

Vellinge kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2030 Redogörelse för återremiss – antagandehandling



Falsterbocanalen och omgivande bebyggelse, boende under trädens kronor i kommunens största tätort.

Antagen i kommunfullmäktige 2023-04-24 §119

RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING 2030 – REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅD

Antagandehandling

Beslutsinstans: Kommunfullmäktige

Ansvarig chef: Martina Ljung, plan- och exploateringschef

Ansvarig för redogörelse för återremiss: arbetsgrupp (ny) som bestod av Rickard Persson, översiktsplanarkitekt (projektledare), Björn Ljungholm, GIS-samordnare, Per Andersson, mark- och exploateringsingenjör, Anders Stenkvist, bygglovhandläggare (Samhällsbyggnadsavdelningen) samt Peter Olsson, omsorgscontroller (Omsorgsavdelningen).

INNEHÅLL

RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING 2030 – REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅD	2
1. Inledning	4
2. Redogörelse för återremiss	5
3. Ändringarna i bostadsförsörjningslagen 1 oktober 2022	6
3.1.1 Skillnaderna i lagstiftningen	7
3.1.2 Bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden	7
3.1.3 Arbetsgruppens slutsatser	8
3.1.4 Samråd med länsstyrelsen angående lagändringarna	8
3.1.5 Länsstyrelsens roll och synpunkter på kommunens riktlinjer (fördjupning)	8
4. Kompletterande redovisning gällande Vellinge kommun med anledning av Boverkets nya underlag	9
4.1 Bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden	10
4.1.1 Ansträngd boendeekonomi	10
4.1.2 Trångboddhet	11
4.1.3 Trångbodda och ansträngd boendeekonomi	12

4.1.4	Flyttar ofta.....	12
4.1.5	Hemmaboende vuxna barn	13
4.1.6	Återkommande problem	13
4.2	Bostadsbehov relaterat till särskilt utsatta grupper	14
4.2.1	Hemlösa	14
4.2.2	Äldre personer.....	14
4.2.3	Personer med funktionsnedsättning	15
4.2.4	Nyanlända	15
4.2.5	Ensamkommande asylsökande barn	16
4.2.6	Personer i behov av skyddat boende	16
5.	Bostadsbyggnadsbehovet – ytterligare noteringar angående olika prognosers betydelse	17
6.	Kompletterande analyser	21
7.	Ändringar i riktlinjerna (huvuddokumentet) med anledning av återremiss och lagändringar	23

Ks 2020/624

1. INLEDNING

Varje kommun är enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (BFL - Bostadsförsörjningslagen) skyldig att planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Riktlinjerna omfattar kommunens ansvar för planering och åtgärder för att främja utvecklingen av det befintliga bostadsbeståndet, för tillgången till bostäder som behövs för att lösa särskilda behov och för att bygga nya bostäder i kommunen.

Förslag till riktlinjer togs fram under våren och sommaren 2021 i arbets- och referensgrupper. Under hösten och vintern 2021-2022 hölls samråd enligt BFL. Efter samrådet skedde omarbetning under våren och sommaren 2022. Riktlinjerna föreslogs av Kommunstyrelsen att antas av Kommunfullmäktige den 26 september 2022, men de återremitterades.

Efter återremissen ändrades bostadsförsörjningslagen den 1 oktober 2022, vilket innebar att lagändringarna också måste hanteras innan ett nytt förslag kunde läggas upp för beslut i Kommunfullmäktige. Eftersom riktlinjerna är framåtsyftande och mer tid har förflutit sedan de var uppe för beslut kan vissa målsättningar ha förskjutits framåt i tiden.

Arbetsgruppen har också bedömt att det finns ett behov att ytterligare redogöra för den föreslagna hållningen vad gäller bostadsbyggnadsbehov och dess förhållande till den översiktliga planeringen, med anledning av länsstyrelsens hållning och något yrkande i fullmäktige.

Riktlinjerna består av ett huvuddokument, en analysbilaga, en redogörelse för samrådet och en redogörelse för återremissen. Huvuddokumentet anger mål och insatser samt vilken hänsyn kommunen tagit till regionala och nationella mål. Analysbilagan innehåller uppgifter om den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar som riktlinjerna grundas på. Redogörelsen för samråd innehåller en sammanfattande redogörelse över remissinstansernas synpunkter samt kommentarer av dessa. Redogörelsen för återremissen innehåller kommentarer av återremissyrkandet, lagändringarna, kompletterande analyser och en redogörelse över vilka förändringar i huvuddokumentet som har gjorts.

2. REDOGÖRELSE FÖR ÅTERREMISS

Kommunfullmäktige beslutade den 2022-09-26 § 119 om att inkludera fler scenarier i ”Riktlinjer för bostadsförsörjning 2030”.

Arbetsgruppen vill förtydliga att det finns ett antal scenarier redovisade i huvuddokumentet genom att antalet bostäder är redovisade med en spannvidd. Genom det aktuella förslaget till nya riktlinjer för bostadsförsörjning så anges ett spann om mellan 155 – 205 bostäder om året. Tidigare Bostadsförsörjningsprogram (2015-2025) angav istället ett lägstascenario (225 bostäder) och ett högstascenario (325 bostäder). Föreliggande förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning innebär alltså en lägre nivå än tidigare program. Genom att antalet bostäder är redovisade med ett spann om 155 – 205 bostäder så anser arbetsgruppen att återremissen får anses besvarad.

Det är viktigt att notera att riktlinjerna för bostadsförsörjning är förenliga med den beslutade översiktsplanen, där en tillväxttakt på ca 1% per år föreskrivs. Att analysera scenarier som starkt avviker från översiktsplanen skulle kräva en förändrad övergripande strategisk planering för hela kommunen, och för närvarande finns det inga politiska beslut om ett sådant arbete. Om sådana beslut fattas i framtiden kan riktlinjerna för bostadsförsörjning behöva omarbetas på det sätt som då avses.

3. ÄNDRINGARNA I BOSTADSFÖRSÖRJNINGSLAGEN 1 OKTOBER 2022

Den 1 oktober 2022 ändrades 2 § bostadsförsörjningslagen.

Den gamla skrivningen var:

2 § /Upphör att gälla U:2022-10-01/ Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Lag (2013:866).

