

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Dokumenttyp: Riktlinjer

Antaget av:

Status: utkast 2021-03-30

Giltighetstid:

Diarienummer:

Dokumentansvarig:

Adresserat till:

Tidpunkt för aktualitetsprövning:

Tidpunkt för senaste revidering:

Relaterade styrdokument:

Sökord:

Innehåll

Förord	4
Riktlinjer för bostadsförsörjning i Linköpings kommun	5
Inledning	5
1 Bakgrund	6
2 Gällande mål för bostadsförsörjning	7
2.1 Globala mål	7
2.2 Nationella mål	7
2.3 Regionala mål	7
2.4 Linköpings kommuns övergripande mål 2020-2022 (KF 2019-05-28 § 186)	7
3 Utmaningar, behov och potential för bostadsförsörjning i Linköpings kommun	8
3.1 En ökande befolkning kräver en hög och jämn byggtakt som möter behoven	8
3.2 God beredskap för att säkra en hög och jämn byggtakt	9
3.3 Pågående bostadsproduktion och prognos för kommande bostadsbyggande	9
3.4 Bostadsutvecklingen i Linköping – en viktig del av den regionala utvecklingen	10
3.5 Behov och inriktning för bostadsutveckling i kommunens olika delar	11
3.6 Matchningsproblematik – fler behöver ha råd att efterfråga en god bostad	12
3.7 Ny bebyggelse som ger bredd i bostadsutbudet	12
3.8 Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen	13
3.9 Det är många som kan och vill vara med i att utveckla Linköping – med samverkan möter vi utmaningar och tar tillvara möjligheterna	14
4 Målsättningar, strategier och åtgärder för bostadsförsörjningen i Linköpings kommun	15
4.1 Mål	15
4.2 Övergripande strategier för bostadsförsörjningen	15
4.3 Prioriterade aktiviteter och åtgärder för bostadsförsörjningen	16
5 Uppföljning	22
6 Ställningstagande och underlag för riktlinjer för bostadsförsörjningen	23

Förord

Under årens lopp har bostadsförsörjningens fokus förskjutits från att vara en ren produktionsplan som underlag för kommunal styrning med statlig finansiering till att beskriva ett brett uppdrag att planera och möta marknadens förutsättningar att producera och erbjuda hållbara bostadsområden och byggnader som uppfyller alla olika gruppers behov. Det gäller inte bara bostäder för väletablerade hushåll med stabil ekonomi utan kanske särskilt ungdomar, andra resurssvaga och de som behöver bostad utifrån sociala behov.

Linköping är en av Sveriges snabbast växande kommuner. Att försörja den ökande befolkningen med bostäder genom en jämn och hög byggtakt är en viktig utmaning. En väl så angelägen utmaning är att kommunens invånare ska ha möjlighet att efterfråga såväl de nybyggda bostäderna som bostäder i det befintliga beståndet.

En vision för bostadsförsörjningsarbetet och dessa riktlinjer är att

I Linköpings kommun har alla en bostad med god kvalitet i en trygg miljö, många har hittat sitt drömboende och ingen är hemlös.

Riktlinjer för bostadsförsörjning i Linköpings kommun

Inledning

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Enligt Linköpings kommuns riktlinjer för styrdokument ska en riktlinjer antas av kommunstyrelsen medan ett styrdokument antaget av kommunfullmäktige kallas policy. Detta dokument följer benämningen enligt lagen och är alltså ett undantag från kommunens riktlinjer för styrdokument.

Ansvar för bostadsförsörjningen ligger enligt Linköpings kommuns reglemente, senast reviderat av kommunfullmäktige, 2020-11-24, § 248, hos samhällsbyggnadsnämnden. Riktlinjerna riktar sig dock till flera nämnder och bolagsstyrelser som enligt reglementet och ägardirektiv är involverade i arbetet med bostadsförsörjning.

Föreliggande riktlinjer för bostadsförsörjningen för Linköpings kommun innehåller en huvuddel med kommunens ställningstagande avseende riktlinjer för bostadsförsörjningen samt en bilaga med statistik, underlag och analyser.

Huvuddelen inleds med bakgrund och övergripande mål som finns fastlagda för bostadsförsörjning på internationell, nationell, regional och kommunal nivå. Efter det följer en del som beskriver utmaningar, behov och potentialer för bostadsförsörjningen i Linköpings kommun följt av de mål, strategier och åtgärder som tagits fram inom ramen för arbetet med de reviderade riktlinjerna. Sist i dokumentet finns en beskrivning av hur målen följs upp och hur föreslagna åtgärder kan omsättas i handling.

Bilagan innehåller en fördjupad beskrivning av befolkningsutveckling, bostadsutbud, behov, analys av övergripande utvecklingspotential och planberedskap samt av de olika verktyg som finns för kommunens arbete med bostadsförsörjningen. I bilagan ges också en övergripande beskrivning av osäkerheter och omvärldsförändringar som kan påverka kommunens möjligheter att ta det fulla ansvaret för bostadsförsörjningen. Här beskrivs även relevanta regel- och lagförändringar samt några pågående utredningar som på olika sätt kan påverka bostadsförsörjningen.

Riktlinjerna för bostadsförsörjning har tagits fram av en projektgrupp med deltagare från Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, Social- och omsorgsförvaltningen, Kommunledningsförvaltningen, statistik och utredningar samt AB Stångåstaden.

Styrgrupp har varit kontorscheferna inom Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens Plankontor.

Samråd har skett med (Fyll på efter samråd V14-18)

1 Bakgrund

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) är det varje kommuns ansvar att planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Befintliga riktlinjer kan aktualitetsförklaras, men förändras förutsättningarna för bostadsbyggandet ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla:

- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
- kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
- hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Särskild hänsyn ska tas till mellankommunala och regionala förhållanden och samråd ska ske med angränsande kommuner, länsstyrelsen samt med andra regionala organ.

