Strategi Program Plan Policy Riktlinjer Regler

Styrdokument

PROGRAM FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

ANTAGET AV: Kommunfullmäktige
DATUM: 2020-09-24, § 126
GÄLLER FRÅN OCH MED: 2020-09-24
ANSVAR UPPFÖLJNING/UPPDATERING: Samhällsbyggnadschef
GÄLLER TILL OCH MED: 2024

ULRICEHAMNS KOMMUN

Våra styrdokument

[Normerande]

Policy – Vår hållning, övergripande
Riktlinjer – Rekommenderade sätt att agera
Regler – Absoluta gränser och ska-krav

[Aktiverande]

Strategi – Avgörande vägval och strategiområden från fullmäktigeberedningar
Program – Avgörande vägval och programområden från andra än fullmäktigeberedningar
Plan – Uppdrag, tidsram och ansvar

Innehåll

1 Bakgrund 4

2 Syfte 4

3 Inledning 4

4 Nationella och regionala mål 5
- 4.1 Nationella mål 5
- 4.2 Regionala mål 5

5 Kommunens verktyg 5
- 5.1 Markanvisning och exploatering 5
- 5.2 Översiktsplan och fördjupad översiktsplan 6
- 5.3 Detaljplanering och planberedskap 6
- 5.4 Bygglov 6
- 5.5 Kommunala bostadsbolaget – STUBO 7

6 Omvärldsanalys 7
- 6.1 Befolkningen i västra Götaland 7
- 6.2 Regionalt perspektiv på bostadsförsörjningen 8

7 Nulägesbeskrivning 8
- 7.1 Befolkningsutveckling 8
- 7.2 Befintligt bostadsbestånd 9
- 7.3 Planerade bostäder 10

8 Efterfrågan och behov av bostäder 11
- 8.1 Flyttmönster 11

9 Bostadsbehovet för särskilda grupper 11
- 9.1 Äldre befolkning 12
- 9.2 Personer med funktionsnedsättning 16
- 9.3 Nyanlända 17
- 9.4 Unga vuxna 17

10 Vräkningsförebyggande insatser 18

11 Mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet 18

12 Fokusområden för bostadsförsörjning 19

13 Aktualitetsprövning 19

1 Bakgrund

Ulricehamns kommuns bostadsförsörjningsansvar omfattas av flera olika faktorer. Det formas bland annat av kommunens översiktsplan och målet om att befolkningen i Ulricehamns kommun ska öka med minst fem procent sett över en femårsperiod.

Enligt lagen om bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska kommunen anta riktlinjer för bostadsförsörjning under varje mandatperiod. Programmet för bostadsförsörjning avser att skapa förutsättningar för alla kommuninvånare att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

I det kommunalpolitiska handlingsprogrammet står det skrivet att det i den kommande översiktsplanen bör skapas utvecklingsmöjligheter för olika typer av boenden i hela kommunen. För att snabbare få igång bostadsbyggandet ska kommunen utreda möjligheten till att genomföra dubbel markanvisning. Kommunen ska eftersträva att erbjuda detaljplanerade tomter och byggklar mark för olika boendeformer och företag i hela kommunen. Det ska även planeras för nya LSS-boenden samt senior-, trygghets- och äldreboenden i hela kommunen.[1]

2 Syfte

Syftet med programmet för bostadsförsörjning är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen.

3 Inledning

Ulricehamns kommun växer och i takt med detta ökar behovet av planering för boende. Småstadens charm kring Åsunden, närheten till naturen, det stora utbudet av fritidsaktiviteter och möjlighet till landsbygdsboende är några av anledningarna till att många väljer att flytta till Ulricehamn.

Ett framgångsrikt arbete med att tillgodose behovet av bostäder är nära sammanbundet med en positiv utveckling inom avgörande område, såsom arbetsmarknad, utbildning, hälsa, familjebildning och ekonomisk tillväxt. I Sverige ansvarar staten för de rättsliga och finansiella förutsättningarna för boendeplaneringen. Då det finns stora lokala skillnader i förutsättningar har kommunerna själva det yttersta ansvaret för planering och genomförande av bostadsförsörjning.

Boendeplanering är vidare en process där kommunens utveckling och dess omvärld inverkar på behovet av och önskemål om boende.

[1] Kommunalpolitiskt handlingsprogram 2019–2022, Ulricehamns kommun

4 Nationella och regionala mål

4.1 Nationella mål

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor, i alla delar av landet, en från social synpunkt god livsmiljö. Där en långsiktigt god hushållning, med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utvecklings underlättas.

4.2 Regionala mål

Vision västra Götaland- det goda livet antogs av regionfullmäktige år 2005 och ska ligga till grund för det fortsatta utvecklingsarbetet i länet. Visionen ska bland annat fungera som en plattform för arbetet med att stärka Västra Götaland som en attraktiv plats att bo på. En del av visionen innebär att boende- och livsmiljöer ska vara av hög kvalitet.

Det regionala utvecklingsprogrammet, Västra Götaland 2020, har visionen som utgångspunkt. Det övergripande målet med Västra Götaland 2020 är att invånarna ska få bästa möjliga förutsättningar för att utvecklas. [2]

5 Kommunens verktyg

Kommunen har ett flertal styrmedel till sitt förfogande för att påverka bostadsmarknaden. Förvaltningsorganisationen består av fyra olika sektorer där alla spelar sin roll. Sektor miljö och samhällsbyggnad ansvar bland annat för samhällsplanering, tillstånd, vägar och trafik. Inom sektor service finns en rad olika ansvarsområden såsom förvaltning och utveckling av de fastigheter kommunen äger. Inom sektor välfärd återfinns bland annat kommunens arbete inom individ-, familje- och äldreomsorg. Liksom det dagliga arbetet utifrån lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

5.1 Markanvisning och exploatering

Kommunens markinnehav tillsammans med strategiska köp och försäljningar av mark är de viktigaste verktygen för kommunen när det gäller att styra utbudet av bostäder. Att äga mark som ska exploateras innebär att kommunen har möjlighet att påverka tilldelningen och innehållet. Ett markinnehav innebär att kommunen kan välja att sälja eller upplåta mark med tomträtt vid exploatering. Kommunen kan genom markanvisningar eller försäljningar arbeta för att få in fler aktörer för att främja den lokala konkurrensen. Kommunen kan inte tvinga externa exploatörer att bygga en viss typ av bostäder. Däremot finns en möjlighet att helt styra över den mark som kommunen själv förfogar över. De flesta kommuner väljer på så vis att göra markförvärv, för att kunna styra över hur marken ska användas.

