

Handläggare
Igor Rankovic
Utredningsenheten

Diarienummer
2017KS/0315

Kommunfullmäktige

Svar på motion (S) Teckna bostadssociala avtal för att uppfylla bostadsförsörjningsansvaret

Förslag till beslut

Motionen anses vara besvarad.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige.

Sammanfattning

Mikael Lindström (S) m.fl. har i en motion yrkat att förvaltningen får i uppdrag att revidera riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningar så att det tydliggörs att kommunens ambition är att teckna bostadssociala avtal för att säkra kommunens tillgång till bostäder till socialt utsatta grupper.

I motionsvaret konstateras att i riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal samt ägardirektiv till Värmdöbostäder AB, riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2020 med utblick mot 2030 och 2050 och Översiktsplan 2012-2030 finns det en tydlig beskrivning av både kommunens konkreta tillvägagångssätt samt dess förtydligade ambition att verka i syfte att säkra kommunens tillgång till bostäder för socialt utsatta grupper. Kommunen har fört förhandlingar och träffat överenskommelser med fastighetsägare i samband med förhandlingar vid markanvisningar och exploateringsavtal för nybyggnation av hyresrätter där fastighetsägarna lämnar över ett visst antal lägenheter till kommunen för dess bostadssociala behov. Motionen föreslås därför anses vara besvarad.

Bakgrund

Socialdemokratiska fullmäktigegruppen har genom Mikael Lindström den 29 mars 2017 lämnat in en motion till kommunfullmäktige där de yrkar att förvaltningen får i uppdrag att revidera riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningar så att det tydliggörs att kommunens ambition är att teckna bostadssociala avtal för att säkra kommunens tillgång till bostäder för socialt utsatta grupper

Ärendebeskrivning

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska Värmdö kommun, genom riktlinjer, planera för bostadsförsörjningen i kommunen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja förberedelse och genomförande av ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen. Värmdö kommun har tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjning för 2016-2020, med utblick mot 2030 och 2050. Som ett led i Värmdö kommuns utveckling av ny bebyggelse ska kommunen genom

bland annat uppdrag om markanvisning och exploateringsavtal ta hänsyn till kommunens mål för bostadsbyggande, relevanta regionala mål, planer och program och därmed nå hållbart bostadsbyggande samt utveckling av bostadsbeståndet i enlighet med Värmdö kommuns översiktsplan 2012-2030.

Värmdös riktlinjer för markanvisningar

Enligt lag (2014:899) riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer för markanvisningar. Markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande.

Kommunens markanvisningar utgår bland annat från Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2020 med utblick mot 2030 och 2050 samt Översiktsplan 2012-2030. I kommunens riktlinjer för markanvisning står bland annat att i samtliga tre alternativa former för markanvisningen (direktanvisningen, jämförelseförfarande och markanvisning) kan kommunen ställa mycket specifika villkor och krav till byggherrarna. Dessutom står det i riktlinjerna bland annat att ”I markanvisningsavtalet kan hänvisning till politiskt beslutade dokument så som kommunens översiktsplan, dagvattenpolicy, teknisk handbok, riktlinjer för bostadsförsörjning eller liknande dokument göras.”

Värmdös riktlinjer för exploateringsavtal

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) ska kommunen anta riktlinjer för exploateringsavtal. Det geografiska området som markanvisningen reglerar benämns exploateringsområde. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Riktlinjerna är vägledande men inte bindande, varken för kommun eller byggherre. Värmdö kommun ingår normalt exploateringsavtal för att säkerställa genomförandet av en detaljplan och prioriterade områden för bebyggelseutveckling. Prioriterade områden för bebyggelseutveckling och detaljplanering redovisas i Översiktsplan 2012-2030 där bland annat anges:

- Bebyggelsen ska innehålla bostäder för medborgare i olika åldrar och med olika sociala förhållanden.
- Behovet av specialbostäder för mindre grupper utreds och beaktas vid detaljplanering i olika delar av kommunen (skyddat boende för kvinnor, boenden för hemlösa, jourboenden, äldre med stora omsorgs- och vårdbehov samt trygghetsboende).
- Sociala aspekter ska vägas in i planeringen, olika gruppers behov belysas. En väg att tydliggöra sociala aspekter är att belysa dem i ett särskilt avsnitt i detaljplanerna.

I Värmdös riktlinjer för exploateringsavtal anges bland annat: ”I exploateringsavtalet kan hänvisning till politiskt beslutade dokument så som kommunens översiktsplan, dagvattenpolicy, teknisk handbok, riktlinjer för bostadsförsörjning eller liknande dokument komma att göras.”