Den nya skrivningen är:

2 § /Träder i kraft I:2022-10-01/ Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

1. den demografiska utvecklingen,
2. marknadsförutsättningarna, och
3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen. Lag (2022:385)

Ks 2020/624

3.1.1 SKILLNADERNA I LAGSTIFTNINGEN

I den nya versionen av bostadsförsörjningslagen har det andra stycket förändrats. Tidigare krävdes en analys av både marknadsförutsättningar och efterfrågan på bostäder för att kunna utveckla riktlinjer för bostadsförsörjning. Nu krävs istället en analys av marknadsförutsättningarna, vilken inkluderar efterfrågan på bostäder, för att utveckla riktlinjer för bostadsförsörjning. Analysen av bostadsbehov för särskilda grupper har tagits bort, och istället ska uppgifterna grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. För att underlätta denna analys kommer Boverket att förse kommunen med underlag, men kommunen får använda ytterligare underlag vid behov.

Det uttryckliga kravet på en särskild analys av efterfrågan på bostäder har tagits bort, eftersom regeringen anser att det ingår i analysen av marknadsförutsättningarna. Kommunerna förväntas ha kunskap om utbudet av bostäder till olika priser och hyror, efterfrågan i olika områden och viljan att bygga nya bostäder för uthyrning eller försäljning. Därför behöver det inte finnas ett särskilt lagkrav på en analys av efterfrågan på bostäder. Trots detta kommer en analys av efterfrågan att ingå som en del i analysen av marknadsförutsättningarna. Detta menar åtminstone JP Infonets jurist Henrik Söderberg utifrån proposition 2021/22:95 och SOU 2018:35 s.119-120.

3.1.2 BOSTADSBEHOV SOM INTE TILLGODOSES PÅ DEN LOKALA BOSTADSMARKNADEN

Boverket utgår från det nationella målet för bostadsförsörjningen som är att säkerställa att konsumenternas efterfrågan på bostäder möter ett utbud som svarar mot behoven. För att detta ska uppnås behöver kommunerna ta ansvar för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och genomföra åtgärder för bostadsförsörjningen. För att kunna göra detta behövs en gemensam bild av bostadsbehoven, vilket Boverket vill uppnå genom att tillhandahålla öppna data som visar bostadsbrist och behov av bostäder. Kommunerna behöver utifrån detta underlag göra en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Boverket tillhandahåller åtta olika mått för att beskriva hur hushållen bor, vilka kan användas som underlag vid bedömning av hur många hushåll som bor i bostäder som kan anses inte vara ändamålsenliga. Det är viktigt att notera att syftet med underlaget inte är att ge en bra beskrivning av hushållens möjligheter att bo i goda bostäder. Kommunerna behöver tolka underlaget utifrån sin egen situation och hur måtten passar in där, eftersom förutsättningarna skiljer sig åt över landet.

En redovisning av analysen av ”bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden” finns i kapitel 4.1.

Ks 2020/624

3.1.3 ARBETSGRUPPENS SLUTSATSER

Lagändringarna i bostadsförsörjningslagen innebär en förskjuten tyngdpunkt i analysen för riktlinjerna, där fokus nu ligger på bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysen av särskilda grupper, inklusive äldre och personer som omfattas av LSS, ska ingå i andra parametrar enligt regeringens intentioner. Demografisk analys och marknadsförutsättningar fortsätter att vara grundläggande i analysen för riktlinjerna.

3.1.4 SAMRÅD MED LÄNSSTYRELSEN ANGÅENDE LAGÄNDRINGARNA

Arbetsgruppen har valt att komplettera riktlinjerna enligt nedan med en beskrivning av förändringarna och vad de innebär för kommunen i stället för att arbeta om riktlinjerna från grunden utifrån den nya lagstiftningen.

Ett särskilt dialogmöte med länsstyrelsen har hållits för att få länsstyrelsens synpunkter på om lagändringarna innebär att riktlinjerna behöver omarbetas så genomgående att de även behöver samrådas på nytt med anledning av lagändringarna.

Vid dialogmötet ansåg länsstyrelsen att ett kompletterande underlag, likt det som nu presenterats, var tillräckligt för att uppfylla lagens krav. Med länsstyrelsen diskuterades även hur det prognosticerade behovet beräknas, en fråga där kommunen och länsstyrelsen inte är överens. Mer om detta under punkt 5 nedan.

3.1.5 LÄNSSTYRELSENS ROLL OCH SYNPUNKTER PÅ KOMMUNENS RIKTLINJER (FÖRDJUPNING)

Länsstyrelsen utgör obligatorisk samrådsinstans enligt BFL och ska för övrigt lämna kommunen råd, information och underlag för planeringen av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsens synpunkter är rådgivande. Förutom samrådsvaret agerar Länsstyrelsen i Skåne län i bostadsförsörjningsfrågor bland annat som länssamordnare av Boverkets årliga Bostadsmarknadsenkät.

Sedan ärendet återremitterades har Boverket genomfört sin Bostadsmarknadsenkät. Svaren från dessa för länet kommer att redovisas i årets Bostadsmarknadsanalys.

I årets enkät fanns vidare frågor från några statliga utredningar, bland annat *Motverka social dumpning* och *Bättre verktyg för att minska och motverka boendesegregation*.

Utifrån svaren kan dels följande sägas kompletterande sedan tidigare om bostadsmarknaden i Vellinge kommun:

Ks 2020/624

- Vellinge är generellt sett en kommun med god socioekonomisk struktur och har få hushåll med låg betalningsförmåga. Vellinge kommun har en låg andel hushåll med ansträngd boendeekonomi, men också en bostadsmarknad med få bostäder som är ekonomiskt överkomliga för hushåll med låga inkomster. Vellinge kommun har generellt sett små problem med trångboddhet i kommunen.
- Samverkan i bostadsfrågorna sker både inom förvaltningen och med andra kommuner.
- Socialtjänsten i Vellinge kommun är inte en aktör som agerar för att personer som är i behov av kommunala stödinsatser bosätter sig i andra kommuner, dvs. kommunen anser inte att den deltar i s.k. social dumpning.
- Socialtjänsten anser inte heller att kommunen är mottagande part av s.k. social dumpning från andra kommuner.
- Kommunen arbetar med särskilda vräkningsförebyggande åtgärder för barnfamiljer i samverkan med kommunens allmännyttiga bostadsföretag.
- Kommunens utbud av servicebostäder är i balans.
- Kommunens kostnader för bostadsanpassningsbidrag med mera ökar i takt med att andelen hemmavarande äldre ökar i kommunen.
- Socialtjänsten i Vellinge kommun är inte en aktör som agerar för att personer som är i behov av kommunala stödinsatser bosätter sig i andra kommuner, dvs. kommunen anser inte att den deltar i s.k. social dumpning. Socialtjänsten anser inte heller att kommunen är mottagande part av s.k. social dumpning från andra kommuner.

