

Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen i Bräcke kommun 2017-2018

Antagna av Kf § 168/2016



Bräcke kommun

Innehållsförteckning

Inledning	1
Behov och utmaningar.....	1
Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen	2
Bostäder	2
Bostäder för socialt utsatta	3
Bostäder för nyanlända flyktingar.....	4
Boendeplanering i samspel med övrig samhällsplanering	4
Ansvar för att följa riktlinjer och genomföra insatser	5

Inledning

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun ange riktlinjer för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Syftet med riktlinjerna för bostadsförsörjningen är att främja att ändamålsenliga åtgärder förbereds och genomförs. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod och minst innehålla uppgifter om:

- Mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.
- Planerade insatser för att nå målen.
- Hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

De mål, riktlinjer och planerade insatser som kommunfullmäktige genom detta dokument tar beslut om är grundade på en analys av den demografiska utvecklingen i kommunen, utbudet av bostäder, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningarna.

Målen och riktlinjerna ska vara styrande och vägledande för det bostadsrelaterade arbete som kommunen och deras verksamheter bedriver. De har sitt fokus på åtgärder och insatser under denna mandatperiod, men blickar i vissa fall längre fram än så.

Behov och utmaningar

Bräcke kommuns fastighetsbestånd består för närvarande av 480 lägenheter och åtta rum fördelade i de tre största tätorterna (Bräcke, Gällö och Kälarne), 90 boendeplatser i äldreboenden (varav 10 korttidsplatser), 18 boendeplatser i demensboenden, fem bostadslägenheter i gruppboende och 63 boendeplatser vid HVB-hem. Kommunen sköter även förvaltningen och uthyrningen av SBO's 33 lägenheter. Kommunen äger och hyr ut tre lägenheter i Brf Fyrklövern. Förutom detta hyr kommunen åtta lägenheter för gruppboenden av privat fastighetsägare.

Med detta underlag som grund har ett antal övergripande behov och utmaningar för bostadsförsörjningen i Bräcke kommun identifierats:

- Behovet av anpassade och särskilda boenden för gruppen äldre kommer att öka den närmaste femtonårsperioden.
- Särskilda behov av bostäder och boendestödjande insatser finns också för gruppen socialt utsatta.
- Läget i omvärlden gör att kommunen ser ett fortsatt stort behov av att kunna erbjuda lägenheter till nyanlända flyktingar.

- En utmaning är att länka samman boendeplaneringen med övrig samhällsplanering, så att den på bästa sätt främjar arbetet för ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet, både lokalt och regionalt.

Det är framför allt mot dessa behov och utmaningar som kommunens mål, riktlinjer och insatser ska inriktas under de kommande femton åren.

Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen

Bostäder

Bräcke kommun domineras av villa-/småhusbebyggelse. Flerbostadshusen består till stor del av hyresrätter. Andelen bostadsrätter är i jämförelse med rikssnitt och grannkommuner liten. Bostadsbeståndet har som helhet många år på nacken och kan upplevas som alltför homogent för vissa målgrupper. Ett mer varierat utbud av bostäder skulle bidra till att öka rörligheten på bostadsmarknaden och göra det lättare för kommuninvånarna att byta bostad efter ändrade behov. Det skulle samtidigt stärka kommunens attraktionskraft för inflyttning.

Det kan totalt sett sägas råda balans mellan utbud och efterfrågan av bostäder i kommunen. Folkmängden har den senaste tioårsperioden minskat från ca 7 200 invånare till 6 500 invånare. Priserna för småhus har inte förändrats nämnvärt och det har varken byggts eller rivits bostäder i någon märkbar omfattning. Framöver ser vi dock behov av ett förändrat bostadsutbud då befolkningsprognoser och demografiska prognoser talar för att andelen invånare i behov av ett anpassat boende och särskilda boendeplatser kommer att öka.

