

Styrdokument
Dokumenttyp: Riktlinjer
Beslutat av: Kommunfullmäktige
Fastställsedatum: 22 september 2022
Ansvarig: Kommunstyrelseförvaltningen
Revideras: Varje mandatperiod
Följas upp: Kommunstyrelseförvaltningen

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Dnr: 2021.210

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Vad är riktlinjer för bostadsförsörjning?.....	3
Fördjupade analyser och information finns i underlagsrapporterna.....	3
Vilka olika delar består riktlinjerna av?.....	4
Strategisk inriktning: Bostäder för alla invånare.....	6
Mål 1: En bostadsmarknad i balans.....	6
Delmål 1.1: I genomsnitt ska minst 45 bostäder om året tillkomma fram till 2035.....	6
Delmål: Fördelningen av bostadstyper ska motsvara 60 procent småhus och 40 procent lägenheter	8
Mål 2: En bostadsmarknad som möter hela befolkningens behov	8
Delmål 2.1: Andelen trångbodda i kommunen ska minska	9
Delmål 2.2: Antalet vräkningsärenden ska minska	10
Delmål 2.3: Kommunen ska möta den demografiska utvecklingen med hjälp av fler trygghetsbostäder.....	11
Delmål 2.4: Kommunens bostadsmarknad för grupper med behov av stöd ska bedömas vara i balans.....	13
Strategiskt område: Flyttkedjor.....	15
Mål 3: En bostadsmarknad med positiv intern rörlighet	15
Delmål 3.1: Fler bostäder ska lediggöras genom interna flyttkedjor	15
Strategiskt område: Attraktivitet.....	17
Mål 4: En bostadsmarknad som hjälper näringslivet att växa	17
Delmål 4.1: Bostadsmarknaden ska underlätta företagens kompetensförsörjning.....	17
Delmål 4.2: Utpekade Lis-områden ska nyttjas för nyproduktion.....	18

Inledning

Vad är riktlinjer för bostadsförsörjning?

Kommunen har ett lagstadgat ansvar att varje mandatperiod ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning i enlighet med lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (BFL). Riktlinjerna ska antas i kommunfullmäktige.

Det huvudsakliga syftet för riktlinjerna för bostadsförsörjning är att utgöra grund för kommunens planering av den framtida bostadsförsörjningen. Detta innebär att riktlinjerna utgör underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL). Vid framtagande av ny översiktsplan, fördjupad översiktsplan eller detaljplan ska riktlinjerna för bostadsförsörjning vara utgångspunkten för frågor som rör bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i kommunen.

I riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska även de bostadspolitiska mål och ambitioner som kommunen har tydliggöras. Riktlinjerna beskriver på vilket sätt kommunen ska verka för att nå sina bostadspolitiska mål och hur man vill använda de verktyg som står till kommunens förfogande. Slutligen utgör de också en del av kommunens strategiska planering för utveckling och tillväxt.

Riktlinjerna för bostadsförsörjning behandlar inte frågor som rör investering i ny mark, utan det lämnas till riktlinjerna för markförsörjning.

Fördjupade analyser och information finns i underlagsrapporterna

Arbetet med att ta fram kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning påbörjades genom att en bostadsmarknadsanalys togs fram av kommunstyrelseförvaltningen. I analysen, som är en bilaga till riktlinjerna för bostadsförsörjning, presenteras de beräkningar, enkätundersökningar och analyser som utgör underlag till de ställningstaganden som gjorts nedan. Det ges även en helhetsbild av utvecklingen på bostadsmarknaden.

Den 11 november 2021 beslutade även kommunfullmäktige att uppdra till kommunstyrelsen att i samråd med socialnämnden och AB Gislavedshus ta fram ett helhetsförslag på hur mellanboenden, 70+ boenden, trygghetsboenden och biståndsbedömda trygghetsboenden kan möjliggöras. Även förutsättningar till mer så kallade flexibla boenden i verksamheten skulle utredas. I uppdraget ingick att bedöma behov, utförande och omfattning för att möta efterfrågan och för att möjliggöra aktiva och positiva flyttkedjor.

Eftersom riktlinjerna för bostadsförsörjning enligt BFL måste baseras på en analys av bostadsförsörjningen för särskilda grupper, där bland annat

bostäder för äldre ingår, införlivades uppdraget i arbetet med riktlinjerna för bostadsförsörjning. Den utredning som tagits fram i samband med uppdraget från kommunfullmäktige utgör grunden till några av de ställningstaganden som gjorts i riktlinjerna för bostadsförsörjning. Utredningen i sin helhet utgörs av en egen rapport och är en bilaga till riktlinjerna för bostadsförsörjning.

De faktiska riktlinjerna, som utgörs av detta dokument, har utarbetats av kommunstyrelseförvaltningen i samråd med relevanta förvaltningar och avdelningar.

Vilka olika delar består riktlinjerna av?

