Regionledningskontoret
Susanna Evert

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2021-11-25

TRN 2021-0210

Tillväxt- och
regionplanenämnden

Yttrande över Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022 i Vallentuna kommun

Regionledningskontorets förslag till beslut

Tillväxt- och regionplanenämnden beslutar följande.

> Regiondirektörens tjänsteutlåtande utgör Region Stockholms yttrande till Vallentuna kommun över Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022 i Vallentuna kommun.

Sammanfattning

Vallentuna kommun har remitterat Riktlinjer för bostadsförsörjning i Vallentuna kommun, till Region Stockholm för yttrande. Tillväxt- och regionplanenämnden svarar på Region Stockholms vägnar.

Region Stockholm konstaterar att kommunens mål om 400 nya bostäder per år fram till 2030 stämmer överens med scenario bas i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2050) (LS 2015-0084). Region Stockholm ser positivt på att kommunen arbetat med att öka antalet byggrätter i antagna detaljplaner och att få till en större variation av olika lägen, utföranden och storlekar på de bostäder som planeras. Region Stockholm anser dock att kopplingen mellan analysen av bostadsbehovet och de mål och insatser som föreslås kan förtydligas.

Bakgrund

Vallentuna kommun har remitterat Riktlinjer för bostadsförsörjning i Vallentuna kommun till Region Stockholm för yttrande. Tillväxt- och regionplanenämnden svarar på Region Stockholms vägnar.

Alla kommuner har enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ansvar att planera för bostadsförsörjningen. Detta innebär bland annat att kommunerna ska ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga

åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna ska samrådas med berörda kommuner, länsstyrelsen och berörd region.

Vallentuna kommuns mål för nybyggnation och utveckling av bostadsbeståndet är att bostadsutvecklingen ska vara hållbar och att 9 000 nya bostäder ska tillkomma inom perioden 2018-2040. Alla kommundelar ska finnas med, utifrån lokala styrkor och utvecklingspotential. Utvecklingen ska utgå från att bevara styrkorna och addera nya värden - att skapa livskvalitet.

Under rubriken "Insatser" beskriver kommunen ett antal förhållningssätt. Vallentuna kommun ska:

- Verka för hållbara byggprocesser och materialval vid nyproduktion av bostäder och att det i samband med nyproduktion av bostäder finns hållbara system för kommunikation, energi, vatten, avlopp och avfallshantering
- Verka för att huvuddelen av nybyggnationen sker i kollektivtrafiknära lägen
- Verka för att det byggs minst 400 bostäder per år
- Verka för en årlig nyproduktion av bostäder med variation av såväl bostadstyper, storlekar samt upplåtelseformer i kommunen i stort
- Möta behov av särskilda bostäder för äldre och för personer med funktionsnedsättning
- Möta behov av bostäder för ensamkommande barn och nyanlända
- Motverka hemlöshet
- Möta behovet av skyddat boende

Region Stockholms yttrande

Kommunens bostadsmål
Region Stockholm konstaterar att kommunens mål om 400 nya bostäder per år fram till 2030 stämmer överens med scenario bas i det bostadstillskott som RUFS 2050 bedömer att kommunen behöver ha en beredskap för.

Kommunen beskriver samtidigt hur bostadsbyggandet under de senaste 20 åren inte har nått nivåer som motsvarar det framtida behovet, med undantag för enskilda år. Kommunen har med anledning av det de senaste åren arbetat aktivt med att både öka planeringsbufferten såväl som åstadkomma ökad variation i den. År 2021 uppskattas antagna detaljplaner innehålla ca 2 300 ännu inte nyttjade byggrätter i olika lägen, utföranden och storlekar; vilket sammantaget ger ökade förutsättningar att tillgodose

behovet av nya bostäder de närmaste åren. Region Stockholm ställer sig positiva till det ökade antalet byggrätter i antagna detaljplaner och en större variation i de bostäder som planeras. Det återstår att följa hur utfallet blir i genomförandet under de kommande åren.

Vallentuna kommun har ingått avtal inom Sverigeförhandlingen (ramavtal 6 - Storstad Stockholm) som gör att kommunen har finansieringsåtagande kring dragningen av Roslagsbanan till T-centralen via Odenplan. Kommunen har inom ramen för Sverigeförhandlingen åtagit sig att bygga 5 650 bostäder. Region Stockholm är part i detta avtal tillsammans med staten, Stockholms stad, Täby kommun, Vallentuna kommun och Österåkers kommun. Trafikverkets riksintressepreciseringav Stockholm Arlanda Airport har direkt påverkan på Vallentuna kommuns möjligheter att uppfylla avtalet. Region Stockholm delar Vallentuna kommuns uppfattning att påverkansområdet förhindrar utveckling av tänkta bebyggelseområden. Detta kan också komma att påverka kommunens möjlighet till bostadsförsörjning negativt.

Region Stockholm vill också hänvisa till det gemensamma positionspapperet, *Gemensamma positioner för ett ökat bostadsbyggande och en tryggad bostadsförsörjning i Stockholmsregionen* (TRN 2021-0147), som Region Stockholm och Storsthlm har tagit fram gemensamt med förslag till åtgärder för ett ökat bostadsbyggande och en tryggare bostadsförsörjning i Stockholms län.

Vallentuna kommun hänvisar till den gemensamma visionen för nordostkommunerna i Stockholm, där kommunerna har enats om att nordostkommunerna ska växa med 100 000 invånare till 2040. Det är svårt att avgöra om detta mål stämmer överens med Region Stockholms *Framskrivningar av befolkning och sysselsättning i östra Mellansverige, 2017 (*TRN 2016-0042*)* som ligger till grund för fördelningen i RUFS 2050, eftersom det inte framgår vilket år kommunerna utgår från i visionen. Utifrån en beräkning med start från och med den 31 december 2020 (den senaste helårsstatistiken över folkmängd från SCB) stämmer målet väl överens med Region Stockholms framskrivningar.