Riktlinjernas målsättningar kopplar till översiktsplanens kvantitativa och kvalitativa mål för bostads- och bebyggelseutveckling. Riktlinjerna ska enligt lag vara vägledande vid den kommunala planeringen för att främja bostadsbyggandet och utveckling av bostadsbeståndet.

Riktlinjerna hänger också nära samman med andra kommunala styrdokument såsom Policy för kommunens markinnehav, Riktlinjer för kommunala markanvisning inom Linköpings kommun och Riktlinjer för exploateringsavtal inom Linköpings kommun. De bidrar särskilt till att uppfylla kommunens mål om ökat bostadsbyggande, trivsel och trygghet i kommunens områden samt ökad jämlikhet.

2 Gällande mål för bostadsförsörjning

Att ha en bostad är en grundläggande mänsklig rättighet och på alla nivåer, från globalt till lokalt, finns gällande definierade mål för bostadsförsörjningen.

2.1 Globala mål

- **FN deklARATION för mänskliga rättigheter, (artikel 25):** "Var och en har rätten till husrum och bostäder för säkerhet vid fysisk försvagning eller funktionshinder".
- **FN:s Agenda 2030, mål 11:** skapa fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder för alla.
- **FN:s konvention om barnets rättigheter, p. 27, svensk lag 1 januari 2020:** Barn har rätt till skälig levnadsstandard, till exempel bostad, kläder och mat. Konventionsstaterna förbinder sig att bistå föräldrar och andra som är ansvariga för barnet att genomföra denna rätt och ska vid behov tillhandahålla materiellt bistånd och stödprogram, särskilt i fråga om mat, kläder och bostad.

2.2 Nationella mål

- **Regeringsformen 1 kap 2§:** "Särskilt ska det allmänna trygga rätten till bostad och verka för social omsorg och trygghet."
- **Regeringens mål för boende och byggande 2020:** Ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktig 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. För närvarande sätts inget kvantitativt mål för bostadsbyggandet.

2.3 Regionala mål

För region Östergötland finns ingen antagen regionplan med mål för bostadsförsörjningen. Dialogmöten har hållits mellan Regionen och östgötakommunerna under 2020 med fokus att skapa goda förutsättningar för ett samordnat bostadsförsörjningsarbete. Arbetet ska grundas på en regional rumslig strategi baserad på den regionala utvecklingsstrategin för Östergötland (RUS) och skapa en tydlig koppling mellan den regionala utvecklingsstrategin och arbetet med bostadsförsörjning.

2.4 Linköpings kommuns övergripande mål 2020-2022 (KF 2019-05-28 § 186)

Inom kommunfullmäktiges målområde samhälle beskrivs vad kommunen ska uppnå för att utveckla närmiljön och Linköping som plats. Under rubriken Ett attraktivt och tryggt Linköping sägs att:

"Linköping är den ekonomiska motorn i en växande region. Alla tar ansvar för varandra i en kommun som växer på ett socialt hållbart sätt. Organisationer

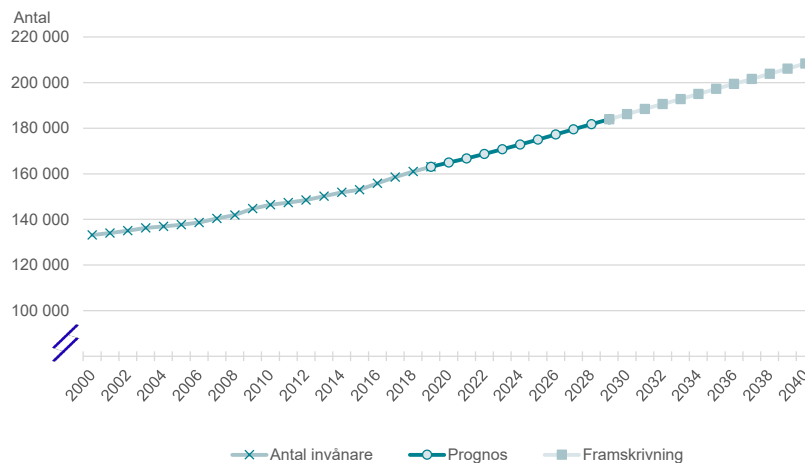
och näringsliv ges förutsättningar att göra skillnad för ökad social sammanhållning och trygghet. I utvecklingen av Linköping har tätort och landsbygd lika hög prioritet. Helheten är i fokus när nya stadsdelar planeras och trafiksystemet utvecklas. Stadsmiljön är attraktiv och har en hög kvalitet där tillgänglighet för samtliga trafikslag också värnas och utvecklas. Linköpings kommun skapar förutsättningar för en hög och jämn byggtakt där fler får möjlighet att förverkliga drömmen om ett eget boende”.

3 Utmaningar, behov och potential för bostadsförsörjning i Linköpings kommun

3.1 En ökande befolkning kräver en hög och jämn byggtakt som möter behoven

Linköping är en av Sveriges snabbast växande kommuner och hade år 2020 drygt 164 400 invånare. Antalet kommuninvånare förväntas fortsätta öka även under kommande år. Fram till 2030 förväntas en ökning med drygt 18 000 personer och med ytterligare 21 000 personer fram till 2040, det vill säga med totalt runt 39 000 personer under de närmaste 20 åren. Enligt befolkningsprognosen (2021-03-26) förväntas antalet kommuninvånare då uppgå till drygt 203 000.

Diagram: Befolkningsprognos inklusive framskrivning till 2040



Det sker samtidigt en demografisk utveckling. En stor generation unga vuxna, 80-talister och tidiga 90-talister, är på väg in i en familjebildande livsfas som ställer särskilda bostadskrav. Även gruppen äldre ökar med 40-talisterna som efter hand kan behöva mer anpassade bostäder. En utmaning för både kommunen och bostadsaktörerna är att upprätthålla en hög och jämn byggtakt som möter behoven med i genomsnitt 1000-1200 färdigställda bostäder per år. De närmaste fem åren, 2021-2025, behövs en byggtakt på ca 1500 bostäder/år för att samtidigt täcka eftersläpande behov. Bostädernas läge, storlek,

bostadstyp, upplåtelseform och kostnad behöver samtidigt möta behov, efterfrågan och betalningsförmåga hos befintliga och nya invånare.

