



Yttrande avseende förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning i Nacka kommun KS/2022:276

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 med Nacka kommun innan arbetet påbörjades. Sedan rådgivningssamtalet genomfördes har regeringen beslutat om att ändra bostadsförsörjningslagen. Ändringen trädde i kraft den 1 oktober 2022. Kommunens förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen utgår från den gamla lagstiftningen. Inga övergångsbestämmelser finns.

Samlad bedömning

Innan förslaget till riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige behöver en komplettering ske i enlighet med ändringarna i bostadsförsörjningslagen (2000:1383). Ändringen innebär att en beräkning av bostadsbehoven på lokal nivå behöver tillkomma. Innevarande förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen lever inte upp till minimikraven i bostadsförsörjningslagen.

Kommunens förslag innehåller analyser om bostadsbyggande, befolkning och bostadsbestånd. De innehåller beskrivningar av vilka verktyg som används och vilka utmaningar kommunen står inför. En genomgång av demografiska förutsättningar och marknadsförutsättningar finns. Efter lagändringen behöver särskilda grupper inte längre redovisas, kommunen har likväl redovisat detta, vilket är positivt. Mål och insatser är redovisade. Däremot saknas en mer genomgripande analys av bostadsförsörjningsbehoven för framtida hushåll. Det beror i första hand på att en beskrivning av vilka hushåll som inte får sina bostadsbehov tillgodosedda enligt Boverkets beräkningar inte finns med.

En strategisk fråga som kommunen behöver förhålla sig till är hur förändringar i det befintliga beståndet påverkar bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen vill även uppmärksamma kommunen på att det inte går att bygga bort bostadsbehoven eftersom nyproducerade bostäder är dyra att köpa eller hyra för en växande grupp låg- och medelinkomsttagare. Något som kommunen själv beskriver i sin analys av marknadsförutsättningarna. Kommunen förlitar sig på flyttkedjor bland annat för att lösa situationen för unga som är på väg att flytta hemifrån. Dock visar den senaste forskningen att flyttkedjor sällan når inkomstsvaga grupper, exempelvis unga. Många unga behöver andra verktyg som exempelvis kommunala hyresgarantier eller att särskilda ungdomsbostäder byggs. Trots detta är det viktigt att kommunen planerar för en produktion (i nivå med de demografiska behoven enligt RUFs) för hushåll som vill och kan flytta till en ny bostad. För mer information hänvisar vi till vår [bostadsmarknadsanalys "Läget i länet – bostadsmarknaden i Stockholms län 2022"](#).

Datum
2022-10-10

Beteckning
48358-2022-1

Kommunens slutsats för att vi ska få en fungerande bostadsförsörjning är att ”bostadsmarknaden behöver reformeras för att framtida generationer skall ha en större möjlighet att ha råd med en bostad som är skälig för situationen man befinner sig i.”

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska varje kommun anta riktlinjer för bostadsförsörjningen en gång varje mandatperiod. 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 ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) avseende det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Från och med den 1 oktober 2022 ska riktlinjerna särskilt grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden utöver en analys av den demografiska utvecklingen och marknadsförutsättningarna.

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 behövs för att nå kommunens bostadspolitiska mål. De skiljer sig emellertid åt på två sätt:

- I översiktsplanen anger kommunen var och hur den tänker tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.
- I riktlinjerna konkretiserar kommunen hur behovet ska tillgodoses.

Nacka kommun saknar antagna riktlinjer för mandatperioden 2018–2022. Innevarande förslag avser mandatperioden 2022–2026.

Länsstyrelsens synpunkter – vad vi granskar

Länsstyrelsen granskar förslag till riktlinjer utifrån hur de förhåller sig till nationella och regionala mål av betydelse för bostadsförsörjningen, kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av beståndet, vilka verktyg som används för att nå uppsatta mål, bostadsbehoven på lokal nivå enligt Boverkets beräkningar, demografisk utveckling, marknadsförutsättningarna samt hur riktlinjerna följs upp.

Nationella mål

Länsstyrelsen har inga synpunkter på hur kommunen förhåller sig till nationella mål för bostadsförsörjningen. Förutom dessa mål är även andra nationella mål relevanta såsom det integrationspolitiska målet och bostadslagen samt mål för

Datum
2022-10-10

Beteckning
48358-2022-1

funktionshinderspolicen, jämställdhet och folkhälsa, vilka alla relaterar till globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030.

Regionala mål

Kommunen hänvisar till den regionala utvecklingsplanen (RUF 2050) delmål om hur många bostäder som behöver tillkomma per år i Stockholmsregionen. Det finns även andra regionala mål som kommunen med fördel bör förhålla sig till som exempelvis en öppen, jämställd, jämlik och inkluderande region, dvs att år 2050 är Stockholmsregionen öppen för olika livsstilar och det finns möjligheter för alla att vara delaktiga i samhället.

Kommunala mål

Kommunens redovisning av kommunala mål för bostadsförsörjningen har en slagsida åt bostadsbyggande och genomförandet av avtalet om utbyggd tunnelbana med 11 200 bostäder till 2035. Avtalet har resulterat i många nya bostäder. Men nu minskar byggandet på grund av stigande räntor, inflation och stigande materialkostnader. Hushållens konsumtionsutrymme begränsas och målgruppen som har råd med nyproduktion minskar. Länsstyrelsen vill därför understryka att bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande, även om nyproduktion och ombyggnation i sig är viktigt eftersom byggande signalerar framtidstro, tillväxt och attraktivitet och inte minst tillskott av nya bostäder.

