

Bostadsförsörjnings- program 2030



**LUNDS
KOMMUN**

Beslutsinstans	Beslutsdatum	Giltighetstid	Diarienummer
Kommunfullmäktige	Välj beslutsdatum här	2030	KS 2020/0340

INNEHÅLL

Sammanfattning.....	3
1. Inledning	4
Syfte.....	4
Bakgrund och omfattning.....	4
Roller vid bostadsbyggande i Sverige	5
2. Bostadsmarknaden i Lunds kommun.....	6
Metodik för bostadsmarknadsanalysen	7
Sammanfattning av bostadsmarknadsanalys.....	8
3. Bostadspolitiska målsättningar för Lunds kommun	16
Utgångspunkter för de bostadspolitiska målen	16
Utmaningar på bostadsmarknaden.....	17
4. Lunds kommuns insatser för bostadsförsörjning.....	19
Ansvar, roller och insatser	19
Åtgärder.....	21
Uppföljning och giltighetstid	23
5. Lagar, planer och program.....	24
Lagstiftning	24
Kommunala, regionala och nationella mål, planer och program.....	25
6. Hur kommunen kan påverka bostadsmarknaden.....	30
Kommunens verktyg.....	30

Sammanfattning

Bostaden är grundläggande för arbete, utbildning och hälsa för individen. På en väl fungerande bostadsmarknad finner individen och hushållen en bostad som motsvarar behov och efterfrågan.

Lunds kommun prognosticeras växa från 125 000 invånare år 2019 till 145 000 invånare år 2030 vilket kommer att ge upphov till ett ökat behov av bostäder. Stora kommande målgrupper för bostäder i Lunds kommun bedöms vara unga vuxna, barnfamiljer och äldre. Särskilda grupper som har svårt att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden är exempelvis personer som lever i akut hemlöshet, hushåll med låg betalningsförmåga, nyanlända personer, kvinnor i behov av skyddat boende och ofrivilligt hemmaboende unga vuxna. Dessa grupper är förhållandevis små men kräver ofta riktat och anpassat stöd för att ge önskad effekt. Grupper i behov av anpassade bostäder är äldre, studenter och personer med funktionsnedsättning.

Förutsättningarna på bostadsmarknaden ser olika ut i Lunds stad och övriga tätorter. Efterfrågan på nya bostäder är lägre i tätorterna utanför Lunds stad. Genom aktiva insatser som ger fler ekonomisk möjlighet att hyra och äga en ny bostad, målgruppsanpassad nyproduktion och attraktiva områden kan efterfrågan i tätorterna utanför Lunds stad öka, vilket kan leda till ökad nyproduktion här. En del av det ökade behovet av bostäder i kommunen kan mötas genom att det befintliga beståndet utnyttjas mer effektivt. Åtgärder som utvecklar det befintliga beståndet för dagens och framtida bostadsbehov är viktigt. Det kan till exempel handla om byggnation av bostäder för seniorer eller insatser i befintliga områden så att fler vill eller kan flytta från villan.

I bostadsförsörjningsprogrammet finns kommunens sju bostadspolitiska mål inom tre målområden, Trivsamma miljöer, Mångfald i utbudet och Hållbarhet. Vid utformning av bostadspolitiska målsättningarna har hänsyn tagits till politiska direktiv, lagstiftning, en analys av bostadsmarknaden i Lunds kommun och relevanta kommunala, regionala och nationella planer, program och mål. Bostadsförsörjningsprogrammet innehåller även en beskrivning av kommunens insatser för bostadsförsörjning och framtida åtgärder som bidrar till att nå kommunens bostadspolitiska mål. Det ska tillsammans bidra till ett effektivt och samordnat arbete med bostadsförsörjning och bostadsplanering i Lunds kommun.

1. Inledning

Syfte

Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att ge förutsättningar för ett effektivt samordnat arbete med bostadsförsörjning och bostadsplanering som:

- stärker bostadsbyggande som svarar mot efterfrågan och behov
- ger en mångfald i utbudet av bostäder och aktörer och ger möjlighet för nya boendeformer
- stärker insatser för bostadsförsörjning
- bidrar till ett attraktivt Lund med trygga, trivsamma och ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara miljöer.

Bakgrund och omfattning

Kommuner ska enligt svensk lag ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning varje mandatperiod (SFS 2000:1383). Kommunens tidigare målsättningar när det gäller bostadsutbud återfinns i Lunds kommuns Utbyggnads- och boendestrategi 2025 som utöver kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning också rymmer en plan och prioritering för kommunens utbyggnad fram till 2025 samt kommunens markpolicy.

Kommunstyrelsen antog 2020-06-10 samlade direktiv för uppdatering av samtliga delar i *Utbyggnads- och boendestrategi 2025* i tre separata men samspelande dokument; *Bostadspolitiskt program, Utbyggnadsplan 2030* och *Markpolicy*. Direktiven för dokumenten är:

- Hållbarhet i fokus
- Trivsamma miljöer
- Möta efterfrågan
- Mångfald i utbudet
- Bygg färdigt
- Lokal och regional hänsyn

Lunds kommuns Bostadsförsörjningsprogram utgör kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning vars innehåll regleras i Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Bostadsförsörjningsprogrammet innehåller:

- en sammanfattning av den demografiska utvecklingen samt behov och efterfrågan av bostäder
- en beskrivning av relevanta kommunala, nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen
- mål och strategier för bostadsbyggandet och utveckling av bostadsbeståndet i kommunen
- förslag på åtgärder som bidrar till att nå kommunens bostadspolitiska mål.

Tillsammans med Utbyggnadsplan 2030 och Markpolicy, och i samspel med andra relevantastyrdokument, lägger bostadsförsörjningsprogrammet grunden för långsiktig och hållbar planering för bostäder i olika former och för olika behov i ett attraktivt Lund.

Roller vid bostadsbyggande i Sverige

Kommunerna delar ansvaret för bostadsbyggandet och bostadsmarknaden med staten och bygg- och fastighetsbranschen (näringslivet). Det är till exempel kommunerna som förbereder (detaljplanelägger) mark för företagen att bygga på, medan staten avgör spelreglerna genom lagstiftning och utformning av finansierings- och skattesystem.

De huvudsakliga bostadspolitiska medel som finns till förfogande kan delas upp och sammanfattas i följande tre kategorier:

- Regler om priser och hyror på bostadsmarknad
- Stimulansmetoder respektive beskattningar
- Regler om byggnader och dess utformning, säkerhet samt placering

Staten, genom länsstyrelsen, ansvarar dessutom för att analysera och rapportera hur bostadsmarknaden ser ut i länet. De stödjer även kommunerna i att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning.

Region Skåne ska också vara ett stöd för kommunerna och koordinerar den fysiska samhällsplaneringen på regional nivå.

I avsnitt 5 görs en genomgång av de verktyg som kommunen kan använda för att påverka bostadsmarknaden.

2. Bostadsmarknaden i Lunds kommun

En bostadsmarknads-och behovsanalys har tagits fram för Lunds kommun som helhet och för dess tätorter. Analysen utgår från dagsläget samt den utveckling som kan förväntas framöver. Den ger rekommendationer kring bostadsutveckling, fördelning av bostäder på upplåtelseform och bostadstyp samt särskilda grupperns behov. Fokus har även lagts på vilka grupper och hur stor andel av dem som har möjlighet att efterfråga nyproduktion i rådande marknad, så kallat marknadsdjup. Analysen finns i sin helhet som en bilaga till bostadsförsörjningsprogrammet.

Metodik för bostadsmarknadsanalysen

Analysen har genomförts av Juni strategi på uppdrag av Lunds kommun och redovisas i Bostadsmarknadsanalys, Slutrapport Lunds kommun, 2020-11-17. Statistiken över de demografiska förutsättningarna, inkomstnivåer etc. har till största delen levererats till Juni Strategi av uppdragsgivaren via SCB. Juni Strategi har även använt sig av statistik från SCB, Booli Pro, Mäklarstatistik, Värderingsdata, Konjunkturinstitutet, Riksbanken och Boplats Syd. Statistiken på tätortsnivå kommer från Lunds kommun via SCB. Kommunen har även levererat befolkningsprognosen, som är framtagen av Sweco, till Juni strategi.

Demografiskt drivet bostadsbehov utgår från en beräkning av hur befolkningen förändras från år till år. Den metod som Juni strategi har använt för att beräkna det demografiskt drivna bostadsbehovet kallas hushållskvotmetoden.

För att ännu tydligare kunna ge ett svar på hur det framtida bostadsbehovet faktiskt kommer att se ut undersöker också Juni Strategi befolkningens boende idag utifrån t.ex. hur olika åldersgrupper bor för att sedan koppla det till den specifika åldersgruppens prognosticerade förändring – enligt modellen nedan.