[2] Västra Götaland 2020 – strategi för tillväxt och utveckling i Västra Götaland 2014-2020

Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar anger att kommunen ska anta riktlinjer för markanvisning. Ulricehamns kommun har antagna riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal som beskriver villkor och förutsättningar för fördelning av kommunens mark till olika byggherrar.

Enligt 6 kap. 39 § plan- och bygglagen ska riktlinjerna för exploateringsavtal ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av en detaljplan. Även andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna för genomförandet ska ingå i ett exploateringsavtal.

Ulricehamns kommun innehar i dagsläget inte någon tomtkö, utan kommunens tomter säljs löpande av upphandlad mäklare.

5.2 Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

Kommunens främsta redskap för att styra den långsiktiga aspekten kring den fysiska planeringen i kommunen är genom översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen. I översiktsplanen anges vilken markanvändning som är aktuell och de övergripande mål som styr kommunens utbyggnad.

I kommunens översiktsplan som antogs 2015 betonas att kommunen bör bygga bostäder i attraktiva lägen, där befintlig infrastruktur och service nyttjas i största möjliga mån. I översiktsplanen är även kommunens mål med bebyggelseutvecklingen formulerade. Med dessa mål avser kommunen bland annat att det ska tillkomma 100–200 nya bostäder varje år i kommunen, med en snabbare bebyggelsetakt framåt år 2030.

Arbetet med att ta fram en ny översiktsplan är påbörjat och program för bostadsförsörjning kommer vara ett underlag för arbetet med den nya översiktsplanen.

5.3 Detaljplanering och planberedskap

Enligt Plan-och bygglagen ansvarar kommunen för detaljplaneläggning av mark och vattenområden. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument och syftet är att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri, handel, park eller kontor.

5.4 Bygglov

Miljö- och byggnämnden har myndighetsansvaret för bygglov i kommunen. I bygglovsskedet kontrolleras bland annat byggnaders utseende, teknisk uppbyggnad och brandskyddsåtgärder. Det går inte genom bygglovet att styra vilka upplåtelseformer eller särskilda boenden som ska upprättas.

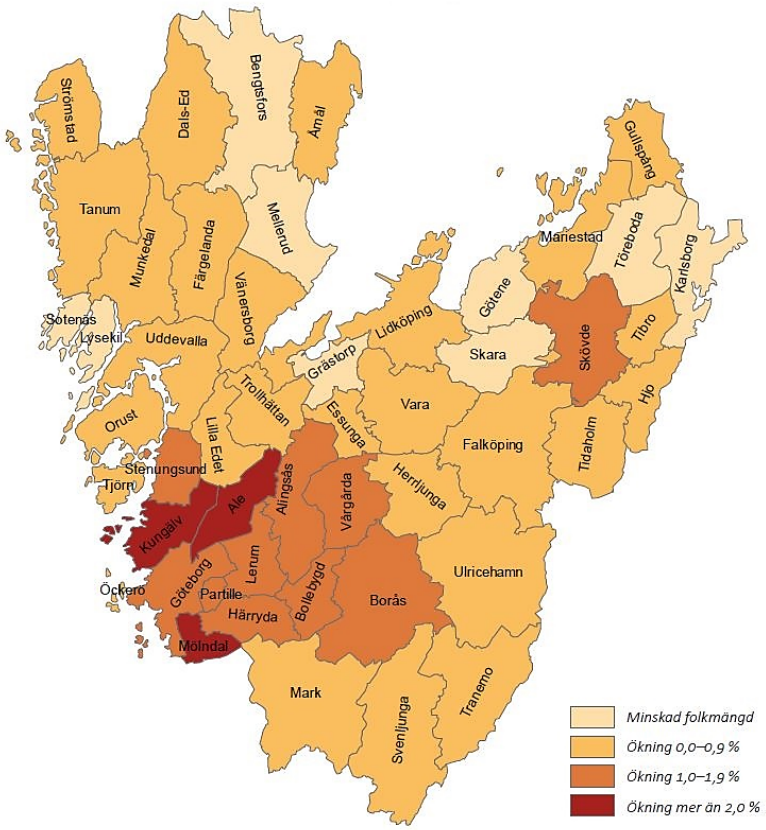
5.5 Kommunala bostadsbolaget – STUBO

Det kommunala bostadsbolaget STUBO har ett bostadsbestånd på cirka 1 050 bostäder som hyrs ut via ett kösystem. Kommunen har möjlighet att genom ägardirektiv och politisk styrning påverka STUBO:s produktion och förvaltning av bostäder på den lokala bostadsmarknaden. Genom ett tätt samarbete mellan kommunen och bostadsbolagen, såväl privata som kommunalägda, har kommunen även möjlighet att påverka tillgången till boenden för grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för.

6 Omvärldsanalys

6.1 Befolkningen i västra Götaland

När antal invånare i länet ökar leder det till ett fortsatt behov av att bygga bostäder. Det störta bostadsbehovet finns i Göteborgsregionen. I Boråsregionen beräknas bostadsbyggnadsbehovet vara 750 bostäder per år i varje delregion. De senaste årens befolkningsprognoser har varit svåra att ta fram med tanke på migrationsströmmarna. Därav varier resultaten från beräkningarna av bostadsbyggandet från år till år. I figuren nedan går det att se förändring av folkmängd under år 2018.[3]



Figur 1. Förändring i folkmängd under 2018. Källa: SCB

[3] Länsstyrelsen, Bostadsmarknadsanalys Västra Götalands län 2019.

