



Kommunledningsförvaltningen



Plan

Policy

Handlingsplan

Rutin

Instruktion

Riktlinje

Bostadsförsörjningsplan

Riktlinjer för bostadsförsörjning i Kristinehamns kommun



Bild: Kv. Vintergatan i central Kristinehamn, Mattias Käll Illustrationer

Dokumenttyp Plan	Dokument-ID 15:100	Datum för beslut KF § 85, 2018-09-27	Version Antagandehandling
Beslutsinstans Kommunfullmäktige	Dokumentansvarig Kommundirektör	Ansvarig för uppföljning Planeringschef	Reviderad

Dokumentet gäller
Kommunens samtliga nämnder och bolag



Innehåll

1	Sammanfattning	4
2	Inledning	5
2.1	Svensk bostadspolitik – i korthet.....	5
2.2	Vad är en bostadsförsörjningsplan?	6
2.3	Uppdraget.....	6
2.4	Roller och lagrum	6
3	Mål och inriktning.....	9
3.1	Nationella mål.....	9
3.2	Regionala mål	10
3.3	Parallella kommunala mål och styrdokument.....	10
4	Förutsättningar.....	12
4.1	Befolkningsstruktur och utveckling.....	12
4.2	Arbetsmarknaden	14
4.3	Bostadsmarknaden i regionen	16
4.4	Bostadsmarknaden i Kristinehamn.....	19
5	Behov på bostadsmarknaden	27
5.1	Bostäder för äldre.....	28
5.2	Bostäder för unga	29
5.3	Bostäder för ekonomiskt svaga hushåll	29
5.4	Bostadsbyggande.....	30
6	Insatsområden – så här arbetar vi i Kristinehamns kommun.....	31
6.1	Insatsområde 1: Bostadsförsörjning.....	32
6.1.1	Öka allmännyttans andel av det totala bostadsbeståndet	32
6.1.2	Bygg bostäder för särskilt boende	32
6.1.3	Öka socialtjänstens delaktighet i samhällsplaneringen	33
6.1.4	Ta fram samverkansmodell mellan socialförvaltningen och Kristinehamnsbostäder	33
6.2	Insatsområde 2: Bostadsbyggande	34
6.2.1	Ta fram Riktlinjer för markanvisning	34
6.2.2	Inför bostadsbyggande i ägardirektiven till Kristinehamnsbostäder.....	35
6.2.3	Pröva ombyggnationer av affärs- och kontorslokaler till bostäder	35
6.3	Insatsområde 3: Bostadsmarknaden.....	36
6.3.1	Ta fram markpolitisk policy	36
6.3.2	Strategisk och fysisk planering som underlättar regionförstoring.....	37
6.3.3	Planlägg för mångfald av boendekategorier	38
6.3.4	Utveckla fysiska utemiljöer i bostadsområden	38
6.4	Måluppfyllelse.....	39
7	Genomförande och uppföljning	40
8	Bilagor.....	41
8.1	Bilaga 1 – Kommunens verktyg	41



8.1.1	Fysisk planering	41
8.1.2	Markpolitik	41
8.1.3	Kommunal bostadsförmedling.....	42
8.1.4	Allmännyttan	42
8.1.5	Kommunala hyresgarantier	42
8.1.6	Samverkan	42



I Sammanfattning

Kristinehamns kommuns bostadsförsörjningsplan grundar sig på en analys av bostadsmarknaden lokalt och regionalt samt en befolkningsprognos fram mot år 2026.

Bostadsförsörjning handlar om att möta och tillgodose de behov som finns på bostadsmarknaden. Det ligger i kommunens intresse att vi har en väl fungerande bostadsmarknad över tid, som så långt det är möjligt möter kommuninvånarnas bostadsbehov i olika skeden av livet. Att kunna flytta när behov och preferenser om bostaden förändras är en välfärdsfaktor. Kommunens ansvar är att skapa förutsättningar för goda bostäder åt alla kommuninvånare.

Därutöver har kommunen ett särskilt ansvar för bostadsförsörjning till de kommuninvånare och medborgare som på inget annat sätt kan tillgodose sina behov av en bostad. Ett särskilt ansvar vilar också på kommunen för bostadsförsörjning av grupper med särskilda behov enligt socialtjänstlagen. Kommunen vill också med riktlinjerna visa på vilka behov som finns idag och vilka ambitioner kommunen har för en utveckling av bostadsbeståndet i framtiden.

Kommunen bedömer att det råder brist på bostäder i kommunen som helhet, men samtidigt att förutsättningar för byggande är bäst i Kristinehamns tätort. Det är en stor utmaning att skapa förutsättningar för alla kommuninvånare att kunna bo i goda bostäder och kommunen behöver ta en mer aktiv roll i bostadsförsörjningen. Utmaningarna för svaga grupper gör att kommunen bedömer att det allmännyttiga bostadsbolaget behöver bli en större och starkare aktör på den lokala bostadsmarknaden. Det kan göras både genom att förvärva befintliga bostäder och genom att bygga nya bostäder. Det finns även en stor potential att genom omvandling av affärs- och kontorslokaler tillskapa fler bostäder.

Att äga och förvalta mark är också ett av kommunens betydande verktyg för att bedriva bostadspolitik. Genom strategiska markförvärv kan kommunen stå redo att med exploatörer avtala om bostadsbyggande när marknadsförutsättningarna finns.

Marknadsförutsättningarna för bostadsbyggande förändras över tid. Konjunkturläget påverkar byggförutsättningarna och kan påskynda exploateringsprocesser. I de fall trycket att bygga är större än kommunens beredskap för utveckling av infrastruktur kan detta avtalas med exploatören. Riktlinjer för kostnads- och ansvarsfördelningar i utvecklingsarbetet av infrastruktur kopplat till exploateringar behöver klargöras.



2 Inledning

2.1 Svensk bostadspolitik – i korthet

Den svenska bostadspolitik under 1900-talet karaktäriseras av att den varit aktiv och omfattande, men utan så kallad ”social housing”, det vill säga utan att särskilt bygga och upplåta bostäder åt låginkomsthushåll under särskilda villkor. Istället har de politiska aktiviteterna snarare varit inriktade på att påverka standarden i bostadsbeståndet som helhet av bland annat sanitets, rättvise eller sysselsättningsskäl.

I efterkrigstidens Sverige byggdes det bostäder över hela landet fram till början av 1990-talet – trots att det inte alltid motiverades av en demografisk efterfrågan överallt. Byggandet var istället ett resultat av den statliga bostadspolitik som drevs genom beslut om bostadsbyggande, bostadsfinansiering och bostadsförsörjning. Bakom de statliga ingreppen ligger en föreställning om att bygg- och bostadsmarknadens krafter inte räcker för att fördela bostäder. Särskilt inte till marginaliserade grupper i samhället.

Bostadsbyggande

Frågan om den generella bostadsbristen har historiskt uppfattats som ett problem som byggs eller saneras bort. Innan miljonprogramsåren (1965-1975) förelåg just bostadsbrist på många håll och delar av bostadsbeståndet var av dålig kvalitet och rivningar förekom i större omfattning. Efter miljonprogramsåren och framför allt under 1980-talet var problemen de motsatta när stora bostadsbestånd stod vakanta. Problemen med bostadsbrist, omoderna lägenheter och trångboddhet ansågs i stort sett som lösta.

Bostadspolitikerna fram till tidigt 1990-tal byggde på att bostadsproduktionen skulle vara en skyddad sektor med statligt reglerad kreditgivning, statligt reglerad tilldelning av arbetskraft och kommunalt reglerad tilldelning av mark. Efter början av 1990-talet har bostadsbyggandet kraftigt minskat till följd av förändrad bostadspolitik. Bostadspolitikerna skulle vara mer marknadsorienterad och anpassas till en avreglerad ekonomi. Samtidigt som det demografiska behovet i tillväxtregionerna ökat till följd av urbanisering. Bostadsbyggandet har inte hängit med i den takten och det har inneburit att antalet invånare per bostad ökat i dessa regioner. Men de regionala och lokala skillnaderna är stora. I Kristinehamn har vi haft samma utveckling om än något förskjutet i tid.

Bostadspolitikens åtgärder efter krisåren på 1990-talet har istället för bostadsbyggande varit i huvudsak inriktad på att stimulera bostadskonsumtionen vilket i förlängningen ska leda till bostadsbyggande på marknadens villkor.

Bostadsförsörjning

Bostadsförsörjningslagen skrevs om 1985 vilket ytterligare förändrade synen på det kommunala bostadsansvaret. Från att i huvudsak innefattat planeringsansvaret för byggande och rivning av bostäder till att innefatta bostadsförsörjningsplanering i syfte att alla i kommunen ska ha tillgång till egen bostad med god kvalitet. Det innebär också att kommunernas ansvar för



socialtjänsten och bostadsförsörjningen integreras, då den nya socialtjänstlagen som kom 1980 klargjorde att socialnämnderna skulle verka för att äldre och personer med behov av särskilt stöd fick möjlighet att leva och bo självständigt och under självbestämmande. Till detta krävs ibland särskilda boendeformer, men också ett fullt tillgänglighetsanpassat bostadsbestånd.

2.2 Vad är en bostadsförsörjningsplan?

Denna plan redovisar en nulägesbild av bostadsmarknaden och talar om hur vi ska planera och arbeta för att mål ska nås och hushållens behov ska mötas. Kort sagt beskriver bostadsförsörjningsplanen inriktningen för vårt arbete med bostadsfrågor.

Bostadsförsörjningsplanen:

- innehåller riktlinjerna för bostadsförsörjningen i kommunen
- är inriktad både på kommunens generella bostadsförsörjningsansvar och på betydelsen av nyproduktion av bostäder
- är ett politiskt och strategiskt styrdokument som visar inriktningen för mark- och bostadspolitiken i kommunen
- är också ett informationsmaterial för medborgarna och marknadens aktörer
- grundas på en analys av bostadsmarknaden

2.3 Uppdraget

Kristinehamns kommunfullmäktige gav 2014-09-25 kommunstyrelsen i uppdrag att revidera kommunens översiktsplan. I uppdragen ingick att integrera riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1 383) och de skulle arbetas fram tillsammans med översiktsplanen.

2.4 Roller och lagrum

Ansvaret för en fungerande bostadsmarknad delas av flera aktörer, från statlig till kommunal nivå och offentlig till privat sektor. Bostadsbyggandet sker nu för tiden i huvudsak på marknadens villkor. En utveckling av bostadsbeståndet och en fungerande bostadsmarknad kräver därför samverkan mellan kommuner, bostadsbolag, byggherrar och mäklare.

Kommunens roll och ansvar på bostadsmarknaden styrs vidare av ett antal lagstiftningar vilka kort behandlas nedan.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1 383)

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar fastställer att 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. Planeringen gäller likaväl kommande invånare såsom den nuvarande befolkningen.



Förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2011:1 160)

Förordningen innehåller bestämmelser om att länsstyrelsen årligen ska ta fram en analys av bostadsmarknaden i länet samt en redovisning om hur länsstyrelse och kommuner lever upp till kraven i bostadsförsörjningslagen.

Plan- och bygglag (2010:900)

Bostadsförsörjningen hänger starkt samman med beslut om markanvändning i kommunen. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse i PBL, och bostadsförsörjningsplanen fungerar som ett underlag till bland annat översiktsplanen där kommunen anger hur vi med markanvändning tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.

Socialtjänstlag (2001:453)

Socialtjänstlagen fastställer att socialnämnden i en kommun har ett särskilt ansvar för att medverka i samhällsplaneringen och för att påverka utformningen av nya och äldre bostadsområden, utifrån sina sociala erfarenheter. Därutöver ges kommunen ett utvidgat ansvar för att tillgodose behovet av bostäder hos vissa grupper. Exempelvis ska kommunen genom försörjningsstöd täcka skäliga kostnader för boende till en person som inte själv kan tillgodose sina behov eller på annat sätt få dem tillgodosedda. Särskilda bestämmelser och ansvar för bostadsförsörjning gäller även:

- Ensamkommande asylsökande barn
- Personer med funktionsnedsättning
- Äldre

Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS (1993:387)

Lagen är en rättighetslagstiftning för personer med omfattande och varaktiga funktionsnedsättningar, och ska garantera goda levnadsvillkor. I goda levnadsvillkor inbegrips bostad.

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879)

Kommunen har endast begränsade möjligheter att agera byggherre för att producera och utveckla bostadsbeståndet. Genom det allmännyttiga bostadsbolaget kan dock kommunen bedriva viss sådan verksamhet, så länge det sker på affärsmässiga grunder.

Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899)

Markanvisning är ett avtal mellan kommunen (som markägare) och en byggherre om under villkor ger byggherren ensamrätt att förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse för bebyggande av ett visst markområde. Enligt lagen ska kommunen anta riktlinjer för markanvisning som innehåller:

- kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse av markområden för bebyggande
- handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisning
- principer för markprissättning



**Lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning
(2016:38)**

Lagen fastställer kommunernas bosättningsansvar vilket innebär att en kommun efter anvisning är skyldig att ta emot en nyanländ person för bosättning. Syftet är att skapa förutsättningar för nyanlända att etablera sig i samhället.