Metoden som har använts för att beräkna marknadsdjupet, också benämnt som efterfrågan, beskrivs i bilden nedan. Juni strategi har tittat på antal hushåll idag, multiplicerat med andelen som årligen flyttar, multiplicerat med andel av hushåll som klarar inkomstkraven för olika boende samt multiplicerat med kvoten för nyproduktionspreferens för aktuell bostadstyp. Den beräkningen visar hur marknadsdjupet/efterfrågan är per hushållstyp i de olika orterna.



Sammanfattning av bostadsmarknadsanalys

I detta avsnitt redovisas en sammanfattande redogörelse av bostadsanalysens slutsatser kring kommunens bostadsmarknad som Juni strategi har tagit fram (Bostadsmarknadsanalys, Slutrapport, 2020-11-17).

Fördelning av bostadsbestånd

Av det totala bostadsbeståndet i kommunen finns 83 % i Lunds stad (inklusive Vallkärra). Här är 60 % lägenheter i flerbostadshus (exklusive specialbostäder), medan bostadsbeståndet i de andra tätorterna till majoriteten består av småhus (framförallt äganderätter). I Lunds kommun som helhet upplåts cirka 45 % med hyresrätt (inklusive specialbostäder som exempelvis studentbostäder). Totalt sett står det kommunala bostadsbolaget för den största andelen av hyresbeståndet, drygt 50 %.

Ser man till kommunen totalt bor ungefär 44 % av invånarna i flerbostadshus och 42 % i småhus. Bland flerbostadshusen är det relativt jämnt fördelat mellan bostads- och hyresrätter.

Beståndet av specialbostäder uppgår till drygt 11 000 bostäder varav en absolut majoritet är studentbostäder. Antalet bostäder för äldre/funktionshindrade uppgår idag till 1 050.

Övergripande om byggande i Lunds kommun

Mellan 2010 och 2018 har antalet färdigställda bostäder i Lunds kommun i snitt legat på cirka 680 bostäder per år. Under 2019 ökade emellertid antalet färdigställda bostäder markant till drygt 1 600. Ökningen bestod framförallt av mindre lägenhetstyper.

Under det senaste decenniet har andelen färdigställda hyresrätter och bostadsrätter ökat medan andelen äganderätter minskat.

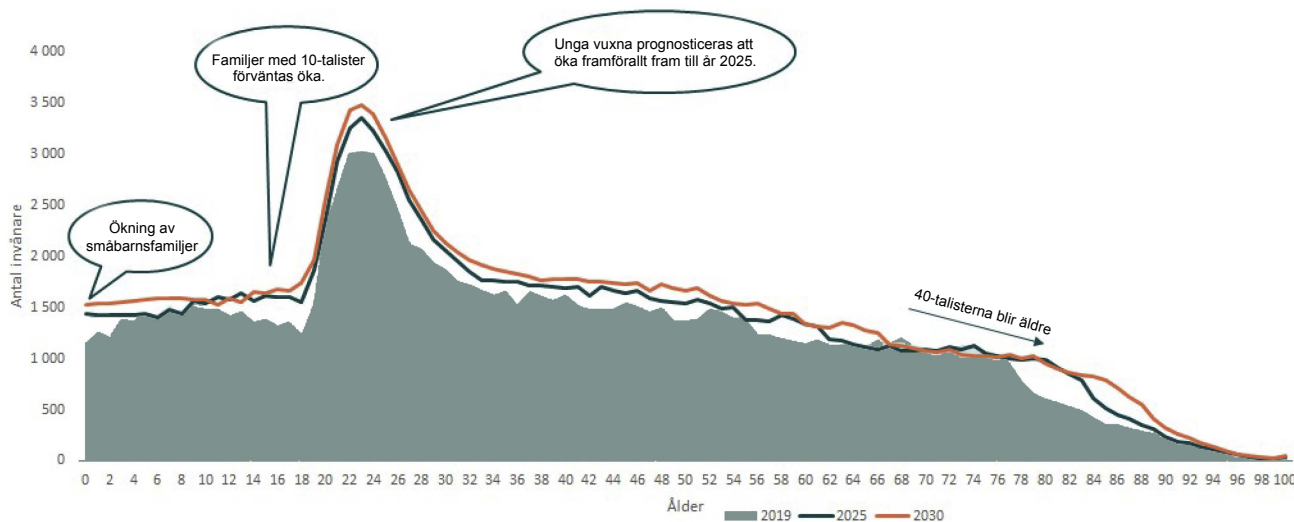
Hushållsstrukturen i kommunen

Av samtliga hushåll i Lunds kommun utgörs nästan hälften (46 %) av ensamboende utan barn. Bland dessa återfinns både äldre och yngre hushåll. Andelen barnfamiljer (ensamstående eller sammanboende med barn) utgör 28 % av kommunens hushåll enligt statistiska centralbyrån (SCB). Barn kan endast vara folkbokförda på den ena förälderns adress vid boende varannan vecka, vilket gör att andelen boende utan barn i realiteten är något lägre.

Befolkningsprognos, äldre och barnfamiljer ökar

Enligt den befolkningsprognos som Lunds kommun låtit Sweco utföra, prognostiseras befolkningen i kommunen att öka från cirka 125 000 år 2019 till cirka 137 000 invånare 2025 och cirka 145 000 invånare 2030. Detta motsvarar en ökning med 16 % under de kommande tio åren.

Fram till 2030 förväntas framförallt familjer med barn i tonåren (10-talister) men även småbarnsfamiljer öka. En inflyttning förväntas inom i princip alla åldersgrupper. Ökningen i de äldre åldersgrupperna sker naturligt genom att befolkningen åldras.



Figur: Befolkning i Lunds kommun år 2019, 2025, 2030 (Juni strategis bostadsmarknadsanalys, 2020-11-17, Källor: Lunds kommun.)

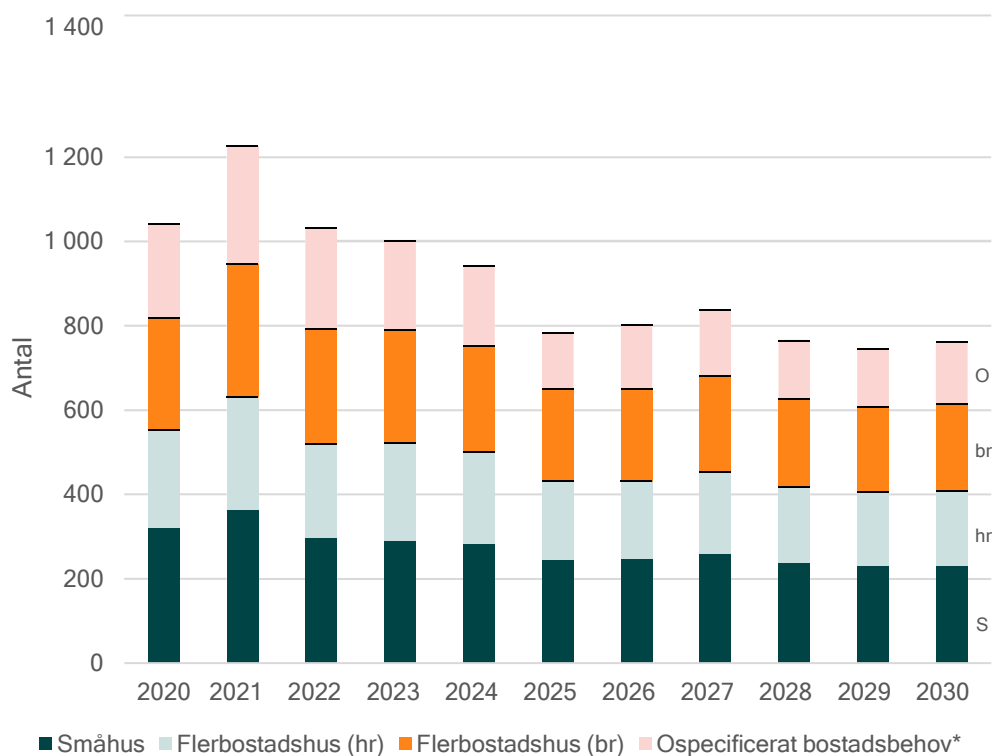
Demografiskt drivet bostadsbehov

När befolkningen växer ökar normalt sett behovet av bostäder. Hur stort behovet av nya bostäder är beror bland annat på hur antalet hushåll förändras framöver, men också på hur det befintliga bostadsbeståndet ser ut. Tillsammans styr dessa faktorer det demografiskt drivna bostadsbehovet.

Det demografiskt drivna bostadsbehovet har beräknats utifrån hur befolkningen beräknas öka, hur många personer som bor i hushåll med hänsyn till hur olika åldersgrupper bor idag samt hur hushållsstorlekarna varierar mellan upplåtelseformer och bostadstyper. I beräkningen av bostadsbehovet har hänsyn inte tagits till om det finns ett uppdämt bostadsbehov på grund av att människor idag bor trångt, i andra hand eller för dyrt i förhållande till sin disponibla inkomst. Beräkningen bygger också på befolkningsprognoser som delvis utgår från prognosticerad nyproduktion av bostäder.

