



# Riktlinjer för bostadsförsörjning

Obligatoriskt för samtliga styrdokument

<b>Beslutsnivå- och datum</b> (läggs in efter beslut)	Kommunfullmäktige	2021-10-06
<b>Diarienummer</b>	2020KS/1111	
<b>Reviderat</b>		
<b>Lagstadgat styrdokument</b>	Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 2000:1383	
<b>Ersätter styrdokument</b>	Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016 till 2020 samt Mål för riktlinjer för bostadsförsörjning 2018 till 2022. 14KS/0269.	
<b>Uppföljning</b>	Riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.	
<b>Ansvar</b>	Kommunstyrelsen	

## Inledning

Enligt lagen (2000:1383) om kommuners bostadsförsörjningsansvar ska samtliga kommuner i Sverige ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning en gång per mandatperiod. Syftet med riktlinjerna är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder samt främja att ändamålsenliga bostäder planeras och genomförs. Riktlinjerna innehåller kommunens målsättning, inriktning för bostadsförsörjning, behov och utmaningar samt vilka verktyg som finns för en långsiktig utveckling av bostäder. Riktlinjerna gäller för perioden 2021 till 2025 och anger hur kommunen ska arbeta för att nå målsättningarna. Kommunen kan inte själva styra utvecklingen på bostadsmarknaden utan påverkas av marknaden och andra aktörer. Detta dokument framför de mål och styrmedel kommunen har för att påverka samt driva bostadsutvecklingen i önskad riktning och ska därmed också utgöra ett underlag för andra aktörer som är delaktiga i processen att utveckla kommunen med bostäder.

Riktlinjerna syftar till att utgöra ett faktaunderlag, visa på framtida behov samt fungera som stöd vid avvägningar av allmänna och enskilda intressen i den fysiska planeringen.

I översiktsplanen visas på var bostadsutvecklingen ska ske i kommunen. Arbetet med bostadsförsörjning handlar om *hur många* bostäder som finns i bostadsbeståndet i kommunen, hur beståndet förändrats genom tid och hur många bostäder som det finns behov av framöver. Bostadsförsörjning handlar också om *vilken typ* av bostäder som behövs för att möta det bostadsbehov och den efterfrågan som finns hos medborgarna, inte minst för personer på bostadsmarknaden i behov av särskilt stöd.

År 2019 beslutade kommunfullmäktige i Värmdö kommun om ett övergripande kommunalt mål (ett av kommunfullmäktiges nio inriktningsmål); en lokal bostadsmarknad i balans. Riktlinjerna för bostadsförsörjning förväntas bidra till att detta mål uppfylls.



<b>Beslutsdatum:</b> 2021-10-06	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för bostadsförsörjning	

Värmdö kommun - Internt

## Bostadspolitiska mål och ambitioner för bostadsförsörjning 2021 till 2025

Värmdö kommuns övergripande mål kring bostadsförsörjning är en bostadsmarknad i balans. En bostadsmarknad i balans betyder för Värmdö att tillgången på bostäder i kommunen motsvarar det behov och den efterfrågan som finns. Invånarna ska kunna ha en valfrihet vad gäller bostadstyper, ha möjlighet att efterfråga bostäder och kommunen ska särskilt värna om särskilda grupper samt barns behov. Att det finns tillräckligt med goda bostäder innebär en ökad valfrihet, skapar rörligheten på bostadsmarknaden och bidrar till att det finns en god konkurrens på marknaden. En välfungerande bostadsmarknad är också positivt för näringslivets utveckling då tillgång till bostäder underlättar en kompetensförsörjning. För att möjliggöra en bostadsmarknad i balans har kommunen ett mål om att genom detaljplaneläggning verka för en genomsnittlig tillväxt på cirka 150 till 250 bostäder per år under perioden 2021 till 2025. Det innebär en minskning i jämförelse mot föregående periods bostadspolitiska målsättning. Intresset att planlägga och bygga i kommunen bedöms fortsätta som stort men för att möjliggöra en högre takt behöver infrastrukturen i kommunen utvecklas såväl vad gäller vägar som kollektivtrafik, något som andra parter än kommunen i huvudsak ansvarar för. Antalet tillkommande bostäder per år inkluderar även fritidshus som omvandlas till permanenta boenden.

### Mål

- En bostadsmarknad i balans.

### Delmål

- Kommunen ska genom detaljplaneläggning verka för en genomsnittlig tillväxt på cirka 150 till 250 bostäder per år under perioden 2021 till 2025.

### Fokusområden

För att kommunens bostadsförsörjning ska möjliggöra att utsatta mål uppnås och utvecklingen sker i önskad riktning krävs särskilda fokusområden och insatser för att tydliggöra att det inte enbart handlar om ett ökat bostadsbestånd i kommunen. De nya bostäderna ska tillkomma på lämpliga platser, vara efterfrågade och kommunen behöver verka för och säkerställa att det finns bostäder för särskilda grupper på marknaden att tillgå. Under perioden 2021 till 2025 är kommunens fokusområden att verka för fler bostäder i en funktionsblandad miljö, en bostadsutveckling som matchar efterfrågan samt goda bostäder för alla genom en fungerande kommunal process. En funktionsblandad miljö innebär att det utöver bostäder också ska finnas andra funktioner och värden i närheten så som grönområden, aktiviteter eller arbetsplatser.



