



Bostadsförsörjningsstrategi Tomelilla kommun 2025 med utblick 2040.

Antagen av kommunfullmäktige datum, Kf § 32/2019
Gäller från 1 juni 2019.

Dokumentansvarig politisk instans: Kommunstyrelsen

Dokumentansvarig tjänsteman: Ida Abrahamsson Hållbarhetsstrateg

Uppföljning: En gång per mandatperiod eller oftare vid behov

Sammanfattning

Bostadsförsörjningsstrategin för Tomelilla identifierar och sammanställer de utmaningar som kommunen står inför med en ökande befolkning. Det strategiska dokumentets syfte är att uppfylla bostadsbehovet som annars inte blir tillgodosedda. Analyserna är grundade på de demografiska förändringarna, kommunens förutsättningar och möjligheter samt befolkningsprognoser fram till 2040.

För bostadsförsörjningsstrategin finns det tre övergripande inriktningsmål;

Bostadsbyggandet i kommunen ska öka - För att möta befolkningsmålet på 14 000 invånare till 2025, behöver kommunen trygga möjligheterna till boende. Kommunen ska erbjuda och planera mark för upplåtelse samt vara drivande i byggandet av attraktiva, efterfrågade och hållbara bostäder.

Kommunen ska vara ett attraktivt val på bostadsmarknaden - Tomelilla kommun kan som en attraktiv del av Skåne på Österlen ingående i partnerskapet Greater Copenhagen och närheten till övriga Europa erbjuda ett livsstilsboende för olika behov. För den egna företagaren, för barnfamiljen, för naturälskaren med flera. Det finns ett boendialternativ för alla.

Bostadsmarknaden ska erbjuda ett varierat bostadsutbud som passar alla målgrupper. Det ska finnas möjlighet till och erbjudande om olika alternativ av upplåtelseformer på bostäder. Bostäder ska kunna anpassas till behovet och inte vara låsta till en typ av boende.

Kommunen ska tillsammans med marknaden planera för och erbjuda hållbara och attraktiva boendemiljöer - Miljömålet God bebyggd miljö och dess syfte att uppnå en hållbar utveckling i den byggda miljön där de tre aspekterna ekonomisk, social och miljövänlig ska vara en del av bostadsförsörjningen i Tomelilla kommun. I samverkan med marknaden ska nya bostadsområden och bostäder etableras som erbjuder trivsel, trygghet och hållbarhet.

Bostadssociala grupper - Vissa grupper har det generellt svårare än andra att hitta en egen bostad, dessa är identifierade som fyra bostadssociala grupper. De fyra grupperna är; ungdomar 19-25år, personer med funktionsnedsättning, socialt- och ekonomiskt utsatta samt nyanlända.

Genom att identifiera utmaningar och rikta mål och insatser kan kommunen underlätta tillgängligheten till bostadsmarknaden för dessa personer.

Till strategin kommer det att utarbetas en handlingsplan för att uppnå inriktningsmålen och arbeta med de specifika utmaningarna. Flera av kommunens nämnder samt kommunens fastighetsbolag kommer att ha en stor roll i att ta fram och uppfylla handlingsplanen för bostadsförsörjningsstrategin.

Det är utvecklingsavdelningen som har det övergripande ansvaret för uppföljning av strategin, dess mål och insatser samt ansvaret för att strategin kommuniceras och kommer till nytta.

Innehållsförteckning

Bostadsförsörjningsstrategi Tomelilla kommun 2025 med utblick 2040.....	1
Sammanfattning.....	2
Inledning.....	4
Vision 2020.....	4
Bakgrund.....	4
Avgränsningar.....	5
Gällande dokument Tomelilla.....	5
Organisation och ansvar.....	5
Omvärldsanalys – påverkan på bostadsförsörjningen.....	5
Nationella mål.....	5
Miljömålet God bebyggd miljö;.....	6
Regionala mål.....	6
Hållbar utveckling.....	6
Kommunala verktyg.....	7
Översiktsplan.....	7
Detaljplan.....	7
Byggrätter.....	7
Tomelilla kommun – förutsättningar.....	7
Demografisk utveckling.....	8
Boende.....	8
Levande landsbygd.....	9
Tillgänglighet till kollektivtrafik samt gång- och cykel.....	9
Mellankommunala frågor.....	9
Översiktsplan Tomelilla kommun 2025 med utblick 2040.....	10
Utmaningarna för byggnation och bostadsmarknad.....	11
Bostadsförsörjning.....	11
Inriktningsmål för bostadsförsörjningsstrategin.....	11
Övergripande utmaningar och målsättning.....	12
Samverkan mellan bolag och förvaltning.....	12
Bostadsmarknad – externa hyresvärdar.....	12

Allmännyttiga bostadsföretag.....	12
Uthyrningspolicy för Österlenhem AB.....	12
Boende för personer med särskilda behov.....	12
Specifika utmaningar och målsättning för de bosociala grupperna	13
Ungdomar 19 - 25år.....	13
Personer med funktionsnedsättning.....	14
Socialt och ekonomiskt utsatta.....	15
Nyanlända	16
Definitioner och begrepp.....	18
Referenser.....	18

Inledning

Vision 2020

Tomelilla kommun – Här skapar vi förutsättningar för hög livskvalitet och njuter av Österlen.

