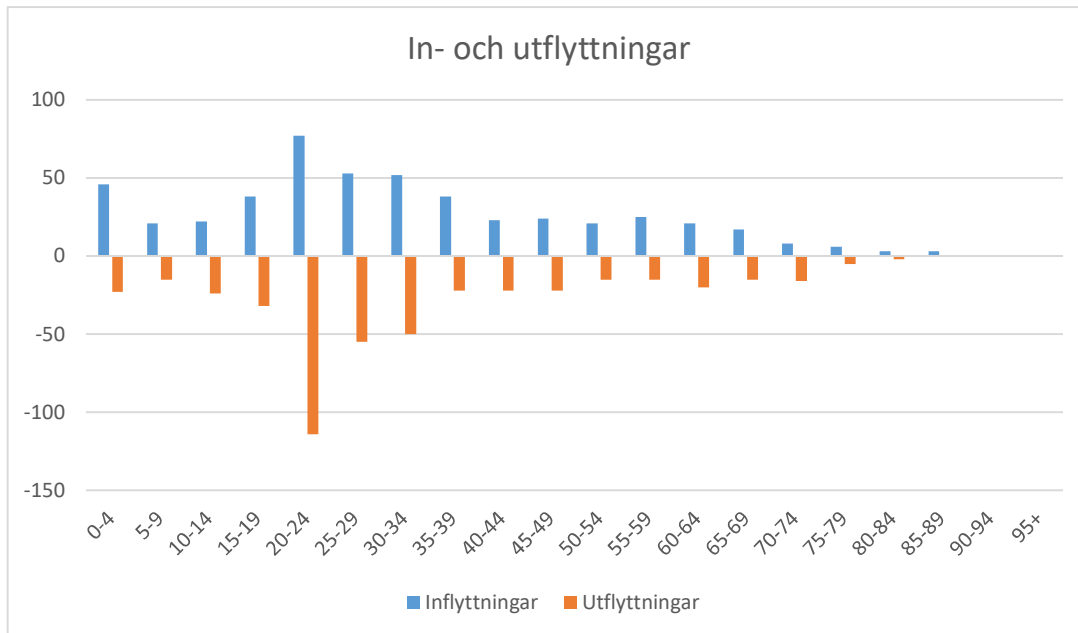
Figur 10 Invånare per kvadratkilometer i Kinda kommun, Östergötland och Sverige år 2000-2022. Källa: SCB.

7. Flyttströmmar

Diagrammen nedan visar hur Kinda kommuns flyttströmmar sett ut under 2000-talet samt vilka åldersgrupper som flyttar in och ut från kommunen. Sedan 2015 har flyttnettot varit positivt, fler har alltså flyttat in till kommunen än ut, vilket visar på intresset att flytta till Kinda, se figur 11. I figur 12 synliggörs det att unga personer mellan 20-35 år tenderar vara de som flyttar både in till och ut från kommunen i störst uträkning.

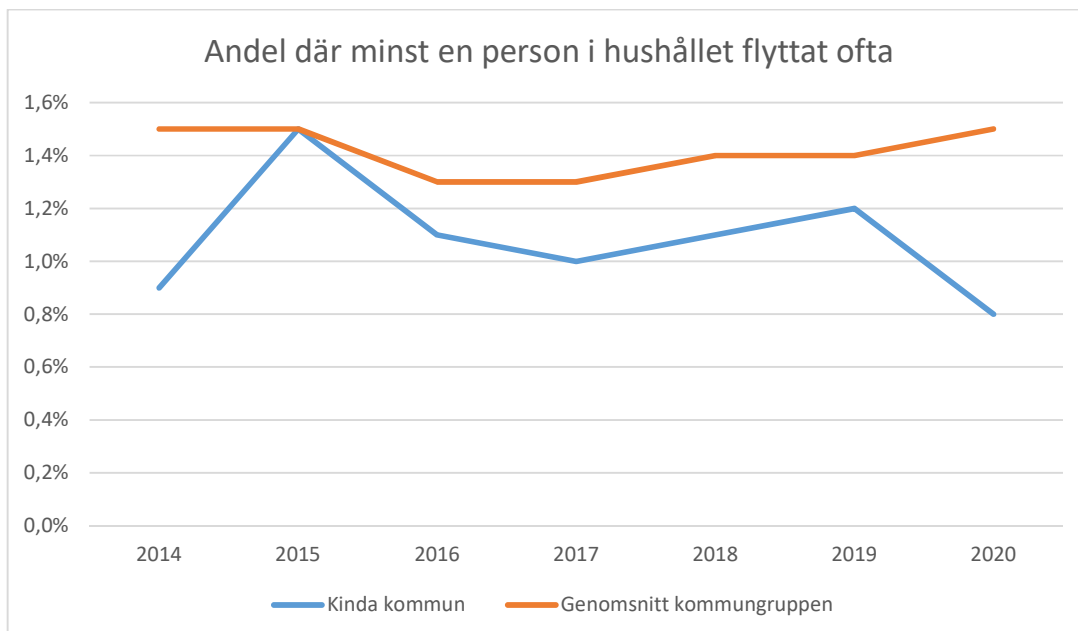


Figur 11 Flyttnetto i Kinda kommun 2000-2022. Källa: SCB.



Figur 12 In- och utflyttningar till och från Kinda kommun 2022 efter ålder. Källa: SCB.

Boverket har tagit fram underlag som inkluderar flera mått för att kunna bedöma bostadsbrist i kommunen. Ett av måtten visar i vilken omfattning personer flyttat ofta, vilket i sin tur visar hur många som kan befinna sig i en osäker boendesituation. Mätningen sker genom att följa hushållens flyttningar genom åren. Kriteriet för att hushållet ska räknas som att det flyttar ofta är att någon i hushållet ska ha flyttat minst en gång om året under de senaste tre åren. I Kinda kommun har andelen hushåll där någon i hushållet kan antas befinna sig i en osäker boendesituation varit något lägre jämfört med genomsnittet i kommungruppen som Kinda tillhör, se figur 13.



Figur 13 Andel hushåll i Kinda kommun och genomsnittlig andel i kommungruppen "lågpendlingskommun nära större stad" där minst en person i hushållet har flyttat ofta 2014-2020. Källa: Boverket.

8. Bostadsbestånd

Med bostadslägenhet avses en lägenhet avsedd att användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. Även bostäder i småhus definieras således som lägenheter. I tabellen nedan beskrivs vad som avses med de olika hustyperna.

Hustyp	Beskrivning
Småhus	Friliggande en-tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus)
Flerbostadshus	Bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus
Specialbostäder	Bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder (för exempel, läs under "definition och begrepp")
Övriga hus	Byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion

Tabell 2: Beskrivning av olika hustyper.

8.1 Befintligt bostadsbestånd

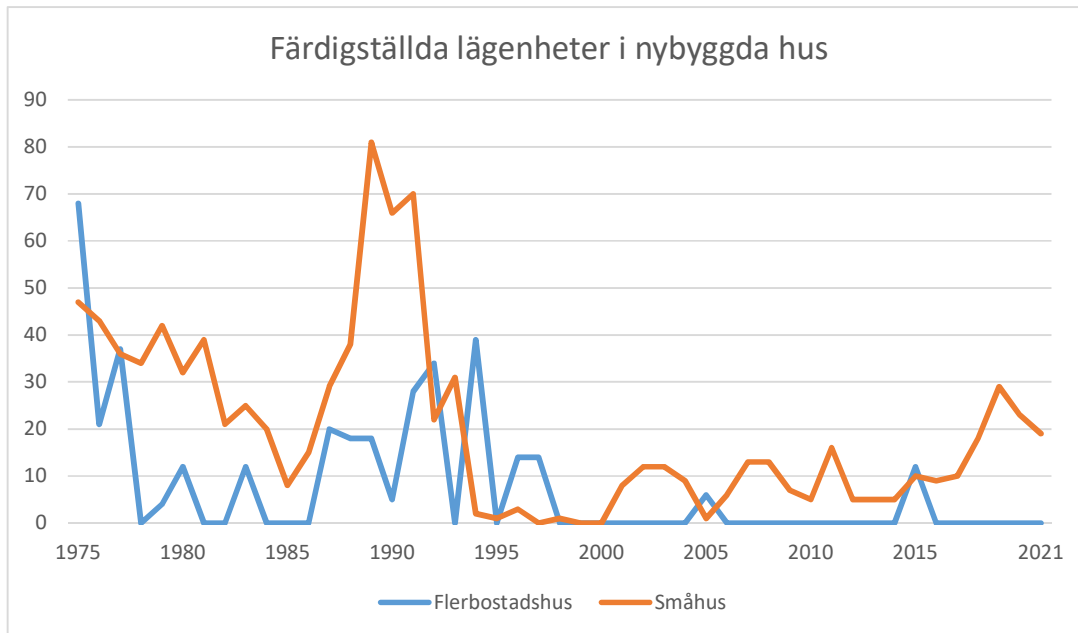
I tabellen nedan syns Kinda kommuns bostadsbestånd, antal lägenheter, indelat efter hustyp.