Under lång tid har befolkningsutvecklingen i Bräcke kommun varit vikande. I snitt har kommunen tappat 95 invånare per år sedan 1990. De senaste tio åren uppgår befolkningsminskningen i snitt till 73 personer per år. Kommunens befolkningsprognos fram till 2024 visar att befolkningen kommer att fortsätta att minska med i genomsnitt 60 personer per år. Mellan åren 2002 och 2014 har medelåldern i kommunen ökat från 44,0 år till 46,8 år. Antalet utrikes födda har under samma tidsperiod ökat från 320 till 670 personer, vilket motsvarar 10,4 procent av den totala befolkningen i kommunen.

Äldre och funktionshindrade har ofta särskilda behov när det gäller boendet. Om ordinarie bostäder och boendemiljöer funktionsmässigt är anpassade för ett fungerande vardagsliv, där så många som möjligt kan ta sig fram i hemmet och i närmiljön utan att stöta på besvärliga hinder, minskar behovet av särskilda boendelösningar. Ibland är det emellertid inte tillräckligt med en tillgänglighetsanpassad fysisk miljö. Kommunen kan behöva erbjuda olika boendestödjade insatser till kommuninvånare som av olika anledningar har svårt att klara av att bo helt på egen hand.

Målsättning

- Antalet tillgänglighetsanpassade bostäder ska öka för att möta behovet av bostäder för en åldrande befolkning utifrån den kommande femtonårsperioden. Gäller både inomhus- och utomhusmiljön.
- Alla äldre som är i behov av särskilt boende ska få det utan längre väntetid.
- Alla som vill flytta till eller inom Bräcke kommun ska ha möjlighet att hitta ett boende som passar deras önskemål och förutsättningar.

Riktlinjer och planerade insatser

- Kommunen ska ha en planeringsberedskap för att omvandla bostäder med ambitionen att det kontinuerligt byggs om och tillgänglighetsanpassas bostäder under den kommande femtonårsperioden.
- Kommunen ska planera för en utökning av platser i särskilda boendeformer.
- Kommunen ska verka för att det befintliga utbudet av mindre och inte så dyra lägenheter vårdas väl och kvartstår som ett bra alternativ för de som inte kan eller vill lägga så mycket resurser på boendet.

Bostäder för socialt utsatta

Personer som lever i en utsatt ekonomisk situation och som i vissa fall lider av missbruksrelaterade problem och/eller psykisk ohälsa har ofta svårigheter att klara sig på bostadsmarkanden. Kommunen har ett ansvar att hjälpa dem. Det kommunen gör idag är bland annat att ge försörjningsstöd och att skriva särskilda bostadssociala kontrakt med hyresvärdar. Behoven skiftar mellan individerna men ser som helhet ut att följa en stigande kurva. Ibland har kommunen svårt att hitta boendalternativ inom kommunens bostadsbestånd och tvingas då hänvisa till hyresvärdar utanför kommungränsen. De boendestödjande insatserna behöver också utvecklas och stärkas. I situationer där barn och unga drabbas är det extra viktigt att snabbt kunna ge hjälp och stöd.

Målsättning

- Kommuninvånare som på grund av en ekonomisk eller socialt svår situation behöver hjälp med att klara sitt boende ska kunna få sådan hjälp.
- Ingen barnfamilj ska bli vräkt från sin bostad.
- Kommuninvånare med funktionshinder som behöver bostad med särskilt stöd ska kunna få det.

Riktlinjer och planerade insatser

- Kommunen ska även fortsättningsvis godkänna försörjningsstöd som inkomst vid uthyrning.
- Det förebyggande arbetet för att undvika situationer där familjer med barn blir vräkta ska prioriteras.

- Kommunen ska kontinuerligt och i samverkan föra resonemang om och planera för att möta behovet av bostäder och boendestödjande insatser för socialt utsatta. Samverkansmöjligheter med grannkommuner ska undersökas.
- Kommunen ska se över behovet av att inrätta en tjänst som samordnare för frågor om bostadsförsörjning och boendestödjande insatser för gruppen socialt utsatta (och nyanlända).