Läget på bostadsmarknaden och kopplingen till riktlinjerna
Vallentuna har gjort en gedigen sammanställning och analys av bostadsbeståndet i kommunen och vilka möjligheter det ger att använda olika verktyg för bostadsförsörjning riktat till olika grupper och behov. Region Stockholm saknar dock en tydlig koppling mellan beskrivningen av behoven och de mål och insatser som sedan föreslås. Insatserna är

formulerade i allmänna ordalag som till exempel "möta behov av bostäder för ensamkommande barn och nyanlända" och "motverka hemlöshet", men läsaren får ingen bild av vad detta innebär i praktiken. I övrigt hänvisas till andra styrdokument, exempelvis översiktsplanen och lokalresursplanen. Det är därmed svårt att få en överblick över hur dessa riktlinjer ska få en styrande effekt på kommunens arbete med bostadsförsörjning. Region Stockholm ser att riktlinjen med fördel skulle kunna koppla ihop behovsanalysen med förslagen till mål och insatser.

Ekonomiska konsekvenser
Beslutet bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för Region Stockholm.

Carina Lundberg Uudelepp
Regiondirektör

Anton Västberg
Utvecklingsdirektör

Beslutsunderlag
1. Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022 i Vallentuna kommun - Remisshandling

Beslutsexpediering
1. Vallentuna kommun

Godkänd av Carina Lundberg Uudelepp, 2021-11-25

DIARIENUMMER KS 2021.256

RIKTLINJER

För bostadsförsörjning
Vallentuna kommun

2022 – remisshandling

Beslutad av Kommunfullmäktige 2022-xx-xx

Vallentuna kommun

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Innehåll

1. Bakgrund 3

2. Om riktlinjerna 3

3. Förutsättningar 3

3.1 Nationella mål 3

3.2 Regionala mål 4

3.3 Nulägesbeskrivning och framtida behov 5

3.3.1 Demografi 5

3.3.2 Bostadsbestånd 6

3.3.3 Efterfrågan och behov av bostäder 8

4. Mål och insatser 14

4.1 Mål 14

4.2 Insatser 14

4.2.1 Översiktsplanering 15

4.2.2 Detaljplanering och planberedskap 15

4.2.3 Markanvisningar 15

4.2.4 Särskild verksamhetsplanering och samverkan 16

4.2.5 Uppföljning 17

1. Bakgrund

Vallentuna kommuns bostadsförsörjningsansvar omfattar alla invånare i kommunen. Vallentuna ansvarar också för att det finns boende för de nyanlända med uppehållstillstånd som anvisas till kommunen. Enligt lagen om bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska kommunen anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod.

Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Tidigare riktlinjer för bostadsförsörjning i Vallentuna antogs av kommunfullmäktige i juni från 2018.

2. Om riktlinjerna

Syftet med riktlinjerna är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vallentuna kommuns riktlinjer för bostadsförsörjningen innehåller mål för bostadsbyggandet och utveckling av bostadsbeståndet och planerade insatser för att nå uppsatta mål med beskrivningar av relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna innehåller även och grundas på analyser av bostadsbeståndet, den demografiska utvecklingen, bostadsbehovet för särskilda grupper, efterfrågan på bostäder och marknadsförutsättningar.

3. Förutsättningar

3.1 Nationella mål

Det är framför allt på nationell nivå som spelreglerna för bostadsmarknaden utformas. Nationella krav, intressen och mål sätter ramen för hur bostadsmarknaden fungerar. Det är också staten som ger kommunen verktyg att agera utifrån de behov som finns. Idag är bostadsmarknaden i obalans och kommunens uppfattning är att staten behöver ta större ansvar generellt för en mer fungerande bostadsmarknad såväl som att skapa fler verktyg för kommunen i arbetet med bostadsförsörjningsansvaret.

Vad gäller mål så är det nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad och byggande 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”. Målet är också ”långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven”, Regeringen (Mål för boende och samhällsplaneringen).

Därtill finns andra nationella mål som har relevans för bostadsförsörjningen t.ex. miljömål och folkhälsomål samt perspektiv som t.ex. barn- och jämställdhetsperspektiv.

3.2 Regionala mål

Utöver nationella mål finns regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen i Vallentuna kommun.

I Stockholmsregionen finns ca 1 miljon bostäder och ca 2,4 miljoner människor år 2020. Statistiska central byrån (SCB) beräknar i den nationella prognosen 2021-2040 att länet har en befolkning om ca 2,8 miljoner människor år 2040. Befolkningen beräknas öka i alla åldrar, utom i åldrarna 6–14 år. Antalsmässigt beräknas befolkningen öka mest i åldrarna kring 50 och strax under 70 år. Medelåldern förväntas vara fortsatt låg jämfört mot andra län. De senaste tio åren har den utrikes omflyttningen bidragit mest till folkökningen, men i framtiden beräknas den naturliga folkökningen och den utrikes omflyttningen ha ungefär lika stor påverkan enligt SCB.

En central utmaning i den regionala utvecklingsplaneringen (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen 2050 – RUFS 2050) är att möjliggöra fortsatt befolkningstillväxt i regionen. Ca 468 000–758 000 nya bostäder behövs under åren 2015–2050 för att tillgodose det demografiska behovet av nya bostäder utifrån den förväntade befolkningsutvecklingen. Basscenariot enligt RUFS 2050 innebär att det behövs cirka 600 000 nya bostäder i länet fram till år 2050.

Behovet av nya bostäder uppgår till minst 14 500 och upp till 22 600 nya bostäder per år fram till 2030. Utifrån den regionala bedömningen av behovet fram till 2030 förutsätts 300-450 nya bostäder per år tillkomma i Vallentuna kommun. Basscenariot enligt RUFS 2050 fram till 2030 är 400 nya bostäder per år i Vallentuna, därefter 150 nya bostäder per år mellan 2030-2050.

Varje år skickar Boverket ut en bostadsmarknadsenkät till landets kommuner. Syftet med enkäten är att få en överblick över den aktuella situationen på bostadsmarknaden, följa utvecklingen över tid samt att bidra med ett underlag för bedömningar av kommande utveckling. I enkäten för år 2021 bedömde samtliga kommuner i Stockholms län ett generellt bostadsunderskott.