3 Mål och inriktning

Arbetet med bostadsförsörjning i Kristinehamns kommun ska förhålla sig till mål som gäller för hela Sverige samt de regionala mål som Region Värmland antagit. Hänsyn ska också tas till mål som antagits i andra kommunala styrdokument. Nedan redovisas de mål vilka bedömts relevanta för bostadsförsörjningsplanen att ta hänsyn till. I avsnitt 6.4 redovisas vidare en bedömning om huruvida planens åtgärdsförslag förväntas bidra till måluppfyllelse eller ej.

3.1 Nationella mål

Regeringens mål

Regeringen har ett högt uppsatt mål för bostadsbyggandet fram till år 2020, minst 250 000 nya bostäder. Övergripande mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet 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. Delmål för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Boverkets mål

Boverket är regeringens expertmyndighet för frågor kring utvecklingen på bostadsmarknaden. På regeringens uppdrag har Boverket format målbilder för framtidens fysiska samhällsplanering, vision för Sverige år 2025. I tolv framtidsbilder över Sverige illustreras var riktningförändringa i planeringen måste ske för att vi ska nå ett hållbart samhälle år 2050. Ett antal av dessa framtidsbilder har direkt koppling till planering i Kristinehamns kommun och påverkar på det sätt vi arbetar med bostadsförsörjning.

- Sammanlänkade städer stärker regionernas utveckling
- Förtätning och minskad biltrafik ger hållbara städer
- Hållbart byggande ger livskvalitet
- Utbyggda järnvägsstråk förbättrar transporter och klimat
- Utbyggd kollektivtrafik gynnar regional utveckling

Punkterna är formulerade för att peka på inriktningar för den fysiska planeringen där kommunernas översiktsplaner har en avgörande betydelse för den geografiska dimensionen av bebyggelseutvecklingen, och där med bostadsbyggandet. Denna bostadsförsörjningsplan är ett underlag till kommunens fortlöpande arbete med översiktlig och strategisk planering och pekar på behovet av olika typer av bostäder i kommunen.



3.2 Regionala mål

Region Värmland har antagit en framtidsplan för Värmland – Värmlandsstrategin 2014-2020 – där fyra prioriterade målområden utpekats som avgörande för utveckling.

- Livskvalitet för alla
- Fler och starkare företag
- Höjd kompetensnivå
- Bättre kommunikationer

Bostadsförsörjningen i Kristinehamns kommun berörs framför allt av målområdet livskvalitet för alla. Där återfinns ett antal definierade aktiviteter vilka ska säkerställa måluppfyllelse. Några av dessa har direkt betydelse för Kristinehamns kommuns arbete med bostadsförsörjning.

- Var öppen och lyhörd för skeenden i omvärlden, forskningsrön och medborgarnas önskemål och intressen.
- Vårda och förbättra möjligheter till att utveckla attraktiva boendemiljöer i staden och på landsbygden.
- Ha ett regionalt samspel vad det gäller planering av bebyggelse, handelscentrum, kommunikationer och kollektivtrafik.

Den första punkten synliggör vikten av att arbetet med bostadsförsörjning är ständigt pågående och att nya bedömningar om marknadsläge behöver göras regelbundet. I punkterna ovan uttrycks också tydliga ställningstagande om det geografiska utvecklingsansvar kommunerna har när vi planerar framtidens värmländska samhälle, där bostadsförsörjningen innebär en del. Hur kommunen avser att uppfylla detta framgår framför allt av ett annat lagstadgat styrdokument, översiktsplanen.

Den näst sista punkten belyser också vikten av att beakta det regionala perspektivet i arbetet med bostadsförsörjning.

3.3 Parallella kommunala mål och styrdokument

Vision

I vår kommunala organisation är det fullmäktige som fastställer övergripande mål och inriktning för verksamheterna. *Kristinehamn 2030 – den vänliga och nyskapande skärgårdskommunen* är sedan 2016 kommunens vision. Genom att låta det kommunala arbetet genomsyras av hållbarhet, inkludering, jämställdhet, tillgänglighet och trygghet inom det prioriterade området *Vardagsliv – boende, fritid, kultur och miljö* ska vi de närmaste fem åren närma oss visionen. Kommunens arbete med bostadsförsörjning handlar till stor del om att tillgängliggöra goda bostäder för våra medborgare och att arbeta för en långsiktigt hållbar bostadsmarknad.

Översiktsplan

I förslaget till den kommunövergripande översiktsplanen (under framtagande 2018) finns konkretiserade mål om att Kristinehamn ska förbättra kommunikationerna med Karlskoga och Degerfors, för att på så sätt också



närma sig Örebro och Stockholm. Andra viktiga mål är täta tågförbindelser till Karlstad, Örebro, Stockholm, Göteborg och Oslo, god kollektivtrafik med tåg och buss för arbetspendling till och inom arbetsmarknaderna i östra Värmland, Örebro och Karlstad. En integrering i större arbetsmarknader kan öka efterfrågan på bostäder lokalt.

Ett annat inriktningsmål för den fysiska planeringen är attraktiva livsmiljöer och ett välfungerande vardagsliv för alla. En strategi för att nå målet är att möjliggöra olika boendeformer i attraktiva miljöer. Genom att den fysiska planeringen är en av kommunens verktyg för bostadsförsörjning så är översiktsplanen ett viktigt styrdokument, särskilt när behov av tillskott på bostäder uppstår. Det är också i översiktsplanen olika, ibland motstående, intressen om markanvändning kan avgöras. Bostadsbyggande kan vara ett sådant intresse.

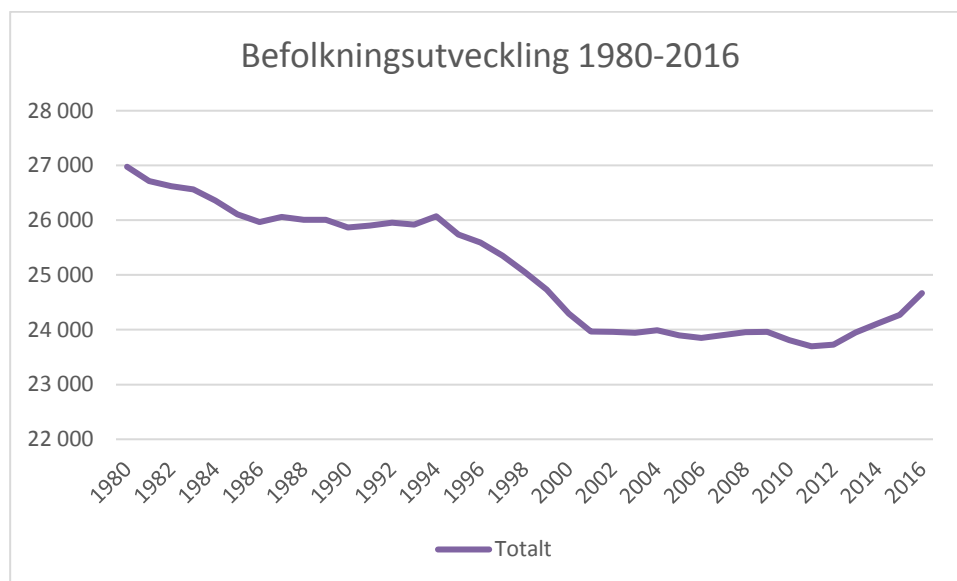


4 Förutsättningar

4.1 Befolkningsstruktur och utveckling

Kristinehamns kommun har haft ett något svikande befolkningsantal de senaste 40 åren. Under den här tidsperioden har också arbetsmarknaden i Kristinehamn genomgått en strukturell förändring. Befolkningsantalet var som lägst år 2011 då 23 698 personer var folkbokförda i kommunen.

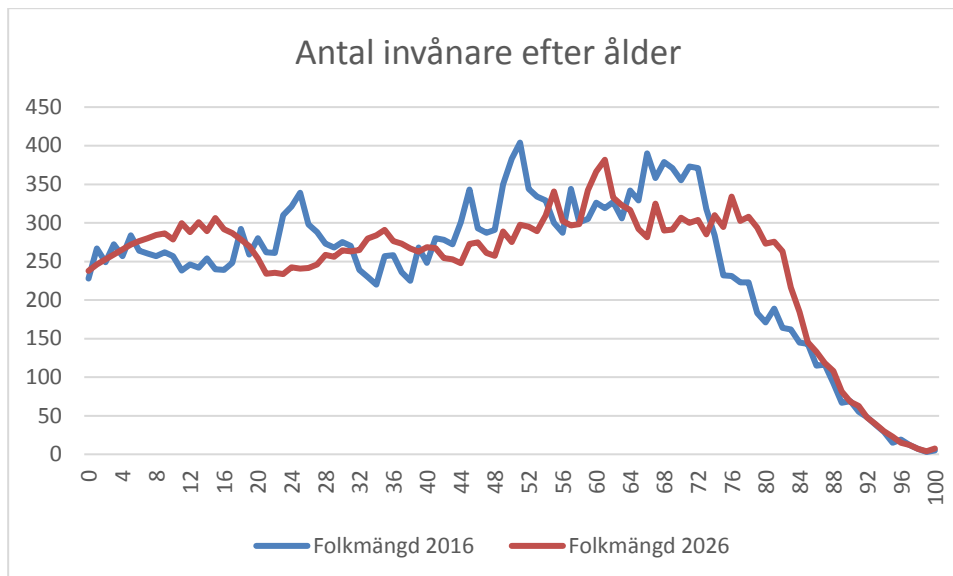
Den negativa befolkningsutvecklingen är bruten och Kristinehamns kommun har istället haft en positiv befolkningsutveckling under de senaste fem åren. Årsskiftet 2016/2017 hade kommunen 24 671 invånare vilket är en ökning med nära 1 000 personer från 2011. Det innebär också en genomsnittlig befolkningsökning om nära 200 personer per år.



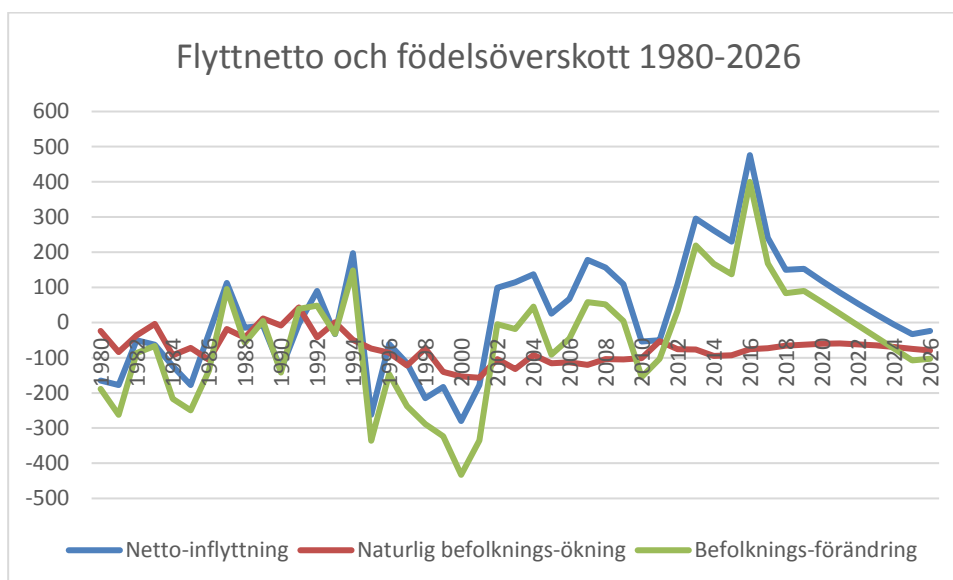
Enligt den senaste befolkningsprognosen för åren 2017-2026 kommer befolkningen fortsatt öka de närmaste fem åren, för att efterföljande fem år plana ut och minska något. Från 2016 fram till prognostidens slut 2026 förväntas befolkningsantalet i Kristinehamns kommun att öka med 90 personer.

Per befolkningsgrupp visar prognosen en ökning av antalet Kristinehamnare i åldersgrupperna 0-19 år samt 65 + år. Däremot ser gruppen 20-64 år ut att minska något, vilket i huvudsak betyder personer i yrkesverksam ålder. Utvecklingen pekar bland annat på att den kommunala försörjningsbördan ökar, d.v.s. kvoten mellan antalet personer i yrkesverksam ålder och antalet i icke yrkesverksam ålder. Åldersgruppen 65 + år innehåller sedan några år den stora 40-talist generationen, vilken inom prognosen kommer nå en ålder över 80 år, vilket normalt innebär att behovet av stöd och service ökar. Den förväntade ökningen av åldersgruppen 0-19 år förklaras bland annat av att den stora barnkullen födda runt år 1990 har nått en barnafödande ålder.