I snitt beräknas bostadsbehovet till omkring 900 bostäder (inklusive ospecificerade boenden) per år mellan 2020 och 2030, med ett något högre behov i början av perioden. Ospecificerade boenden utgör en stor andel av bostadsbehovet vilket främst är kopplat till att det i dagsläget bor många unga vuxna (20-29 år) i studentbostäder och att det är en åldersgrupp som beräknas öka framöver.

Bostadsbehov: antal hushåll per bostadstyp Lunds kommun 2020-2030



Figur: Demografiskt drivet bostadsbehov i Lunds kommun år 2020-2030 (Juni strategis bostadsmarknadsanalys, 2020-11-17)



Marknadsdjup/efterfrågan

Marknadsdjup beskriver hur många bostäder man kan bygga med stöd i efterfrågan.

Marknadsdjupet har beräknats. Ingångsparametrar vid beräkning av marknadsdjup är antal hushåll, flyttfrekvens, betalningsförmåga och hur många som kan tänka sig att flytta till nyproduktion. Beräkningen ger en volymuppskattning utifrån ett efterfrågeperspektiv snarare än sett till ett reellt bostadsbehov.

Om flyttfrekvens för respektive tätort används beräknas marknadsdjupet i Lunds kommun 2019 till 414 bostäder exklusive specialbostäder (bland annat studentbostäder). Av dessa beräknades hyresrätter utgöra 132 bostäder. Det beräknade marknadsdjupet i tätorterna påverkas mycket negativt av låga flyttfrekvenser, framförallt i Revingeby, Stångby och Torna Hällestad där flyttfrekvensen var negativ på grund av ett negativt flyttnetto 2019.

Marknadsdjupet för bostäder kan både öka och minska om man förändrar ingångsvärdena som modellen bygger på.

Exempelvis är ingångsvärdet i modellen för hyresrätter att man ska ha en årsinkomst som är tre gånger årshyran. Detta är ett vanligt mått i Sverige., Är inkomstkravet lägre så ökar marknadsdjupet. Om inkomstkravet skulle sänkas till 2,5 gånger årshyran istället för som i modellen 3 gånger årshyran så ökar marknadsdjupet med cirka 20 hyresrätter. Lunds Kommuns Fastighets AB (LKF) tittar på varje individs förutsättningar vilket kan öka marknadsdjupet.

Ett annat sätt att öka marknadsdjupet är om flyttfrekvensen ökar i de mindre tätorterna. Det kan exempelvis ske om bostäder byggs som människor på orten efterfrågar och som attraherar inflyttare. Om flyttfrekvensen ökar i de mindre tätorterna och blir lika stor som i Lunds tätort ökar marknadsdjupet med 125 bostäder, från 52 till 177 bostäder.

Skillnad mellan demografiskt drivet behov och efterfrågan/marknadsdjup

Enligt bostadsmarknadsanalysen finns ett tydligt glapp mellan det demografiskt drivna behovet och antalet hushåll som efterfrågar (och har möjlighet att efterfråga) en nyproducerad bostad.

I en jämförelse av marknadsdjupet för 2019 och bostadsbehovet 2020 så kan cirka 50 % av behovet på den ordinarie bostadsmarknaden tillgodoses av nyproduktion inom rådande prisnivåer. (I det demografiskt drivna bostadsbehovet ingår specialbostäder, exempelvis studentbostäder vilket det inte gör i marknadsdjupet.) Nivån är olika för olika upplåtelseformer men är generellt högre för bostadsrätter och lägre för hyresrätter, där preferenstalet är lägre och inkomstkravet för nyproduktion fortsatt är relativt högt. Detta är möjligt att påverka, bland genom att aktivt främja ökad rörlighet, ge fler ekonomisk möjlighet att hyra och äga sin bostad men också genom målgruppsanpassad nyproduktion. Kommunen och då särskilt Lunds tätort påverkas också mycket av att det är en universitetskommun, med många studenter som inte har en ekonomisk möjlighet att efterfråga en bostad.

Bostadsköer

LKF har ett bostadsbestånd på drygt 10 000 hyresbostäder och cirka 1 200 kategoribostäder för studenter och särskilda boenden för äldre.

I LKF:s bostadskö fanns i slutet av september 2020 mer än 79 000 registrerade sökande. Under den senaste tremånadersperioden sökte cirka 9 000 personer aktivt de 240 lägenheter som fanns tillgängliga för uthyrning. 81 % av de aktiva sökande är under 50 år, av dessa står ungdomar i åldern 18-29 år för 39 % och åldersgruppen 30-39 år för 25 %. Det visar den verkliga efterfrågan då den sökande vid intresseanmälning, under denna period, endast fick tacka nej tre gånger till erbjuden lägenhet för att behålla sin plats i kön. LKF har senare ändrat sina regler avseende vad som händer när den sökande tackar nej tre gånger. Istället för att förlora sin köplats får den sökande avvakta ett år innan denne kan söka lägenhet på nytt.

Under det senaste året har 250 av cirka 1400 lägenheter krävt mer än tio års kötid. Kortast kötider har lägenheter i nyproduktion och kategoribostäder för seniorer.

Bostadsförmedling kan även ske via Boplats Syd som förmedlar bostäder som förvaltas av Stena Fastigheter och stiftelsen Thulehem. I Boplats Syds kö finns ca 110 000 registrerade sökande. Av dessa har ca 8 000 sökande angett att de vill bo i Lund (bostadsort behöver dock inte anges för att man ska få stå i kön). Den genomsnittliga kötiden för en bostad i Lund var 3,5 år under 2020. Under 2019 förmedlades ca 120 lägenheter och hittills under 2020 har ca 90 lägenheter förmedlats.

Generellt när det gäller kötid till hyresbostäder är kötiden längre för bostäder som är belägna centralt i stadskärnan eller nära andra viktiga knutpunkter. Detsamma gäller bostäder med en lägre hyresnivå och om utbudet av den aktuella lägenhetstypen är litet i förhållande till behovet och efterfrågan.

I kommunens tomtkö finns 2020 cirka 1 500 personer som är intresserade av att köpa en fribyggartomt för att bygga sitt eget hus. Mellan 2010 och 2020 har ca 90 fribyggartomter sålts.

Grupper som står helt utanför den ordinarie bostadsmarknaden

Juni strategi har genomfört flertalet kvalitativa intervjuer med aktörer för att kunna beskriva situationen för de personer som bor i andra, tredje eller fjärde hand. Det kan vara personer som inte är folkbokförda eller som på annat sätt inte befinner sig inne på bostadsmarknaden.

Personer som lever i akut hemlöshet

Socialförvaltningen uppskattar att omkring 200 personer i kommunen lever i akut hemlöshet. Antalet hemlösa barn har ökat och trenden är också att hushållen med barn blir större. Det är en försvårande omständighet då det är brist på bostäder till större familjer. Personer utan social problematik har också ökat bland hemlösa. En del av de hemlösa ingår även i någon av grupperna nedan. I denna grupp ingår även egenbosatta flyktingar, s.k. EBO, som valt att ordna boende själva i avvaktan på besked om uppehållstillstånd. Ofta hamnar dessa personer i dåliga och osäkra boendelösningar som kan övergå i akut behov av bostad.

Hushåll med låg betalningsförmåga

Antalet biståndsmottagande hushåll i kommunen har de senaste tio åren haft en svagt ökande trend. Andelen av totalt antal hushåll har varierat mellan 3,4-4,0 % under perioden 2011-2019.

Ensamstående kvinnor med barn och ensamboende män utan barn utmärker sig bland andelen boende i låginkomsttagande hushåll. Dessa grupper har små möjligheter att lösa sin bostads-situation genom nyproduktion och ibland inte heller inom den ordinarie bostadsmarknaden.

Nyanlända personer och ensamkommande barn

Under åren 2015-2020 har Migrationsverket anvisats ca 1300 nyanlända personer inkl. anhöriga till Lunds kommun efter att dessa beviljats uppehållstillstånd. Dessutom har och ca 1600 personer bosatt sig i kommunen under sin asylprövning (EBO). Därutöver har kommunen tagit emot 361 ensamkommande barn. Eftersom de är under 18 år bor de till en början inte i egna bostäder utan i hem för vård och boende s.k HBV-hem. Invandringen av flyktingar och ensamkommande barn väntas uppgå till 250 personer om året de kommande två åren.

Kvinnor i behov av skyddat boende

Inom denna grupp finns sannolikt ett stort mörkertal vilket gör det svårt att bestämma gruppens storlek. Våldsutsatta kvinnor med missbruks-och beroendeproblematik som inte fångas upp av socialtjänsten riskerar därför att inte få tillgång till stöd och hjälp utifrån sitt skyddsbehov. Stödet kan exempelvis vara långvariga boendelösningar. Socialstyrelsen bedömer att stöd och -insatser till våldsutsatta kvinnor i missbruk och beroende behöver utvecklas.