<b>Beslutsdatum:</b> 2021-10-06	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för bostadsförsörjning	

Värmdö kommun - Internt

## En växande kommun med funktionsblandning i våra centrumområden

Stockholmsregionen växer och prognoser tyder på att denna utveckling kommer att fortsätta även framåt. Värmdö har under de senaste åren tillhört en av de mest expansiva kommunerna och kommer även i fortsättningen att ta sin del av ansvaret för regionens bostadsförsörjning och möta den efterfrågan som finns av att bo, leva och verka i kommunen. Kommunen bedömer dock att takten på utbyggnaden behöver minska i väntan på att infrastrukturlösningar i den östra regiondelen kan prioriteras regionalt och nationellt.

Genom en framsynt översiktsplanering och detaljplanering tillsammans med markanvisningar och avtalsarbete har kommunen verktyg att styra och påverka utvecklingen av bostadsbeståndet. Arbetet ska genomsyras av en tillväxt som anpassas till platser där kommunen har god förmåga att möta utvecklingen exempelvis genom att det finns god tillgång till kollektivtrafik och annan infrastruktur. Kommunen vill erbjuda möjligheten att bo både i småhus i mer perifera lägen och en mer funktionsblandad boendemiljö i våra centrumområden; Gustavsberg, Brunn, Hemmesta, Stavsnäs och Björkås. En funktionsblandning innebär att människor har nära till aktiviteter, funktioner och andra värden så som bostäder, arbetsplatser, kommersiell service och variation av grönområden. Utvecklingen av dessa lägen är också viktigt för kommunen som helhet då de fyller en viktig funktion som kommundelscenter för de mer glest bebyggda delarna. Kommunens fokus för bostadsförsörjningen är i dessa mer centrala lägen, eftersom det är här kommunen genom planmonopolet har störst möjlighet att arbeta med en bostadsförsörjning som bygger på funktionsblandning och utveckling i anslutning till kollektivtrafik och befintlig infrastruktur. Det är även i dessa områden som närhet till service och aktiviteter finns för grupper som exempelvis av fysiska och psykiska skäl inte har möjlighet att ta sig längre sträckor mellan kommundelar.

I kommunens centrumområden pågår detaljplanearbeten och genomföranden av bostadsprojekt för att möjliggöra ett ökat utbud av bostäder som leder till en ökad variation i småhus och flerbostadshus. Denna variation bidrar till att kommuninvånare vars livssituation förändras har möjlighet att fortsatt kunna bo kvar i samma kommundel. Det kan exempelvis handla om äldre som vill lämna sin villa för att bosätta sig i ett flerbostadshus men också fler småhus för att möta delar av den barnfamiljers efterfrågan i regionen. När nya bostadsområden utvecklas är det viktigt att utvecklingen i Brunn, Hemmesta, Stavsnäs och Björkås sker i samklang med den karaktär som finns på platserna idag. Kommunens översiktsplan, utbyggnadsstrategi och vägledningar för respektive centrumområde ska stödja detta arbete.

### *Riktlinjer och insatser för att uppnå fokusområdet:*

- Kommunen ska tillskapa bostäder för olika skeden i livet genom att verka för varierade typer av bostäder.
- Boendemiljöerna ska utformas så att de är trygga, inkluderande och passar olika slags hushåll.



<b>Beslutsdatum:</b> 2021-10-06	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för bostadsförsörjning	

Värmdö kommun - Internt

- Planeringen ska tillskapa attraktiva, trygga och tillgängliga offentliga platser i strategiska lägen med många typer av användning som främjar social sammanhållning, aktiviteter och behov av vila.
- Kommunen ska i så stor utsträckning som möjligt möta behovet av attraktiva bostäder som passar olika grupper utan särskilda boendeformer så som olika typer av kategoribostäder.
- Kommunens ska verka för att äga och förvärva strategisk intressant mark.

### En bostadsutveckling som matchar efterfrågan

För att kommunen ska kunna möjliggöra en bostadsmarknad i balans krävs att bostadsutvecklingen matchar den efterfrågan som finns. Efterfrågan på småhus i naturnära lägen är stor. Såväl permanentningen av fritidshus som efterfrågan att bygga fler småhus i kommunen ökar. Kommunen bör därför även sträva efter en variation av småhus genom tillskapande av större och mindre fastigheter med olika storlekar på villor, parhus och radhus som kan passa en bred målgrupp parallellt som enbostadshusen ökar.

