



Yttrande över remiss avseende förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning Nacka kommun – Dnr KFKS 2017/1070

Nacka kommuns Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Kommunen har valt en metod att ha kommunala mål och strategier i ett huvuddokument och analysunderlaget i ett annat dokument. För att själva riktlinjerna ska nå upp till lagkraven behöver vissa avsnitt från underlagsmaterialet lyftas in i huvuddokumentet (gäller nationella och regionala mål). Riktlinjerna skulle även vinna på om delar av avsnitten som rör särskilda grupper flyttas till huvuddokumentet.

Riktlinjerna innehåller en bra analys av befolkningen och bostadsbeståndet och de ger en bra beskrivning av vilka utmaningar kommunen står inför. Men på några områden behöver arbetet vidareutvecklas. Länsstyrelsen har träffat kommunen för en tidig dialog inför starten av kommunens arbete med riktlinjerna.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) avseende det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Länsstyrelsen ska lämna råd, information och underlag till kommunerna i länet inför planeringen av bostadsförsörjningen.

Det pågår ett arbete med att ta fram en ny översiktsplan i kommunen. 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 översiktsplanen anger kommunen hur och var den tänker tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.
- I riktlinjerna för bostadsförsörjning konkretiserar kommunen hur behovet ska tillgodoses.

Det innebär att kommunen inte enbart kan ”lyfta in” riktlinjerna i arbetet med en ny översiktsplan.

Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsen granskar kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen utifrån hur de förhåller sig till nationella och regionala mål, kommunala mål, kommunens verktyg för att nå uppsatta mål, särskilda grupper samt hur riktlinjerna är tänkta att följas upp.

Datum
2018-04-19

Beteckning
405-12268–2018

Länsstyrelsen tittar också på om riktlinjerna grundas på en analys av den demografiska utvecklingen och bostadsbeståndet.

Nationella mål

Länsstyrelsen har inga synpunkter på kommunens redovisning av nationella mål för bostadsförsörjningen. Däremot behöver textavsnittet flyttas från underlagsdokumentet till själva riktlinjerna.

Regionala mål

Länsstyrelsen har inga synpunkter på hur kommunen förhåller sig till regionala mål för bostadsförsörjningen. Däremot behöver textavsnittet flyttas från underlagsdokumentet till själva riktlinjerna.

Kommunala mål

Länsstyrelsen har inga synpunkter på kommunens redovisning av kommunala mål för bostadsförsörjningen.

Analys av bostadsbeståndet och den demografiska utvecklingen

Länsstyrelsen har inga synpunkter på beskrivningen av bostadsbeståndet och den demografiska utvecklingen, bortsett från att analysen behöver kompletteras med en beskrivning (tabell) över bostadsbeståndets fördelning på lägenhetstyper (antal rum). En sådan tabell behövs bland annat för att se vilken typ av lägenheter som kommunen behöver komplettera med.

Analysen skulle också bli klarare med en tydligare uppdelning av särskilda grupper. Nu klumpas nyanlända och ensamkommande unga ihop med personer som står långt ifrån bostadsmarknaden (hemlösa).

Länsstyrelsen vill ge ett särskilt plus i kanten för den noggranna analysen av bostadsbehovet för personer med funktionsnedsättning och bostadsbehovet för äldre.

Kommunens insatser för att nå uppsatta mål (verktyg)

Beskrivningen av hur målen ska nås behöver tydliggöras. Kommunen har inget allmännyttigt bostadsbolag, men det finns andra kommunala verktyg. De behöver beskrivas.

Särskilda grupper

- Ungdomar och studenter

Länsstyrelsen har inga synpunkter på hur kommunen arbetar för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för ungdomar och studenter, bortsett från att det i underlagsmaterialet finns beskrivet att nyproduktionen av smålägenheter inte kommer att vara stor. Kan det finnas anledning för kommunen att försöka få till fler smålägenheter i det som nyproduceras de kommande åren? Då blir det något lättare för Nackas unga att bo kvar i kommunen.