6.2 Regionalt perspektiv på bostadsförsörjningen

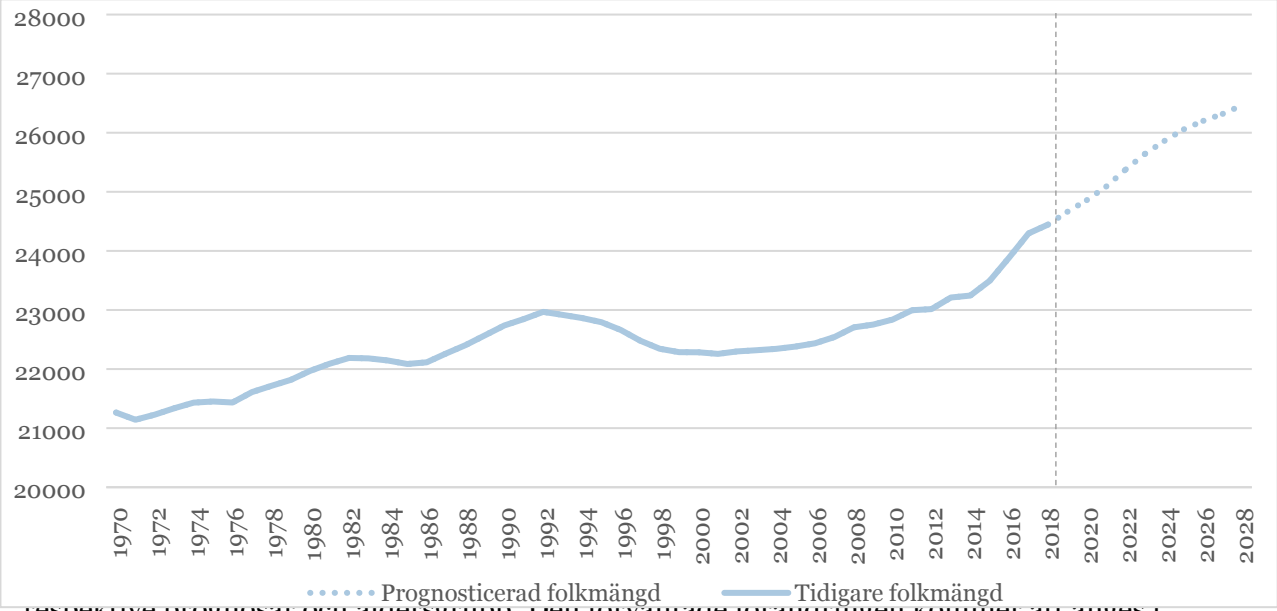
Under de senaste åren har invånarantalet ökat i länet, men under 2017 och 2018 bröts tillväxttakten. Att befolkningstillväxten ligger på något lägre nivå beror främst på minskad inflyttning från utlandet. Enligt länsstyrelsens prognos behöver 7 100 nya bostäder byggas per år under de kommande tio åren. Det kommer bli en utmaning för aktörer att byggtakten behöver ligga kvar på samma höga nivå som under 2018. I Bostadsmarknadsenkäten svara kommunerna att de höga produktionskostnaderna och brist på detaljplaner på attraktiv mark begränsar bostadsbyggandet. I Boråsregionen anger de flesta kommuner att hårda lånevillkor för privatpersoner är det främsta hindret. Osäkerheten om den framtida efterfrågan och de höga priserna på bostäder innebär att det finns risk för att bostadsbyggandet minskar under de kommande åren.[4]

7 Nulägesbeskrivning

Boendeplaneringen är en process där kommunens utveckling och omvärld inverkar på behov och önskemål om boenden. Det är därför viktigt att beakta bostadsförsörjningen ur ett brett samhällsenligt perspektiv. Befolkningsfrågan är en central utvecklingsfråga för kommunen då ett tillräckligt befolkningsunderlag är en förutsättning för att kunna tillhandahålla kommersiell och offentlig service.

7.1 Befolkningsutveckling

Befolkningen i Ulricehamn har under de senaste åren varit mycket expansiv. Under åren 2019–2022 prognosticeras de årliga genomsnittliga befolkningsökningarna vara 233 personer, som är en följd av ett fortsatt stabilt invandringsnetto samt nybyggnationer.



respektive prognosår och åldersgrupp. Den förväntade förändringen kommer att anges i

[4] Länsstyrelsen, Bostadsmarknadsanalys Västra Götalands län 2019.

Figur 2. Folkmängd och prognos i Ulricehamn

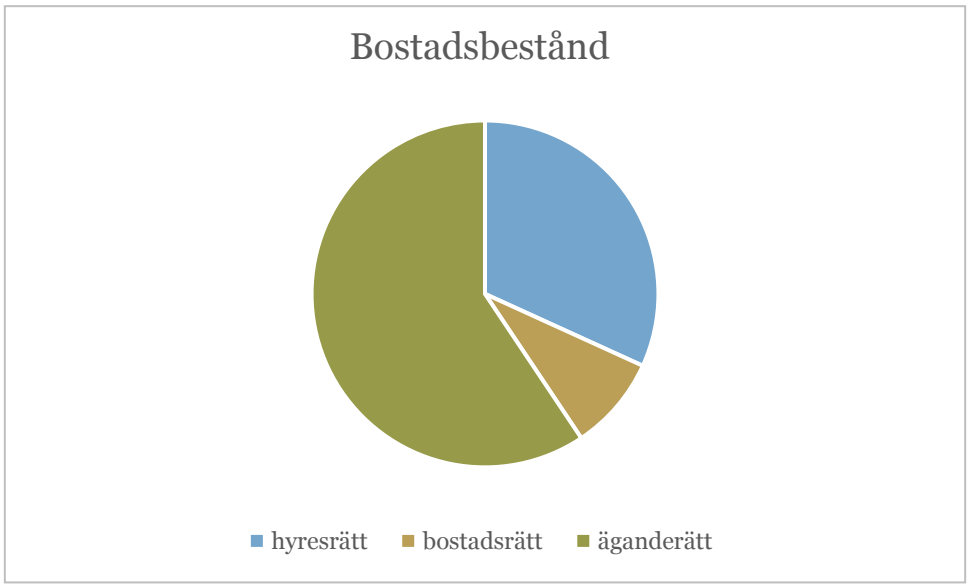
procent för respektive år. En färgskala kommer att appliceras med syftet att accentuera förändringar, där den mörkaste gröna innebär de största ökningarna och den mörkaste röda motsvarar de största minskningarna.

Tabell 1. Prognos för Ulricehamns folkmängd i olika åldrar.

Ålder	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
0 år	7,2	-1,1	1,1	1,9	1,1	0,4	0,4	-0,4	-0,7	-0,4
1-5 år	0,9	0,7	1,9	-1,3	2,2	1,5	0,5	0,3	0,0	-0,1
6-9 år	-0,1	0,9	-1,7	7,5	0,6	-0,2	2,1	-2,1	1,4	1,1
10-12 år	2,8	-2,2	7,3	-2,8	-0,4	-0,4	3,0	5,0	-1,2	0,9
13-15 år	0,2	5,1	-2,7	2,7	-1,7	6,5	-2,6	-0,8	-0,5	2,6
16-18 år	0,1	2,7	-0,1	0,5	4,9	-2,5	2,0	-1,5	5,4	-2,4
19-24 år	0,9	0,1	2,5	3,0	1,8	0,2	-0,2	2,0	-2,0	0,8
25-29 år	-0,5	-4,1	-1,0	-3,7	-0,6	0,7	0,7	-0,4	0,7	0,1
30-44 år	2,2	1,9	1,5	3,0	2,1	1,1	0,6	0,4	0,6	0,4
45-64 år	0,0	0,2	0,1	0,1	0,2	0,3	0,8	0,7	0,2	0,1
65-79 år	1,3	1,5	1,1	1,0	0,0	0,0	-0,7	-0,2	-0,6	0,2
80-84 år	1,6	5,7	5,3	5,4	4,4	7,2	6,5	2,6	5,3	1,2
85+ år	0,0	-1,1	0,3	-0,8	4,8	1,9	3,2	3,8	3,1	6,1
Summa	0,9	0,8	0,9	1,1	1,1	0,9	0,8	0,6	0,5	0,6