Gislaveds kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning består av fyra sammanhängande nivåer:

1. Strategiska inriktningar

De strategiska inriktningarna visar vad som bör prägla arbetet med kommunens bostadsförsörjning. De är härledda från strategier, mål, visioner som finns nationellt, regionalt och lokalt i kommunen. De har även utarbetats genom att studera vilka de största utmaningarna på bostadsmarknaden i kommunen är, vilket utvecklas i den ovan nämnda bostadsmarknadsanalysen. Det finns totalt tre strategiska områden:

- Bostäder för alla invånare
- Flyttkedjor
- Attraktivitet

2. Mål

Målen i riktlinjerna för bostadsförsörjning visar den övergripande utveckling som kommunen bör arbeta mot inom respektive strategisk inriktning. Det innebär att målen är abstrakta och syftar till att beskriva det som kommunen vill uppnå genom att använda sina bostadspolitiska verktyg.

3. Delmål

Delmålen är mätbara och uppföljningsbara målsättningar som ger möjligheten att följa hur väl bostadsmarknaden rör sig i den riktning som fastställts i målen. Delmålen är områden som kan lyftas fram som en särskild utmaning, där nya eller förändrade insatser behövs. De ska inte anses vara heltäckande för hela målet. Vid framtagande av nya riktlinjer eller vid ny översiktsplan bör delmålen följas upp, där dess relevans återigen undersöks.

4. *Insatser*

Insatser är de initiativ, åtgärder och processer som antas kunna påverka delmål och mål i rätt riktning. Kommunen åtar sig att genomföra och följa dessa i och med antagandet av riktlinjerna för bostadsförsörjning.

Strategisk inriktning: Bostäder för alla invånare

Kommunen har fastslagit att alla invånare i kommunen ska säkerställas en rimlig bostad utifrån deras förutsättningar och behov. För att detta ska bli verklighet krävs en mångfald av boendebalternativ på bostadsmarknaden, där nyproduktion utgörs av en variation av bostadstyper och upplåtelseformer.

Det ska även vara möjligt att bo i Gislaveds kommun i livets alla olika faser och utifrån de individuella behov som finns. I bostadsplaneringen måste kommunen arbeta med boendelösningar som skapar jämlika levnadsvillkor för alla invånare och som bidrar med delaktighet och inflytande till grupper som inte alltid kan antas ha möjlighet till detta. Planeringen av bostäder bör också bidra till att olika grupper i samhället möts och att olika utbyten av information, kunskap och erfarenheter leder till en minskad segregation.

Särskilt viktigt är det att bostadsförsörjningen planeras utifrån de demografiska förändringar som förväntas ske den kommande tiden, där befolkningen kommer bestå av fler äldre och färre i yrkesverksam ålder.

Mål 1: En bostadsmarknad i balans

En bostadsmarknad i balans innebär att utbudet av bostäder motsvarar den efterfrågan som finns. Detta innefattar både att det ska finnas tillräckligt med bostäder men också att det finns rätt typ av bostäder utifrån befolkningens preferenser.

Delmål 1.1: I genomsnitt ska minst 45 bostäder om året tillkomma fram till 2035

Kommunen har under ett antal år haft ett underskott på bostäder. Även om läget har förbättrats från 2020 och framåt är bostadsmarknaden fortfarande i obalans, där efterfrågan är större än utbudet. Detta gäller framförallt i de större tätorterna Gislaved, Anderstorp och Smålandsstenar. För att skapa en bostadsmarknad i balans är befolkningsprognosen ett viktigt redskap i planeringen. Kommunen förväntas ha en negativ befolkningstillväxt de kommande åren, vilket sannolikt minskar efterfrågan på bostäder. Detta antas vara särskilt påtagligt i de mindre tätorter som finns runt om i kommunen.

Kommunen har genomfört beräkningar på det nuvarande byggbehovet för nya bostäder med hjälp av siffror från Boverket och den prognosticerade befolkningsutvecklingen. Beräkningen visar att 45 bostäder behöver tillkomma om året fram till 2035 för att få en bostadsmarknad i balans. Beräkningen baseras på huvudsakligen tre faktorer: den framtida hushållsbildningen, det nuvarande bostadsunderskottet och framtida förändringar i bostadsbeståndet. I det nuvarande bostadsunderskottet har hänsyn tagits till att kommunens bostadsmarknad bör ha beredskap för både

förändringar i arbetsmarknaden och i migrationen genom en så kallad bostadsbuffert, vilket innebär att det finns en viss mängd lediga lägenheter på marknaden som underlättar flyttningar och bidrar till ökad rörlighet.

Kommunens särskilda geografiska förutsättningar, med många mindre tätorter snarare än en stor centralort, innebär att kommunens bostadsmarknad inte bör ses som en enhetlig marknad utan istället flera överlappande delmarknader. I dessa delmarknader existerar olika förutsättningar gällande efterfrågan, boendeformer, serviceutbud, infrastruktur och arbetsmarknad. Baserat på den framräknade byggbehovsprognosen och efterfrågan på hyresrätter kan det byggbehov som beräknats antas vara proportionellt utifrån orternas befolkningsstorlek. Anderstorp och Gislaved bör i detta beräknas som en sammanhängande tätort sett till orternas geografiska närhet och sammankopplade fördjupade översiktsplan som antas under 2022.

