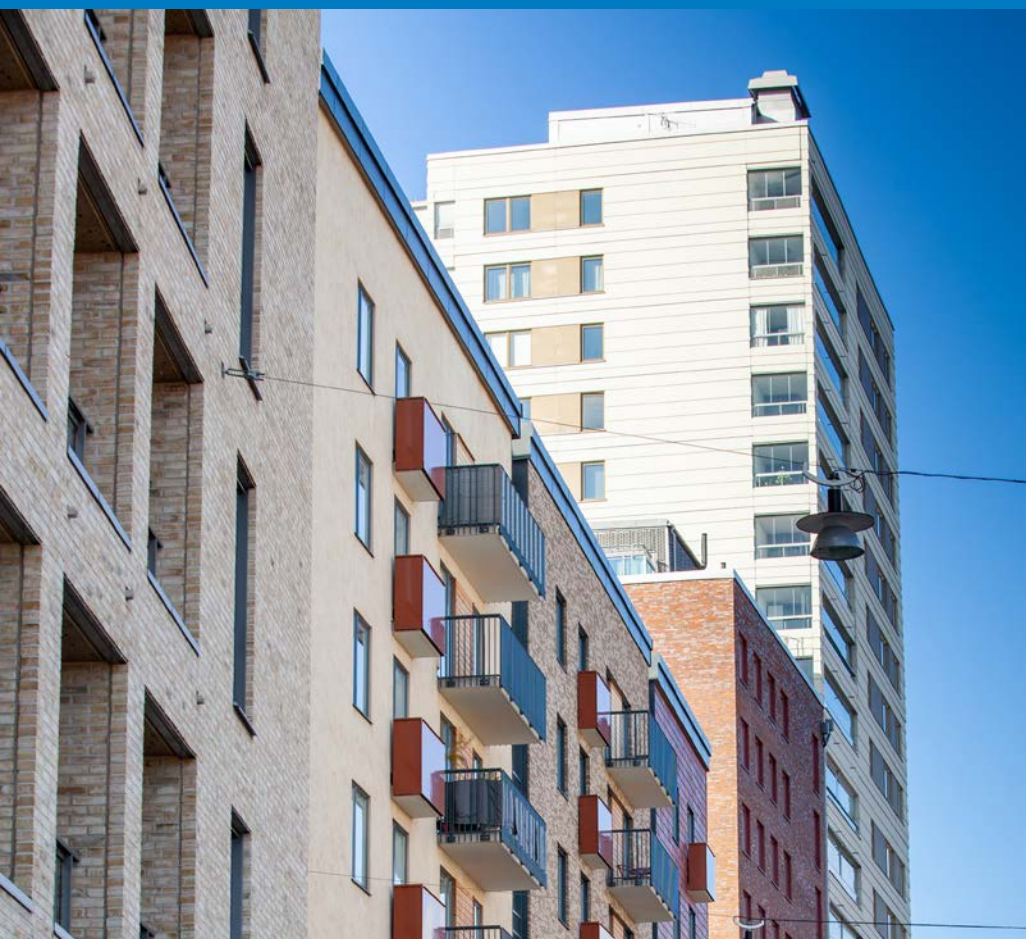


Riktlinjer för bostadsförsörjning i Haninge kommun



Dokumenttyp: Styrdokument

Beslutat datum: 2022-06-27

Beslutat av: Kommunfullmäktige

Dokumentnamn: Riktlinjer för bostadsförsörjning i Haninge kommun

Ansvarig förvaltning och avdelning: Kommunstyrelseförvaltningen, samhällsplanering och ledning

Foto: Fredrik Hjerling, Roland Magnusson, Johan Gustafsson

Diarienumr: KS 2021-00395

Innehåll

Inledning	5
Bakgrund.....	5
Hänsyn till nationella och regionala mål	5
Bostadsförsörjning i Haninge.....	7
Boende för alla	8
Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet	9
Insatser för att uppfylla målen	10
Kommunens verktygslåda behöver utvecklas	11
Uppföljning.....	13



Inledning

Bakgrund

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) är det varje kommuns ansvar att planera för bostadsförsörjningen. Det innebär bland annat att kommunen ska ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller det allmänna intresset för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Syftet med riktlinjerna är att ge en samlad bild av hur Haninge kommun avser arbeta med att skapa förutsättningar för alla dess invånare att leva i goda bostäder, och därigenom uppfylla sitt lagstiftade bostadsförsörjningsansvar. Riktlinjerna grundar sig på en analys av bostadsbeståndet, bostadsmarknaden samt bostadsbehovet i kommunen. Analysen återfinns som bilagor till detta dokument.

Riktlinjer ska enligt lagstiftningen antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för bostadsbyggandet ska nya riktlinjer upprättas. Samråd ska ske med angränsande kommuner, Länsstyrelsen samt med andra regionala organ.