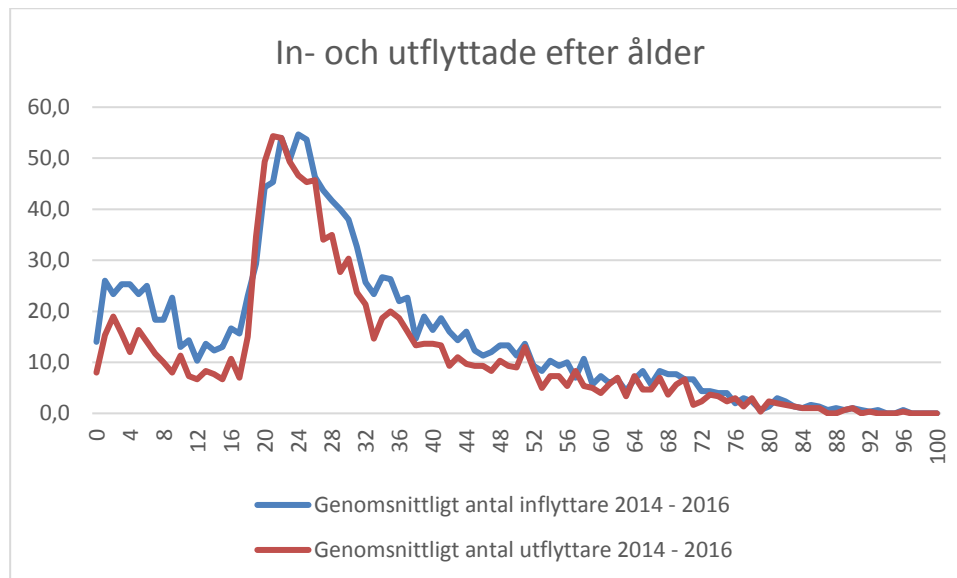
Av befolkningsprognosen går också att utläsa vilka förändringsfaktorer som driver befolkningsutvecklingen. Historiskt har Kristinehamn haft ett negativt födelseöverskott, det vill säga att fler personer avlidit än fötts under ett år. Förhållandet är det samma även under de senaste fem åren då vi haft en stark befolkningsutveckling, vilken förklaras av ett positivt flyttnetto, det vill säga kvoten mellan antalet personer som flyttar ut och in i Kristinehamns kommun. Befolkningsprognosen 2017-2026 pekar på att flyttnettot fortsatt kommer vara positivt de närmaste åren framgent för att bli något negativt de två sista prognosticerade åren.



Flyttnettot efter ålder bygger på historiska data från de senaste tre åren, 2014-2016, vilket illustreras nedan. Av flyttnettot framgår även att det är åldersgruppen 20-24 år som är allra mest flyttbenägen. Antalet flyttningar är relativt högt fram till en ålder kring 30 år, men avtar sedan. Statistiken visar



också att det är i åldersgruppen 0-19 år som det stora överskottet inflyttare funnits de senaste två åren. Flyttnettot efter ålder är kvantitativt och berättar inte något om vilka socio-ekonomiska förutsättningar både in- och utflyttare har.



4.2 Arbetsmarknaden

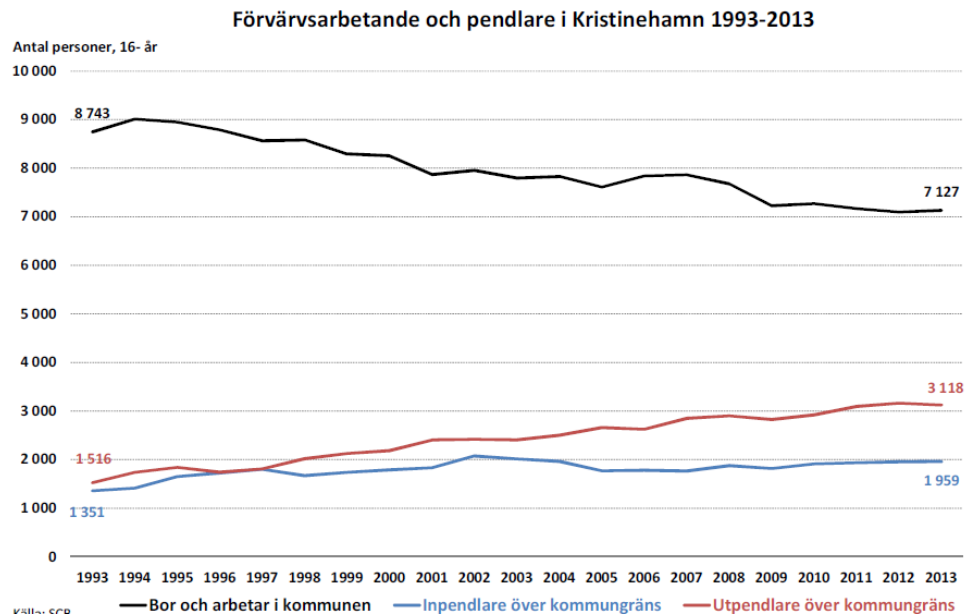
Den långsiktiga befolkningstillväxten – och därmed också behovet av fler bostäder – är i hög grad beroende av regionens ekonomiska och arbetsmarknadsmässiga utveckling. Etablering eller expansion av företag genererar behov av arbetskraft, vilket kan tillgodoses av befintliga invånare, inpendling eller inflyttning. En positiv spiral kan uppnås när inflyttningen kopplas till ökad sysselsättning, vilket i sin tur genererar nya arbetstillfällen genom dynamiska effekter via ökad konsumtion, behov av underleverantörer och andra indirekta effekter.

Större regioner växer idag snabbare än mindre regioner. Förklaringen är att stora regioner innehåller ett mer diversifierat utbud av kvalificerad arbetskraft, samt att företag och hushåll kan dra nytta av de skalfördelar som uppkommer genom att fasta kostnader kan fördelas på flera. Stora marknader utökar underlaget för mer specialiserade tjänster och verksamheter som i sin tur attraherar ytterligare inflyttare och investeringar. Till detta kommer även de demografiskt styrda branscherna inom främst offentlig sektor. Vård, skola och omsorg måste tillgodoses oavsett konjunktur och sysselsättningsutvecklingen inom dessa områden styrs i allt väsentligt av befolkningsutvecklingen.

På motsvarande sätt kan en negativ utveckling på arbetsmarknaden leda till att invånare söker arbete på andra orter genom utpendling eller utflyttning. Även här kan negativa följdverkningar uppstå, när nedläggningar eller neddragningar ger indirekta effekter i underleverantörsled och minskade konsumtions- och efterfrågeeffekter. Men bättre förutsättningar inom hela regionen och kanske främst i regionhuvudorten Karlstad kan innebära goda förutsättningar även i



andra delar av regionen så länge kommunikationerna/pendlingen fungerar. I kombination med goda bostäder är därför Karlstadsregionens arbetsmarknadsutveckling viktig för Kristinehamn.



Diagrammet ovan visar på en ökande både in- och utpendling över kommungränsen, vilket betyder att arbetsmarknaden i allt större utsträckning är regional. Utvecklingen i diagrammet har senare fortsatt i samma riktning. Motsvarande siffror för 2015 var.

- 7 011 personer bor och arbetar i kommunen
- 2 027 personer är inpendlare över kommungräns
- 3 276 personer är utpendlare över kommungräns

Det betyder att drygt 30 procent (31,8) av de som bor i Kristinehamns arbetar i en annan kommun. Drygt 20 procent (22,4) av de som arbetar i Kristinehamn bor i en annan kommun. Pendlingsutbytet är som störst mellan Karlstad och Kristinehamn vilket gör att kommunen 2017 tillhör Karlstads lokala arbetsmarknadsregion (LA-region). Regionen visar på en befolkningsutveckling där tillväxten framförallt är koncentrerad till Karlstad, medan flera kranskommuner har en svagare utveckling. Detta fenomen är inte unikt för vår region utan är särskilt tydligt i LA-regioner med universitet och högskolor, vilket är fallet i både Karlstads och Örebros fall.

Regionförstoring skapas genom snabbare kommunikationer och en ökad pendlingsvilja. Större funktionella regioner innebär att företag kan välja bland ett mer diversifierat utbud av arbetskraft samtidigt som individer slipper flytta för att byta jobb inom regionen. På sikt arbetar kommunen därför strategiskt för en ökad integrering i Örebros LA-region genom förbättrad infrastruktur och förkortade restider. En sådan utveckling skulle i förlängningen kunna leda till en ökad efterfrågan på bostäder i kommunen.



4.3 Bostadsmarknaden i regionen

Länsstyrelserna sammanställer varje år en regional bostadsmarknadsanalys. Analysen baseras på olika källor, bland annat kommunernas svar på Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät. Analyserna ska ge en övergripande bild av bostadsmarknadsläget i respektive län. Kristinehamns kommun tillhör Karlstad LA-region, men har samtidigt ett betydande pendlingsutbyte även med Karlskoga och Degerfors vilka ingår i Örebro LA-region. Därför återges bostadsmarknadsanalyserna för båda dessa regioner i korthet.

Värmlands län

I Värmland redovisar över hälften av kommunerna underskott av bostäder i januari 2017. Den totalt sett största bostadsbristen råder i Karlstads arbetsmarknadsregion, vilken Kristinehamn ingår i.

Kommun i Karlstads arbetsmarknadsregion	Läget på bostadsmarknaden 2016
Karlstad	Underskott
Kristinehamn	Underskott
Säffle	Balans
Hammarö	Underskott
Munkfors	Balans
Forshaga	Underskott
Grums	Underskott
Kil	Underskott
Åmål	Underskott

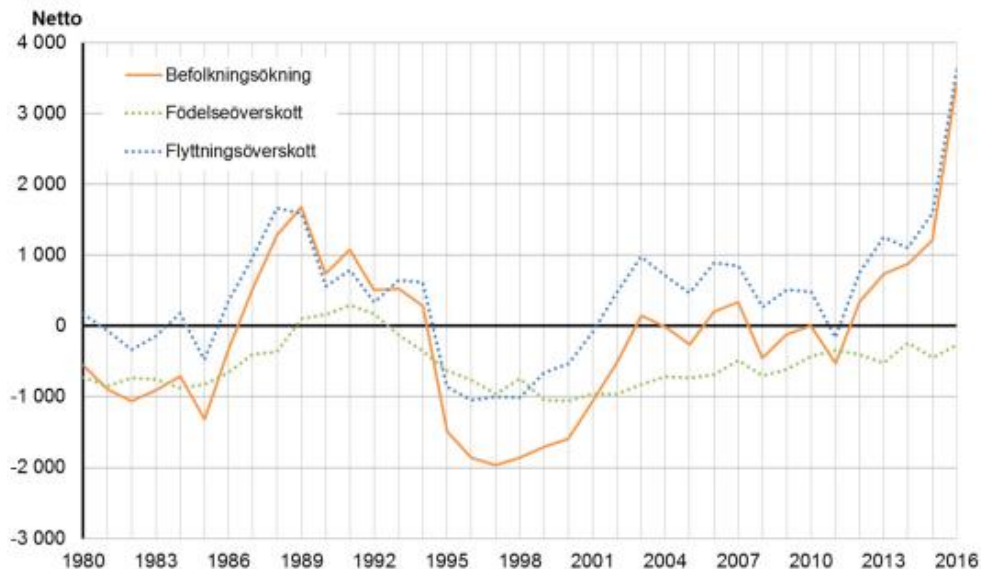
Figur 1. Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet. Boverkets bostadsmarknadsenkät januari 2017

Analysen av den värmländska bostadsmarknaden 2016 pekar på ett antal utmaningar som kommunerna har att hantera.

- Rörligheten i bostadsbeståndet är för låg.
- Värmland har en åldrande befolkning som kommer att kräva tillgänglighetsanpassade bostäder.
- Historiskt stort antal nyanländ personer med uppehållstillstånd. En grupp som förutspås öka även under 2017 och 2018.
- Förbättrade kommunikationer med storstadsregionerna Oslo och Stockholm är en förutsättning för en fungerande och livskraftig bostadsmarknad i Värmland.

Efter de senaste årens mycket låga bostadsbyggande, har nyproduktionen tagit fart i Värmland. Utveckling är dock koncentrerad till Karlstad även om det byggs en del specialbostäder även i övriga kommuner. Den fortsatta bristen på bostäder delvis förklaras av ökad inflyttning till länet. En utveckling som förväntas hålla i såg även under 2017 och 2018.





Befolkningsantal historiskt i Värmland (Illustration från Länsstyrelsen i Värmland)

Huruvida nyproduktionen av bostäder kommer tillgodose behovet av bostäder anses oklart. Länsstyrelsen pekar istället på att det antagligen är i det befintliga beståndet som kommunerna kan jobba med att möta behoven från resurssvaga hushåll eller hushåll med särskilda behov. Att det inte byggs än mer bostäder i Värmland förklaras av kommunerna som att marknadsförutsättningarna är för dåliga, att byggkostnaderna är för höga eller att betalningsförmåga och/eller betalningsviljan hos hushållen är för låg jämfört vad det kostar att bo en nyproducerad bostad.

En annan utmaning som Länsstyrelsen 2016 pekade på för att lyckas med integration av nyanlända är att dessa personer också kan komma in på den ordinarie bostadsmarknaden, utan att hänvisas till vare sig några få geografiska områden eller till tillfälliga byggnationer i någon större utsträckning än någon annan värmlänning.