Vid nyproduktion eller ombyggnation ska också en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas. Detta innebär att miljövänliga materialval och energineutralitet ska eftersträvas samtidigt som materialåtervinning ska underlättas. Nyproduktionen behöver också anpassas efter de konsekvenser ett förändrat klimat kan medföra.

Insatser för att nå mål:

- Fortsatt användning av markanvisning för att öka privata aktörers byggnation i kommunen
- Förbättrad dialog med bostadsmarknadens aktörer för att öka investeringsviljan i kommunen
- Den geografiska fördelningen av nyproduktion bör stå i proportion till befolkningsmängden
- Ökad framförhållning i kommunens markinnehav för att lättare möta efterfrågan
- Kontinuerligt planera för nya bostadsområden utefter efterfrågan
- Nämnd med ansvar för samhällsbyggnad ska kontinuerligt följa upp delmålen i riktlinjerna för bostadsförsörjning och därigenom följa utvecklingen på bostadsmarknaden
- Kommunen och dess bolag ska arbeta för att nyproduktion och ombyggnation genomförs med så miljövänliga material och metoder som möjligt
- Vid ombyggnation och nyproduktion ska kommunen sträva efter energineutralitet och hög materialåtervinning
- Vid ombyggnation och nyproduktion ska relevanta klimatanpassningar göras för att möta konsekvenserna av ett förändrat klimat

Delmål: Fördelningen av bostadstyper ska motsvara 60 procent småhus och 40 procent lägenheter

Även om kommunen har ett generellt underskott på bostäder varierar efterfrågan på olika bostadstyper och upplåtelseformer. Genom enkäter till näringslivet och mäklare samt en analys av prisförändringar på bostäder framkommer det att efterfrågan på villor är stark i kommunen. Detta är den bostadstyp som föredras av de flesta köpargrupperna i kommunen. Vad det gäller hyresrätter identifieras en minskad efterfrågan sedan 2020 som också sammanfaller med att kommunen började uppleva en negativ befolkningsutveckling. En viss återhämtning i efterfrågan kan urskiljas 2021, men den är inte tillbaka på samma nivå som uppmättes 2014-2019 då bostadsbristen ansågs vara som störst.

Enkäterna visar också att skillnaderna mellan hur olika åldersgrupper vill bo inte är särskilt stora, utan det är genomgående villor som efterfrågas. Det ska tilläggas att unga vuxna och äldre över 70 även efterfrågar lägenheter, där den sistnämnda gruppen har detta som förstaval i de fall de har kontakt med mäklare.

För att möta efterfrågan som finns i kommunen bör det totala bostadsbeståndet därför motsvara 60 procent småhus och 40 procent lägenheter. Detta ska förstås som en generell riktlinje för hela bostadsmarknaden. För varje individuellt bostadsprojekt ska den specifika platsen och situationen bestämma vilken bostadstyp som lämpar sig bäst, där även de antagna målen och prioriteringarna kring blandad bebyggelse ska upprätthållas. Därför bestäms inte heller vilken upplåtelseform som lämpar sig bäst i lägenheterna, utan det får bestämmas utifrån de förutsättningar som finns.

Insatser för att nå mål:

- Nämnd med ansvar för samhällsbyggnad ska kontinuerligt följa upp fördelningen mellan bostadstyper och upplåtelseformer samt hur efterfrågan på dessa bostadsformer utvecklas
- I samhällsplaneringsprocesser ska den totala fördelningen av bostadstyper tas i beaktande

Mål 2: En bostadsmarknad som möter hela befolkningens behov

En bostadsmarknad som möter hela befolkningens behov innebär att det finns tillgång till rimliga bostäder till ett överkomligt pris samt att det finns stöd och insatser för de grupper som av olika skäl har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. För vissa av dessa grupper finns ett direkt kommunalt ansvar, exempelvis personer med funktionsnedsättning, nyanlända och ensamkommande barn eller äldre som behöver särskilt stöd.

Andra bostadssociala faktorer, så som minskad trångboddhet och införandet av trygghetsboenden, är viktiga att arbeta med för att skapa en socialt hållbar bostadsmarknad.

Delmål 2.1: Andelen trångbodda i kommunen ska minska

Trångboddhet brukar kopplas ihop med flera negativa faktorer, däribland minskad studiero för barn och unga, minskad föräldrakontroll samt sämre sömnvanor. Trångboddhet anses på längre sikt riskera ökande sociala problem i de områden där det förekommer. Trångboddhet kan bero på flera olika omständigheter, däribland individens ekonomiska förutsättningar och arbetsmarknadsanknytning samt det aktuella utbudet av passande lägenheter i bostadsbeståndet.

Gislaveds kommun upplevde en ökning av trångboddhet, sett till socialstyrelsens definition, mellan 2012-2018, där andelen trångbodda hushåll ökade från 5,5 procent till 7,4 procent. Detta motsvarar en ökning med 267 hushåll. Totalt var 956 hushåll trångbodda 2018. Ökningen förklaras framförallt av den befolkningsökning som skedde under samma period. Kommunen har därför den tredje mest trångbodda befolkningen i länet under den angivna tidsperioden.