I kommunens centrumområden har det under de senaste åren pågått en utbyggnad och planläggning av flerbostadshus. Flerbostadshus i kommunen ska enbart lokaliseras till de fem centrumområdena för att kommunen ska ha möjlighet att säkerställa god tillgång till service och infrastruktur. Dessa utgör ett viktigt komplement till småhusen i kommunen bland annat genom att det skapar möjligheter för yngre att hitta passande boendeformer.

Även hyresrätten är viktig för att det ska finnas ett varierat bostadsbestånd i kommunen och för att kommunens kostnader för bostadsförsörjningen inte ska bli för höga. Kommunen har projekt under genomförande och i planberedskap som omfattar utbyggnad av hyresrätter i Brunn centrum, Munkmora och Porslinskvarteret som motsvarar cirka 340 nya hyresrätter. Det kommunala bostadsbolaget ska enligt ägardirektivet verka för 500 hyresrätter fram till 2023 vilket inkluderar utbyggnaden av Munkmora. För att tillskapa hyresrätter behöver kommunen föra en aktiv markpolitik genom exempelvis kravställande vid markanvisningar. Detta behöver dock ske under förutsättningarna att kraven är rimliga utifrån projektets genomförbarhet och ekonomi. Kommunen ska erbjuda hyresrätter genom VärmdöBostäder och kan genom ägardirektiv se det befintliga hyresrättsbeståndet och dess hyresnivåer som en resurs för såväl den generella som den riktade bostadsförsörjningen i kommunen. VärmdöBostäder utgör också en avtalspart för att säkra tillgången till sociala kontrakt för den riktade bostadsförsörjningen.

### Riktlinjer och insatser för att uppnå fokusområdet:

- Verka för en variation i småhusbebyggelsen genom olika fastighetstorlekar och storlekar på huvudbyggnad.
- Fortsatt utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt detaljplanläggning av tidigare fritidshusområden.



<b>Beslutsdatum:</b> 2021-10-06	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för bostadsförsörjning	

Värmdö kommun - Internt

- Verka för en variation i flerbostadshusbeståndet i kommunens mest centrala lägen och vid detaljplanering verka för att privata aktörer tillför viss andel hyresrätter.
- Genom ägardirektiv erbjuda och säkra tillgång till hyresrätter.

### **Goda bostäder för alla**

Kommunens strategi att utveckla centrumområden med funktionsblandning ska verka för att möta efterfrågan på bostäder i kommunen i livets olika skeden. Den enskilt viktigaste åtgärden för att underlätta för den enskilde att skaffa sig en bostad i kommunen är att det totala bostadsutbudet ökar. Bristen på bostäder är särskilt kännbar för de grupper som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Fokusområdet goda bostäder för alla riktar sig därför mot den kommunala processen. En sammanhållen planering, en effektivare och strukturerad hantering av tillgången till bostäder och boenden för särskilda grupper ska minska kommunens kostnader för olika boendelösningar.

Det kommunala behovet av bostäder för enskilda grupper ska årligen kanaliseras via respektive nämnds lokalbehovsplan. Utvecklingen av kommunens egna bostadsbestånd ska ske via den strategiska lokalförsörjningsplanen som ingår i kommunens utbyggnadsplan. Dessa planer är ett stöd i kommande planeringsprocess. I de fall det behövs särskilda boendeformer så som särskilda bostäder för äldre eller servicebostäder ska planering av nya bostadsområden ta hänsyn till behov av dessa så att de kan integreras tidigt i planprocessen och utvecklingen.

Utbyggnadsplanen ska vidare ge en bild kring hur kommunen arbetar både på kort och längre sikt med att nå mål om funktionsblandade samhällen och ett breddat bostadsutbud samt hur det svarar mot de mål som finns kring respektive centrumområde.

Kommunen ska alltid sträva efter att individen har ett eget kontrakt i en långsiktig boendelösning och i andra hand genom avtal mellan kommunen och en fastighetsägare. För att kunna säkra tillgången till bostäder för kommunala behov ska kommunen arbeta aktivt genom tecknande av avtal kring inhyrning av bostäder med det kommunala bostadsbolaget och med privata fastighetsägare.

Kommunen ska kontinuerligt arbeta med att stärka behovsbedömningarna i nämndernas lokalbehovsplaner samt genom andra typer av analyser.

Även samarbeten och arbetsmetoder både mellan verksamheterna och externa aktörer ska utvecklas för att tillgodose bostadsbehovet för respektive målgrupp.

#### *Riktlinjer och insatser för att uppnå fokusområdet:*

- Planering av nya bostadsområden ska ta hänsyn till behov av offentligt finansierad service så att dessa kan integreras tidigt i planprocessen och utvecklingen.
- Bostäder för grupper vilka kommunen har ett särskilt ansvar för ska i första hand lösas integrerat med andra bostäder.
- Kommunen ska alltid sträva efter att individen har ett eget kontrakt.



<b>Beslutsdatum:</b> 2021-10-06	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för bostadsförsörjning	

Värmdö kommun - Internt

- Kommunen ska ha välfungerande interna processer för att optimera planerings- och genomförandeskedet av bostadsbyggandet.