3.2 God beredskap för att säkra en hög och jämn byggtakt

För att möjliggöra att det kan byggas tillräckliga volymer behövs en beredskap för byggande av kanske dubbelt så många bostäder per år, det vill säga ca 2000. Det bör därför finnas en avvägd beredskap av byggrätter i antagna detaljplaner som tillsammans med pågående detaljplaner motsvarar ca 4 års genomsnittlig bostadsproduktion, 4000-6000 bostäder. Det bör även finnas en långsiktig beredskap i översiktsplaner, program och detaljplaner som är tänkta att starta under de närmast kommande åren.

Det behövs inte bara planberedskap utan även beredskap för att bygga ut kapacitet i förskolor, skolor, gator, vatten- och avlopp, elnät och annan infrastruktur. En samordnad god planering och beredskap möjliggör en högre utvecklingstakt och bidrar till att hantera skiftningar i konjunktur, efterfrågan och behov.

Ett strategiskt stegvis genomförande av översiktsplanen, genom detaljplaner och bostadsutvecklingsprojekt med rätt tajming, innehåll och lokalisering, har en viktig roll för en långsiktigt tryggad bostadsförsörjning. Samtidigt har också bostadsutvecklingen en nyckelroll för långsiktigt attraktiv och hållbar utveckling av kommunen, regionen och dess bebyggelsemiljöer.

Antalet byggrätter i antagna detaljplaner uppgick vid slutet av 2020 till ca 3200. Framtagandet av byggrätter i pågående detaljplaner uppgick vid samma tidpunkt till ca 5900.

Kommunens bygglovskontor redovisade att drygt 2000 bostäder var under pågående byggnation vid slutet av 2020.

Antalet lägenheter som förväntas färdigställas under perioden 2021-2035 uppgick till ca 23 800 enligt kommunens bostadsprognos från januari 2021.

3.3 Pågående bostadsproduktion och prognos för kommande bostadsbyggande

Under de senaste åren har nybyggnationen av bostäder varit omfattande och upp emot 1500 bostäder har färdigställts per år. I slutet av 2020 pågick byggande av cirka 2000 lägenheter i olika hustyper och områden. Kommunens prognos för antalet färdigställda lägenheter under kommande 15 år visar att det är möjligt att hålla denna byggtakt. Prognosen uppdateras årligen och är mycket säker för de närmaste åren eftersom den bygger på pågående byggnation. Ytterligare ett par år framåt grundas den på byggrätter i antagna och pågående detaljplaner. Längre fram blir prognosen allt osäkrare eftersom den utgår från beräknad starttidpunkt i lämnade planbesked men där detaljplanen har ännu inte påbörjats.

3.4 Bostadsutvecklingen i Linköping – en viktig del av den regionala utvecklingen

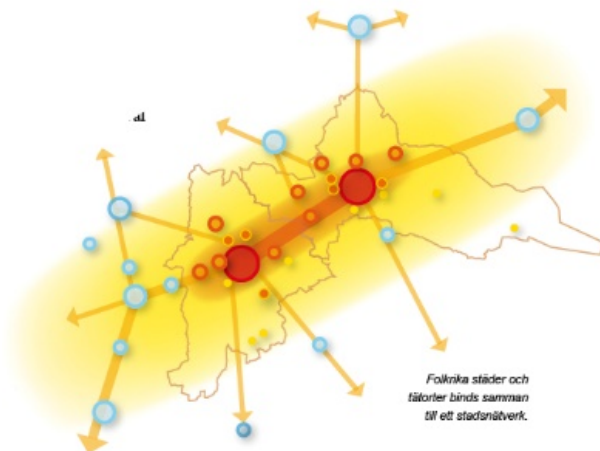
Bostadsförsörjningen är av stor betydelse för den regionala tillväxten. Östergötland ska utvecklas till en flerkärnig, men sammanhållen, storstadsregion med en gemensam arbetsmarknad. En avsiktsförklaring för en ökad utveckling i det lokala arbetsmarknadsområdet ”LA-Linköping” är antagen av KS, beslut 2021-02-16, § 36. Även bostadsmarknaden ska utvecklas gemensamt och baseras på ömsesidigt kompletterande orter där kommungränserna är av underordnad betydelse. En uttalad målsättning är att gemensamt kunna erbjuda många olika bra boendialternativ. Genom att samordna sin bostadsplanering kan kommunerna uppnå en större bredd i bostadsutbudet. För Linköpings del är det särskilt intressant att samverka med de kommuner som gränsar mot kommunen.

Regionens funktion och utvecklingspotential kan förstärkas genom att bostadsutvecklingen samordnas med en utvecklad kollektivtrafik.

Under 2020 har dialogmöten hållits mellan Regionen och östgötakommunerna med fokus att skapa goda förutsättningar för ett samordnat bostadsförsörjningsarbete. Målsättningen är att bostadsplaneringen ska beskrivas i en regional utvecklingsstrategi för Östergötland (RUS).

Linköping och Norrköping utgör den viktigaste ortsrelationen och är tillsammans den ekonomiska motorn i den växande regionen. Kommunerna har genom sin gemensamma översiktsplan formaliserat sin samverkan och har gjort ett ömsesidigt åtagande för hur man ska inrikta planeringen av nya bostäder för att stärka storstadsregionen.

Den gemensamma översiktsplanens huvudinriktning är att skapa en långsiktigt hållbar Ortsstruktur. Arbetet med en förstudie inför en uppdatering av den gemensamma översiktsplanen har inletts.



För Linköpings del innebär detta en hög prioritet av bostäder, dels i *staden*, med extra fokus på lägen med gångavstånd till resecentrum, dels i *större tätorter* med god kollektivtrafik. Därutöver ska särskilda satsningar göras i *särskilt attraktiva lägen* i stadens närhet. I *staden* Linköping ligger stort fokus

på utveckling och utökning av stadskärnan och innerstaden samt utveckling av kompletterande stadsnoder, stadsdelsnoder och urbana stråk i ytterstaden.

