



## Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2020 med utblick mot 2030 och 2050



## Innehållsförteckning

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Sammanfattning .....                                                              | 3  |
| Syfte .....                                                                       | 3  |
| Metod .....                                                                       | 4  |
| Samråd.....                                                                       | 4  |
| Länsstyrelsen .....                                                               | 4  |
| Nacka kommun.....                                                                 | 4  |
| Vaxholms kommun.....                                                              | 4  |
| Nationella och regionala planer.....                                              | 4  |
| Regional samverkan .....                                                          | 5  |
| Sverigeförhandlingen.....                                                         | 5  |
| Statsbidrag för ökat bostadsbyggande .....                                        | 5  |
| Bostadsbestånd.....                                                               | 6  |
| Prognosarbete.....                                                                | 7  |
| Översiktsplan.....                                                                | 7  |
| Befolkningsprognos.....                                                           | 8  |
| Nyanlända.....                                                                    | 9  |
| Värmdö kommuns anvisningstal .....                                                | 9  |
| Anhöriginvandring.....                                                            | 10 |
| Behov av bostäder .....                                                           | 10 |
| Antaganden om bostadsbyggande .....                                               | 11 |
| Mål för bostadsbyggande och utveckling av beståndet.....                          | 11 |
| Värmdö Bostäder.....                                                              | 12 |
| Uppskattat bostadsbehov till år 2020 .....                                        | 12 |
| Ordinarie bostäder .....                                                          | 13 |
| Bostäder för äldre .....                                                          | 13 |
| Bostäder för personer med funktionsnedsättning.....                               | 13 |
| Bostäder i internt stödboende samt tränings-/försökslägenheter, missbruk/beroende | 14 |
| Socialpsykiatri .....                                                             | 14 |
| Unga vuxna.....                                                                   | 14 |
| Bostäder för nyanlända.....                                                       | 14 |
| Bostäder för personer som har svårt på marknadens villkor .....                   | 14 |
| En utblick till år 2050.....                                                      | 15 |

## Sammanfattning

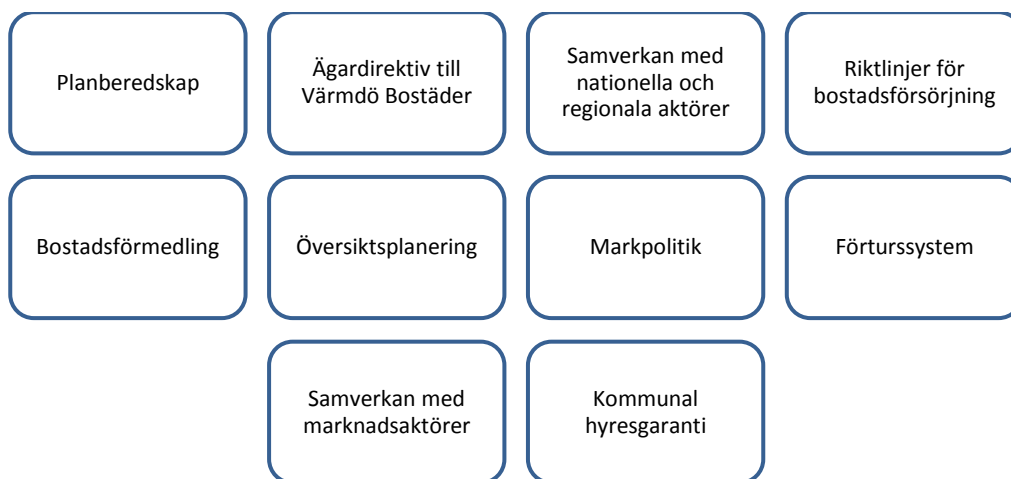
Värmdö kommun har tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjning för 2016-2020, med utblick mot 2030 och 2050. I arbetet med riktlinjerna har kommunen samrått med länsstyrelsen och grannkommuner. I nuläget har kommunen cirka 19 500 bostäder som bebos permanent samt därtill cirka 12 500 fritidshus. Fritidshusen gör att det finns en stor potential för tillväxt i kommunens befintliga bostadsbestånd.

Fram till år 2020 räknar kommunen med ett årligt tillskott på mellan 300 och 600 bostäder i nyproduktion och 120-175 permanentade fritidshus.<sup>1</sup> Detta innebär, i jämförelse med tidigare års bostadsbyggande, en avsevärt högre utbyggnadstakt. Det är en följd av den nyproduktion som nu sker i framför allt Porslinskvarteren.

Fram till år 2030 antas bostadsbyggandet i Värmdö kommun ligga på en fortsatt högre nivå än tidigare, för att därefter plana ut något. Huvuddelen av tillskottet av bostäder antas ske i centrala Gustavsberg samt i kommunens övriga tätorter. Under denna period kan dock ett eventuellt byggande av östlig förbindelse, med tillhörande höjt kommunalt bostadsåtagande, medföra att bostadsbyggnadstakten ökar ytterligare.

## Syfte

I enlighet med bostadsförsörjningslag (2013:866) ska kommunfullmäktige varje mandatperiod anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ska minst innehålla uppgifter om kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt planerade insatser för att nå dessa mål. Kommunen ska även redovisa hur man tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen.



*Exempel på insatser inom bostadsförsörjning.*

<sup>1</sup> Uppgifterna är hämtade från de antaganden om bostadsbyggande som ligger till grund för Värmdö kommuns befolkningsprognos 2016-2025. Den lägre siffran utgör underlaget för prognosens lågalternativ och den högre är således underlag för det höga prognosalternativet.

## Metod

Riktlinjerna för bostadsförsörjning utgår från de bedömningar av bostadsefterfrågan och den planering som Värmdö kommun har gjort i befolkningsprognosen och antagandena om bostadsbyggande, som även redovisas i RUFS 2010. Riktlinjerna är i överensstämmelse med Vision 2030 och följer den utvecklingsstrategi som lagts fast i kommunens översiktsplan.