För nordostsektorn (Vallentuna, Österåker, Norrtälje, Danderyd, Vaxholm och Täby) finns ett samarbete utifrån en gemensam vision med tidsperspektivet år 2040. Kommunerna är överens om 100 000 nya invånare i en god och varierad livsmiljö i hela nordost och hur kommunerna gemensamt och var och en för sig - tar sitt ansvar för tillväxten och vilka insatser detta kräver från andra ansvariga aktörer. Under år 2014 tecknade Knivsta, Sigtuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Swedavia och Stockholm Arlanda Airport en gemensam avsiktsförklaring för att utveckla Arlandaregionen. Kommunerna inom Arlandaregionen planerar för att tillsammans ha 175 000 invånare år 2030. Det innebär att 22 000 nya bostäder behöver byggas. Olika typer av bostäder – samt ännu tätare bostadsområden – blir viktigt. En central

utgångspunkt för båda samarbetena är att tillsammans verka för att utbyggnad av vägar och kollektivtrafik samordnas med bostadsbyggandet.

Ett exempel på ovan samordning är 2017 års Sverigeförhandling. Inom ramen för Sverigeförhandlingen kom staten, Region Stockholm, Stockholms stad, Huddinge kommun, Vallentuna kommun, Österåker kommun, Täby kommun samt Solna stad överens om bostadsåtaganden och kostnadsfördelning av ett antal framtida infrastruktursatsningar. En av dessa satsningar är en förlängning av Roslagsbanan från universitetet till T-centralen via Odenplan. Som en del av överenskommelsen har kommunen åtagit sig att det ska byggas 5650 nya stationsnära bostäder inom kommunen fram till och med år 2035.

3.3 Nulägesbeskrivning och framtida behov

3.3.1 Demografi

Vallentuna kommun har sedan millenniumskiftet haft en genomsnittlig befolkningsökning på 1,6 %. År 2020 uppgick befolkningen i Vallentuna kommun till 34 199 personer varav ca 85 % av bor i tätort och ca 15 % på landsbygden.

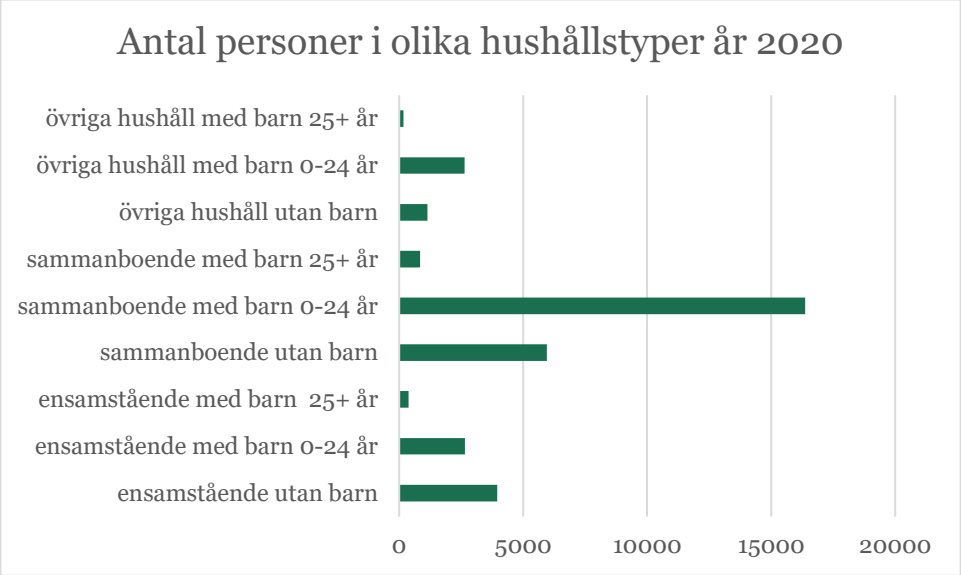
Vallentunas befolkning beräknas öka med ca 6 000 personer (knappt 20 %) till år 2031 enligt kommunens befolkningsprognos för åren 2021-2031. Generella förändringar i befolkningsstrukturen på 10 års sikt är att:

- Antalet barn (5-19 år) minskar
- Antalet vuxna mellan (20-44 år) ökar
- Antalet vuxna mellan 46-59 år minskar
- Antalet äldre (60 år -) ökar

Befolkningstillväxtens takt beräknas i huvudsak efter det prognostiserade bostadsbyggandet i kommunen.

Kommunen har en ung befolkning trots att många unga vuxna flyttar från Vallentuna då många av de som flyttar till kommunen är par i familjebildande ålder. Vallentuna har som kommun en av Sveriges lägsta medelålder på 39,3 år 2020 (SCB).

I Vallentuna fanns år 2020 drygt 13 500 hushåll. Flest personer bor i ett hushåll med barn, ca 70 % av befolkningen.