## Kommunens bostadsutveckling

Värmdö kommun är en av landets snabbast växande kommuner och befolkningen bedöms fortsätta att öka. Under 2021 har kommunen sett en kraftigare ökning än beräknat som inte beror på exploateringsprojekt. Det är främst flyttnettot som ligger bakom folkökningen.

Kommunen har genom planmonopolet bäst förmåga att möta behovet av varierade bostäder och goda bostadsmiljöer genom detaljplaneringen i centrumområden. Genom permanentning och byggande av småhus i mer perifera lägen kan kommunen bidra till efterfrågan på småhus i regionen.

Värmdö kommun är främst en småhuskommun. Av de närmare 19 000 permanent bebodda bostäderna utgörs cirka 12 000 av småhus. Det finns även drygt 14 000 fritidshus. Småhusbeståndet ökar i takt med att fler bosätter sig i tidigare fritidshus. Trots detta fortsätter antal fritidshus att växa. Det finns en stor tillväxtpotential genom omvandling av fritidshus till permanentbostäder i Värmdö kommun.

Värmdö kommun har sedan 2013 haft en relativt hög nybyggnadstakt. Under perioden 2015 till 2019 tillskapades i snitt 473 bostäder per år. Detta tillskott utgörs främst av bostadsrätter i flerbostadshus samt hyresrätter men även av permanentning av fritidshus. Kommunen vill fortsatt ta ett stort ansvar för bostadsförsörjningen i regionen genom en ambition om en växande kommunen. Den höga bebyggelsetakten förväntas dock avta de närmsta åren men fortsatt vara relativt högt fram till 2030. Minskningen i tillväxttakten beror främst på en avtagande bostadsmarknad medan en hög tillväxttakt på sikt säkras genom en hög planberedskap samt ett stort antal förväntade tillkommande bostäder genom detaljplanläggning. I Värmdö är det främst byggstartade flerbostadshus som har minskat under de senaste åren.

### Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden

Kommunen ska planera på ett sådant sätt att det skapas förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Genom att öka det befintliga bostadsbeståndet kan kommunen skapa möjlighet för en stor del av befolkningen att flytta till och inom kommunen till lämpliga bostäder. Det finns dock grupper inom kommunen som inte har möjlighet att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden utan behöver särskilt stöd eller insatser för att främja en långsiktig lösning. Kommunen har enligt socialtjänstlagen skyldighet att tillhandahålla bostäder till särskilda grupper och har det yttersta ansvaret för att personer som bor i kommunen får den hjälp och det stöd som de behöver. Det handlar om vissa äldre personer, vissa personer med funktionsnedsättning och nyanlända under bosättningsansvaret.

### Ungdomar och studenter

Ungdomar och unga vuxna är nya på bostadsmarknaden och utgör en grupp som kan ha svårt att få en bostad. Det gör att många yngre är beroende av boenden genom andrahandskontrakt.



<b>Beslutsdatum:</b> 2021-10-06	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för bostadsförsörjning	

Värmdö kommun - Internt

Unga är även en grupp som i hög grad lämnar Värmdö kommun. Det befintliga hyresbostadsbeståndet, men även nyproduktion av bostadsrätter är viktigt för att tillgodose gruppens bostadsförsörjning. I dagsläget finns ett fåtal ungdomsbostäder i kommunen.

### **Nyanlända och bosättningsansvar**

Enligt bosättningslagen är kommunen skyldig att ta emot anvisade nyanlända personer för bosättning. Kommunen förvaltar de bostäder som finns och kan hållas tillgängliga för nyanlända. Under våren 2020 fanns det cirka 85 hushåll och totalt finns cirka 110 bostäder. Hushållen bor i dessa bostäder under sin etableringstid som är upp till 36 månader. Därefter efter första folkbokföringsdatum och upphör bosättningsansvaret. Detta innebär att det är en stor rotation på hushållen i de bostäder som finns för nyanlända. En del hushåll flyttar innan etableringstiden har löpt ut och enstaka hushåll blir kvar på grund av olika hinder i att finna ny bostad. Kommunen vill för denna grupp så långt som möjligt arbeta med olika typer av avtal och överenskommelser för att integrera bostäderna med andra.

I den ansvariga nämndens lokalbehovsplan år 2021 framgår att en kortsiktig prognos för bostäder enligt bosättningsansvaret uppgår till cirka 110 bostäder årligen. Kommuntalet för nyanlända förväntas, kommande år, vara cirka 70 personer. Hur prognosen ser ut på längre sikt är dock osäker då den beror på så många olika faktorer.

Värmdö kommun bedöms ha behov av cirka fem större bostäder till förfogande för korttidskontrakt till bostadslösa barnfamiljer. Detta för att undvika dyra externa placeringar och ge en skälig levnadsnivå till bostadslösa barnfamiljer, när alla andra alternativ är uttömda.

