



Österåker kommun
plan.exploatering@osteraker.se

Yttrande över förslag till Riktlinjer för bostadsförsörjning i Österåkers kommun

Bakgrund

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska Länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig över en kommuns förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Länsstyrelsen har genomfört rådgivningssamtal i ett mycket tidigt skede med kommunen innan arbetet påbörjades.

Samlad bedömning

Österåker kommuns förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning med tillhörande bilaga "Nulägesanalys av bostadsmarknaden" lever enligt länsstyrelsens bedömning upp till intentionerna i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Men, Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att komplettera riktlinjerna med en tydligare beskrivning hur ni ska arbeta med bostadsförsörjningen.

Österåker kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning som omfattar beskrivningar av utmaningar, mål och insatser beskriver de förutsättningar och ambitioner kommunen har för att arbeta med bostadsförsörjning för kommunens invånare samt försök till beskrivning av hur kommunen ska arbeta.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Länsstyrelsen har inga synpunkter på hur kommunen beskriver vilka krav som finns enligt lagstiftningen gällande det kommunala bostadsförsörjningsansvaret i riktlinjerna. Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ska utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) avseende det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Riktlinjerna ska grundas på analyser av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden, den demografiska utvecklingen och marknadsförutsättningarna. Analyserna ger kommunen förutsättningar att formulera de mål och insatser som skapar förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Datum
2024-08-28

Beteckning
405-30200-2024

Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Länsstyrelsen ska lämna råd, information och underlag till kommunerna i länet inför planeringen av bostadsförsörjningen.

Att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen innebär att analysera och bedöma vilka förändringar som behövs i bostadsbeståndet till följd av krav och önskemål från både nuvarande och framtida befolkning.

Det finns ett antal förutsättningar som behöver vara uppfyllda i kommunen för att åstadkomma ett så bra arbete som möjligt med bostadsförsörjningsfrågorna. Dessa är:

att det finns kompetens och resurser att arbeta med bostadsförsörjning

att arbetet sker förvaltningsövergripande

att arbetet sker i nära dialog med den politiska ledningen.

Översiktsplaneringen är ett viktigt instrument när kommunens bostadspolitiska intentioner ska genomföras. Både översiktsplanen och riktlinjerna för bostadsförsörjningen behövs för att nå kommunens bostadspolitiska mål. De skiljer sig emellertid åt på två sätt:

I riktlinjerna konkretiserar kommunen *hur* behovet ska tillgodoses och ska vara vägledande för översiktsplanen.

I översiktsplanen anger kommunen *var* och hur den tänker tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.

Österåker kommuns översiktsplan *Stad, skärgård och landsbygd - Översiktsplan för Österåkers kommun 2040* antogs 2018 och i planeringsstrategin för denna som antogs 2024 framgår det också att statistik med mera gällande bostadsförsörjning är inaktuell och att kommunen nu håller på att ta fram nya riktlinjer med mer aktuella uppgifter.

Länsstyrelsens synpunkter – vad vi granskar

Länsstyrelsen granskar förslag till riktlinjer utifrån hur de förhåller sig till nationella, regionala och kommunala mål av betydelse för bostadsförsörjningen.¹ Riktlinjerna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Riktlinjerna ska innehålla mål för bostadsbyggande och utveckling av beståndet, vilka verktyg som används för att nå uppsatta mål, bostadsbehoven på lokal nivå enligt Boverkets beräkningar, marknadsförutsättningarna samt hur riktlinjerna följs upp.

¹ Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Datum
2024-08-28

Beteckning
405-30200-2024

Nationella mål

Kommunen har lyft nationella mål i riktlinjerna. Bland målen nämns mål för jämställdhet och folkhälsa kopplat till bostadsförsörjning samt nationella mål för integrationspolitiken. Dock saknas en beskrivning hur kommunen avser att arbeta med dessa, vilket Länsstyrelsen gärna ser att kommunen förtydligar. Kommunen kan med fördel även komplettera med miljömål och gestaltad livsmiljö i syfte att stärka och underlätta sitt fortsatta arbete för god boende miljö för alla invånare.