En viss minskning kan identifieras i samband med den negativa befolkningsutvecklingen under 2020. Kommunen har dock fortsatt höga nivåer av trångboddhet i jämförelse med andra kommuner i länet. I bostadsmarknadsanalysen konstateras att utrikes födda är överrepresenterade bland kommunens trångbodda hushåll. Detta överensstämmer med den nationella utvecklingen, där personer födda utomlands har större risk för att hamna i trångboddhet. Flest trångbodda hushåll finns i Gislaved tätort.

Att hantera trångboddhet är ett komplext problem där det är få praktiska, realistiska lösningar som på kort och lång sikt motverkar fenomenet. Detta gäller framförallt de som redan är trångbodda. En ökning av antalet bostäder i kommunen löser nödvändigtvis inte problemet med trångboddhet om de grupper som är trångbodda saknar de ekonomiska förutsättningar som krävs för att införskaffa en rimlig bostad.

Socialförvaltningen och AB Gislavedshus har påpekat att det finns en problematik kring de normer som finns gällande det ekonomiska biståndet. I många fall tillåter inte riktlinjerna som existerar idag en sådan hyra som krävs för en större lägenhet. Detta leder till att större familjer med ekonomiskt bistånd tvingas bo på ett sätt som kategoriseras som trångbott. Detta måste samtidigt ställas mot möjligheten till självförsörjning i ett senare stadie i livet, där höga hyror kan bidra till att individerna inte lyckas frigöra sig från det stöd som kommunen ger.

Insatser för att nå mål:

- Följ och analysera utvecklingen av hyresnormen i riktlinjerna för att möjliggöra en nivå som minskar trångboddhet utan att minska möjligheten till självförsörjning
- Fortsätt arbetet med innovativa lösningar i kommunens bostadsbestånd för att möjliggöra rimliga bostäder för större familjer
- Följ och utred eventuella lämpliga lokaler eller byggnader som har förutsättningar för bostadsändamål

Delmål 2.2: Antalet vräkningsärenden ska minska

Att ha råd att bo i kommunen är avgörande för både befolkningens välmående och invånarnas personliga utveckling. Befolkningens boendeekonomi har generellt förbättrats under den senaste mätperioden 2012-2018. Andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi, vilket beskriver de hushåll som inte anses ha tillräckligt med pengar över efter boendekostnaderna är betalda, har minskat från 4,6 procent 2012 till 3,5 procent 2018. Detta innebär att Gislaveds kommun nu ligger under genomsnittet i länet vad det gäller andel hushåll med ansträngd boendeekonomi. Detta är en gynnsam utveckling på bostadsmarknaden som visar på att fler hushåll har en rimlig boendekostnad sett till sin inkomst jämfört med 2012.

Trots att fler har en bättre boendeekonomi har antalet individer som riskerar vräkning ökat. Det ska sägas att den långsiktiga utvecklingen varit önskvärd, det vill säga att antalet personer som riskerar vräkning, antalet ansökningar om vräkning samt antalet genomförda vräkningar är lägre idag än år 2011. Det som bör belysas är att antalet personer som riskerar vräkning ökat sedan 2018 och framåt samtidigt som antalet ansökningar om vräkning ökat under 2020. Det ska också tilläggas att i jämförelse med befolkningsmässigt liknande kommuner i länet har Gislaveds kommun haft ett högre antal ansökningar om vräkning de senaste åren.

Att arbeta för att minska vräkningar är prioriterat inom kommunen då konsekvenserna för individen kan bli långtgående. Särskilt viktigt är det att inga barn vräks. Det är inte alltid ekonomiska faktorer utgör grund för vräkning men i många fall är det en oförmåga att betala sina räkningar som leder till att ansökan om vräkning lämnas in. Kommunen har idag ett etablerat arbete mot vräkningar där socialförvaltningen arbetar med de individer eller familjer som riskerar vräkning efter att bostadsmarknadens aktörer varnar i de fall det blir aktuellt.

Det finns dock anledning att vidareutveckla och förstärka arbetet med vräkningar i kommunen sett till den trend som beskrevs ovan. Att aktivt arbeta med att utveckla samarbete mellan både bostadsmarknadens aktörer

och alla relevanta delar av kommunens förvaltning och bolag ska fortsatt utgöra en viktig utgångspunkt i det vräkningsförebyggande arbetet.

Insatser för att nå mål:

- Vidareutveckla samarbete och dialog med bostadsmarknadens parter för att bättre kunna hjälpa de som riskerar vräkning
- Vidareutveckla det förebyggande och förvaltningsövergripande arbetet för att tidigt kunna hjälpa individer som riskerar vräkning. Särskilt viktigt är ett etablerat samarbete mellan avdelningen för arbete och utbildning och avdelningen för individ- och familjeomsorg

Delmål 2.3: Kommunen ska möta den demografiska utvecklingen med hjälp av fler trygghetsbostäder

Kommunens åldersstruktur håller på att förändras. Den yngre befolkningen minskar samtidigt som den nuvarande befolkningen bor kvar i takt med att de åldras. Detta innebär att personer i befolkningen som är över 65 år kommer öka i antal och dessutom utgöra en större andel av befolkningen. I synnerhet ökar de över 80 år.