### **Bostäder för äldre**

Inom särskilt boende för äldre finns i nuläget 254 boendeplatser fördelat på fyra boenden. Utöver Djuröhemmet, där det tillskapades 16 nya platser under 2019, finns det detaljplanelagt för ett särskilt boende i Pilhamn på Ingarö för cirka 70 platser som byggs under 2021. Detaljplanearbete pågår avseende tre till fyra ytterligare särskilda boenden, ett i Hemmesta samt två till tre i Gustavsberg vilket bedöms täcka behovet av platser på lång sikt.

Det finns 175 lägenheter inom seniorbostäder i kommunen. Under 2019 färdigställdes nya seniorbostäder i Strandvik och under 2021 förväntas seniorbostäder färdigställas i Vargbacken, Ingarö. Tillskapande av seniorbostäder syftar att skapa möjligheter för personer som är 55 eller äldre att flytta ifrån sitt nuvarande hem genom ett boende med gemenskap. I kommunen finns 52 lägenheter inom trygghetsboenden. 20 lägenheter i Hemmestahöjden och 32 lägenheter på Djurö.

Kommunen vill i så stor utsträckning som möjligt verka för att behovet av bostäder kan lösas genom byggandet av attraktiva och varierade bostäder som passar olika grupper där också olika grupper och åldrar kan mötas. Ett sätt att verka för att fler bostäder ska bli tillgängliga för äldre är att avhjälpa hinder och se till så att tillgängligheten är god i det befintliga bostadsbeståndet.



<b>Beslutsdatum:</b> 2021-10-06	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för bostadsförsörjning	

Värmdö kommun - Internt

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

I kommunen finns gruppboendestäder, serviceboendestäder och bostäder med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade i kommunal regi. Bostäder för denna grupp ska så långt som möjligt utgå från individens behov av lösning och förändrade behov genom hela livet. Tillgängligheten i det befintliga beståndet kan också ökas för att det ska passa fler. Det kan handla om hissar, utformning av entréer med mera.

Bostadsanpassningsbidrag är ett kommunalt bidrag som kan erhållas för anpassa bostaden så att en person ska bli självständig och kunna få en fungerande vardag i hemmet.

Det råder i dagsläget ett underskott på bostäder inom kommunen enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade vilket föranlett köp av enstaka platser. I dagsläget finns inga lediga platser inom serviceboendestad eller gruppboendestad, vilket innebär att alla beslut om boendeinsats behöver verkställas genom extern placering. Långsiktigt är det viktigt att undvika externa placeringskostnader som inte är motiverade av kvalitetsskäl och fler boenden behöver därför komma till. En fördjupad översyn av befintligt bestånd gällande exempelvis renoveringsbehov och möjlighet att avyttra delar planeras. Värmdö kommun har utarbetat ett funktionsprogram för bostad för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt stöd enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

### **Individer i akut situation och hemlösa personer**

I gruppen hemlösa ingår personer i akut hemlöshet, personer som saknar boende efter institutionsvistelse, personer som bor inom den sekundära bostadsmarknaden genom socialt kontrakt och personer som bor kortsiktigt hos familj, släkt eller andra privatpersoner. Kommunen arbetar med förebyggande åtgärder som exempelvis budget- och skuldrådgivning samt i enskilda fall sociala kontrakt. Kontrakten säkras genom avtal eller överenskommelser med olika fastighetsägare. Målsättningen på sikt är alltid att personen ska inneha ett eget kontrakt. Ansvariga nämnder tar årligen fram lokalbehovsplaner för att kunna möta behovet enligt bostadsförsörjningsansvaret. I dagsläget finns det behov av såväl fler träningslägenheter och större bostäder som kan användas som akutboendelösningar för utsatta personer och barnfamiljer. Detta för att undvika dyra externa placeringar och ge en skälig levnadsnivå till barnfamiljen, när alla andra alternativ är uttömda.

Våldsutsatta som grupp kan ha det svårt att hitta ny bostad när man försöker ta sig ur en destruktiv relation vilket är en del av den strukturella hemlöshetsproblematiken. För individer i en akut utsatt situation kan kommunen efter individuell prövning erbjuda skyddat boende. För denna grupp är det på sikt alltid prioriterat att få ett eget boende.