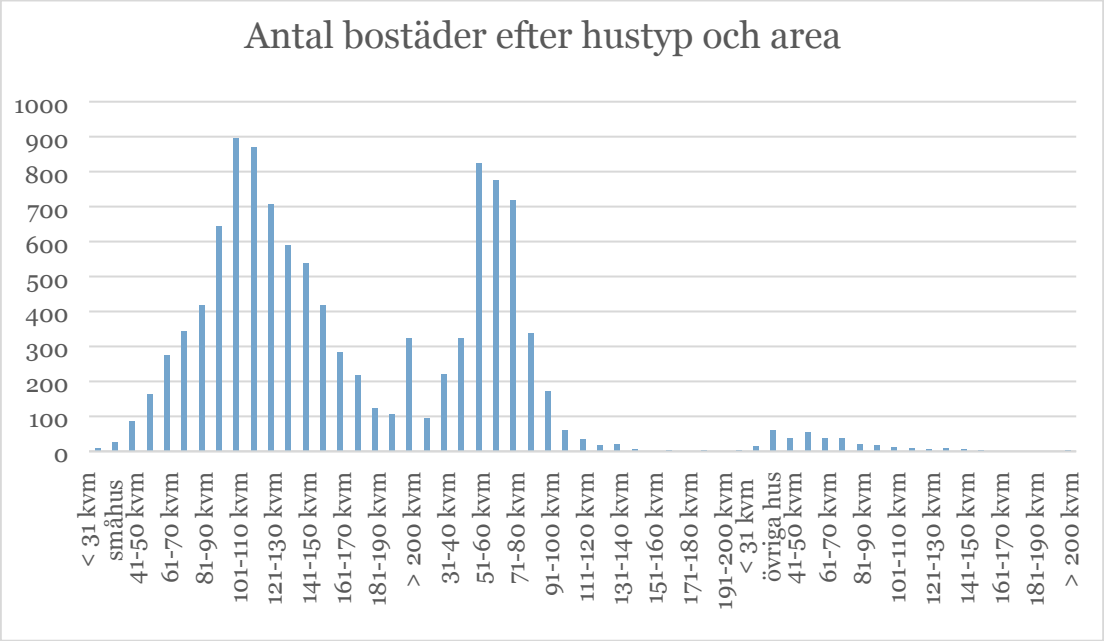
7.2 Befintligt bostadsbestånd

Enligt statistiska centralbyrån fanns det år 2019 cirka 11 300 bostäder i kommunen, varpå efterfrågan var förhållandevis stor på både lägenheter och småhus. Cirka 6 700 bostäder av dessa är äganderätter och nästan alla äganderätter utgörs av småhus. Det resterande bostadsbeståndet består av cirka 1000 bostadsrätter och cirka 3 500 hyresrätter.



Figur 3. Bostadsbestånd i Ulricehamn

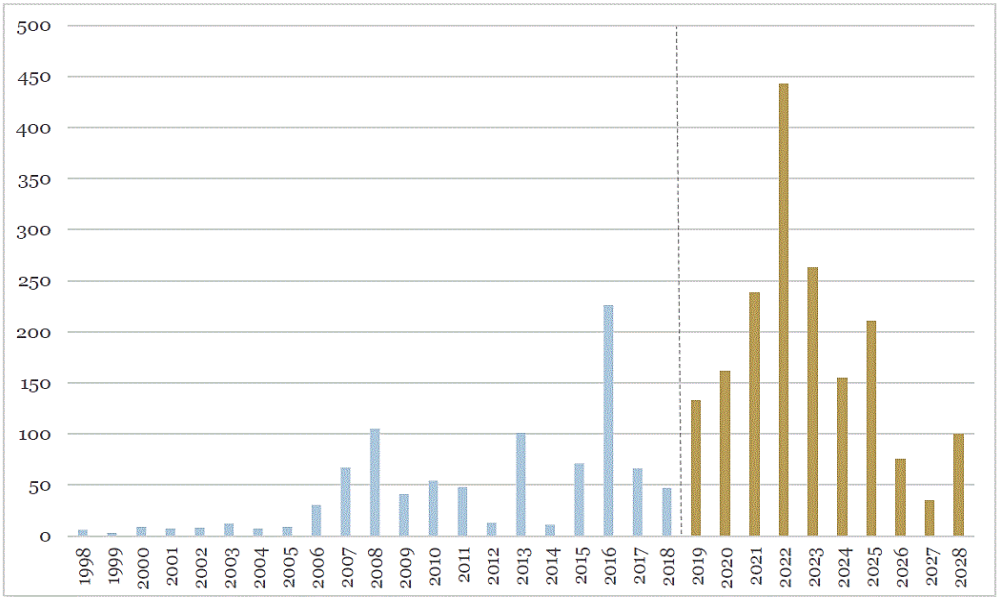
Den vanligast förekommande bostadsarean för lägenheter i flerbostadshus är mellan 51–60 kvm. Den vanligaste bostadsarean för småhus är 101–110 kvm. För övriga hus är den vanligaste bostadsarean 31–40 kvm.



Figur 4. Antal bostäder

7.3 Planerade bostäder

Nedan visas antal nybyggda bostäder i kommunen mellan år 1998–2018 samt en prognos för planerade bostäder för åren 2019–2028. I diagrammet nedan går det att se att den planerade byggnationen för de kommande åren är mycket stor i jämförelse med tidigare bostadsbyggande. Åren 2019 till 2028 planeras en omfattande nybyggnation i kommunen på omkring 181 bostäder i snitt per år. Jämförelsevis så har det i kommunen byggts 941 bostäder mellan åren 1998–2018. I prognosen för planerade bostäder finns en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter.



