

VÄSTERVIKS KOMMUN

FÖRFATTNINGSSAMLING

BOSTADSPOLITISK STRATEGI FÖR VÄSTERVIKS KOMMUN

FASTSTÄLLT AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2012-05-28, § 94

Varför en bostadspolitisk strategi?

Tillgången till och utbudet av bostäder har stor betydelse för ett samhälles utveckling sett ur en mängd aspekter:

- behovet av bostad skiftar genom livet, från ungdoms- till senioråldern, varje tid ställer sina krav
- ett tillräckligt stort och varierat utbud av bostäder minskar trångboddhet och underlättar familjebildning
- inträdet på bostadsmarknaden underlättas om utbudet är varierat
- bra balans i utbudet medverkar till en trygg ålderdom
- en bostadsmarknad i balans möjliggör och är en förutsättning för ekonomisk tillväxt
- en attraktiv bostadsmarknad kan i sig stimulera tillväxt vad avser t ex befolkning och etablering av verksamheter
- minska utanförskap

Om man har en bostadsbrist så kan det betecknas som ett välfärdsproblem. En bostadsbrist kan ta sig uttryck i att utbudet på bostadsmarknaden inte möter hushållens efterfrågan i form av bostadstyp, bostadsstorlek, upplåtelseform, läge, boendekostnader mm. Nyproduktion av bostäder som bidrar till ett varierat utbud skapar också flyttkedjor som ökar möjligheterna att möta efterfrågan inte bara i nyproduktionen utan också i hela bostadsbeståndet.

Den bostadspolitiska strategin innehåller Västerviks kommuns ambitioner och intentioner för att uppnå en god bostadssituation för alla grupper. För att detta ska kunna uppnås krävs ett nära samspel mellan många aktörer. Det handlar t ex om kommunens förvaltningsorganisation, staten, de kommunala bolagen, privata aktörer i form av byggherrar, bostadsförvaltare, hyresgäster m fl.

Den bostadspolitiska strategin har tre syften:

- Ett övergripande syfte att skapa en god bostadsförsörjning i kommunen.
- Ett internt syfte att skapa ett samlat agerande från nämnder och bolag.
- Ett externt syfte att påvisa kommunens intentioner för parterna på bostadsmarknaden.

Det kommunala ansvaret

Ansvarsfördelning för bostadsförsörjningen bygger på att

- staten lagstiftar och ger ekonomiskt stöd till boende
- kommunen skapar stabila förutsättningar
- byggherrar, privata och kommunala, ansvarar för att uppföra och förvalta bostäder utifrån de marknadsförutsättningar som råder

Kommunen har ett lagenligt bostadsförsörjningsansvar. I lagen sägs bl a att:

- Kommunen ska planera bostadsförsörjningen så att alla i kommunen kan leva i goda bostäder. Med "goda bostäder" menas även boendemiljön som helhet.
- Ansvaret berör inte bara nyproduktionen, utan också insatser i befintliga bostadsområden.
- Kommunen ska samråda med andra kommuner som berörs av planeringen om det behövs. Det kan finnas behov av ett regionalt perspektiv på boendefrågorna om flera kommuner ingår i samma arbets- och bostadsmarknad.

Socialtjänstlagen ålägger kommunerna ett ansvar för boende för äldre med behov av stöd och för personer med funktionsnedsättning. Kommunen har ansvar enligt Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, för dem som av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter. Kommunen ska vidare underlätta anskaffning av bostäder till nyanlända flyktingar och till hushåll som på grund av ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand.

För att leva upp till sitt ansvar arbetar kommunen med olika verktyg:

- Översiktsplan och detalplaner skapar förutsättningar att uppnå önskat byggande genom planberedskap.
- Kommunalt ägd mark ökar förutsättningarna för att få till stånd bostäder som marknaden annars inte kan eller vill producera.
- Kommunala taxor, avgifter mm påverkar bygg- och boendekostnaderna.
- Genom det kommunala bostadsbolaget har kommunen, inom de ramar som gällande lagstiftning sätter, möjlighet att tillhandahålla ett varierat utbud av bostäder med hyresrätt som upplåtelseform.
- Lättillgänglig information till aktörer på bostadsmarknaden, invånare och bostadssökande är viktigt för en fungerande bostadsmarknad.