## **Utmaningar på bostadsmarknaden**

Värmdö kan idag erbjuda flera typer av bostäder i olika miljöer och boendeformer. Kommunen har dock, trots en hög bebyggelseakt, en generell bostadsbrist i likhet med länet i övrigt. Det innebär att efterfrågan på bostäder i kommunen generellt är större än själva utbudet. Det som byggs kan inte heller matcha behovet på bostadsmarknaden fullt ut både vad





<b>Beslutsdatum:</b> 2021-10-06	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för bostadsförsörjning	

Värmdö kommun - Internt

gäller boendeformer och kostnader för bostaden. Länsstyrelsen i Stockholm framför i Läget i länet (2021) att bostadsbristen påverkar främst hushåll med låga inkomster och då särskilt ungdomar, barnfamiljer och nyanlända. Kommuner och branschen klarar av att bygga bostäder för hushåll med stabila inkomster, men för hushåll med lägre inkomster är det desto svårare att klara av bostadsförsörjningsansvaret. I hela regionen finns det idag en växande grupp hushåll har varken råd att köpa ett boende eller bo i nybyggda hyresbostäder. De verktyg kommunen har till förfogande för att lösa allas inträde på bostadsmarknaden är inte tillräckliga för att bland annat skapa önskvärda flyttkedjor eller tillskapa de bostäder som det råder störst behov av. För detta krävs det förändringar i den nationella bostadspolitiken. Många hushåll har inte råd att hyra eller köpa en nyproducerad bostad. Samtidigt väljer de hushåll som har råd att efterfråga nyproduktion ofta att bo i lägenheter med låga boendekostnaden vilket innebär att både ekonomiskt svaga och starka grupper konkurrerar om bostäder med låga boendekostnader.

En annan utmaning är att den stora prisökningen på bostäder som innebär att tröskeln att ta sig in på bostadsmarknaden är hög. Priserna i Värmdö på småhus har ökat ännu mer under pandemin då efterfrågan på större boenden har ökat. Enligt Läget i länet (2021) har medelpriset för ett småhus ökat med 50 procent i regionen sedan 2010.

Kommunen arbetar aktivt med genom hela planeringskedjan för en funktionsblandning i kommunens centrumområden. En av orsakerna till detta är att det annars är svårt att kunna möta efterfrågan under livets olika skeden ner på olika kommundelar.

Andra utmaningar på bostadsmarknaden är kopplade till grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden som kräver särskilda insatser. Utmaningarna består bland annat i att vissa bostäder i nuvarande bestånd inte är ändamålsenliga, inte storleksmässigt motsvarar behovet eller att nybyggnation ofta kräver detaljplanering vilket kan ta lång tid.

## Kommunens verktyg

Bostadsförsörjningen i en kommun är beroende av faktorer och aktörer utanför kommunen. Den nationella bostadspolitiken och finansiella regelverk är två avgörande faktorer utanför kommunens direkta kontroll. Vidare påverkar konjekturer efterfrågan på bostäder och därmed också olika aktörers vilja att bygga. Kommunens egna verktyg ska svara på hur kommunen arbetar med det befintliga beståndet samt vilka nya bostäder som tillkommer och hur dessa sammantaget möter det behov som finns. För att kunna lösa bostadsförsörjningen behöver kommunen samverka internt och med andra parter som till exempel olika byggherrar och fastighetsägare. För att nå kommunens övergripande mål krävs, utöver en aktiv nationell bostadspolitik, också ett aktivt arbete med frågorna från översiktsplanering till detaljplanering och genomförande och inte minst genom en aktiv markpolitik.

### En generell bostadsförsörjning - från tidiga skeden till genomförande

En förutsättning för att möta behovet av goda bostäder är en samordning av dokument och processer. Det ska ske genom att kommunen fastställer var kommunens ska utvecklas i



<b>Beslutsdatum:</b> 2021-10-06	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för bostadsförsörjning	

Värmdö kommun - Internt

kommunens översiktsplan och utbyggnadsstrategi. Dessa dokument är vägledande och ska visa vilken utveckling som kommunen vill bejaka genom att styra mark- och vattenanvändningen.

Kommunens *översiktsplan* anger den översiktliga utvecklingen. I kommunens centrumområden behöver kommunen möta det generella och mer specifika behovet av bostäder för särskilt utsatta grupper. I likhet med den regionala utvecklingsplanen ska ny bebyggelse främst tillkomma i kommunens relativt sett mest tillgängliga lägen, det vill säga kommunens centrumområden och områden i goda kollektivtrafiklägen. I första hand ska bebyggelse tillkomma i anslutning till befintlig bebyggelse och service. Under 2020 har kommunen påbörjat arbetet med att uppdatera översiktsplanen. Samråd för översiktsplanen planeras skedde våren och sommaren 2021. I samrådshandlingen har kopplingen mellan den regionala planeringen och kommunens egen förstärks samtidigt som bland annat vikten av en funktionsblandad miljö i de olika centrumområdena har förstärkts.

Ett strategiskt verktyg, utöver översiktsplanen, är att förvärva lämplig mark för att bland annat tillgodose behovet av bostäder. Kommunen behöver också förädla sitt markinnehav i riktning mot en hållbar utveckling där bostadsförsörjning är en del.

*Markanvisningar* är ett viktigt verktyg för att kunna styra vilken typ av bostäder och vilken upplåtelseform som är önskvärd på den kommunala marken. Genom markanvisningar kan kommunen ge en byggherre ensamrätt att under en begränsad tid, och under givna villkor, förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av kommunal mark för exploatering. Detta görs ofta i ett tidigt skede i planprocessen, men kan också göras efter att en detaljplan är antagen. Det finns riktlinjer för hur detta verktyg ska användas.