Tomelilla ska vara platsen för inspiration och utveckling. Här bygger vi ett hållbart samhälle för kommande nya generationer.

Bakgrund

Den 1 januari 2014 reviderades lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383). §1: Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod och minst innehålla;

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)*.

De ska innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, samt hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för

bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ska innehålla beskrivning av befolkning och bostäder samt vilka kommunala verktyg som kan användas.

I 2 kap 3 § femte stycket i Plan och bygglagen (PBL) (2010:900) framgår att kommunens planläggning – med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden – ska främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Ny bebyggelse ska lokaliseras med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering samt samhällsservice i övrigt.

Avgränsningar

Bostadsförsörjningsstrategin för Tomelilla kommun inkluderar all bostadsplanering inom kommunens gränser, både kommunförvaltningen och dess bolag samt privata fastighetsägare och byggherrar.

Befolkningsprognoser och befolkningsmål har stor betydelse för planeringen, men är samtidigt en osäkerhetsfaktor. De senare årens flyktinginvandring och storleken på framtida barnkullar har tagits med i beräkningen, men är enbart prognoser.

Tomelilla kommun har identifierat bostadsläget för särskilda grupper, så kallade bosociala grupper som är specifikt viktiga att arbeta med. Dessa grupper har det svårare för att komma in på bostadsmarknaden och många är av olika skäl ekonomiskt svaga eller utestängda från bostadsmarknaden. Situationen begränsar både individ och samhälle. De bosociala grupperna benämns som, ungdomar (19-25år), personer med funktionsnedsättning, socialt och ekonomiskt utsatta samt nyanlända.

I handlingsplanen för bostadsförsörjning fastställs ett antal mål och åtgärder för att arbeta med övergripande utmaningar för bostadsförsörjning samt de bosociala grupperna.

Gällande dokument Tomelilla

Bostadsförsörjningsstrategin ersätter tidigare antaget bostadsförsörjningsprogram för 2010-2016 Tomelilla kommun (antagen av kommunfullmäktige den 6 september 2010 § 119).

Organisation och ansvar

Kommunstyrelsen ansvarar för uppföljning av Bostadsförsörjningsstrategin. Respektive nämnd ansvarar för framtagande och uppföljning av handlingsplaner som ska möta bostadsförsörjningsstrategins utmaningar, inriktning och mål.

Omvärldsanalys – påverkan på bostadsförsörjningen

Nationella mål

Det övergripande målet för samhällsplaneringen lyder:

Målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteri verksamhet 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.

Till det övergripande målet för samhällsplanering finns det tre delmål:

1. En tydlig roll för fysisk planering i arbetet för en hållbar utveckling av städer, tätorter och landsbygd.
2. Ett regelverk och andra styrmedel som på bästa sätt tillgodoser kraven på effektivitet samtidigt som rättssäkerhet och medborgerligt inflytande säkerställs.
3. Goda förutsättningar för byggande av bostäder och lokaler, etablering av företag och för annat samhällsbyggande samtidigt som en god livsmiljö tryggas.

Regeringens mål är att det fram till 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder.

Miljömålet God bebyggd miljö;

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Regionala mål

I den regionala utvecklingsstrategin Det öppna Skåne 2030, finns prioriterade ställningstaganden om att Skåne ska erbjuda framtidstro och livskvalitet och att Skåne ska utveckla morgondagens välfärdstjänster.

I Region Skånes Strategier för det flerkärniga Skåne lyfts bland annat att Skåne ska växa effektivt med en balanserad och hållbar markanvändning samt skapa socialt hållbara, attraktiva orter och miljöer som erbjuder hög livskvalitet. Region Skånes strategi bygger på att satsa på den flerkärniga ortsstrukturen och lägga extra fokus på tillväxtmotorerna Malmö, Lund, Helsingborg och Kristianstad/Hässleholm samt de regionala kärnorna Landskrona, Ystad och Trelleborg.

Hållbar utveckling

Agenda 2030 antogs den 25 september 2015 av FN:s generalförsamling. Det är en handlingsplan som medlemsländerna i FN förbundit sig att förverkliga senast år 2030. Det är en plan för att leda världen mot en hållbar och rättvis framtid. Enligt den svenska regeringens delegation för genomförandet av Agenda 2030 pekas kommunerna ut som en av de viktigaste aktörerna för genomförandet. Planen innehåller 17 globala mål och 169 delmål som beskriver vad som krävs för att uppnå en socialt, ekonomiskt och miljömässig hållbar utveckling. Målen är integrerade, odelbara och balanserar de tre dimensionerna av hållbar utveckling. Agenda 2030 uppfylls först när arbetet med de olika målen samverkar.

Mål 11 berör hållbara städer och samhällen. Städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra motståndskraftiga och hållbara. Växande städer kan skapa ekonomisk tillväxt, men kan även bidra till ökade sociala klyftor eller påfrestningar på ekosystemet. Hållbar stadsutveckling omfattar hållbart byggande och hållbar planering, inklusive bostäder, offentliga platser såsom parker och

torg, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering. Det kräver samarbete mellan olika sektorer och styrning på flera nivåer samtidigt, inklusive dialog med medborgare och näringsliv.

Kommunala verktyg

Översiktsplan

Den kommunala översiktsplaneringen utgör grunden i den fysiska planeringen enligt plan- och bygglagen och alla kommuner ska ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunens yta, planen ska ge vägledning och stöd i beslut om användning av mark och vattenområde.