## Samråd

I enlighet med bostadsförsörjningslagen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med regionalt ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet (i Stockholms fall har länsstyrelsen detta ansvar) och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Värmdö kommun har skickat riktlinjerna för bostadsförsörjning på remiss till länsstyrelsen och grannkommunerna. Länsstyrelsen i Stockholms län samt Nacka och Vaxholms kommuner har inkommit med yttranden.

## Länsstyrelsen

Länsstyrelsen är positiv till förslaget innehåll och anser att det väl uppfyller lagens krav. Förslaget är gediget med en tydlig koppling till andra strategiska dokument och med en planering i nivå med de mål som finns i RUFS 2010. Länsstyrelsen anser att riktlinjerna visar på höga ambitioner att öka bostadsbyggandet som en del i en hållbar stadsutveckling och belyser olika gruppers bostadsbehov på ett bra sätt.

Länsstyrelsen anser dock förslaget bör kompletteras med en beskrivning av hur kommunen avser att arbeta med riktlinjer för markanvisning<sup>2</sup>. Länsstyrelsen anser vidare att det bör förtydligas hur kommunen avser styra det kommunala bostadsbolaget, bland annat inom det bostadssociala området<sup>3</sup>.

## Nacka kommun

Nacka kommun är positiv till förslaget utformning och omfattning som signalerar ett ökat bostadsbyggande i ostsektorn. Nacka kommun framför att det är viktigt att kommunerna samverkar om trafikinfrastruktur för att skapa förutsättningar för ett bra boende och goda möjligheter att pendla till och från jobb i regionen.

## Vaxholms kommun

Vaxholms kommun har i sitt yttrande avstått från att lämna synpunkter på riktlinjerna.

## Nationella och regionala planer

Det nationella målet för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Till den nationella styrningen och planeringen kommer regional samverkan, framför allt inom ramen för den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2010<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Riktlinjer för markanvisning utgör ett separat styrdokument, som antogs av fullmäktige 2016-03-23 § 72.

<sup>3</sup> Viss hänsyn har tagits till länsstyrelsens synpunkter avseende ägarstyrning, se särskilt avsnitt.

<sup>4</sup> Samråd om kommande regionplan, RUFS 2050, sker under hösten 2016.

### **Regional samverkan**

Stockholms läns landsting har i uppdrag att belysa den regionala utvecklingen inom bland annat samhällsplaneringsområdet. Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2010, och de bostadsbyggnadsplaner som den innefattar är framtagna i bred samverkan med bland annat länets kommuner. Till år 2030 finns två planeringsmål inom bostadsförsörjningen:

- Bostadsbyggandet sker i en takt så att utbudet långsiktigt motsvarar efterfrågan.
- Bostäderna har hög kvalitet och är väl underhållna.

Vidare har Länsstyrelsen i Stockholms län ansvar för att samordna kommunernas bostadsplanering med exempelvis olika statliga intressen. En del i detta är den årliga bostadsmarknadsenkäten som samtliga kommuner i länet deltar i. Syftet med enkäten är bland annat att ge en överblick över den aktuella situationen på bostadsmarknaden och bidra med ett underlag för bedömningar av kommande utveckling. I Stockholms läns bostadsmarknadsenkät för 2016 bedömer kommunerna att det sammantaget kan påbörjas drygt 46 000 bostäder.

### **Sverigeförhandlingen**

Värmdö kommun deltar i Sverigeförhandlingen, som har i uppdrag att lägga fram lösningar för höghastighetsjärnvägar, tunnelbaneutbyggnad samt byggande av 100 000 bostäder. I den nationella planen för 2014-2025 har staten avsatt 2 mdkr och gett Trafikverket i uppdrag att genomföra utredningar och inleda planeringsprocessen för byggandet av en östlig förbindelse.

Inom ramen för Sverigeförhandlingen har Värmdö kommun angett att det är möjligt att planera för ett tillskott på 9-10 000 nya bostäder till år 2035<sup>5</sup>. En utveckling i linje med kommunens högre tillväxtalternativ i översiktsplanen 2012-2030. Det innebär ett tillskott på cirka 300 bostäder och 150 permanentade fritidshus per år. Det ska tilläggas att detta är ett genomsnitt av det totala byggandet under perioden 2016-2035. Kommunen antar ett avsevärt högre bostadsbyggande i början av perioden.

Det högre tillväxtalternativet skulle medföra en genomsnittlig årlig befolkningsökning om cirka tre procent, vilket är i nivå med de år på 1980- och 1990-talen då Värmdö kommun ökade som mest. Planeringsmässigt har dock den lägre tillväxtnivån tidigare angetts som huvudalternativ, då denna motsvarar de senaste årens tillväxt om cirka en och en halv procent per år<sup>6</sup>.

### **Statsbidrag för ökat bostadsbyggande**

Regeringen har under 2016 infört ett statsbidrag till kommuner för att öka bostadsbyggandet. Bidraget kan sökas senast den 1 oktober varje år, och det är Boverket som handlägger ansökan. Villkoren för att komma i fråga för stödet är kortfattat följande:

- Att kommunen under en tolv månadersperiod har gett startbesked som möjliggör byggande av minst en bostad.

---

<sup>5</sup> Skrivelse till Sverigeförhandlingen. Framtidens Värmdö 2015-09-30. Dnr 2015KS/0543.

<sup>6</sup> Under 2015 ökade befolkningen med 566 personer till 41 107 invånare.