Riktlinjerna hänger nära samman med andra kommunala styrdokument. Kommunens Översiktsplan 2030 har en stark koppling till riktlinjerna, liksom Stadsutvecklingsplan för Haninge stad, av övriga kan exempelvis nämnas Haninge arbetsmarknadsstrategi.¹ Dessa bostadsriktlinjer ersätter bostadsriktlinjerna i översiktsplanen och ska ligga till grund för kommande översiktsplanering.

Hänsyn till nationella och regionala mål

Det internationella arbetet för en hållbar utveckling hanteras genom de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030. Genom att agera lokalt bidrar kommunen till att nå de globala målen. Mål 11 som handlar

¹ Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska ge underlag till översiktsplaneringen. Det ska framgå av översiktsplanen hur kommunen avser tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. Från 1 april 2020 framgår detta av första punkten i PBL 3 kap. 5 §. Översiktsplanen och riktlinjerna för bostadsförsörjningen kompletterar alltså varandra. I riktlinjer för bostadsförsörjningen klargörs hur stort behovet av nyproduktion är i olika delar av kommunen, och i översiktsplanen redovisas hur kommunen tänker skapa de fysiska förutsättningarna för att kunna täcka utbyggnadsbehoven. Källa: Boverket.

om att skapa hållbara städer och samhällen har bäring på bostadsförsörjningen. Ett av delmålen är att skapa fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder för alla.

Regeringens övergripande mål för boende och byggande är att ge alla människor i alla delar av landet en ur social synpunkt god livsmiljö, där långsiktig hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Delmål för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.² Utöver detta tas även hänsyn till andra relevanta nationella mål såsom exempelvis integrationspolitiska målet och bostättningslagen, mål för funktionshinderspolitiken samt jämställdhets- och folkhälsomålen.

Enligt Regional utvecklingsplan för Stockholm 2050 (RUFS 2050) är regionens vision att vara Europas mest attraktiva storstadsregion att leva, verka och bo i. I detta ingår en regional prioritering i att öka bostadsbyggandet och skapa attraktiva livsmiljöer, där ett delmål är att minst 22 000 bostäder per år behöver tillkomma samt att 95 procent av ny bebyggelse bör tillkomma i regionens relativt sett mest tillgängliga lägen. En slutsats i RUFS 2050 är att bebyggelsen behöver varieras mer för att attraktiva livsmiljöer ska utvecklas och för att befolkningen ska bli mer demografiskt och socialt blandad. Det behövs också en variation av bostäder inom stadsdelarna för att möjliggöra olika behov. Bostadsområden bör därför planeras för en blandning av upplåtelseformer, bostadsstorlekar och bostadstyper. RUFS 2050 understryker även vikten av en fungerande bostadsförsörjning och en varierad bostadsmarknad för att möjliggöra näringslivets utveckling samt tillfredsställa dess behov av kompetensförsörjning.

² <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/bostader-och-samhallsplanering/mal-for-boende-och-samhallsplanering/>



Bostadsförsörjning i Haninge

I arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning har förutsättningar som styr bostadsbehoven och bostadsmarknaden i kommunen analyserats. Det har tagits fram två analyser och dess slutsatser i sin helhet återfinns i Bilaga 1, Bostadsmarknaden i Haninge kommun och i Bilaga 2 och 3, Bostadsförsörjningsbehovet i Haninge kommun. Analyserna har tagits fram i dialog och samarbete med kommunen berörda förvaltningar samt bolag.³

Studien visar att merparten av hushållen i kommunen, ca 87 procent, har en godtagbar bostad idag eller har möjlighet/kommer att kunna skaffa en bostad av egen kraft med fortsatt hög byggtakt. Ytterligare 5 procent av hushållen skulle ha möjlighet att skaffa en godtagbar bostad med lägre inträdesbarriärer på marknaden samt med tillgång till bostäder till rimligt pris. Vidare visar studien att av hushållen med bostadsförsörjningsbehov, det vill säga de som inte har möjlighet att skaffa en bostad utifrån nuvarande utbud och egen ekonomisk ställning, saknar möjlighet att efterfråga många av de bostäder som tillkommer på marknaden. En svag ställning på bostadsmarknaden hänger ofta samman med en svag ställning på arbetsmarknaden. Genom egen försörjning förstärks människors möjligheter att av egen kraft hitta en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Analysen visar även på att Haninge kommun har en relativt begränsad verktygslåda i och med att allmännyttan är jämförelsevis liten i storlek

³ Se Bilaga 4 Process aktiviteter.

samt att även markägandet är litet. I rapporterna lyfts följande rekommendationer fram som särskilt viktiga:

- Bostadsbyggande
 - Fortsatt generellt högt bostadsbyggande
 - Prisrimliga 1:or och 3:or
- Arbeta med att minska inträdesbarriärerna på bostadsmarknaden.
- Särskilt fokus på:
 - Småbarnsfamiljer
 - Unga vuxna
 - Hushåll med utländsk bakgrund.⁴
- Se över kommunens verktygslåda

Dessa rekommendationer kommer att arbetas med under den kommande riktlinjeperioden inom ansvarig verksamhet i kommun-koncernen.