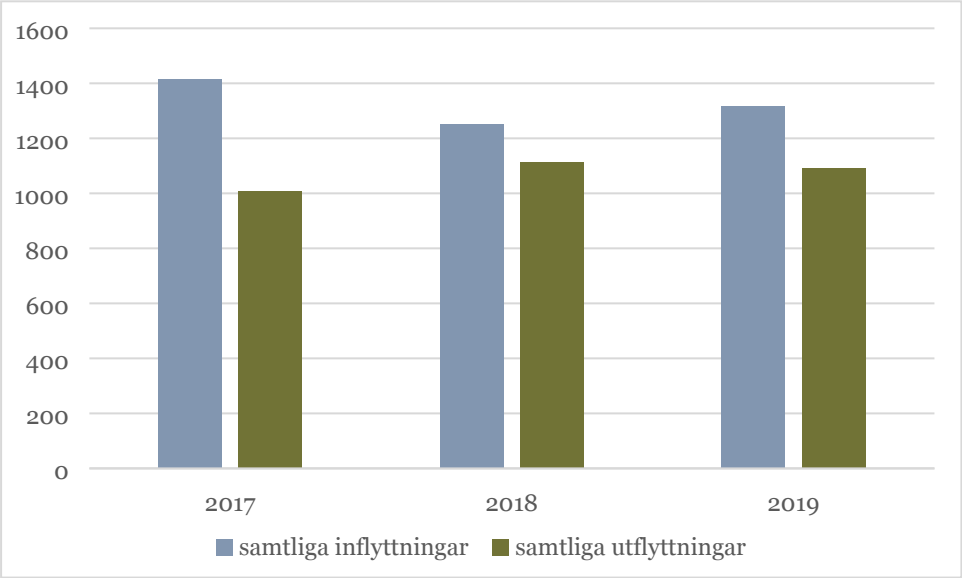
Figur 5. Antal nybyggda bostäder och framtida planering

8 Efterfrågan och behov av bostäder

8.1 Flyttmönster

En flyttkedja skapas när människor byter boende och på så vis frigör en bostad där någon annan kan bosätta sig. Flyttkedjor pågår dock inte i all oändlighet, i vissa fall uteblir kedjereaktionen helt. Den boendeform som ger längst flyttkedja är hyresrätter och kortast flyttkedja genereras av bostadsrätter. Möjligheten till flyttkedjor påverkas av variationen av bostäder på en ort. En kommun med ett mer ensidigt bostadsbestånd riskerar därför att få en mer begränsad rörelse på bostadsmarknaden.

Flyttkedjor bör därför ses som en nödvändighet för att frigöra bostäder. Ulricehamns kommun har under de senast tre åren haft en högre andel inflyttningar än utflyttningar. Dermot minskade antal inflyttningar med cirka 7 % mellan år 2017 och 2019. Under samma tidsperiod ökade antal utflyttningar med cirka 8 %, vilket redovisas av figuren nedan.



Figur 6. Flyttmönster

9 Bostadsbehovet för särskilda grupper

Utifrån lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska riktlinje för bostadsförsörjning omfatta alla invånare i kommunen. Det är nödvändigt att beakta vissa grupper i samhället mer specifikt, då efterfrågan och behov varierar. Till exempel tilldelar Bosättningslagen (2016:38) kommunerna ansvar att ordna boende till kommunanvisade nyanlända och ge dem det stöd och den hjälp de behöver. Vidare medverkar socialtjänsten i samhällsplaneringen för att skapa goda förutsättningar för att de med särskilda behov ska kunna bo och delta i samhället på lika villkor. Lokalförsörjningen är kopplad till socialtjänstens verksamheter som möter olika behov, till exempel i form av grupp- och servicebostäder, korttidsboenden, samt vård- och omsorgsboenden.

För att kunna stödja dem som behöver hjälp på den ordinära bostadsmarknaden erbjuder kommunen också insatser såsom stödboende och sociala bostäder.

Den äldre befolkningen utgör en målgrupp som kommunen har särskilt ansvar att inrätta boende för. Enligt befolkningsprognosen kommer antalet individer i denna målgrupp att fortsätta öka. Detta leder i sin tur till ett större behov av fler boendeplatser inom vård- och omsorgsboenden. Det ökar även behovet av nya boendeformer, såsom trygghets- och seniorboenden, då fler äldre bor kvar hemma med större behov av hemtjänst och hemsjukvård.

Enligt LSS (1993:387) och SoL (2001:453) är kommunen även skyldig att inrätta särskilda boendeformer till personer med funktionsnedsättning. Boendebehovet i denna målgrupp är uppgående och kommunen kommer därför behöva erbjuda fler grupp- och servicebostäder framöver.

Bostadsbehovet har beaktats inom flera målgrupper under de senaste åren. Till särskilt utsatta grupper har kommunen möjlighet att erbjuda olika insatser såsom stödboende, sociala bostäder och hyresgarantier. För dessa grupper gäller gemensamt att det största behovet är mindre lägenheter till en rimlig hyresnivå. För att kunna erbjuda lägenheter till dessa målgrupper framöver behöver samarbetet med fastighetsägare förstärkas. När personer med social problematik blir äldre kan de även behöva omfattande hjälp hemma och detta kan tillgodoses genom andra former av boenden. Till exempel skulle det kunna bli aktuellt med biståndsbedömda trygghetsboenden.