- Att kommunen under innevarande eller föregående mandatperiod har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.
- Att kommunen under innevarande eller föregående mandatperiod har antagit en ny översiktsplan eller gjort en översyn av planens aktualitet enligt 3 kap. plan- och bygglagen (2010:900).
- Att det i kommunen den 31 juli innevarande år finns minst en folkbokförd nyanländ som fått uppehållstillstånd. De nyanlända ska även omfattas av förordningen (2010:1122) om statlig ersättning för insatser för vissa utlänningar.

Alla kommuner som uppfyller villkoren har rätt till bidrag om kommunen ansöker. Totalt kommer kommunerna få dela på cirka 1,85 miljarder kronor per år under 2016-2017, därefter cirka 1,3 miljarder årligen.

Vid ansökningstillfället går det inte att beräkna hur stort bidrag en kommun kan komma att få. Det bidrag som varje bostad genererar beror på hur många bostäder, i hela landet, det ska fördelas mellan.<sup>7</sup>

Andra former av stöd, t.ex. investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande, utreds/bereds av regeringen.<sup>8</sup>

## Bostadsbestånd

I Värmdö kommun finns nästan 20 000 bostäder som bebos permanent och cirka 12 500 fritidshus.<sup>9</sup> 75 procent av kommunens befolkning bor i småhus eller permanentade fritidshus. I länet i övrigt råder det omvända förhållandet, med drygt 30 procent av bostäderna i form av småhus.<sup>10</sup>

I Värmdö kommun finns cirka 4 700 lägenheter i flerbostadshus.<sup>11</sup> Av dessa finns cirka 2 000 i Värmdö Bostäders bestånd. I samband med att Rikshem blev delägare i Värmdö Bostäder har överenskommelser slutits om produktion av 500-1 000 nya hyresrätter. Andra hyresvärdar etableras nu även i större omfattning än tidigare i kommunen i takt med utbyggnaden av fler hyresbostäder i framför allt centrala Gustavsberg.

Äganderätt av lägenhet har ännu inte fått genomslag i kommunen eller länet.

| Typ av bostad                          | Antal  | Andel |
|----------------------------------------|--------|-------|
| Småhus                                 | 11 300 | 70 %  |
| Hyresrätt/bostadsrätt i flerbostadshus | 4 700  | 28 %  |

<sup>7</sup> Se förordningen (2016:364) om statsbidrag till kommuner för ökat bostadsbyggande alt. Boverkets information

<sup>8</sup> Ds 2015:35, det specificerade förslaget har avsatta medel i statsbudgeten men inväntar en förordning från regeringen. För mer information om övriga förslag som bereds/utreds se bl.a. Promemoria: sammanfattning av regeringens förslag om 22 steg för fler bostäder.

<sup>9</sup> Uppgifterna är hämtade från SCB och Skatteverket.

<sup>10</sup> Uppgifterna är hämtade från SCB:s statistikdatabas och avser förhållandena per den 31 december 2015.

<sup>11</sup> Uppgifterna är hämtade från SCB:s statistikdatabas och avser status per 31 december 2015. Då Värmdö kommun just nu är i en expansiv byggfas med många färdigställda bostäder i porslins kvarteret under våren 2016, kan denna siffra förväntas öka löpande.

|               |     |     |
|---------------|-----|-----|
| Specialbostad | 300 | 2 % |
|---------------|-----|-----|

*Permanentbostäder i Värmdö kommun, SCB*

Under senare år har 150-200 fritidshus permanentats årligen, vilket har utgjort cirka hälften av nytillskottet av bostäder i kommunen. På sikt bedöms denna utveckling avta, i takt med att allt fler väl belägna hus redan omvandlats.

| Typ av bostad                            | Antal  | Andel |
|------------------------------------------|--------|-------|
| Fritidshus utan folkbokförda boende      | 12 500 | 77 %  |
| Fritidshus med folkbokförda boende       | 3 400  | 21 %  |
| Fritidshus utan uppgift om folkbokföring | 400    | 2 %   |

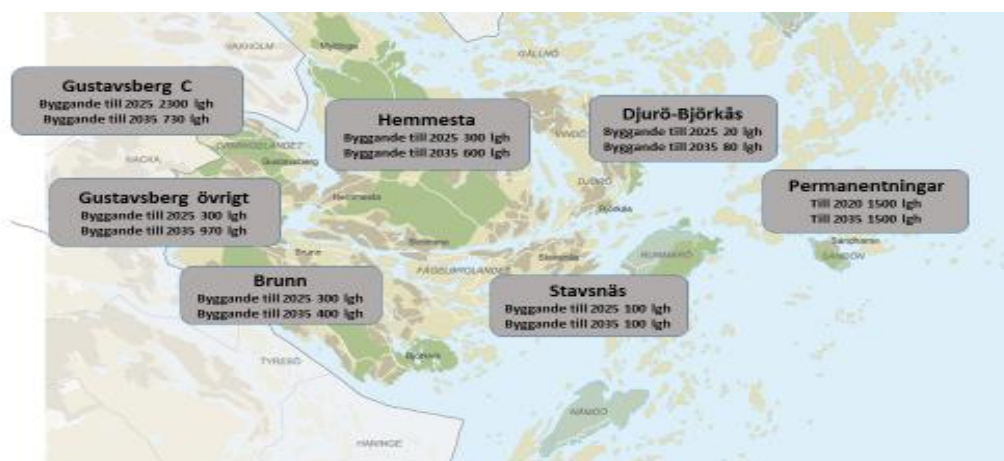
*Fritidshus i Värmdö kommun, Skatteverket*

## Prognosarbete

Med utgångspunkt i regionens och kommunens utveckling har Värmdö kommun i samband med antagandet av översiktsplan 2012-2030 lagt fast en utvecklingsstrategi med en låg respektive hög tillväxttakt. Den lägre utvecklingstakten har tidigare varit huvudalternativet, men den förfrågan om ökad bostadsbyggnadstakt som Värmdö kommun har fått inom ramen för Sverigeförhandlingen är i linje med den högre utvecklingstakten. Den högre tillväxtnivån innebär en fördubbling av bostadsbyggnadstakten och därmed även en dubblering av folkökningstakten till år 2035. I och med att planen för Porslinskvarteren genomförs har bostadsbyggandet ökat markant. Byggandet bedöms ligga kvar på en hög nivå fram till år 2020.