Med denna inriktning bidrar Linköpings kommun aktivt till att förverkliga Regionens utvecklingsmål och bostadsförsörjning.

3.5 Behov och inriktning för bostadsutveckling i kommunens olika delar

Inom Linköpings kommun bedöms *staden* Linköping fortsatt stå för den största befolkningsökningen och bostadsutvecklingen. I *de större tätorterna* behöver det finnas möjlighet att täcka en stor del av behovet av nya småhus. Samtidigt ökar behovet av flerbostadshus här i takt med att orterna växer och möjlighet att bo kvar i olika skeden av livet behöver finnas. En fortsatt bostadsutveckling i *mindre orter och på landsbygden* är också viktig eftersom det bidrar till ett brett i utbud av boendemiljöer och till en levande landsbygd. Det är rimligt att ha en beredskap och kapacitet som kan möjliggöra en befolkningsökning som fördelas på:

- 75-85% i *staden*,
- 15-30% i *de större tätorterna*,
- 5-10% i *mindre tätorter/landsbygd*.

Den beskrivna fördelningen av befolkningsökningen innebär ett behov av:

I staden

- 800-1000 bostäder per år i snitt och upp mot ca 1300 bostäder per år under år 2021-2025*
- Beredskap och förberedande planering för minst 1500-2000 bostäder per år

I de större tätorterna

- 150-300 bostäder per år och upp mot ca 450 bostäder per år under år 2021-2025*
- Beredskap och förberedande planering för ca 300-600 bostäder per år

I mindre tätorter, servicenoder och landsbygd

- 50-100 bostäder per år och upp mot ca 150 bostäder per år under år 2021-2025*

* Vid en högre byggtakt med ca 1500 bostäder/år under de närmsta åren (ca år 2020-2025).

Detta innebär att *de större tätorterna* tillsammans med *mindre tätorter och landsbygden* bör få en något större andel av tillkommande bostäder än i de detaljplaner som är pågående eller tänkta att starta åren efter 2020.

3.6 Matchningsproblematik – fler behöver ha råd att efterfråga en god bostad

De förhållandevis dyra bostäder som byggs kan inte efterfrågas av ekonomiskt svagare grupper. Många måste söka sin bostad i det befintliga beståndet där hyresnivåerna är lägre. En hög grad av kvarboende motverkar möjligheterna att komma åt såväl äldre småhus som de billigare hyresrätterna. I bostadsbristens spår följer tillfälliga boendelösningar och trångboddhet.

Av Linköpings samlade befolkning levde 2018 drygt 15 procent med en låg ekonomisk standard. Bland ensamstående kvinnor med barn levde 2016 över 40 procent, eller närmare 900 hushåll, med låg ekonomisk standard.

Linköping ligger fortsatt mycket högt när det gäller andelen med långvarigt försörjningsstöd. Socialförvaltningen noterar ett ökat tryck på sina boendeinsatser, där bl.a. antalet akutlägenheter uppskattas ha fördubblats sedan 2011. Den strukturella hemlösheten ökar för riket och rimligen också för Linköping. Kommunen arbetar med så kallade kommunala boenden där kommunen har förstahandskontraktet och hyr ut bostäder i andra hand till svaga hushåll som på sikt ska kunna ta över förstahandskontraktet. Majoriteten dessa lägenheter finns i redan utsatt områden och förstärker – snarare än motverkar - segregationen.

Det behövs olika typer av strategier och aktiva insatser för minska trösklarna in på bostadsmarknaden för olika grupper och fler behöver ha råd att efterfråga en bra bostad. Staten äger många av verktygen för detta men kommunen kan ta sitt ansvar genom aktiva insatser för att minska kostnadsdrivande krav och bredda utbudet av olika bostadskoncept som till exempel typhus, ägarlägenheter eller hyrköp. Krav kan ställas vid försäljning av kommunal mark genom markanvisningsavtal men det kan också handla om att utreda nya och anpassade sätt att förmedla bostäder.

3.7 Ny bebyggelse som ger bredd i bostadsutbudet

Det är viktigt att nya stadsdelar får en blandad lägenhetssammansättning. Nyproduktionen i de befintliga stadsdelarna och tätorterna kan bidra till att skapa ett bredare bostadsutbud avseende bostadstyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer. Nya projekt bör därför föregås av en analys av bostadsutbudet i närområdet i förhållande till kommunens långsiktiga mål och vilken målgrupp man har för tillkommande bostäder.

Den gällande inriktningen för blandningen och bredd i bostadsutbudet är fortsatt aktuell.

- Andelen hyresrätter ska vara 20-60% i alla stadsdelar i *staden* Linköping.
- I *större tätorter* ska respektive upplåtelseform vara minst 10% på lång sikt.
- Andelen småhus respektive flerbostadshus ska inte vara mindre än 10% i någon stadsdel eller tätort. Undantaget är den utökade innerstaden samt stadsnoder, stadsdelsnoder och urbana stråk i ytterstaden.

För i princip alla nya bostadsprojekt behövs samarbete och samverkan mellan den fysiska planeringen, exploateringsverksamheten och kommunens lokalförsörjning. Det kommunala bolaget Lejonfastigheter ansvarar för kommunens lokalförsörjning och att mark för kommunala ändamål reserveras i den fysiska planeringen. För kommunala boenden samt andra bostadssociala behov ansvarar social- och omsorgsförvaltningen och äldrenämnden varför dessa aktörer behöver involveras tidigt i bostadsutvecklingsprojekt i kommunen.

3.8 Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen

Bostadsbyggandet är i stora delar styrt av marknadens aktörer och marknadsförutsättningar. Kommunernas verktyg kan bara i viss utsträckning påverka vilka bostäder som byggs och hushållens möjligheter att efterfråga dessa. Det är därför en stor utmaning att, med tillgängliga verktyg, fortsätta sträva efter att tillskapa ändamålsenliga och tillgängliga bostäder som kan efterfrågas av fler.