Översiktsplanen ska ange vision och mål för framtida utveckling.

Bygglov eller förhandsbesked på landsbygden i allmänhet ska beviljas under förutsättning att bebyggelsen stämmer överens med bedömningsgrunder enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalken samt kommunens Översiktsplan, Detaljplaner och kommunalt markinnehav. En detaljplan reglerar användandet av mark och vatten, den innehåller juridiskt bindande bestämmelser för var byggnation får ske, vad byggnader och markområden ska användas till, byggnadshöjder samt byggnaders utformning i stora drag med mera. Ett syfte med detaljplanen är att fastställa vad ett mark- och/eller vattenområde är mest lämpat för att användas till.

Detaljplan

En detaljplan kan gälla utbyggnad av nya stadsdelar eller justeringar i äldre planer för att möjliggöra utbyggnader, anpassningar eller ändringar. För att ha en reserv av byggklara tomter har många områden planlagts i förväg. Att planera långt i förväg kan vara begränsande för framtida användning av området, om inte planen går i linje med efterfrågan. Detaljplaner bör ses som ett genomförandeverktyg istället för ett långsiktigt ställningstagande. Förändringar i plan- och bygglagen har förenklat planprocessen så att det ska gå snabbare. Detta ger kommunen möjlighet att fokusera på kommunens resurser och effektivisera processen. Genom att äga mark i strategiska lägen kan kommunen främja den efterfrågade typen av bostadsbyggande som finns och vill uppnå.

Byggrätter

Genom att tilldela byggrätter till byggherrar kan ett verktyg vara (när det föreligger särskilda omständigheter) att komma överens om att växla byggrätter mot bostäder i befintligt bestånd eller möjligen att en viss procent av de bostäder som byggs ska tillfalla kommunens sociala ändamål.

Kommunen har i markanvisning- och exploateringsavtal möjlighet att besluta om motprestation vid nyproduktion av bostäder, detta för att tillförsäkra sig en viss andel av projektets bostäder eller i fastighetsägarens äldre bestånd, för kommunal blockförhyrning och förmedling till hushåll med särskilda behov av stöd.

Tomelilla kommun – förutsättningar

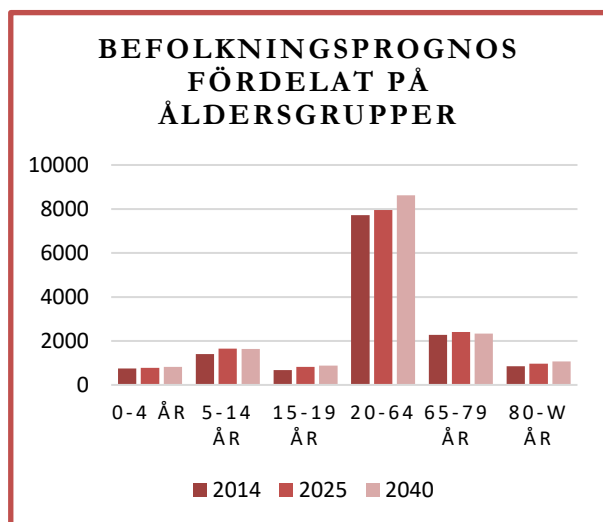
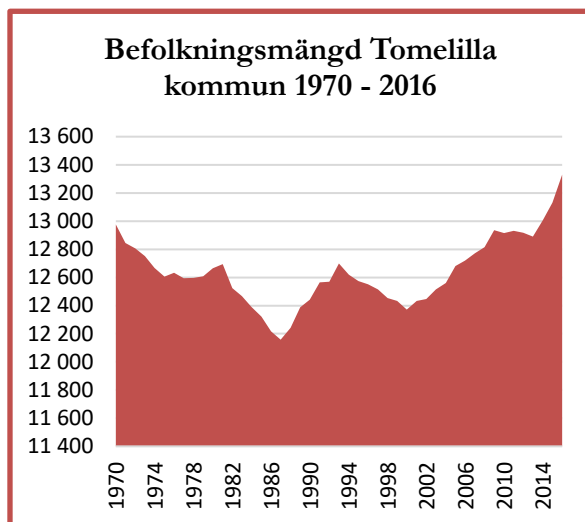
Tomelilla kommun arbetar för en hållbar översiktsplanering, där god fysisk planering ska skapa trygga och hälsofrämjande livsmiljöer med hållbara strukturer.

Demografisk utveckling

Tomelilla kommun har (2018) 13 500 invånare. I översiktsplanen för Tomelilla kommun är planeringsmålet att kommunen ska öka till 14 000 invånare år 2025, en ökning med cirka 100 personer per år.

Utifrån dagens befolkningsökning ser målet för 2025 inte ut att nås, hur mycket befolkningen kommer att öka i Tomelilla kommun kommande år går dock inte att säga exakt utifrån föregående års statistik. Statistiken under 2000-talet uppvisar inte heller en konstant ökning under varje år. Invånarantalet i Tomelilla kommun har varit ostadigt fram till 2000 när befolkningen började öka fram till dagens nivå, källa: statistiska centralbyrån (SCB).

Befolkningsprognosen fördelat på åldersgrupper baseras på KAAB prognos ABs rapport 2015-2025.