I det stora hela utgör de undersökta grupperna en mindre del av Lunds alla invånare. Kommunens behov av stödlägenheter för personer som har rätt till bistånd enligt socialtjänstlagen bedöms vara ca 60 – 70 lägenheter per år för åren 2021-2023.

Grupper i behov av anpassade bostäder

Äldre 80+ år

Prognosen för åldersgruppen 80+ år visar på en årlig ökning med mellan 190-450 individer för perioden 2020 till 2030. Idag har 15 % av åldersgruppen ett beslut om särskilt permanent boende. Om andelen antas vara densamma under de kommande tio åren motsvarar detta ett teoretiskt bostadsbehov om cirka 50 specialbostäder per år. Om behovet istället beräknas utifrån hur stor andel som idag bor i en specialbostad (7 %) behövs 25 bostäder per år.

Behovet av fler särskilda boenden ökar under hela prognosperioden, främst i början. Äldreboenden behövs men för denna grupp rekommenderas även proaktiva insatser för att uppmuntra fler att flytta innan behovet av särskilt boende behövs. Det kan handla om att skapa attraktiva livsmiljöer i moderna flerbostadshus i bra lägen för äldre. Det kan även handla om riktad information kring flytt möjligheter, kringtjänster och attraktiva erbjudanden som får gruppen att ta steget.

Ett exempel på det är mellanboende som är en bostadsform som riktar sig till den äldre befolkningen i samhället. Det är bostäder på marknaden och inte specialbostäder som kommunen förvaltar. Upplåtelseformen på mellanboende kan skilja sig och även utformningen kan se olika ut. Ett mellanboende syftar till att ge äldre personer en bostad som är trygg, har hög tillgänglighet och har ett läge nära apotek, affärer med mera. Mellanboende kan rikta sig till 55+, 70+, de kan ha trygghetsvårdare som hjälper de boende med enkla vardagssysslor och har ofta en gemensamhetslokal för att minska risken för ensamhet i boendet.

Studenter

Studenter är en viktig målgrupp för kommunen, både sett till att kommunen ska fortsätta attrahera dem och för att möjliggöra för att bo kvar och minska utflyttningen i åldrarna 25-29 år.

Bostadssituationen för studenter bedöms idag som ganska god. Det relativa utbudet av studentbostäder uppgår i nuläge till 75 % av antalet studerande mellan 20-29 år. Att höja denna andel och istället kunna erbjuda 80 % av målgruppen en studentbostad skulle kräva ytterligare 730 bostäder fram till 2030. Behovet framöver väntas öka proportionerligt med utökade utbildningsplatser. Dessutom leder en eventuell lågkonjunktur sannolikt också till fler studerande. Om antalet studerande ökar med 5 % per år beräknas efterfrågan av studentbostäder öka med drygt 1 500 bostäder under de kommande tio åren. För att en större andel av studenterna ska kunna erbjudas en studentbostad och förutsatt att antalet studenter ökar på grund av konjunkturen beräknas den årliga byggtakten för att möta efterfrågan till drygt 200 studentbostäder. Studenter kan även ha bostad på den vanliga marknaden.

Byggandet av studentbostäder har varit lyckosamt. Framöver bör prioritet vara att fortsätta bygga bostäder för studenter i attraktiva lägen.

Personer med funktionsnedsättning

Idag finns det 400 personer som bor i boendeformer utifrån lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Bedömningen är att det råder viss brist på gruppboenden. Prognosen för antal personer som är i behov av särskilt boende följer samma utveckling som befolkningsprognosen i stort. Därmed bör bostäder inom LSS tillföras i samma takt.

Ofrivilligt hemmaboende unga vuxna

2019 bodde 1 350 personer i åldrarna 25-39 år tillsammans med en eller två av sina föräldrar. Det är cirka 5 % av det totala antalet individer i dessa åldrar. Sammantaget visar statistiken att ökningen av hemmaboende unga vuxna har avtagit det senaste året i Lund. Ett prioriterat byggande av mindre lägenhetstyper och hyresrätter kan anses ha bidragit till detta och kan på sikt förbättra förutsättningarna ytterligare för gruppen.

Underskott på bostäder, eventuella konsekvenser

Underskott på bostäder påverkar särskilt nya hushåll på bostadsmarknaden och hushåll med lägre inkomster. Underskott på bostäder kan få negativa konsekvenser för arbetsmarknaden. Möjligheten att rekrytera kompetens till offentlig förvaltning samt till små och stora företag kan

påverkas, vilket i sin tur kan påverka kommunens utvecklingsmöjlighet såväl ur välfärds- som tillväxtperspektiv.

Tillgängligheten till bostäder kan ökas om det befintliga beståndet utnyttjas bättre. Insatser som utvecklar det befintliga beståndet för dagens och framtida bostadsbehov är lika viktigt som att bygga nya bostäder.

Kommande målgrupper för bostäder och flyttkedjor

Generellt sett bedöms de stora kommande målgrupperna för bostäder vara:

▶ Unga vuxna ▶ Barnfamiljer ▶ Äldre.

Bostadsbehovet styrs främst av personers livsfaser. Vilka möjligheter och preferenser individen har för bostaden styrs av ekonomi, livsstil, intressen och personlighet. Vissa gemensamma beteendemönster går att förutspå. Exempelvis befinner sig rekordgenerationen 90-talister i en familjebildande livsfas och kommer att efterfråga småhus och större lägenheter de närmaste åren samtidigt som de inte haft samma möjlighet till en "bostadskarriär" som tidigare generationer. Samtidigt bor många äldre kvar i sina småhus. Det finns också tecken på att 60-talister i högre grad lämnar villan lite tidigare.

Ett sätt att möta behoven och efterfrågan kan vara att skapa anpassade boende för äldre, skapa möjligheter för gruppen 55+ att lämna villan samtidigt som prisvärda boenden för barnfamiljer utvecklas.

Hösten 2019 genomfördes en enkätundersökning i syfte att undersöka vad seniorer i Lunds kommun tror och önskar om sitt framtida boende. Resultaten visar att nästan 50 % av de som idag bor i villa önskar en boendeform som är mer anpassad för seniorer. Undersökningen visar också bland annat att seniorer vill bo med andra seniorer för att få social samvaro och trygghet, att det är viktigt med gångavstånd till butik, kollektivtrafik och vårdcentral, att det är nära till parkområde samt att boendet ligger i markplan eller att det finns tillgång till hiss.

För att kunna tillgodose alla målgruppers behov och efterfrågan är det av stor vikt att arbeta med rörligheten inom befintligt bostadsbestånd; att möjliggöra och underlätta en flytt från villan till ett bättre anpassat boende och således möjliggöra generationsskiftet i villabebyggelsen. Om barnfamiljer är målgrupp för nyproducerade flerbostadshus gäller det att möjliggöra för lägeskvaliteter som, likt villabebyggelsen, tilltalar målgruppen och uppfyller dess behov av trygghet, grönt och lek miljöer.



Framtida utmaningar på bostadsmarknaden i Lunds kommun

Bostaden är grundläggande för arbete, utbildning och hälsa för individen. På en väl fungerande bostadsmarknad finner hushållen en bostad som motsvarar behov och efterfrågan. Några utmaningar som Lunds kommun har för att nå en väl fungerande bostadsmarknad kommer att vara:

- att minska hemlöshet
- att hushålla med jordbruksmark och samtidigt erbjuda boendeformer som är attraktiva och tillgängliga för olika målgrupper, till exempel unga vuxna, barnfamiljer och äldre.
- att öka rörligheten på bostadsmarknaden så att det befintliga beståndet kan användas mer effektivt
- att minska marknadsglappet mellan efterfrågan och behov i de östra tätorterna.

Framtida utmaningar ur ett kommunalekonomiskt perspektiv

Den demografiska utvecklingen påverkar såväl bostadsbehovet som behovet av verksamhetslokaler. Efterfrågan på kommunal service är som störst i åldersgrupperna 0-19 år respektive 65 år och äldre. Att dessa grupper ökar i relation till åldersgruppen 20-64 innebär att försörjningskvoten ökar, dvs att färre ska försörja fler. Den demografiska förändringen innebär att kostnaderna för kommunens verksamheter ökar snabbare än skatteintäkter och generella statsbidrag om verksamheten bedrivs på samma sätt som idag. Det kommer också att innebära stora behov av investeringar samt betydande svårigheter att försörja framtidens verksamheter med personal. Utmaningen är inte unik för Lund utan återspeglar många kommuners situation framöver.