Örebro län

Från Örebro län rapporterar länsstyrelsen att bostadsmarkandan blir allt mer ansträngd. Nästan samtliga kommuner gör bedömningen att det råder brist på bostäder i kommunen som helhet, däremot inte Örebro kommun. Samtliga kommuner anger ett behov av fler bostäder under kommande treårsperioden.

Kommun i Örebros arbetsmarknadsregion	Läget på bostadsmarknaden 2016
Storfors	Balans
Lekeberg	Balans
Laxå	Underskott
Hallsberg	Underskott
Degerfors	Underskott
Örebro	Balans
Kumla	Underskott
Askersund	Underskott
Karlskoga	Underskott
Nora	Underskott
Lindesberg	Underskott

Figur 3. Bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet. Boverkets bostadsmarknadsenkät januari 2017

Läget på bostadsmarknaden innebär stora utmaningar för länets kommuner att lyckas med bostadsförsörjningen till alla grupper i samhället. Bristen på bostäder är svårast för grupper som är nya på marknaden, det vill säga nyanlända och unga. Höga produktionskostnader anses vara orsak till höga boendekostnader i nyproducerade bostäder, vilka resurssvaga hushåll inte kan betala. Rörlighet i befintligt bostadsbestånd är då en förutsättning för att bostadsförsörja dessa grupper. Örebro kommun redovisar visserligen balans på bostadsmarknaden som helhet, men redovisar samtidigt underskott på bostäder för nästan samtliga särskilda grupper till följd av låg rörlighet i beståndet. Det vill säga unga, nyanlända, äldre med vårdbehov och personer med funktionsnedsättning.

Örebro län växer befolkningsmässigt tack vare positivt flyttnetto. Till stor del sker inflyttningen av personer som kommer utrikes ifrån. Befolkningsökningen kräver fler bostäder, vilket också skett i främst Örebro kommun. Länsstyrelsen i Örebro pekar också på att den demografiska utmaningen med att invånarna blir allt äldre, vilket med stor sannolikhet kommer öka andelen ensamhushåll. Fler ensamhushåll kommer på sikt att kräva fler bostäder, även utan en stark befolkningsstillväxt likt den regionen haft de senaste två åren.

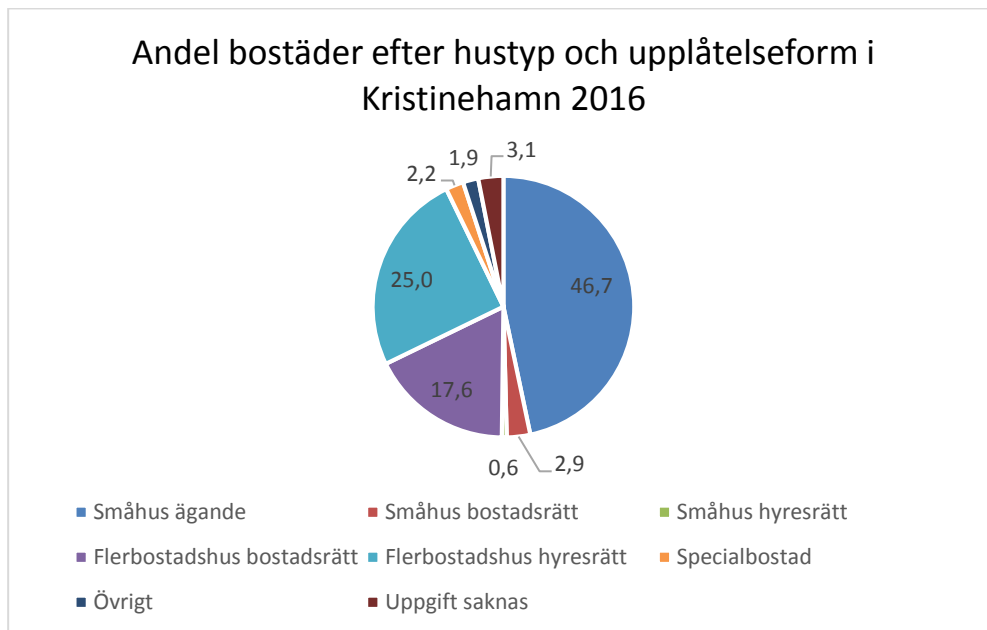
Länsstyrelsen i Örebro pekar på två faktorer som påverkar invånarnas möjligheter att efterfråga och konsumera utbudet på bostadsmarknaden, arbetsmarknad och kommunikationer. Idag finns ett stort pendlingsutbyte kommunerna emellan inom regionen. Tillgänglighet till närliggande arbetsmarknader anses viktigt ur ett regionalekonomiskt perspektiv för fortsatt utveckling av länets kommuner, och i förlängningen av bostadsbeståndet.



4.4 Bostadsmarknaden i Kristinehamn

Bostadsbeståndet

I Kristinehamn har vi 2016 totalt ca 12 000 bostäder, varav ungefär lika många bostäder i småhus som bostäder i flerbostadshus. Bland småhusen är äganderätten starkt dominerande. Hyresrätten hade tidigare en dominerande ställning på den svenska bostadsmarknaden. Idag finns lika många bostadsrätter som hyresrätter i hela landet. I Kristinehamn dominerar hyresrätterna, även om bostadsrätterna inte är få.



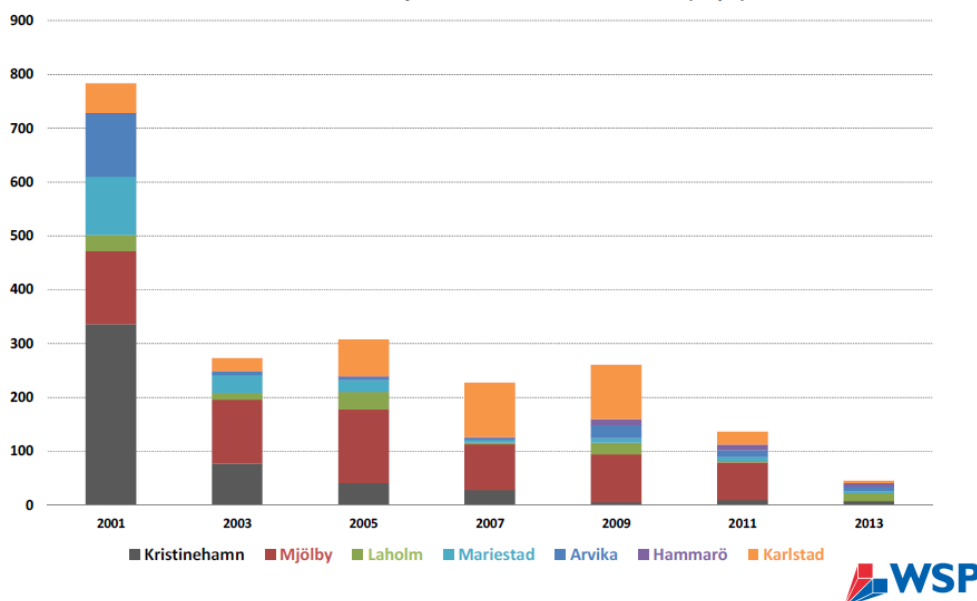
Andelen bostäder per upplåtelseform i fler- och enbostadshus. Källa: SCB

På många håll i Sverige har gynnsamma marknadsförutsättningarna för bostadsrätter inneburit att hyresvärdar sålt stora hyresbestånd för ombildningar till bostadsrättsföreningar. I Kristinehamn har vi historiskt haft en relativt stor andel bostadsrätter i beståndet, med relativt låga marknadsvärden, vilket inte gjort sådana omvandlingar attraktiva. Förändringar i hyresbeståndet har istället främst skett genom ett par rivningar runt millennieskiftet. Rivningarna har bland annat resulterat i att vakanserna i allmännyttan reducerats efter år 2003, och i princip försvunnit sedan år 2009.

Utvecklingen har inneburit att efterfrågan på hyresrätter idag är större än utbudet. Det allmännyttiga Kristinehamnsbostäder redovisar att det årligen är ca 500 hushåll som aktivt söker bostad i beståndet.



Vakanser i allmännyttans bestånd 2001-2013 (sept)



Vakanser i allmännyttan, i Kristinehamn och i ett antal jämförelsekommuner.

Hyresrätten är framför allt nödvändig för att en region eller kommun ska kunna växa och vara produktiv. Näringslivets utveckling är helt beroende av tillgången på kompetent arbetskraft, vilket i sin tur kräver god tillgång på bostäder, särskilt hyresrätter. Det är också en boendeform som ofta passar både unga människor och äldre. Bostadsformen passar också för nyanlända som inte hunnit skaffa kapital för bostadsköp. Men framför allt är det ett bekvämt sätt att bo om den enskilde inte vill ta ansvar för en fastighets förvaltning och skötsel.



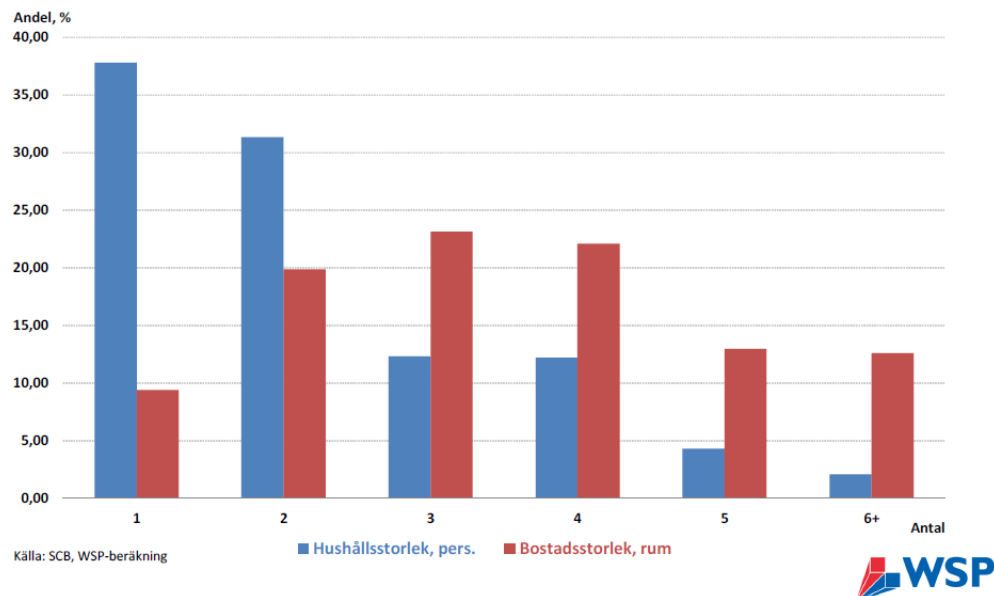
Mariebergssområdet i Kristinehamn där det kommunala bostadsbolaget skapat attraktiva hyresrätter.



Hushållen

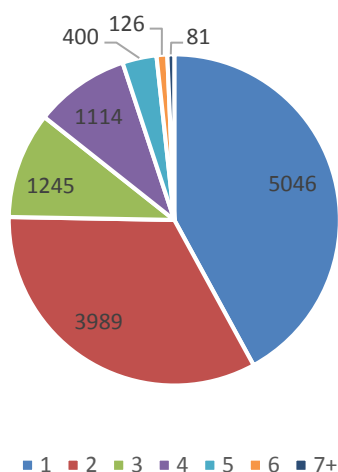
Från och med 2013 används det nya lägenhetsregistret för beräkningarna av hushållstorlek i Sverige. Diagrammet nedan visar hur hushållstorlek fördelas procentuellt av alla hushåll i Sverige, samt procentuell fördelning av bostadsstorlek av totalt bostadsbestånd i Sverige.

Hushåll och bostäder efter storlek i hela Sverige 2014



I Kristinehamn har vi en ännu något större andel små hushåll då 75 procent av hushållen består av en eller två personer. I genomsnitt bor det 2,1 personer i varje hushåll 2016. Det betyder att behovet av små bostäder inte riktigt motsvarar tillgången då halva bostadsbeståndet består av småhus. I synnerhet inte då en åldrande befolkning med stor sannolikhet kommer innebära att ensamhushållen kommer att öka.