Förutsättningar för kommunala bostadsbolag

1 januari 2011 trädde en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsbolag i kraft. Den nya lagen skiljer sig från t ex kommunallagens självkostnadsprincip i så motto att verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer d v s verksamheten ska kunna ge vinst. De affärsmässiga principerna kan formuleras som

- Beslut mm ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget.
- Ägaren, d v s kommunen, får inte ge bolaget några särskilda fördelar som gynnar bolaget gentemot privata konkurrenter.
- Ägaren ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på bolaget.
- Om ägaren går i borgen för bolaget ska en avgift tas ut så att kapitalkostnaden totalt sett blir marknadsmässig. Samma marknadsmässighet gäller om kommunen lånar ut pengar till bolaget.
- I normalfallet får inte ägaren skjuta till medel för att täcka förluster i bolaget.

Ansvaret för bostadsförsörjningen kan inte övergå från kommunen till bolaget och ägaren kan inte kräva att bolaget genomför åtgärder som inte är lönsamma för bolaget. Önskar kommunen få en åtgärd av bostadspolitisk karaktär genomförd kan bolaget lämna anbud men då i full konkurrens med andra aktörer inom området.

Läget i Västervik kommun

I detta avsnitt presenteras en mängd fakta som översiktligt beskriver olika aspekter som är viktiga sett ur ett bostadsförsörjningsperspektiv.

Tabell 1 Antal bostäder 31/12 2010 fördelat på hustyp

Tätort	Fler-		Totalt
	Småhus	bostadshus	
Västervik	4283	6918	11201
Gamleby	712	781	1493
Överum	410	226	636
Ankarsrum	417	244	661
Gunnebo	274	212	486
Loftahammar	161	104	265
Edsbruk	99	101	200
Helgenäs	57	12	69
Ukna	70	23	93
Almvik	79	17	96
Hjorted	101	37	138
Totebo	93	48	141
Blankaholm	62	25	87
Västerviks kommun	9766	8848	18614

Kommentar: Nästan lika fördelat på kommunnivå dock har Västervik fler bostäder i flerbostadshus än i småhus. Att kommunhuvudorten uppvisar den fördelningen tillhör normalfallet.

Tabell 2 Antal bostäder 31/12 2010 fördelat på upplåtelseform

Tätort	Totalt	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt
Västervik	11201	4257	2730	4214
Gamleby	1493	628	163	702
Överum	636	208	24	404
Ankarsrum	661	208	37	416
Gunnebo	486	214	0	272
Loftahammar	265	108	0	157
Edsbruk	200	101	0	99
Helgenäs	69	12	0	57
Ukna	93	23	0	70
Almvik	96	17	9	70
Hjorted	138	52	0	86
Totebo	141	63	0	78
Blankaholm	87	25	0	62
Västerviks kommun	18614	6082	2963	9569

Tabell 3 Antal bostäder 31/12 2010 fördelat på ägare

Tätort	Totalt	Stat,	Allmän-	Koopera-	Övriga		Saknas
		kommun,	nyttiga	tiva	Fysiska	juridiska	
		landsting	företag	företag	personer	personer	
Västervik	11201	4	2004	2730	4821	1551	0
Gamleby	1493	4	463	163	777	86	0
Överum	636	0	48	24	420	144	0
Ankarsrum	661	0	123	37	427	74	0
Gunnebo	486	0	0	0	293	193	0
Loftahammar	265	0	0	0	169	96	0
Edsbruk	200	0	0	0	128	72	0
Helgenäs	69	0	0	0	57	12	0
Ukna	93	0	0	0	82	11	0
Almvik	96	0	0	9	87	0	0
Hjorted	138	0	0	0	86	52	0
Totebo	141	0	0	0	78	63	0
Blankaholm	87	0	0	0	84	3	0
Västerviks kommun	18614	10	2638	2963	10437	2467	8

Kommentar: Fördelning på upplåtelseform och ägare följer av naturliga skäl i mångt och mycket strukturen på hustyp.

Tabell 4 Antal bostäder 31/12 2010 fördelat på byggnadsperiod

Tätort	Totalt	1931-	1941-	1951-	1961-	1971-	1981-	1991-	2001-	Saknas	
		-1930	40	50	60	70	80	90			00
Västervik	11201	1279	493	1072	1968	2130	2597	1013	414	229	6
Gamleby	1493	200	57	77	276	471	251	101	57	0	3
Överum	636	38	85	120	154	189	27	9	10	1	3
Ankarsrum	661	60	101	137	48	157	61	59	13	24	1
Gunnebo	486	64	40	43	93	137	85	22	1	1	0
Loftahammar	265	37	19	12	30	25	68	44	22	6	2
Edsbruk	636	38	85	120	154	189	27	9	10	1	3
Helgenäs	69	9	7	8	5	17	7	16	0	0	0
Ukna	93	30	10	14	20	10	3	1	4	0	1
Almvik	96	23	10	6	4	11	16	24	2	0	0
Hjorted	138	13	10	13	20	40	19	20	3	0	0
Totebo	141	1	16	29	31	35	14	1	14	0	0
Blankaholm	87	19	5	1	14	40	6	0	0	2	0
Västerviks kommun	18614	3434	1175	1831	2894	3427	3344	1458	645	358	48

