



Upplands Väsby kommun

Kontoret för samhällsbyggnad
Linn Skoog
☎ 08- 590 979 59
linn.skoog@upplandsvasby.se

Styrdokument, riktlinjer

2017-08-16

Dnr

KS/2017:320

Riktlinjer för bostadsförsörjning i Upplands Väsby

Nivå: Kommunfullmäktige
Antagen: Kommunfullmäktige den 25 september 2017 § 158
Reviderad:
Giltig t.o.m: Den 31 augusti 2021
Ansvarig ägare: Chef för kontoret för samhällsbyggnad

Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| <i>Inledning</i> | 3 |
| Det kommunala bostadsförsörjningsansvaret | 3 |
| Nationella och regionala mål med påverkan på bostadsförsörjningsansvaret..... | 4 |
| Arbetsprocessen med att ta fram kommunens riktlinjer | 5 |
| Uppföljning..... | 5 |
| <i>Kommunens verktyg för bostadsförsörjning</i> | 6 |
| Gällande översiktsplan | 6 |
| Vision Väsby stad 2040 | 7 |
| Ny översiktsplan | 8 |
| Stadsmässighetsdefinitionen i sammanfattning | 10 |
| Markinnehav och markstrategi | 11 |
| Markanvisningar och marköverlåtelseavtal..... | 12 |
| Strategisk lokalförsörjning | 12 |
| Det allmännyttiga bostadsbolaget – AB Väsbyhem..... | 13 |
| <i>Bostadssociala insatser</i> | 14 |
| Arbete för integration..... | 14 |
| Kommunens vräkningsförebyggande arbete | 14 |
| Försöksboende | 14 |
| "Min framtid" | 15 |
| "Bostad först" | 15 |
| <i>Nuläge</i> | 16 |
| Upplands Väsby i regionen | 16 |
| Kommunens demografi..... | 17 |
| Totala bostadsbeståndet | 18 |
| Bostadsmarknaden | 19 |
| <i>Framtid</i> | 20 |
| Regionen | 20 |
| Befolkningsutveckling | 20 |
| Bostadsmarknadens utveckling..... | 20 |
| Flyttkedjor | 20 |
| Planerad bostadsproduktion de närmaste åren i Upplands Väsby | 20 |
| Kommunens mål för bostadsutvecklingen fram till 2040 | 21 |
| <i>Läget på bostadsmarknaden utifrån olika grupper</i> | 22 |
| Ungdomar och studenter..... | 22 |
| Flyktingar/nyanlända – vuxna och familjer..... | 22 |
| Flyktingar/nyanlända - ensamkommande barn och ungdomar..... | 23 |
| Äldre | 23 |
| Funktionsnedsättning..... | 24 |
| Människor med beroende..... | 25 |
| Människor med psykisk ohälsa..... | 25 |
| Hemlöshet | 26 |
| Övrigt..... | 26 |
| <i>Strategier för att hantera osäkerheter i bostadsförsörjningen</i> | 27 |
| <i>Mål</i> | 28 |
| <i>Riktlinjer för att nå målen</i> | 29 |
| <i>Källor</i> | 30 |

Inledning

Det kommunala bostadsförsörjningsansvaret

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) fastställer att kommuner ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla invånare att leva i goda bostäder. Lagen syftar till både bostaden och boendemiljön. Denna planering ska fastställas genom riktlinjer.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska ses över årligen samt antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Ansvar för att detta dokument är aktuellt och ses över åligger bostadssamordnaren på kontoret för samhällsbyggnad. Samråd med möjlighet att yttra sig om planeringen av bostadsförsörjningen ska ske med länsstyrelsen, andra berörda aktörer i kommunen och angränsande kommuner.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse i plan- och bygglagen (PBL), där kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska vara vägledande i tillämpningen av det allmänna intresset. Kopplingen mellan kommunens översiktsplanering och riktlinjerna är viktig att ta hänsyn till. Riktlinjerna ska vara ett verktyg för de enheter, kontor och aktörer i kommunen som arbetar med bostadsförsörjningsfrågor. Målet är att skapa en bättre översyn, samt användas som strategiskt verktyg och planeringsunderlag. Riktlinjer för bostadsförsörjning kan även utgöra underlag till kommunstyrelsens anvisningar till kommunfullmäktiges flerårsplan. Riktlinjerna ska även utgöra underlag inför anskaffning av bostäder eller för att på annat sätt tillgodose behoven i god tid innan behov av bostad uppstår.

Riktlinjerna ska enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) minst innehålla följande:

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

Nationella och regionala mål med påverkan på bostadsförsörjningsansvaret

Regeringens har ett övergripande mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteri verksamhet:

”att 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.”

Regeringens målsättning är att det fram till 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder.