Kommunens uppgift är att på olika sätt skapa förutsättningar och incitament för de byggande aktörerna att genomföra de planer som tas fram. Kommunens viktigaste verktyg för bostadsbyggandet är dels den fysiska planeringen genom översiktsplan, planprogram och detaljplaner, dels markägandet och markpolitiken. Linköpings kommun har även genom det kommunala bostadsbolaget Stångåstaden ett kraftfullt verktyg för såväl nyproduktion som förvaltning och utveckling av det befintliga bostadsbeståndet och bostadsmiljöerna. Dessutom utgör kommunens egna investeringar i social och teknisk infrastruktur viktiga verktyg för stadsutvecklingen och bostadsbyggandet.

Kommunens markinnehav är av stor betydelse när nya områden ska detaljplanläggas och exploateras. Den kommunägda marken överläts till privata eller allmänna exploatörer efter så kallad markanvisning. Kommunens ”Riktlinjer för kommunala markanvisningar inom Linköpings kommun” har också reviderats och antogs av KF 2021-01-26. I markanvisningsavtal kan kommunen påverka vad som byggs på den mark som kommunen säljer, men andra krav kan också ställa på den som ska bygga. Exempel på villkor är:

- Fördelningen av upplåtelseform, hustyp o lägenhetsstorlek.
- Krav på att en viss del av bostäderna ska hyras ut till kommunen som kommunala boenden.
- Premiering av exploatörer som tidigare upplåtit kommunala boenden.
- Möjliggöra boende till långsiktigt låg boendekostnad.
- Möjliggöra för fler att komma in på Egna Hemsmarknaden.
- Främjande åtgärder för ökad integration.

Kommunen kan också verka för bostadsförsörjningen genom olika typer av frivilliga överenskommelser och samarbeten med andra aktörer. I förhandling om exploateringsavtal kan exploatörer som avser planlägga och bebygga sin egen mark, erbjudas att ge kommunen möjlighet att få hyra lägenheter för andrahandsupplåtelse som kommunala boenden. Tecknandet är frivilligt och kan erbjudas där kommunen finner det lämpligt. ”Riktlinjer för exploateringsavtal inom Linköpings kommun” antogs av KF 2021-01-26.

I syfte att minska hemlösheten behöver kommunen även nyttja tillgängliga verktyg för att skapa ömsesidiga utbytesmodeller med olika fastighetsägare. Det kan handla om att ställa krav på kommunala boenden i samband med markanvisningstävlingar, prioriteringar av detaljplaner, fördelar i samband med markanvisningstävlingar eller direkttilldelning av mark i utbyte mot kommunala boenden.

En närmare beskrivning av användningen de olika verktygen för bostadsföreningen ges i bilagan ”Statistik, underlag och analys”

3.9 Det är många som kan och vill vara med i att utveckla Linköping – med samverkan möter vi utmaningar och tar tillvara möjligheterna

Det finns en stor vilja från bostadsmarknadens aktörer att vara med och utveckla bostadsbeståndet i Linköpings kommun, Det märks i en stark inströmning av ansökningar om planbesked för att få påbörja detaljplanering och stort intresse att delta i markanvisningstävlingar om att få ta del av byggrätter på kommunägd mark.

Genom fortsatt och utvecklad samverkan mellan kommunen och bostadsmarknadens olika aktörer finns goda förutsättningar för fördjupad förståelse för varandras villkor och en ökad möjlighet att möta de behov och utmaningar som finns.

4 Målsättningar, strategier och åtgärder för bostadsförsörjningen i Linköpings kommun

Följande avsnitt utgör kommunens övergripande målsättningar och strategier för bostadsförsörjningen kompletterat med en redovisning av de åtgärder som bedöms ha särskild relevans för utvecklingen av bostadsförsörjningen de närmsta åren.

4.1 Mål

Den övergripande målsättningen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Målsättningen delas in i tre övergripande målområden

1. Skapa förutsättningar för bostadsutbyggnad som möter behov över tid
2. Bidra till ett brett bostadsutbud som möter efterfrågan och behov
3. Tillgodose behovet av bostäder för särskilda grupper där kommunen har ett särskilt ansvar

Gemensamt för alla målområden är att samverka och dialog mellan alla bostadsmarknadens aktörer har en avgörande roll för en hållbar bostadsförsörjning.

4.2 Övergripande strategier för bostadsförsörjningen

För att långsiktigt kunna uppnå uppsatta mål och en hållbar bostadsförsörjning över tid behövs strategier. Kommunens övergripande strategier för en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning sammanfattas av följande strategipunkter;

- 1. Aktiv markpolitik och god planberedskap** - Kommunen ska genom en aktiv markpolitik och en god planeringsberedskap skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande som möter behoven som befolkningsutvecklingen medför och som svarar mot olika gruppers behov och efterfrågan.
- 2. Aktiva insatser och samverka för ett brett och varierat bostadsutbud** - Kommunen ska, i samverka med marknadens aktörer, möjliggöra ett varierat utbud av bostäder såväl vad avser upplåtelseformer, bostadsstorlekar och hustyper som pris- och hyresnivåer för att möta olika behov och en differentierad efterfrågan i hela kommunen.
- 3. Förvaltning och utveckling av befintligt bostadsbestånd som en viktig del i bostadsförsörjning och bostadsmarknad** - Kommunen ska, utifrån ett behovsperspektiv och genom kommunens förvaltande nämnder och styrelser, verka för ett ändamålsenligt nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet och bidra till goda bostäder och livsmiljöer samt en bättre fungerande bostadsmarknad för alla.

4. Främja en mångfald av aktörer och goda konkurrensförhållanden -

Kommunen ska främja en mångfald av aktörer och goda konkurrensförhållanden för att bidra till rimliga boendekostnader i nyproducerade bostäder.