Genom *detaljplanläggningen* förädlas såväl kommunens mark som privat mark. Kommunen har ett ansvar att i denna process väga olika allmänna intressen mellan varandra för att klarlägga vilken markanvändning som är lämplig. Bostäder är ett av de allmänna intressena. Analyser av dagens förutsättningar bör ingå för att kunna svara på hur dagens bostadsbestånd i området ser ut. Enligt dessa riktlinjer ska detaljplaneringen och avtalsarbetet verka för en breddning av bostadsbeståndet och en funktionsblandad miljö i kommunens centrumområden. Kommunens fokus är redan pågående planläggning och förtätning samt planer med hög genomförbarhet. Dialogen med fastighetsägarna och allmänheten i denna process är viktig för att tillvarata de behov och den efterfrågan som finns. För att reglera marköverlåtelser och genomförande tecknar kommunen *exploateringsavtal* med aktuella byggaktörer i ett område. Genom dessa avtal kan kommunen i viss mån använda möjligheten att styra förutsättningarna i det specifika området. Det finns dock begränsningar i vad dessa avtal kan innehålla. Kommunens syn på hur dessa avtal ska användas har fastställts i riktlinjer för exploateringsavtal.

Kommunen driver ett stort antal detaljplaneprojekt och verkar kontinuerligt för att utveckla dessa processer samt för att kommunen ska ha en god planberedskap.



<b>Beslutsdatum:</b> 2021-10-06	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för bostadsförsörjning	

Värmdö kommun - Internt

*Bygglovsprocessen* är det sista steget i kommunens inblandning i byggprocessen. Kommunens översiktsplan är vägledande för bygglov utanför planlagt område.

Ytterligare ett viktigt verktyg för att främja den generella bostadsutvecklingen i Värmdö kommun är genom *ägadirektiv* till det kommunala bostadsbolaget. I dessa framgår bolagets ansvar för att erbjuda bra boende för alla grupper, främst inom kommunens tätorter. Kvaliteten för de boende ska främjas så att kommunens Vision 2030 och inriktningsmål samt dessa riktlinjer kan främjas. Bland det som regleras ingår tillkomsten av fler hyresrätter, hur hyresrätten som boendeform ska garanteras samt att förvaltningen ska vara kostnadseffektiv och rationell. Det kommunala bostadsbolaget ägs gemensamt av Värmdö kommun och Rikshem och ägardirektivet är ett komplement till bolagsordningen. Bolaget har till ändamål att i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i Värmdö kommun och inom ramen för detta äga, förvalta och bygga hyresbostäder i Värmdö kommun.

### Verktyg för grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden

Utöver att utveckla bostadsbeståndet och erbjuda hyresrätter har kommunen i vissa fall ansvar för grupper som har svårt att efterfråga en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Ibland krävs därför krävs riktade satsningar för att kunna säkra specialbostäder och särskilda upplåtelseformer. Det innebär att kommunen behöver föra en aktiv dialog med såväl det kommunala bostadsbolaget som med privata aktörer och teckna avtal vid planläggning eller byggnation. Överenskommelser av inhyrning av bostäder är ytterligare ett verktyg som kommunen aktivt ska arbeta med såväl genom det kommunala bostadsbolaget som med privata hyresvärdar. Ett annat verktyg för kommunen är bostadsanpassningsbidrag. Det regleras i lagen om bostadsanpassning som syftar till att, genom bidrag till anpassning av bostäder, ge personer med funktionsnedsättning möjlighet till ett självständigt liv i eget boende. Bidrag ges till sökande person för anpassning av dennes permanentbostad. Bostadsanpassningsbidrag lämnas för att anpassa och komplettera fasta funktioner i och i anslutning till en bostad. Behovet av specialbostäder ska hanteras inom ramen av nämndernas årliga redovisning av lokalbehov för att kontinuerligt och samordnat kunna möta behovet. I denna redovisning ska ingå särskilda gruppers behov så som särskilt boende för äldre, personer med funktionsnedsättning, ungdomar samt behov enligt bosättningslagen. Olika former av rutiner och analyser är också viktiga för att kontinuerligt utveckla arbetet. Hänsyn till de nationella och regionala perspektiven Det nationella målet för bostadspolitik är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. På global nivå regleras också rätten till en lämplig bostad som en mänsklig rättighet i FN:s konventioner, genom ett mål i Agenda 2030 och det nämns även i EU:s sociala pelare. Genom barnkonventionen lyfts också särskilt barnets rättigheter till bostad.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar fastställer att kommunen ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Goda bostäder omfattar både själva bostaden och miljön kopplad till den. Planeringen ska fastställas genom riktlinjer som ska baseras på en analys av demografi,



# VÄRMDÖ KOMMUN

<b>Beslutsdatum:</b> 2021-10-06	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för bostadsförsörjning	

Värmdö kommun - Internt

efterfrågan, bostadsmarknaden och bostadsbehovet hos särskilda grupper. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Av plan- och bygglagen (2010:900) framgår att bostadsbyggandet och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse. Det är enligt samma lagstiftning en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark- och vattenområden. Det är därmed enbart kommunen som kan besluta om att ett område ska detaljplanläggas och exempelvis utvecklas för bostäder.