## Översiktsplan

I enlighet med Värmdö kommuns översiktsplan 2012-2030 ska kommunen huvudsakligen bygga bostäder i kollektivtrafikhärlägen i tätorter och väl belägna förändringsområden. I första hand ska ny bebyggelse lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelse och service.



*Möjligt bostadsbyggnade på kort sikt (år 2025) och medellång sikt (år 2035)<sup>12</sup>.*

Utöver nybyggnation sker bostadstillskott i Värmdö kommun i stor utsträckning genom

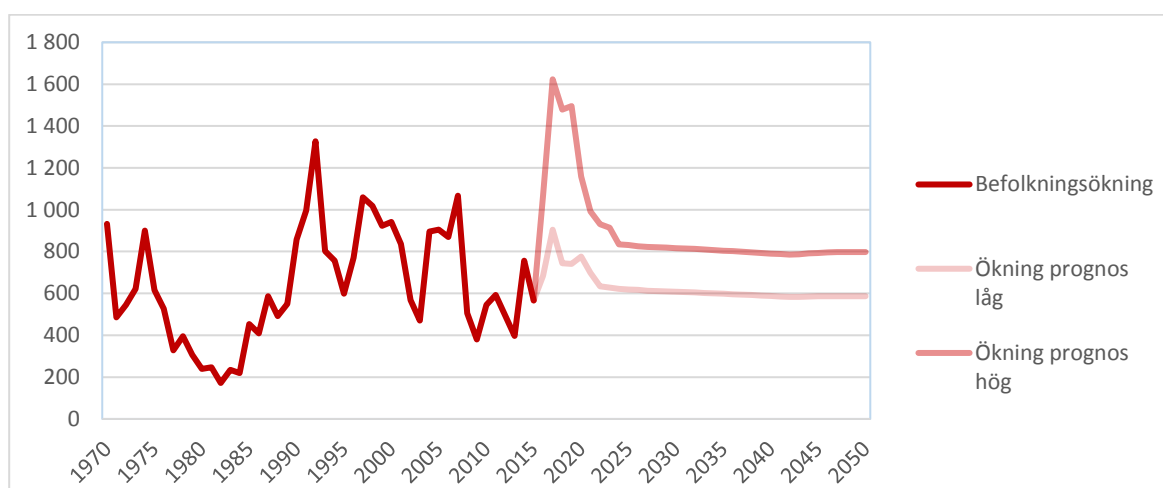
<sup>12</sup> Aktualitetsprövning av översiktsplan 2012-2030

permanentning av fritidshus. Under senare år har omvandlingen av fritidshus utgjort cirka hälften av nytilskottet av bostäder i kommunen.

Sedan 1999 arbetar kommunen med förändringsområden som är väl belägna fritidshusområden som i takt med utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp lämpar sig för permanentning. **En utbyggnadsordning finns fastlagd i översiktsplanen.**

## Befolkningsprognos

Värmdö kommun hade vid utgången av 2015 cirka 41 100 invånare, vilket innebar en ökad folkmängd om cirka 1,4 procent under året. Detta är något lägre än föregående år men i nivå med den genomsnittliga tillväxten de senaste åren. Folkökningen utgjordes till cirka 70 procent av inflyttningsöverskott och till cirka 30 procent av födelseöverskott. Detta gör att kommunens befolkningsutveckling över tid har fluktuerat kraftigt mellan enskilda år och är svår att förutsäga.

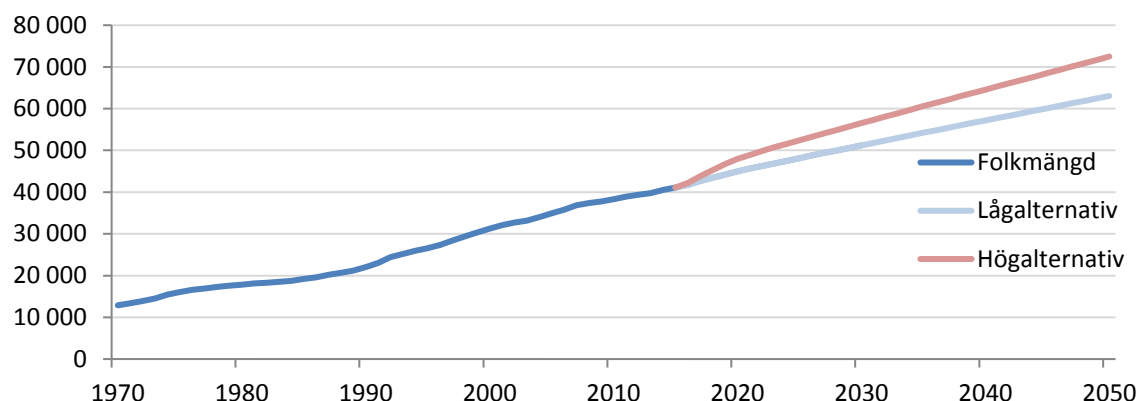


Årlig folkökning i Värmdö kommun 1970-2015 samt antaganden om årlig folkökning 2016-2050 i ett lågt och ett högt alternativ

Värmdö kommuns befolkningsprognos grundas på antaganden om bostadsbyggande. Samtliga nyproducerade bostäder, samt därtill omvandling av fritidshus, antas bebos. Detta gör att befolkningsutvecklingen kopplas till bostadsbeståndet, där olika typer av bostäder medför olika antaganden om boendetäthet<sup>13</sup>.