Hustyp	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Småhus	3198	3200	3208	3287	3290	3320	3341	3395	3420	3416
Flerbostadshus	1205	1146	1149	1150	1155	1172	1169	1179	1180	1180
Specialbostäder	158	157	168	168	168	176	178	178	178	178
Övriga hus	97	95	94	96	98	98	96	96	97	100

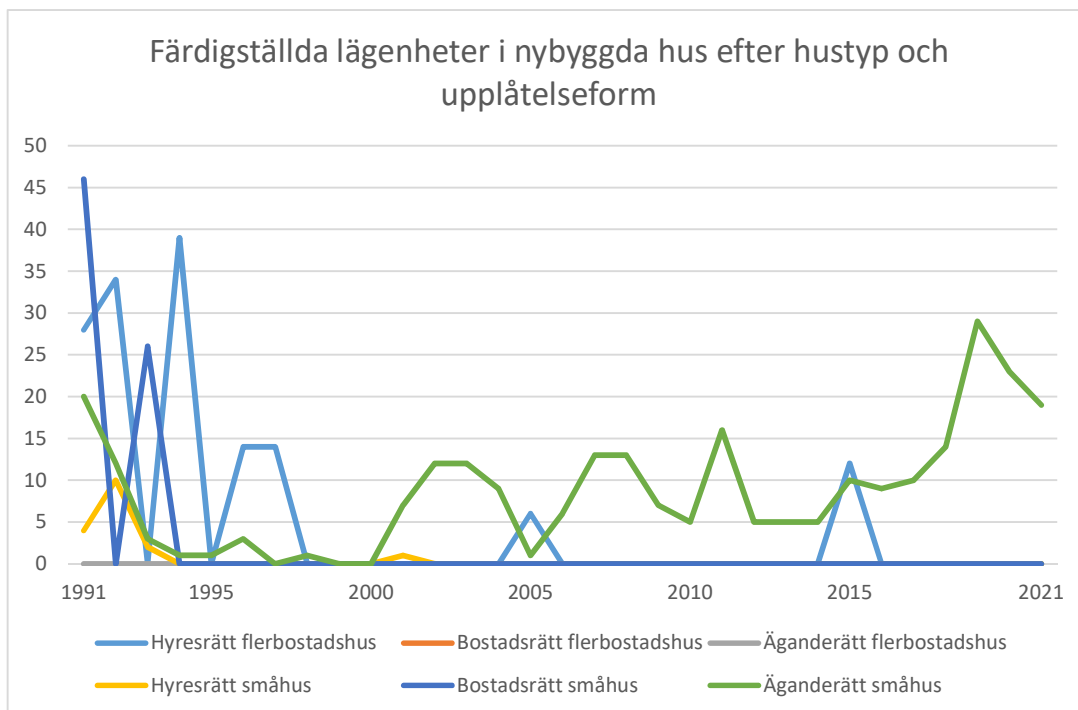
Tabell 3: Befintligt bostadsbestånd. Källa: SCB.

8.2 Nybyggnation

I Kinda kommun färdigställdes många nya lägenheter, både i form av flerbostadshus och småhus, mellan åren 1985 - 1995. Sedan slutet av 1990-talet är det främst småhus, med äganderätt som upplåtelseform, som byggts i kommunen, vilket blir tydligt enligt figur 14 och 15 nedan.



Figur 14 Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus 1975-2021 i Kinda kommun. Källa: SCB.



Figur 15 Antal färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter hustyp och upplåtelseform i Kinda kommun 1991-2021. Källa: SCB.

8.3 Bostadsanpassningar

Kinda kommun hanterar cirka 50 bostadsanpassningsärenden per år. Majoriteten av de inkomna ansökningarna rör åldersgruppen personer över 65 år. Med det i åtanke samt genom att studera prognosen för åldersstrukturen, se figur 9, kan antalet bostadsanpassningsansökningar förväntas ligga på samma nivå eller öka. Ett äldre bostadsbestånd kan även det bidra till att bostäder fortsatt kommer behöva anpassas i takt

med att de äldre personernas behov och tillstånd förändras. Att hantera bostadsanpassningsärenden ingår i byggnadsinspektörernas arbetsuppgifter.

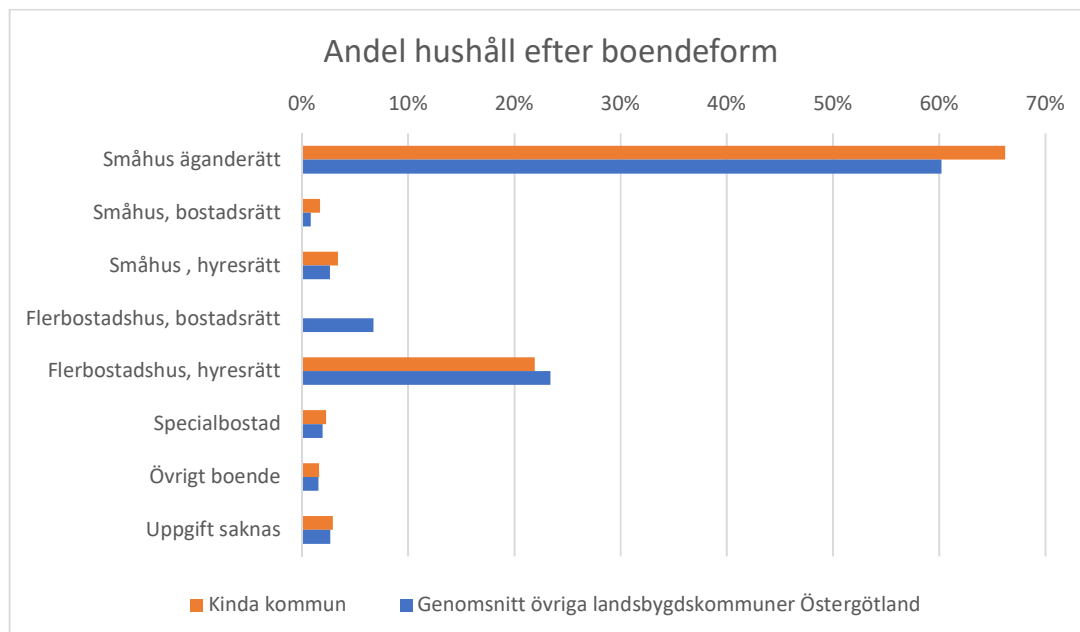
9. Hushåll

I följande kapitel presenteras statistik och analyser om hushållen i Kinda kommun, i vilken boendeform hushållen är bosatta, hur många personer som ingår i varje hushåll, i vilken utsträckning invånarna är trångbodda samt hur boendeekonomin är för hushållen.

9.1 Boendeform

Diagrammet i figur 16 visar hur hushållen är fördelade mellan de olika boendeformerna. Genomsnittet för andel hushåll efter boendeform i de övriga mindre kommunerna i Östergötland, Boxholm, Finspång, Mjölby, Motala, Söderköping, Vadstena, Valdemarsvik, Ydre, Åtvidaberg och Ödeshög, synliggörs i diagrammet. På så sätt går det enkelt att få en förståelse för hur läget i Kinda kommun förhåller sig till fördelningen av hushållen efter boendeform i de andra kommunerna.

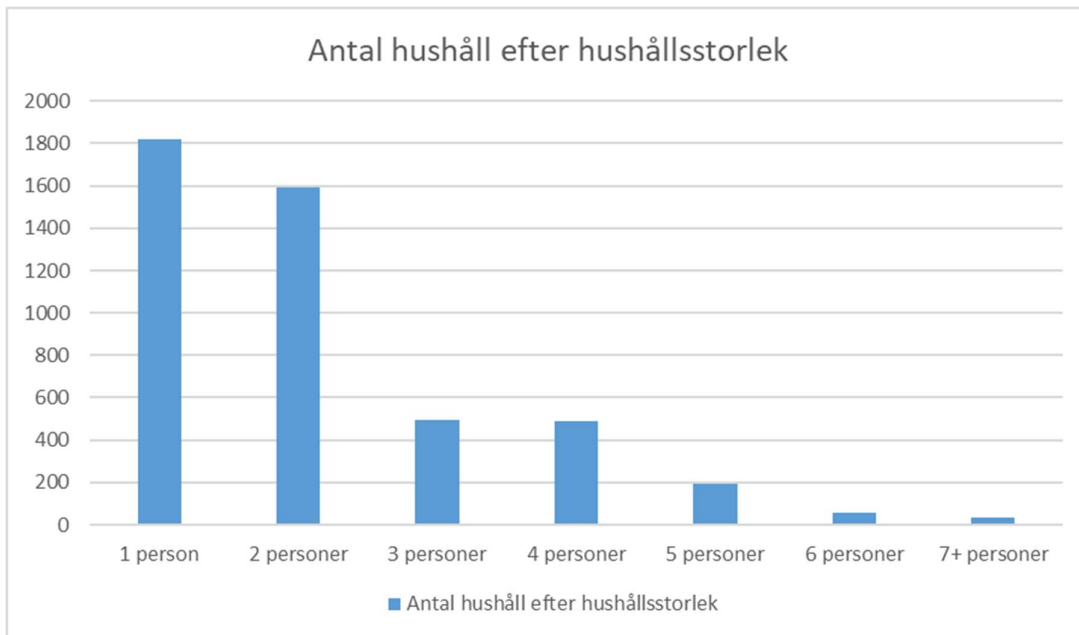
Majoriteten av hushållen i Kinda, drygt 66 %, bor i småhus med äganderätt, vilket liknar situationen för de andra mindre kommunerna i Östergötland. I alla kategorier för boendeform följer Kinda kommun mönstret för hur det ser ut för genomsnittet bortsett från bostadsrätter i flerbostadshus. I Kinda kommun är antalet hushåll som bor i en bostadsrätt i ett flerbostadshus så få, färre än fem, vilket innebär att SCB inte tagit med dessa i statistiken.



Figur 16 Andel hushåll efter boendeform i Kinda kommun och genomsnittet för övriga landsbygdskommuner i Östergötland 2022. Källa: SCB.

9.2 Hushållsstorlek

I Kinda kommun är singelhushållen mest förekommande, följt av hushåll där två personer ingår. I ungefär 500 hushåll bor tre respektive fyra personer och det är de stora hushållen med sex personer eller fler som är de minst förekommande i kommunen, se figur 17.