Boende

Närhet och tillgänglighet till kollektivtrafik, handel, natur och samhällsservice ger goda förutsättningar för att hitta ett optimerat boende i Tomelilla kommun. Möjligheten att bo centralt eller i en tätort, i en by eller på landsbygden är stor och i kommunen finns ett antal bostadsföretag som hyr ut lägenheter.

Efter kartläggning av hyreslägenheter bedöms att efterfrågan är större än tillgången på lediga lägenheter. Det finns i nuläget ett stort behov av hyreslägenheter, men antalet nya lägenheter utökas inte i samma takt som efterfrågan.

En del av bostadsbeståndet i Tomelilla tätort är bostadsrätter i form av lägenheter i flerfamiljshus, radhus, kedjehus, parhus eller friliggande villor. De bostadsrätter som kommer ut till försäljning omsätts relativt snabbt på marknaden.

En kooperativ hyresrätt är ett mellanting mellan hyres- och bostadsrätt. För att få bo i en kooperativ hyresrätt måste den boende vara medlem i föreningen, precis som i en

bostadsrättsförening och både en medlemsinsats och en upplåtelseinsats ska betalas. Som boende hyr du lägenheten på ungefär samma villkor som du hyr en vanlig hyresrätt, men det är den kooperativa hyresrättsföreningen som hyr ut.

Det finns kooperativa hyresrätter i Tomelilla tätort och snart i Brösarps tätort. Dessa riktar sig till personer som är 55 år eller äldre. Rotationen på bostadsmarknaden i stort kan gynnas av dessa typer av boende, då de som flyttar in ofta säljer sin villa.

Den största delen av bostadsbeståndet i kommunen består av friliggande villor. De senaste åren har efterfrågan och försäljning av villatomter, i framförallt Tomelilla tätort ökat.

Kommunen ska ta ett aktivt ansvar för att säkerställa byggklara tomter, för detta krävs ett långsiktigt planerande.

Levande landsbygd

Tomelilla kommun är en landsbygdskommun där många aktivt väljer att bosätta sig på landsbygden. Kommunen är positiv till byggnation på landsbygden och i småbyarna kombinerat med ett arbete med att göra tätorterna mer attraktiva för ökat byggande.

Nybyggnation av enstaka bostäder liksom byggnader för verksamhet på landsbygden ska tillåtas. Detta ska ske företrädesvis i anslutning till redan befintliga gårdscentrum, inom de gamla bytomterna, inom sammanhållen bebyggelse, samt i direkt anslutning till befintliga tätorter även om det sker på mark som för närvarande används för jordbruk. Tomelilla kommun förespråkar en bebyggelseutveckling som är anpassad efter vår aktiva landsbygdskommuns möjligheter avseende struktur och lokalisering.

Tillgänglighet till kollektivtrafik samt gång- och cykel.

Vid planering av ny bebyggelse inom tätorterna ska hänsyn tas till avståndet till serviceutbud och kollektivtrafik. Genom att erbjuda kommuninvånarna ett välutbyggt cykelvägnät och i de flesta fall goda kollektivtrafikförbindelser kan möjlighet skapas för människor och företag att bo och verka i kommunen och samtidigt ha möjlighet att kunna tillgodose sina resebehov på ett hållbart och tryggt sätt. Tillgängligheten till järnvägsstationer och busshållplatser för de som ska resa kollektivt ska säkerställas och erbjuda exempelvis pendlarparkering och cykelparkering.

Mellankommunala frågor

Utbyte av människor i sydöstra Skåne är stor och många arbetspendlar och bor i området. I projektet Ystad som regional kärna diskuteras samverkansfrågor och hur kommunerna kan stödja varandra för att jobba med den attraktiva regionen Sydöstra Skåne. Den gemensamma målbilden för Ystad som regional kärna 2025 är;

Vi använder varandras tillgångar som en gemensam resurs och skapar tillsammans hållbar utveckling, attraktivitet och tillväxt för hela Skåne

Översiktsplan Tomelilla kommun 2025 med utblick 2040

I översiktsplanen definieras fem direktiv framtagna för att ge inriktningen för arbetet med översiktsplanen Tomelilla 2025 med utblick 2040:

- Vårt varierande landskap och våra unika naturområden ska bevaras och utvecklas i samklang med de areella näringarna.
- Kommunens invånarantal ska successivt öka.
- Kommunen ska identifiera och planera utvecklingsområden för bostäder och verksamheter.
- Kommunen ska utveckla kommunikationer och infrastruktur.
- Vår kommun ska vara en kommun för alla, med särskilt fokus på barn och unga.

I översiktsplanen finns ett antal ställningstagande som ska ge stöd för fortsatt arbete och kommande prövningar. Dessa konsekvensbedöms med hänsyn till de tre hållbarhetsfaktorerna ekonomiskt, socialt och ekologiskt. I kapitel **bostad och bebyggelse**, analyseras förutsättningarna, utmaningarna och framtiden gällande byggnation i kommunen.

Ställningstagande som berör bostadsförsörjningsfrågorna är:

- Kommunen ska ha en planberedskap och verka för nybyggnation av olika typer av bostadsbebyggelse med olika upplåtelseformer
- Kommunen ska ge möjlighet till varierande boendemiljöer som stödjer trivsel, trygghet, delaktighet och tillgänglighet
- Bostädernas utformning kan inte vara alltför riktade utan de får ha en grundutformning som passar för alla målgrupper
- Vid planering av nya bostadsområden ska den offentliga närmiljöns användbarhet, attraktivitet, tillgänglighet till rekreationsområde och barnperspektivet vara i fokus.
- Tomelilla kommun ska planera för nya områden klimatsmart för att främja en hållbar utveckling.

