

Riktlinjer för bostadsförsörjning i Sundsvalls kommun

Fastställt av	Kommunfullmäktige
Datum för fastställande	2022-06-27
Giltighetstid	Tills vidare
Ansvarig funktion	Chef för avdelningen Hållbar tillväxt vid kommunstyrelsekontoret
Diarienummer	KS-2021-00981
Målgrupp	Alla nämnder samt kommunala bolag inom Stadsbackenkonzernen

Innehållsförteckning

1	Bakgrund och syfte.....	3
2	Lagstiftningen	3
3	Sammanfattning av bostadsförsörjningsanalys för Sundsvalls kommun	4
3.1	Sammanfattning.....	4
3.2	Rekommendationer bostadsförsörjning	4
3.3	Rekommendationer bostadsplanering	6
4	Riktlinjer för bostadsförsörjning	7
5	Styrdokumentens inbördes samordning	8
6	Ansvar, organisation och genomförande	8
7	Bilaga	8

1 Bakgrund och syfte

Riktlinjer för bostadsförsörjning för Sundsvalls kommun är framtagna av WSP på uppdrag av kommunstyrelsekontoret. Kommuninternt samråd och förankring har skett med kommunstyrelsekontoret, stadsbyggnadskontoret, individ- och arbetsmarknadsförvaltningen, vård- och omsorgsförvaltningen och Mitthem AB.

Vidare har externt samråd skett med Länsstyrelsen Västernorrland, Region Västernorrland, Pensionärernas riksorganisation och SPF Seniorerna. Ett flertal intervjuer har dessutom genomförts med fastighetsmäklare verksamma inom kommunen. En beslutande workshop med ansvariga chefer inom kommunen och Mitthem AB har genomförts.

De tidigare riktlinjerna för bostadsförsörjning i Sundsvalls kommun ingick i Översiktsplan 2021 som antogs av kommunfullmäktige 2014-05-26. De nya riktlinjerna enligt föreliggande dokument beslutades av kommunfullmäktige 2022-06-27¹.

Syftet med riktlinjerna är att fungera som utgångspunkt för långsiktiga och strategiska ställningstaganden kring kommunens bostadsförsörjning. Riktlinjerna utgår ifrån de tre hållbarhetsperspektiven; ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

2 Lagstiftningen

Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383). Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska, enligt bostadsförsörjningslagen, grundas på en analys av kommunens demografiska utveckling, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningarna. Riktlinjer för bostadsförsörjning antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod.

WSP har tagit fram en bostadsförsörjningsanalys för Sundsvalls kommun, som ett underlag till dessa riktlinjer för bostadsförsörjning.

¹ KS-2021-00981

3 Sammanfattning av bostadsförsörjningsanalys för Sundsvalls kommun

3.1 Sammanfattning

Befolkningen i Sundsvalls kommun ökar stadigt de flesta år, dock har befolkningen minskat de två senaste åren. Prognosen är att befolkningen ska öka framöver. Befolkningsökningen består främst av ett invandringsöverskott. Det finns en stor grupp i åldern 70 och uppåt i kommunen som snart kommer behöva mer anpassade bostäder. Sex av tio personer bor i tätorten Sundsvall. Det finns även en stor grupp av befolkningen som bor i någon av kommunens 20 övriga tätorter.

Sundsvalls kommun har ett nära geografisk samband med Timrå kommun och det är många som pendlar mellan kommunerna.

Sundsvalls kommun har den lägsta andelen hyresrätter av de totalt 21 kommuner som räknas till gruppen större städer. Kommunen har försökt ändra den fördelningen, och knappt hälften av byggandet de senaste fem åren har varit hyresrätter.

Sundsvalls kommun har inte en strukturell bostadsbrist eftersom det finns tillräckligt med bostäder i kommunen i förhållande till befolkningens mängd. Däremot har befolkningen ökat mer än vad det byggts från 2004 och fram till 2015. Vidare är bostadsbeståndet ojämnt fördelat på så vis att olika grupper i befolkningen bor olika stort.

Det finns inga vakanser i det kommunala hyresbeståndet, förutom periodvis i studentbostäderna. Kommunen bedömer att det råder bostadsbrist i hela kommunen och att det kommer vara det även framöver. På så sätt kan man säga att bedömningen av om det är bostadsbrist i kommunen beror på hur bristen definieras.

Priserna på bostäder i Sundsvall är högre än i övriga regionen och har ökat markant under flera års tid. Villor värderas högre än bostadsrätter, även per kvadratmeter. De bostäder som värderas högst är belägna centralt eller vid kusten.

Det finns ett underskott på de flesta olika typer av bostäder för särskilda grupper.

Kommunens system för hantering av bostadssociala kontrakt fungerar väl. Systemet där Mitthem har krav på sig att tillhandahålla 100 bostäder årligen till Drakfastigheter, som i sin tur hyr ut bostäderna i andra hand via kommunens olika förvaltningar, fungerar smidigt och ändamålsenligt.