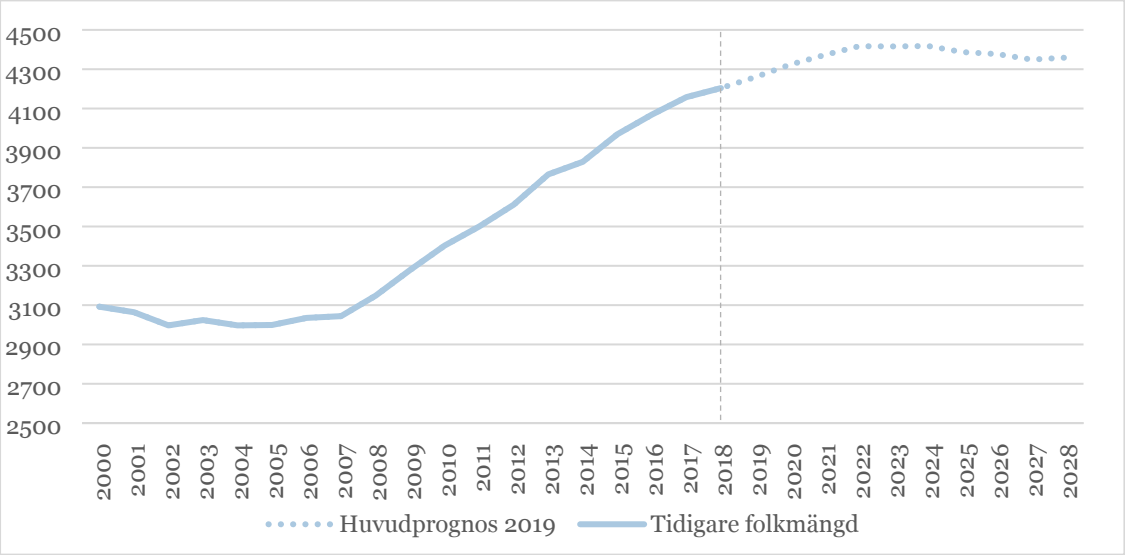
9.1 Äldre befolkning

Enligt befolkningsprognosen för perioden 2019–2028 kommer den äldre befolkningen att fortsätt öka i kommunen. Utvecklingen kan medföra ett ökat behov av vård- och omsorgsboenden, samtidigt som behovet av hemtjänst och hemsjukvård kan komma att öka. När fler bor kvar i sitt ordinära boende ökar också behovet av att anpassa dessa bostäder till äldres förutsättningar. Många äldre bostäder är varken anpassade som boendemiljö eller tar hänsyn till arbetsmiljön inom hemtjänst och hemsjukvård (SOU 2015:85). En lösning skulle kunna vara att bygga fler mellanboenden, såsom senior- och trygghetsboenden, som beaktar både de boendes behov och vårdares arbetsmiljövillkor.

En annan trend som skall beaktas är att antal demenssjuka personer ökar när fler människor blir äldre. Enligt en rapport från Statens beredning för medicinsk utvärdering (SBU) blir cirka en procent av alla individer över 65 år demenssjuka. Motsvarande siffra för gruppen över 90 år är 50 procent. Eftersom antalet äldre ökar i Ulricehamns kommun kommer därav antalet individer med demenssjukdom att öka. Denna verklighet måste beaktas i planeringen av de nya vård- och omsorgsboendena.

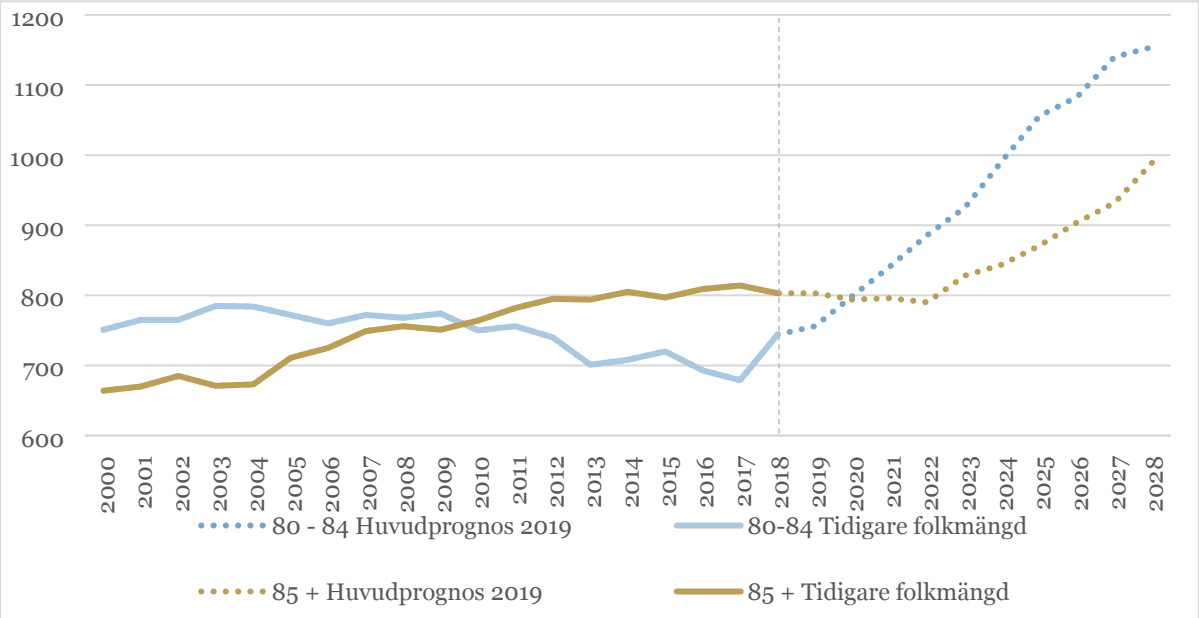
Bostadsbehov för äldre

Enligt befolkningsprognosen för Ulricehamns kommun kommer åldersgruppen 65–79 år följa en modest positiv linjär utveckling fram till år 2022. Därefter sker en minskning inom denna åldersgrupp. De prognosticerade förändringarna beror till stor del på kommunens åldersstruktur och sammansättning.[5]



Figur 7. befolkningsprognos för åldersgrupp över 65–79 år.

Prognosen för befolkningen i åldern 80 – 84 år förväntas öka under hela prognosperioden. Vad gäller invånarna 85 år och äldre förväntas en minskning att ske fram till år 2022 och därefter öka.[6]



Figur 8. Befolkningsprognos för åldersgrupp över 80–84 år samt 85 år och äldre.

[5] Befolkningsprognos för Ulricehamns kommun
[6] Ibid.

Antalet individer i åldersgruppen över 85 år förväntas öka med cirka elva procent under den kommande tioårsperioden. I Tabell 2 visas den procentuella ökningen av antal invånare för olika åldersgrupper. Tabell 3 visar det att medelåldern för äldre i dagsläget i särskilt boende är cirka 87 år i Ulricehamn.

Tabell 2. Prognos för andel ökning jämfört med antal invånare år 2017

Ålder	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
65-79 år	1,3%	2,5%	4,2%	5,6%	6,9%	7,1%	7,2%	6,5%	6,4%	5,7%
80-84 år	8,9%	8,9%	14,8%	20,4%	27,7%	33,8%	43,8%	52,7%	57,4%	65,6%
85 år eller äldre	-0,6%	-3,7%	-4,2%	-4,1%	-5,2%	-1,2%	0,5%	3,7%	7,1%	10,6%

Tabell 3. Medelålder för äldre i särskilt boende

Kommuner	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Borås	86,5	86,5	86,6	86,6	86,1	86,2
Mark	87,5	87,4	86,5	86,7	86,7	87,1
Tranemo	86,5	86,5	87,0	86,8	87,4	87,4
Ulricehamn	86,8	87,2	87,3	86,9	86,7	87,0