Kommunens befolkningsprognoser tas fram i ett lågt och ett högt utvecklingsalternativ. Den lägre utvecklingstakten är i nivå med de senaste årens tillväxt med en årlig befolkningsökning på cirka en och en halv procent. Den högre tillväxttakten motsvarar en årlig befolkningsökning på cirka tre procent och är i nivå med de åren på 1980- och 1990-talen då kommunen växte som mest.

<sup>13</sup> I genomsnitt beräknas 1,35 invånare per lägenhet, 2,95 invånare i småhus samt 1,95 invånare i permanentade fritidshus.



*Folkmängd 1970-2015 samt antaganden om folkmängd i lågt respektive högt alternativ 2016-2050*

Den lägre tillväxttakten har utgjort huvudalternativet i antaganden om befolkningsutveckling. Dock skulle ett åtagande inom Sverigeförhandlingen om 9-10 000 nya bostäder till år 2035 innebära en befolkningstillväxt i nivå med den högre tillväxttakten.

## Nyanlända

Den 1 mars 2016 trädde lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning i kraft<sup>14</sup>. Lagen ersätter de frivilliga överenskommelser som kommuner tidigare har tecknat och gör att alla kommuner blir skyldiga att ta emot nyanlända.

I enlighet med bosättningslagen ska anvisningar fördelas mellan kommuner utifrån dess arbetsmarknadsförutsättningar, befolkningsstorlek, mottagande av nyanlända och ensamkommande barn samt asylsökande som vistas i kommunen. Förutsättningarna på kommunens bostadsmarknad, och en eventuell bostadsbrist, vägs inte in vid anvisning.

Migrationsverket lämnar årligen fyra prognoser över antalet asylsökande och antalet nyanlända (personer som erhållit uppehållstillstånd) som bedöms bli anvisade till en kommun. Osäkerheten i prognoserna är stor utifrån de stora flyktingströmningarna i världen och den mängd faktorer som påverkar var människor på flykt söker asyl. Antalet asylsökande påverkar antalet nyanlända som senare kommer tas emot i kommunen med en fördröjning på cirka ett år, som är den nuvarande handläggningstiden för asylprövning.<sup>15</sup>

Migrationsverkets aprilprognos gör antaganden, utifrån tre olika scenarion, om antalet asylsökande. Prognoserna varierar mellan 40 000 och 100 000 för år 2016 och 35 000-100 000 för år 2017. Migrationsverket bedömde i april att det troligaste alternativet var 60 000 asylsökande de nästkommande två åren.<sup>16</sup>

## Värmdö kommuns anvisningstal

År 2016 är Värmdö kommuns anvisningstal 154 nyanlända som idag bor i Migrationsverkets anläggningsboenden. Antalet utgör 0,5 % av Migrationsverkets prognos för det totala antalet nyanlända i anläggningsboende som fått uppehållstillstånd.

<sup>14</sup> Lagen omfattar nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller annan skyddsbehövande enligt vissa bestämmelser i utlänningslagen (2005:716) samt deras anhöriga.

<sup>15</sup> Migrationsverkets prognos 2016-04-27

<sup>16</sup> Migrationsverkets prognos 2016-04-27

Utöver dessa väntas kommunen ta emot 30 nyanlända i eget boende år 2016.<sup>17</sup> Antalet ensamkommande barn förväntas vara ca 30 barn årligen.<sup>18</sup> För 2017 är de kommunala anvisningstalen inte färdiga. Utifrån Värmdös andel av det totala antalet anvisade år 2016, beräknas Värmdö ta emot mellan 200 till 250 nyanlända år 2017. Fördelningen antas vara densamma som i år, vilket hittills varit cirka 50-60 procent ensamstående och 40-50 procent familjer. Det innebär cirka 120-150 nya hushåll redan nästa år.<sup>19</sup>

|                       | Anvisade 2014 | Anvisade 2015 | Kommunal 2016 |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|
| Värmdö kommun         | 6             | 14            | 154           |
| Stockholms län totalt | 300           | 935           | 6 689         |

*Antal anvisade under 2014-2015 samt kommunal 2016<sup>20</sup>.*

Från år 2018 beräknas antalet kommunanvisade minska beroende på att antalet nya asylsökande har avtagit efter förändringar i lagstiftningen, samt omvärldsfaktorer såsom EU:s avtal med Turkiet. Det finns fortsatt en stor osäkerhet då utvecklingen i världen är oviss och det fortsatt är rekordmånga människor på flykt.

### Anhöriginvandring

Fler nyanlända innebär att anhöriginvandringen torde öka de närmaste ett till två åren för att sedan minska när de som berörs av den tillfälliga ändringen av utlänningslagen blir anvisade till kommunen.<sup>21</sup> Majoriteten av de ensamstående män som anvisats till Värmdö har fruar och mellan ett till tre barn som antingen har uppehållstillstånd och väntar på utresetillstånd alternativt väntar på att få detta. Därutöver tillkommer familjeåterförening för ensamkommande barn. Hittills har tre ungdomar fått hit sina familjer och ytterligare cirka tolv ungdomar förväntas återförenas med sina familjer i närtid. Totalt innebär det att anhöriginvandringen kan komma att uppgå till cirka 10-20 hushåll, med behov av större lägenheter, utöver de nyanlända som anvisas.<sup>22</sup>

### Behov av bostäder

Kommunen har idag cirka 68 bostäder<sup>23</sup> för nyanlända som alla är tillfälliga lösningar. Osäkerheten i Migrationsverkets prognoser, den långa handläggningstiden för asylprövning, osäkerheten kring anhöriginvandringen och vilken sammansättning de anvisade kommer ha<sup>24</sup> gör det svårt att förutse behovet av bostäder för nyanlända. Ytterligare en faktor som spelar in i behovet av bostäder är osäkerheten kring om de nyanlända väljer att bo kvar i kommunen eller inte.