Antalet hushåll efter storlek i Kristinehamn 2016



Antalet hushåll efter antalet personer i hushållet i Kristinehamn. Källa: SCB



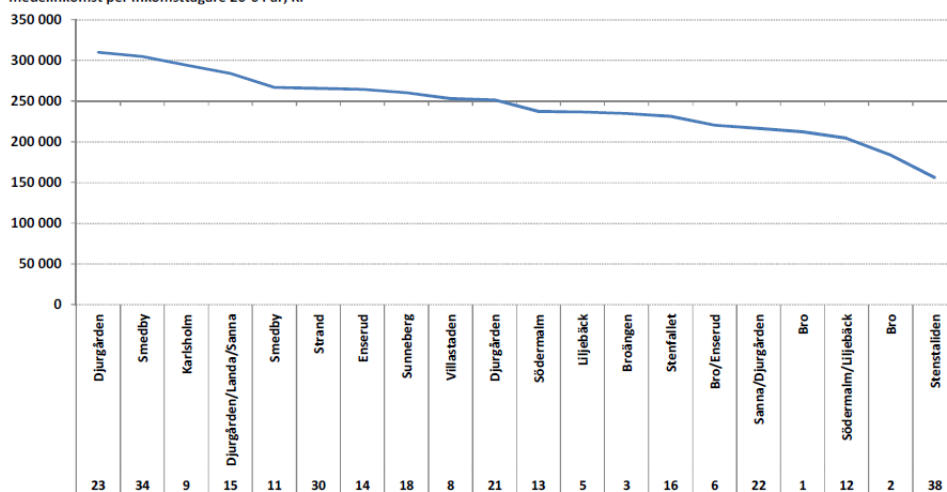
Socioekonomi

Kristinehamn har hittills varit relativt sett skonad från boendesegregation. Det saknas också tydliga samband mellan prisnivå på bostad och dess geografiska läge i Kristinehamns tätort. Däremot finns det skillnader mellan bostadens värde i andra delar av kommunen och i Kristinehamns tätort.

Bostadsmarknadsanalysen pekar dock på att det finns bostadssociala skillnader i kommunen. Både vad det gäller utbildningsnivå och hushållens inkomstnivåer finns det geografiska skillnader. Området med den högsta medelinkomsten har dubbelt så hög nivå som området med den lägsta inkomsten. Här nedan visas medelinkomst för hushållen i bostadsrätter. Medelinkomstnivåerna är generellt högre för hushållen i småhus men spridningen är lika stor mellan lägsta och högsta medelinkomst.

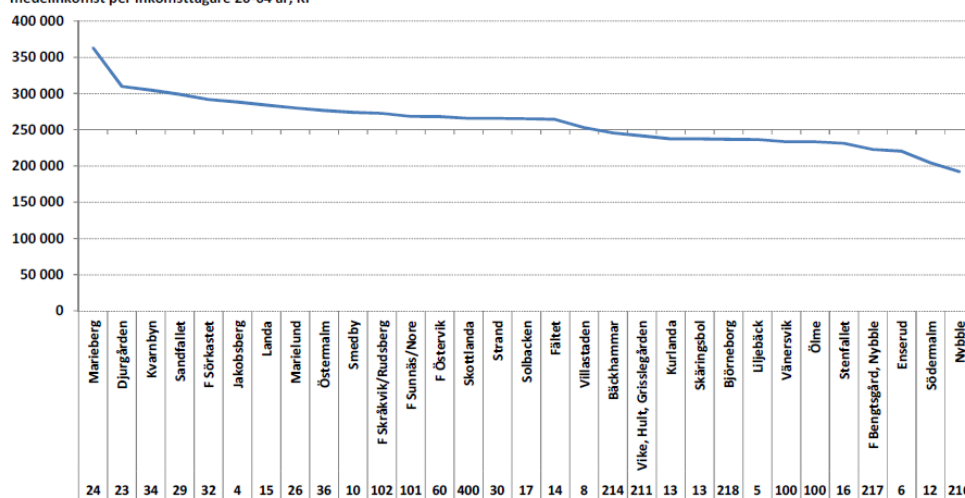
Rangordning av NYKO-områden med bostadsrätter efter medelinkomst 2012

Sammanräknad förvärvsinkomst,
medelinkomst per inkomsttagare 20-64 år, Kr



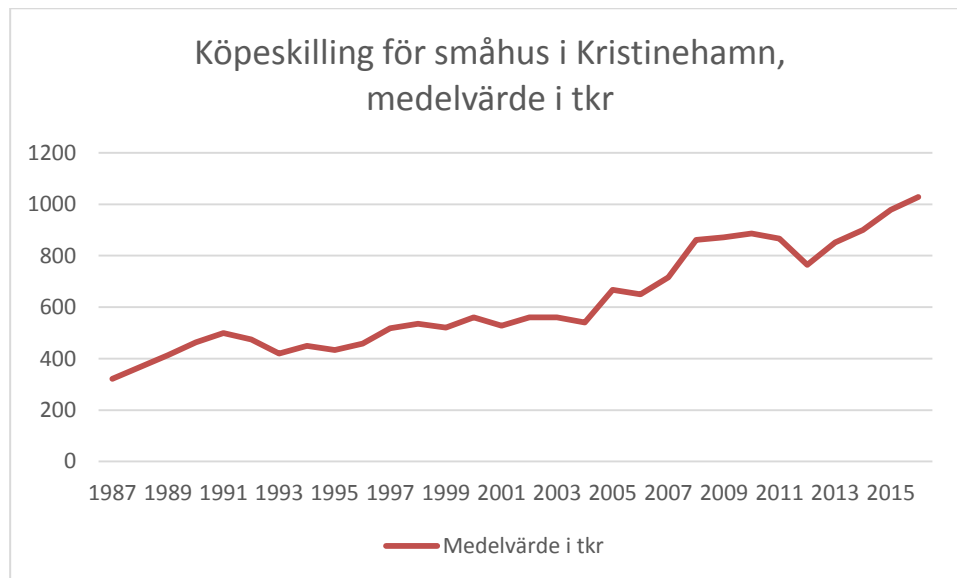
Rangordning av NYKO-områden med småhus efter medelinkomst 2012

Sammanräknad förvärvsinkomst,
medelinkomst per inkomsttagare 20-64 år, Kr



Boendekostnader

Priset på bostäder, främst villor, har under 2000-talet stigit kraftigt i Sverige. I Kristinehamn har priserna inte stigit med samma hastighet och prisglappet till framför allt storstadsmarknaderna blivit större. De senaste åren har dock utvecklingen varit kraftig även i Kristinehamn.



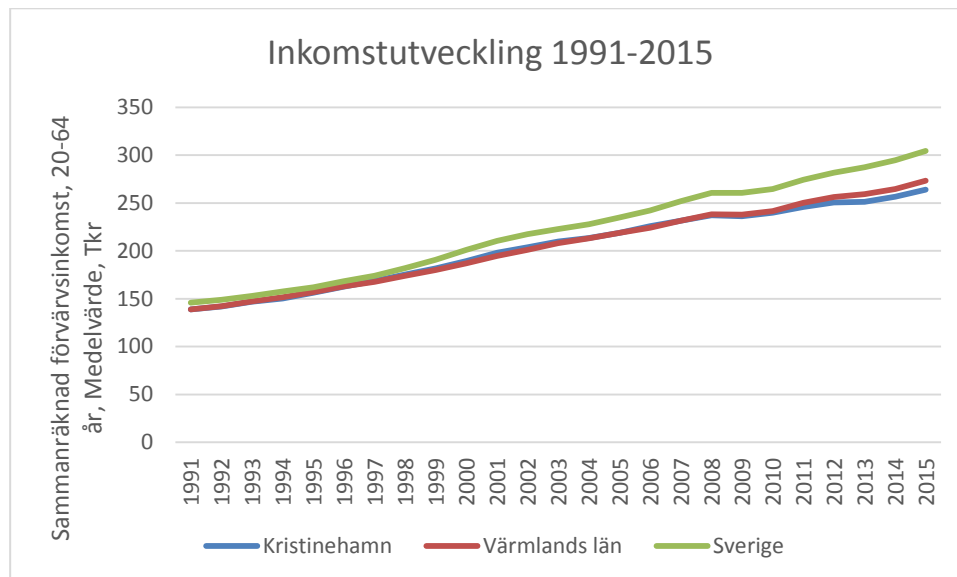
Prisutvecklingen på bostadsrätter var länge mer försiktig, även om den också stigit snabbt de senaste 2-3 åren.



Den enskilt viktigaste faktorn för prisutvecklingen på bostäder är konjunkturen, om den påverkar sysselsättningen och därmed inkomsterna till hushållen. Svenska hushåll betalar sina bostäder med månatliga löneutbetalningar varför betalningsförmågan är central. Konjunkturen kan också påverka företagen och branscherna i olika utsträckning, vilket kan öka eller minska flyttströmmar till

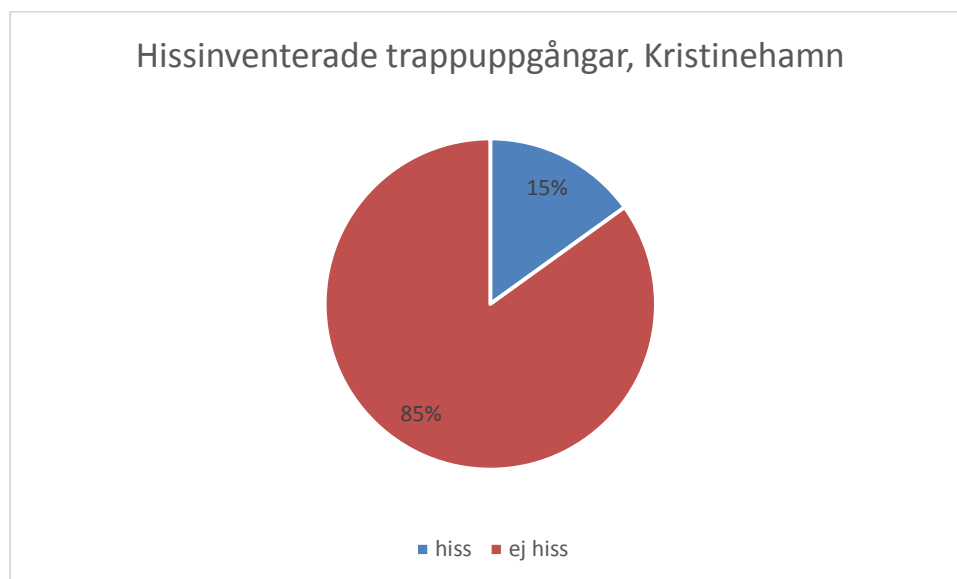


följd av behovet av arbetskraft. Kristinehamnarnas inkomster har därför betydelse för möjligheten att efterfråga bostäder i olika prisklasser, och där med möjligheten till att göra boendekarriär. Under 200-talet har det uppstått ett glapp i inkomstutveckling mellan Kristinehamns- och Värmlandssnittet och rikssnittet för inkomster, även om utvecklingen är likriktad. Ränteläget och möjlighet till finansiering är också centralt för priserna på bostäder. Generellt har ränteuppgångar mindre effekt på priserna än nedgångar.



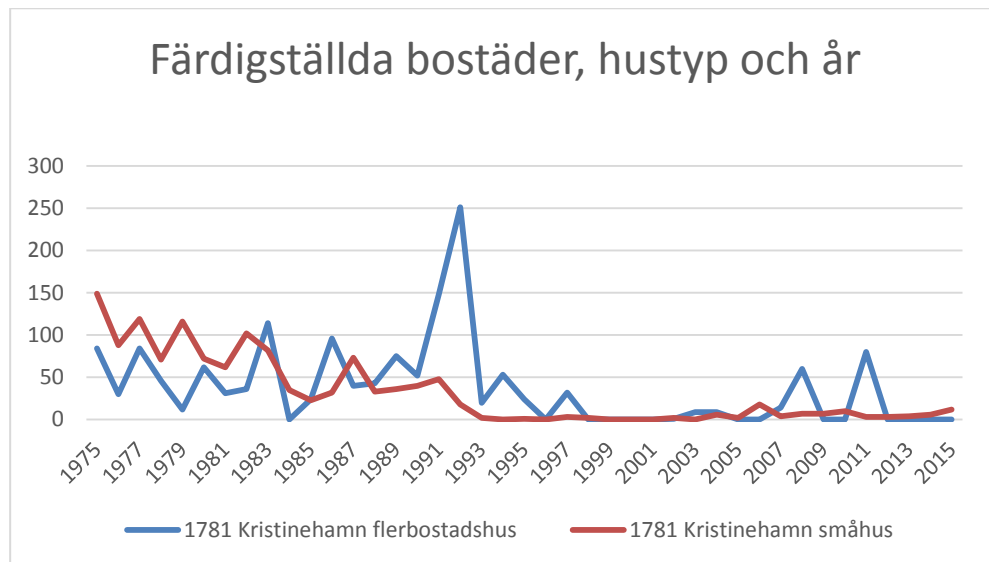
Tillgänglighet

Tillgänglighetsanpassningen i flerbostadshusbeståndet är lågt. En översiktlig inventering av antalet hissar i trapphusen i Kristinehamn visar att 85 % av trappuppgångarna saknar hiss. En stor del av flerbostadshusen är byggda innan krav om hissar infördes. Endast ett fåtal har hissar installerats i efterhand.



Bostadsbyggande

Bostadsbyggandet i Kristinehamn har varierat över tid. De senaste 20 åren har produktionen varit historiskt låg. Den demografiska utvecklingen har inte drivit på för bostadsbyggande på marknadens villkor, och det tillskott som skett av flerbostadshus har i huvudsak varit selektivt byggande till särskilda grupper.