3. Bostadspolitiska målsättningar för Lunds kommun

Kommunstyrelsen har lagt fast inriktning för arbetet med bostadsförsörjningsprogram, Utbyggnadsplan 2030 samt Markpolicy för Lunds kommun (Kommunstyrelsens beslut § 208, 2020-06-10). De tre dokumenten ska vara samspelande och utgångspunkt ska tas i sex övergripande inriktningar;

- Hållbarhet i fokus
- Trivsamma miljöer
- Möta efterfrågan
- Mångfald i utbudet
- Bygg färdigt
- Lokal och regional hänsyn.

I direktivet bryts inriktningarna ner ytterligare och kortfattat ligger fokus på ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet, där mark för bebyggelse ska utnyttjas effektivt och i strategiska lägen där bland annat investering för samhällsservice redan är genomförd. Bebyggelsen ska erbjuda ett varierat utbud av bostäder och verk-samhetsmark som samtidigt möter efterfrågan som finns i kommunen. En utbyggnadstakt motsvarande i snitt 800 nya färdig-ställda bostäder årligen sett över en femårsperiod ska eftersträvas.

Utgångspunkter för de bostadspolitiska målen

Lunds bostadspolitiska målsättningar bygger på politiska direktiv som nämnts ovan samt lagstiftning, en analys av bostadsmarknaden i Lunds kommun och relevanta kommunala, regionala och nationella planer, program och mål. Sju mål inom tre målområden ska tillsammans bidra till ett effektivt och samordnat arbete med bostadsförsörjning och bostadsplanering i Lunds kommun.

Kommunens insatser och framtida planerade åtgärder för att nå de bostadspolitiska målsättningarna beskrivs i kapitel fyra.

LUNDS KOMMUNS BOSTADSPOLITISKA MÅL

TRIVSAMMA MILJÖER

- I Lunds kommun ska det finnas attraktiva, trygga och trivsamma boendemiljöer för alla.
- God livskvalitet ska skapas genom tillgång till parker, gröna stråk och samhällsservice.

MÅNGFALD I UTBUDET

- I Lunds kommun ska det finnas en mångfald av olika bostadstyper och upplåtelseformer, i staden, stadsdelarna och i tätorterna.
- Samarbeten ska ske med olika aktörer för att skapa mångfald i utbudet, möta behov och efterfrågan av bostäder samt ge goda förutsättningar för näringslivet.

HÅLLBARHET

- Fler ska ha råd och möjlighet att bo i Lund. I planeringsprocessen ska bostadsbehov hos äldre, studenter, ungdomar och socialt utsatta grupper särskilt uppmärksammas.
- Lunds kommuns rådighet över fysisk planering och utveckling ska öka genom god planberedskap och strategiska markförvärv.
- Lunds kommun ska genom innovativa projekt och med en klok förtätning i kollektivtrafiknära lägen bidra till hållbarhet.

Utmaningar på bostadsmarknaden

Lunds stad och övriga tätorter har olika förutsättningar. Marknadsdjupet d.v.s. hur många bostäder man kan bygga med stöd i efterfrågan är lägre i tätorterna utanför Lunds stad. Det kan förändras genom insatser som ger fler en ekonomisk möjlighet att hyra och äga en ny bostad, ökad rörlighet, flyttfrekvens och målgruppsanpassad nyproduktion.

En del av underskottet på bostäder kan mötas genom att det befintliga beståndet utnyttjas bättre. Insatser som utvecklar det befintliga beståndet för dagens och framtida bostadsbehov är viktigt. Det kan till exempel handla om byggnation av bostäder för seniorer eller insatser i befintliga områden så att fler vill eller kan flytta från villan.

Stora kommande målgrupper för bostäder bedöms vara unga vuxna, barnfamiljer och äldre. Särskilda grupper som har svårt att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden är exempelvis personer som lever i akut hemlöshet, hushåll med låg betalningsförmåga, nyanlända personer och kvinnor i behov av skyddat boende samt ofrivilligt hemmaboende unga vuxna. Dessa grupper är förhållandevis små men kräver ofta riktat och anpassat stöd för att ge önskad effekt.

Grupper i behov av anpassade bostäder är äldre 80+ år, studenter och personer med funktionsnedsättning.

Bostaden är grundläggande för arbete, utbildning och hälsa för individen. På en väl fungerande bostadsmarknad finner hushållen en bostad som motsvarar behov och efterfrågan.

Några utmaningar som Lunds kommun har för att nå en väl fungerande bostadsmarknad bedöms vara:

- att hushålla med jordbruksmark,
- att erbjuda boendeformer som är attraktiva och tillgängliga för alla exempelvis unga vuxna, barnfamiljer, äldre och socialt utsatta grupper,
- att hantera intressekonflikter vid förtätning i befintliga områden,
- att öka rörligheten på bostadsmarknaden så att det befintliga beståndet kan användas mer effektivt,
- att minska skillnaden mellan efterfrågan och behov i de östra tätorterna (hänvisning till avsnitt 2. Bostadsmarknaden i Lund, Marknadsdjup/efterfrågan)

Mer ingående beskrivning av bostadsmarknaden finns i kapitel 2.

4. Lunds kommuns insatser för bostadsförsörjning

Ansvar, roller och insatser

Kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige antar riktlinjer för bostadsförsörjningen varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen leder och samordnar den kommunala verksamheten. Kommunstyrelsen har enligt kommunallagen en särskild uppsiktsplikt över nämndernas verksamhet, men också över de kommunala bolagen så som LKF. Kommunstyrelsen har därigenom ansvar för hela kommunens utveckling och ekonomiska ställning. Kommunstyrelsen arbetar till största delen med övergripande planering och förutsättningar för kommunens verksamheter.

I frågor om försäljning av mark till en köpeskilling över vissa beloppsgränser krävs beslut i kommunstyrelsen.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden anvisar mark och säljer kommunal mark till byggaktörer som uppför bostäder. Ambitioner, beskrivning av och riktlinjer för detta arbete återfinns i kommunens Markpolicy. Det egna markinnehavet används till att tillgodose bland annat de bostadspolitiska målsättningarna.

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden tar fram förslag till översiktsplan för kommunen. I översiktsplanen ska det framgå hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.

Byggnadsnämnden detaljplanearbetar mark för bostäder. I detaljplaneprocessen görs en bedömning av vilken bebyggelse för bostäder som är lämplig. I processen ska det även klargöras om kommunen har behov av mark till kommunala verksamheter, till exempel särskilda boenden, och om det kan lösas inom området.

Socialnämnden

Socialnämnden ger social förtur till bostad genom Lunds kommuns fastighets AB (LKF), utfärdar hyresgarantier, arbetar med vräkningsförebyggande arbete och tillhandahåller stödlägenheter (genom serviceförvaltningen) som ett bistånd till personer som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden och har ett behov av stöd för att få och behålla en bostad.

Socialnämnden har det yttersta ansvaret när det gäller den akuta hemlösheten som kan drabba alla.

Vård och omsorgsnämnden

Vård och omsorgsnämnden ansvarar för behov avseende äldreboenden och LSS-boenden. Äldreboenden och LSS-boenden har historiskt sett till största delen byggts, ägts och hyrts ut till kommunen via LKF. Bakgrunden till det är bland annat ett politiskt beslut i Kommunfullmäktige 2004-06-18 § 66 kring ansvarsfördelning avseende äldreboende mellan Servicenämnden, Lunds kommuns Fastighets AB (LKF) och Vård- och omsorgsnämnden. Av beslutet framgår att i de fall kommunen uppför bostäder och särskilt boende för äldre ska LKF vara kommunens huvudaktör. Endast i undantagsfall ska Servicenämnden svara för sådant boende. Samarbetet har på senare tid utökats med Servicenämnden genom planering och byggnation av framtida LSS-boenden. Fördelning av lägenheter sker via Vård- och omsorgsnämnden som hyr ut lägenheter i andra hand till brukare. I hyresavtalen står det att hyresgästen har rätt att bo i lägenheten som längst så länge myndighetsbeslutet om beviljad LSS-insats finns kvar. Om beslutet omprövas och hyresgästen inte längre har rätt till insats om personalstöd så upphör också hyresavtalet att gälla.

Servicenämnden

Servicenämnden bygger och förvaltar gruppboendestäder för målgrupper enligt socialtjänstlagen, hälso- och sjukvårdslagen och lagen om särskilt stöd och service till vissa funktionshindrade.

Servicenämnden förvaltar bostäder som ägs av kommunen och hyr in lägenheter från externa fastighetsägare. Uthyrning av bostäder på tidsbegränsade hyreskontrakt hanteras. Uthyrningen styrs av den lagstiftning som ålägger kommunen att tillhandahålla bostad.

Målgrupperna är nyanlända personer anvisade från Migrationsverket efter beslut om uppehållstillstånd samt personer med biståndsbeslut från Socialnämnden. Bostadsbeståndet utgörs av egenägda och inhyrda objekt. Servicenämnden agerar i funktionen som hyresvärd och ansvarar för att kommunen hanterar uthyrning i enlighet med hyreslagen (12 kap Jordabalk (1970:994)).