3.3.2 Bostadsbestånd

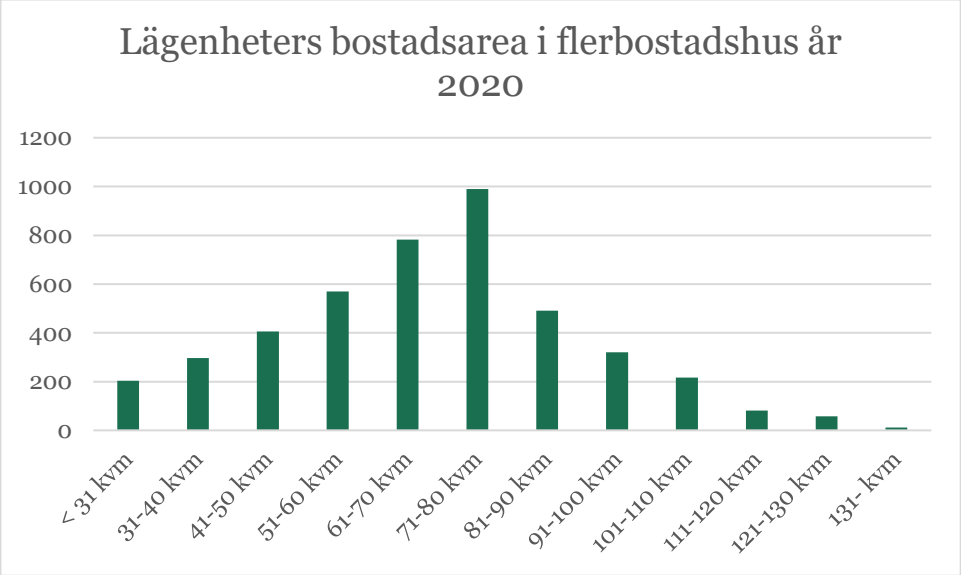
Enligt SCB fanns det år 2020 totalt ca 13 800 bostäder i kommunen varav ca 65 % utgjordes av småhus och ca 35 % av lägenheter i flerbostadshus.

Ålder i bostadsbeståndet i Vallentuna:

5 %	1921
4 %	1921-1940
9 %	1941-1960
35 %	1961-1980
26 %	1981-2000
21 %	2001-

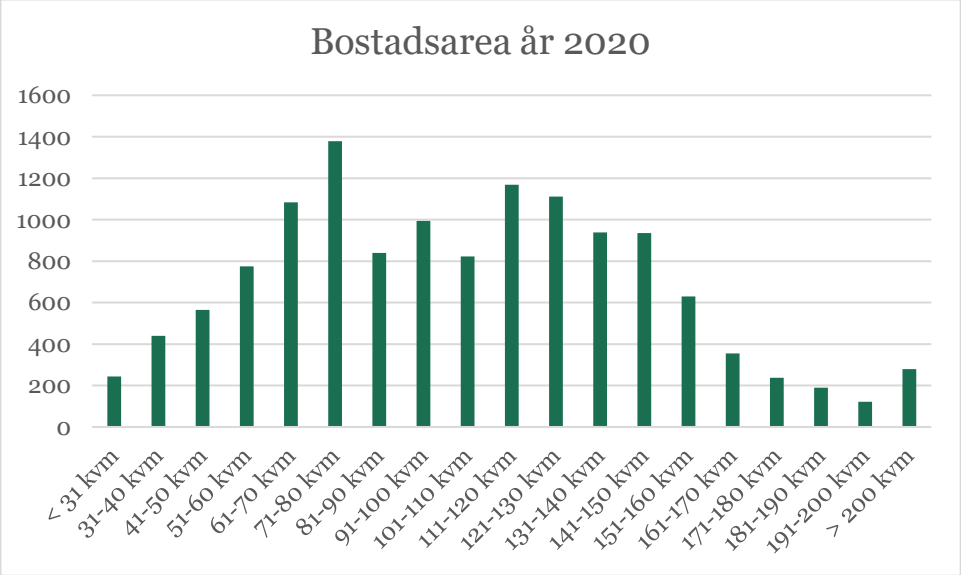
(Källa: bostadsbeståndsanalys gjord av Region Stockholm under år 2020)

Den vanligast förekommande bostadsarean för lägenheter i flerbostadshus är mellan 71-80 kvm. Knappt 70 % av lägenhetsbeståndet har en bostadsarea större än 60 kvm.



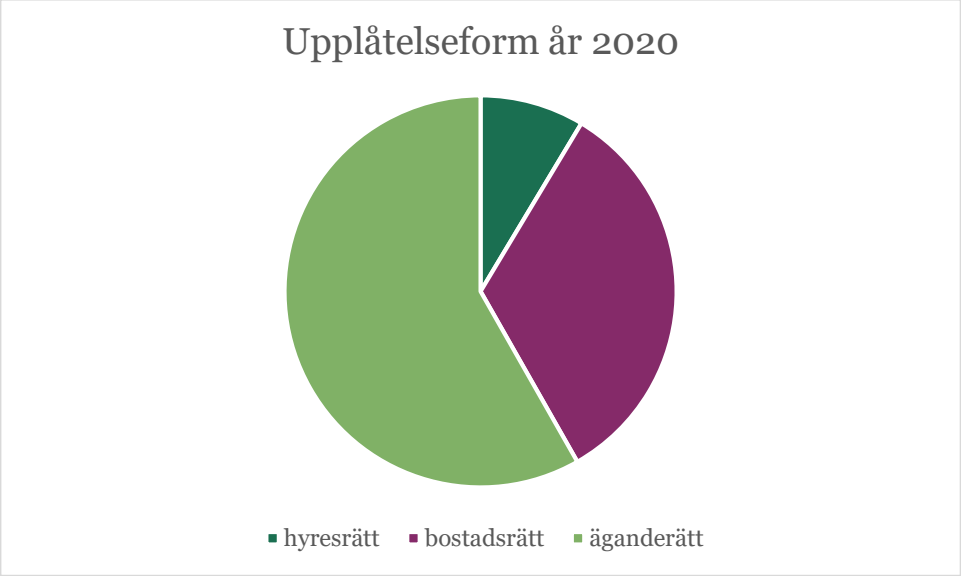
Drygt 80 % av småhusbeståndet har en bostadsarea större än 90 kvm. Omkring 120 kvm är den vanligaste förekommande bostadsarean för småhus i kommunen.

Ca 85 % av det totala bostadsbeståndet i Vallentuna har en bostadsarea större än 60 kvm.



Den vanligaste upplåtelseformen i kommunen är äganderätt som år 2020 endast förekommer i småhus. Av det totala bostadsbeståndet år 2020 utgjorde ca 58 % av äganderätt, ca 33 % av bostadsrätter medan ca 9 % utgjordes av hyresrätter inklusive bostäder som är definierade som specialbostäder (varaktigt förbehållna för vissa

avgränsade grupper) enligt SCB. Andelen hyresrätter var totalt ca 5,5 % exklusive ovan nämnda specialbostäder.