Ett vanligt sätt att beräkna behovet av tillskott i bostadsbeståndet är en formel om 0,6 bostäder per beräknad ny invånare. Till 2022 förväntas vi enligt befolkningsprognosen vara 417 st. fler Kristinehamnare, vilket betyder ett behov av tillskott på 250 bostäder. Uppdelat under tidsperioden 2018-2022 betyder det ett behov av tillskott på 50 bostäder/år.

Produktionskostnader

Det kostar i genomsnitt över 22 000 kr/kvm BOA att producera gruppbyggda småhus (2,8 miljoner per hus) och 25 000 kr/kvm BOA av bygga lägenheter i flerbostadshus (1,75 miljoner per lägenhet). Med mer industriell husproduktion kan man idag komma ner till knappt 20 000 kr/kvm BOA för bostäder i flerbostadshus (1,4 miljoner för yteffektiva bostäder, 1 400 kr/kvm/år). En allt större del av produktionskostnaden har på senare år kommit att utgöras av markkostnaden, vilken kan utgöras av förvärvskostnader eller kostnader för iordningställande av mark.

Produktionskostnaderna för hyresrätter är idag något lägre än för bostadsrätter, men en stor del av den skillnaden rör markkostnaden. Många kommuner upplåter mark med tomträtt för att möjliggöra nyproduktion av hyresrätter idag. En normal nyproduktionshyra ligger idag på 1 400 kr/kvm/år vilket motsvarar en hyra på 8 200 kr/månad för en hyresrätt på 70 kvm. De senast nybyggda hyresrätterna i Kristinehamn har en hyresnivå på 1 050 kr/kvm/år, (motsvarar 6 125 kr/månad för 70 kvm) vilket är en låg nivå.



Kvalitén i nyproduktion är värd lite extra. Vid beräkning av lönsamhet i nyproduktion görs därför ofta en bedömning av hushållens betalningsvilja för nyproduktion med dess specifika kvaliteter. Då produktionen anpassas för en viss målgrupp måste även dess betalningsförmåga och betalningsvilja vägas in i relation till hela marknadens betalningsvilja av befintliga bostäder på den lokala marknaden.



5 Behov på bostadsmarknaden

Med utgångspunkt i presenterat underlag bedömer Kristinehamns kommun att:

- Fler Kristinehamnare innebär ett behov av fler bostäder. De senaste fem åren har vi blivit fler Kristinehamnare. Befolkningsprognosen indikerar att vi kommer bli ytterligare några fler under den kommande 10-årsperioden.
- Fler och mindre hushåll innebär ett behov av fler bostäder. Vi blir allt äldre vilket leder till att en utglesning av befolkningen i det befintliga bostadsbeståndet sker över tid.
- Fler Kristinehamnare tillhör gruppen äldre och behöver fler tillgängliga bostäder. Tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet är totalt sett låg. Bostadsanpassnings- och återställningsbidrag medför också relativt höga kostnader årligen.
- Regionförstoringen ökar behovet av nyproducerade bostäder. Den pågående regionförstoringen ökar andelen inpendlare, vilka kan innebära en potentiell målgrupp för nya bostäder. Regionförstoringen påverkar utvecklingen på arbetsmarknaden och har positiva effekter på hushållens ekonomi, vilket påverkar betalningsförmågan för nyproducerade bostäder.
- Regionförstoringen ökar betydelsen att försörja bostadsbeståndet med goda kommunikationsmöjligheter. Goda kommunikationer kan påverka betalningsviljan för både nyproducerade och befintliga bostäder.
- Vi behöver fler hyresrätter i Kristinehamns kommun. Näringslivets utveckling är beroende av tillgången på kompetent arbetskraft, vilket kräver tillgång på bostäder i allmänhet och hyresrätter i synnerhet.
- Låg rörlighet skapar inlåsnings effekter som begränsar möjligheten till bostadskarriär för den enskilde. Frihetsgraderna minskar till följd av att vakanserna i allmännyttan nästan är borta. Det påverkar också rörligheten i det totala bostadsbeståndet.
- Unga personer med låg inkomst, barnfamiljer med en svag ekonomi samt funktionshindrade har behov av tillgång till billiga bostäder. Nyproducerade bostäder innebär nästan alltid högre boendekostnad än äldre bostäder i befintligt bestånd, varför behovet bäst tillgodoses i befintligt bestånd.
- Nyanlända personer behöver få tillgång till billiga bostäder. En fast bostad är en viktig förutsättning för integration i samhället.
- Flyttningar bidrar till ett bättre nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet och är en förutsättning för en flexibel arbetsmarknad. Att kunna flytta när behov och önskemål förändras är också en välfärdsfaktor.

Särskilt stora utmaningar i bostadsförsörjningen råder för några särskilda grupper som kommenteras nedan. Även om fler utmaningar kan mötas i befintligt bostadsbestånd så är en låg rörlighet i beståndet ett hinder som måste mötas av tillskott genom bostadsbyggande.



5.1 Bostäder för äldre

Den allt större gruppen äldre personer (ålder över 65 år) innebär att kraven på fullt ut tillgänglighetsanpassade bostäder ökar. Med större andel äldre invånare kommer sannolikt även antalet enpersonshushåll att öka något.

Hushållstorleken pekar redan idag på att behovet av mindre bostäder är stort. Allt fler äldre bor kvar i stora bostäder i brist på lämpliga alternativ att flytta till vilket påverkar rörligheten i bostadsbeståndet negativt. Tillgängligheten i befintligt beståndet av flerbostadshus är också låg varför kommunen sannolikt har ökande kostnader för bostadsanpassningar att vänta om inte utbudet av fullt tillgänglighetsanpassade bostäder ökar.

Ett förändrat behov bäddar för en starkare efterfrågan och en högre betalningsvilja hos de hushåll som har ekonomiska förutsättningar. Nyproduktion som attraherar äldre hushåll, exempelvis olika typer av senior- och trygghetsbostäder med viss service, genererar längre flyttkedjor än övrig nyproduktion. Äldre hushåll har redan gjort boendekarriär och lämnar ofta en bra bostad efter sig, som i sin tur genererar en lång flyttkedja.

Många individer i den här gruppen sitter på ett kapital i form av en villa som borde kunna sättas in i ett nytt attraktivt boende. Kapitalets storlek skiljer sig åt beroende på var bostaden ligger, och dess standard. Den individuella skillnaden i disponibel inkomst är också stor inom gruppen äldre. Situationen för de hushåll som har de lägsta inkomsterna kommer sannolikt även framöver att behöva uppmärksammas.

Behoven av biståndsprövat särskilt boende för äldre ökar i takt med åldern. Generellt är särskilt boende aktuellt när vårdbehovet är så stort att det inte längre är rationellt att lösa med hemtjänst. Åldersgruppen + 80 år kan särskilt indikera på behoven av sådana boenden även om det individuella servicebehovet skiljer sig åt. Befolkningsprognosen visar att vi år 2026 kommer vara 46 % fler i åldern 80-84 år jämfört med år 2016. Behovet av tillskott på bostäder i särskilda boenden är därmed stort.

Boendeplatser på särskilda boenden är personalintensiva och därmed dyra att driva. För att inte belasta särskilda boenden med individer som inte är i behov av den intensiva vård som finns på dessa boenden är det viktigt att det finns fullt tillgänglighetsanpassade bostäder som underlättar självständigt boende. Det är en viktig del i den så kallade boendekedjan som krävs för att öka rörelsen i bostadsbeståndet. Olika typer av trygghetsboende har ofta gemensamhetslokaler och viss typ av boendeservice och personal som underlättar självständigt boende. Just nu är bristen på den här typen av bostäder mycket stor i kommunen. För den här typen av bostäder finns också särskilda investeringsbidrag från staten att söka.



5.2 Bostäder för unga

Just nu har vi rekord i antal unga vuxna i etableringsfasen på bostadsmarknaden i Sverige. Högt barnafödande och unga invandrare gör att antalet unga vuxna även kommer att vara högt om 10-20 år.

Högkonjunkturen har lett till en snabb positiv prisutveckling på bostadsrätter i Kristinehamn. Samtidigt har det så kallade bolånetaket som innebär begränsningar i belåningsgrad på en bostad, gjort tröskeln in på bostadsmarknaden högre då det krävs en relativt stor kapitalinsats vid köp av den första bostaden. Det har också blivit betydligt svårare att få en bostad med hyresrätt till följd av att vakanserna i bostadsbeståndet kraftigt har minskat. Svårigheter att komma in på bostadsmarknaden gör att en allt större andel av unga bor kvar hos föräldrarna, det vill säga att tidpunkten för flytt från föräldrahemmet flyttas framåt.

Nyproducerade bostäder för unga blir ofta dyrare än bostäder i det befintliga beståndet. Av flyttstudier i Sverige kan vi konstatera att vi ofta flyttar från bostäder som är lika nyproduktionen av bostäder i fråga om upplåtelseform och storlek. Med tillskott av bostäder och ökad rörlighet på bostadsmarknaden kan det därför uppkomma vakanser i det befintliga bostadsbeståndet, särskilt hyresrätter som passar unga vuxna i en etableringsfas på bostadsmarknaden. Hyresnivåerna är i ett nationellt perspektiv fortfarande låga i Kristinehamn.

Vi vet att flyttbenägenheten är som störst i etableringsfasen på bostadsmarknaden. Pågående regionförstoring ökar tillgången till regionala arbetsmarknader vilket gör att tillgången till kommunikationer kommer vara en viktig faktor för att få denna grupp att bosätta sig i kommunen.

5.3 Bostäder för ekonomiskt svaga hushåll

Ekonomiskt svaga hushåll kan ha svårt att kvalificera sig på bostadsmarknaden. Beroende på en kombination av flera kända förändringar på bostadsmarknaden har gruppen som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden växt sedan 1990-talet. Boverket listar bland annat ökade boendekostnader, avreglering av bostadsförsörjningslagen, ändrade bostadsbidragsregler samt marknadens krav på skötsamhet och skydd mot hyresförluster som orsaker till att en sekundär bostadsmarknad med sociala hyreskontrakt växt fram¹. I januari 2018 hade kommunen genom socialtjänsten 82 bostäder med andrahandskontrakt med särskilda villkor, vilket är en typ av sociala hyreskontrakt. Även om socialtjänsten jobbar för att andrahandskontrakten på sikt ska gå över till förstahandskontrakt hos hushållen riskerar de sociala hyreskontrakten leda till en sekundär bostadsmarknad där det skapas inlåsnings effekter för hushållen. Utvecklingen med sociala hyreskontrakt har delvis varit parallell med att vakanserna i allmännyttan har sjunkit till nära noll.

¹ Boverket 2014:36 *Uppföljning av den sekundära bostadsmarknaden 2013 – De sociala hyreskontraktens kvantitativa utveckling åren 2008–2013*



Gruppen nyanlända personer har totalt sett ökat i antal de senaste tre åren. Kommunen har sedan 2015 ca 600 personer i etableringsfasen. För en liten del av dessa har kommunen ett särskilt bostadsförsörjningsansvar genom den så kallade bosättningslagen. Enligt den har kommunen varit skyldig att ta emot och bostadsförsörja 40 individer/år 2016-2017, och är så även skyldig att göra under 2018. Det betyder att den allra största delen av gruppen nyanlända hittat en boendelösning själva, även om det i många fall innebär tillfälliga andrahandskontrakt och inneboenden hos närstående och vänner.

Just nu har kommunen ett tillskott av nyanlända personer genom anhöriginvandring, vilket påverkar hushållens storlek och där med dess bostadsbehov. Bostadsbristen tillsammans med nu pågående utveckling leder bland annat till trångboddhet och sociala besvär. Här har kommunen ett ansvar att skapa förutsättningar så att alla ska kunna leva i goda bostäder i kommunen. För att de här hushållen ska kunna ordna en bostad som motsvarar hushållets behov krävs att en hyresvärd godkänner andra försörjningsformer än inkomst av tjänst, exempelvis etableringsersättning. En fast bostad är en förutsättning för integration och delaktighet i lokalsamhället.

5.4 Bostadsbyggande

Det ligger i kommunens och kommuninvånarnas intresse att ett tillskott av nya bostäder sker över tid. Genom tillskott utvecklas standard och utbud i bostadsbeståndet. En ständig utveckling av bostadsbeståndet är viktig för att möta olika behov hos hushållen över tid och möjliggör kvarboende i ett socialt och geografiskt sammanhang. Som bostadsbeståndet ser ut nu kommer de förväntade framtida behoven vara svåra för marknaden att möta, särskilt när det gäller fullt tillgänglighetsanpassade bostäder för en äldre målgrupp. Rörligheten i bostadsbeståndet är också låg vilket minskar möjligheten för hushållen att anpassa boendet efter livssituation. En delförklaring kan vara det historiskt låga bostadsbyggandet under de senaste 25 åren.

Om bostadsbyggandet ska motsvara befolkningsantal och prognosticerad befolkningsutveckling bör 50 bostäder/år tillkomma de närmaste fem åren. Läget på bostadsmarknaden gör dock att kommunen bedömer behovet av tillskott på bostadsmarknaden till minst 60 bostäder/år. Denna kvantitativa behovsbedömning utgör även kommunens målsättning för bostadsbyggandet under planens giltighetstid.