<sup>17</sup> Beräknat utifrån hur många asylsökande som idag bor i kommunen i eget boende.

<sup>18</sup> Ensamkommande barn som fått uppehållstillstånd.

<sup>19</sup> Siffrorna är exklusive ensamkommande barn samt nyanlända i eget boende.

<sup>20</sup> Länsstyrelsen Stockholms län m.fl. (2016). Bosättning av nyanlända. Utmaningar och möjligheter i Stockholms län.

<sup>21</sup> Förändringarna gällande familjeåterförening innebär bl.a. att familjeåterförening är möjlig för de med flyktingstatus men begränsas för övriga med tillfälliga uppehållstillstånd (vilket blir standard) och att försörjningskravet skärps, dock inte om anhöriga ansöker om uppehållstillstånd inom tre månader.

<sup>22</sup> Uppgifterna kommer från tillväxtavdelningen och grundar sig på den information och kunskap som finns idag.

<sup>23</sup> Varav 22 kommer avvecklas då dessa varit temporära.

<sup>24</sup> Med detta menas hushållstyp, d.v.s. om det är familjer, ensamstående, samboende etc. som utgör de 154 personer som anvisas till Värmdö.

För 2016 har näringslivsnämnden uppskattat behovet till 90 bostäder.<sup>25</sup> Initialt har detta behov lösts genom anskaffning av tillfälliga bostadslösningar, som exempelvis modulhus eller temporär omvandling av verksamhetslokaler. Värmdö Bostäder förväntas ta en aktiv del i bostadsförsörjningen för nyanlända och av bolagets ägardirektiv framgår exempelvis att bolaget ska medverka till att andrahandskontrakt för flyktingar omvandlas till förstahandskontrakt efter två år utan anmärkning.<sup>26</sup> Långsiktigt bedöms behovet kunna hanteras genom nybyggnation men på kort sikt krävs särskilda insatser för att lösa situationen.

### Antaganden om bostadsbyggande

I kommunen pågår en omfattande detaljplanering som gör att det på sikt kommer att finnas stora expansionsmöjligheter, främst i kommunens tätorter. Denna utveckling är i linje med kommunens åtaganden i nationella och regionala sammanhang.

Fram till år 2020 grundar sig antaganden om bostadsbyggande på uppgifter från de i kommunen aktiva byggföretagen samt pågående detaljplanearbete. Tillförlitligheten bedöms vara högre för dessa antaganden än de som gjorts för den senare delen av prognosperioden. Då Värmdö kommun äger lite egen mark och därmed till större del måste förlita sig på byggföretag finns en större konjunktürkänslighet i det planerade bostadsbyggandet, framförallt på längre sikt.

I jämförelse med tidigare år antas en avsevärt högre bostadsbyggnadstakt, vilket huvudsakligen beror på den höga utbyggnadstakten i Porslins kvarteren och centrala Gustavsberg.

| Tillväxttakt | Lägenheter | Småhus | Permanentning |
|--------------|------------|--------|---------------|
| Låg takt     | 230        | 75     | 120           |
| Hög takt     | 500        | 100    | 175           |

*Beräknat årligt byggande år 2016-2020<sup>27</sup>*

På längre sikt antas bostadsbyggandet kvarstå på en hög nivå under cirka tio år för att därefter plana ut. Tillskottet av bostäder sker framför allt inom ramen för omvandlingen av centrala Gustavsberg.

| Tillväxttakt | Lägenheter | Småhus | Permanentning |
|--------------|------------|--------|---------------|
| Låg takt     | 150        | 75     | 110           |
| Hög takt     | 250        | 110    | 140           |

*Beräknat årligt byggande år 2021-2035<sup>28</sup>*

### Mål för bostadsbyggande och utveckling av beståndet

Med utgångspunkt i regionens och kommunens utveckling har Värmdö i samband med

<sup>25</sup> Näringslivsnämnden 2016-04-07 § 21

<sup>26</sup> Värmdö Bostäders ägardirektiv ska revideras, preliminärt till hösten 2016.

<sup>27</sup> Uppgifterna kommer från antaganden om bostadsbyggande som utgör underlag till befolkningsprognosen. Antaganden bygger till stor del på uppgifter från de i kommunen aktiva byggföretagen samt pågående detaljplanearbete.

<sup>28</sup> Uppgifterna kommer från antaganden om bostadsbyggande som utgör underlag till befolkningsprognosen.

antagandet av översiktsplanen lagt fast en utvecklingsstrategi med en låg respektive hög tillväxttakt. Det innebär att kommunen planerar för en årlig tillväxt på 500-800 personer, vilket omsatt i bostäder innebär ett årligt tillskott om cirka 200-500 bostäder i nyproduktion och cirka 150-200 omvandlade fritidshus.

Kommunens övergripande utgångspunkt för planering och byggande utgörs av inriktningsmålet om en hållbar utveckling. I översiktsplanen läggs därtill en utvecklingsstrategi fast för att styra byggandet till kollektivtrafikhärlägen i tätorter och väl belägna förändringsområden. Bebyggelse ska i första hand lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelse och service och samordnas med övrig samhällsutveckling. Med utgångspunkt i strategin ska en klimatanpassad utveckling eftersträvas med hänsyn till behov av social utjämning.

### Värmdö Bostäder

Som största ägare i Värmdö Bostäder har Värmdö kommun möjlighet att verka på bostadsmarknaden genom uppförandet av hyresrätter. Värmdö Bostäder har i nuläget ett bestånd av cirka 2 000 hyresrätter. I den överenskommelse som har tecknats med Rikshem i samband med försäljningen av del av bolagets aktier ingår ett åtagande om att uppföra minst 500-1 000 bostäder i kommunen.