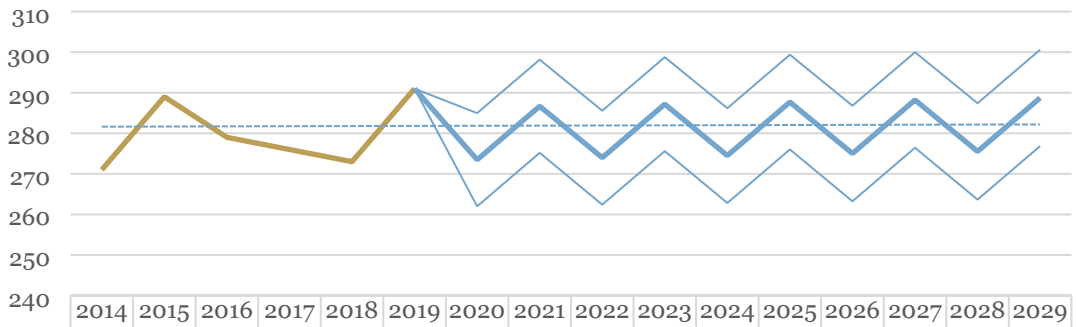
Behov av boendeplatser

Det finns flera faktorer som kan påverka det faktiska behovet. Platsbehovet bör därför ses över varje år och eventuellt justeras beroende på utvecklingen. Exempel på faktorer som kan komma att förändras och därmed påverka är:

- Hur det normala bostadsbeståndet ser ut och hur äldre kan få tillträde till det.
- Bostädernas och omgivningens utformning.
- Vilken omsorg, vård och service som i övrigt är tillgänglig.
- I vilken utsträckning dagens behov kan tillgodoses och om de tillgodoses på bästa möjliga sätt.
- Folkhälsan och dess utveckling i kommunen.
- Hur olika former av insatser inom det ordinära boendet utvecklas.
- Välfärdsteknologi och dess användning.

Behovet av boendeplatser för kommande tio åren har beräknats genom att addera antalet befintliga boendeplatser med antalet personer som väntar på inflyttning vid varje årsskifte under perioden 2014–2018. Baserat på dessa värden har en prognos över det framtida platsbehovet upprättats. Prognosen fastställdes med ett konfidensintervall på 95 procent, vilket ger prognosen en hög tillförlitlighet. Resultatet antyder att under de kommande tio åren kommer behovet av boendeplatser att ligga inom intervallet 262–301.

Tabell 4. Prognos över platsbehov



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Behov	271	289	279	276	273	291										
Prognos						291	273	287	274	287	275	288	275	288	276	289
Dämpad prognos						291	262	275	262	276	263	276	263	276	264	277
Målprognos						291	285	298	286	299	286	299	287	300	287	301

Planerad byggnation

Enligt lokalförsörjningsplanen planeras det att bygga två nya vård- och omsorgsboenden under den kommande tioårsperioden. Genom planerade byggnationer i Gällstad och på Bergsäter kommer kommunen att kunna täcka behovet av boendeplatser.

Tabell 5. Antal platser på vård- och omsorgsboende

Vård- och omsorgsboende	2019	2022	2023	2030
Ekero→Gällstad	48	60*	60	60
Ryttershov	70	70	76*	76
Hökerumsgården	36	36	36	36
Parkgården	64	64	64	64
Solrosen→Bergsäter	55	55	55	80*
Total	273	285	291	316

*Antal platser är preliminära

9.2 Personer med funktionsnedsättning

Tillgången till bostäder inom det ordinarie bostadsbeståndet är en viktig fråga för människor med funktionsnedsättningar. Enligt SoL och LSS är kommunen skyldig att tillhandahålla särskilda boenden till personer med olika funktionsnedsättningar. Inom LSS kan man urskilja tre olika boendeformer, gruppbostad, servicebostad och annan särskilt anpassad bostad. Gruppbostad är ett alternativ för personer med mer omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov. Servicebostad utgör ett mellanting mellan boende i gruppbostad och självständigt boende i ordinär lägenhet. Annan särskilt anpassad bostad är en vanlig lägenhet men med viss grundanpassning till den funktionsnedsatta personens individuella behov.

Boendeformer för personer med funktionsnedsättning

Kommunen har ansvar för att erbjuda boende till funktionsnedsatta som bedöms ha rätt till särskilt boende. Kommunen har gruppbostäder, servicebostäder och boenden inom socialpsykiatrin. Det finns utrymme för att ge fler personer med funktionsnedsättning möjlighet att bo i ordinärt boende. Verksamheten arbetar aktivt med att utveckla boendestödsfunktionen för att ge stöd i bostaden. Behovet av gruppbostäder väntas öka de närmsta fem åren. För den socialpsykiatriska omsorgen det är svårt att upprätta några prognoser framåt men även här förväntas behovet öka.

Utbud, efterfrågan och planerade bostäder

Lokalrevisionen visar att det både finns ett underskott på platser i gruppbostäder och att bostäderna som finns är i behov av ombyggnationer. Behovet av ombyggnationer gäller bostadsutformningen, där bostäderna inte kan räknas som fullvärdiga boenden. Det finns även ett visst behov av att flytta brukare från en enhet till en annan, för att skapa en mer lämplig sammansättning inom enheterna.

Två nya gruppbostäder planeras vara klara under 2020–2022 och ett boende inom socialpsykiatrin är planerat att vara färdig 2022. Med dessa nybyggnationer och med renovering av de äldre bostäderna beräknas dagens underskott på bostäder till gruppen vara åtgärdade. Samtidigt finns ytterligare ett 30-tal unga vuxna med funktionsnedsättning som inom de närmsta 5–10 åren kan komma att söka egen bostad. Trenden i Sverige visar att behovet troligen blir servicebostäder eller anpassade bostäder i ordinarie bostadsbestånd.

För att verksamheternas framtida behov skall kunna beaktas krävs en ökad samverkan inom kommunen för samhälls- och bostadsplaneringsfrågor.

9.3 Nyanlända

Sedan år 2016 har kommunen en bosättningslag att förhålla sig till, lag (2016:38) om mottagandet av vissa nyanlända invandare för bosättning, som gäller mottagandet av flyktingar med uppehållstillstånd. De flyktingar som kommer har uppehållstillstånd och folkbokförs därmed i kommunen. Beroende på sammansättningen av familjer och ensamstående kan behovet av bostäder givetvis variera.

Hushållssammansättningen är inte känd vilket gör det är svårt att planera storleken på lägenheter. Det vanligaste är dock 2:or och 3:or. Under perioden 2016–2019 har majoriteten av lägenheterna kommit från privata fastighetsägare och genom uppsökande verksamhet från bovärd.