Regionala mål

Kommunen anger att bostadsbyggandet enligt RUFS 2050 ligger långt över vad som behöver tillkomma fram till 2050, enligt den kommunala bostadsbyggnadsprognosen som sträcker sig till 2040. Enligt RUFS krävs ett tillskott på 350 bostäder årligen, medan kommunen anger att cirka 1000 bostäder kommer att tillkomma årligen. Det framgår inte om tillskottet av bostäder endast avser nyproduktion, men Länsstyrelsen vill påminna om att ombyggnation kan vara en möjlig väg mot ett mer cirkulärt byggande. Länsstyrelsen ser i övrigt positivt på att bostadstillskottet blir högre fram till 2040 än behovet enligt RUFS 2050. Detta så länge som tillskottet blir varierat utifrån regionens behov samt hållbart med hänsyn till andra faktorer som är viktiga vid samhällsplanering, till exempel andra boendekvaliteter, gestaltad livsmiljö, behov av samhällsservice och ett långsiktigt hållbart byggande.

Marknadsförutsättningarna

Kommunen anger att de inte drabbats i samma utsträckning som resten av regionen gällande uppställande av detaljplanearbete. Därav ser kommunen i nuläget inte samma problem som resten av regionen. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen också anger att det är viktigt att hålla beslutsunderlaget uppdaterat med hänsyn till det osäkra omvärldsläget samt att det därmed också krävs en god dialog mellan berörda förvaltningar för att identifierade behov ska kunna bemötas i tid. Länsstyrelsen ser fram emot att ta del av den process för prognosarbetet avseende nybyggnation av bostäder samt befolkningsprognosen som kommunen anger är under utveckling.

Analys av bostadsbeståndet och den demografiska utvecklingen

Länsstyrelsen har inga synpunkter på beskrivningen av bostadsbeståndet och den demografiska utvecklingen. Analysen visar att variationen av bostadstyper, upplåtelseformer och bostadsstorlekar skiljer sig något åt mellan Österåkers kommundelar, där småhus/äganderätter dominerar utanför Åkersberga och de flesta flerbostadshusen finns i Åkersberga. Kommunen skriver att en större variation inom olika bostadsområden är något att verka för eftersom det stärker den sociala hållbarheten och ökar valfriheten på den lokala bostadsmarknaden.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att förlängningen av massflyktsdirektivet till mars 2026 innebär att skyddsbehövande från Ukraina som har befunnit sig i Sverige i minst två år uppfyller kraven för folkbokföring. Ett ännu ej beslutat lagförslag kan innebära att ukrainare från den 1 november 2024

Datum
2024-08-28

Beteckning
405-30200-2024

förväntas folkbokföra sig redan efter 12 månader, vilket kan påverka kommunens demografiska utveckling.

Vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden

Länsstyrelsen har inga större synpunkter på beskrivningen av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Kommunen använder sig av Boverkets underlag i kombination med underlag från Region Stockholm och Länsstyrelsen Stockholm.

I nulägesanalysen finns statistik främst från Boverket och SCB som synliggör vilka hushållstyper och boendesituationer som har sämre socioekonomiska förutsättningar. En analys utifrån kommunens egen samlade kunskap om invånare och bostadsområden skulle bidra till förståelsen av statistiken samt möjliggöra riktade insatser. Boverkets underlag ger möjlighet att analysera bostadsbehov som inte tillgodoses utifrån ålder och kön, vilket är relevant utifrån riktlinjernas ambition om hänsyn till barns bästa samt jämställdhet. Analysen kan med fördel även utveckla i vilket utsträckning det finns förutsättningar för nyanlända hushåll att kunna bo kvar i kommunen i goda bostäder med trygga uppväxtvillkor för barn. Det framgår inte om ensamkommande barn som anvisats kommunen lyckas etablera sig på bostadsmarknaden när socialtjänstens insatser avslutas. Analysen behöver även kompletteras gällande personer som lever i olika typer av hemlöshetssituationer.

Kommunen skriver att det finns ett underskott av dels större lägenheter, 4 rum och kök eller större i flerbostadshus och enrumslägenheter, även om än det har byggts fler sådana de senare åren. Det framgår dock inte hur kommunen avser att få fram flera sådana bostadstyper. Analysen visar att framöver behöver fler bostäder tillkomma för äldre, personer med begränsad ekonomi, personer med funktionsnedsättning och ungdomar och studenter. Här kan kommunen förtydliga hur man avser att tillskapa sådana bostäder. Länsstyrelsen kan dock redan nu se att kommunen har verktyg för att tillvarata möjligheter för att få fram nya bostäder som möter bostadsbehovet. Kommunen har tagit fram nya riktlinjer för markanvisning² samt anger att det finns ett stort intresse hos aktörer på bostadsmarknaden att bidra i utvecklingen av kommunens bostadsbestånd som kan bidra till möjligheten att möta behov och efterfrågan på bostäder inom kommunen. Kommunen har även bostäder genom Armada, allmännyttan som skulle kunna bidra med bostäder för ovan nämnda behov.