Kommunens bostadsmarknad behöver anpassas efter den utveckling som beskrivs ovan. Idag bedöms inte kommunen ha en bostadsmarknad som möter det behov och den efterfrågan som finns bland äldre. Detta har negativa effekter på hela bostadsmarknaden som drabbas av en minskad rörlighet och en minskad trygghet för äldre. För att skapa en välfungerande bostadsmarknad som kan möta den demografiska utvecklingen behöver kommunen arbeta kommunövergripande med en långsiktig målbild för äldres boende.

Den långsiktiga målbilden bör ha sin utgångspunkt i att genom bostäder trygga livskvaliteten hos äldre. Detta innebär att det ska finnas möjligheter att bo kvar i sin bostad men också att välja mellan en mångfald av andra boendelösningar som passar individens specifika förutsättningar. Som en del i detta arbete måste kommunen överbrygga glappet mellan vanliga bostäder och vård- och omsorgsboende. Sådana bostadslösningar brukar benämnas trygghetsboende, vars syfte är att skapa gemenskap och trygghet för äldre personer.

Anledningen till att kommunen identifierat ett behov av trygghetsbostäder är en utskickad enkätundersökning som visar att den största oron kring boendesituationen i äldre åldrar är ensamhet och att inte kunna ha ett socialt umgänge. Även faktorer som valfrihet, anpassning efter individens livssituation samt att den boende ska klara sig så mycket själv som det går men att hjälp ska finnas när det behövs lyfts också fram som viktiga. Utifrån enkäten dras därmed slutsatsen att det finns en efterfrågan och ett behov av boendeformer för de som i huvudsak inte behöver vård utan

minskad isolering och ensamhet samt ökad trygghet, tillgänglighet och närhet till service.

Idag har kommunen en form av trygghetsboende som inte kräver biståndsbeslut, benämnt seniorboende 70 +, som har ett huvudsakligt syfte att bidra med det som efterfrågas i enkäten. Lägenheterna ska vara tillgängliga och vara placerade i närhet till service. Socialnämnden har också beslutat att införa biståndsbedömda trygghetsbostäder, vilket är en särskild boendeform som ska vara utformade och anpassade till äldre som har ett vårdnadsbehov som understiger heldygnsvård, men som inte längre upplever trygghet i det egna hemmet. Boendeformen kräver ett biståndsbeslut från kommunen.

De boendeformerna som beskrivits ovan har inte lyckats överbrygga glappet mellan vanliga bostäder och vård- och omsorgsboende, vilket i huvudsak beror på att det finns för få bostäder som används som antingen seniorboende 70 + eller biståndsbedömda trygghetsbostäder. Den boendemodell som används i seniorboende 70 + anses inte heller fullt ut möta den efterfrågan som påvisats i enkäten.

Kommunen har därför beslutat att införa en ny boendemodell för äldre som benämns "vanliga trygghetsbostäder", då det till skillnad från biståndsbedömda trygghetsbostäder inte ska krävas ett biståndsbeslut från kommunen. Det huvudsakliga syftet ska vara ökad trygghet, gemenskap och närhet till service. Det ska också finnas daglig personal i form av en anställd värd eller värdinna samt en gemensamhetslokal. Detta innebär att kommunen på sikt kan tänkas ha tre boendeformer för äldre: vanliga trygghetsbostäder, biståndsbedömda trygghetsbostäder och vård- och omsorgsboende.

Riktlinjerna anger inte hur många trygghetsbostäder som antas behöva tillkomma. Istället bör utvecklingen ske etappvis, där bostäder tillkommer utifrån efterfrågan och utvärderas efter hur väl de lyckas överbrygga glappet mellan vård- och omsorgsboende samt skapa trygghet och gemenskap hos äldre.

Det är särskilt viktigt att beakta brandsäkerheten i trygghetsbostäder, eftersom den äldre målgruppen kan ha svårare att hantera en brand eller utrymma vid brand. Med dagens byggregler finns ingen skillnad mellan en vanlig lägenhet och trygghetsbostäder i hur utformningen av brandskydd bör se ut. I de nya trygghetsbostäder som planeras ska därför brandskyddet anpassas efter målgruppen äldres behov.

Insatser för att nå mål:

- Implementera en långsiktig och kommun- och bolagsgemensam målbild för äldres boende med utgångspunkt i livskvaliteten för äldre

- Implementera och utveckla boendemodellen ”vanligt trygghetsboende”
- Vid markanvisningsprocesser ska vanliga trygghetsboende övervägas i de fall platsen tillåter en sådan lösning
- Kommunen ska på ett bättre sätt utnyttja investeringsstödet för äldreboende i eventuella projekt som rör äldres boende

Delmål 2.4: Kommunens bostadsmarknad för grupper med behov av stöd ska bedömas vara i balans

För att uppnå en bostadsmarknad som möter hela befolkningens behov krävs att kommunen bidrar med stöd och insatser till de grupper som av olika skäl har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. För vissa av dessa grupper gör kommunen årliga bedömningar av hur bostadsmarknaden svarar mot det behov som finns. För andra grupper måste sådana bedömningar utvecklas.