Delmålet för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Delmål för samhällsplaneringen är:

- En tydlig roll för fysisk planering i arbetet för en hållbar utveckling av städer, tätorter och landsbygd.
- Ett regelverk och andra styrmedel som på bästa sätt tillgodoser kraven på effektivitet samtidigt som rättsäkerhet och medborgerligt inflytande säkerställs.
- Goda förutsättningar för byggande av bostäder och lokaler, etablering av företag och för annat samhällsbyggande samtidigt som en god livsmiljö tryggas.

Upplands Väsby kommun bidrar till de nationella målen genom att utveckla centrala Väsby till en modern och spännande stadskärna. Ett bostadsbyggande för ungdomar och studenter i stadskärnan kan gynna ungdomars integration i vuxenvärlden och ge denna grupp bättre förutsättningar att vara en ekonomisk resurs i samhället.

En minskad och väl genomtänkt biltrafik, mycket genom kommunens satsningar på kollektivtrafiken ger en friskare luft och minskat bidrag till växthuseffekten. Kommunen arbetar för att bostadsmarknaden ska vara i balans med ett varierat bostadsutbud, att bostadsbyggandet ska vara resurseffektivt och miljöanpassat. Detta bidrar till utvecklingen av ett hållbart samhälle, begränsar klimatförändringar, ger positiva påverkningar på befolkningen, folkhälsan och framtidens miljö samt främjar en social sammanhållning, välfärd och trygghet.

Ett varierat bostadsutbud ger större möjligheter till integration, delaktighet, tillgänglighet och jämställdhet för olika typer av familjer och ensamstående.

Upplands Väsby bidrar till regionala utvecklingsplanens vision, RUF 2010, RUF 2050 (under framtagande), att vara Europas mest attraktiva storstadsregion. De fyra övergripande målen som förslaget till RUF 2050 uttrycker:

- En tillgänglig region med god livsmiljö
- En öppen, jämställd, jämlik och inkluderande region
- En ledande tillväxt- och kunskapsregion
- En resurseffektiv och resiliert region

Upplands Väsby strävar efter en snabb och smidig kollektivtrafik och bra infrastruktur för att kunna bidra till de regionala målen.

Kommunen planerar att utveckla Väsby station till en kapacitetstark kollektivtrafiknod. Kommunen avser att utveckla de tvärförbindelser som finns till de omkringliggande kommunerna för att underlätta resor till och från kommunen.

Sedan över tio år tillbaka samarbetar kommunerna runt Stockholm Arlanda Airport för att utveckla och förstärka fördelarna med att ha en flygplats i regionen. Med denna gemensamma vision och strategi är avsikten att Arlandaregionen ska bli mer konkurrenskraftig. Detta delregionala arbete ska fördjupa samarbetet mellan parterna inom infrastruktur och trafikering, bostadsbyggande, näringsliv och arbetsmarknad med ett tydligt fokus på ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet.

Kommunens vräkningsförebyggande arbete bidrar både till de regionala men också till de nationella målen.

Stockholms län har ett mål att det ska byggas 16 000 nya bostäder årligen. Upplands Väsby kommun bidrar till detta mål genom att bygga ca 300 bostäder årligen i kommunen. Under 2015 färdigställde kommunen 418 bostäder. Detta överträffade det regionala behovet som för kommunen var satt till 350 bostäder år 2015 (Läget i länet, Bostadsmarknaden i Stockholms län 2016, rapport 2016:18, Länsstyrelsen i Stockholm).

Upplands Väsby har ett uppsatt mål i gällande översiktsplan om att färdigställa 300 bostäder per år. Kommunfullmäktige har beslutat att från 2018 öka kommunens mål till att färdigställa 400 bostäder per år.

Arbetsprocessen med att ta fram kommunens riktlinjer

Kommunens arbete med riktlinjerna för bostadsförsörjningen drivs av kontoret för samhällsbyggnad. Riktlinjerna har tagits fram under våren 2017. Förslag till riktlinjer skickades för internsamråd under maj till berörda enheter och kontor inom kommunen och för samråd till angränsande kommuner och Länsstyrelsen i Stockholms län juni 2017. Riktlinjerna kommer att beslutas politiskt av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i september 2017.

Uppföljning

Kommunen kommer att analysera och utvärdera riktlinjernas innehåll årligen. I förlängningen kommer detta arbete att underlätta revideringar och antagande av riktlinjerna under varje mandatperiod.

Kommunen arbetar redan intensivt med bostadsförsörjningsfrågorna och avser att fortsätta med detta, med riktlinjerna som ett hjälpande verktyg. Målen i detta dokument och de delmoment som angivits för att nå de uppsatta målen kommer följas upp, utvärderas och uppdateras regelbundet. Det arbetet innebär en god kommunikation med berörda parter i kommunen för att få deras syn på hur arbetet med bostadsförsörjningen fungerar. En del av riktlinjerna och målen som nämns i detta dokument är enklare att följa upp och mäta än andra. De riktlinjer som är ett ständigt pågående arbete följs upp genom samarbete med berörda enheter, kontor och aktörer i kommunen, för att få en översyn över hur arbetet fortskrider.