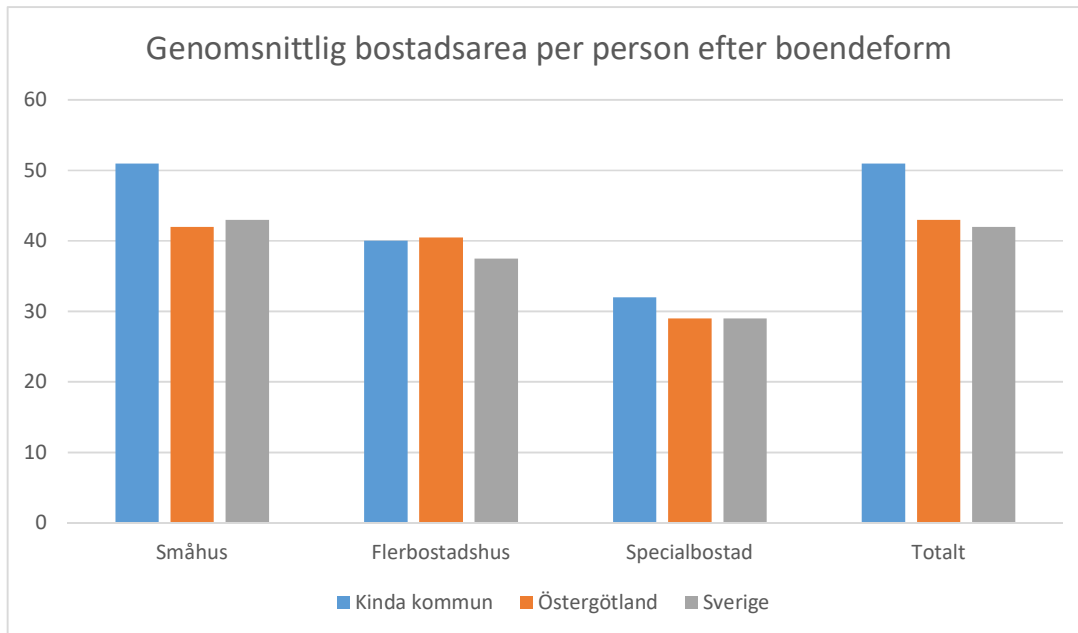
Figur 17 Antal hushåll efter hushållsstorlek i Kinda kommun 2022. Källa: SCB.

9.3 Trångboddhet

Trångboddhet är ett mått på boendestandard. I ett hem där man bor trångt kanske det inte finns tillräckligt med utrymme för att umgås, leka, göra läxor eller arbeta på ett bekvämt sätt. Många faktorer spelar in när det talas om trångboddhet, exempelvis inkomst, ålder eller om man bor ensam eller med familj.

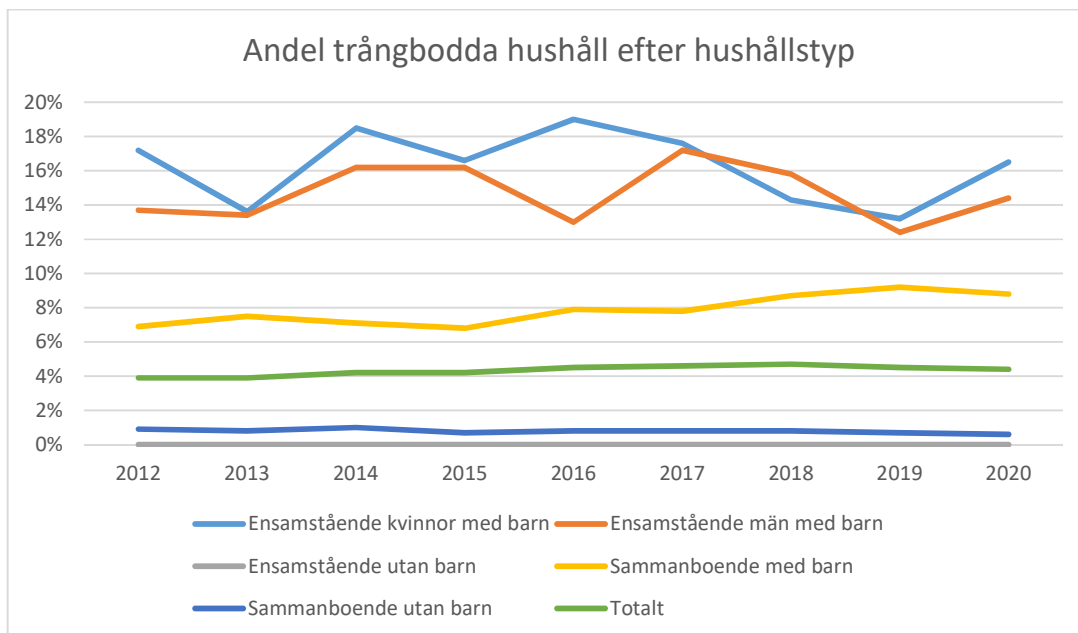
Enligt EU:s mått innebär att vara trångbodd att man har för få rum i relation till hur många som bor i hemmet. Ett par som bor tillsammans behöver till exempel ha minst ett sovrum och vardagsrum, utöver kök och badrum för att inte definieras som trångbodda. Om paret har två små barn behövs ytterligare ett sovrum, och om barnen är äldre behöver de varsitt sovrum.

Enligt figur 18 går det att se att invånarna i Kinda kommun bor på en större genomsnittlig bostadsarea per person jämfört med genomsnittet för hela Östergötland och Sverige. Det gäller för samtliga boendeformer bortsett från flerbostadshus där genomsnittet är en halv kvadratmeter mindre än snittet för flerbostadshus i hela Östergötland.



Figur 18 Genomsnittlig bostadsarea per person efter boendeform i Kinda kommun, Östergötland och Sverige 2022. Källa: SCB.

Sverige är det land i Norden som där högst andel personer bor trångt, 16 %, men jämfört med trångboddheten för hela Europa ligger Sverige på ungefär samma nivå som genomsnittet. I figur 19 visualiseras andel trångbodda hushåll i Kinda kommun efter hushållstyp enligt Boverkets mått för bostadsbrist.

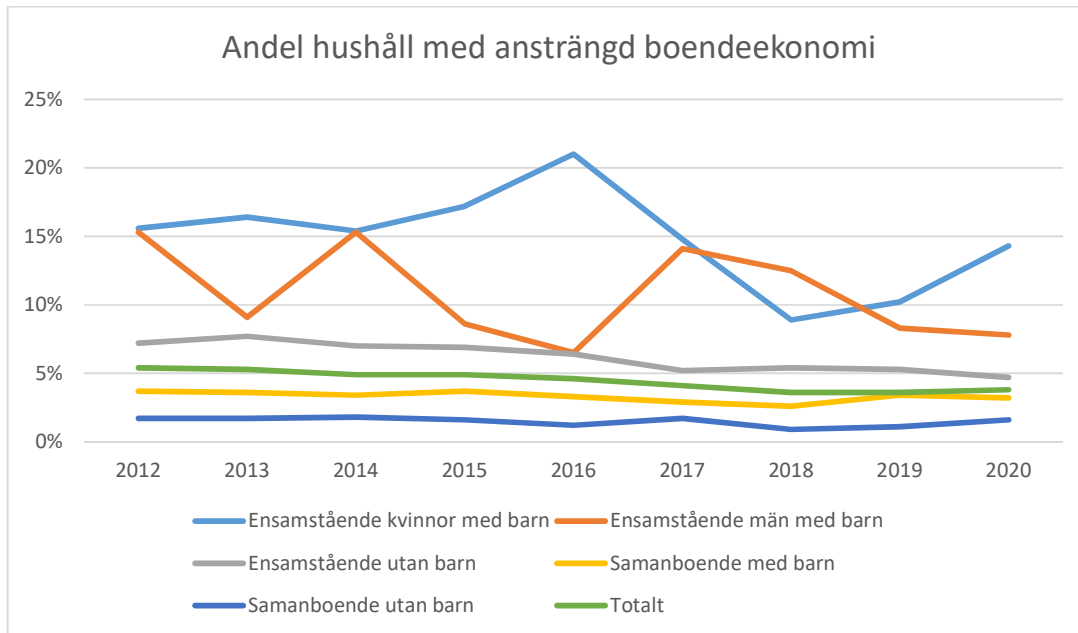


Figur 19 Andel hushåll som är trångbodda efter hushållstyp i Kinda kommun 2012-2020. Källa: Boverket.

9.4 Ansträngd boendeekonomi

Ytterligare ett mått som Boverket förser kommuner med är hur stor andel av hushållen som har en ansträngd boendeekonomi, vilket grundas på att den disponibla inkomsten inte räcker till att täcka en baskonsumtion. Baskonsumtionen är beräknad utifrån

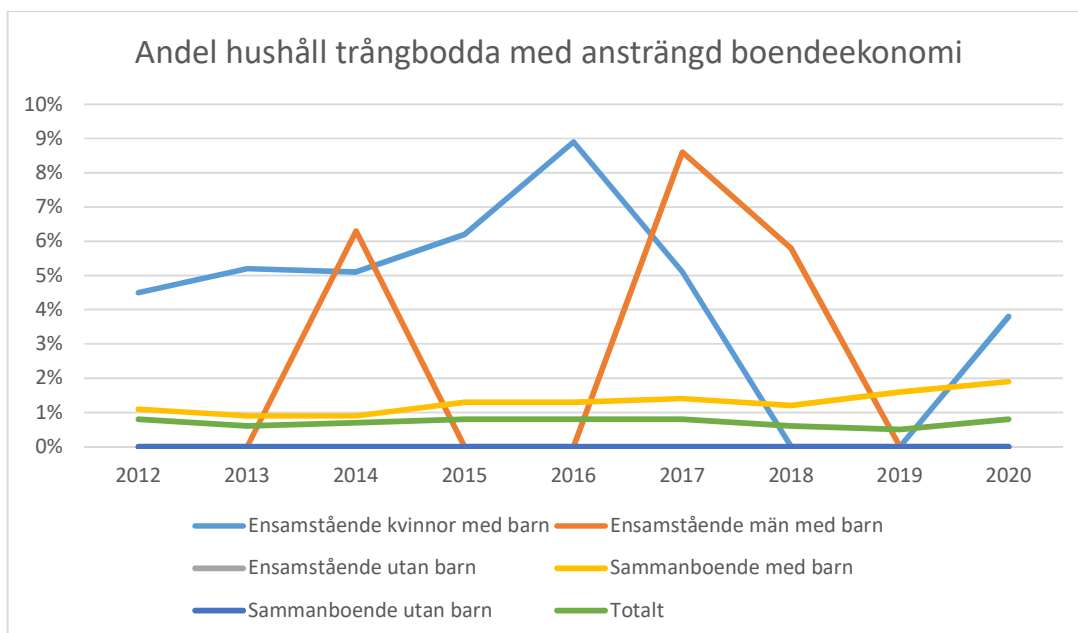
genomsnittshyror på orten och riksnormen samt utgifter för hushållsel, barnomsorg, lokala resor för personer som är 18 år eller äldre, fack- och A-kasseavgift för personer som är 20–64 år och hemförsäkring. I Kinda kommun visar måttet att det främst är ensamstående kvinnor och män med barn som har en ansträngd boendeekonomi, se figur 20.