Kommunen har möjlighet att styra Värmdö Bostäder och dess verksamhet genom dess ägardirektiv. Av ägardirektiven framgår att bolaget ska främja bostadsförsörjningen i Värmdö kommun och bidra till kommunens försörjning av hyresrätter. Värmdö Bostäder ska ta ansvar för att genomföra den strategi för boendeplanering<sup>29</sup> som fastställts av kommunfullmäktige i delar som berör bolagets verksamhet. Bolaget ska sträva efter att ha lägenheter i olika storlekar i sitt bestånd. Värmdö Bostäder och Rikshem är överens om att bolaget ska ha kvar sin allmännyttiga roll och bland annat tillgodose behovet av bostäder för nyanlända samt socialtjänstens behov av bostäder för medborgare som av olika sociala skäl är i behov av bostad.

### Uppskattat bostadsbehov till år 2020

Antaganden om kommunens befolkningsutveckling görs i en lägre respektive högre tillväxttakt, motsvarande cirka en och en halv respektive tre procents befolkningsökning per år. Kommunens bedömning av bostadsbehovet utgår från den tillväxt som skisseras i översiktsplanen och regionala bedömningar. Analysen utgår inte från ett kortsiktigt behov av bostäder baserat på bostadssökanden och migration.

Bostadsbeståndet i Värmdö kommun utgörs av nästan 20 000 permanentbostäder och 12 500 fritidshus. Detta gör att det i kommunen finns en stor tillväxtpotential genom omvandling av fritidshus till permanentbostäder, huvudsakligen i lägen kopplade till kommunens VA-utbyggnad i förändringsområden. Underliggande antaganden om bostadstillskottet utgörs såväl av nyproduktion, huvudsakligen i Porslinskvarteren och centrala Gustavsberg, samt permanentning av fritidshus.

För att bedöma behov och efterfrågan av bostäder behöver bedömningar av flyttrörelser göras. Nyproduktion medför generellt förhållandevis långa flyttkedjor, vilket frigör

---

<sup>29</sup> Strategin för boendeplanering förslås upphävas genom antagandet av dessa riktlinjer.

bostäder för andra grupper än dem som nyproduktionen primärt vänder sig till. Framför allt nyproducerade småhus i attraktiva lägen ger enligt flyttstudier upphov till särskilt långa flyttkedjor.

### **Ordinarie bostäder**

Värmdö kommun har, liksom länets övriga kommuner, en generell bostadsbrist. Den bedöms vara som störst vad gäller mindre bostäder, huvudsakligen mindre hyresrätter med låg avgift.

För att möta den beräknade lokala efterfrågan och även bidra till att täcka det regionala bostadsbehovet bedöms ett årligt tillskott av upp till 400 bostäder per år behövas i Värmdö kommun fram till år 2020. Till detta kommer en beräknad omvandling av cirka 150 fritidshus per år under samma period.<sup>30</sup> I en regional bedömning av bostadsbehovet uppskattas att det i Värmdö behöver byggas mellan 250 och 550 bostäder per år.<sup>31</sup>

### **Bostäder för äldre**

Andelen äldre i Värmdö kommun ökar framöver, vilket ställer krav på fler bostäder lämpliga för äldre. Majoriteten av de äldre bor kvar i ordinarie bostad, men för att kunna tillgodose behovet av bostäder för personer i behov av stöd bör antalet specialbostäder för äldre utökas.

I nuläget finns cirka 175 seniorbostäder i Värmdö kommun. Till år 2020 antas antalet seniorbostäder behöva fördubblas för att möta efterfrågan. Ett 60-tal seniorbostäder planeras uppföras i Strandvik och cirka 130 seniorbostäder planeras uppföras i Vargbacken på Ingarö.

Värmdö Bostäder har ett trygghetsboende med 20 lägenheter i Hemmestahöjden, vilket är det enda i kommunen. Efterfrågan på lägenheter i trygghetsboendet är redan i nuläget hög och bedöms öka ytterligare på sikt med en ökande andel äldre i befolkningen. Till år 2020 bedöms därför ett tillskott av cirka 100 trygghetsbostäder, såväl i hyresrätt som bostadsrätt, behövas för att täcka det ökade behovet. Planering finns för tillskott av trygghetsbostäder i anslutning till Gustavsgården och i anslutning till Djuröhemmet på totalt cirka 65 lägenheter. För att uppnå angivet behov behövs ytterligare tillskott utöver de två planerade projekten.

Inom särskilt boende finns i nuläget cirka 230 lägenheter i fyra boenden. Till år 2024 bedöms ytterligare cirka 160 platser behövas inom särskilt boende. Cirka 50 lägenheter inom särskilt boende planeras i Pilhamn samt en utbyggnad av Djuröhemmet med 16 lägenheter. Behovet till år 2020 bedöms klaras med de två projekt som är under planering.

### **Bostäder för personer med funktionsnedsättning**

I kommunen finns i nuläget ett 30-tal rehabiliteringslägenheter för personer med behov av anpassat boende och särskild service. Till år 2020 bedöms behovet av

---

<sup>30</sup> Enligt avtal med länsstyrelsen

<sup>31</sup> Regional bedömning av behovet av nya bostäder, Stockholms läns landsting 2012 LS 1206-0914

rehabiliteringslägenhet vara cirka 3 lägenheter per år.

I kommunen finns 74 platser i grupp- och servicebostad enligt LSS. Behovet fram till 2020 bedöms vara cirka åtta platser till, dvs. en ny gruppboendestad.