4. KOMPLETTERANDE REDOVISNING GÄLLANDE VELLINGE KOMMUN MED ANLEDNING AV BOVERKETS NYA UNDERLAG

Riktlinjerna har redan i analysbilagan hanterat Boverkets tidigare underlag, men förändringarna i lagstiftningen har även förändrat innehållet i underlaget. Därför har Peter Olsson, kommunens verksamhetscontroller på omsorgsavdelningen analyserat det nya underlaget och analyserat parametrarna för Vellinge kommun. Resultatet följer nedan:

4.1 BOSTADSBEHOV SOM INTE TILLGODOSES PÅ DEN LOKALA BOSTADSMARKNADEN

För att alla bostadsbehov ska omfattas i planeringen av bostadsförsörjningen har en analys av bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden genomförts. Analysen har genomförts med stöd av det underlag som Boverket tar fram över den behovsbaserade bostadsbristen. I tolkningen av underlaget har hänsyn tagits till Vellinge kommuns situation eftersom måtten inte tar hänsyn till att förutsättningarna skiljer sig åt över landet.

Det underlag som Boverket tillhandahåller innehåller åtta mått som på olika sätt beskriver hur hushållen bor. Måtten är framtagna för att fungera som underlag vid en bedömning av hur många hushåll som bor i bostäder som kan anses inte vara ändamålsenliga. Syftet är således inte att det ska finnas en enskild siffra som säger hur stor den behovsbaserade bostadsbristen är utan underlaget ska ge en bra beskrivning av hushållens möjligheter att bo i goda bostäder.

Möjligheterna att konstruera relevanta mått som täcker samtliga kriterier begränsas dock av brist på data. Exempelvis saknas heltäckande information på hushålls- och individnivå om antalet hemlösa, om hushållens faktiska boendeutgifter och om avtals- och kontraktsformer för boendet. En ytterligare begränsande faktor är osäkerheten kring hur korrekta uppgifterna är i de register som ligger till grund för beräkningarna. Detta påverkar framför allt bedömningarna för mindre kommuner och för små hushållsgrupper.

De mått som Boverket har tagit fram är följande:

- ansträngd boendeekonomi
- ansträngd boendeekonomi baserat på KALP
- trångboddhet
- trångbodda och ansträngd boendeekonomi, 2 mått
- flyttar ofta
- hemmaboende vuxna barn
- återkommande problem.

Vid genomförandet av nedanstående analys har Boverkets siffror från 2020 använts.

4.1.1 ANSTRÄNGD BOENDEEKONOMI

De första två måtten är en beskrivning av hushållens möjlighet att betala boende och egen konsumtion. Kriteriet för att anses ha en ansträngd boendeekonomi enligt första måttet är att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten, riksnormen samt ytterligare utgifter som

Ks 2020/624

exempelvis hushållsel och hemförsäkring. I Boverkets underlag över behovsbaserad bostadsbrist 2020 är det 5,1 procent av hushållen i Sverige som beräknas ha en ansträngd boendeekonomi utifrån kriteriet.

Andelen hushåll med ansträngd bostadsekonomi är med detta mått mycket låg i Vellinge. Endast 2,7 % (392 st) uppfyller kriterierna. Andelen hushåll är den tredje lägsta i Skåne, endast Lomma och Staffanstorp har en lägre andel hushåll med ansträngd boendeekonomi. Genomsnittet för Skånekommunerna ligger på 4,9%.

Det andra måttet utgår från samma boendeutgifter men med en annan nivå på övrig konsumtion. Denna konsumtion baseras på bankerna KALP-kalkyler och är högre än konsumtionen i det första måttet. Kriteriet för att ha ansträngd boendeekonomi är att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och ett genomsnitt av bankernas KALP-kalkyler. I Boverkets underlag över behovsbaserad bostadsbrist 2020 är det 26 procent av hushållen i Sverige som beräknas ha en ansträngd boendeekonomi utifrån kriteriet.

Andelen hushåll med ansträngd bostadsekonomi i Vellinge är med detta mått betydligt högre. 14,5 % (2 135 st) av Vellinges hushåll uppfyller kriterierna. Detta är dock lägst i Skåne, där genomsnittet ligger på 26,1 %.

Vellinge kommun har en låg andel hushåll med ansträngd boendeekonomi, men också en bostadsmarknad med få bostäder som är ekonomiskt överkomliga för hushåll med låga inkomster. Vellinge är generellt sett en kommun med god socioekonomisk struktur och har få hushåll med låg betalningsförmåga. Försörjningsstödssiffrorna sjunker och arbetslösheten är också på väg ner efter en tillfällig topp till följd av Covid-19 pandemin. Någon större förändring av andelen hushåll med låg betalningsförmåga förväntas inte under de kommande åren.

4.1.2 TRÅNGBODDHET

Det tredje måttet beskriver hur trångbodda hushållen är. Kriteriet är att ensamstående hushåll utan barn inte ska vara trångbodda. Utöver vardagsrum och kök/kokvrå ska det finnas sovrum. Två barn under 12 år kan dela rum. Vuxna som inte är sammanboende ska inte dela sovrum enligt detta mått. För de hushåll där det saknas uppgifter över antalet rum, primärt småhus, används boendeytan per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.

Hushåll kan välja att bo trångt av flera orsaker men detta mått tar ingen hänsyn till vilken grad hushållet väljer att bo trångbott utan det beskriver helt enkelt hur många hushåll som uppfyller kriteriet. I Boverkets underlag över behovsbaserad bostadsbrist 2020 beräknas 9,7 procent av hushållen i Sverige vara trångbodda enligt denna definition. Men det finns stora skillnader mellan regionerna där andelen trångbodda hushåll varierar.

Ks 2020/624

Andelen hushåll med trångboddhet är med detta mått mycket låg i Vellinge. Endast 3,3 % (495 st) uppfyller kriterierna. Andelen hushåll med trångboddhet är den klart lägsta i Skåne. Genomsnittet för Skånekommunerna ligger på 6,9 %.