AB Össebyhus är ett av Vallentuna kommun helägt allmännyttigt bostadsbolag med ett fastighetsbestånd om fem flerbostadshus med totalt ca 100 hyreslägenheter vilket motsvarar ett utbud om ca 15 % av alla hyreslägenheter i Vallentuna exklusive specialbostäder. Ändamålet med bolagets verksamhet är ”att med iakttagande av kommunal likställighetsprincip främja bostadsförsörjningen i kommunen”. Lediga lägenheter förmedlas via Stockholms bostadsförmedling. År 2020 hade förmedlade lägenheter i Vallentuna via Stockholms bostadsförmedling ett kötidsintervall mellan 4-16 år.

Vallentuna kommun äger också bostäder utöver bostäder inom AB Össebyhus för att tillgodose behov av kommunal bostadsförsörjning för särskilda grupper.

3.3.3 Efterfrågan och behov av bostäder

En övervägande del av det befintliga bostadsbeståndet i Vallentuna utgörs av småhus och sett till det totala bostadsbeståndet så är nästan alla bostadsfastigheter privatägda. Förutom insatser som att t.ex. tillhandahålla bostadsanpassningsbidrag, så att bostaden fungerar bättre för den enskilde, och eftersträva bra relationer med de privata fastighetsägarna så är kommunens möjligheter att direkt främja en utveckling av det befintliga bostadsbeståndet begränsat.

Vallentuna har ett bostadsunderskott för alla bostadstyper- och storlekar. För att kunna tillgodose hushållens olika bostadsbehov såväl som efterfrågan krävs fler bostäder i olika utföranden och storlekar. Den regionala bedömningen av det

demografiskt drivna behovet av nya bostäder i Vallentuna fram till år 2030 är ca 300-450 nya bostäder per år.

Bostadsbyggandet i Vallentuna har under de senaste 20 åren inte nått nivåer mer än något enskilt år som motsvarar det framtida behovet. Det årliga bostadstillskottet sedan år 2000 har i genomsnitt varit ca 200 bostäder per år. Trenden de senaste åren är dock både ökad bostadsproduktion ökad variation i utbudet. Mellan 2018-2020 har ca 700 bostäder, varav ca 400 lägenheter i flerbostadshus och ca 300 småhus, tillkommit vilket ger ett snitt om ca 230 per år. Andelen lägenheter i flerbostadshus av det totala bostadsbeståndet har ökat med ca 1 % i förhållande till småhus. Lägenheter i flerbostadshus har i huvudsak tillkommit i Vallentuna centrum, och framför allt med mindre lägenhetsstorlekar, men sammantaget har bostadsutvecklingen skett i flera av kommunens tätorter och på landsbygden. Andelen hyresrätter i kommunen har ökat med 1 % medan äganderätter har minskat med motsvarande under perioden.

Planmässiga förutsättningarna har samtidigt inte funnits för ett påtagligt högre årligt bostadstillskott än utfallet. Kommunen har därför de senaste åren arbetat aktivt med att både öka planeringsbufferten såväl som att åstadkomma ökad variation i den. År 2021 uppskattas antagna detaljplaner innehålla ca 2300 ännu inte nyttjade byggrätter i olika lägen, utföranden och storlekar vilket sammantaget ger ökade förutsättningar att tillgodose behovet av nya bostäder de närmaste åren.

Möjligheten att få avkastning på en investering i bostadsbyggande i Vallentuna bedöms som goda och intresset från exploatörer och fastighetsägare att utveckla mark i kommunen för bostadsändamål är stort. Den marknadsmässiga efterfrågan, dvs. hushållens möjligheter och vilja att efterfråga nyproducerade bostäder påverkas av många faktorer. Hushållens ekonomiska styrka och preferenser samt pris- och hyresnivå är de mest centrala. Dessa faktorer, och andra faktorer som också påverkar, förändras ständigt vilket gör att skillnaden mellan behov och efterfrågan av nyproducerade bostäder också ständigt förändras.

I Vallentuna, likt hela regionen, finns en obalans mellan behov och efterfrågan. Förutsättningarna för vad hushåll kan och vill efterfråga har bl.a. påverkats av att prisutvecklingen på bostäder har vuxit snabbare än hushållens inkomster de senaste 20 åren. I Vallentuna har t.ex. villapriserna ökat med 386 % de senaste 20 åren (i riket 249 %) enligt Svensk mäklarstatistik.

Även Täby, som Vallentuna delar en lokal bostadsmarknad med har haft en liknande prisutveckling. Region Stockholm har studerat flyttmönster för perioden 2014-2016 för den lokala bostadsmarknaden Täby-Vallentuna. Studien påvisade en relativt låg rörlighet jämfört mot andra lokala bostadsmarknader i regionen. Under perioden bodde ca 80 % bodde kvar inom samma fastighet, ca 10% flyttade inom marknaden och 10 % flyttade ut/in från marknaden under perioden. Positiva flyttflöden skedde framför allt från centrala delar av Stockholm, västerort och utlandet medan negativa flyttflöden framför allt skedde till grannkommuner som Norrtälje och Österåker samt till kommuner utanför Stockholmsregionen (Rapport Lokala bostadsmarknader i Stockholms län, 2018).

Rörligheten i bostadsbeståndet genom flyttkedjor är viktigt för att bostäder ska kunna nyttjas på bästa sätt. Rörlighet ger vakanser och möjligheter för fler att få den bostad de behöver skapas. Nyproduktionen i Vallentuna har i detta sammanhang en positiv verkan på flyttkedjor i det befintliga bostadsbeståndet påvisar en senare studie från Region Stockholm. Per upplåtelseform:

Inflyttare till bostadsrätter = 65 % från Vallentuna

Inflyttare till hyresrätter = 50 % från Vallentuna

Inflyttare till äganderätter = 45 % från Vallentuna

(Rapport Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen, 2020)

Dvs. i nyproduktionen i Vallentuna sker ca hälften av inflyttningen från den egna kommunen. Samma studie påvisar även att byggandet av stora bostäder generellt ger längre flyttkedjor än små.