Övergångslägenheter, inhyrda

Personer med biståndsbeslut från socialnämnden hyr en stödlägenhet på ett andrahandskontrakt med kommunen som hyresvärd. Målsättningen är att kunna ta över sin bostad på ett förstahandskontrakt.

Genomgångslägenheter, kommunen äger

Genomgångsbostäder som hyrs ut till kommunens målgrupper på tidsbegränsade hyresavtal. Sådan bostad kan aldrig tas över eller bli permanent.

Lunds kommuns fastighets AB (LKF)

Lunds Kommuns Fastighets AB (LKF) ska enligt gällande ägardirektiv erbjuda kommuninvånarna bostäder med god kvalitet i god miljö till rimlig hyra samt bidra till att planering och byggande anpassas till efterfrågan. LKF ska i samverkan med kommunen medverka till att tillgodose bostadsbehovet i kommunen och förbinder sig att träffa avtal om att tillhandahålla bostadslägenheter till kommunens förtursbehov.

LKF ska administrera en kö för bostadssökande och erbjuda bostadslägenheter med utgångspunkt från kötid. Personer med anknytning till Lunds kommun ska prioriteras. Bolagets befintliga bostadshyresgäster ska kunna prioriteras före utomstående sökande. LKF ska även erbjuda sina hyresgäster möjlighet till boinflytande.

LKF ska drivas enligt affärsmässiga principer.

Åtgärder

Utöver kommunens nuvarande arbete med insatser för att nå de bostadspolitiska målen föreslås åtgärder som förväntas kunna stärka effekterna av kommunens samlade arbete med bostadsförsörjning.

Åtgärderna beskrivs nedan, uppdelat på de tre målområden, Trivsamma miljöer, Mångfald i utbudet och Hållbarhet, som presenterades inledningsvis och med förslag på ansvarig nämnd. Tidshorizonten för genomförandet av åtgärderna varierar och medan vissa åtgärder är att betrakta som punktinsatser är andra av mer strukturell karaktär som kräver ett löpande utvecklingsarbete i berörda nämnder. Samverkan med olika aktörer är en nyckelfaktor i de sammanhang där det är möjligt, och uppmuntras.

Åtgärd	Bostadspolitiska mål			Nämnd*
	Trivsamma miljöer	Mångfald i utbudet	Hållbarhet	
Kommunen ska stimulera fler attraktiva bostäder för barnfamiljer inom Lunds tätort och de östra tätorterna som möter både behov och efterfrågan för gruppen.	X	X		BN,TN
Initiera diskussioner om förvärv av mark i syfte att skapa kloka förtätningsprojekt.	X		X	TN
I syfte att öka konkurrensen och underlätta för nya aktörer på bostadsmarknaden ska kommunen ta fram detaljplaner, markanvisningar och byggrätter som är anpassade för mindre byggaktörers villkor.		X		BN,TN

Kommunen ska stimulera tillkomsten av attraktiva bostäder med god tillgänglighet för äldre, exempelvis trygghetsbostäder. Det bidrar till ökad rörlighet på bostadsmarknaden och skapar flyttkedjor som kan bidra till effektivare användning av befintligt bostadsbestånd.	X	X	X	TN
---	---	---	---	----

Kommunen ska ta initiativ till aktiviteter som syftar till att få fram attraktiva och kostnadseffektiva bostäder i de östra tätorterna och därmed öka marknadsdjup /efterfrågan.	X	X		BN,TN
Så länge det finns ett uppdämt bostadsbehov i Lunds kommun ska kommunen genom god mark- respektive detaljplaneberedskap ge förutsättningar för att färdigställa bostäder i en högre grad. När bostadsmarknaden är i balans ska kommunen ge förutsättningar för ett byggande i nivå med det behov som befolkningstillväxt enligt kommunens befolkningsprognos innebär.		X	X	BN, TN
Kommunen ska utveckla en sammanhållen samhällsbyggnadsprocess som bland annat innebär att prioritering av kommunens arbete med detaljplaner och projekt kan ske på ett strukturerat sätt.	X	X	X	KS, BN, TN
Kommunen ska utreda möjligheter att kombinera SÄBO och förskola i samma byggnad/projekt. [VoON] med förskola i bottenvåningen och SÄBO ovanför.			X	VoON
I samband med alla större markanvisningar ska kommunen undersöka behovet av LSS-bostäder och ha dialog med byggaktör om detta.		X	X	TN, VoON
Kommunen ska förtydliga LKF:s roll när det gäller gruppboenden och äldreboenden åt Vård- och omsorgsnämnden.		X	X	SN, VoON
Vid direktanvisning ska kommunen stödja projekt som är särskilt hållbara ur miljömässiga, ekonomiska, eller bostadssociala aspekter och som ligger i linje med kommunens bostadspolitiska målsättningar.	X	X	X	TN
Lunds kommun ska samarbeta för att skapa en tydlighet kring den årliga planeringen och tilldelningen av bostäder från LKF och andra byggaktörer för kommunens interna behov. Samt arbeta för samarbetsavtal med fler aktörer kring social hållbarhet.		X	X	SN, SocN

Markanvisningar ska användas som styrmedel för att fastighetsägare ska godkänna försörjningsstöd som inkomst och på sikt kunna erbjuda kommunens andrahands-hyresgäst ett eget hyreskontrakt.		X	X	SN, TN
Kommunen ska vid markanvisning och försäljning av mark kräva att minst 10% av planerade hyresrätter ska erbjudas kommunen för att tillgodose särskilda bostadsbehov.			X	TN
VoON bör arbeta fram ett styrdokument för äldres boende i Lunds kommun där helheten med både boende på den fria marknaden och särskilda boenden inkluderas.		X		VoOn

**BN: Byggnadsnämnden, SN: Servicenämnden, SocN: Socialnämnden, TN: Tekniska nämnden, VoON: Vård- och omsorgsnämnden*

Uppföljning och giltighetstid

Programmet gäller fram till 2030, dock ska bostadsförsörjningsprogrammet revideras varje mandatperiod. Vid revidering ska programmet även följas upp.

5. Lagar, planer och program

Lagstiftning

Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Varje kommun ska anta riktlinjer för att planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. I riktlinjerna ska hänsyn tas till nationella och regionala utvecklingsperspektiv och de ska samspela med tillämpningen av ett flertal övriga lagar, bland annat Plan- och bygglagen (2010:900), Socialtjänstlagen (2001:453), Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) (1993:387) samt lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (2016:38). När riktlinjer för bostadsförsörjningen tas fram ska kommunen samråda med berörda kommuner, med regionen och med länsstyrelsen. Slutsatserna i riktlinjerna ska inarbetas i den kommunala översiktsplanen.

Socialtjänstlagen

Av socialtjänstlagen (2001:45) framgår att en person som inte själv kan tillgodose sina behov, eller få dem tillgodosedda på annat sätt, har rätt till försörjningsstöd som bland annat ska täcka skäligena kostnader för boende. Målgrupperna kan avse personer inom missbruksrehabilitering, våldsutsatta, ekonomiskt utsatta och människor med familjeproblematik. Utöver detta ålägger socialtjänstlagen också kommunen ett ansvar att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre samt för fysiskt och psykiskt funktionsnedsatta med behov av särskilt stöd.

Socialnämnden har inte ansvar för kommunens bostadsförsörjning. Socialnämnden ska främja den enskildes rätt till arbete, bostad och utbildning. Det innebär inte att socialnämnden har en skyldighet enligt lag att tillgodose behovet av bostad till bostadslösa i allmänhet som kan bero på bostadsbrist i kommunen. I särskilda situationer kan socialnämnden ha en skyldighet att bistå med hjälp att hitta bostad när en person är helt bostadslös och/eller har speciella svårigheter att på egen hand skaffa bostad på den ordinarie bostadsmarknaden.

Äldreomsorgen är huvudsakligen kommunens ansvar och regleras i Socialtjänstlagen. Socialtjänstlagen säger att när behovet av omvårdnad eller kraven på trygghet och säkerhet inte längre kan tillgodoses i det egna hemmet bör det finnas möjlighet att flytta till särskilt boende. Först när det inte längre är möjligt att tillgodose behoven i det ordinarie boendet, föreligger rätt till bistånd i form av permanent lägenhet i särskilt boende. Behoven ska vara av omfattande och varaktig karaktär och det ska finnas ett behov av närhet till personal dygnet runt.

En översyn av socialtjänstlagen har gjorts och i utredningen Framtidens socialtjänst redovisas ett antal slutsatser som kan komma att få betydelse för arbetet med bostadsförsörjning de kommande åren.