Vellinge kommun har generellt sett små problem med trångboddhet i kommunen. Under de senaste åren har ett mindre antal nyanlända storfamiljer kommit till Vellinge och i några fall har det varit svårt att hitta lämplig bostad. Problemen med att hitta lämpliga bostäder till storfamiljer beräknas öka något de kommande åren.

4.1.3 TRÅNGBODDA OCH ANSTRÄNGD BOENDEEKONOMI

Det fjärde och femte måttet är en kombination av måtten över trångboddhet och ansträngd boendeekonomi. Kriteriet är att hushållet uppfyller kriterierna för båda måtten, trångboddhet och ansträngd boendeekonomi. Genom att kombinera måtten går det att delvis särskilja hushåll som är trångbodda, troligen med begränsad valfrihet samt har begränsade möjligheter att ändra sin boendesituation på egen hand.

I Boverkets underlag över behovsbaserad bostadsbrist 2020 är det 1,2 respektive 3,4 (KALP) procent av hushållen i Sverige som uppfyller kombinationsmåtten.

Andelen hushåll med trångboddhet och ansträngd boendeekonomi är med båda dessa mått mycket låg i Vellinge. Endast 0,2 % (31 st) respektive 0,5 % (81 st) (KALP) uppfyller kriterierna. Andelen hushåll med trångboddhet och ansträngd boendeekonomi är med båda dessa mått den klart lägsta i Skåne. Genomsnittet för Skånekommunerna ligger på 1,1 % respektive 2,9 % (KALP).

4.1.4 FLYTTAR OFTA

Det sjätte måttet är ett mått på hur osäker boendesituationen varit. Kriteriet är att någon i hushållet har flyttat minst en gång per år de senaste tre åren. Måttet kan indikera att det finns hushåll som har en osäker boendesituation och har svårt att hitta ett permanent boende. Det finns dock ingen helt fastställd koppling mellan höga flyttfrekvenser och att det finns en brist på bostäder som uppfyller hushållens behov. Under vissa perioder av livet kan det ske relativt snabba förändringar i hushållssammansättningen vilket föranleder en anpassning av hushållets boende och möjligheten till det skulle då ge upphov till höga flyttfrekvenser. I detta fall skulle låga flyttfrekvenser indikera en svårighet för hushållen att anpassa sitt boende. Därför är det viktigt att tolka måttet ur sin egen kommuns kontext.

I Boverkets underlag över behovsbaserad bostadsbrist 2020 är det 1,8 procent av hushållen i Sverige som uppfyller kriteriet.

Andelen hushåll som flyttar ofta är med detta mått mycket låg i Vellinge. Endast 0,8 % (125 st) uppfyller kriterierna. Andelen hushåll som flyttar ofta är med båda dessa mått,

Ks 2020/624

tillsammans med Kävlinge och Lomma, den lägsta i Skåne. Genomsnittet för Skånekommunerna ligger på 1,5 %.

4.1.5 HEMMABOENDE VUXNA BARN

Det sjunde måttet är hemmaboende vuxna barn. Kriteriet för att ha hemmaboende vuxna barn i hushållet är att det bor barn som är 25 år eller äldre hemma hos någon av sina föräldrar. I många kommuner väljer unga vuxna att bo hemma men måttet kan även indikera problem för unga vuxna att flytta hemifrån till följd av att det inte finns lämpliga bostäder.

Förekomsten av hemmaboende vuxna barn används relativt ofta som underlag för att indikera problem på bostadsmarknaden. Fördelarna är att det är relativt lätt att mäta och beräkna samt att det finns en intuitiv koppling till de hinder som kan finnas för unga som vill in på bostadsmarknaden. Det bygger dock på en norm om att barnen flyttar hemifrån vid en viss ålder. En allt senare etablering på bostadsmarknaden hänger ihop med att etableringen på arbetsmarknaden sker relativt sent vilket till stor del hänger samman med att fler studerar längre.

Frågan är då om unga vuxna som bor kvar hemma gör det självmant eller inte. I nästa steg är frågan vid vilken punkt det är ett problem ur samhällets synpunkt oavsett om situationen är självvald. Det kan även finnas andra faktorer än svårigheten att hitta ett eget boende som påverkar hur många hemmaboende vuxna barn som det finns där det mest tydliga exemplet är om det finns högskola eller universitet i närheten och hushållet, barn och föräldrar gemensamt väljer att bo tillsammans.

I Boverkets underlag över behovsbaserad bostadsbrist 2020 är det 3,6 procent av hushållen i Sverige som uppfyller kriteriet.

Andelen hushåll med hemmaboende vuxna barn är med detta mått relativt sett hög i Vellinge. 4,6 % (686 st) av hushållen uppfyller kriterierna. Andelen hushåll med hemmaboende vuxna barn är med detta mått näst högst i Skåne. Endast Burlövs kommun har en högre andel hushåll med hemmaboende vuxna barn. Genomsnittet för Skånekommunerna ligger på 3,8 %.

4.1.6 ÅTERKOMMANDE PROBLEM

Det åttonde måttet är om hushåll har återkommande problem. Kriteriet är att om hushållet uppfyller kriteriet för övriga mått minst två år i rad antas det ha återkommande problem. För många hushåll kan en boendesituation som inte motsvarar hushållets behov vara tillfällig. Men för andra hushåll är inte boendesituationen tillfällig utan hushållet har återkommande en boendesituation som inte uppfyller hushållets behov. Måttet syftar till att ge en bild av hur många hushåll som kan ha långvariga problem med att hitta en lämplig bostad som uppfyller dess behov.

Ks 2020/624

I Boverkets underlag över behovsbaserad bostadsbrist 2020 är det 30,3 procent av hushållen i Sverige som uppfyller kriteriet.

Andelen hushåll med återkommande problem är med detta mått relativt sett låg i Vellinge. 19,4 % (2 874 st) av hushållen uppfyller kriterierna. Andelen hushåll med återkommande problem är med detta mått näst lägst i Skåne. Endast Lomma kommun har en lägre andel hushåll med återkommande problem. Genomsnittet för Skånekommunerna ligger på 30,3 %.