3.2 Rekommendationer bostadsförsörjning

Små och billiga hyresrätter är viktiga för flera olika målgrupper, såsom äldre, unga och för de som står längst från bostadsmarknaden. Däremot är det dock svårt att bygga billiga bostäder, då nya bostäder per definition alltid är dyrare än äldre bostäder. Därför är ett förslag att kommunen har som mål att genomföra minst en **markanvisning med låg hyra som urvalskriterium**. Det finns ett flertal olika sätt att genomföra detta, exempelvis genom att använda tomträttsavtal med separata avtal, så kallade sidolöpare.

Den enda bostadstypen som det råder överskott på är studentbostäder och det är just den typen av små, billiga hyresrätter som flera andra målgrupper har behov av. Här bör en studie genomföras om vissa **studentbostäder ska konverteras** till bostäder för andra grupper.

Ett annat förslag är att kommunen inleder ett **samarbete med privata studentbostadsägare** för att bostadsgarantin till studenter ska breddas och bli mer hållbar.

Den bostadssociala gruppen (BOS) inom Individ- och arbetsmarknadsförvaltningen har en viktig roll i bostadsförsörjningen och BOS-gruppen tar idag även hand om utsatta grupper utöver socialtjänstlagens ramar.

Åtta procent av invånarna i Sundsvalls kommun är ensamboende seniorer. Det här är en grupp som i stigande grad kommer att behöva ett mer anpassat boende framöver. Dessa bostäder ska planeras på olika platser i kommunen och det ska vara bostäder som uppfyller olika behov och efterfrågan.

Kommunen behöva planera för en stor andel bostäder med målgrupp äldre. Det handlar om olika typer av bostäder, vanliga bostadsrätter, kommunala eller privata seniorbostäder, trygghetsbostäder eller kommunala bostäder för äldre med särskilda behov. Detta är en stor grupp människor med skilda ekonomiska möjligheter och behov. Fler bostäder för seniorer är även en nyckel i bostadsförsörjningen för att kunna använda det existerande bostadsbeståndet mer effektivt och på så sätt inte behöva bygga lika många nya bostäder. Många seniorer bor ensamma i stora hus medan andra grupper på bostadsmarknaden tränger ihop sig på mindre bostadsyta. Att vidta åtgärder som leder till att flyttkedjor skapas är därför den mest ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbara bostadsförsörjningen.

Därför är en rekommendation att kommunen även vidtar **aktiviteter för att skapa flyttkedjor som bidrar till att lösa olika gruppers bostadsbehov.** En kommunal policy för att äldre ska bo kvar så länge som möjligt i sina bostäder är bra på ett sätt, men kan verka hämmande för att skapa flyttkedjor och en dynamiskt fungerande bostadsmarknad. Ett förslag för att underlätta omflyttning är att införa flyttlotsar eller på annat vis ge riktade bostadsråd till äldre.

Enligt en vägledning från Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttas²² är det rimligt att göra skillnad på och visa större restriktivitet mot hyresrelaterade skulder och betalningsanmärkningar jämfört med andra skulder och betalningsanmärkningar. Ett förslag är därför att **tillträdeskraven hos Mitthem ändras till att enstaka betalningsanmärkningar som inte är hyresrelaterade inte ska leda till att en hyresgäst automatiskt nekas att få erbjudande om en bostad.**

Prioritera planeringen av småhustomter och gruppbyggda småhus i centrala lägen, gärna strand- eller kustnära lägen är ett annat förslag. Det finns en stor efterfrågan på den här typen av bostäder, och kommunen behöver styra planeringen i högre utsträckning än idag. Annars kommer villor och radhus byggas i alla fall på privata tomter, vilket påverkar annan kommunal service såsom skolor, förskolor med mera.

²² Uthyrning och förvaltning av bostäder. Vägledning för behandling av personuppgifter. Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttas 2020.

Ett förslag från bostadsförsörjningsanalysen är att **kommunen inrättar en tomtkö** igen, med både enstaka tomter och större områden för småhusbebyggelse. Ett alternativ till att införa en tomtkö är att lägga ut en större mängd **tomter via fastighetsmäklare**. På så sätt får intressenter lättare att välja den tomt som är intressant. Förslagsvis ska även **företag ges möjlighet att ställa sig i tomtkön** för att bygga mindre småhusområden.

Kollektivtrafik bidrar till ett hållbart resande och därför är det mycket viktigt att **nya bostäder planeras i nära anslutning till kollektivtrafik** för att underlätta pendling och ett hållbart resande.

Det finns ett behov av bostäder även i serviceorterna. Ett sätt att möta det är att kommunen uppmuntrar **lokala initiativ för bostadsbyggande i serviceorter**. Positiva exempel på hur detta kan genomföras finns i Klöverträsk i Norrbotten och i Duved³ i Jämtland.

3.3 Rekommendationer bostadsplanering

De senaste fem åren (2016-2020) har det varit en hög byggtakt i kommunen, och det har byggts i genomsnitt 225 bostäder per år. Bostadsbehovet framöver (2022-2030) enligt den befolkningsprognos som Statisticon har gjort, är 116 bostäder per år givet den hushållsstorlek som råder i kommunen idag. Behovet av bostäder är dock högre än efterfrågan på bostäder, då nya bostäder per definition är dyrare än äldre bostäder. En bedömning i bostadsförsörjningsanalysen är att efterfrågan de kommande åren är i genomsnitt 96 bostäder per år, vilket kan variera något beroende av vilken typ av bostäder som byggs.