Figur 20 Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi efter hushållstyp i Kinda kommun 2012-2020. Källa: Boverket.

9.5 Trångbodda och ansträngd boendeekonomi

I figur 21 visas i vilken utsträckning olika hushållstyper både är trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi. Genom att studera Boverkets mått blir det tydligt att det är ensamstående, speciellt kvinnor, med barn som sticker ut i statistiken i Kinda kommun.



Figur 21 Andel hushåll som är trångbodda med ansträngd boendeekonomi efter hushållstyp 2012-2020. Källa: Boverket.

10. Stiftelsen Kindahus

Stiftelsen Kindahus bildades 1948 och är det kommunala bostadsföretaget i Kinda kommun. De flesta kommuner i Sverige har ett allmännyttigt bostadsaktiebolag som enligt lag ska syfta till att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Det finns endast ett fåtal kommuner där bostadsföretaget är en stiftelse istället för aktiebolag, där Kinda kommun och Stiftelsen Kindahus är en av dessa kommuner.

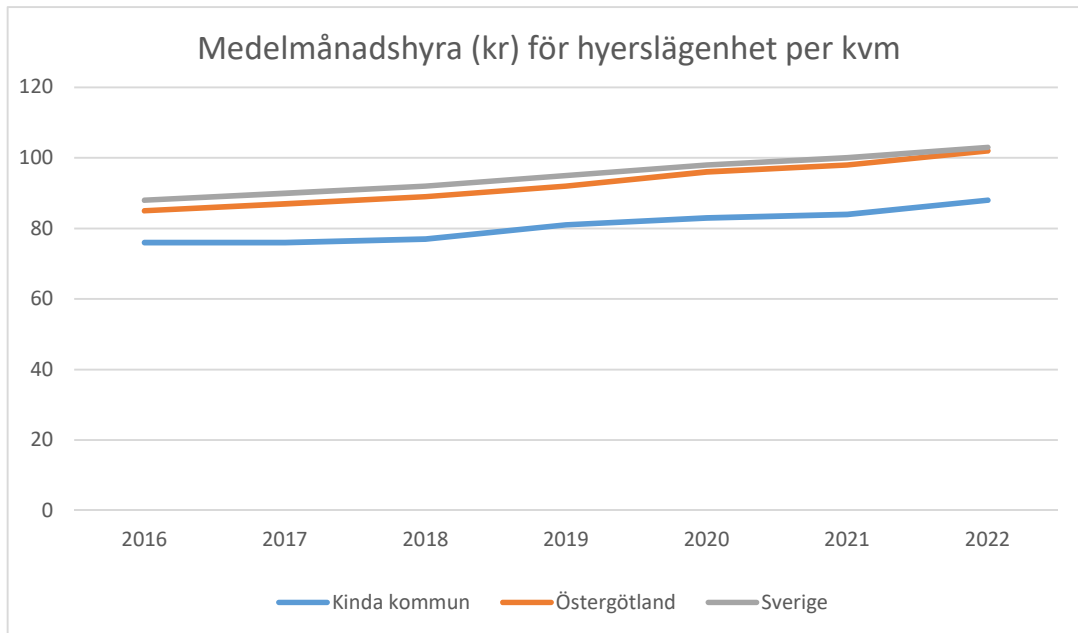
Företaget äger och förvaltar ca 930 lägenheter och 70 lokaler. Fastigheterna är belägna i orterna Kisa och Rimforsa i olika bostadsområden, nio områden i Kisa och fyra i Rimforsa. Utbudet av hyreslägenheter är varierat och Kindahus erbjuder lägenheter i såväl flerfamiljshus som i rad- och parhus.

Stiftelsen Kindahus ska på ett affärsmässigt sätt medverka till att Kindabornas behov av bostäder tillgodoses samt erbjuda såväl affärslokaler i kommersiella lägen som lokaler för olika kommunala ändamål. Förutsättningarna för detta är att Kindahus fortsätter vara ett företag med stabil ekonomi som arbetar med ständiga förbättringar och till rimliga hyror.



11. Hyresnivåer

I Kinda kommun är hyresnivåerna något lägre jämfört med medelmånadshyrorna för hyreslägenheter i Östergötland och Sverige, se figur 22. Under 2022 var medelmånadshyran per kvadratmeter 88 kr i Kinda kommun, som lägst i Östergötland var priset 78 kr/kvm och som högst 108 kr/kvm. Faktorer som påverkar hyran för en lägenhet är många, som bland annat lägenhetens storlek, planlösning, husets allmänna läge och när huset är byggt. Majoriteten av hyresrätterna i Kinda kommun är uppförda under tidigt 1990-tal och nyproduktionen av dessa har varit relativt låg senaste årtiondena, se figur 15. Lägre snitthyror kan tänkas relatera till ett äldre fastighetsbestånd.



Figur 22 Medelmånadshyra (kr) för hyreslägenhet per kvadratmeter i Kinda kommun, Östergötland och Sverige 2016-2022. Källa: SCB.

12. Bostadsbehov för särskilda grupper

För vissa grupper i samhället kan tillgången till en bra och passande bostad vara begränsad. Det är framför allt grupper som är nya på bostadsmarknaden som har svårt att tillgodose sina bostadsbehov såsom unga, studenter och nyanlända, men även personer med funktionsnedsättning och äldre personer.

12.1 Vård- och omsorgsboende

Idag har Kinda kommun tre särskilda boenden med totalt 122 lägenheter. Verksamheterna och lägenheter är av olika standard och utformning.

Bergdala, byggt 2005 och är lokaliserad i Kisa och har 71 lägenheter i standard som i dagens kravställande har tillräcklig funktion. Enheten ägs av Kindahus. Idag står nio lägenheter till förfogande för korttids och växelboendesinsatser och utgör inte möjlighet till särskilt boende.

Stångågården, lokaliserad i Horn, byggt 1969 och ombyggt 2002 har 24 lägenheter som i de flesta lägenheter är undermålig utifrån de krav som finns för personal. Idag är sex platser nedställda då de inte behövs för att tillgodose dagens behov.

Västerliden, byggt 1966 och ombyggd 2005 samt 2010 är lokaliserad i Rimforsa. Enheten har 27 lägenheter som delvis uppfyller det kravställande som finns för personal. Insatser i att öka ytan i hygienrummen kommer behövas i vissa lägenheter. Enheten ägs av Kinda kommun.

Verksamhet	Ort	Typ av boende	Antal platser
Bergdala	Kisa	Äldreomsorg	71
Stångågården	Horn	Äldreomsorg	24
Västerliden	Rimforsa	Äldreomsorg	27

Tabell 4: Antal platser på särskilda boenden för vård och omsorg i Kinda kommun. Källa: Kinda kommun, 2022.

Behovet av särskilt boende år 2025 kommer mest troligt överstiga kapaciteten om 122 lägenheter idag. Vid år 2030 beräknas 161 personer ha behov av en plats och år 2040 antas antalet personer med behov av en lägenhet i en verksamhet för äldreomsorg ökat till 173.

12.2 LSS-bostäder

En LSS-bostad kan vara en gruppboende eller serviceboende där en person med behov av insatser för särskilt stöd och särskild service kan hyra sin egen lägenhet. Boendena erbjuder personal dygnet runt och bidrar till att personen kan ha ett så tryggt och självständigt liv som möjligt.

I Kinda kommun finns tre verksamheter som tillsammans erbjuder 18 platser. I Kisa finns två gruppboenden, en på Sjögatan och en på Linnégatan. Utöver dessa finns även serviceboenden. I Rimforsa finns en gruppboende belägen på Norra Gärdesvägen.

Verksamhet	Ort	Antal platser
Sjögatan	Kisa	8
Linnégatan	Kisa	5
Norra Gärdesvägen	Rimforsa	5

Tabell 5: Antal platser på boenden enligt LSS i Kinda kommun. Källa: Kinda kommun, 2022.

Det är svårt att prognostisera för hur många platser på LSS-bostäder som behövs i framtiden, det eftersom det finns många osäkra faktorer som påverkar behovet. Det är exempelvis svårt att avgöra hur stor del av befolkning som kommer flytta till kommunen som är berättigade till bostad med särskild service. Dessutom är det inte lätt att förutspå hur stor del av de som är berättigade en plats som kommer välja att söka en. Framtida förändringar i lagstiftningen och tillämpningen av denna kan även det påverka prognosen för antalet platser.