4.2 BOSTADSBEHOV RELATERAT TILL SÄRSKILT UTSATTA GRUPPER

4.2.1 HEMLÖSA

Enligt socialtjänstlagen är var och en skyldig att försörja sig själv och sin familj inom ramen för sin förmåga. Det finns inga bestämmelser i socialtjänstlagen som ger bostadslösa en allmän rätt till att få en bostad av socialtjänsten. Däremot kan socialtjänsten i särskilda fall tillhandahålla en bostad som bistånd. Socialtjänstens ansvar kan handla om att bistå med olika former av akuta och mer långsiktiga boendelösningar utifrån individuella behov som visas efter en biståndsbedömning. Det finns inga krav på att socialtjänsten ska erbjuda permanenta boenden. Social tjänsten arbetar med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med hushållsekonomisk rådgivning och stödjande samtal.

När det gäller barnfamiljer som ansöker om bistånd för boende ska alltid barnperspektivet beaktas. Detta kan till exempel innebära att man utreder behovet av att bistå föräldrar i att uppfylla sitt ansvar att säkerställa nödvändiga levnadsvillkor för barnets utveckling, enligt barnkonventionen. Kontrakten som skrivs för den tillfälliga bostaden mellan biståndstagaren och socialtjänsten är alltid ett tidsbegränsat andrahandskontrakt. Avsittande av besittningsrätt skrivs alltid.

Vid varje biståndsbeslut skrivs en handlingsplan tillsammans med den enskilde som följs upp av ansvarig socialsekreterare. Handlingsplanen belyser hur den enskilde ska verka för att få en bostad på den reguljära bostadsmarknaden. Med anledning av att det idag saknas tillfälliga bostäder för större familjer, har socialtjänsten identifierat behov av ett tillskott med bostäder som kan inrymma familjer på upp till 10 personer.

4.2.2 ÄLDRE PERSONER

Antalet personer 80 år och äldre, förväntas öka kraftigt i Vellinge kommun de närmaste åren. Fram till år 2030 antas antalet personer 80+ ha ökat med 1163 personer. Från och med 2025 förväntas ökningstakten minska något och i slutet av prognosperioden vänder

Ks 2020/624

trenden. Från och med 2031 börjar antalet personer 80+ minska. Ökningen beror främst på att de stora årskullarna födda på 1940-talet under prognosperioden kommer upp i åldrarna över 80 år.

Andelen äldre med behov av särskilt boende har minskat de senaste åren och med hjälp av utvecklingen inom sjukvård och hemtjänst kan en växande andel äldre bo kvar i ordinärt boende. Prognosen visar ett behov av nya platser på särskilt boende från slutet av 2023 fram till 2025, och färdigställandet av ett nytt särskilt boende på Eskilsgården 34:18. Från och med 2031 beräknas ett minskande behov av platser på särskilt boende. Preliminära långtidsprognoser visar behov av ytterligare ett vård- och omsorgsboende först under 2040-talet när 60-talisterna kommer upp i åldrarna över 80 år.

Just nu råder det balans mellan tillgång och efterfrågan på trygghetsbostäder. Behovet av trygghetsbostäder beräknas öka under de kommande åren.

4.2.3 PERSONER MED FUNKTIONSNEDSÄTTNING

Vellinge kommun har under många år enbart haft en boendeform, gruppboende, för personer inom LSS. Gruppboendet är ett bostadsalternativ för personer som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. Syftet med gruppboendet är att vuxna personer med funktionshinder som inte klarar eget boende eller boende i serviceboende ändå ska ha möjlighet att lämna föräldrahemmet och skapa sig ett eget hem.

Under de senaste åren har Omsorgsavdelningen sett en riktning mot mer högfungerande personer inom LSS vilket gör att det finns behov av att utveckla nya boendeformer för denna målgrupp. En sådan ny boendeform är serviceboende med tillhörande satellitlägenheter. Det ska finnas tillgång till gemensamma utrymmen för service och gemenskap. I en serviceboende kan det bo fler personer än i en gruppboende

Omvandlingen av Lillgården, från stödboende inom socialpsykiatri till serviceboende enligt LSS, är genomförd och har nu 16 serviceboenden. Det finns redan i dagsläget ett behov av nya platser i gruppboenden, och från 2024 finns ett prognostiserat behov av ytterligare serviceboenden.

4.2.4 NYANLÄNDA

Kommunen har det yttersta ansvaret för insatser enligt Socialtjänstlagen, för nyanlända. Det kommunala uppdraget att, vid behov, ge praktisk hjälp i samband med mottagande, bosättningen och etablering i kommunen organiseras under Individ och familjeomsorgen, i verksamheten Arbete och etablering. Kommunen erbjuder etableringsboende, tillfälligt boende, under etableringstiden i max 24 månader. Därefter har individen ett eget ansvar att ordna eget boende. I Vellinge gäller lika för alla, och nyanlända har ingen förtur i bostadskön.

Ks 2020/624

Nyanlända har tillgång till bo-coach som bistår under processen. Bo-coachens uppdrag är stöd och hjälp för att nyanlända ska kunna etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden. Anhöriga som kommer till Sverige på anknytning omfattas inte av bosättningslagen, utan omfattas istället av kommunens yttersta ansvar efter individuell prövning enligt socialtjänstlagen. Eftersom antalet nyanlända som kommer till kommunen minskat kraftigt de senaste åren är tillgång och efterfrågan på etableringsboenden nu i balans.

Möjligheterna för nyanlända att få ett kontrakt på en permanent bostad i kommunen är emellertid dåliga och många nyanlända familjer lämnar kommunen innan etableringsperioden är slut. Det råder ett underskott på bostäder med rimliga kostnader för nyanlända efter etableringsperioden. Bristen på bostäder för nyanlända efter etableringsperioden beräknas kvarstå under de närmaste åren.

4.2.5 ENSAMKOMMANDE ASYLSÖKANDE BARN

Då Migrationsverket anvisar ett ensamkommande barn har kommunen 24–48 timmar på sig att placera barnet. I samband med anvisningen inleder socialtjänsten en barnvårdsutredning enligt socialtjänstlagen i syfte att utreda barnets behov av långvarig placeringsform och annat stöd. Barnets placering och eventuella andra insatser ska följas upp regelbundet. Placering kan göras i form av familjehem, stödboende eller HVB. Då ensamkommande barn, med uppehållstillstånd, blir myndiga slussas de som regel ut i tillfälligt boende. Om bedömning görs att ungdomen har ett fortsatt vårdbehov kan dock placering även efter 18-årsdagen vara aktuell. Har den ensamkommande inte erhållit uppehållstillstånd eller fått avslag på sin ansökan om uppehållstillstånd så skrivs den ensamkommande ut till Migrationsverket den dag den ensamkommande blir myndig. Nuvarande stödboende beräknas tillgodose de behov som finns under de kommande åren.