Lag (1993: 387) om stöd och service till vissa funktionshindrade

Lagen är en rättighetslag som finns till för personer inom någon av följande tre personkretsar:

1. med utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd.
2. med betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder föranledd av yttre våld eller kroppslig sjukdom.
3. med andra varaktiga fysiska eller psykiska funktionshinder som uppenbart inte beror på normalt åldrande, om de är stora och förorsakar betydande svårigheter i den dagliga livsföringen och därmed ett omfattande behov av stöd eller service.

Ansvar för att utföra insatsen om LSS-bostad ligger på kommunen och de insatser som berör bostäder är:

- boende i familjehem eller bostad med särskild service för barn eller ungdomar som behöver bo utanför föräldrahemmet.
- bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna.

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

Lagen reglerar kommunernas skyldighet att ta emot och bosätta nyanlända personer som beviljats uppehållstillstånd och därefter anvisats av Migrationsverket.

Kommunala, regionala och nationella mål, planer och program

Kommunen ska i sitt arbete med bostadsförsörjning ta hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som har betydelse. Nedan följer en beskrivning av styrdokument med mera som påverkar Lunds kommuns arbete med bostadsförsörjning.

Programmets relation till Policy för hållbar utveckling

Bostadsförsörjningsprogrammet syftar framför allt till att förverkliga policyns skrivning som avser att kommunkoncernen arbetar innovativt, målinriktat, och systematiskt för en hållbar utveckling.

Utbyggnadsplan 2030

Utbyggnadsplanen 2030 innebär en prioritering av översiktsplan 2040. Underlag för prioritering av utbyggnaden i kommunen är bland annat bostadspolitiska målsättningar, ekonomiska konsekvenser och eventuella investeringsbehov.

Markpolicy

Markpolicyn ska svara mot krav som ställs i lagstiftningen: SFS 2014:899 Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar och SFS 2014:9009 och Lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) 6 kap 39§ (angående riktlinjer för exploateringsavtal). Markpolicyn ska innehålla kommunens riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningar. Här ska även kommunens

markstrategi finnas som visar hur kommunen arbetar med sin markreserv och vilka principer som gäller för förvärv av nya fastigheter.

Markpolicyn kan ses som ett av flera verktyg som kommunen har för att uppfylla de bostadspolitiska målen och för att genomföra utbyggnad enligt utbyggnadsplan 2030.

Lunds kommuns översiktsplan

I översiktsplanen redogör kommunen för hur mark, vatten och existerande stadsmiljö ska användas, bevaras och utvecklas på längre sikt. Översiktsplanen ger en god överblick över hur planering bidrar till förändring av övergripande strukturer och tydliggör kommunens syn på framtida utveckling. Planen är inte juridiskt bindande men ett viktigt och strategiskt dokument som ger vägledning i frågor som rör hela kommunens utveckling.

Med stöd i översiktsplanen kan kommunen planera för långsiktigt hållbar utveckling och goda villkor för invånare, näringsliv och besökare i hela kommunen. Kommunens nuvarande översiktsplan antogs 2018 och slår fast att Lund ska bli tätare, grönare och växa inifrån och ut. Översiktsplanen vägleder också var framtida bostadsutveckling kan och bör möjliggöras. Enligt gällande plan ska det fram till 2040 möjliggöras för byggnation av 26 000 nya bostäder i kommunens olika delar, främst genom förtätning i både centralorten och tätorterna.

Lunds kommuns program för social hållbarhet

Lunds program för social hållbarhet utgör tillsammans med program för ekologisk hållbarhet (LundaEko) samt kommande näringslivsprogram kommunens övergripande styrning för ett systematiskt arbete med hållbar utveckling. Syftet med program för social hållbarhet är att skapa jämlika livsvillkor och förverkliga mänskliga rättigheter för alla som bor och verkar i Lund – ett Lund för alla.

Program för social hållbarhet har sex prioriterade områden varav ett har koppling till boende, nämligen "Boende och närmiljö".

Utgångspunkten för hur social hållbarhet kopplar till en hållbar stadsutveckling är frågan om hur den fysiska miljön i kommunen kan stärka en jämlik, trygg och attraktiv livsmiljö. Hur städer och bostadsområden är utformade påverkar hur vi arbetar, lever, umgås och förflyttar oss. Bostaden är en viktig plats för återhämtning, vila och rekreation. Den som inte har rimligt goda boendeförhållanden har svårt att klara övriga delar av livet, såsom till exempel utbildning och arbete, vilka i sin tur har stor betydelse för hälsan.

Goda boendemiljöer har tillgång till grönområden, platser för fysisk aktivitet och rekreation, utbildning, service, kommunikationer och kultur. Det innebär samtidigt miljöer fria från hälsoskadliga faktorer som buller och dålig luftkvalitet. Miljöer som stimulerar till möten och sociala sammanhang skapar även förutsättningar för en ökad upplevd trygghet. Hållbar stadsutveckling kan bidra till att bygga bort segregation och strukturella skillnader inom och mellan grupper och olika delar av staden.

Lunds program för ekologisk hållbarhet (LundaEko)

Lunds kommun har ambitiösa mål och arbetar systematiskt för en hållbar utveckling. Den övergripande styrningen utgörs av Lunds program för ekologisk hållbarhet (LundaEko) tillsammans med Lunds program för social hållbarhet. LundaEko syftar till att skapa ett resurseffektivt samhälle där ekosystemen och dess funktioner långsiktigt bibehålls och planetens gränser inte överskrids. LundaEko omfattar både den kommunala organisationen (kommunkoncernen) och Lund som geografiskt område och bygger på Agenda 2030 och Sveriges miljö kvalitetsmål.

Näringslivsprogram

Kommunen utarbetar under 2020/2021 ett näringslivsprogram som ska vara ett strategiskt dokument vars syfte är att ta ut riktningen för kommunens näringslivsfrågor och bidra till ekonomisk hållbarhet. Näringslivsprogrammet ska ta hänsyn till Lunds diversifierade näringsliv, såväl vad det gäller företagens storlek, inriktning samt var de är lokaliserade geografiskt i kommunen. Det ska ge svar på hur kommunen ska skapa goda förutsättningar för att starta, driva, utveckla och etablera företag.

Regionala mål och planer

Strategier för flerkärniga Skåne

Region Skåne har inom ramen för Strategier för det flerkärniga Skåne samlat en strukturbild och gemensamma strategier för hållbara fysiska strukturer i Skåne. Fem särskilda strategier har arbetats fram med syfte att fungera som gemensamma utgångspunkter för de skånska kommunernas fysiska planering:

- Satsa på Skånes tillväxtmotorer och regionala kärnor och utveckla den flerkärniga ortstrukturen
- Stärka tillgängligheten och binda samman Skåne
- Växa effektivt med balanserad och hållbar markanvändning
- Skapa socialt hållbara, attraktiva orter och miljöer som erbjuder hög livskvalitet
- Stärka Skånes relation inom Öresundsregionen, södra Sverige och södra Östersjön

Regionplan 2022

Från och med 2019 har Region Skåne ett uppdrag att ta fram en regionplan. Planen ska bland annat ange grunddragen för användning av mark- och vattenområden, redogöra för riktlinjer av bebyggelse och byggnadsverk som har betydelse för länet samt ge vägledning för beslut om översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser. Den är också tänkt som ett stöd i de skånska kommunernas mellankommunala och regionala fysiska planeringsfrågor och kan möjliggöra ett samlat regionalt grepp kring frågor som bostadsförsörjning, klimatpåverkan och övergripande infrastrukturfrågor. Målsättningen är att den första regionplanen ska gälla från och med 2022.

Malmö-Lundregionen

Malmö-Lundregionen är ett samarbete mellan kommunerna i sydvästra Skåne. Tillsammans tar Malmö-Lundregionen fram övergripande strategier, lyfter upp hela regionens styrkor och bredd och samarbetar i praktiska frågor. Prioriterade utvecklingsområden är fysisk planering och infrastruktur, arbetsmarknads- och utbildningsfrågor samt näringslivsfrågor.

Nationella mål för boende och byggande

Politiken för bostadsmarknad och byggande hänger samman med de nationella målen för demografi och ekonomi.

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en ur social synpunkt god livsmiljö där långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Boverket har inte gjort någon ny behovsberäkning under 2020, men utifrån de indikatorer som publicerades i juni 2020 görs bedömningen att det årliga byggbehovet under perioden 2020–2027 sannolikt överstiger 65 000 bostäder i genomsnitt.

Transportplaneringen, regionen och staten (NTI och RTI)

Ett välfungerande och hållbart transportsystem är avgörande för en integrerad bostads- och arbetsmarknad, näringslivets utveckling samt nödvändigt för en hållbar utveckling. Regeringens nationella transportplan och den regionala infrastrukturplanen som har tagits fram av Region Skåne på uppdrag av regeringen visar vilka investeringar, i järnvägsnätet och i det statliga vägnätet, som ska göras i Skåne 2018-2029.