För personer med funktionsnedsättningar bedöms det sedan några år tillbaka finnas ett underskott på bostäder för de som har behov av särskilt boende, både för service- och gruppboende, enligt lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Kommunen bedömer dessutom att behovet kommer öka ytterligare den kommande tiden. Ett ökande behov av dessa boendeformer måste vägas in i den kommunövergripande samhällsplaneringen, där underskottet tas i beaktande vid planering av nya projekt.

Vad det gäller nyanlända har kommunen också ett underskott av bostäder, vilket framförallt beror på det generella underskottet på bostäder som finns i kommunen. Detta gäller både för självbostäder och anvisade enligt bostädslagen. Det är endast den senare kategorin som kommunen har ett ansvar att ordna bostad till. De anvisningar som kommunen tar emot är svåra att hantera sett till att sammansättningen av individer som anvisas sällan meddelas i god tid. Detta innebär att socialförvaltningen och AB Gislavedshus inte har tillräckligt med tid att förbereda en lämplig lägenhet.

Bland de som utsätts för våld i hemmet har kommunen noterat en ökning av personer som vänder sig till socialförvaltningen för stöd och hjälp att komma till annat boende. Det kan vara skyddat boende eller annat tillfälligt boende som kommunen ordnar. Gruppen förväntas ha ett fortsatt stort behov av boendelösningar och ingen tendens till minskning har identifierats.

För de våldsutsatta som bedöms kunna bo kvar i kommunen har socialförvaltningen ett nära samarbete med AB Gislavedshus och kan skriva intyg för att gruppen ska få företräde i bostadskön och få egen lägenhet. Gislaveds kommun ingår sedan 2021 i den länsgemensamma överenskommelsen för att underlätta byte av bostadsort över

kommungränsen med anledning av våld i nära relation. Samarbete mellan kommunerna i Jönköping län ökar möjligheten att ordna bostäder till våldsutsatta i andra kommuner.

Vad gäller våldsutsatta som placeras på skyddat boende utanför kommunen är det ibland svårt att få ut dem på den ordinarie bostadsmarknaden, vilket gör att placeringarna ibland blir längre än vad behovet egentligen är. Därför prioriteras skyddade boenden med bostadsgaranti.

En annan grupp som behöver insatser och stöd är hemlösa. Hemlöshet är ett brett begrepp, där i vilken grad det förekommer och vilka insatser som behövs beror på hur det definieras.

För vissa av de grupper som saknar bostad kan socialförvaltningen bistå med sociala bostadskontrakt. Detta innebär att socialförvaltningen hyr en bostad som sedan hyrs ut i andra hand till personer med stora svårigheter själva införskaffa en bostad då de av olika anledningar inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Detta kan exempelvis vara personer med social, medicinsk eller psykisk ohälsa, skuldsättning och betalningsanmärkningar eller efter vistelse på institution eller behandlingshem. Ett krav är att personerna bedöms ha en realistisk möjlighet att överta hyreskontraktet.

För de som är akut hemlösa, vilket innebär att de saknar en bostad helt och hållet och därmed sover i exempelvis trappuppgångar, bilar, tält eller liknande, krävs andra insatser då många i den berörda gruppen sällan bedöms ha en realistisk möjlighet att ta över ett hyreskontrakt. I många fall krävs stora sociala insatser från kommunen.

Insatser för att nå mål:

- Utveckla en kommunövergripande uppföljning och återkommande bedömningar av det behov som finns för grupper som av olika skäl har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden
- Det nuvarande underskottet av boendeformer inom LSS måste tas i beaktande vid nya projekt i kommunen
- Socialförvaltningen och dess nämnd ska vara en aktiv och inkluderad part i samhällsplaneringen så behovet för grupper som av olika skäl har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden inkluderas
- Utred hur AB Gislavedshus uppdrag kan förtydligas för att underlätta samarbete med socialförvaltningen gällande utslussning, nyanlända och andra grupper som behöver bostadssocialt stöd
- Verka för att privata fastighetsägare tecknar sociala hyreskontrakt.
- Arbeta förvaltningsövergripande och i samarbete med civilsamhället i frågor som rör hemlöshet

Strategiskt område: Flyttkedjor

Flyttkedjor är och har varit en viktig del av den svenska bostadspolitiken. Syftet är att tillgängliggöra bostäder för samhällets alla invånare, där en ökad rörlighet leder till att fler får tillgång till bostäder. Begreppet flyttkedja ska förstås som den händelsekedja som igångsätts när en ledig bostad uppstår och ett hushåll väljer att flytta in och lediggöra sin gamla bostad. Ett nytt hushåll kan då ta över den lediga bostaden och lämnar därmed deras bostad ledig för andra hushåll. Nyproduktion antas skapa flyttkedjor där socioekonomiskt starka grupper flyttar till de nya bostäderna vilket ger möjlighet för socioekonomiskt svagare grupper att få tillgång till de lediga lägenheter som uppstår i slutet av den ovan beskrivna kedjan.