4.2.6 PERSONER I BEHOV AV SKYDDAT BOENDE

När personer utsatts för våld i nära relationer ska socialtjänsten erbjuda stöd och hjälp i form av lämpligt, tillfälligt boende till den som behöver det. Boendet ska enligt föreskriften motsvara de behov av skydd som den våldsutsatta personen har utifrån vad som framkommer i socialtjänstens utredning och riskbedömning. För att kunna erbjuda individuellt anpassade och utformade insatser krävs att socialtjänsten har kännedom om lämpliga tillfälliga boenden för olika personers behov. Socialtjänsten bör också kunna erbjuda våldsutsatta personer stöd och hjälp att ordna stadigvarande boende. Boendet kan antingen vara i hemkommunen eller i en annan kommun, beroende på hur den individuella situationen ser ut.

I de fall där en våldsutsatt person inte har möjligheter att hitta boende på egen hand och där utredning visar på stora behov av skydd erbjuds insatser i form av skyddat boende.

Ks 2020/624

Det finns inget skyddat boende i Vellinge kommun och samordnare för våld i nära relation ser inget behov av detta. Om bedömningen görs att den våldsutsatta behöver komma bort från våldsutövaren erbjuds skyddat boende i kommuner längre upp i landet.

Om bedömningen görs att den våldsutsatta inte är i behov av att komma bort från våldsutövaren kan kommunens jourboende beviljas. Samtliga jourboenden är anpassade och utrustade så att inflyttning ska kunna ske med kort varsel. Just nu råder det balans mellan tillgång och efterfrågan på jourbostäder.

5. BOSTADSBYGGNADSBEHOVET – YTTERLIGARE NOTERINGAR ANGÅENDE OLIKA PROGNOSENS BETYDELSE

Arbetsgruppen har konstaterat att det finns flera olika sätt att räkna på bostadsbehov, vilket innebär att den redovisade prognosen för Vellinge kommun inte bör tas som en absolut sanning. Istället har kommunen fokuserat på att bedöma inflyttningen så bra som möjligt för att kunna göra noggranna och säkerställda uppskattningar av bostadsbyggnationen och därmed kommunens befolkningsökning. Detta är avgörande för att kommunen ska kunna klara av sina långsiktiga åtaganden inom bland annat skola och äldreomsorg. Det är också viktigt för kommunen att ha en någorlunda förutsägbar befolkningsökning för att säkerställa finansiering av långsiktiga investeringar.

Länsstyrelsen menar att det är missvisande att utgå ifrån en byggprognos för att avgöra behovet av nya bostäder. Istället bör riktlinjerna utgå ifrån befolknings- och hushållsprognoser som inte tar hänsyn till planerad byggande. Syftet med riktlinjernas analys är att ta reda på behoven och efterfrågan hos befintliga och framtida invånare, vilket sedan ska styra övriga delar av riktlinjerna, exempelvis målet för bostadsbyggande.

Även i ett yrkande i fullmäktige vid återremissen tas frågan upp där det står att ”Planeringen för bostadsförsörjningen ska alltså utgå från de som bor i kommunen och inte de som eventuellt vill flytta till kommunen.”. Yrkandet förordar, så som det får förstås, en befolkningsprognos som helt bygger på en befolkningsframskrivning utan parametrarna historisk in- och utflyttning. Det är inte det som länsstyrelsen avser, vilket blir tydligt genom att länsstyrelsen hänvisar till Region Skånes befolkningsprognos som ett exempel på den typ av befolkningsprognos länsstyrelsen anser ska ligga till grund för att bedöma bostadsbehovet.

Enligt Region Skåne är det demografiska bostadsbehovet menat som ett av många underlag för att bedöma bostadsbehov. Boverket använder SCB:s framskrivningar på

Ks 2020/624

kommunalnivå och lägger ihop till regionala prognoser. SCB:s framskrivningar använder Sverige som takprognos, därefter justeras prognosen på län- och kommunnivå efter denna. Det är samma princip som Region Skåne, bara det att vi har Skåne som tak. Region Skånes kommunprognoser skulle alltså kunna summeras till FA-region, på samma sätt som Boverket gör med SCB:s prognoser. Summeras Region Skånes beräkning av demografiskt bostadsbehov 2021-2030 till FA-region Malmö-Lund uppgick det till ca 62 000 bostäder. Detta är inte helt jämförbart med Boverket, inte p.g.a. summeringen, utan p.g.a. metodskillnad i beräkningen. Region Skåne räknar inte med ingående balans av bostäder så som Boverket gör. Utav de 84 000 bostäder Boverket redovisar så är ca 25 000 ingående balans, så den någorlunda jämförbara siffran från Boverket är 59 000, vilket inte är så långt ifrån Region Skånes på 62 000.

SCB:s prognoser använder också in- och utflyttningsrisker baserat på historik. Historiken gör att det generellt sett är de som byggt mycket som väntas fortsätta växa och tvärtom. Alternativet är att inte räkna med förväntad nettoflyttning alls, och då missar man också en väsentlig del av behovet. Man får istället tolka Region Skånes demografiska behov som en indikation på hur behovet kommer att se ut i framtiden, allt annat lika. Om man är en kommun som byggt lite så kan man fortfarande utgå från det demografiska behovet, men man kan också ha en vision om att vilja bygga mer och växa utifrån andra motiveringar. Och tvärtom om man vill bygga mindre än man gjort på senaste tiden.

Region Skånes bedömning är att det trots allt är bättre att använda historisk nettoflyttning än att inte göra något alls. Att lägga in byggplaner i behovsberäkningen är mer fel, menar Region Skåne. Det är fel att säga att "vi planerar att bygga 100 bostäder, därför tror vi att vi har behov för 100 bostäder". Det är trots allt bättre att säga, "vi har haft en nettoinflyttning om 100 hushåll om året de senaste åren, därav tror vi att om vi fortsatt bygger 100 bostäder så kommer det täcka ett behov för de som vill flytta till kommunen". Sen kan man ju resonera att man tror att ännu fler skulle vilja flytta hit om vi byggde mer, det kan vara en vision.

