

Handläggare
Julia Karlsson, Moa Öhman
Plan- och exploateringsavdelningen

Diarienummer
14KS/0269

Kommunstyrelsen

Mål för riktlinjer för bostadsförsörjning

Förslag till beslut

1. Mål för riktlinjer för bostadsförsörjning godkänns och biläggs riktlinjerna.
2. Avsnittet ”Mål för bostadsbyggande och utveckling av beståndet” i riktlinjer för bostadsförsörjning tas bort.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige.

Sammanfattning

I samband med att kommunen antog riktlinjer för bostadsförsörjning gav kommunfullmäktige kommunstyrelsen i uppdrag att formulera mål för bostadsförsörjningen. Förslag till mål har nu utarbetats vilka föreslås biläggas dokumentet och ersätta det tidigare avsnittet om mål. Ingen revidering av riktlinjerna föreslås i övrigt.

Just nu pågår en kraftig utbyggnad i kommunen samtidigt som flera områden för bostäder planläggs. Detta innebär att den höga tillväxttakt som kommunen har bedöms fortsätta. För att kommunen ska växa hållbart är det därför viktigt att precisera och ha en långsiktig strategi för utvecklingen så att den sker i den riktning kommunen önskar. Målformuleringarna för riktlinjer för bostadsförsörjning är ett sätt att precisera kommunens vilja som anges i styrande dokument och mål så som kommunens vision, inriktningsmål och översiktsplan. Målen och riktlinjer för bostadsförsörjning ska förmedla vad kommunen vill uppnå med bostadsförsörjningen till andra aktörer men också vara styrande för planläggning och avtalsarbete i kommunen. Två övergripande fokusområden för kommunens mål kring bostadsförsörjning har identifierats:

- Kommunen ska växa ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbart.
- Trygga möjligheter till ett bra boende för alla invånare.

Bakgrund

Kommunfullmäktige antog den 26 oktober 2016 riktlinjer för bostadsförsörjning. Samtidigt fick kommunstyrelsen i uppdrag att återkomma med mål för riktlinjer för bostadsförsörjning senast den 30 juni 2017. Uppdraget har därefter förlängts till och med den 31 januari 2018 med syfte att genomföra en analys av arbetet med strategisk planering kopplat till kommunens investeringsbehov.

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska i enlighet med bostadsförsörjningslag (2013:866) antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. 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 samt planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen.

Diarienummer
14KS/0269

Ärendebeskrivning

Alla kommuner är skyldiga enligt bostadsförsörjningslagen (Lag 2013:866) att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjerna ska beslutas av kommunfullmäktige och uppdateras minst en gång varje mandatperiod. Varje kommun ska med riktlinjerna planera för bostadsförsörjningen och bland annat redovisa vilken hänsyn kommunen har tagit till nationella och regionala mål samt planer och program som har betydelse för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen har konstaterat att Värmdö kommuns riktlinjer uppfyller gällande krav.

Förslag till mål för Värmdö kommuns bostadsförsörjning har utarbetats. Målen föreslås biläggas de redan beslutade riktlinjerna och ersätta kapitlet om ”mål för bostadsbyggande och utveckling av beståndet” eftersom målen nu preciseras. I övrigt föreslås inga justeringar av de nu gällande riktlinjerna.

Kommunen ska planera så att innevanarna har möjlighet att leva i goda bostäder. Kommunens roll är att skapa förutsättningar genom bland annat planläggning för bostäder. Planläggning och tecknande av markanvisnings- och exploateringsavtal tillsammans med det kommunala bostadsbolaget är kommunens främsta verktyg för att tillgodose efterfrågan av bostäder. Kommunen styr dock inte ensidigt över utvecklingen på bostadsmarknaden. Produktionen av bostäder har kommunen mindre kontroll över och därmed måste bostadsplaneringen ske i samverkan med andra aktörer som fastighetsägare och byggherrar. Kommunens roll är bland annat att kontinuerligt analysera läget på bostadsmarknaden och skapa förutsättningar för den önskade utvecklingen. En väl förankrad bostadspolitisk strategi är central för att förmedla kommunens inriktning.

Kommunens vision och inriktningsmål tillsammans med översiktsplanen ger vägledning för kommunens utveckling. Riktlinjer för bostadsförsörjning bör precisera kommunens arbete med att realisera bostadsutvecklingen i enlighet med dessa dokument. Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunerna planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder och boendemiljöer. Riktlinjer för bostadsförsörjning kan därför i förlängningen ha inverkan på kommunens tillväxttakt, budget, lokalförsörjning och detaljplanering.