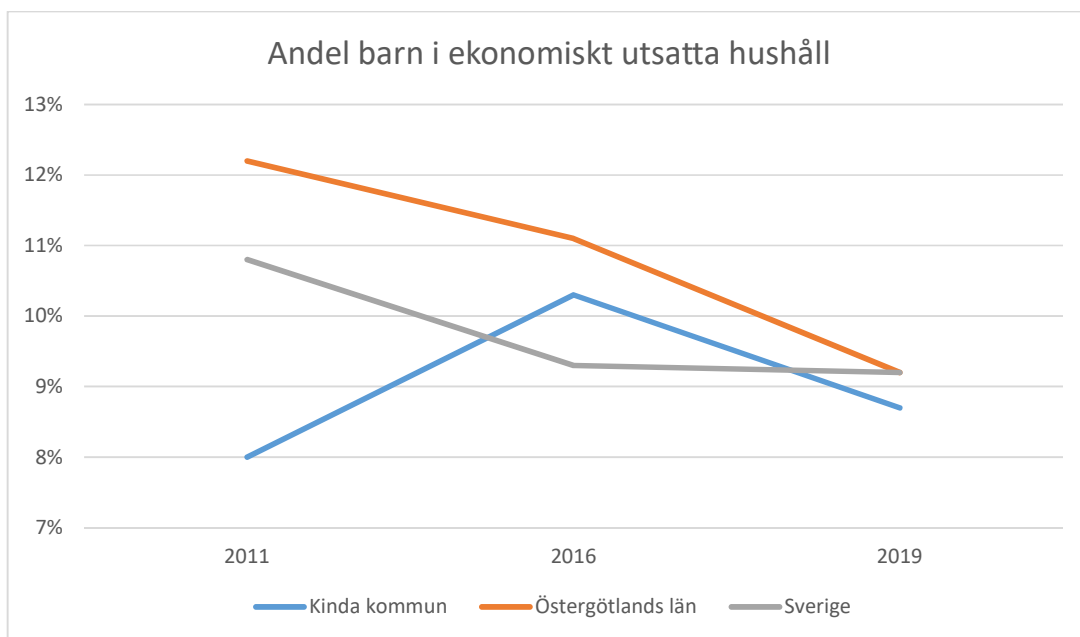
12.3 Barn och unga

FN:s konvention om barn rättigheter, eller barnkonventionen som den också kallas, innehåller bestämmelser om mänskliga rättigheter för barn. I konventionen avses barn som varje människa under 18 års ålder. Enligt artikel 27 i barnkonventionen ska barn ha rätt till skälig levnadsstandard, till exempel vad gäller bostad, kläder och mat. Barnkonventionen blev lag januari 2020 vilket innebär att barns rättigheter ännu tydligare ska beaktas vid avvägningar och bedömningar som rör barn.

Barns tillgång till permanent bostad är en förutsättning för en trygg uppväxt. Om föräldrar separerar kan det vara svårt för båda föräldrarna att bo kvar i samma bostadsområde, till exempel om det saknas alternativa upplåtelseformer i närheten. Varierade upplåtelseformer

gör att båda föräldrarna, trots förändrad ekonomi vid en separation, har möjlighet att bo kvar i närheten av barnets ursprungliga hem. Blandad bebyggelse har därför fördelar ur ett barnperspektiv.

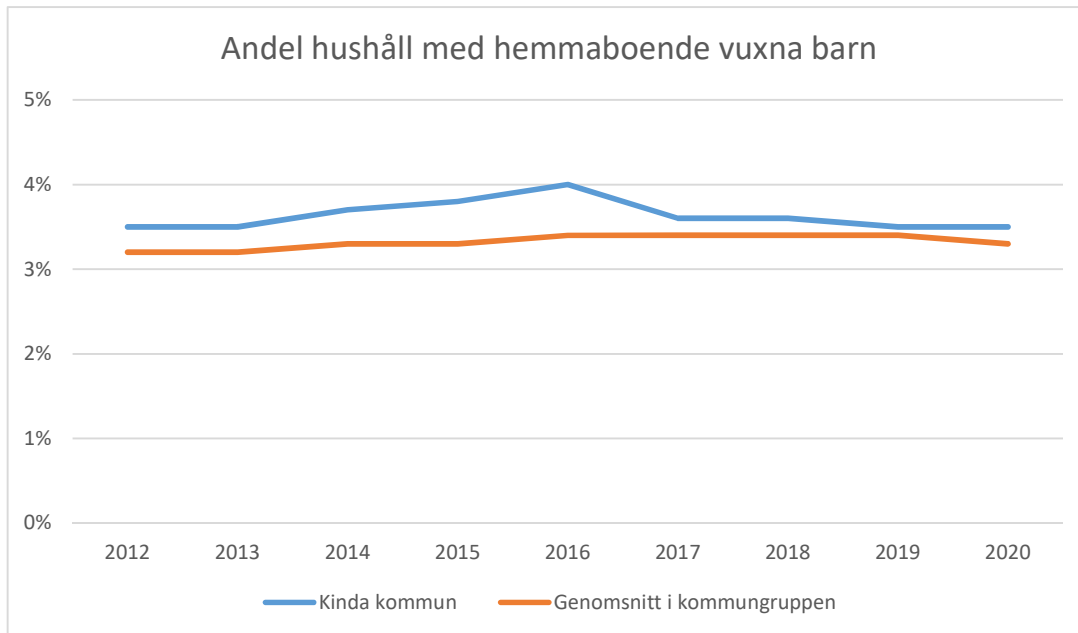
Rädda Barnen presenterar ett statistiskt underlag för barnfattigdom i Sverige i en rapport från 2021. Barnfattigdomen varierar både mellan och inom Sveriges län och kommuner och i Kinda har andelen barn i ekonomiskt utsatta hushåll först ökat från 2011 till 2016 för att sedan minska vid mätningar 2019. Att barnfattigdomen har minskat nu på senaste år följer utvecklingen i länet och nationellt, vilket syns i figur 23. Rädda Barnen menar i sin rapport att bostadsfrågan bör bli mer central i den familjepolitiska debatten och då i synnerhet för barnfamiljer med bestående låga inkomster.



Figur 23 Andel barn i ekonomiskt utsatta hushåll i Kinda kommun, Östergötland och Sverige 2011, 2016 och 2019. Källa: Rädda Barnen.

Ungdomar och unga vuxna hör till nykomlingarna på den lokala bostadsmarknaden och bara det kan innebära svårigheter att hävda sig i konkurrensen på bostadsmarknaden. Även om det finns en kommunal bostadsförmedling eller en bostadskö hos allmännyttan, så har den som är ung inte haft lika lång tid på sig att samla kötid. Dessutom är inkomsten ofta oregelbunden och betalningsförmågan begränsad till följd av en utsträckt studietid, att eventuell anställning är tillfällig eller kanske arbetslöshet. Det gör att oavsett om det är brist på bostäder generellt sett eller inte, saknas ofta bostäder som ungdomar har möjlighet att efterfråga.

I Boverkets underlag för bedömning av bostadsbrist är hemmaboende vuxna barn, 25 år eller äldre, i hushållet ett av måttet. I figur 24 synliggörs det hur andelen hemmaboende vuxna barn i Kinda kommun är något över snittet för kommungruppen som används som jämförbar referens.



Figur 24 Andel hushåll med hemmaboende vuxna barn (25 år eller äldre) under 2012-2020 i Kinda kommun och genomsnittet för kommungruppen "lågpendlingskommun nära större stad" som Kinda tillhör. Källa: Boverket.

12.4 Hem för vård eller boende (HVB) och stödboende

Individ- och familjeomsorgen (IFO) arbetar med att se till så att alla som bor i Kinda kommun får det stöd och den hjälp som behövs. Om ett barn misstänks fara illa, vid frågor om vilket stöd en individ eller familj kan få eller vid annan social rådgivning gällande barn och unga kontaktas IFO. Ibland kan en kortare eller längre tids vård utanför det egna hemmet i familjehem eller behandlingshem behövas.

I Kinda görs alla utredningar gällande barn och ungdomar utifrån BBIC. BBIC står för Barns Behov i Centrum och är ett system för utredning, planering och uppföljning av barn i den sociala barn- och ungdomsvården. Syftet med BBIC är att stärka barnets ställning, att öka samarbetet med barnet och dess nätverk samt att skapa systematik och rättssäkerhet. Målet är att kunna ge de barn och ungdomar som är föremål för socialtjänstens insatser samma chanser i livet som andra barn i samhället.

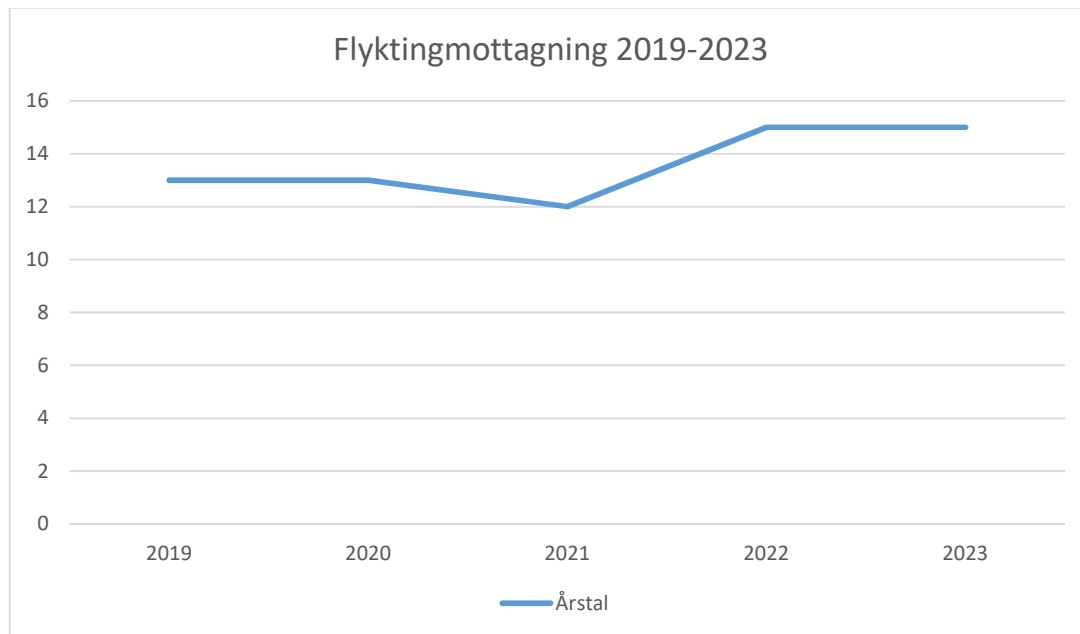
Tillgången till HVB och stödboende för barn och unga samt särskilda ungdomshem är en viktig fråga för att säkerställa att barn och unga som bor där har en trygg tillvaro. I Sverige finns det idag cirka 1050 aktiva HVB och stödboenden och 2020 placerades 12 887 där. Kinda kommun samarbetar med Region Östergötland och de övriga kommunerna i länet och kan på så sätt erbjuda plats på HVB Fyrbylund som är beläget inom Norrköpings kommun. Kommunens socialpsykiatri erbjuder boendestöd och efter individens önskemål och behov kan kommunen bistå med lägenhet.