Ansvar för att uppdatera *riktlinjer för bostadsförsörjning* är kontoret för samhällsbyggnad i samarbete med berörda enheter, kontor och tjänstemän i kommunen.

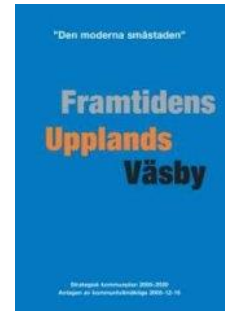
Riktlinjerna ska ses över årligen samt uppdateras och antas av kommunfullmäktige under varje ny mandatperiod.

Kommunens verktyg för bostadsförsörjning

Kommunen har flera verktyg som kan användas för att påverka bostadsmarknaden och bostadsbyggandet. Nedan beskrivs dessa övergripande.

Gällande översiktsplan

Den gällande Översiktsplanen ”Framtidens Upplands Väsby- den moderna småstaden” 2005-2020, beskriver i första hand markanvändningen i kommunen och vad olika policys, riktlinjer och planer har fastslagit. Kommunen beskriver också planerna framöver vad gäller bostäder, lokaler, arbetsplatser och kommersiell service. Det är översiktsplanens roll att avväga olika intressen som finns och ta ställning till vad mark- och vattenområden slutligen ska användas till.



I gällande detaljplan tar kommunen upp bostadsförsörjningen bland annat under ”stadsliv i Upplands Väsby”;

Delmål 3: Mångfald i utbudet

”Centrala Väsby med stationen/knutpunkten, det kommersiella och kulturella utbudet och offentlig service är ett attraktivt bostadsområde och skall utvecklas”. För att nå detta delmål finns bland annat följande strategier framtagna:

- Omsorgsfull förtätning och komplettering
Nybebyggelse i form av förtätning och komplettering kan, främst i centrala lägen, dra nytta av redan utbyggd infrastruktur, kollektivtrafik och service. Utbyggnaden ska ske successivt för att få en god marknadsanpassning och bra sammansättning av bebyggelse och bostadstyper.
- Student- och ungdomsbostäder
Student- och ungdomsbostäder kan erfarenhetsmässigt bidra till att åstadkomma en levande stadskärna.

Under ”Bo i Upplands Väsby” har kommunen formulerat huvudmålet ”bostäder för alla i en god bebyggd miljö”. För att nå huvudmålet finns ett par delmål med strategier framtagna;

Delmål 1: Bostadsmarknaden i balans

Bostadsbyggandet skall ske i en takt som överensstämmer med efterfrågan och ge en positiv och hållbar utveckling av kommunen.

För att nå detta delmål ska kommunen arbeta efter följande strategier: god planberedskap, aktiv markpolitik, kommunalt bostadsföretag med aktiv byggherreroll och fler aktörer på bostadsmarknaden.

Delmål 2: Varierat bostadsutbud

I Upplands Väsby ska alla bostadsområden vara attraktiva och ha en egen identitet och karaktär. Bostadsutbudet ska vara mångsidigt både vad gäller bostadstyper och upplåtelseformer, även inom områdena, för att motverka segregation och skapa flyttningskedjor inom kommunen.

För att sträva efter detta mål finns följande strategier framtagna: Variation i nya utbyggnadsområden, förändring av ensidigt sammansatta bostadsområden och nya boendeformer och god arkitektur.

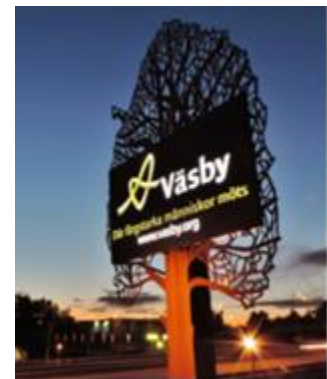
Det finns fler uppsatta mål i översiktsplanen, dessa är endast ett urval baserat på vad som direkt rör bostadsförsörjningen i kommunen.

Kommunen arbetar kontinuerligt med genomförandet av översiktsplanen.