### **Bostäder i internt stödboende samt tränings-/försökslägenheter, missbruk/beroende**

Värmdö kommun har i dagsläget 34 platser inom fyra interna stödboenden varav ett boende om nio platser har sagts upp per 1 oktober 2016.<sup>32</sup> Till år 2020 bedöms behovet av stödboendeplatser vara mellan 22 – 26 platser i det fall tränings-/försökslägenheter kompletterar den befintliga vård- och boendekedjan. Behovet av träningslägenheter är tre stycken. Kontraktet ska inte kunna övertas av den enskilde och är tidsbestämt.

Behovet av försökslägenheter är tre stycken nya årligen. Kontraktet ska kunna övertas av den enskilde efter en tidsbestämd period. Antingen genom att få eget kontrakt eller socialt kontrakt.

En vård-/boendekedja med utslussningsmöjligheter i tränings-/försökslägenhet motverkar inlåsningseffekter på stödboenden och minskar behovet av antal stödboendeplatser. Om detta inte möjliggörs kommer behovet av stödboendeplatser fortsatt att vara ca 35 stycken till år 2020. Det behövs då ett nytt stödboende med ändamålsenliga lokaler istället för Strandvik.

### **Socialpsykiatri**

Det finns för närvarande 22 stycken rehabiliteringslägenheter inom socialpsykiatri. Till år 2020 bedöms behovet av rehabiliteringslägenhet vara cirka 1-3 nya lägenheter per år.

Det finns för närvarande 5 stycken stödboendeplatser på Kullagården med beslut om särskilt boende. Till år 2020 beräknas behovet vara totalt 8-9 platser.

### **Unga vuxna**

Till år 2020 bedöms det finnas ett behov av ett stödboende för målgruppen unga vuxna mellan 18-25 år med mer omfattande stödbehov. Detta bör organiseras med totalt 6-8 lägenheter varav en är personallägenhet i samma trapphus eller i nära anslutning till de övriga.

### **Bostäder för nyanlända**

Bostadsbehovet för nyanlända i Värmdö kommun är svårbedömt. För 2016 bedöms behovet uppgå till cirka 90 bostäder och antaganden för 2017 pekar på ungefär ett fördubblat behov av bostäder för nyanlända.<sup>33</sup> Vidare bedöms anhöriginvandringen öka behovet av större lägenheter. För att uppnå angivet behov behövs ytterligare tillskott av bostäder, utöver de temporära lösningar som nu finns att tillgå.

### **Bostäder för personer som har svårt på marknadens villkor**

Socialnämnden kan besluta om förtur till bostad utifrån sociala eller medicinska skäl. Dessa lägenheter innebär inga insatser utan bör rymmas inom den reguljära

<sup>32</sup> Kommunen har sagt upp de nio platserna som finns på Strandvik. Det innebär att från 1 oktober 2016 har kommunen 25 platser på tre interna stödboenden.

<sup>33</sup> Bostadsbehovet omfattar inte ensamkommande barn.

bostadsutvecklingen, det vill säga lägenheter i den vanliga bostadskön. Det senaste året har cirka 15 förturer beviljats och bedömningen är att behovet kommer vara mellan 15-20 förturer per år.

För personer som exempelvis inte uppfyller krav om fast anställning och/eller har betalningsanmärkning och därmed inte kan teckna hyreskontrakt, har Värmdö kommun infört möjlighet till kommunal hyresgaranti. Detta innebär att kommunen ingår ett borgensåtagande som garant för hyresgästens betalningsförmåga. Nyttjandet av kommunal hyresgaranti har hittills varit begränsad.

Även ungdomar och studerande, som generellt kan ha lägre betalningsförmåga, kan ha svårt att få tillgång till bostad. Värmdö Bostäder har därför infört en särskild ungdomsförmedling där alla lägenheter som är 30 kvm eller mindre ska lämnas till personer som är 18-25 år. Förmedlingen av bostäder till ungdomar har hittills varit begränsad på grund låg rörlighet i beståndet.

Ett större tillskott av mindre lägenheter tillkommer i Porslinskvarteren genom att det uppförs ett hundratal små bostads- och hyresrätter. Därutöver planeras för drygt 20 studentlägenheter i Charlottendal. Till år 2020 bedöms ytterligare cirka 130 små bostäder, huvudsakligen hyresrätter med låg avgift, behövas för att täcka behoven för personer som har svårt att få bostad på marknadens villkor.

## **En utblick till år 2050**

Kommunens långsiktiga tillväxt bedöms vara 500-800 invånare per år, vilket i den högre tillväxttakten innebär ett årligt bostadstillskott på cirka 550 bostäder. Vid en låg tillväxttakt så innebär det ett årligt byggande på 200 bostäder samt 100 permanentningar. Med en hög tillväxttakt behöver det byggas 400 bostäder och upp mot 150 permanentningar per år. Antaganden om bostadsbehoven på längre sikt är dock osäkra eftersom de baseras på antaganden som påverkas starkt av i dagsläget okända faktorer som framtida infrastruktur, konjunkturutveckling och migration.

Med översiktsplanen som grund planeras för centralt belägna bostäder i kommunens fem tätorter i en omfattning som bedöms täcka behovet av bostäder till år 2030, under förutsättning att efterfrågan på sikt kvarstår på ungefär dagens nivå. I takt med att vatten och avlopp byggs ut kan också fler väl belägna fritidshus permanentas.

Ett rimligt långsiktigt antagande är att det årliga behovet av bostäder är cirka 450 enheter per år, vilket ligger mellan låg och hög utvecklingstakt. Det skulle innebära att det i perioden 2021-2030 behöver byggas eller omvandlas 4 500 bostäder och att det till år 2050 behöver tillkomma ytterligare 9 000 enheter. Behovet bedöms fördelas enligt följande; 40 procent lägenheter, 20 procent småhus och 40 procent omvandlade fritidshus.