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Enligt kommunens översiktsplan kommer Värmdö att ha 60 000 invånare omkring år 2030. Värmdö kommun uppvisar en hög befolkningstillväxttakt som bedöms hålla i sig vilket kräver att den sätts i relation till kommunens ekonomi. Detta innebär att kommunen bör se över vilka investeringar som är gjorda eller nödvändiga att göra till följd av tillväxten samt när och var de behövs. Utvecklingstakten är starkt förknippad med riktlinjer för bostadsförsörjning. I oktober 2016 beslutade kommunfullmäktige att godkänna riktlinjer för bostadsförsörjning. Samtidigt har kommunstyrelse fått i uppdrag att formulera mål för riktlinjer för bostadsförsörjning senast den 31 januari 2018. Mål i riktlinjer för bostadsförsörjning ska formuleras utifrån kommunens möjlighet att genomföra nödvändiga investeringar för att möta utvecklingen i förhållande till måloppfyllelse i kommunens vision, inriktningsmål och översiktsplan. I riktlinjerna finns det också ett detaljberäknat underlag för planering av kommunens framtida bostadsförsörjning för sociala ändamål.

Kommunal hyresgaranti och ungdomsförmedling

Värmdö kommun har infört möjligheten till kommunal hyresgaranti för kommuninvånare som exempelvis inte uppfyller krav på fast anställning eller har betalningsanmärkningar och därmed inte kan teckna hyreskontrakt. Dessutom har kommunen infört en särskild ungdomsförmedling där alla lägenheter som är 30 kvm eller mindre ska öronmärkas för personer som är 18-25 år.

Kommunens samarbete med hyresvärdar

Värmdö kommun tar en aktiv del i främjandet av bostadsförsörjning för sociala behov bland annat genom bostadssociala direktiv i ägardirektiv till Värmdöbostäder AB. I bostadssociala direktivet anges bl.a. att bolaget skyndsamt ska tillhandahålla bostäder för nyanländas och socialtjänstens behov.

I samband med förhandlingar vid markanvisningar och exploateringsavtal för nybyggnation av hyresrätter har kommunen utgått ifrån sina styrdokument, bland annat riktlinjer om markanvisningar och exploateringsavtal och träffat överenskommelser om samverkan med Värmdöbostäder AB, Stena fastigheter och Riksbyggen om att ett antal bostäder ska tilldelas för nyanländas och socialtjänstens behov.

Bedömning

I riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal samt ägardirektiv till Värmdö Bostäder AB, riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2020 med utblick mot 2030 och 2050 och Översiktsplan 2012-2030 finns det tydligt beskrivet både kommunens konkreta tillvägagångssätt samt dess förtydligade ambition att verka i syfte att säkra kommunens tillgång till bostäder för socialt utsatta grupper. Motionen föreslås därmed anses vara besvarad.

Ekonomiska konsekvenser

Motionen föreslås anses besvarad och ärendet medför därmed inga nya ekonomiska konsekvenser för kommunkoncernen.

Diarienummer
2017KS/0315

Konsekvenser för miljön

Ärendet har inga konsekvenser för miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Kommunen, i samarbete med fastighetsägare, tar sin del av bostadssociala ansvaret gentemot personer som av olika skäl inte kan på egen hand ordna en bostad. Kommunen tillhandhåller bostäder till dessa grupper vilket underlättar deras integration, delaktighet och livskvalitet både för berörda grupper men också för samhället.

Konsekvenser för barn

Kommunens aktiva roll i bostadssociala ansvaret underlättar att barnets bästa beaktas i samband med tilldelning av sociala bostäder vilket medför positiva konsekvenser för berörda barn.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av kansli- och utredningsavdelningen i samverkan med plan- och exploateringsavdelningen.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Motion ((S) Teckna bostadssociala avtal för att uppfylla bostadsförsörjningsansvaret	Biläggs
2	Protokollsutdrag KF 2017-03-29 § 53	Biläggs
3	Beslut om riktlinjer för bostadsförsörjning, KF 161016 § 216	Biläggs ej
4	Riktlinjer för bostadsförsörjning	Biläggs ej
5	Riktlinjer för markanvisning	Biläggs ej
6	Riktlinjer för exploateringsavtal	Biläggs ej
7	Ågardirektiv för Värmdö Bostäder AB	Biläggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

Plan- och exploateringsavdelningen
Kansli- utredningsavdelningen

Camilla Broo
Kommundirektör

Frida Nilsson
Sektorchef administration