Fler större bostäder i nyproduktionen ökar även förutsättningarna att minska trångboddheten. Uppskattningsvis är ca 4 % av hushållen i Vallentuna trångbodda varav hälften av dessa uppskattas ha en tillräckligt god inkomst för att kunna tillgodogöra sig en större bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. I ett regionalt sammanhang är trångboddheten i Vallentuna relativt låg, 13 % av alla hushåll i regionen anses vara trångbodda. För att ett hushåll inte ska vara trångbott ska barn över 12 år ha ett eget sovrum. Två vuxna som är sammanboende ska ha minst ett rum och kök utöver gemensamt sovrum (Hushållens tillgång till godtagbara bostäder i Stockholmsregionen, 2021).

Sammantaget är det i Vallentuna utifrån demografi och attraktionskraften att bo och leva i Vallentuna till antal störst efterfrågan av just större bostäder varav efterfrågan på småhus är särskilt stor. Men behov och efterfrågan av bostäder ser generellt olika ut för olika grupper både vad gäller utförande och storlek. Till exempel deltar sällan svaga grupper på bostadsmarknaden i flyttkedjor vid nyproduktion.

Unga vuxna och studerande

Att många unga vuxna flyttar från kommunen antas till delar bero på att det befintliga bostadsbeståndet har ett relativt litet utbud av mindre lägenheter. Efterfrågan finns från unga vuxna på centralt belägna lägenheter i mindre storlekar, både hyres- och bostadsrätter, påvisar ett antal nybyggnadsprojekt på senare år. Därtill finns få särskilda studentbostäder i kommunen med hänsyn till den goda tillgängligheten till flera större utbildningscentra så som Kungliga tekniska högskolan, Stockholms universitet och Karolinska institutet. Under 2022-2023 uppförs ca 35 särskilda studentlägenheter i ett projekt i centrala Vallentuna. Projektet kommer att ge vidare underlag om behov och efterfrågan av särskilda studentlägenheter i Vallentuna.

> Särskilda studentbostäder - studentlägenheter, korridorsrum och liknande bostäder med begränsad besittningsrätt som är avsedda för studerande vid universitet och högskolor.

Äldre

En generell trend är att personer över 65 år har en allt bättre hälsa och bor kvar allt längre i sin ordinarie bostad. I Vallentuna ökar antalet äldre. Sammantaget medför detta att det finns behov av både ombyggnad och nybyggnation av bostäder. Framför allt nya bostäder i form av lägenheter i flerbostadshus, främst med närhet till service och kommunikationer, efterfrågas. En del av denna efterfrågan gäller specifika boendeformer för äldre så som t.ex. trygghetsboende och seniorbostäder. Utanför den ordinarie bostadsmarknaden behövs fler särskilda boenden för äldre i takt med befolkningsutvecklingen. Det finns ett stort intresse bland privata aktörer att etablera sig i kommunen och upprätta särskilda boenden för äldre och behovet beräknas tillgodoses genom de senare.

> Seniorbostäder - är vanliga bostäder inom den ordinarie bostadsmarknaden som är avsedda för personer över en viss ålder. Bostäderna är utformade efter äldres behov av tillgänglighet och trygghet. För att flytta in i en seniorbostad behövs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen.
>
> Trygghetsboende - är en boendeform för att ge äldre som önskar det tillgång till större gemenskap och trygghet genom t.ex. gemensamhetsutrymmen och särskild personal. För att flytta in i en trygghetsbostad behövs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen förutsatt att det inte är biståndsbedömt trygghetsboende.
>
> Särskilda boenden för äldre - är ett boende med lägenheter för äldre som behöver särskilt stöd i form av service och omvårdnad. De boende ska få ett individuellt anpassat stöd, service och omvårdnad, för att kunna leva så självständigt och värdigt som möjligt. För att kunna bo i ett särskilt boende för äldre behövs biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen.

Personer med funktionsnedsättning

Behovet av särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning förväntas öka i takt med befolkningsutvecklingen. Det finns ett stort intresse bland privata aktörer att etablera sig i kommunen och upprätta gruppbostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), därigenom bedöms behovet av gruppbostäder kunna tillgodoses. Beträffande de två andra särskilda boendeformerna enligt lagen om stöd och service till viss funktionshindrade (LSS); servicebostad och annan särskilt anpassad bostad, finns det ett behov av fler nya bostäder i form av lägenheter i flerbostadshus.

> Gruppbostäder - består av ett mindre antal lägenheter (vanligtvis 6 st) som är samlade kring gemensamma utrymmen och där personal finns till hands hela tiden.
>
> Servicebostäder - består av ett antal lägenheter (vanligtvis 12 st) som har tillgång till gemensam service och en fast personalgrupp. Lägenheterna är i

regel anpassade efter den enskildes behov och ligger oftast i samma eller kringliggande flerbostadshus.

Annan särskilt anpassad bostad – den här typen av bostad har en viss grundanpassning till personer med funktionsnedsättningar och de anpassningar som har gjorts rör framförallt den fysiska miljön i bostaden. Bostaden har ingen fast bemanning och är vanligtvis en lägenhet i ett flerbostadshus.

Nyanlända, kvotfamiljer och ensamkommande barn

Många nyanlända saknar ekonomiska möjligheter att köpa lägenhet, år i bostadskö eller kontakter som kan leda till ett boende på den ordinarie bostadsmarknaden och behöver därför tillgång till genomgångsbostad. Kommunen ansvarar för att ta emot nyanlända som Migrationsverket har anvisat till kommunen för bosättning enligt lag (2016:38) och kommer fortsatt att bli anvisad nyanlända under överskådlig tid. Förutom de nyanlända som ingår i kommunens mottagningsåtagande finns ett fåtal nyanlända som på egen hand skaffat boende av tillfällig karaktär i kommunen. För att Vallentuna ska kunna fullfölja sina mottagningsåtaganden av nyanlända och samtidigt öka förutsättningarna för de nyanlända att ordna med boende på den ordinarie bostadsmarknaden behövs upprätthållas ett bestånd av bostäder i olika storlekar. Detta möjliggörs genom bland annat återsökning av tomhyra från Migrationsverket under perioder där bostäderna ej är belagda men där kommunen har kostnad för dem.