Bedömning

Målen för riktlinjerna för bostadsförsörjningen har utformats i enlighet med Plan- och bygglagens (2010:900) §1 bestämmelse kring hållbar utveckling där planläggning av mark och vatten ska ske med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. Förslagen till mål är övergripande och spänner över en rad områden. Sammanfattningsvis syftar målen till att skapa trygga möjligheten till ett bra boende för alla invånare samtidigt som tillväxten också är hållbar.

Målen för riktlinjer för bostadsförsörjning föreslås vara ett levande dokument med uppföljning under varje mandatperiod gällande hur kommunen har arbetat för att nå de uppställda målen. Tanken är även att riktlinjerna ska utvecklas i takt med kommunens strategiska planeringsarbete. Nästa steg i processen med riktlinjerna för bostadsförsörjning är

Diarienummer
14KS/0269

att arbeta fram verktyg och åtgärder för att nå målen. Dessa åtgärder bör kopplas till arbetet med översynen av den strategiska planeringen i kommunen. Detta arbete innefattar såväl analyser av planeringsförutsättningar och befolkningsutvecklingens påverkan på kommunens ekonomi som förslag till processutveckling med syfte att i högre grad styra tillväxten utifrån kommunens förmåga att möta den.

I målarbetet har två övergripande fokusområden identifierats:

- Kommunen ska växa ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbart.
- Trygga möjligheter till ett bra boende för alla invånare.

Målen för hållbarhet inrymmer mål gällande i vilken omfattning och var ny byggnation ska ske utifrån dagens förutsättningar med hänsyn till klimat och miljö. Flera av målen tar avstamp i kommunens utvecklingsstrategi i översiktsplanen och fokuserar på att bebyggelse ska ske i kollektivtrafiknära och tätortsnära lägen. Den takt på bostadsbyggande som föreslås för nuvarande och kommande mandatperiod är hög med ett genomsnittligt tillskott på 400-550 bostäder per år inklusive permanentning. Samtidigt föreslås att takten ska anpassas till kommunens förmåga att möta tillväxten i form av utveckling av service och infrastruktur. Den föreslagna tillväxttakten ligger i linje med kommunens befolkningsprognos och innebär en tillväxt på 2-3 procent per år under åren 2018-2022. Tillväxten bedöms under dessa år främst bero på planläggning och utbyggnad i Gustavsberg. Nedgången som under den senaste tiden skett på bostadsmarknaden kan komma att påverka nyproduktionen och tillväxten. Målet bedöms ta höjd för en nedgång samtidigt som det innebär att kommunen måste hålla ett fortsatt högt tempo i planläggning och genomförande för att det ska uppnås.

Inom fokusområdet hållbar utveckling föreslås även mål som syftar till att skapa attraktiva boendemiljöer där det finns en rad olika funktioner, kvaliteter och service men också att planeringen ska kännetecknas av robusthet och flexibilitet. Exempel på detta kan vara att ytor för förskolor alternativt ska kunna användas för ett annat ändamål i framtiden då behovet kan komma att ändras eller att öppna dagvattensystem anordnas som både syftar att rena dagvatten och utgör ett fint element i miljön. Vidare föreslås ett mål om att balans på lokala bostadsmarknader ska eftersträvas. Med detta åsyftas att förslag på t.ex. upplåtelseformer eller bostadstyper ska ta hänsyn till vad som redan finns i området och vad som skulle stärka och komplettera. Fokusområdet innefattar också mål om delaktighet för att verka för att Värmdö kommuns inriktningsmål om inflytande och dialog ska uppnås. Detta kan ske genom att exempelvis olika former av medborgardialoger anordnas.

Det andra övergripande fokusområdet handlar om att kommunens ska möta olika gruppers behov och efterfrågan. För att möjliggöra detta krävs ett varierat utbud av upplåtelseformer och bostadstyper. Oavsett om medborgaren är äldre eller yngre ska möjligheten till en bostad finnas inom kommunen oberoende på vilka behov och förutsättningar invånaren har. Genom att föreslå mål gällande att det ska finnas trygga möjligheter till ett bra boende för alla invånare skapas möjligheter för medborgare att bo kvar inom kommunen hela livet och även möjlighet för nya personer att flytta till kommunen.