Det är mycket svårt att prognostisera hur många nyanlända som kommer att fly till och stanna i Sverige. Det är framför allt EU:s och Sveriges flyktingpolitik som påverkar hur många som kommer. Det är på så vis svårt att veta hur många som migrationsverket kommer att anvisa till kommunen under de kommande åren.

Tillgång till dyra nyproducerade lägenheter är inte ett alternativ för den här målgruppen, eftersom syftet är att de ska kunna vara självförsörjande med etableringsbidrag och därefter egen inkomst. Hyreskostnaderna i de nya lägenheterna är för höga och de som flyttar in riskerar på grund av hyreskostnaderna i framtiden att inte klara sig utan försörjningsstödet. Nyanlända ska ha möjlighet att göra ”bostadskarriär” utifrån egna inkomster och inte tack vare försörjningsstödet. Det finns dock möjlighet att hålla nere hyrorna i nyproducerade lägenheter med hjälp av statliga bidrag, vilket kan vara ett bra sätt att få till en ökad spridning och motverka segregation.

När det gäller självbosatta nyanlända, som är med i etableringsprogrammet, får kommunen uppgifter på vilka de är och de kallas till ett så kallat inskrivningsmöte på ett integrationscenter. Det är svårare att kartlägga och identifiera de som är självbosatta och själva klarar av sin etablering. I gruppen självbosatta nyanlända ingår personer som flyttar från sin anvisade kommun till en annan kommun och personer som flyttar till kommunen på grund av anknytning till exempelvis sina barn, föräldrar eller make/maka som redan bor i kommunen. Utifrån en kvalitativ bedömning av samtal med besökare till integrationscentret, kan slutsatsen dras att många självbosatta nyanlända, oavsett anledning till att flytta till kommunen, bor trångt och hamnar hos oseriösa hyresvärdar som tar ut dispositionsavgift.

9.4 Unga vuxna

Idag råder det ett underskott av bostäder, vilket även gäller bostäder för unga vuxna. Det är på sikt viktigt för kommunens befolkningssammansättning att få fler unga vuxna att vilja bo kvar i kommunen, varpå utbudet av bostäder för denna målgrupp behöver utökas. Framförallt efterfrågas centralt belägna, mindre bostäder med skäliga hyror.

Målgruppen har det generellt svårt att få tag på en egen bostad på den öppna bostadsmarknaden, om de inte kan ta hjälp av familj eller har hunnit få ett jobb.

Med social problematik blir det ännu svårare. Det är inte socialtjänstens uppgift att hjälpa unga vuxna att flytta hemifrån, men det kan finnas synnerliga skäl när socialtjänsten ger bistånd, ofta till följd av missbruksproblematik eller psykisk ohälsa.

Kommunen har idag några stödboenden och behovet av denna insats kommer att öka under de närmaste åren. Antalet ensamkommande barn som kommer till Ulricehamn har minskat och prognosen är fortsatt låg. Kommunen arbetar aktivt för att stödja de ungdomar som tidigare har varit placerade gällande bostadsanskaffning.

10 Vräkningsförebyggande insatser

Kommunen har tagit fram en handlingsplan för att motverka hemlöshet 2016. Det arbetas med flera uppdrag och åtgärder för att förebygga vräkningar i kommunen. Det finns rutiner kring att förebygga vräkning som berör barn, budget- och skuldrådgivningsinsatser för vuxna samt samverkansmöte med fastighetsägarna. Kommunen erbjuder även hyresgarantier. Det finns behov av att utforma specialbostad med personal, för att bättre kunna stödja personer som har stora sociala problem. Det kan vara personer med svåra neuropsykiatriska eller missbruksproblem och som inte kan bo självständigt i en vanlig lägenhet. En sådan specialbostad skulle i sin tur kunna bidra till att förebygga vräkningar.

11 Mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet

Det övergripande målet för utvecklingen i Ulricehamns kommun är att befolkningen i Ulricehamns kommun ska öka med minst fem procent sett över en femårsperiod. Det är ett politiskt antaget mål som tidigare nämnts i detta dokument. För att nå målet krävs det att bostadsbeståndet ökar i sådan grad att alla nya invånare kan finna det boende de söker i kommunen. Byggandet av nya bostäder är på så vis en förutsättning för att kommunen ska uppnå befolkningsmålet.

I kommunens översiktsplan som började gälla 2015 betonas det att kommunen bör bygga bostäder i attraktiva lägen där befintlig infrastruktur och service nyttjas i största möjliga mån.[7] I översiktsplanen finns även kommunens mål med bebyggelseutveckling formulerade, där några av de mest centrala är följande:

- Attraktiva lägen där vi använder och utvecklar befintlig infrastruktur och service så långt som möjligt och där vi har goda möjligheter till arbets- och studiependling.
- Bostäder ska byggas längs huvudstråken och i de områden som pekats ut som utvecklingsområden.
- Exploatering av jordbruksmark bör undvikas.
- Exploatering som hindrar en framtida järnvägsutbyggnad bör undvikas.

[7] Översiktsplan för Ulricehamns kommun.

12 Fokusområden för bostadsförsörjning

Ulricehamns kommun ska skapa förutsättningar för att erbjuda bostäder till alla invånare och planeringen bör utgå från behovet för olika grupper. För att kunna möta behovet behövs ett varierat bostadsbestånd och flera boendeformer. Att planera för bostäder på rätt plats handlar bland annat om att skapa trygga och hållbara boendemiljöer, både inom det befintliga bostadsbeståndet och vid nybyggnation.

De tre nedanstående fokusområdena har valts med hänsyn till nationella och regionala perspektiv, likväl som lokala förutsättningar. Fokusområdena visar riktning för Ulricehamn kommuns bostadsförsörjning och fungerar som ett stöd till kommande handlingsplan.

❖ Bostäder för olika grupper

- Planera utifrån särskilda gruppers behov både när det gäller nyproduktion och hur kommunen kan nyttja det befintliga bostadsbeståndet.
- Kontinuerligt analysera hur bostadsmarknaden förändras för att kunna möta framtida efterfrågan.

❖ Planera för ett varierat bostadsutbud

- Planera för en variation av hustyper, upplåtelseformer och prisbilder, vilket i sin tur möjliggör för hushåll att flytta till en bostad som bättre passar deras behov.

❖ Bostäder på rätt plats

- Planera för långsiktigt hållbara boendemiljöer.
- Skapa attraktiva boendeplatser där det finns en vilja att investera.

13 Aktualitetsprövning

Nya riktlinjer för bostadsförsörjning ska upprättas och antas av kommunfullmäktige ifall förutsättningarna för riktlinjerna ändras.