Det finns även annan lagstiftning som styr och påverkar kommunens arbete med bostadsförsörjning. Socialtjänstlagen (2001:453) reglerar att socialnämnden i kommunen är skyldig att verka för att äldre människor får goda bostäder, för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Socialnämnden ska vidare verka för att äldre människor får möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden och ha en aktiv och meningsfull tillvaro i gemenskap med andra. Kommunen får även inrätta särskilda boendeformer för äldre människor som bland annat behöver stöd och hjälp i boendet. Kommunen ansvarar även för att inrätta bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning så att de får bo på ett sätt som är anpassat efter hans eller hennes behov av särskilt stöd. Enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade ska goda levnadsvillkor för personer med omfattande och varaktiga funktionsnedsättningar garanteras i syfte att stärka deras förmåga att leva ett självständigt liv. Barn och ungdomar som faller under lagens tillämpningsområde har enligt lagen rätt till boende i familjehem eller bostad med särskild service. Vuxna har rätt till bostad med särskild service eller annan särskilt anpassad bostad. Enligt lagen är det kommunen som ansvarar för att erbjuda sådana boenden. Detta innebär att kommunen fortlöpande ska följa upp vilka som omfattas av lagen och vilka deras behov av stöd och service är.

Sedan 2016 är kommunerna skyldiga att ta emot anvisade nyanlända personer för bosättning enligt bosättningslagen (2016:38). Vid fördelningen av anvisningar mellan kommuner ska det tas hänsyn till kommunens arbetsmarknadsförutsättningar, befolkningsstorlek, sammantagna mottagande av nyanlända och ensamkommande barn samt omfattningen av asylsökande som vistas i kommunen. Kommunen ska enligt lagen (1994:137) om mottagande av asylsökande ordna boenden för ensamkommande barn upp till 18 år om dessa har ansökt om uppehållstillstånd i Sverige som flykting eller har beviljats uppehållstillstånd med tillfälligt skydd.

Till den nationella styrningen och planeringen tillkommer regional samverkan, främst inom ramen för den regionala utvecklingsplanen, RUF2050. I kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska det framgå hur hänsyn har tagits till regionala och nationella mål, planer och program som är av relevans för bostadsförsörjningen.

Region Stockholm har i uppdrag att belysa den regionala utvecklingen och planeringen inom bland annat den fysiska miljön. I regionens utvecklingsplan framförs ett långsiktigt mål och två delmål vilka är direkt kopplade till bostadsförsörjningen.

## Mål



# VÄRMDÖ KOMMUN

<b>Beslutsdatum:</b> 2021-10-06	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för bostadsförsörjning	

Värmdö kommun - Internt

- En tillgänglig region med god livsmiljö

## Delmål

- Minst 22 000 bostäder per år behöver tillkomma
- Minst 95 procent av ny bebyggelse bör tillkomma i regionens relativt sett mest tillgängliga lägen

Värmdö kommun tar sin del av ansvaret för den regionala utvecklingen genom att tillskapa nya bostäder och att utveckla dem i lägen som är tillgängliga. För Värmdö presenterar regionen ett bostadsbehov som är 350 till 550 bostäder per år, där 350 bostäder innebär lågalternativet och 550 högalternativet. Kommunen ser det dock inte som möjligt att under denna period uppnå bostadsbehovet då infrastrukturen in från regionkärnan till kommunen och inom kommunen inte klarar av en sådan utbyggnadstakt. För att kommunen ska kunna ta sin del av ansvaret måste vägarna och kollektivtrafiken stärkas.

## Uppföljning

Uppföljning av riktlinjerna för bostadsförsörjning ska ske kontinuerligt. Delvis sker det i samband med den årliga bostadsmarknadsenkäten som Boverket gör där kommunen rapporterar in bland annat planerade bostäder och om bostadsbrist finns. Enkäten fungerar som är ett underlag till Länsstyrelsens "Läget i länet" som underlättar en bedömning av de lokala förutsättningarna i jämförelse mot läget i hela regionen. Kommunen ska även göra årliga uppföljningar av kommunfullmäktiges mål gällande "En bostadsmarknad i balans". Där ska bland annat antalet bostäder upp, hur många av dessa som byggts i kommunens utvecklingslägen och vilken planberedskap som finns. Uppföljning av behovet för grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden följs årligen upp genom lokalförsörjningsprocessen i samband med nämndernas lokalförsörjningsplaner godkänns i början på varje år. Genom lokalförsörjningsprocessen sker också samverkan vad gäller bostadsförsörjningsansvaret mellan de olika verksamheterna.