6 Insatsområden – så här arbetar vi i Kristinehamns kommun

Baserat på kunskapen om hur bostadsmarknaden fungerar idag, vilka behov som finns hos olika grupper och vad som är önskvärt att uppnå på marknaden i framtiden har vi formulerat tre insatsområden. Inom respektive insatsområde finns ett antal konkreta åtgärder och ställningstaganden som beskriver kommunens arbete med bostadsförsörjning de kommande åren. De tre insatsområdena är följande:

Insatsområde 1: Bostadsförsörjning

Insatsområde 2: Bostadsbyggande

Insatsområde 3: Bostadsmarknaden



I kv. Katamaranen på Sörkastet, i Kristinehamns tätort, börjar det fyllas på med nya bostäder.



6.1 Insatsområde 1: Bostadsförsörjning

Kommunens ansvar är att skapa förutsättningar för goda bostäder åt alla kommuninvånare. Det vilar också ett ansvar för bostadsförsörjning på kommunen för de individer som på inget annat sätt kan skaffa en egen bostad. I och med att vakanserna i allmännyttan har sjunkit till nära noll är det ett större problem idag än tidigare att hitta bostäder till de hushåll som av olika skäl har svårigheter att klara sig själva på bostadsmarknaden. Hushållens behov skiljer sig åt beroende på ålder och storlek. Det bästa sättet att möta dessa behov är sannolikt att kommunen säkerställer ett diversifierat bostadsbestånd med rörlighet över tid.

6.1.1 Öka allmännyttans andel av det totala bostadsbeståndet

I många svenska kommuner är allmännyttan den dominerande aktören på bostadsmarknaden, åtminstone vad det gäller bostäder i flerbostadshus. Så är det inte i Kristinehamn, främst beroende på de rivningar som genomfördes runt millennieskiftet. Här har vi flertalet privata aktörer på hyresmarknaden och en ganska stor andel bostadsrätter av flerbostadshusbeståndet. För att möta de utmaningar som redan finns idag behöver kommunens verktyg för bostadsförsörjning stärkas. Det kommunala allmännyttiga bostadsbolaget är kanske det främsta verktyget för kommunen att möta de nuvarande och kommande utmaningarna gällande bostadsförsörjning och kommunens bostadssociala ansvar för svaga grupper.

Det allmännyttiga bostadsbolaget behöver stärkas och bli en aktör med fler bostäder. Ett av syftena med en stärkt allmännytta är att disponera fler bostäder som kan förmedlas med olika typer av social förmedling i ett stort bostadsbestånd utan att det blir fråga om riktade kategoribostäder/”social housing” med boendesegregering som följd. Att öka allmännyttans andel av det totala bostadsbeståndet kan göras genom att antingen förvärva bostäder i befintligt bestånd eller genom tillskott av nya bostäder.

6.1.2 Bygg bostäder för särskilt boende

Det är en utmaning att lokalförsörja socialförvaltningens behov av särskilt biståndsprovat boende, i synnerhet för gruppen äldre, samtidigt som behovet kan begränsas av att fler senioranpassade bostäder tillkommer. För att få bostad i ett särskilt boenden krävs ett beslut om bistånd enligt socialtjänstlagen. Särskilt boende för äldre beviljas normalt den enskilde när vårdbehovet är större än vad som anses kunna hanteras inom hemtjänsten.

Vårdbehoven av de boende ställer särskilda krav på bostädernas utformning. Behoven av bostäder inom verksamheten för särskilt boende kan därför normalt inte anses vara föremål för lösning på den ordinarie bostadsmarknaden. Därför bör det vara andra principer än rent affärsmässiga bedömningar som påverkar frågan om lokalisering. Investering och lokalisering av den här typen av mer eller mindre specialbostäder kräver istället särskild långsiktighet.

Kommunen har en demografisk situation som pekar på ett stort behov idag och ännu större om 10 år för den här typen av bostäder. Den här typen av bostäder



bör ha en stor geografisk spridning i kommunen för att möjliggöra kvarboende i ett geografiskt och socialt sammanhang i livets slutskede. Bostäder inom verksamheten för särskilda boenden kan på det sättet utgöra en trygghet för den enskilde och ha indirekt positiv påverkan på bostadvärden lokalt. Lokalisering av den här typen av bostäder kan också påverka underlaget för annan typ av offentlig och privat samhällsservice.

6.1.3 Öka socialtjänstens delaktighet i samhällsplaneringen

Genom socialtjänstens arbete utvecklas kunskap om den bostadssociala situationen i kommunen. Ett steg i att skapa ytterligare kunskap om den lokala bostadsmarknadens behov och utmaningar, samt hur de bör mötas kan vara att öka samarbetet mellan socialförvaltningen och kommunledningsförvaltningen i arbetet med samhällsplanering. Mest konkret är behovet av samordning när det gäller framtagandet eller revideringen av detta dokument, vilket sker en gång per mandatperiod.

6.1.4 Ta fram samverkansmodell mellan socialförvaltningen och Kristinehamnsbostäder

När ett samhällsproblem är komplext som bostadsbrist eller hemlöshet – som innefattar både bostadspolitik och socialpolitik – behövs samverkan eftersom ingen aktör enskilt kan lösa frågorna. Det är fortfarande ett utvecklingsområde att hitta konstruktiva samverkansmodeller inom kommunen som säkrar bostadsförsörjningen för svaga grupper på bostadsmarknaden. Här har socialförvaltningen och det allmännyttiga bostadsbolaget nyckelroller att fylla.

I takt med att bostadsbristen ökat har det blivit allt svårare för ekonomiskt svaga hushåll att lösa sin egen bostadssituation. Hushåll som saknar medel till kontantinsatsen vid bostadsköp är hänvisade till hyresmarknaden. När efterfrågan på bostäder ökar kan hyresvärdarna öka kraven på hyresgästerna. Utvecklingen på bostadsmarknaden har lett till att nya grupper har tvingats söka hjälp hos socialförvaltningen för att få en bostad. I stället för att stödja individer att klara sig på den ordinarie bostadsmarknaden har kommunens bostadssociala verksamhet mer och mer kommit att inriktas mot en bostadsförmedling på en sekundär bostadsmarknad.

Flera andra kommuner har infört krav om att procentandel av bostadsbeståndet hos allmännyttan ska vara tillgängligt för kommunens bostadssociala behov. Då krävs också tydliga ställningstagande om vilka individer som kan fördelas dessa lägenheter. För att främja en social, ekonomisk och etnisk integration ska en fördelning av lägenheter spridas över hela beståndet, även i nyproduktion. Denna eller andra lösningar som skapar tillgänglighet på bostadsmarknaden för svaga grupper bör prövas vid nästa revidering av ägardirektiven. Val av arbetsmetod ska göras i nära samarbete med socialförvaltningen.



6.2 Insatsområde 2: Bostadsbyggande

Läget på bostadsmarknaden innebär att bostadsbyggandet måste öka för att möta de behov som finns idag och som kommer finnas framgent. Flera av de behov som finns i kommunen möts bäst med bostäder i befintligt bestånd. För att skapa tillgänglighet till dessa behöver vakanser i beståndet uppstå vilket kräver tillskott av bostäder.

6.2.1 Ta fram Riktlinjer för markanvisning

Det är viktigt att kommunen försöker styra bostadsbyggandet så att de särskilda behoven som redovisas i det här dokumentet kan mötas. I de fall kommunen är markägare finns det möjlighet att i ett markanvisningsavtal villkora marköverlåtelse i form av krav på byggnationen. Syftet med villkoren är att främja behovsanpassat bostadsbyggande. För att detta ska vara möjligt krävs en tydlighet om kommunens principer och ställningstaganden för kravställningen, vilket ska klargöras för bostadsmarknadens aktörer².

Nyproduktion som attraherar äldre hushåll, exempelvis olika typer av senior- och trygghetsbostäder med viss service, kan öka hushållens betalningsvilja för en ny bostad. Äldre hushåll har redan gjort boendekarriär och lämnar ofta en bra bostad efter sig, som i sin tur genererar en lång flyttkedja. Därför är nyproduktion av bostäder som passar den allt större gruppen äldre sannolikt just nu en framgångsfaktor för att öka rörligheten på bostadsmarknaden. För trygghetsbostäder finns också investeringsstöd att söka från staten.

Planering och lokalisering av bostäder för en äldre målgrupp prioriteras i centrala lägen i tätorterna där närheten till offentlig och kommersiell service finns. Behovet av den här typen av bostäder finns även i kommunens övriga tätorter där villabebyggelsen dominerar.

För att främja behovsbaserat bostadsbyggande ska följande ingå i riktlinjer för markanvisning:

- Inför krav om hiss i flerbostadshus i riktlinjer för markanvisningar.
- Inför krav om byggstart inom 2 år efter att överenskommelse i överlåtelseavtal träffats.
- Inför krav om uppföljning av vilken typ av hushåll som flyttar in i nybyggnation i riktlinjer för markanvisning, så kallade bygguppföljningar för att kunna analysera resultatet av byggande av olika bostadstyper
- Prioritera byggande av bostäder för en äldre målgrupp i centrala lägen i tätorterna där närhet till offentlig och kommersiell service finns.

Framtagandet av riktlinjer för markanvisning kan med fördel samordnas med åtgärden *ta fram markpolitisk policy* i insatsområde 6.3.

² Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899)



6.2.2 Inför bostadsbyggande i ägardirektiven till Kristinehamnsbostäder

Det ligger i kommunens och kommuninvånarnas intresse att ett tillskott av nya bostäder sker över tid. Genom tillskott utvecklas standard och utbud i bostadsbeståndet. En ständig utveckling av bostadsbeståndet är också viktigt för att möta behov och preferenser hos hushållen över tid.

Allmännyttan är kanske kommunens främsta verktyg för att hantera det bostadssociala ansvaret. Det historiskt låga bostadsbyggandet under de senaste 25 åren gör det tydligt att Kristinehamnsbostäder har ett allmännyttigt syfte att fylla i bostadsbyggandet. Ställningstaganden om byggande på en svag bostadsmarknad är redovisningstekniskt utmanande och kräver noggrannhet i beslutsunderlag och bör särskilt grundas på de behov som redovisas i bostadsförsörjningsplanen samt de strategiska ställningstaganden som yttrycks i den för tillfället gällande översiktsplanen. En revidering av ägardirektiven till det allmännyttiga kommunala bostadsbolaget bör särskilt beakta de bostadsbehov som finns hos svaga grupper på bostadsmarknaden.

För att främja behovsbaserat bostadsbyggande ska följande införas i ägardirektiven till Kristinehamnsbostäder:

- Ett allmännyttigt bostadsbyggande motsvarande en takt om 20 bostäder/år

Ett av syftena med ett byggkrav är att bolaget över tid ska ha tillgång till de resurser och den kompetens som krävs för bostadsbyggande. Fastslagen byggtakt i ägardirektivet ska ta hänsyn till gällande bostadsförsörjningsplan, vilken aktualitetsprövas en gång per mandatperiod.

6.2.3 Pröva ombyggnationer av affärs- och kontorslokaler till bostäder

Kristinehamn genomgår en strukturell förändring mot att bli en pendlingskommun som är beroende av näringsliv och arbetsplatser i Karlstads arbetsmarknadsregion, och på sikt även Örebro's arbetsmarknadsregion. Regionförstoringen har hittills inneburit en något lägre efterfrågan av lokaler för affärs- och kontorsverksamheter, vilket gör att en del av dessa fastigheter bör prövas för bostadsändamål istället. Kontorslokaler kan exempelvis lämpa sig väl för ombyggnation till trygghetsbostäder då det ofta redan finns gemensamhetslokaler.

Omvandling av affärs- och kontorslokaler till bostäder kan skapa ett tillskott av bostäder till lägre produktionskostnader än ren nyproduktion. I de fall kommunen äger egna fastigheter som inte längre behövs inom någon verksamhet ska inriktningen vara att först och främst söka möjligheter till ombyggnation för bostäder.

För att främja behovsbaserat bostadsbyggande ska följande ske:

- Inriktningen om att möjliggöra bostadsbyggande inarbetas i kommunens arbete med lokalförsörjning.



6.3 Insatsområde 3: Bostadsmarknaden

Större regioner växer idag snabbare än mindre regioner. Förklaringen är att stora regioner innehåller ett mer diversifierat utbud av kvalificerad arbetskraft, samt att företag och hushåll kan dra nytta av de skalfördelar som uppkommer genom att fasta kostnader kan fördelas på flera. Stora marknader utökar underlaget för mer specialiserade tjänster och verksamheter som i sin tur attraherar ytterligare inflyttare och investeringar. Tillgänglighet till natur och parker, vatten, service, centrum och kommunikationer bedöms vara kvaliteter som kan öka marknadsvärdet och därmed göra nyproduktion lönsam i ekonomisk mening.



Sannakajen är ett av stadens pågående omvandlingsområden där kommunen skapat möjligheter för bostadsbyggande.