Vallentuna tar också emot ensamkommande barn. Bosättning sker genom HVB hem, familjehem och integrationsboende. Vallentuna har även avtal med boenden utanför kommunen eftersom det inte finns tillräckligt med boenden i Vallentuna för att tillgodose behovet.

Genomgångsbostad - tillfällig bostadslösning att bo i medan personen söker och hittar en permanent bostad.

HVB hem - hem för vård eller boende - är uppbyggt som ett gruppboende. Familjehem - är i normalfallet ett helt vanligt hem som är berett att ta emot ett barn eller en ungdom.

Integrationsboende - är en stödboendeform som verkställs i ett enskilt hem, motsvarande inackordering.

Hemlösa

Socialstyrelsen definierar hemlöshet i fyra situationer;

1. Akut hemlöshet – personer som är hänvisade till akut- och/eller jourboende, härbärge, skyddade boenden eller liknande. I denna ingår också personer som sover utomhus, tält, trapphusgångar etc.

2. Institutionsvistelse eller stödboende – personer som är intagna eller inskrivna på en kriminalvårdsanstalt eller annan institution och som ska flytta därifrån inom tre månader men därefter inte har någon bostad.

3. Långsiktiga boendelösningar – personer boende i någon av socialtjänstens lösningar som är förknippad med tillsyn och regler.

Rätten till bistånd enligt SoL omfattar inte att bostad tillhandahålls åt bostadslösa i allmänhet, utan bostadsförsörjningen regleras i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Det är i första hand den enskildes eget ansvar att ordna en bostad. Enbart den omständigheten att den enskilde saknar bostad eller har svårigheter att skaffa ett eget boende medför inte att socialnämnden har en skyldighet att tillhandahålla en bostad eller på något annat sätt ombesörja tillgång till en bostad. I rättspraxis har dock rätt till bistånd genom tillhandahållande eller ombesörjande av bostad ansetts finnas när den enskilde är helt bostadslös och har speciella svårigheter att på egen hand skaffa bostad (RÅ 1990 ref. 119 och RÅ 2004 ref. 130). Således ansvarar socialnämnden genom förvaltningen för de två första kategorierna inom Socialstyrelsens definition av hemlösa.

Personer i behov av skyddat boende

Personer som utsätts för våld i en nära relation kan vara i behov av skyddat boende av sig själv och eventuella barn. Behovet av skyddat boende har ökat.

4. Mål och insatser

4.1 Mål

Målbild - den boendemiljö som eftersträvas

Här bor människor i ett centralt läge, i en av världens mest innovativa tillväxtregioner – mellan Stockholm, Uppsala och Arlanda, som värderar natur, hälsa och den trygghet som småstaden och landsbygden ger. Vallentuna är en plats där det finns utrymme att växa och leva utifrån allas unika förutsättningar.

Mål – nybyggnation och utveckling av bostadsbeståndet

Bostadsutvecklingen ska vara hållbar med en inriktning att det tillkommer 9000 nya bostäder inom perioden 2018-2040. Alla kommundelar ska finnas med, utifrån de lokala styrkorna och utvecklingspotentialen. Utvecklingen ska utgå från att bevara styrkorna och addera nya värden – att skapa livskvalitet.

4.2 Insatser

I huvudsak används nedanstående verktyg med förhållningssätt utifrån mål och behov.

Förhållningssätt – Vallentuna kommun ska

- verka för hållbara byggprocesser och materialval vid nyproduktion av bostäder och att det i samband med nyproduktion av bostäder finns hållbara system för kommunikation, energi, vatten, avlopp och avfallshantering

- verka för att huvuddelen av nybyggnationen sker i kollektivtrafiknära lägen

- verka för att det byggs minst 400 bostäder per år

- verka för en årlig nyproduktion av bostäder med variation av såväl bostadstyper- och storlekar samt upplåtelseformer i kommunen i stort

- möta behov av särskilda bostäder för äldre och för personer med funktionsnedsättning

- möta behov av bostäder för ensamkommande barn och nyanlända

- motverka hemlöshet

- möta behovet av skyddat boende.

4.2.1 Översiktsplanering

Var bostadsutvecklingen lämpligen ska ske tar kommunen ställning till i den kommunomfattande översiktsplanen med fördjupningar. Med platsspecifika inriktningar avseende läge, utförande och storlek så vägleder översiktsplanen kommunens vardagsbeslut när det gäller detaljplanering, planbesked och bygglov som innefattar bostadsutveckling. Översiktsplanen förbereder och samordnar samtidigt bostadsutveckling och utveckling av hållbara system för kommunikation, energi, vatten, avlopp och avfallshantering.

4.2.2 Detaljplanering och planberedskap

När bostadsutvecklingen ska tillkomma tar kommunen ställning till årligen i en bostadsbyggnadsprognos som omfattar utbyggnads- och planeringsprojekt för bostäder som omfattas av en ny eller ändrad detaljplan. Bostadsbyggnadsprognosen är kommunens plan för att skapa planeringsmässiga förutsättningar för bostadsbyggnation. Detaljplaner är till skillnad från översiktsplanen juridiskt bindande och reglerar bland annat bebyggelsens volym, struktur och byggrätter. Prioritering och turordning mellan olika bostadsprojekt omprövas varje år i samband med ställningstagande av en ny bostadsbyggnadsprognos. Prioriteringen sker med utgångspunkt från efterfrågan och behov och eftersträvar att det inom kommunen ständigt finns en planberedskap om minst 480 byggrätter möjliga att nyttja i antagna detaljplaner. Det omfattar förutsättningar för en genomsnittlig bostadsutbyggnadstakt om 400 bostäder per år i enlighet med mål inklusive åtagande inom Sverigeförhandlingen om 300 bostäder i genomsnitt per år samt en buffert om 20 % mot bakgrund av risker med påverkan på tidplaner.