Enligt analysen i översiktsplanen finns det totalt sett i kommunen (i antal möjliga bostadsenheter enligt byggrätter i planer) mer planlagd mark för bostäder än det prognosticerade behovet. Aktuella markområden är dels kommunägda och dels privatägda. Enheter nedan avser bostadsenheter, tex en villa eller en lägenhet. Det är ett snitt baserat på ytans storlek.

Användning och antal enheter/yta enligt gällande detaljplaner:

- Tomelilla/Tryde 274 enheter/yta
- Skåne Tranås 5 enheter/yta
- Onslunda 15 enheter/yta
- Spjutstorp 8 enheter/yta
- Brösarp 90 enheter/yta
- Smedstorp 41 enheter/yta

- Lunnarp 70 enheter/yta

Utmaningarna för byggnation och bostadsmarknad

- enligt översiktsplanen är att;

- Få igång flyttkedjan - Genom att skapa attraktiva och funktionella bostäder för en viss målgrupp kan bostäder i andra delar av flyttkedjan frigöras.
- Hålla igång byggandet - För att få igång flyttkedjan behöver byggandet av nya bostäder fortsätta, detta gäller både villor och flerbostadshus. Både kommunen och externa aktörer behöver uppmuntras att satsa på byggnation för att kunna erbjuda attraktiva boende i en god boendemiljö.
- Göra bostäderna mer användbara - Bostäder och framförallt flerbostadshus måste ha en generell utformning som följer samhällets normkrav vad gäller funktionalitet och användbarhet.

Bostadsförsörjning

Inriktningsmål för bostadsförsörjningsstrategin

För att uppnå kommunens planeringsmål med en ökning på 100 personer per år finns framtagna inriktningsmål för bostadsstrategin, dessa är baserade på utmaningar och ställningstagande från översiktsplanen.

Bostadsbyggandet i kommunen ska öka

För att möta befolkningsmålet på 14 000 invånare till 2025, behöver kommunen trygga möjligheterna till boende. Kommunen ska erbjuda och planera mark för upplåtelse samt vara drivande i byggandet av attraktiva, efterfrågade och hållbara bostäder.

Kommunen ska vara ett attraktivt val på bostadsmarknaden.

Tomelilla kommun kan som en attraktiv del av Skåne på Österlen ingående i partnerskapet Greater Copenhagen och närheten till övriga Europa erbjuda ett livsstilsboende för olika behov. För den egna företagaren, för barnfamiljen, för naturälskaren, det finns ett boende för alla. Bostadsmarknaden ska erbjuda ett varierat bostadsutbud som passar alla målgrupper. Det ska finnas möjlighet till och erbjudande om olika alternativ av upplåtelseformer på bostäder. Bostäder ska kunna anpassas till behovet och inte vara låsta till en typ av boende.

Kommunen ska tillsammans med marknaden planera för och erbjuda hållbara och attraktiva boendemiljöer.

Miljömålet God bebyggd miljö och dess syfte att uppnå en hållbar utveckling i den byggda miljön där de tre aspekterna ekonomisk, social och ekologisk ska vara en del av bostadsförsörjningen i Tomelilla kommun. I samverkan med marknaden ska nya bostadsområden och bostäder etableras som erbjuder trivsel, trygghet och hållbarhet.

Övergripande utmaningar och målsättning

Samverkan mellan bolag och förvaltning

För att säkerställa de bosociala gruppernas behov av bostäder krävs en god samverkan mellan Tomelilla kommun, Österlenhem och andra externa aktörer.

Samarbetet med kommunerna i sydöstra Skåne, Simrishamn, Sjöbo och Ystad behöver utökas för att säkerställa framtida utmaningar gällande tillgång och efterfrågan på bostadsmarknaden.

Bostadsmarknad – externa hyresvärdar

I arbetet med att ta fram bostadsförsörjningsstrategin har intervjuer skett med ett antal större och mindre fastighetsägare som hyr ut lägenheter. I diskussionerna framkom att ingen av aktörerna har svårt att hitta hyresgäster, det finns folk på kö men i princip inga upprättade kösystem. De har stor möjlighet att välja hyresgäster och de flesta accepterar exempelvis inte etableringsstöd som inkomst. Utmaningen är att få externa fastighetsbolag att initiera och öka byggande av flerbostadshus i kommunen.

Allmännyttiga bostadsföretag

Österlenhem AB, är ett av kommunens viktigaste verktyg för att säkra bostadsförsörjningen. Den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) vilken trädde i kraft 2011, fastslår att bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer och kommunen ska som ägare därmed ställa marknadsmässiga avkastningskrav på bolaget. Genom bolagsordningen och ägardirektiv fastställda av kommunfullmäktige kan kommunen använda allmännyttan för att styra över nyproduktion, bostadsförmedling och åtgärder i det befintliga beståndet.

Uthyrningspolicy för Österlenhem AB.