6.3.1 Ta fram markpolitisk policy

Att äga och förvalta mark är ett av kommunens betydande verktyg för att bedriva bostadspolitik. Det är viktigt att kommunen har kompetens och resurser för att arbeta strategiskt med markpolitiska frågor över tid. Genom strategiska markförvärv kan kommunen stå redo att med exploitörer avtala om bostadsbyggande när marknadsförutsättningarna finns.

Produktionskostnaderna för nybyggda bostäder har under 2000-talet ökat. I storstäderna har markpriset kommit att utgöra en allt större del av kostnaden för byggnation. Särskilt för flerbostadshus i centrala lägen, vilket sannolikt kan förklaras av olika typer av markberedande åtgärder och bristen på mark. Även om markpriserna i Kristinehamns kommun är låga i förhållande till storstadsregionerna kan kostnaderna för markberedning och liknande utgöra en



stor del av produktionskostnaden även här. Ett vanligt sätt att hantera ökande markkostnader i storstäderna är att upplåta mark med tomträttsavtal, särskilt för flerbostadshus.

Mycket av den grova infrastrukturen som finns i våra tätbebyggda områden är redan byggd. Förändringar i markanvändning och bebyggelseutveckling kan ändå uppbära behov av förändringar och utveckling av befintlig infrastruktur. Med hjälp av strategisk, långsiktig planering och markägande kan befintlig infrastruktur användas och eller anpassas till de förändrade behov som uppkommer. Inriktningen på sådant arbete ska följa den kommunövergripande översiktsplanen. I de lägen då efterfrågan på mark och kommunal infrastruktur är större än kommunens beredskap för utveckling av infrastruktur kan detta avtalas med exploitören.

Frågan om bostadsbyggande i trä har uppkommit under framtagandeprocessen av den här planen. Argument för bostadsbyggande i trä kan bland annat vara av miljöhänsyn eller för nyttjande av lokala naturresurser. En markpolitisk policy ska därför beakta frågan om lokalpolitiska ambitioner om att verka för bostadsbyggande i trä och eventuella åtgärder som krävs i det markpolitiska arbetet. Det är i bland annat markanvisningar som kommunen kan verka för bostadsbyggande i trä.

För att främja en behovsanpassad utveckling på bostadsmarknaden bör följande ingå i en markpolitisk policy:

- Budget för strategiska markförvärv
- Principer för prissättning av mark vid försäljning
- Budget för iordningställande av byggklar mark till i centrala lägen
- Principer och ställningstaganden om former för markupplåtelse
- Riktlinjer för exploateringsavtal
- Plan- och försäljningsberedskap av mark för bostadsbyggande i attraktiva lägen, motsvarande 60 bostäder/år.

Behovet att arbeta med strategisk markpolitik är inte avgränsat till ett bostadsmarkandssyfte utan kan med fördel även vara ett verktyg för att möta behov av mark för olika typer av verksamheter.

6.3.2 Strategisk och fysisk planering som underlättar regionförstoring

Det effektivaste sättet att höja hushållens betalningsförmåga och öka efterfrågan på bostäder är att kristinehamnarna har tillgång till en stor och diversifierad arbetsmarknadsregion. Regionförstoring sker med hjälp av snabbare kommunikationer och ökad pendlingsvilja. Därför är det ur bostadsmarknassynpunkt av största vikt att kommuninvånarna har tillgång snabba transportmöjligheter till både Karlstads och Örebros arbetsmarknadsregioner. I takt med att pendlingsviljan ökar kan nya kommunikationsnära lägen för bostäder aktualiseras. Kommunen ska arbeta med strategisk och fysisk planering för kommunikationsnära bostadsbyggande



som underlättar regionförstoring. Inriktningen konkretiseras i den kommunövergripande översiktsplanen och efterföljande detaljplanering.

6.3.3 Planlägg för mångfald av boendekategorier

Olika typer av bostäder kan attrahera hushållen i olika skeden av livet. För att Kristinehamn långsiktigt ska vara en socialt hållbar kommun behöver det finnas en mångfald av boendemöjligheter. Vi flyttar ungefär 10 gånger i livet i genomsnitt och varje år flyttar ungefär 10 % av hushållen – dvs. vi bor i snitt 10 år i våra bostäder, men olika länge i olika upplåtelseformer. Unga hushåll flyttar längre avstånd medan äldre hushåll ofta flyttar relativt korta avstånd. En mångfald av boendetyper inom samma geografiska område ger hushållen möjlighet till en bostadskarriär lokalt, samtidigt som det kan vara ett mycket effektivt sätt att motverka boendesegregation. Då krävs bostadsområden med ett diversifierat utbud av bostäder och tillgång till olika typer av samhällsservice, så som skola eller äldreomsorg. Kommunen kan genom planläggning säkerställa att det är möjligt att bygga nya bostäder och nya serviceinrättningar när efterfrågan finns inom respektive bostadsområde. Såväl i Kristinehamns tätort, som i våra övriga tätorter eller på landsbygden.

6.3.4 Utveckla fysiska utemiljöer i bostadsområden

Det geografiska läget och tillgänglighet till natur och parker, vatten, service, centrum och kommunikationer påverkar hushållens betalningsvilja för en ny bostad. Kommunen kan genom utveckling av offentliga miljöer skapa mervärden i boendemiljöerna och därmed öka hushållens betalningsvilja för bostaden. Först och främst handlar utvecklingen i kommunen om att ta hand om och utveckla befintliga miljöer. Arbete med offentliga boendemiljöer är av stor vikt för en positiv utveckling på bostadsmarknaden. Inriktningen ska konkretiseras i den kommunövergripande översiktsplanen och efterföljande investeringsplanering. Här finns just nu investeringsstöd att söka för både fastighetsägare och kommun.



6.4 Måluppfyllelse

De tre insatsområdena är formulerade utifrån kunskapen om hur bostadsmarknaden fungerar idag, vilka behov som finns hos olika grupper samt vad som är önskvärt att uppnå på marknaden i framtiden. Åtgärderna inom respektive insatsområde förväntas ha positiva effekter på uppfyllelsen av kommunala såväl som regionala och nationella mål. Nedan redovisas de mål som ansetts relevanta samt om åtgärder inom insatsområdena förväntas ha en positiv effekt på måluppfyllelsen. Insatsområdena är:

Insatsområde 1: Bostadsförsörjning

Insatsområde 2: Bostadsbyggande

Insatsområde 3: Bostadsmarknaden

Målområden	Insatsområden		
	1	2	3
Nationella mål: Regeringens mål			
Underlätta bostadsbyggande	√	√	√
Långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad	√	√	√
Nationella mål: Boverkets mål			
Sammanlänkade städer stärker regionernas utveckling			√
Förtätning och minskad biltrafik ger hållbara städer		√	√
Hållbart byggande ger livskvalitet		√	√
Utbyggda järnvägsstråk förbättrar transporter och klimat			√
Utbyggd kollektivtrafik gynnar regional utveckling			√
Regionala mål - Värmlandsstrategin			
Var öppen och lyhörd för skeenden i omvärlden, forskningsrön och medborgarnas önskemål och intressen	√	√	√
Vårda och förbättra möjligheter till att utveckla attraktiva boendemiljöer i staden och på landsbygden.			√
Ha ett regionalt samspel vad det gäller planering av bebyggelse, handelscentrum, kommunikationer och kollektivtrafik.		√	√
Parallella kommunala mål - visionen			
Kristinehamn 2030 – den vänliga och nyskapande skärgårdskommunen. (hållbarhet, inkludering, jämställdhet, tillgänglighet och trygghet)	√	√	√



7 Genomförande och uppföljning

En plan antas enligt kommunens dokumentstruktur av kommunfullmäktige och gäller där med samtliga nämnder och bolag. I samband med antagande av bostadsförsörjningsplanen föreslås att kommunfullmäktige även ger följduppdrag i enlighet med de insatsområden som redovisas i kapitel 6 i detta dokument.

Förslag på följduppdrag är:

- Kommunfullmäktige ska revidera ägardirektiv till Kristinehamnsbostäder
- Kommunstyrelsen ska ta fram markpolitisk policy
- Kommunstyrelsen ska ta fram riktlinjer för markanvisning
- Kommunstyrelsen ska ta fram planlagd och försäljningsklar mark för bostadsbyggande på fastigheterna Tvillingarna 14, Sirius 6 och 11
- Kristinehamnsbostäder ska öka sin andel av det totala bostadsbeståndet
- Socialförvaltningen ska ta fram samverkansmodell mellan förvaltningen och Kristinehamnsbostäder gällande arbetet med lägenheter med social förtur



8 Bilagor

8.1 Bilaga I – Kommunens verktyg

Kommunen har flera verktyg till hjälp för att möta utmaningarna med bostadsförsörjning. Nedan följer en sammanställning av vilka.

8.1.1 Fysisk planering

Kommunen har genom det så kallade planmonopolet ansvar för att planlägga mark- och vattenområden enligt plan- och bygglagens bestämmelser. Planläggning handlar om att lämplighetspröva och skapa förutsättningar för lokalisering av nybyggnationer eller ombyggnationer.

Översiktsplanen är ett viktigt verktyg för att illustrerar kommunens bostadspolitiska ambitioner och mål. I översiktsplanen tydliggörs förutsättningar och inriktning för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön i kommunen. Kommunen ska också ge svar på den redan bebyggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras, samt hur kommunens ska tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.

Detaljplaner reglerar bland annat byggnaders volym och utformning, men är även ett verktyg för kommunen att påverka bostadsbyggandet. Genom att avgöra om detaljplanering av ett område ska ske eller genom beslut om att anta en detaljplan så ges de faktiska förutsättningarna för byggande av någon aktör på bostadsmarknaden.

8.1.2 Markpolitik

Att äga och förvalta mark är ett av kommunens betydande verktyg för att bedriva bostadspolitik. Genom strategiska markförvärv kan kommunen stå redo att avtala om framtida markanvisningar när marknaden finns. Det finns ett flertal sätt kommunen kan bedriva markpolitik på.

Markanvisning

En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som under villkor ger byggherren ensamrätt om att förhandla med kommunen om att överlåta eller upplåta mark för byggnation. Enligt lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska kommunen anta riktlinjer för markanvisningar vilka ska innehålla:

- kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande
- handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar
- principer för markprissättning

Val av byggherre

För att påverka utbudet på bostadsmarknaden kan kommunen göra strategiska val av byggherre inför markanvisning. Kommunen har då möjlighet att styra



exempelvis upplåtelseform i bostadsbyggandet. Valet av byggherre kan ske enligt följande metoder:

- direktanvisning
- tävlingsförfarande
- anbudsförfarande

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal regleras i plan- och bygglagen och definieras i lagen som ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

8.1.3 Kommunal bostadsförmedling

Fastighetsägare och bostadsföretag har idag stor frihet att välja under vilka principer de väljer att förmedla bostäder. Med begreppet bostadsförmedling åsyftas här på en serviceinstans där bostäder från flera olika fastighetsägare förmedlas och där kommunen väljer vilka förmedlingsprinciper som ska gälla.

8.1.4 Allmännyttan

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag började gälla den 1 januari 2011. Syftet med bostadsbolagen är att allmännyttigt förvalta hyresrätter, främja bostadsförsörjningen samt erbjuda hyresgästerna inflytande. Allt detta ska dock ske enligt affärsmässiga principer. Lagen innehåller också bestämmelser som begränsar värdeöverföringar, exempelvis vinstutdelning, till den övriga kommunala verksamheten.

Kommunen kan genom ägardirektiv till det allmännyttiga bostadsbolaget verka för att lösa problem på bostadsmarknaden samt att kommunen tar sitt ansvar för bostadsförsörjningen. På senare år har det blivit allt vanligare att det i ägardirektiven till bostadsbolagen framgår tydliga mål för bostadsbyggande.

8.1.5 Kommunala hyresgarantier

Ekonomiskt svaga hushåll kan ibland ha svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och exempelvis få en hyresrätt med besittningsskydd. Enligt förordningen (2001:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier kan kommunen i dessa gå in som säkerhet. Den kommunala garantin blir då en extra säkerhet för hyresvärden vilket kan bidra till att hushållet får ett eget förstahandskontrakt på sin hyresbostad. I gengäld har kommunen då möjlighet att få ett statligt bidrag om 5000 kr per utfärdad garanti.

8.1.6 Samverkan

Det blir allt tydligare att olika delar av den kommunala organisationen måste samverka för att lyckas med bostadsförsörjningen. Ingen del av verksamheten har tillgång till samtliga verktyg.



Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar men betydelsen av regional samverkan gällande bostadsförsörjning ökar i takt med integreringen av Kristinehamns kommun i de regionala arbets- och bostadsmarknaderna. Det är också viktigt att samverka med andra aktörer på bygg- och bostadsmarknaden. Genom den här bostadsförsörjningsplanen visar kommunen på behov och vilka verktyg kommunen ämnar använda för att möta dessa på bostadsmarknaden. Bostadsförsörjningsplanen samråds med regionala aktörer och grannkommuner. Därigenom blir kommunens arbete med bostadsförsörjning känt för berörda parter i vår närhet.