Utöver att verka för ett bostadsbyggande som svarar upp mot olika gruppers efterfrågan och behov ska kommunen särskilt värna om utsatta gruppers behov. Detta mål har utgångspunkt i kommunens inriktningsmål för Omsorg och Trygghet. Utsatta personer och grupper ska

Diarienummer
14KS/0269

värnas om och stöttas på bästa möjliga sätt. En åtgärd för att uppnå detta mål kan vara att kommunen verkar för tilldelning av lägenheter för bostadssociala behov genom markanvisningsavtal och frivilliga överenskommelser med byggherrar. För att bidra till och främja integration och mångfald föreslås ett mål att bostäder för nyanlända och sociala kontrakt för utsatta grupper i första hand ska lösas integrerat med andra bostäder.

Ett förslag till mål är att kommunen ska fortsätta erbjuda hyresgarantier för de personer som har för låga inkomster och betalningsanmärkning som förhindrar möjligheten att själva kunna inneha ett hyreskontrakt. Detta är något som kommunen redan erbjuder och innebär ett stöd för hyresgästen och en säkerhet för hyresvärden. Kommunal hyresgaranti är en enkel borgen som gäller under två år och för sammanlagt sex hyror. Det innebär inte att hyresgästen kan underlåta att betala hyra utan om kommunen betalar kvarstår en skuld för hyresgästen till kommunen. För att en kommunal hyresgaranti ska kunna ges behöver ägaren av bostaden också acceptera hyresgarantin. Kommuner som beviljar kommunal hyresgaranti kan ansöka om stöd från Boverket.

Det kommunala bostadsbolaget VärmdöBostäder är ett viktigt verktyg för att nå mål om bostadsförsörjning. De tre mål som föreslås för bolaget överensstämmer med de nyligen antagna ägardirektiven och handlar bl.a. om nyproduktionen men också om hållbarhet. Eftersom kommunen inte är ensam ägare till bolaget bör eventuella framtida kommunala mål för bostadsförsörjning som gäller bolaget hanteras inom ramen för en revidering av ägardirektiven.

Den sammanvägda bedömningen är att förslagen till mål för kommunens bostadsförsörjning ger en tydlig inriktning, leder till enklare beslutsfattande samt ger direktiv vid planarbete och därmed leder till högre måluppfyllelse. Målen är övergripande mål vilket ger goda möjligheter att arbeta med att ta fram verktyg och åtgärder. Målen för riktlinjer för bostadsförsörjning bedöms också bidra till att verka som ett verktyg för att uppnå kommunens översiktliga mål samt bidra till att skapa förutsättningar för den önskade utvecklingen.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenser som målen för riktlinjerna medför beror delvis på vilka åtgärder som kommunen väljer för att uppnå målen. Riktlinjerna för bostadsförsörjning tillsammans med målen för dessa förväntas leda till en balanserad utveckling vilket är positivt för kommunens ekonomi genom att skatteunderlaget stärks och efterfrågan på service bibehålls. Genom mål och riktlinjer gällande var tillväxten ska ske kan kommunen styra och i förväg förutspå om och var behov av infrastruktursatsningar samt verksamhetslokaler kan uppkomma och därmed förhindra oönskade kostnader för investeringar.

Konsekvenser för miljön

Målen medför en snabb utbyggnadstakt. En utbyggnad av bostäder innebär i sin tur att mark tas i anspråk. Målen syftar samtidigt till att styra så att den fortsatta expansionen sker hållbart där kommunen har förmåga att möta den, bland annat genom att tillväxten främst ska ske i kommunens tätorter och i kollektivtrafiknära områden.

Diarienummer
14KS/0269

Konsekvenser för medborgarna

Målen syftar till att skapa en balans inom bostadsförsörjningen och har därmed positiva konsekvenser för medborgarna. Målen lyfter särskilt fram grupper med särskilda behov och ekonomiskt svaga grupper för att förbättra och skapa en trygghet för dessa personer på bostadsmarknaden. Målen för riktlinjerna för bostadsförsörjning förväntas även bidra till att skapa en variation på bostadsmarknaden vilket medför att kommunens medborgare har möjlighet att bo kvar i kommunen oavsett vilka behov de har. Detta leder i sin tur till att kommunen säkrar långsiktiga flyttkedjor samt en varierad befolkningsstruktur.

Konsekvenser för barn

Målen har positiva konsekvenser för barn då de skapar förutsättningar för ett blandat bostadsbestånd i attraktiva miljöer med en variation av service och andra typer av funktioner som t.ex. ytor för idrott och kulturfaciliteter.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av plan- och exploateringsavdelningen i dialog med sektorn för administration, ledning och service.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1.	Mål för riktlinjer för bostadsförsörjning	Biläggs
2.	Riktlinjer för bostadsförsörjning	Biläggs

Sändlista för beslutsexpediering

Länsstyrelsen

Camilla Broo
Kommundirektör

Camilla Schultz
Plan- och exploateringschef