12.5 Nyanlända

Länsstyrelsen Östergötland har ett övergripande ansvar för att underlätta samverkan mellan kommuner, myndigheter, företag och organisationer i mottagande av flyktingar och etablering i samhället. Arbetsförmedlingen ansvarar för att vara stödjande och pådrivande i

etableringsinsatser. Kinda kommun samverkar med dessa myndigheter och andra berörda aktörer genom Östergötlands Integrationsråd med syftet att underlätta och påskynda nyanlända kommuninvånarens etablering i samhället och i arbetslivet. Det finns en målsättning om delaktighet i samhället och egenförsörjning så snabbt det är möjligt.

I Kinda är det Kinda Lärcentrum som ansvarar för kommunens arbetsmarknadsinsatser, flyktingmottagning och integrationsarbete. Antalet mottagna synliggörs i figur 25.



Figur 25 Flyktingmottagning i Kinda kommun 2019-2023. Källa: Kinda kommun.

Kommunen samverkar med Stiftelsen Kindahus i frågan om flyktingmottagning, vilket innebär att det finns ett antal tomma lägenheter tillgängliga när behov uppstår. Det är svårt att veta hur stora dessa lägenheter behöver vara, men vanligtvis efterfrågas lägenheter om 2-3 rum och kök. Stiftelsen Kindahus har dessutom anpassat lägenheter genom att bygga om befintligt bestånd för att möta behovet för den aktuella individen eller familjen. För att motverka segregation bör lägenheter avsedda för nyanlända finnas i olika områden i kommunen.

Ensamkommande asylsökande barn är en särskilt utsatt grupp på bostadsmarknaden. Kortsiktiga lösningar och trångboddhet drabbar både ensamkommande barn och barn som anländer till Sverige med föräldrar, och leder till en osäker tillvaro.

12.6 Hemlöshet

Socialtjänstlagen saknar bestämmelser som ger bostadslösa allmän rätt att få en bostad av socialtjänsten. Däremot ska socialtjänsten främja den enskildes rätt till bostad. Detta innebär dock inte att Socialtjänsten har någon skyldighet att tillhandahålla en bostad. Däremot finns vissa prioriterade grupper; personer med funktionshinder, äldre, samt personer som söker asyl i Sverige.

Socialstyrelsens definition av hemlöshet omfattar fyra olika situationer; akut hemlöshet, institutionsvistelse och stödboende, långsiktiga boendelösningar, eget ordnat kortsiktigt boende.

Akut hemlöshet upplever individer som sover ute, i bilar eller liknande och de som övernattar på akutboende, härbärke, skyddat boende eller motsvarande.

Institutionsvistelse och stödboende innefattar intagna eller inskrivna på kriminalvårdsanstalter, annan institution eller stödboende och som ska flytta därifrån inom tre månader men inte har någon bostad att flytta till.

Långsiktiga boendelösningar syftar till individer som bor i någon av socialtjänstens särskilda boendelösningar, till exempel försökslägenheter och sociala kontrakt.

Eget ordnat kortsiktigt boende innefattar individer som bor tillfälligt och utan kontrakt hos kompisar, familj eller har ett tillfälligt inneboende- eller andrahandskontrakt hos en privatperson.

I Kinda kommun pågår arbetet för att motverka eller avhjälpa hemlöshet genom att hyra ut andrahandslägenheter till personer enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 § som inte blivit godkänd på den ordinarie bostadsmarknaden. Det genomförs även uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar.

12.7 Våldsutsatta grupper

Det sker ett regionalt och nationellt samarbete gällande skyddat boende för våldsutsatta grupper. Socialtjänsten är den myndighet som har det yttersta ansvaret för att kommuninvånarna får det stöd och den hjälp som behövs. För att kunna erbjuda ett fullgott stöd till våldsutsatta kvinnor, till barn som upplevt våld och till män som utövar våld samarbetar Kinda kommun med Kvinnofrid och mansmottagningen i Linköping. Här kan såväl kvinnor som barn och män få råd och stöd, antingen enskilt eller i grupp.

Under våren 2019 kunde totalt 282 skyddade boenden identifieras i Sverige, storstadsregionerna har allra flest boenden. Socialstyrelsens kartläggning från 2020 uppger att ungefär hälften av Sveriges kommuner saknar skyddat boende i den egna kommunen. I majoriteten av de kommuner där det finns skyddat boende är det vanligast att det finns ett eller två boenden.

Ärenden vid som rör situationer av våld i nära relation samverkar Kinda kommun med andra kommuner i Östergötland. Genom samverkan kan kommunerna bistå varandra med boende i de fall det bedöms räcka som insats. I de fall den våldsutsatta individen bedöms vara i behov av skyddat boende köper Kinda kommun en plats och kan på så sätt tillgodose behovet av en sådan insats är aktuell.

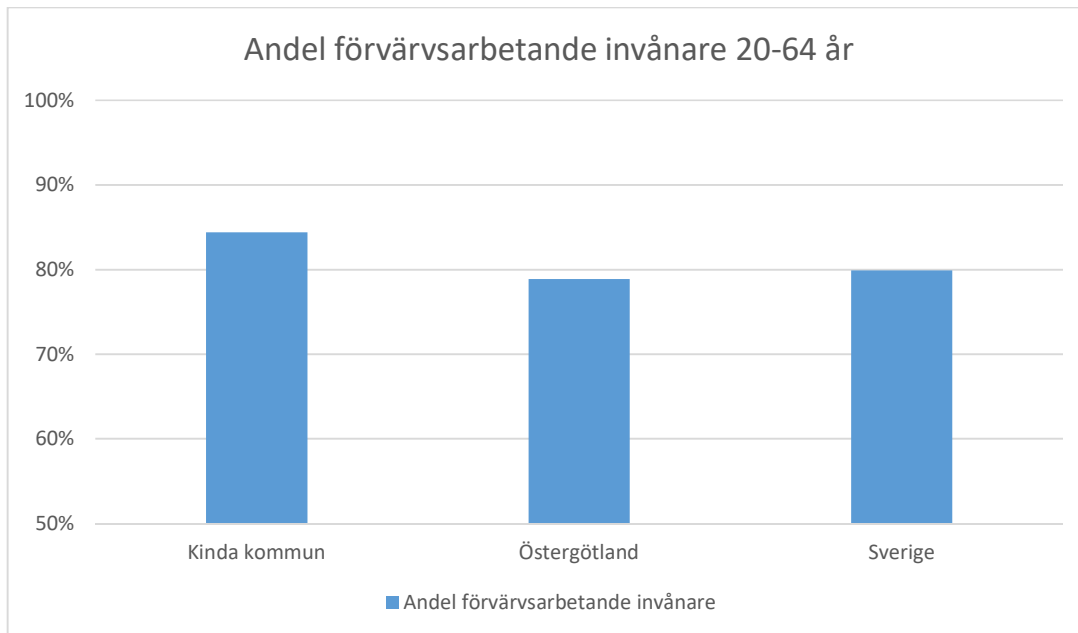
13. Arbetsmarknaden

En aspekt som bidrar till en kommuns attraktivitet är möjligheten till arbetstillfällen. I Kinda finns det idag flera stora arbetsgivare och kommunen vill fortsätta arbeta för att möjliggöra

fler arbetstillfällen. Detta ger förutsättningar för invånare att både bo och arbeta i kommunen.

13.1 Förvärsarbetande invånare

I Kinda kommun är andelen förvärsarbetande invånare mellan 20-64 år cirka 85 %, vilket är högre jämfört med Östergötlands 79 % och Sveriges 80 %.

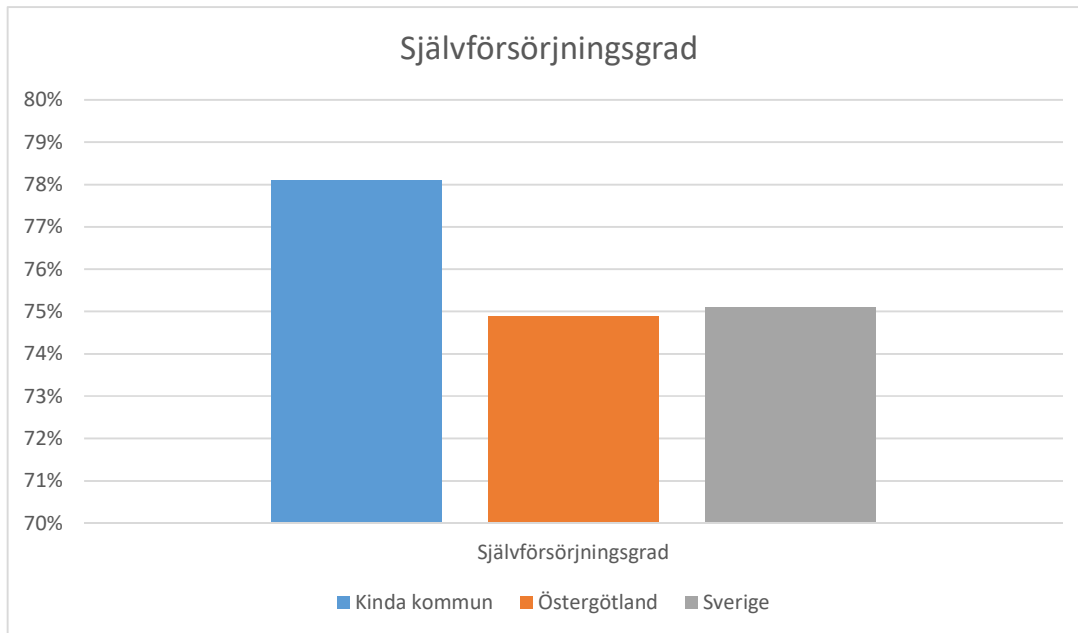


Figur 26 Andel förvärsarbetande invånare 20-64 år i Kinda kommun, Östergötland och Sverige 2021. Källa: Kolada.