Bostäder för nyanlända flyktingar

Bostadsfrågan är en av nyckelfaktorerna för ett väl fungerande flyktingmottagande och en effektiv integrationsprocess utifrån både individens och samhällets perspektiv. Med tanke på läget i omvärlden ser behovet av bostäder till nyanlända flyktingar ut att kvarstå på en hög nivå eller öka. Kommunen ska planera för och ha beredskap att ta emot det antal nyanlända som kommunen tecknat överenskommelse med länsstyrelsen om.

Möjligheten att ordna bostad beror till stor del på hur utbudet av hyreslägenheter ser ut. Råder brist på lägenheter blir det svårt att fullfölja de överenskommelser som tecknats. I någon mån sätter också den nyanländes ekonomiska förutsättningar begränsningar för vilka delar av bostadsbeståndet som kan bli aktuella att hyra. Hyresvärdarnas beslut att godta etableringsersättningen som inkomst är i många fall en förutsättning för att den nyanlände själv ska kunna stå för kontraktet.

På HVB-hemmen bor ensamkommande flyktingbarn/ungdomar i åldern 16-18 år. När de fyller 18 år får de stöd till att ordna eget boende. Med ett stort mottagande av ensamkommande flyktingbarn ökar därför inte bara behovet av HVB- platser utan också behovet av utslusningslägenheter.

Målsättning

- Nyanlända flyktingar som placeras i eller på egen hand flyttar till kommunen ska erbjudas bra boendalternativ som gör att etableringen i samhället underlättas.

Riktlinjer och planerade insatser

- Kommunen ska kontinuerligt och i samverkan föra resonemang om och planera för att möta behovet av bostäder för nyanlända. Vid avtal om flyktingmottagande ska det tillgängliga utbudet av bostäder beaktas.

Boendeplanering i samspel med övrig samhällsplanering

Planeringen av bostäder bör så långt som möjligt samordnas med övrig planering för att utveckla gemensamma samhällsintressen. Det kan handla om planering för offentlig service, handel, kollektivtrafik, väginfrastruktur, rekreations- och naturområden med mera. Samhällsplaneringen utgår nationellt, regionalt och lokalt ofta från övergripande mål om ekologisk, social och ekonomisk ”långsiktig hållbarhet”. Ekologisk hållbarhet innefattar det som har med jordens ekosystem att göra. Hit räknas olika miljömål som klimat, luft- och vattenkvalitet, biologisk mångfald med mera. Social hållbarhet handlar om frågor som har med rättvisa, makt, välstånd och välbefinnande att göra. Hur den ekonomiska hållbarheten bör

definieras finns det skilda uppfattningar om. En uppfattning utgår från att ekonomisk utveckling endast är hållbar om den inte medför negativa konsekvenser för den ekologiska eller sociala hållbarheten. En annan uppfattning likställer ekonomisk hållbarhet med ekonomisk tillväxt, vilken anses vara hållbar så länge den totala mängden kapital ökar.

På regional nivå betonas i olika styrdokument inte minst vikten av att koppla samman boendeplaneringen med kollektivtrafikplaneringen. Att det planeras på ett sätt som gör att det går snabbt och lätt för människor att ta sig till arbete, utbildning och service med kollektiva färdmedel. Det handlar i grunden även här om viljan att forma ett samhälle som är mer ekologiskt, socialt och ekonomisk hållbart.

Ibland står olika intressen inom samhällsplaneringen emot varandra. Det kan till exempel gälla frågor om hur markområden och vattenresurser ska användas. Här kommer kommunens fysiska planering, som till exempel vid översiktsplanering och detaljplanering, in som det viktiga verktyget. Genom att hålla översiktsplanen aktuell och väl förankrad i kommunen blir det lättare att sätta upp mål för bostadsförsörjningen och sedan leva upp till dessa.

Målsättning

- Att bo i Bräcke kommun ska kännas tryggt, klimatsmart och resurseffektivt

Riktlinjer och planerade insatser

- Kommunens planer för, och utvecklingen av, befintliga bostadsområden ska så långt som möjligt ta hänsyn till nationella, regionala och lokala mål om ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet med kollektivtrafiken i fokus.
- Vid omvandling av befintligt fastighetsbestånd och nybyggnationer ska kommunen välja och överväga lösningar som innebär minsta möjliga energiförbrukning och bästa energival.
- Resurser för utveckling av kommunens utemiljö ska långsiktigt säkerställas och användas till trygghetsåtgärder i och kring våra boendemiljöer.
- Kommunens översiktsplan ska aktualiseras/revideras varje mandatperiod.