Sverigeförhandlingen

Lunds kommun har i samband med Sverigeförhandlingen tecknat ramavtal med staten avseende tillgänglighet i storstäderna samt bostadsbyggande. Ramavtalen innebär i korthet att kommunen i utbyte mot ett centralt stationsläge för nya stambanan, statlig medfinansiering av utbyggnad av infrastruktur för kollektivtrafik och cykel, åtar sig att genom egen försorg eller annan markägare /entreprenör fram till 2035 uppföra 15 000 bostäder inom områden som påverkas av den ökade tillgängligheten i kommunen.

6. Hur kommunen kan påverka bostadsmarknaden

Kommunen samspelar med en rad aktörer inom den privata sektorn på bostadsmarknaden, bland annat fastighetsägare, byggaktörer och banker. Marknadens aktörer påverkar exempelvis utbud, prisnivåer för äganderätter och bostadsrätter, hyresnivåer och förutsättningar och möjligheter för lån till sin bostad samt inkomstkrav vid tecknande av hyreskontrakt med mera. För att öka antalet bostäder krävs ett intresse från marknadens olika aktörer. I detta avsnitt beskrivs kommunens möjlighet att påverka utbudet av nya bostäder.

Kommunen bygger och äger i allmänhet inte bostäder själv utan skapar förutsättningar för byggnation och förmedling av bostäder. De verktyg som kommunen kan använda för att påverka bostadsmarknaden är bland annat fysisk planering, markpolitik, allmännyttan, bostadsförmedling, förturer, hyresgarantier, stödlägenheter och tomtkö. Vissa av verktygen skapar förutsättningar för nybyggnation och vissa påverkar tillgänglighet till andrahandsmarknaden.

Kommunens verktyg

Fysisk planering

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse i plan- och bygglagen. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid användningen av lagen och utgöra ett underlag för bland annat översiktsplaneringen.

Kommunen har ett samlat ansvar för översikts- och detaljplaneringen som styr användningen av mark- och vattenområdena i kommunen. Kommunen kan skapa förutsättningar för att lokalisera nya bostadsområden och strategier för att utveckla befintliga bostäder. I den fysiska planeringen kan kommunen dessutom ge förutsättningar för en god livsmiljö, exempelvis ur ett trygghet- och jämställdhetsperspektiv.

Markpolitik

Kommunalt markinnehav kan användas för att påverka bostadsbyggande. Vid anvisning och försäljning av mark går det att arbeta för en viss inriktning när det gäller den bebyggelse som uppförs. Markanvisningar och försäljning av mark kan vara verktyg för att stimulera byggandet av hyresrätter, rimliga boendekostnader och bostäder till äldre, studenter och andra som i vanliga fall har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.

Kommunens markinnehav kan också användas för att påverka och styra utbyggnadstakten samt för att möjliggöra plats för kommunal service. Strategiskt markinnehav är en viktig resurs i kommunens bostads- och näringslivsutveckling. Det är viktigt att bevaka och vidta åtgärder så att markreserven har en omfattning som ger kommunen möjlighet att nå uppsatta mål. Med

hjälp av strategiska markförvärv kan kommunens utbyggnad följa gällande översiktsplan och möjliggöra en klok förtätning och centrumutveckling.

Allmännyttan

Kommunen agerar bara i begränsad omfattning som byggaktör eller fastighetsägare när det gäller produktion, utveckling och förvaltning av bostäder. Genom allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag kan kommunen dock bedriva viss verksamhet.

Det övergripande allmännyttiga syftet för ett kommunalt bostadsföretag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. I detta ingår att tillgodose olika bostadsbehov. Det innebär både att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster och att tillhandahålla bostäder för grupper med särskilda behov och för personer som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden. Tillhandahållande av bostäder sker genom att upplåta bostäder i bolagets bestånd och genom att i den utsträckning som krävs bygga nya bostäder. I det allmännyttiga syfte som ett kommunalt bostadsföretag har ingår ett samhällsansvar. Det kan handla om etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande, ofta med syfte att bidra till hållbar utveckling för att möta klimatutmaningen eller öka kommunens attraktivitet. Sådana åtgärder kan också förväntas stärka bostadsföretagets varumärke och öka lönsamheten på lång sikt.

En kommun kan ge sitt kommunala bostadsföretag direktiv, exempelvis att det ska bidra till bostadsförsörjningen för olika grupper i samhället, bygga ett visst antal bostäder under en angiven tidsperiod eller svara mot helt andra bostadsförsörjningsrelaterade utmaningar. Det här kan vara ett sätt att öka antalet hyresrätter i kommunens bostadsbestånd.

Förturer

Sociala förturer är en service som tillhandahålls av Lunds kommun (samt flera andra kommuner) och syftar till att ge särskilt prioriterade grupper förtur till förstahandskontrakt hos det kommunala bostadsbolaget. Kriterierna för att kvalificera sig till en plats i förturskön beslutas av socialnämnden.

Hyresgarantier

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida. Syftet är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsrätt. Exempelvis kan den sökande ha en projektanställning i stället för en tillsvidareanställning men ändå ha en löpande inkomst och ekonomi att klara en hyra. Den kommunala hyresgarantin blir en extra säkerhet för hyresvärden och kan därför bidra till att den som söker får ett eget hyreskontrakt på en bostad.

Lunds kommun kan bevilja hyresgaranti när hyresvärden kräver borgensåtagande och den enskilde inte kan ordna det på egen hand. Detta gäller endast de som är i stort behov av bostad eller riskerar att förlora sin hyresrätt och inte kan lösa bostadssituationen på annat sätt. Detta

gäller personer som genom kommunal hyresgaranti får ett eget förstahandskontrakt och omfattar max sex månadshyror under två år.

Stödlägenheter

Stödlägenhet är ett bistånd för personer med visst behov av stöd i boendet som inte har några möjligheter att själva få en lägenhet på ordinarie bostadsmarknaden.

Stödlägenheter kan kommunen få tillgång till genom förhyrning från allmännyttan och privata fastighetsägare samt förvärv av bostäder. Dessa hyr kommunen sedan ut i andrahand.

Bostad Först

Bostad först är en metod som riktar sig mot personer med omfattande problematik, ofta inom missbruk och med långvarig bostadslöshet. Modellen bygger på att bostaden är en förutsättning för att en person ska kunna förändra sin situation. Den står i kontrast till modeller där man kräver ett förändringsarbete för att individen ska ha rätt till en bostad, den så kallade bostadstrappmodellen. Individen ges stöd som utgår från vilken form av stöd som brukaren önskar för att klara av sitt boende.

Särskilda boendeformer och boendeplanering

Socialtjänstlagen (SoL) ger rätt till bistånd bl.a. i form av hemtjänst och bostad i ett så kallat äldreboende (i lagen kallas det särskilt boende).

Det finns tre boendeformer utifrån Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) som riktar sig till vuxna; gruppboende, serviceboende och särskilt anpassad bostad.

Gruppboenden är en boendeform för personer med funktionsnedsättning som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. Serviceboende är en boendeform för personer med funktionsnedsättning och är ett mellanting mellan ett helt självständigt boende i en egen lägenhet och en lägenhet i en gruppboende. I både grupp- och serviceboende ingår personalstöd. Särskilt anpassad bostad är den tredje boendeformen i vilken det inte ingår personalbemanning.

Genom boendeplanering kan behovet av att bygga nya äldreboenden (särskilt boende), gruppboenden och servicelägenheter minska.

Fler bostäder som är bättre anpassade till äldres villkor t.ex. med tillgång till hiss och närhet till service kan göra att fler äldre människor kan bo längre i det ordinarie bostadsbeståndet innan de eventuellt flyttar till äldreboende.

Genom att arbeta utifrån individuella behov och mål, ett rehabiliterande arbetssätt och i de fall det är möjligt använda välfärdsteknik och tekniska lösningar för att bibehålla eller öka trygghet, aktivitet, delaktighet eller självständighet för den enskilde kan det stöd och den service som brukarna får inom ramen för SoL och LSS bidra till ökad självständighet. Det kan i sin tur efter hand medföra att brukarna klara mer på egen hand utan personalstöd. I vissa fall kan det leda till att en del brukare blir så självständiga att personen inte längre behöver stöd i den omfattning

som ges inom LSS-bostaden utan kan flytta ut till en egen lägenhet och där få stöd som är mer anpassat efter behovet.

Tomtkö

Den kommunala tomtkön innebär att privatpersoner kan förvärva en tomt för enbostadsbebyggelse från kommunen och därefter fritt välja byggaktörsprodukt. Detta bidrar till att skapa valfrihet i boendet.

Vräkningsförebyggande arbete

Vräkningsförebyggande arbete riktas till den som riskerar att bli uppsagd på grund av obetalda hyror, störningar eller sanitär olägenhet. Arbete sker tillsammans med den enskilde för att hitta lösningar för att trygga ett fortsatt boende. Nära samarbete sker också med fastighetsägare, bostadsrättsföreningar och kronofogdemyndigheten.