Kommunala mål

² I samrådshandlingen står det att dessa ska tas fram 2023. Detta bör ändras, eftersom de redan tagits fram och nuvarande år är 2024.

Datum
2024-08-28

Beteckning
405-30200-2024

Länsstyrelsen har inga synpunkter på hur kommunens egna mål för bostadsförsörjningen har formulerats utifrån de utmaningar som har identifierats och beskrivits i analysmaterialet. De styrdokument som nämns i underlaget kan med fördel sammanfattas och även lyftas in i själva riktlinjerna, exempelvis ägardirektiv för kommunens allmännyttiga bolag Armada Bostäder AB samt program för social hållbarhet och folkhälsa när det är klart.

Kommunens insatser för att nå uppsatta mål (verktyg)

I underlaget anger kommunen att ägardirektivet för det allmännyttiga bostadsbolaget Armada är kommunens främsta verktyg för att säkerställa ansvaret för bostadsförsörjning. Kommunen kan genom sina ägardirektiv påverka Armadas produktion och förvaltning av bostäder. Det är inte helt tydligt i ägardirektiven hur det befintliga beståndet ska värnas. Eftersom möjligheterna att tillskapa nyproducerade prisvärda bostäder är knappa är det viktigt att de prisvärda bostäder som finns idag inte försvinner till följd av prishöjande renoveringar. Kommunen kan med fördel även beskriva hur man har för avsikt att använda de bostadssociala verktyg som finns till förfogande.

Förturer kan vara ett effektivt verktyg när behovet av prisvärda bostäder är större än utbudet. Länsstyrelsen vill även rekommendera kommunen att verka för att försörjningsstöd accepteras som inkomst för att ha möjlighet att få hyra en lägenhet i det allmännyttiga bostadsbeståndet.

Kommunen beskriver att anvisade nyanlända erbjuds tidsbegränsade kontrakt i framför allt modullägenheter och att kommunen på olika sätt hjälper till med att söka bostad. Det framgår inte i vilken utsträckning nyanlända personer (barn och vuxnas) hittar bostad i kommunen när tidsbegränsade kontrakt löper ut. Länsstyrelsen framhåller betydelsen av ett längre perspektiv på anvisade nyanländas bostadsförsörjningsbehov.

Länsstyrelsen vill i detta sammanhang uppmärksamma kommunen på de förslag som finns i promemorian Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning som varit ute på remiss. I promemorian föreslås bland annat att det ska bli obligatoriskt för kommuner att under vissa förutsättningar tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer. Syftet är att underlätta för barnfamiljer som saknar egen bostad att kunna få tillträde till en sådan. Vidare tydliggörs att kommunala bostadsförmedlingar får förmedla bostäder som reserverats utifrån olika behov och erbjuda förturer utan att det påverkar möjligheten att ta ut köavgift av de sökande. Förslagen som innebär ändringar i bostadsförsörjningslagen är för närvarande under beredning inför ikraftträdande.

Länsstyrelsen vill även upplysa kommunen om regeringens nationella hemlöshetsstrategi för att minska och förebygga att människor hamnar i hemlöshet. I den ingår bland annat olika strategier för att förebygga vräkning men framförallt att modellen Bostad först bör införas i alla kommuner i Sverige. Länsstyrelsen och Socialstyrelsen kan vara behjälpliga med råd och stöd i det hemlöshetsförebyggande arbetet.

Datum
2024-08-28

Beteckning
405-30200-2024

Uppföljning

Kommunen skriver att riktlinjernas mål kommer att följas upp i och med att en uppföljning av aktualiteten måste ske minst en gång varje mandatperiod. Det vore önskvärt om kommunen hade avstämningar mellan aktualitetsprövningen så att man vet att riktlinjerna används i kommunens operativa verksamhet. Kommunen nämner också Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät i avsnittet om uppföljning, men det framgår inte om eller hur kommunen avser att använda sig av denna. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att följa upp genomförandet varje år i samband med att enkäten besvaras. Det är också bra att den arbetsgrupp som tar fram riktlinjerna och svarar på enkäten är densamma.

Antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen

Antagna riktlinjer skickas till Länsstyrelsen Stockholm.

De som deltagit i beslutet

Beslutet har fattats av samhällsbyggnadsdirektör Helena Remnerud med planhandläggare Lisa Palmér som föredragande. I den slutliga handläggningen har även enhetschefen för bostäder och fysisk planering Tatjana Joksimović deltagit.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.