5. Bostadsförsörjning och bebyggelseutveckling som tillsammans bidrar till hållbar utveckling, attraktivitet och hög tillgänglighet i vardagen -

Kommunen ska, tillsammans med andra aktörer, genom planering och insatser för utveckling av mark, infrastruktur och bebyggelseområden, aktivt verka för att utveckling av bostäder långsiktigt bidrar till

- en hållbar utveckling av bebyggelsestrukturer och transporter
- god hushållning med mark, energi och andra resurser
- en hög tillgänglighet till ett brett bostadsutbud och viktiga vardagsfunktioner i attraktiva boendemiljöer

6. Strategiskt nyttja de olika verktyg som kommunen har för bostads- och bebyggelseutveckling - För att nå uppsatta mål för bostadsförsörjningen ska arbetet med de verktyg som kommunen har till förfogande utveckla och nyttjas strategiskt.

Särskilda strategier för hushåll som kommunen enligt lagstiftning har ett särskilt utpekad ansvar för:

7. Säkerställa bostäder för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för enligt socialtjänstlagen samt bosättningslagen - Utveckla utbytesmodeller med kommunala bostadsbolaget samt privata hyresvärdar för att sänka trösklarna till egen bostad.

8. Tillgodose behovet av bostäder för äldre samt personer med funktionsvariation - Samverka med Lejonfastigheter för att omsätta Social- och omsorgsnämndens samt Äldrenämndens lokalförsörjningsplan.

4.3 Prioriterade aktiviteter och åtgärder för bostadsförsörjningen

För att uppnå uppsatta mål och genomföra de övergripande strategierna behövs aktiva insatser och åtgärder. Nedan redovisas ett antal sådana åtgärder/aktiviteter. Åtgärderna/aktiviteterna är sorterade inom de tre övergripande målområdena och kopplade till de verktyg som finns för att arbeta med bostadsförsörjningen i kommunen. Arbetet med bostadsförsörjningen har koppling till flera andra styrdokument och insatser som kommunen arbetar med. Vissa av åtgärderna stöds av andra kommunala styrdokument. Åtgärderna/insatserna har fokus på de som är särskilt viktiga att genomföra eller fortsätta arbeta med de närmaste åren kopplat till bostadsförsörjningen på kort och lång sikt.

Målområde	Åtgärder/aktiviteter	Kommunens huvudsakliga verktyg (beskrivs närmare i bil 1)	Indikator	Ansvar
Skapa förutsättningar för bostadsutbyggnad som möter behov över tid	Öka kommunens markinnehav.	4.1 Fysisk planering 4.2 Kommunalt markägande och markanvisning		KS/SBN
	Skapa och bibehålla en god beredskap och utvecklingspotential för bostäder i översiktsplan och annan förberedande planering	4.1 Fysisk planering	Beredskap och kapacitet för befolkningsökning enligt nedanstående fördelning: ● ca 75-85% i staden ● ca 15-30% i de större tätorterna ● ca 5-10% i mindre tätorter/landsbygd	SBN
	Fortsätt utveckla arbetet med genomförandestrategier för översiktsplanen.	4.1.1. Översiktsplanen som verktyg		
	Fortsätt utveckla arbetsätt för en prioritering av detaljplaner och bostadsprojekt.	4.1.2 Detaljplanering som verktyg	Beredskap och kapacitet för befolkningsökning enligt nedanstående fördelning: ● ca 75-85% i staden ● ca 15-30% i större tätorterna ● ca 5-10% i mindre tätorter/landsbygd	
	Bibehålla en hög och jämn byggtakt	4.1 Fysisk planering 4.2 Kommunalt markägande och markanvisning 4.7.1 Exploateringsavtal	Möjliggöra utbyggnad för ca 1000-1200 bostäder/år i snitt	
	Verka för en ökad mångfald av byggaktörer	4.2 Kommunalt markägande och markanvisning 4.7 Överenskommelser och samverkan	Ökat antal olika aktörer som har aktiva byggprojekt eller detaljplaner (jmf med 2020)	
	Samverkan och dialog för en hållbar bostadsförsörjning	4.7 Överenskommelser och samverkan		

Målområde	Åtgärder/aktiviteter	Kommunens huvudsakliga verktyg (beskrivs närmare i bil 1)	Indikator	Ansvar
Bidra till ett brett bostadsutbud som möter efterfrågan och behov	Verka för att nyproduktionen av bostäder bidrar till möta behoven i kommun och region över tid.	4.1 Fysisk planering 4.2 Kommunalt markägande och markanvisning	Beredskap och kapacitet för befolkningsökning enligt nedanstående fördelning: <ul style="list-style-type: none"> • ca 75-85% i staden • ca 15-30% i större tätorter • ca 5-10% i mindre tätorter/landsbygd Fördelning och blandning av bostadstyp och upplåtelseform enligt uppsatta inriktningar. <ul style="list-style-type: none"> • andelen hyresrätter ska vara 20-60% i alla stadsdelar i staden Linköping. • i större tätorter (med mer än 1000 invånare) ska respektive upplåtelseform vara minst 10% på lång sikt • andelen småhus respektive flerbostadshus inte understiga 10% i någon stadsdel eller ort (med undantag för den utökade innerstaden samt stadsnoder, stadsdelsnoder och urbana stråk i ytterstaden) 	SBN
	Underlätta bostadsbyggande som bidrar till landsbygdsutveckling och breddat bostadsutbud.	4.1 Fysisk planering 4.2 Kommunalt markägande och markanvisning		SBN
	Öka utbudet av hyresrätt i nyproduktion som ensamstående hushåll har råd att efterfråga	4.1.2 Detaljplanering som verktyg 4.2 Kommunalt markägande och markanvisning 4.5 Allmännyttan som verktyg	Ökad andel av ensamstående hushåll som har råd att efterfråga en nyproducerad hyresrätt i Linköpings kommun. Utgångsvärde (2020): 51 % (enligt Slutrapport Marknadsdjup bostäder, Region Östergötland, rapport framtagen av Juni strategi 2020-06-23)	SBN/ Stångåstaden
	Utredda nya sätt att förmedla bostäder för att möta olika gruppers behov.	4.2 Kommunalt markägande och markanvisning 4.3 Förmedling av bostäder 4.7 Överenskommelser och samverkan		SBN