Mål 3: En bostadsmarknad med positiv intern rörlighet

En bostadsmarknad med en positiv intern rörlighet innebär att kommunens bostadsmarknad har flyttkedjor som bidrar till att alla kommunens olika grupper får tillgång till bostadsmarknaden. Det kan gälla ungdomar som ska flytta hemifrån, familjer som önskar bo i villa eller äldre som vill flytta från villa till lägenhet. En bostadsmarknad med positiv intern rörlighet bidrar till att attraktiva bostäder kontinuerligt frigörs vilket ökar befolkningens möjligheter att få tag i en önskvärd bostad.

Delmål 3.1: Fler bostäder ska lediggöras genom interna flyttkedjor

Den faktiska effekten av nyproduktion och flyttkedjor är inte vetenskapligt fastställd. Detta förklaras av att det finns flera formella krav som också utgör hinder för ekonomiskt svagare grupper att ta del av bostadsmarknaden, däribland kreditprövning, inkomstkrav för hyreskontrakt eller normer för ekonomiskt bistånd. Dessutom eftersträvar ekonomiskt starka hushåll också billiga boenden, vilket gör att de inte alltid väljer nyproduktion som har högre månadskostnad än äldre lägenheter.

Ovanstående resonemang innebär inte att möjligheterna till att frigöra hushåll genom flyttkedjor ska avskrivas, utan snarare specificeras för vissa grupper för att öka möjligheterna till effekt. Tidigare konstaterades de demografiska utmaningarna i kommunen, där många nya hushåll tillkommer bland de över 65 år. Detta ställer nya krav på service och boende, där vissa inte har möjlighet att bo kvar i stora bostäder. En brist på bostäder för äldre kan leda till att invånare i dessa åldrar bor kvar i sina villor längre än de vill. Detta resulterar i sin tur att inga villor frigörs för nya familjer.

Här utgör de trygghetsboende som planeras under Delmål 2.3: Kommunen ska möta den demografiska utvecklingen med hjälp av fler trygghetsbostäder ovan en central del i att få igång dessa flyttkedjor. Genom att kunna erbjuda bostäder för äldre kan villor frigöras på attraktiva platser,

vilket ger möjlighet för familjer att bosätta sig i kommunen utan att nya villor behöver byggas. Det är därför viktigt att väga in möjligheterna till flyttkedjor vid planeringen av trygghetsbostäder.

Det behöver inte vara bostäder enbart avsedda för äldre som byggs för att flyttkedjor ska ta fart, utan vanlig nyproduktion kan ha liknande effekt om det byggs på ett sätt att det i så hög utsträckning som möjligt möter de kriterier som ett trygghetsboende innebär. Detta innebär en god tillgänglighet i inre och yttre miljö samt att det ska vara lätt att ta sig till träffpunkter och gemensamhetslokaler där det finns aktiviteter. Även närhet till kollektivtrafik och service är viktigt för äldre.

En ytterligare grupp som kan gynnas av flyttkedjor är unga vuxna. Kommunen har haft en hög utflyttning av yngre i åldrarna 20-29 år. Detta är inget ovanligt för en kommun utan högskola och kan vara positivt för kommunen om de som studerat flyttar tillbaka i senare åldrar. Det är dock viktigt att kommunen arbetar med de som inte studerar på annan ort utan etablerar sig på arbetsmarknaden. Det bör finnas tillgängliga bostäder för unga vuxna att bo i och på så sätt ge möjligheten till en framtid i kommunen. Om det är svårt att få sin första lägenhet kan de som flyttar hemifrån välja en annan kommun eller istället välja att flytta i samband med studier. Det är därför viktigt att kommunen har en rörlighet på bostadsmarknaden som gör att det finns lägenheter lediga till unga vuxna.

I enkätundersökningar som genomförts framgår det unga vuxna föredrar att bo i ett eller två i centrala lägen med närhet till service, kollektivtrafik och handel. Idag finns många sådana lägenheter runt om i kommunen, men det är fortfarande underskott i de stora tätorterna. Därför behöver dels sådana lägenheter frigöras genom flyttkedjor, dels bör nyproduktion planeras så att det möter efterfrågan från gruppen unga vuxna. Det innebär att nyproduktion planeras i närhet till kollektivtrafik, service och handel.

Insatser för att nå mål:

- Flyttkedjeanalyser ska genomföras kontinuerligt för att följa upp utvecklingen av den interna rörligheten i kommunen
- Planering av flerbostadshus ska ske i närhet till kollektivtrafik, handel och service
- Nyproduktion av flerbostadshus ska planeras med hög tillgänglighet
- Arbeta för att kontinuerligt genomföra tillgänglighetsanpassningar av bostadsbeståndet
- I kommunens samhällsplanering ska en bostadsbuffert eftersträvas. Det innebär att det på bostadsmarknaden ska finnas en viss andel lediga lägenheter i syfte att öka rörligheten

Strategiskt område: Attraktivitet

Kommunen ska arbeta med att attrahera, behålla och utveckla kompetenser, företag och kapital. För att göra detta måste kommunen vara tilltalande för de människor som bidrar med dessa faktorer. I detta är bra boende och bra livsmiljö är viktiga beståndsdelar. Attraktiva boenden främjar befolkningstillväxt, vilket i sin tur ökar möjligheterna till kompetensförsörjning hos det lokala näringslivet.