Kommentar: Av det totala bostadsbeståndet har ca 5 % byggts de senaste 20 åren. Ett historiskt sett påtagligt lågt bostadsbyggande under den senaste 20-årsperioden om man dessutom tar hänsyn till att det byggdes relativt mycket bostäder 1991-1993.

Ytterligare intressanta fakta är situationen på plan-, tomt- och marksidan. Nedanstående sammanställning visar en mycket översiktlig bedömning av hur mycket råmark kommunen har som skulle kunna nyttjas för bostadsbebyggelse, hur många kommunala byggklara småhustomter det finns, hur många bostäder som ryms inom färdiga detaljplaner samt hur många bostäder som ryms inom pågående detaljplanearbete. Siffrorna i kolumnerna för planer, t ex 450/350, anger planlagda småhus resp bostäder i flerbostadshus.

Tabell 5 Fakta om råmark, småhustomter och detaljplaner

Tätort	Kommunal råmark, ha	Kommunala tomter	Planlagda tomter	Tomter, pågående planläggning
Västervik	70	11	450/350	200/225
Gamleby	15	13		
Överum	30	8		
Ankarsrum	60	18		
Gunnebo	25	9		
Loftahammar	20	11	0/15	
Edsbruk	10	12		
Helgenäs	40	3	20/0	60/0
Ukna	0	6		
Almvik	0	0		
Hjorted	13	4		
Totebo	0	10		
Blankaholm	5	5		
Västerviks kommun	288	99	470/365	260/225

Av tabellen kan man t ex utläsa att planberedskapen, räknat som antagna+pågående detaljplaner, synes vara speciellt god i Västervik. Det förklaras av att det är där efterfrågan varit, och är, hög. Även andra områden har god planberedskap vilket även inkluderar orter som ej redovisas som tätorter, andra områden etc. Det handlar då om t ex Blackstad, Gunleudd och Hasselö. Kommunala byggklara tomter finns i stort sett i alla tätorter. Frågan är dock om de är lokaliserade så att de uppfattas som attraktiva. I Västervik finns ett fåtal lediga kommunala småhustomter.

Det finns knappt 300 ha kommunal råmark som på ett mycket översiktligt sätt bedömts kunna exploateras för bostadsbebyggelse. Om detta är möjligt, lämpligt etc kommer att utredas och utvecklas i det kommande arbetet med den kommunala översiktsplanen inkl fördjupningar. I Västervik, där efterfrågan är hög, finns ca 70 ha råmark. Detta kan tyckas vara mycket. Gör man en överslagsbedömning att ett småhus kräver ca 3 000 m² råmark så räcker dessa 70 ha till drygt 200 småhustomter vilket inte är speciellt mycket sett i ett långsiktigt perspektiv. I de 3 000 m² ingår själva tomten, gator, gc-vägar, tekniska anläggningar, natur-/parkmark, skyddsavstånd till ev verksamheter mm.

Efterfrågan

En grundläggande faktor som påverkar efterfrågan på bostäder är befolkningsutvecklingen. I det perspektivet är nettoflyttningen samt den totala utvecklingen av antalet hushåll extra intressanta.

Den befolkningsprognos som gäller för Västerviks kommun 2012-2025 anger en nettoinflyttning i intervallet +25 - +225 där den senare siffran speglar prognosperiodens senare del. Prognosen pekar också på att antalet äldre kommer att öka vilket bl a leder till fler enpersonshushåll. Båda faktorerna nettoflyttning och hushållsutveckling indikerar en ökad efterfrågan på bostäder. När det gäller nettoinflyttningen kan det t o m vara så att en ev brist på bostäder motverkar kommunens mål och ambitioner avseende befolkningsutveckling.