Grundprincipen är att alla hyresgäster ska känna trygghet och trivsel i sitt boende och därför är bolaget måna om att varje hyresgäst får hyra en lägenhet som passar dess levnadsförhållande. Antalet personer som ska bo i lägenheten ska vara rimligt i förhållande till lägenhetens storlek, planlösning och tekniska lösningar. Det innebär att det inte alltid är den som stått längst som aktivt sökande som blir erbjuden en specifik lägenhet. Lägenheterna förmedlas i första hand efter kötid men Österlenhem AB förbehåller sig rätten att fritt erbjuda och välja hyresgäst.

Österlenhem hyr i första hand ut till Tomelillabor samt sökande med en anställning sedan minst 18 månader i kommunen eller grannkommunen.

Österlenhem godtar beskattningsbar inkomst, bostadstillägg samt studiemedel från CSN som avser högskolestudier med avsikt att uppnå en examen. Kapital motsvarande minst 3 årshyror i kombination med minst 75% av inkomstkravet godkänns också.

Läs mer i Uthyrningspolicyn för Österlenhem AB.

Boende för personer med särskilda behov

Kommunen har i dagsläget balans mellan utbud och efterfrågan i antalet särskilda boendeplatser. Det finns även en beredskap för att möta en framtida ökning av efterfrågan på särskilt boende,

genom att anpassa vissa av de befintliga särskilda boendena. På sikt kommer fler anpassningar behövas i och med demens ökar.

Tryggt boende erbjuds idag till personer över 75 år. Kommunen ser ett tydligt behov av seniorlägenheter som är fullt tillgänglighetsanpassade och som möjliggör tidigare inflyttning än dagens 75- årsgräns.

Kommunen har i dag fyra olika LSS-boenden för målgruppen, utöver dessa boenden planeras ett nytt boende med sex lägenheter. Personer med lättare funktionsnedsättningar, med behov av dagligt stöd ökar och verksamheten har bedömt ett ökat behov av ytterligare lägenheter framöver.

Specifika utmaningar och målsättning för de bosociala grupperna

Det finns idag många orsaker till att personer blir utestängda från bostadsmarknaden. Antalet hushåll med svag ekonomi har ökat i Sverige samtidigt som kraven för att få en egen bostad har blivit högre. Missbruk och kriminalitet är sedan tidigare kända orsaker till hemlöshet, men idag kan det räcka att ha en betalningsanmärkning för att det i princip ska bli omöjligt att få ett eget hyreskontrakt.

Vidare påverkar förändringar i människors liv allt oftare förutsättningarna för den enskilde att kunna hitta en egen bostad. Det kan handla om separationer, arbetslöshet eller att gå från arbete till studier, vilket påverkar de ekonomiska möjligheterna att köpa en bostad eller bli godkänd som hyresgäst.

Några grupper har särskilt svårt att ta sig in på bostadsmarknaden och att ordna sin bostadssituation på ett tillfredsställande sätt – unga vuxna, personer med funktionsnedsättning, nyanlända samt socialt och ekonomiskt utsatta. Dessa fyra gruppers situation skiljer sig åt, men de har gemensamt att de drabbas hårdare av bostadsbristen och utestängningen på bostadsmarknaden. Det är också viktigt att poängtera att grupperna går in i varandra och att en enskild person kan ingå i flera grupper samtidigt.

Ungdomar 19 - 25år

Gruppen ungdomar 19-25 år har generellt sett svårare för att etablera sig på bostadsmarknaden. Ofta saknar de referenser och möjligheten att betala deposition eller hitta en borgensman. Många hyresvärdar ställer krav på fast inkomst istället för att se på betalningsförmågan. Detta gör att ungdomarnas osäkra anställningsformer försvårar möjligheten till egna hyreskontrakt.

Hyresgästföreningen presenterar i sin rapport Unga vuxnas boende att bostadssituationen för unga vuxna i åldrarna 20-27 år präglas av bostadsbrist, knappa ekonomiska resurser och osäkra villkor. Enligt rapporten var det 260 300 ungdomar som var hemmaboende 2017, av dessa vill 81,8 % flytta hemifrån. I SCBs statistik över hemmaboende ungdomar kan man se att andelen i Tomelilla kommun har ökat mellan 1998 (20-30 %) och 2015 (40-50 %).

Andelen ungdomar i Sverige som har en egen bostad har enligt Hyresgästföreningen minskat de senaste åren och fler unga bor idag med osäkra villkor som exempelvis andrahandskontrakt, inneboende eller i andra tillfälliga lösningar. Hyresrätten är den boendeformen som är mest

populär hos de som är ofrivilligt hemmaboende, cirka 40 % föredrar hyresrätt därefter följer bostadsrätten på 35%. Hos de som har skaffat sig eget boende är hyresrätten den vanligaste boendeformen (35,5 %), jämfört med bostadsrätt 20,5 %.

Utmaningar och mål ungdomar 19-25 år

Lägre trösklar för att få ett hyreskontrakt är en möjlighet för att förenkla för ungdomar att etablera sig på bostadsmarknaden. En möjlighet är att titta på individens betalningsförmåga och totalinkomst. Anställningsformer och förutsättningar för fast anställning ser annorlunda ut idag, därför bör helheten beaktas i ansökan vid bostad. Målet är att anpassa förutsättningarna och sänka trösklarna för möjligheten till hyreskontrakt. Möjligheten för byggnation av mindre och mer ekonomiskt boende bör undersökas.

Personer med funktionsnedsättning

Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning är boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (1993:387) (LSS) eller socialtjänstlagen (2001:453) (SoL).