Arbetsgruppen gör bedömningen att det faktiskt inte är någon principiell skillnad mellan dessa två sätt att prognosticera ett framtida behov. Historisk nettoflyttning eller byggprognos. Båda är lika rätt eller fel, det handlar trots allt om en prognos och det är snarare om utfallet blir det väntade som visar om prognosen var tillförlitlig eller ej.

Länsstyrelsen hänvisar vidare till Boverkets webbhandbok där det står:
"Befolkningsprognoser kan tas fram i olika syften. I prognoser som tas fram som underlag för dimensioneringen av till exempel skola och äldreomsorg kan det vara bra att förfina prognosen genom att ta med planerat bostadsbyggande i antagandena. Men om befolkningsprognosen tas fram i syfte att bedöma behovet av bostäder är det inte lämpligt att lägga in planerat bostadsbyggande i underlaget för prognosen. Prognoser

Ks 2020/624

över befolkningsutveckling och hushållsbildning bör utgöra underlag för planeringen av bostadsbyggandet, inte tvärtom.”

Arbetsgruppen ifrågasätter länsstyrelsens resonemang och menar att länsstyrelsen bortser från marknadsförutsättningarna. Förutom det demografiska behovet och konsumenternas efterfrågan är viljan och förmågan att bygga på bostadsmarknaden också avgörande för att bedöma en kommuns bostadsbyggnadsbehov. Vidare menar arbetsgruppen att Region Skåne och Länsstyrelsen verkar blanda ihop regionala bostadsmarknader med lokala förutsättningar i enskilda kommuner. Arbetsgruppen håller med om att Boverkets resonemang om bostadsbyggnadsbehovet gäller på regional nivå, där de använder funktionella analysregioner (FA-regioner) som inkluderar större delen av Skåne (men inte hela) i regionen Malmö-Lund. På den nivån kan man använda en demografiskt definierad hushållskvotmetod för att definiera bostadsbyggnadsbehovet. Enligt den senaste beräkningen av Boverket (2021) är behovet ca 84 000 bostäder över en tioårsperiod eller ca 8 400 bostäder per år. Men på kommunal nivå är det inte möjligt att göra en sådan beräkning, eftersom kommunen inte utgör en isolerad bostads- och arbetsmarknadsregion. Arbetsgruppen anser därför att det inte är möjligt att utifrån den demografiska metoden avgöra hur många av dessa 8 400 bostäder som det finns behov av att uppföra i just Vellinge kommun.

Arbetsgruppen påpekar att Region Skåne har försökt ta hänsyn till historiskt byggande i respektive kommun när de har gjort sina framskrivningar av bostadsbehoven. Men enligt arbetsgruppen är detta lika problematiskt som att använda sig av en byggprognos enligt länsstyrelsens uppfattning eftersom det är osäkert att anta att historiskt byggande kommer att fortsätta på samma sätt framöver. Dessa framskrivningar av bostadsbehoven är alltså bara scenarier och bör inte utgöra grunden för en strategisk inriktning för framtida behov enligt arbetsgruppen.

Arbetsgruppen anser att efterfrågan på bostadsbyggande bör vara styrande för kommunens bostadsbyggande, istället för att följa en framskrivning baserad på historiskt byggande som Region Skåne har gjort. Det är inte ett problem om kommunerna i regionen planerar för fler bostäder än det totala behovet på 8 400, eftersom detta skapar konkurrens på bostadsmarknaden och de kommuner som planerar bäst och är mest attraktiva kommer att vara vinnare på marknaden och bidra mer till att uppfylla de demografiska behoven. Det är också möjligt för kommuner som har svårt att nå den genomsnittliga demografiska nivån av 8 400 bostäder per år att sänka sina ambitionsnivåer eller satsa på andra planeringsfrågor för att öka sin attraktivitet och efterfrågan på bostäder. Arbetsgruppen anser inte att länsstyrelsens modell, bör vara grundläggande på bostadsmarknaden utan att konkurrens och efterfrågan bör bejakas. Kommunen ser det inte som ett problem att det finns överkapacitet i översiktsplanen och bostadsförsörjningen så att kommunens planering kan möta olika typer av efterfrågan på bostadsmarknaden. På så sätt kan även bostadsbehoven lättare uppfyllas.

Ks 2020/624

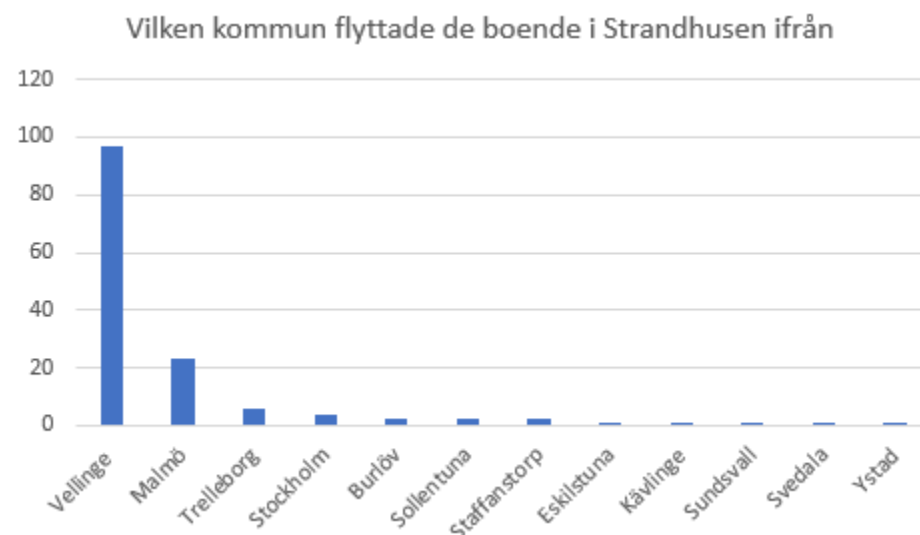
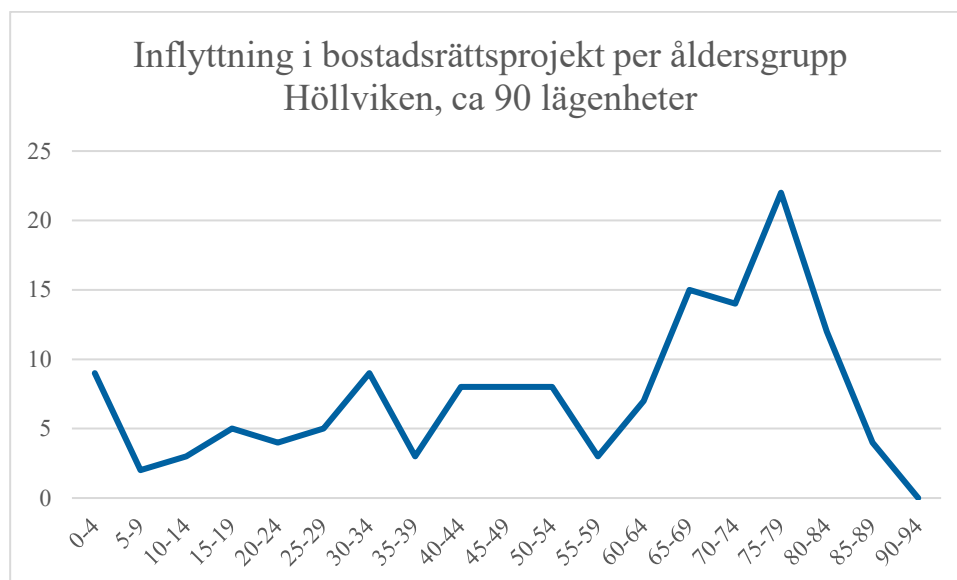
I detta sammanhang är byggprognosen viktig för att mäta den faktiska efterfrågan från planintressenter på bostadsbyggande. En realistisk byggprognos, som är väl förankrad i kommunens lokala bostadsmarknad, utgör en viktig ingrediens för att kommunen ska kunna bedöma efterfrågan och bostadsproduktionens effekt på kommunens demografi.