Det är självfallet så att bostadssituationen vad avser efterfrågan på och tillgång till ett varierat bostadsutbud varierar inom kommunen. Länsstyrelsen i Kalmar län har nyligen presenterat sin regionala analys av bostadsmarknaden. Den generella utvecklingen i länet enligt den analysen är att efterfrågan växer snabbare än utbudet d v s man går från en situation med överskott på bostäder till balans eller från en situation med balans till brist. När det gäller Västerviks kommun säger analysen att det är balans totalt sett i kommunen men att det är brist i Västerviks tätort. Bristen i Västerviks tätort och situationen i övriga kommunen bekräftas av uppgifter som inhämtats från såväl det kommunala bostadsbolaget som privata aktörer.

Strategier och åtgärder

Kommunens bostadspolitiska agerande bygger på fyra strategier; Stabil bostadsmarknad, Plan- och markberedskap, Hållbart boende och byggande samt Anpassat byggande. Till varje strategi finns ett antal åtgärder kopplade och för resp strategi anges huvudansvarigt kommunalt politiskt organ. Utöver angivna huvudansvariga organ kommer även andra delar av den kommunala organisationen, som t ex miljö- och byggnadsnämnden, att ha delansvar och vara delaktiga i det bostadsstrategiska arbetet.

Strategi "Stabil bostadsmarknad": Kommunen ska medverka till en stabil bostadsmarknad som effektivt kan tillgodose efterfrågan. Jämvikt mellan efterfrågan och utbud ska nås där plan- och beslutsprocesserna är effektiva, förutsägbara, tydliga och öppna.

Åtgärder

Kommunen ska

- stärka kontakterna med bostadsmarknadens aktörer och löpande föra en dialog med bygg- och fastighetsföretag, intresseorganisationer mm
- skapa sig en god överblick över utvecklingen av påbörjade och färdigställda bostäder samt över behov och efterfrågan från olika brukargrupper
- ha tydliga och snabba planprocesser
- genom ägardirektiv till det kommunala bostadsbolaget inta en aktiv roll på bostadsmarknaden vad avser hyresrätter
- presentera relevant och aktuell information kring bostäder och bostadsrelaterade verksamheter på hemsidan

Huvudansvar Kommunstyrelsen

Strategi "Plan- och markberedskap": Kommunens plan- och markberedskap ska ge förutsättningar för en nyproduktion som väl tillgodoser efterfrågan. Plan- och markberedskapen ska omfatta hela kommunen.

Åtgärder

Kommunen ska

- ha en övergripande planberedskap genom aktuell översiktsplan, fördjupningar av den samt program
- ha en god planberedskap genom antagna detaljplaner och pågående planarbeten
- ha tillräcklig volym kommunal och för bostäder exploaterbar mark så att tillgång till mark i efterfrågade lägen ej blir ett hinder för tillväxt och utveckling

- ha tillräcklig volym kommunal och för bostäder exploaterbar mark så att ett varierat utbud av bostäder alltid kan erbjudas

Huvudansvar: Kommunstyrelsen

Strategi "Hållbart boende och byggande": Planering för bostadsbyggande och förnyelse av bostadsbeståndet ska ha sin utgångspunkt i ett hållbarhetsperspektiv.

Åtgärder

Kommunen ska

- ska medverka till en balanserad sammansättning av hustyper, upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar i områden som domineras av en boendeform
- ta fram ett stadsmiljö- och gestaltungsprogram för det offentliga rummet i Västervik och övriga tätorter
- ta fram hållbara detaljplaner där initiativ avseende t ex val av energislag, energi-effektivitet, materialval, placering av bebyggelse, lokalisering i förhållande till service mm ska stimuleras
- inom ramen för Trästad 2012 utveckla Stenhamraområdet till ett hållbart bostadsområde

Huvudansvar: Kommunstyrelsen

Strategi "Anpassat byggande": Kommunen ska i takt med behovet verka för att attraktiva och tillgängliga bostäder skapas för olika grupper i samhället som annars kan ha svårt att själva tillgodose sin bostadsefterfrågan.

Åtgärder

Kommunen ska

- vara en drivande aktör i att stimulera etableringen av boende för äldre i tillräcklig omfattning och med den geografiska spridning som efterfrågas
- samarbeta med bostadsbolag i syfte att tillhandahålla bostäder för utsatta grupper i behov av bostadssociala insatser
- samarbeta med bostadsbolag i syfte att öka tillgängligheten för äldre och funktionsnedsatta i det befintliga bostadsbeståndet

Huvudansvarig: Socialnämnden

Aktualitet

Den bostadspolitiska strategin ska revideras minst en gång/mandatperiod.