Definitionen avser personer med nedsättning av fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsförmåga. En funktionsnedsättning kan vara medfödd eller en förvärvad skada som kan vara bestående eller övergående. En funktionsnedsättning kan berättiga till särskilt boende enligt SoL eller LSS, de som är berättigade finns i olika åldersgrupper.

I Tomelilla kommun gäller kvarboendepincipen, vilket innebär att du ska kunna bo kvar i det egna hemmet även när du behöver stöd och hjälp. När det inte finns möjlighet att bo kvar kan kommunen erbjuda plats i särskilt boende.

Särskilt boende är en behovsprövad insats enligt socialtjänstlagen som erbjuder tillgång till personal dygnet runt, gemensamhetsutrymme och aktiviteter. För personer med stora minnessvårigheter, stark oro eller personer som har behov som är svåra att förutse och inte kan tillgodoses av hemtjänstens insatser kan särskilt boende vara ett alternativ.

Servicevägenheter är en del av kommunens särskilda boende, som boende har man eget hyreskontrakt. Det ligger nära dagcentral och erbjuder närheten till restaurang, gemensamhetslokal och ger därmed möjlighet till sociala kontakter. Dessa lägenheter är ofta eftertraktade och efterfrågan är större än tillgången.

Vid framtida nybyggnation är det en fördel om lägenheterna behovsanpassas. Med detta avses närhet till samhällsservice såsom handel och kollektivtrafik. Detta ökar möjligheterna till ett självständigt liv med ett mindre behov av kommunala insatser.

Utmaningar och mål Personer med funktionsnedsättning

Läget på bostadsmarknaden är att det råder underskott på boende till personer med funktionsnedsättning och underskott på seniorboende, men det är balans mellan utbud och efterfrågan med avseende på särskilt boende.

Tomelilla kommun har en lokal- och bostadsförsörjningsplan för Vård och Omsorg som gäller 2018-2023. Planen beskriver i befolkningsprognosen att åldersgrupperna 75-94 kommer att öka fram till 2024, med stigande ålder kan olika funktionsnedsättningar och demenssjukdom bidra till att hemmet behöver bostadsanpassas eller att man behöver flytta till ett särskilt boende. Fler bostäder anpassade till unga med funktionshinder kommer att behövas. Planen beskriver att det finns behov av tillgänglighetsanpassade, mindre och billiga bostäder i kommunen. Det finns även behov av seniorlägenheter, som är en fullvärdig bostad som möjliggör tidigare inflyttning än kravet på 75-års gräns för tryggt boende.

Målet är att öka antalet lokaler för daglig verksamhet och korttidstillsyn, ersätta gruppboende Solgläntan och Skogsdungen samt förtäta boendelägenheter på Norrevång. Utöver detta finns behov av utredning för byggnation av gruppboende för funktionshindrade enligt LSS samt ett serviceboende eller annan form av boende för målgruppen.

Socialt och ekonomiskt utsatta

Allt fler personer i vårt samhälle behöver stöd för att få tillgång till en bostad. Befolkningsökning och lågt bostadsbyggande har medfört att det råder bostadsbrist i många kommuner, framförallt på billiga hyreslägenheter. Konkurrensen om dessa bostäder har ökat och de som blir utan är de ekonomiskt svaga hushållen, de som är utan arbete eller har en låg inkomst. Även personer som inte har en fast anställning drabbas, många hyresvärdar ställer krav på fast anställning för att teckna hyreskontrakt.

Tidigare var det främst personer med missbruksproblem som hade svårt med bostad, idag berör det även personer med psykiska eller neuropsykiatriska funktionsnedsättningar, personer som behöver bostad efter en separation och där det ibland finns behov av andra stödinsatser till exempel våld i nära relationer. Även hushåll med svag ekonomi, bland annat barnfamiljer och nyanlända har behov av stödinsatser.

Till gruppen socialt och ekonomiskt utsatta personer som av socioekonomiska eller bostadsrelaterade problem har svårigheter att få ett eget kontrakt och behöver hjälp av kommunen. Exempel på detta kan vara långtidssjukskrivna som helt eller delvis saknar sjukpenninggrundad inkomst samt personer med tidigare hyresskulder. Upprepade skulder är en indikator på att en person inte kan betala sin hyra och enligt Sveriges allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) är det inte rimligt att ha nolltolerans mot skulder och betalningsanmärkningar.

Hemlöshet - Socialstyrelsen har definierat 4 olika typer av hemlöshet;

1. Akut hemlöshet – En person som är hänvisad till akutboende, härbärge, jourboende, skyddat boende eller sover utomhus eller i offentliga utrymmen.
2. Institutionsvistelse eller kategoriboende – En person som ska skrivas ut från anstalt, institution eller liknande inom tre månader, men som inte har någon egen bostad ordnad.
3. Boendelösningar – En person som bor i en boendelösning som kommunen har ordnat på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden.

4. Eget ordnat kortsiktigt boende – En person som bor tillfälligt hos kompisar, bekanta, familj eller släktingar eller som har ett tillfälligt inneboende- eller andrahandskontrakt hos släkt, vänner eller andra privatpersoner.