13.2 Självförsörjningsgrad

För att beräkna i vilken grad befolkningen är självförsörjande inkluderas endast individer som är i arbetsför ålder (20–64 år). Personer som studerar och på så vis har studiemedel ingår inte i måttet. Till självförsörjande räknas personer som har en bruttolön över 186 000 kronor per år (15 500 kronor/månad) eller som är klassade som företagare.

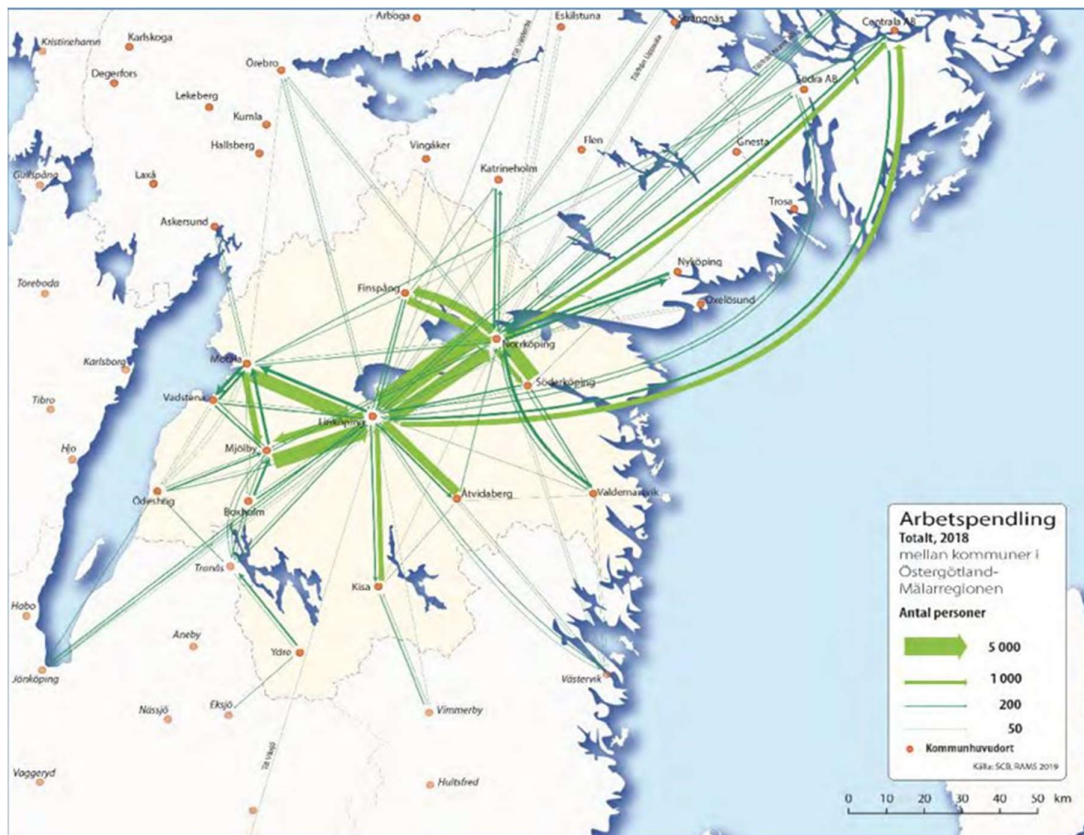
Självförsörjningsgraden är drygt 75 % i Sverige, något lägre sett till Östergötland och i Kinda kommun uppgår självförsörjningsgraden till drygt 78 %, se figur 27.



Figur 27 Andel självförsörjande i Kinda kommun, Östergötland och Sverige 2021. Källa: Svenskt näringsliv.

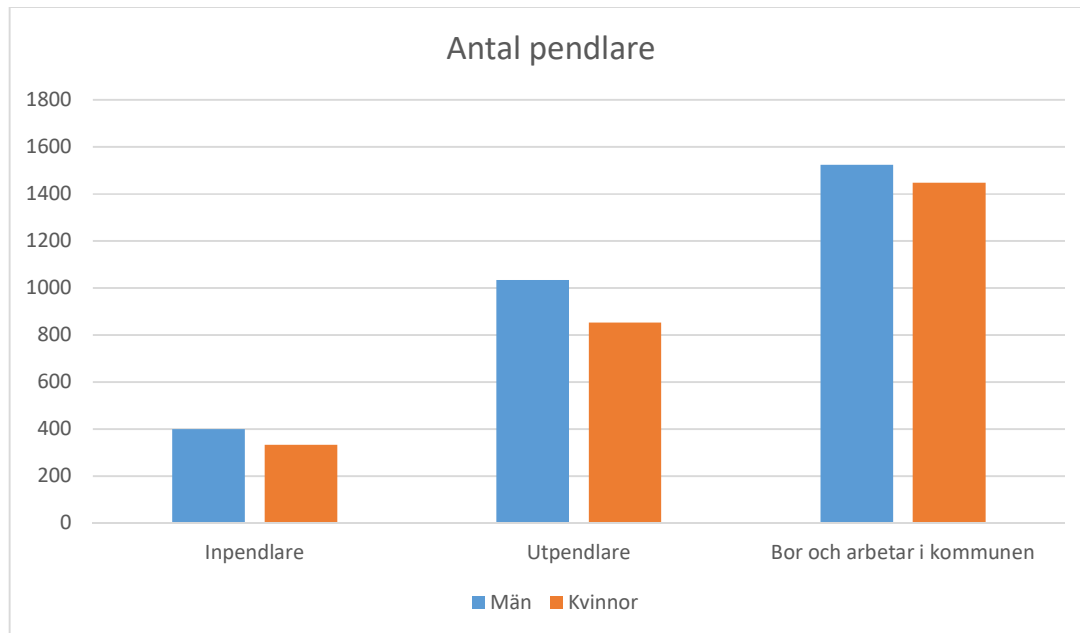
13.3 Pendling

För arbets- och gymnasiependlingen över kommungräns är de största flödena till och från Linköpings kommun. Pendling sker även till och från kommunerna Vimmerby, Åtvidaberg, Ydre, Mjölby, Norrköping, Västervik, Boxholm och Stockholm.



Figur 28 Arbetspendling i Östergötland 2018. Källa: Region Östergötland.

En fördjupad pendlingsanalys för arbetspendling i Kinda kommun visar på skillnader i pendlingsmönstren mellan Kisa och Rimforsa. Kisa har en relativt hög inpendling och en måttlig utpendling, ungefär hälften av de som arbetar i Kisa bor även på orten. Rimforsa har en relativt låg inpendling och hög utpendling, ungefär tre fjärdedelar av de som bor på orten arbetar på annan plats. Pendlingsanalyserna är ett viktigt underlag för planering av bland annat kollektivtrafik och cykelvägar.



Figur 29 Antal pendlare i Kinda kommun 2021. Källa: SCB.

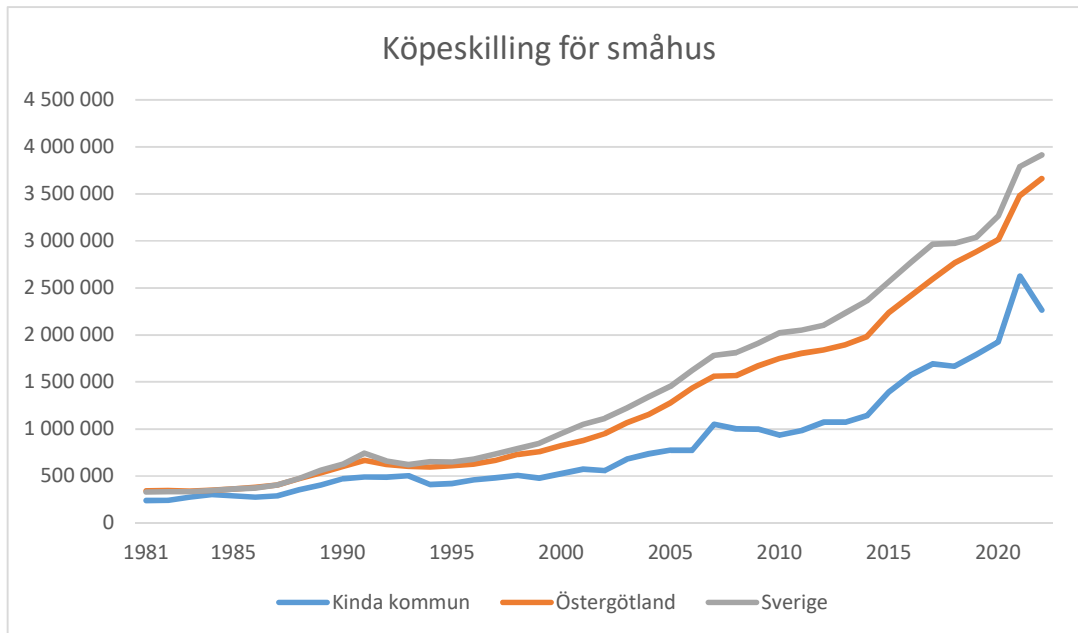
14. Marknadsförutsättningar

Bostadsförsörjningen i Kinda kommun hänger ihop med rådande marknadsförutsättningar. Priserna för bostäder är relativt låga vilket kan påverka marknadens vilja att bygga nytt eller rusta upp befintligt bostadsbestånd.

Boverket bedömer att det pågår en uppåtgående trend för bostadsbyggandet men det finns stora framtida osäkerheter. Sverige har just nu en låg befolkningstillväxt som är ojämn över riket och den samhällsekonomiska utvecklingen och prisutvecklingen är svårbedömd framöver. Slopade investeringsstöd till nybyggnationer leder till en uppbromsning och det råder brist på vissa insatsvaror, bland annat cement, som kan antas leda till förseningar och fördröjningar.