Sammantaget har slutsatsen dragits att kommunen behöver möjliggöra en fortsatt hög byggtakt parallellt med att insatser för grupper som har en svag ställning på bostadsmarknaden. Fokus är boende för alla.

Utifrån slutsatserna i analyserna bedöms de riktlinjer som beslutades som en del av översiktsplan 2030, och justerades i beslut 2018⁵ fortsatt vara relevanta och bidra till att kommunen uppfyller sitt bostads-försörjningsansvar.

Boende för alla

Haninge kommer att bli en allt mer integrerad del av bostads- och arbetsmarknaden i Stockholmsregionen. För att möta efterfrågan på boenden behöver Haninge stärka sin position på den regionala bostadsmarknaden. Kommunen vill också höja sin konkurrenskraft genom att planera för attraktiva och hållbara boendemiljöer för alla. Haninge vill erbjuda ett varierat bostadsutbud i hela kommunen, i tätorter såväl som glesbygd och skärgård. Kommunen behöver kunna

⁴ Avser personer som är utrikesfödda eller/och har två utrikesfödda föräldrar.

⁵ Kommunens tillväxt har varit kraftig sedan 2015 och bostadsbyggandet har överskridit den bostadsriktlinje som finns i översiktsplanen om att möjliggöra för att 600 bostäder byggs per år. Kommunfullmäktige beslutade därför om en justerad riktlinje 2018 som möjliggör att 750 bostäder kan byggas per år, enl. beslut Dnr KS 2018/404. Den riktlinjen bygger på scenario hög i RUF 2050.

erbjuda boende för alla livssituationer exempelvis underlätta för generationsskiftet samt möjlighet att kunna bo kvar i sin hemmamiljö. För att kunna erbjuda olika upplåtelseformer⁶ och bostadstyper anpassas bostadsbebyggelsen efter vad det råder brist på i det aktuella området. Haninge ska växa dynamiskt så att samhällsservice och infrastruktur planeras i takt med bostäder. Den fysiska miljön kan bidra till att minska klyftor och därmed öka möjligheten till likvärdiga livsvillkor. Många ungdomar letar efter sitt första boende samtidigt som antalet äldre ökar i kommunen. Det är därför viktigt att kompletterande bebyggelse bidrar till att tillgodose ungas och äldres särskilda behov av små och tillgängliga lägenheter i lägen med närhet till kollektivtrafik, service, kultur och rekreation såsom park, lek, motionsspår, idrott och natur.

Förändringar av bostadsbeståndet i kommunen, vid såväl nybyggnad som ombyggnad, inriktas mot en långsiktigt hållbar tillväxt som kännetecknas av en god balans mellan sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter.

Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet

- Färdigställande av minst 750 bostäder/år möjliggörs.
- Tillräckligt antal bostäder till rimliga kostnader möjliggörs för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för alla inkomstgrupper.
- Särskilda boenden för äldre och personer med funktionsvariation motsvarar behoven och planeras blandat med andra bostäder och nära samhällsservice.
- Tillräckligt antal bostäder planeras för invånare med särskilda behov.
- För att uppnå en variation i hustyp, upplåtelseform och bostadsstorlek planeras ny bostadsbebyggelse utifrån vad det råder brist på i kommundelen.
- God mark- och planberedskap ger förutsättningar för nyproduktion av bostäder i såväl flerbostadshus som småhus. Strategiska markförvärv kan vara en möjlighet.
- Hållbara lösningar ska premieras vid ny- och ombyggnation för att minska miljö- och klimatpåverkan.

⁶ Bostadsrätter, hyresrätter, egna-hem bostäder och småhus.

Insatser för att uppfylla målen

Insatser för att uppfylla kommunens mål för bostadsbyggande kommer att arbetas in i kommunens ordinarie mål- och budgetprocess⁷. De två bostadsanalyserna ger ett stöd vid genomförandet hos nämnder, verksamheter och bolag. Med tiden kommer specifika insatser och åtaganden hos nämnderna och Haninge Bostäder ingå i ordinarie arbete och dess processer⁸. De åtaganden som prioriteras för verksamhetsåret bör föras in i respektive verksamhets verksamhetsplan. I arbetet ska barn- och ungas behov särskilt beaktas.⁹