Utmaningar och mål socialt och ekonomiskt utsatta

Lägesbilden för socialt och ekonomiskt utsatta på bostadsmarknaden är lika som för de andra identifierade grupperna, nämligen stor brist och liten möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden. För de med små ekonomiska marginaler begränsas bostadsmarknaden av både tillgången och hyresnivåerna. De socialt utsatta kan ha en ekonomi som ger möjlighet, men det finns inget boende att tillgå. Det finns även en utmaning i att identifiera och arbeta med individer som definieras som hemlösa enligt socialstyrelsens definition. Målet är att anpassa förutsättningar och titta individens betalningsförmåga och sänka trösklar för att kunna komma in på bostadsmarknaden.

Nyanlända

Nyanländ är en person som har fått uppehållstillstånd i Sverige, blivit kommunplacerad och fått svenskt personnummer. Personen är alltså inte längre asylsökande och har fått rätt att stanna i Sverige. Under två år kan en nyanländ ansöka om etableringsersättning. Under senare delen av 2015 skedde en stor ökning av antalet nyanlända, men genom framförallt nuvarande migrationsöverenskommelse förväntas en liknande ökning inte ske igen under programmets varaktighet.

Från och med den 1 mars 2016 trädde lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning i kraft (2016:38). Alla kommuner är i och med den nya lagen skyldiga att ta emot nyanlända för bosättning. Syftet med den nya lagen är att förbättra nyanländas möjligheter att komma in i samhället och på arbetsmarknaden. Anvisningar till kommunerna omfattar nyanlända som vistas i anläggningsboenden men även kvotflyktingar. Sveriges organiserade mottagande av nyanlända med uppehållstillstånd sker via anvisning. Det är Migrationsverket som anvisar nyanlända personer till kommunerna som sedan ska ta emot dem och ordna boende utifrån behov. Hur många nyanlända varje kommun ska ta emot beror på kommunens storlek, arbetsmarknadsläge, det sammantagna mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn samt hur många asylsökande som redan vistas i kommunen.

Individ- och familjeverksamheten står för ett antal förstahandskontrakt hos olika hyresvärdar. Det kommunala fastighetsbolaget Österlenhem har merparten av dessa avtal. Meningen är att kommunen ska hjälpa till att betala för boendet i tre månader, därefter påbörjas en provotid i 1 år. Om hyresgästen passerar provotiden utan anmärkning kan hyresgästen efter prövning få överta förstahandskontraktet på lägenheten. En översyn av dessa avtal pågår för att undersöka om de är aktuella och hur många som bor på adressen. Många privata hyresvärdar accepterar inte etableringsstöd som inkomst, vilket gör att många är utestängda från den ordinarie hyresmarknaden och blir beroende av kommunens hjälp.

Utmaningar och mål nyanlända

Lägesbilden för nyanlända på bostadsmarknaden är stor brist av bostäder och liten möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden. Möjligheten till ett boende som passar behovet är begränsat och en stor utmaning är att många hyresvärdar inte accepterar etableringsstödet som inkomst.

Utmaningarna och målet för nyanlända är i princip samma som för ungdomar samt socialt och ekonomiskt utsatt.

Målet är att kartlägga behovet av boende hos nyanlända samt upprätta innovativa åtgärder för vidare arbete med frågorna. Arbetet behöver samordnas med arbetet för de socialt och ekonomiskt utsatta.

Definitioner och begrepp

Särskilt boende för äldre avser särskilda boendeformer för äldre enligt 5kap. 5 § SoL. Begreppet förkortas i texten särskilt boende.

Bostad med särskild service för personer med funktionshinder avser samtliga särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning enligt 5kap. 7 § SoL samt 9 § 9 LSS. I rapporten används begreppet bostad med särskild service.

Särskilda boendeformer används här som ett samlande begrepp för särskilt boende och bostäder med särskild service.

Funktionsnedsättning innebär nedsättning av fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsförmåga. En funktionsnedsättning kan uppstå till följd av sjukdom eller annat tillstånd eller till följd av en medfödd eller förvärvad skada. Sådana sjukdomar, tillstånd eller skador kan vara av bestående eller av övergående natur.

Funktionshinder innebär den begränsning som en funktionsnedsättning innebär för en person i relation till omgivningen. Det handlar framförallt om bristande tillgänglighet i omgivningen.

Referenser

Kommunala dokument

- Översiktsplan för Tomelilla kommun 2025 med utblick 2040
- Lokal och bostadsförsörjningsplan för Vård och omsorg, Tomelilla kommun 2018-2023

Litteratur:

- Ansvarfull uthyrning av bostäder, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, 2016
- Boendepanering - en strategisk fråga för kommunen, Boverket, 2006
- Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner – regleringsbrevsuppdrag 45, 2015, Länsstyrelsen i Skåne län, 2016
- Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2016 – Erfarenheter från Länsstyrelsens kommunbesök, Länsstyrelsen i Skåne län, 2016
- Det öppna Skåne 2030 – Skånes regionala utvecklingsstrategi, Region Skåne, 2014
- Strategier för det flerkärniga Skåne, Region Skåne, 2013

Hemsidor:

- Hyregästföreningen.se: <http://hurvibor.se/bostader/unga-vuxna>, hämtad 2017-03-15
- Socialstyrelsen.se:
http://www.socialstyrelsen.se/fragorochsvar/funktionsnedsattningochfunktio#anchor_3
hämtad 2017-02-27

Lagtext: riksdagen.se

Statistik: scb.se