14.1 Köpeskillning för småhus

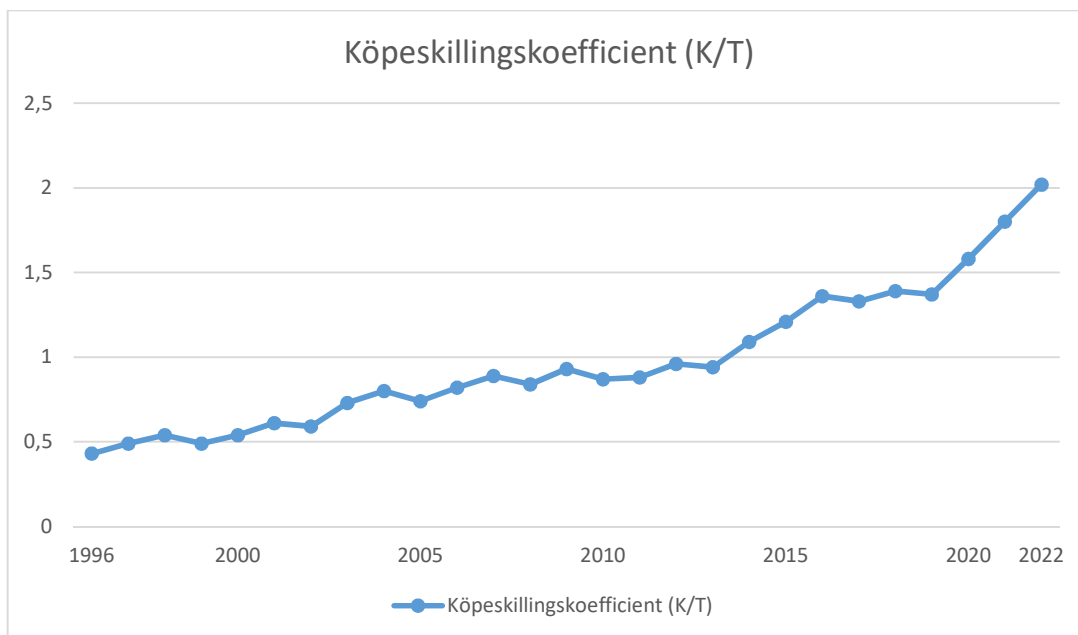
Medelvärdet för köpeskillningen, försäljningspriset, för småhus ökar i hela Sverige sett över tid, se figur 30. Medelvärdet för försäljningspriset för småhus är lägre i Kinda kommun jämfört med medelvärdet för resterande Östergötland och Sverige. Priset för ett småhus 2022 var drygt 2,2 mkr i Kinda kommun, 3,6 mkr i Östergötland och 3,9 mkr i Sverige.



Figur 30 Medelvärde för köpeskilling, försäljningspris, för småhus i Kinda, Östergötland och Sverige 1981-2022. Källa: SCB.

14.2 Köpeskillingskoefficient

Diagrammet nedan, figur 31, visar köpeskillingskoefficienten för sålda villor i Kinda kommun 1996-2018. Köpeskillingskoefficienten är kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet. Det beskriver hur mycket mer än taxeringsvärdet som köparen har betalt. Genom att jämföra köpeskillingskoefficienten över tid kan skattningar av prisutvecklingen räknas fram.



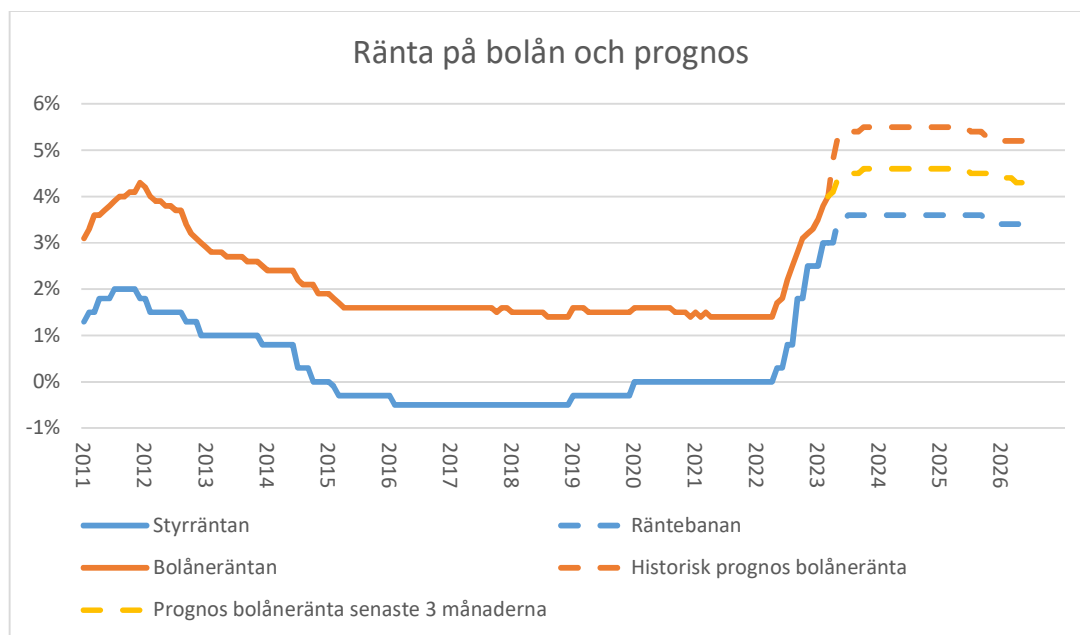
Figur 31 Köpeskillingskoefficient för småhus i Kinda kommun 1996-2022. Källa: svensk mäklarstatistik.

14.3 Konjunktur och bolåneräntor

Konjunkturen i Sverige kan påverka hushållens boendekostnad. Marknadsräntorna förändras upp eller ner beroende på om det är låg- eller högkonjunktur vilket i sin tur påverkar räntan på bolånet. Vid en lågkonjunktur behöver landets ekonomi stimuleras och det Riksbanken göra genom att sänka räntan så det till exempel blir billigare att låna till bostad och därmed frigörs mer pengar till konsumtion. När ekonomin sedan börjar röra sig uppåt kan räntan behöva höjas så att priserna inte ökar för fort.

Sedan 2011 har bolåneräntan, med tre månaders bindningstid efter ränterabatter, i princip följt styrräntan. Efter en lång period med historiskt låga räntenivåer har trenden brutits, se figur 28. Bolåneräntorna har vänt upp, bostadspriserna har fallit och konjunkturläget leder till lägre byggtakt. Konjunkturinstitutet bedömer att den svenska ekonomin går in i en lågkonjunktur 2023 som förväntas vara några år framöver.

Enligt ekonomifakta, som diagrammet nedan även är hämtad från, kan en enkel prognos för räntan på bolån, avseende tre månaders bindningstid efter ränterabatter, tas fram genom historiska medelvärden tillsammans med Riksbankens prognos för styrräntan. Den andra prognosen baseras på medelvärde för de senaste tre månaderna istället för hela perioden. Trots olika sätt att beräkna prognoser för räntan är det svårt att veta hur ränteläget kommer utvecklas.



Figur 32 Styrräntan och bolåneräntan 2011-2023 samt prognos för ränta på bolån 2023-2026. Källa: Riksbanken, SCB och ekonomifakta 2023.

15. Begrepp och definitioner

Inom området för bostadsförsörjning finns återkommande formuleringar och begrepp som här definieras och beskrivs.

Bostad är ett hus, lägenhet, rum eller annat utrymme att bo i. Enligt Boverkets byggregler ska en bostad innehålla utrymmen för funktioner, sömn och vila, matlagning, måltider, personhygien, daglig samvaro och förvaring. Alla funktioner utom personhygien får finnas i samma rum. Enpersonshushåll får numer även dela på vissa bostadsfunktioner som kök, matplats, utrymme för samvaro och hygienrum.

Bostad med särskild service tillhandahåller bostäder för personer med funktionsnedsättning och med behov av stöd och särskild service enligt LSS eller SoL.

Fritidsbostad är en tillfällig bostad som används under semester och annan fritid.

Gruppboende är en bostad med särskild service som är avsedd för ett begränsat antal personer som har omfattande tillsyns och omvårdnadsbehov.

Hem för vård eller boende (HVB) tillhandahåller platser för heldygnsvistelse tillsammans med insatser i form av vård eller behandling.

Korttidsplats är bäddplats utanför det egna boendet avsedd för tillfällig vård och omsorg dygnet runt.

Korttidsvistelse är en LSS-insats i form av vistelse utanför det egna hemmet för miljöombyte och rekreation för person med funktionsnedsättning eller avlösning i omvårdnadsarbetet för anhöriga.

Permanentbostad är en bostad som nyttjas för ett stadigvarande bruk.

Serviceboende är till för personer som behöver stöd från personal med det som de inte klarar själv. En serviceboende består av flera lägenheter med gemensamma utrymmen i närheten.

Specialboende är bostäder för äldre/funktionshindrade eller studenter. Övriga specialboenden kan till exempelvis vara elevhem och internat som inte räknas som studentboende och utslusningsboenden för personer som nyss frigivits från kriminalvårdsanstalt.

Stödboende tillhandahåller platser för heldygnsvistelse avsedda för personer som behöver insatser i form av tillsyn och stöd men inte vård eller behandling.

Särskilt boende är en individuellt inriktad insats i form av boende som ges med stöd av Socialtjänstlagen (SoL) eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

Särskilt boende för äldre (SÄBO) tillhandahåller bostäder eller platser för heldygnsvistelse tillsammans med insatser i form av vård och omsorg för äldre personer med behov av särskilt stöd.

Trygghetsboende vänder sig till seniorer som vill bo tryggt och bra. För att få en lägenhet i trygghetsboende måste minst en person i hushållet uppfyllt en viss ålder som varierar mellan olika boenden och kommuner. Det krävs inget biståndsbeslut för att få bo i ett trygghetsboende. Ett trygghetsboende är som en vanlig lägenhet med närliggande gemensamma ytor.