- Äldre

Länsstyrelsen har inga synpunkter på kommunens insatser för att säkerställa att det finns tillgängliga bostäder för äldre.

- Personer med funktionsnedsättning

Datum
2018-04-19

Beteckning
405-12268–2018

Länsstyrelsen har inga synpunkter på kommunens insatser för att säkerställa att det finns tillgängliga bostäder för personer med funktionsnedsättning.

- Hemlösa

Det är inte helt tydligt hur kommunen arbetar för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för denna grupp eftersom textavsnittet hänger ihop med arbetet med nyanlända. Socialtjänsten hyr ungefär 200 lägenheter av privata värdar för andrahandsuthyrning i form av sociala kontrakt. Det normala tillvägagångssättet är att andrahandshyresgästen får ta över hyreskontraktet om allt fungerar, det vill säga att hyreslagen följs. En sådan prövning sker vanligen efter två år. Länsstyrelsen saknar en beskrivning av hur kommunen arbetar med privata fastighetsägare kring dessa frågor för gruppen hemlösa.

Riktlinjerna behöver också kompletteras med en beskrivning av hur kommunen arbetar vräkningsförebyggande och om det finns möjlighet till budget- och skuldrådgivning. Här behöver socialförvaltningen vara med.

- Nyanlända

Riktlinjerna innehåller en bedömning av behovet av bostäder för nyanlända som anvisas kommunen av Migrationsverket och för ensamkommande barn. Behovet av bostäder för nyanlända som på egen hand flyttar till kommunen finns inte med. I kommunens planering för mottagandet av nyanlända och i riktlinjerna för bostadsförsörjningen bör kommunen även beakta behovet av bostäder för nyanlända som inte omfattas av bosättningsuppdraget.

Kommunen skriver i riktlinjerna att varje hushåll som ingår i målgruppen nyanlända som anvisats kommunen av Migrationsverket tillhandahålls en bostad där de beräknas bo under en begränsad tid, ofta under två år och att målet är att den enskilde ska skaffa ett eget fast boende.

Förvaltningsrätten i Stockholm kom nyligen med en dom beträffande Lidingö kommuns beslut om tidsbegränsade bostadskontrakt till nyanlända som anvisats kommunen genom Migrationsverket. Domstolen fastslår att kommunens beslut att säga upp bostadskontrakten efter två år inte kan anses strida mot bosättningslagen. Det betyder att en begränsning av kontraktperioden inte är olaglig. Lagens intention är inte desto mindre att förbättra förutsättningarna till snabb etablering på arbetsmarknaden och i samhällslivet. Därför bör alla kommuner ta ansvar för mottagandet och i så stor utsträckning som möjligt erbjuda nyanlända som omfattas av anvisningar permanenta bostäder.

Nackas kommunal för 2018 är 304 nyanlända, och enligt Migrationsverket beräkning kommer 102 nyanlända bosätta sig i kommunen på egen hand. Totalt beräknas kommunen under 2018 ta emot 406 nyanlända. Länsstyrelsens bedömning är att kommunen utifrån sitt generella bostadsförsörjningsansvar bör ta hänsyn till hållbarhet och långsiktigt avseende boendelösningar för gruppen nyanlända. Det gäller både de som anvisas till kommunen, anhöriga och de som bosätter sig i kommunen på egen hand.

Datum
2018-04-19

Beteckning
405-12268–2018

Uppföljning

Länsstyrelsen saknar en beskrivning av hur riktlinjerna ska följas upp. En möjlighet för kommunen att följa upp riktlinjerna är att analysera de svar som kommunen årligen lämnar i Boverkets Bostadsmarknadsenkät.

Antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen

Antagna riktlinjer skickas till Länsstyrelsen Stockholm.

De som deltagit i beslutet

Beslutet har fattats av samhällsbyggnadsdirektör Patrik Åhnberg med utvecklingsledare Henrik Weston som föredragande.

Detta beslut har granskats, godkänts och skickats via Länsstyrelsens digitala ärendehanteringsdiariesystem Platina och har därför ingen namnunderskrift.