I Vallentuna gäller principen att detaljplaneprojekt ska finansiera sig själva. I samband med detaljplanering och när marken som ska exploateras ägs av annan än Vallentuna kommun tecknas i de flesta fall ett exploateringsavtal om genomförande av en detaljplan, ett civilrättsligt avtal. Kommunen har riktlinjer för exploateringsavtal som beskriver villkoren för tecknande av exploateringsavtal i Vallentuna. I samband med upprättande av exploateringsavtal, och som avtalspunkt, förs vid behov dialog om kommunens möjlighet att erbjudas att få hyra eller att köpa bostäder för kommunens behov av bostadsförsörjning för särskilda grupper.

4.2.3 Markanvisningar

I Vallentuna gäller principen att nya bostäder i huvudsak ska tillkomma genom privata investeringar, detta gäller även tillkomsten av bostäder på kommunalägda markområden. När nya bostäder ska tillkomma på kommunalägd mark sluter kommunen avtal med byggherrar om att överlåta aktuell mark genom så kallad markanvisning. Markanvisningar främjar en god konkurrens mellan olika aktörer på marknaden och medverkar till att skapa en balanserad sammansättning av hustyper, upplåtelseformer och storlekar i tid och rum. Kommunen har riktlinjer för markanvisningar som innehåller utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlingsrutiner och grundläggande

villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. De markanvisningsavtal/köpeavtal som kommunen ingår innehåller krav på byggstart inom viss tid. I samband med upprättande av markanvisningsavtal/köpeavtal, och som avtalspunkt, säkerställer kommunen vid behov rätten att erbjudas att få hyra eller att köpa bostäder för kommunens behov av bostadsförsörjning för särskilda grupper.

4.2.4 Särskild verksamhetsplanering och samverkan

Lokalresursplanering

Behov av planering för, eller kommunens behov av att medverka till, nya bostäder inom äldreomsorg, bostäder och lokaler för personer som omfattas av lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) samt socialtjänstlagen (SoL) tar kommunen ställning till årligen i en lokalresursplan. I planen belyses även andra boendeformer på den ordinarie bostadsmarknaden som kan ha påverkan på socialförvaltningens förutsättningar att utföra sitt arbete.

Lokalresursplanen är central i kommunens kontinuerliga strategiska lokalresursplanering och bygger på etablerad samverkan mellan kommunens förvaltningar såväl som initiativ till, och engagemang i planprocesser.

Planering av boenden för nyanlända, kvotfamiljer och ensamkommande barn

För att fullfölja sina mottagningsåtaganden av nyanlända arbetar kommunen aktivt med att ordna genomgångsbostäder under etableringstiden. Genomgångsbostäder har t.ex. inhyrts från privata fastighetsägare, genom blockhyresavtal, uthyrning från kommunens befintliga bostadsbestånd och genom uppförande av temporära modulhus.

Behov av och förutsättningar för fortsatt bostadsförsörjning för nyanlända och ensamkommande barn utgår från kommunens handlingsprogram för integration, som beslutas årligen och följs upp halvårsvis, där ett av flera fokusområden är bosättning. Handlingsprogrammet säkerställer att integrationsarbetet i kommunen är aktivt och att samverkan sker och utvecklas mellan kommunens förvaltningar samt civilsamhället. Exempel på aktiviteter som direkt är inriktat på bosättning vid tidpunkt för framtagande av riktlinjerna är:

- utredning om behov och förutsättningar för fortsatt bostadsförsörjning för nyanlända
- stöd till eget aktivt bostadsökande
- ”Koordination Norrort” - ett gemensamt samarbetsforum med bl a Täby, Norrtälje, Vaxholm och Danderyd samt andra norrortskommuner (och även Etablering Södertörn för gemensamma träffar). Samarbetet syftar till att bl.a. bättre tillvarata privatpersoners intresse att bidra till integration och underlätta bostadssituationen för nyanlända genom att hyra ut sin bostad eller del av sin bostad.

För att kunna möta behovet av boenden för ensamkommande barn har kommunen ständigt pågående rekryteringskampanjer. De boendeformer kommunen aktivt söker är familjehem samt integrationsboenden.

Planering mot hemlöshet

Kommunen erbjuder budget- och skuldrådgivning och har ett uppsökande arbete med fokus på det vräkningsförebyggande arbetet. När kommunen får kännedom om att en vräkning är föreliggande eller att ett hushåll får elen avstängd så kontaktas den berörda personen/familjen via brev och erbjuds en tid med handläggare på socialtjänsten för att utreda personen/familjen i frågas boendesituation. I vissa fall kan en biståndsbedömd insats bli aktuell och hushållet beviljas en boendestödjare som kan vara personen/familjen behjälplig i att stötta de senare i att hitta en alternativ boendelösning.

Beredskapsplanering för skyddat boende

Kommunen har en planering för att säkerställa att det finns tillgång till skyddade boenden anpassade efter de behov som uppstår. Kommunen utreder vilken typ av boende som är aktuellt för den enskilde och kan tillhandhålla skyddat boende internt i kommunen samt köpa platser externt. Kommunen har även ett nära samarbete med närliggande kommuner i denna fråga.

4.2.5 Uppföljning

Uppföljning av kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning görs årligen i samband med att kommunen svarar på Boverkets bostadsmarknadsenkät och framtagande av ny bostadsbyggnadsprognos. Bostadsbyggnadsprognosen redovisar:

- uppföljning av bostadsbyggandet och utveckling av bostadsbeståndet
- uppföljning av insatser för att nå uppsatta mål
- eventuella förändringar av relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen
- eventuella större förändringar i marknadsförutsättningarna, efterfrågan på bostäder och den demografiska utvecklingen.

Om uppföljningen leder till att riktlinjerna bedöms inaktuella upprättas för beslut.