Målområde	Åtgärder/aktiviteter	Kommunens huvudsakliga verktyg (beskrivs närmare i bil 1)	Indikator	Ansvar
Bidra till ett brett bostadsutbud som möter efterfrågan och behov	Göra särskilda insatser för att öka möjligheten för fler att skaffa sig ett eget ägt hem	4.1.2 Detaljplanering som verktyg 4.2 Kommunalt markägande och markanvisning 4.7.1 Exploateringsavtal	Ökad andel ensamstående hushåll som har möjlighet/råd att efterfråga ett eget ägt hem. Utgångsvärde: Bostadsrätt (eget ägt hem) 26 % Äganderätt (eget ägt hem) 4 % (enligt Slutrapport Marknadsdjup bostäder, Region Östergötland, rapport framtagen av Juni strategi 2020-06-23)	SBN
	Arbeta för ett ökat utbud av nya och kompletterande bostadskoncept och bostadstyper som t.ex. hyrköp, byggemenskaper, ägarlägenheter, nischboende, flexibla lägenheter, inslag av småhus kvalitéer i tätare bebyggelsemiljöer, trygghetsboende m.m.	4.2 Kommunalt markägande och markanvisning 4.5 Allmännyttan som verktyg 4.7 Överenskommelser och samverkan 4.7.1 Exploateringsavtal	Ökat antal bostadsprojekt (samt antal bostäder) som har hyrköp, byggemenskaper, ägarlägenheter, nischboende, trygghetsboende eller motsvarande som koncept.	SBN/ Stångåstaden
	Främja enklare byggkoncept och seriebyggda hus i vissa detaljplaner för att minska kostnadsdrivande krav. Diskutera möjlighet till sänkta bygg- och bostadskostnader med marknaden.	4.1.2 Detaljplanering som verktyg 4.2 Kommunalt markägande och markanvisning 4.5 Allmännyttan som verktyg 4.7 Överenskommelser och samverkan 4.7.1 Exploateringsavtal	Ökad andel ensamstående hushåll som kan/har råd efterfråga nyproduktion inom respektive upplåtelseform. Utgångsvärde (2020): Hyresrätt 51 % Bostadsrätt (eget ägt hem) 26 % Äganderätt (eget ägt hem) 4 % (enligt Slutrapport Marknadsdjup bostäder, Region Östergötland, rapport framtagen av Juni strategi 2020-06-23)	
	Verka för en utveckling av befintligt bostadsbestånd som en viktig del i bostadsförsörjningen	4.1.2 Detaljplanering som verktyg 4.5 Allmännyttan som verktyg 4.6 Kommunala investeringar		
	Studera incitament och åtgärder för att fler äldre ska kunna och vilja flytta till annan bostad för att därigenom tillgängliggöra befintliga större bostäder.	4.1 Fysisk planering 4.2 Kommunalt markägande och markanvisning 4.5 Allmännyttan som verktyg 4.7 Överenskommelser och samverkan 4.7.1 Exploateringsavtal[ER14]		
	Öka de resurssvaga hushållens tillgång till privata fastighetsägares lägenhetsbestånd genom sänkta inkomstkrav och att försörjningsstöd accepteras som inkomst.	4.3 Förmedling av bostäder 4.5 Allmännyttan som verktyg 4.7 Överenskommelser och samverkan 4.7.1 Exploateringsavtal		

Målområde	Åtgärder/aktiviteter	Kommunens huvudsakliga verktyg (beskrivs närmare i bil 1)	Indikator	Ansvar
Bidra till ett brett bostadsutbud som möter efterfrågan och behov	Öka förståelsen för marknadsförutsättningar och de lokala marknadernas bärkraft.	4.7 Överenskommelser och samverkan		SBN
	<p>Arbeta kontinuerligt med att förbättra analyser och prognoser för att samordna den långsiktiga bostadsutvecklingen med planering och utveckling av teknisk och social infrastruktur.</p> <p>Med utgångspunkt i kommunens långsiktiga bostadsutveckling skapa samverkan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • med Trafikverkets och Tekniska Verkens utveckling av teknisk infrastruktur <p>för att möjliggöra utbyggnad av förskolor, skolor och kultur- och fritidsanläggningar med utgångspunkt i kommunens långsiktiga lokalförslöjningsplan</p>	4.7.2 Tvärsektoriell och förvaltningsövergripande samverkan		

Målområde	Åtgärder/aktiviteter	Kommunens huvudsakliga verktyg (beskrivs närmare i bil 1)	Indikator	Ansvar
Tillgodose behovet av bostäder för särskilda grupper där kommunen har ett särskilt ansvar	Verka för möjligheten att tillskapa fler kommunala kontraktsboenden med en jämn fördelning i Linköping	4.2 Kommunalt markägande och markanvisning 4.7 Överenskommelser och samverkan 4.7.2 Tvärsektoriell och förvaltningsövergripande samverkan		SON/AN/SBN
	Se över möjligheten att förkorta individens prövningsperiod för att få ta över förstahandskontrakt.	4.2 Kommunalt markägande och markanvisning 4.7 Överenskommelser och samverkan 4.7.2 Tvärsektoriell och förvaltningsövergripande samverkan		SON/AN/SBN
	Avveckla stora kluster av tillfälliga boendelösningar som förhys för att lösa de akuta behoven från 2016.	4.7 Överenskommelser och samverkan 4.7.2 Tvärsektoriell och förvaltningsövergripande samverkan		SON/AN/SBN
	Se över andelen tillfälliga respektive långsiktiga boendelösningar inom den bosociala sektorn.			SON/AN/SBN
	Verka för att minska antalet hushåll som bor i någon av kommunens tillfälliga boendelösningar (SOF) genom att skapa utbytesmodeller som ger kommunen tillgång till fler bostäder där det går att ta över förstahandskontrakt.	4.2 Kommunalt markägande och markanvisning 4.5 Allmännyttan som verktyg 4.7 Överenskommelser och samverkan	Minska antalet hushåll som bor i någon av kommunens tillfälliga boendelösningar med minst 200 hushåll till 2026	SON/AN/SBN
	Utveckla samverkan mellan nämnder och bolag inom kommunkoncernen i planering och byggande för att verkställa social- och omsorgsnämndens samt äldrenämndens långsiktiga lokalförslöjningsplan.	4.7.2 Tvärsektoriell och förvaltningsövergripande samverkan		SON/AN/SBN