Kommunen har en målsättning att skapa 5 000 nya jobb till 2030. Det är svårt att förutsäga vilken typ av jobb som kommer att skapas och hur stor andel av befolkningen som kommer att flytta till kommunen utifrån och även vilken typ av hushåll det rör sig om. Allt detta påverkar behovet av bostäder framöver. I bostadsförsörjningsanalysen har det antagits att 70 % av de nya arbetstagarna flyttar till kommunen och att det är två nya arbetstagare per bostad. Detta ger ett behov av att planera för 200 nya bostäder per år. Den sammantagna rekommendationen blir därmed att **kommunen bör planera för 200 bostäder per år** i enlighet med kommunens mål. Planerna för de nya bostäderna behöver vara flexibla och lyhörda för efterfrågan hos marknadens aktörer.

Planberedskapen ska vara god och det är viktigt att kommunen skapar en beredskap för att klara av större industrietableringar och större befolkningsökningar än prognoserna. Det är därför viktigt att kontinuerligt utvärdera prognoserna och vara beredd att höja ambitionen för nyproduktion av bostäder.

Bostäderna bör i möjligaste mån planeras enligt följande fördelning av upplåtelseformer:

Upplåtelseform	Andel bostäder per år
Hyresrätter (inklusive kategoribostäder)	40 %
Bostadsrätter	20 %
Villor (både gruppbyggda och enskilda)	40 %

³ www.duvedmodellen.se och Vi ordnar boende, en inspirationsskrift från Folkrörelserådet.

4 Riktlinjer för bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning anger vilken inriktning som ska gälla för bostadsförsörjningsarbetet inom Sundsvalls kommun. Som underlag för riktlinjerna har en bostadsförsörjningsanalys genomförts i vilken olika aspekter och behov kopplat till bostadsförsörjningssituationen i Sundsvall behandlas.

Analysen har mynnat ut i följande nya riktlinjer för bostadsförsörjning i Sundsvalls kommun:

- En analys av bostadsområdets upplåtelseformer ska alltid finnas med när bostadsområden och nya bostadsprojekt detaljplaneras. Hänsyn ska tas till sammansättning av bostäder i stadsdelen och kommunen i stort.
- För att minska segregationen ska kommunen sträva efter en blandad bebyggelse när det gäller upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och boendekostnader.
- Kommunen ska i sin bostadsplanering utgå från bostadstyper som utgör en brist och som kan skapa önskvärda flyttkedjor utifrån aktuell analys av bostadsbehov.
- Behov av bostäder för äldre ska tillgodoses i hela kommunen, bland annat genom att kommunen ska verka för fler trygghetsbostäder.
- Kommunen ska genom aktiv markpolitik och god mark- och planberedskap ge förutsättningar för nyproduktion av bostäder och trygghetsboenden som skapar förutsättningar för en befolkningsmängd uppgående till 110 000 invånare år 2030.
- Kommunen ska vara en aktiv part på fastighetsmarknaden med väl utvecklade samarbetsformer med byggaktörer och fastighetsägare för att öka nyproduktionen, underlätta för fler att komma in på bostadsmarknaden och skapa förutsättningar för varierande boendeformer t ex coliving och trygghetsboenden.
- Kommunen ska planera för fler småhustomter i fler attraktiva områden.
- Kommunen ska sträva efter en ökad rörlighet på bostadsmarknaden och efter ett ekologiskt och ekonomiskt hållbart användande av det befintliga bostadsbeståndet.
- Kommunen ska säkerställa att ett tillräckligt antal lägenheter finns tillgängliga för att kunna uppfylla Vård- och omsorgsförvaltningens och Individ- och arbetsmarknadsförvaltningens åtaganden.
- Ny bebyggelseutveckling ska främst lokaliseras till områden där kollektivtrafik, infrastruktur och service finns utbyggt i närområdet och där det finns hållbara system för energi, vatten, avlopp och avfallshantering.
- Kommunen ska verka för att uppnå lägsta möjliga klimatpåverkan inom såväl befintligt som tillkommande bostadsbestånd.

5 Styrdokumentens inbördes samordning

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen är vägledande i arbetet med översiktsplanen när det gäller att främja bostadsbyggande och utvecklingen av bostadsbeståndet. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen utgör underlag för de bedömningar som görs i översiktsplanen när det gäller hänsyn till behovet av bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. I översiktsplanen framgår *hur* kommunen avser tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder⁴.

6 Ansvar, organisation och genomförande

Kommunstyrelsen är uppdragsgivare och har det övergripande ansvaret för riktlinjer för bostadsförsörjningen. Genomförandet sker i form av en handlingsplan i samverkan med berörda nämnder och bolag. Kommunstyrelsen svarar även för uppföljning av handlingsplanen.

7 Bilaga

Bostadsförsörjningsanalys Sundsvalls kommun, 2022-06-14, WSP Sverige AB.

⁴ [Koppling till översiktsplanen - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#)