Mål 4: En bostadsmarknad som hjälper näringslivet att växa

Bostadsmarknaden är en vital del av en fungerande arbetsmarknad, där näringslivets förmåga att attrahera kompetens tydligt styrs av tillgången på önskvärda bostäder bland de som får anställning eller söker jobb i kommunen. Bostadsmarknaden måste därför inneha attraktiva bostäder som gör det enklare för företagen att rekrytera samt att behålla de som redan anställts.

Delmål 4.1: Bostadsmarknaden ska underlätta företagens kompetensförsörjning

En viktig aspekt av bostadsförsörjningen är hur den kan bidra till ett expansivt näringsliv, där kompetensförsörjning till kommunens företag underlättas. I svenskt näringslivs årliga enkät i kommunen anser cirka 60 % av företagen att fler bostäder är en viktig insats för ett förbättrat företagsklimat.

Kommunens egna enkätundersökningar som skickats till lokala företag med fler än tio anställda visar tydligt att läget på bostadsmarknaden har en negativ effekt på kompetensförsörjningen i kommunen. För närvarande är den mest allvarliga situationen i Smålandsstenar följt av Anderstorp och Gislaved. Problemet är dock inte enbart fokuserat till dessa orter utan existerar generellt på många platser i kommunen. Många företag upplever att läget på bostadsmarknaden påverkar deras förmåga att rekrytera negativt, där nästan hälften av företagen uppgett att personer tackat nej till arbete på grund av bristen på en önskvärd bostad. Detta utgör ett hot kommunens förmåga att växa och vara livskraftig.

För att underlätta kompetensförsörjningen anser näringslivet att kommunen ska tillgängliggöra fler lediga tomter för nya småhus, att nyproduktion ska bestå av villor samt lägenheter i storleken två till tre rum.

I arbetet med bostadsförsörjningen i kommunen bör därför ovanstående kriterier vägas in i samhällsplaneringsprocessen. På så sätt blir bostadsplaneringen ett verktyg för att öka kompetensförsörjningen och förbättra förutsättningarna för ett livskraftigt näringsliv.

Insatser för att nå mål:

- Återkommande mätningar av hur bostadsmarknaden påverkar kompetensförsörjningen och näringslivets behov ska vidareutvecklas och genomföras kontinuerligt.
- Systematisk dialog med Enter AB och näringslivets representanter ska införas i samhällsplaneringsprocesser
- Näringslivets behov ska vägas in i prioritering av projekt mellan olika geografiska områden
- De unika möjligheter som finns i Gislaveds kommun ska marknadsföras för att fler ska välja att bosätta sig i kommunen
- Ökad marknadsföring mot företag för att informera om möjligheten till näringslivsförtur hos AB Gislavedshus
- Möjliggör för gemensamma insatser med kommunala bolag, näringsliv och civilsamhälle
- Främja mellankommunalt samverkan för att underlätta kompetensförsörjning genom bostadsmarknaden
- Genom planläggning medverka till att efterfrågan på byggklara tomter i de åtta tätorterna tillgodoses

Delmål 4.2: Utpökade Lis-områden ska nyttjas för nyproduktion

För att bostadsmarknaden ska kunna erbjuda attraktiva bostäder som bidrar med kompetens och nya invånare krävs en variation av bostäder. Detta eftersom vad som anses vara en attraktiv bostad skiljer sig mellan personer i olika åldrar och skeenden i livet. Det finns dock vissa specifika typer av bostäder som företagen efterfrågat i de enkätundersökningar som genomförts, där villor med naturnära läge återkommande lyfts fram.

Kommunen har i sin översiktsplan pekat ut flera LIS-områden där ny bebyggelse kan tillkomma. Ett LIS-område redovisas i den kommunala översiktsplanen som lämpligt för landsbygdsutveckling i strandnära läge. Inom området är det möjligt att ansöka om strandskyddsdispens om åtgärden anses gynna landsbygdsutveckling och tillgodose strandskyddets syften långsiktigt.

För att kunna skapa en bostadsmarknad som attraherar kompetens är det därför viktigt att bostäder planeras och bebyggs i dessa områden. De senaste åren har en ökande andel av nyproduktionen av villor skett på landsbygden. Nästa steg bör vara att även bebygga de LIS-områden som existerar. I detta arbete är kommunikation, dialog och marknadsföring av särskild betydelse. Kommunen och dess bolag måste aktivt arbeta för att påvisa de fördelar och möjligheter som finns för nya invånare, byggföretag och näringslivet i och med LIS-områdena.

Det är dock viktigt att de naturvärden som finns i dessa områden skyddas och inte äventyras på bekostnad av nyproduktion. Utveckling av bostadsområden i strandnära lägen ska ske i områden där noga hänsyn tas till det rörliga friluftslivets behov av tillgång till stränder och till stränders betydelse för biologisk mångfald.

Insatser för att nå mål:

- Kommunen ska marknadsföra de unika möjligheter som finns i de utpekade LIS-områden
- Kommunen ska främja en dialog med näringslivet och bostadsmarknadens parter om hur gemensamma insatser kan genomföras för att öka byggnationen i LIS-områden
- Kommunen ska inte äventyra naturvärden vid byggnation i LIS-områden