5 Uppföljning

Riktlinjernas olika delar har olika tidsperspektiv. Det långsiktiga planeringsperspektivet sträcker sig över minst 15 år och har sin utgångspunkt i kommunens översiktsplan som har ett tidsperspektiv på 20-40 år.

Mål och åtgärder följs upp genom aktualitetsprövning vart 4 år, i början av mandatperioden. Om riktlinjerna bedöms vara aktuella fortsätter de att gälla. Eventuella anpassningar till andra politiska styrdokument innebär att uppdrag ges att fram nya riktlinjer.

Kommunfullmäktige fastställer årligen budget för kommunen. Budgeten är överordnad och styrande för kommunens alla verksamheter. De övergripande mål som kommunfullmäktige fastställer i budgeten bryts ned i inriktningsmål för de olika verksamhetsområdena och indikatorer som ska mäta måluppfyllelsen. Ansvariga nämnder och bolag konkretiserar målen och gör en verksamhetsplan för de aktiviteter som ska bidra till att målen uppfylls. Aktiviteterna redovisas i nämndens/bolagsstyrelsens verksamhetsberättelse som lämnas till kommunfullmäktige.

Riktlinjer för bostadsförsörjning anger mål och strategier samt åtgärder för hur verksamheten ska bedrivas för att nå kommunfullmäktiges övergripande mål. Riktlinjerna riktar sig till de nämnder och kommunala bolag som är involverade i arbetet med bostadsförsörjning. De åtgärder som lyfts fram i riktlinjerna bör komma in i ordinarie verksamhet via uppdrag i kommunfullmäktiges budget och följs upp enligt befintliga processer. Mål och indikatorer för utvecklingen på bostadsmarknaden redovisas i första hand i samhällsbyggnadsnämndens verksamhetsberättelse. De mål i riktlinjerna som avser särskilda grupper, såsom hemlösa, personer med funktionsnedsättning och äldre, följs i första hand upp av social och omsorgsnämnden.

Handlingsplanen och föreslagna åtgärder följs upp årligen i samband med nämndernas budgetarbete och förvaltningarnas verksamhetsplanering. Denna uppföljning bör så långt som möjligt samordnas med uppföljning av de nyckeltal, med koppling till bostadsutveckling, bostadsförsörjning och boendekvaliteter, som tagits fram vid den senaste aktualitetsprövningen av översiktsplanen. Syftet är att bättre kunna följa upp att kommunen utvecklas enligt de strategier som översiktsplanen beskriver. Nyckeltalen ska följas upp regelbundet, minst en gång per mandatperiod.

Den statistik och de prognoser som utgör underlaget för Riktlinjerna för bostadsförsörjning följs upp årligen, dels genom Boverkets bostadsmarknadsenkät som sammanställs till en årlig bostadsmarknadsanalys

av Länsstyrelsen. Dels följs utvecklingen upp i samband med framtagande av kommunens OBS-dokument, som tas fram som underlag för budgetarbetet. Vidare görs en årlig uppdatering av prognosen för färdigställda bostäder kommande 15-års-period.

Bostadsbyggandet följs också upp månadsvis i Bygglovkontorets redovisning av påbörjade och färdigställda bostäder i kommunen. Dessa uppgifter kompletteras med uppföljning av planreserv och pågående detaljplanering och kommunens pågående och genomförda markanvisningar.

För att bättre kunna följa upp att kommunen utvecklas enligt de strategier som översiktsplanen beskriver har ett antal nyckeltal tagits fram i samband med aktualitetsprövningen av översiktsplanen (2020). Nyckeltalen ska följas upp regelbundet, minst en gång per mandatperiod (inför framtagande av planeringsstrategi). Nyckeltalen har fokus på trend och flera har en stark koppling till bostadsutveckling, bostadsförsörjning och boendekvaliteter. Uppföljning av nyckeltalen för uppföljning av utvecklingen kopplat till översiktsplanen bör så långt som möjligt samordnas med uppföljning av mål och indikatorer för bostadsförsörjningen.

För att få en tydligare uppföljning av boendekostnader i nyproduktionen bör en modell och en rutin för detta tas fram. Det kan exempelvis ske genom ett antal enkla frågor till respektive exploatör efter avslutat projekt i samband med förmedling eller försäljning av de nya bostäderna. Frågorna kan avse hyresnivå, insats och avgift eller köpeskilling.

6. Ställningstagande och underlag för riktlinjer för bostadsförsörjningen

De i detta dokument redovisade utmaningar och behov tillsammans med övergripande mål, strategier samt åtgärder/aktiviteter utgör kommunens ställningstagande avseende riktlinjer för bostadsforskningen.

Utöver detta finns underlag, statistik och analyser redovisade i tillhörande bilaga ”Statistik, underlag och analyser”. Bilagan utgör inte en del av kommunens ställningstagande avseende bostadsförsörjningen, men ger en fördjupad beskrivning av befolkningsutveckling, bostadsutbud, behov, analys av övergripande utvecklingspotential och planberedskap samt av de olika verktyg som finns för kommunens arbete med bostadsförsörjningen. I bilagan ges också en övergripande beskrivning av osäkerheter och omvärldsförändringar som kan påverka befolkningsutveckling och bostadsbyggande samt relevanta tillkomna regel- och lagförändringar som på olika sätt kan påverka bostadsförsörjningen.