Ansvar för att följa riktlinjer och genomföra insatser

Nedan framgår vilka som är ansvariga för att riktlinjerna följs och de planerade insatserna genomförs. I ansvaret ligger bland annat att ta fram delmål och planer för genomförandet och att flagga för behov av resurser i den årliga budgetprocessen.

Mål	Riktlinjer och åtgärder	Ansvarig
Antalet tillgänglighetsanpassade bostäder ska öka för att möta behovet av bostäder för en åldrande befolkning utifrån den kommande femtonårsperioden. Gäller både inomhus- och utomhusmiljön.	Kommunen ska ha en planeringsberedskap för att omvandla bostäder med ambitionen att det kontinuerligt byggs om och tillgänglighetsanpassas bostäder under den kommande femtonårsperioden.	
Alla äldre som är i behov av särskilt boende ska få det utan längre väntetid.	Kommunen ska planera för en utökning av platser i särskilda boendeformer.	
Alla som vill flytta till eller inom Bräcke kommun ska ha möjlighet att hitta ett boende som passar deras önskemål och förutsättningar.	Kommunen ska verka för att det befintliga utbudet av mindre och inte så dyra lägenheter vårdas väl och kvartstår som ett bra alternativ för de som inte kan eller vill lägga så mycket resurser på boendet.	
	Kommunen ska ta reda på vad människor söker när de flyttar från kommunen på grund av att de inte hittar önskvärt boende.	
	Kommunen ska vara öppna för och uppmuntra initiativ och idéer som kommer från enskilda och privata exploitörer och ge tillfälle till informella möten mellan olika deltagare.	
Kommuninvånare som på grund av en ekonomisk eller social svår situation behöver hjälp med att klara sitt boende ska kunna få sådan hjälp.	Kommunen ska även fortsättningsvis godkänna försörjningsstöd som inkomst vid uthyrning.	
Ingen barnfamilj ska bli vräkt från sin bostad.	Det förebyggande arbetet för att undvika situationer där familjer med barn blir vräkta ska prioriteras.	
Kommuninvånare med funktionshinder som behöver bostad med särskilt stöd ska kunna få det.	Kommunen ska kontinuerligt och i samverkan föra resonemang om och planera för att möta behovet av bostäder och boendestödjande insatser för socialt utsatta. Samverkansmöjligheter med grannkommuner ska undersökas.	
	Kommunen ska se över behovet av att inrätta en tjänst som samordnare för frågor om bostadsförsörjning och boendestödjande insatser för gruppen socialt utsatta (och nyanlända).	

Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen i Bräcke kommun, antagna av Kf § 168/2016

Nyanlända flyktingar som placeras i eller på egen hand flyttar till kommunen ska erbjudas bra boendeanternativ som gör att etableringen i samhället underlättas.	Kommunen ska kontinuerligt och i samverkan föra resonemang om och planera för att möta behovet av bostäder för nyanlända. Vid avtal om flyktingmottagande ska det tillgängliga utbudet av bostäder beaktas.	
Att bo i Bräcke kommun ska kännas tryggt, klimatsmart och resurseffektivt.	Kommunens planer för, och utvecklingen av, befintliga bostadsområden ska så långt som möjligt ta hänsyn till nationella, regionala och lokala mål om ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet med kollektivtrafiken i fokus.	
	Vid omvandling av befintligt fastighetsbestånd ska kommunen välja och överväga lösningar som innebär minsta möjliga energiförbrukning och bästa energival.	
	Resurser för utveckling av kommunens utemiljö ska långsiktigt säkerställas och användas till trygghetsåtgärder i och kring våra boendemiljöer.	
	Kommunens översiktsplan ska aktualiseras/revideras varje mandatperiod.	