Med detta sagt menar Länsstyrelsen att kommunens mål behöver förtydligas vad gäller utvecklingen av det befintliga beståndet. Kommunen saknar ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag men det finns två stora privata bostadsbolag med bostäder i kommunen. Ett nära samarbete med dessa fastighetsägare behövs för att säkerställa att det framöver finns ett tillräckligt bestånd av hyresrätter med rimlig hyra. Hur samarbetet ska se ut behöver förtydligas, inte minst med tanke på att fastighetsägare ofta totalrenoverar sina bestånd i samband med stambyten. Detta är särskilt viktigt om kommunen ska kunna nå det egna övergripande målet att ”erbjuda bostäder för alla oavsett kön, ålder, kulturell bakgrund, funktionsnedsättning, och sociala förutsättningar.”

Däruöver är det positivt att kommunen har som mål att det ska finnas en blandning av upplåtelseformerna äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Även i nyproduktionen. Samtidigt anser kommunen att det är svårt för en medelinkomsttagare att klara av inkomstkraven för en nyproducerad hyresrätt. Kommunen menar att:

”verktygen för att skapa hyresrätter med rimlig hyresnivå är oerhört begränsade då kommunen inte kan gynna enskild exploatör. Möjligheterna är i stort sett att utveckla bostäder på mindre attraktiva platser för att nå lägre hyresnivåer. Framför allt nu när investeringsstödet dragits in.”

Kommunen anser vidare att:

”bostadsmarknaden behöver reformeras för att framtida generationer ska ha en större möjlighet att ha råd med en bostad som är skälig för situationen man befinner sig i. Idag är många av Nackas unga vuxna i en situation med trångboddhet, lång pendling eller otrygg andrahandshyra.”

Länsstyrelsen instämmer i analysen men vill samtidigt uppmärksamma kommunen att det är ett ofrånkomligt krav att en lokal bostadspolitik drivs som gör det möjligt att nå egna uppsatta mål. Även om den enskilda kommunen har begränsade förutsättningar att lösa bostadssituationen för alla hushåll så finns det verktyg som det är tänkt att kommunen ska använda, exempelvis olika insatser som stödjer svaga hushåll (enligt lagen 2009:47 om

Datum
2022-10-10

Beteckning
48358-2022-1

vissa kommunala befogenheter). Ett annat verktyg är borgensåtagandet kommunal hyresgaranti.

Det är positivt att det finns kopplingar till översiktsplanens strategier vad gäller bostadsbyggande men även kommunens utveckling i stort.

Kommunens insatser för att nå uppsatta mål (verktyg)

Länsstyrelsen skulle gärna se en tydligare redovisning av hur övergripande mål ska uppnås och vilka förvaltningar och bolag som ska göra vad. Även om den enskilda kommunen har begränsade förutsättningar att lösa bostadssituationen för alla hushåll så finns det verktyg som kommunen bör använda, exempelvis olika insatser som stödjer svaga hushåll, se ovan. Det är positivt att den mark som anvisas för hyresrätter ska upplåtas med tomträtt. På så vis kan kostnaderna sänkas (möjligen även hyrorna) i planerade hyresrättsprojekt.

Analys av bostadsbeståndet och den demografiska utvecklingen

Länsstyrelsen har inga synpunkter på beskrivningen av bostadsbeståndet och den demografiska utvecklingen.

Länsstyrelsen är positiva till att kommunen valt att redovisa bostadsbehoven för särskilda grupper trots att redovisningen inte längre är ett lagkrav. Att redovisa särskilda grupper bidrar till en helhetsbild av förutsättningarna för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Marknadsförutsättningarna

Länsstyrelsen har inga synpunkter på analysen av marknadsförutsättningarna. Länsstyrelsen delar kommunens beskrivning att:

”högkonjunktur och tillväxt i företagandet har genererat en stor inflyttning till Stockholmsregionen. Idag finns inga statliga stöd för bostadsbyggande och ansvaret för finansiering ligger hos privata bostadsutvecklare och hos medborgarna själva. Bostadsutvecklare har som uppdrag att generera vinst, vilket gör att de inte bygger mer än att de kan sälja lägenheterna till ett bra pris. Detta har resulterat i en byggtakt som bibehållit en hög efterfrågan och en kontinuerlig bostadsbrist. En konsekvens har även varit att det till övervägande del byggts bostäder för det köpstarkare segmentet, då det generellt sett ger en högre vinst. Detta har gjort det allt svårare för sämre bemedlade och unga, att ta sig in på bostadsmarknaden.”

Vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden

Det saknas en beskrivning och analys av Boverkets beräkningar av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses i kommunen. Innan riktlinjerna antas av kommunfullmäktige måste en sådan komplettering tillkomma. Kompletteringen skickas till Länsstyrelsen Stockholm för kännedom.

Kommunen redovisar att nyanlända som anvisas enligt bostättningslagen erbjuds genomgångsbostäder i två år, men det framgår inte om anvisade nyanländas bostadsbehov därefter kan tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Länsstyrelsen framhåller betydelsen av ett längre perspektiv som möjliggör för anvisade att bo kvar i anvisningskommunen över tid.

Uppföljning

Länsstyrelsen har inga synpunkter på kommunens uppföljning av riktlinjerna.

Datum
2022-10-10

Beteckning
48358-2022-1

Antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen

Antagna riktlinjer skickas till Länsstyrelsen Stockholm.

De som deltagit i beslutet

Beslutet har fattats av tf samhällsbyggnadsdirektör Helena Remnerud med utvecklingsledare Henrik Weston som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.