Vidare bör kommunen ha möjlighet att begränsa bostadsproduktionen av kommunalekonomiska eller andra skäl, till exempel för att säkerställa att skolor och annan service kan byggas ut i en hållbar takt eller för att skydda natur- och friluftsvärden. Riktlinjerna för bostadsförsörjning bör också vara sammanhängande med kommunens övriga dokument och vara förankrade i det faktiska beslutsfattandet.

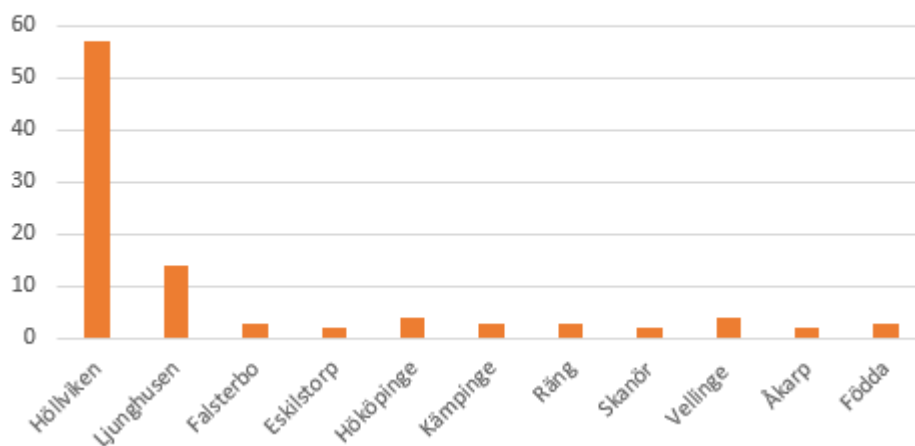
Det är viktigt att kommunens dokument inte renodlas för sin egen skull, utan att de är väl integrerade med kommunens övriga planering för att säkerställa en hållbar och sammanhängande utveckling.

6. KOMPLETTERANDE ANALYSER

Under tiden som förflutit sedan återremissen har arbetsgruppen även kompletterat den tidigare analysen med en inflyttningsanalys gällande ett större projekt i Höllvikens centrum. Analysen visar att de ca 90 bostadsrätter som uppförts har fått inflyttning av äldre i närheten som flyttat från större småhus. Inslaget av fritidsboende är obetydligt, till skillnad från vad analysen av inflyttning i nya flerbostadshus i Skanör-Falsterbo visat. Projektet har därmed bidragit till kommunens bostadspolitiska mål på ett väldigt lyckat sätt och varit en framgång utifrån kommunens bostadsförsörjningsansvar.



Vilken ort inom kommunen flyttade boende i Strandhusen ifrån



Ks 2020/624

7. ÄNDRINGAR I RIKTLINJERNA (HUVUDDOKUMENTET) MED ANLEDNING AV ÅTERREMISS OCH LAGÄNDRINGAR

- Beskrivningen av processen i inledningen har justerats
- Inledningen har utökats med mer information om kommunen och om bostadsförsörjningsarbetet
- Då bostadsförsörjningslagen har ändrats har redovisningen av lagrummet justerats
- En ny rubrik under 3 har införts som redogör för det demografiska regionala bostadsbyggnadsbehovet
- Kompletterande slutsatser om inflyttning i vissa projekt under 3.1.3 har införts
- Stycket 3.1.3 har kompletterats med skrivningar som rör mer grundläggande resonemang om bostads- och arbetsmarknaden i Vellinge kommun.
- Ett nytt stycke, 3.1.4, har införts som förklarar och utvecklar arbetsgruppens syn på bostadsbehov, efterfrågan och marknadsförutsättningar.
- Ett nytt stycke, 3.1.5, har införts som förklarar att bostadsförsörjningen behöver beakta andra allmänna intressen och kommunala målsättningar
- Hela stycke 3.2 har reviderats utifrån aktuell byggprognos och utifrån att den ska vara framåtsyftande, dvs. den innehåller inte bostäder som uppförts 2022 eller tidigare.
- Stycke 3.2.3 har reviderats utifrån förändrad situation för byggande av hyresrätter och förtydligats angående kommunens hållning vad gäller att bygga utifrån marknadsförutsättningarna
- Styckena 3.2.5-3.2.7 har utvecklats med något längre förklaringar
- Avsnitten 3.3.4-3.3.5 har reviderats utifrån de nya siffrorna för bostadsproduktion
- Avsnittet 3.3.11 har utökats
- Avsnittet 3.4.1 har justerats
- Mindre justeringar, redigeringar och förtydliganden har införts genom hela dokumentet.