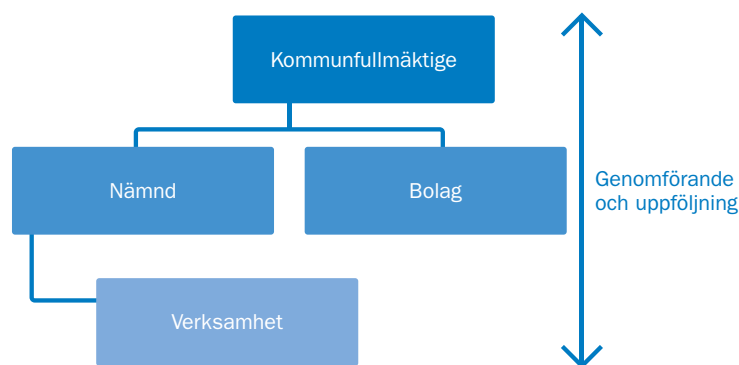


Bild: Övergripande genomförande/uppföljning i kommunkoncernen

Haninge kommun har därutöver identifierat fyra viktiga insatser på koncernövergripande nivå för vidare utveckling av arbetet med bostadsförsörjning:

- Genomlysning av arbetsprocessen för bostadsförsörjning – hur arbetar kommunkoncernen idag och vilka behov finns framöver.
- Översyn av kommunens verktygslåda samt vid behov ta fram relevanta åtgärder.
- Öka kunskapen om bostadsförsörjningsbehovet genom bland annat seminarium och dialogforum, internt och externt.
- Kontinuerligt följa utvecklingen i byggandet och prognosticera, som ett underlag för verksamheters och bolags arbete.

⁷ I samband med beslutet kommer att uppdrag att läggas på nämnderna att ta fram insatser för att nå målen i riktlinjerna.

⁸ Ett exempel är Social- och äldre-nämndens antagande av Riktlinje för bostadssociala insatser, se Bilaga 5.

⁹ Barnkonventionens intentioner.

Kommunens verktygslåda behöver utvecklas

Kommunerna och staten har ett gemensamt ansvar för bostadsmarknadens funktionssätt. På nationell nivå handlar det om beslut som fördelar kostnad, risk och ansvar mellan stat och kommun - men som också ger kommunerna de verktyg som behövs för att agera efter de behov som finns. I nuläget ser kommunen att det är svårt att fullt ut uppfylla kommunens bostadsförsörjningsansvar med det begränsade antal verktyg som finns till förfogande. Särskilt svårt är det med stigande mark- bygg- och bostadspriser. Staten behöver ta ett större ansvar samtidigt som kommunerna behöver ges ett större handlingsutrymme. Kommunerna behöver fler verktyg och dessa behöver stöttas upp av statliga reformer, såväl finansiellt som ändrad reglering.



Foto: Johan Gustafsson



Uppföljning

Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Om förutsättningarna för kommunens bostadsförsörjning förändras ska nya riktlinjer tas fram och antas av kommunfullmäktige.

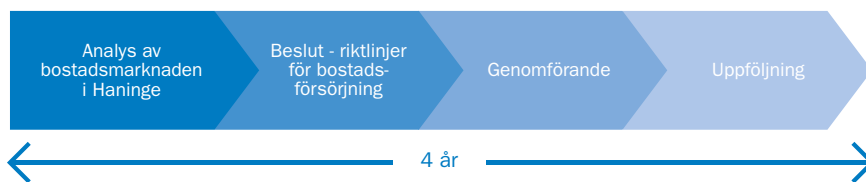


Bild: Bostadsförsörjning – Övergripande process

Systematisk uppföljning av insatserna för att uppfylla målen i riktlinjerna kommer att arbetas in i kommunens ordinarie uppföljningsprocess.

Årligen rapporterar kommunen om bostadsbyggandet till flera myndigheter och organisationer:

- Bostadsmarknadsenkäten är den mest heltäckande rapporteringen kring bostadsfrågor som kommunen deltar i. Den innehåller frågor om marknadsläget, bostadsbyggande, allmännyttan, bostadsriktlinjer, läget för olika grupper på bostadsmarknaden och bostadsanpassningsbidrag.
- SCB samlar, på uppdrag av Region Stockholm, årligen in uppgifter om planerat bostadsbyggande under de kommande sex åren, som de använder för att göra Region Stockholms befolkningsprognos för delområden samt för planeringen av kollektivtrafiken i länet. Samma information används även som grund i kommunens egen befolkningsprognos.
- Bygglov rapporterar beviljade bygglov till Skatteverket varje kvartal.
- Haninge kommun deltar i Stadsbyggnadsbenchen som bestående av 9 kommuner som har ett erfarenhetsutbyte kring arbetssätt med mera. Benchen samlar in data från de 9 kommunerna kring färdiga detaljplaner, har regelbundna möten och genomför en byggherrenkät vartannat år.



Foto fram- och baksida: Fredrik Hjerling



Haninge
kommun