Vision Väsby stad 2040

I visionsdokumentet (politiskt beslutad av kommunfullmäktige 2013) har kommunen lyft fram följande punkter (med kort beskrivning vad de innebär):

- Väsby ligger rätt - från Väsby har vi nära till världen, Väsby stad är lätt att nå, kul att vistas i och en plats du gärna återvänder till. Attityder och tekniska lösningar har överbryggat både motorväg och järnväg och knutit samman staden.
- Väsby vågar och gör – I Väsby stad finns en stark tradition av att göra det otraditionella. Vi tar till oss nya idéer och provar nytt. I Väsby finns modet att ta delaktighet och medskapande på allvar. Väsby stad är ingen isolerad ö. Vi samarbetar med andra som också vill utvecklas.
- Väsby tänker längre – I Väsby finns både stora och små, lokala och globala företag. Väsby är en stad med hjärta, en trygg, vänlig och öppen plats att bo, leva och verka i. Här är det enkelt för alla att aktivt delta i samhället oavsett vem du är eller var du befinner dig i livet.
- Ett lärande Väsby – Väsby stad är en studentstad. Kommunikationerna är goda in till KTH, KI eller Stockholms eller Uppsalas universitet.
- 63 000 Väsbybor har rätt – Väsby stad är en plats för folkliv med en mångfald av såväl företag, välfärds- och kommersiell service, kunskap, kultur och fritid. Väsby växer med ständigt nya människor som vill bli Väsbybor. I Väsby bryts normer för att skapa ett nytt boende. Här har tekniken övervunnit bullret. Väsby har ett varierat, utmanande och hållbart boende med livskvalitet. I Väsby stad prioriterar vi gröna områden, bänkar, fontäner, ljud, dofter, blommor, och belysning som inspirerar oss att mötas, umgås och utvecklas tillsammans.

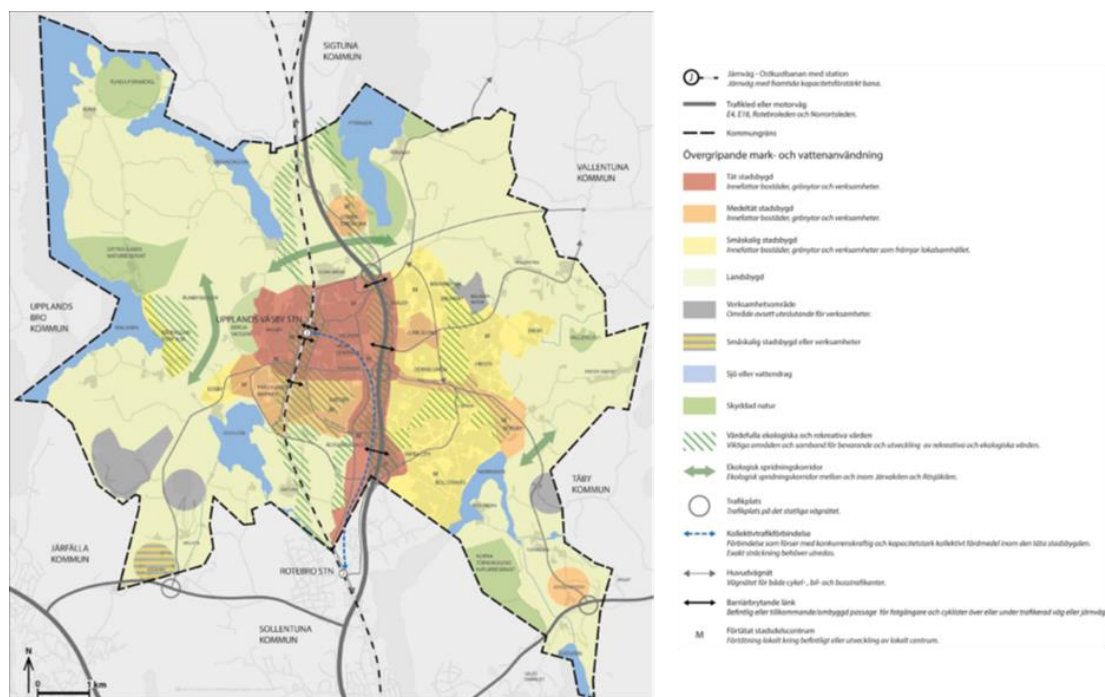
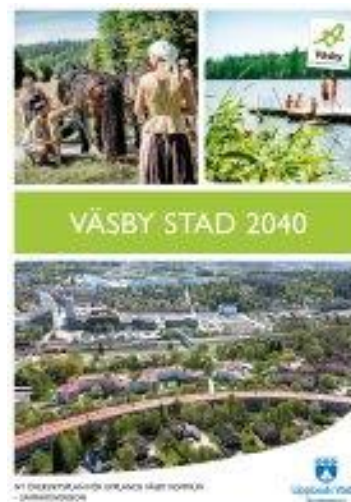


Ny översiktsplan

Upplands Väsby håller på att ta fram en ny översiktsplan, Väsby stad 2040. Planen har varit på samråd under november 2016 till februari 2017 och beräknas gå vidare på utställning under hösten 2017. Den nya översiktsplanen blickar mot 2040 och tar upp de bostadsförsörjningsfrågor som riktlinjer för bostadsförsörjning beskriver mer ingående.

År 2040 har centrala Väsby, Runby och Älvsundadalen utvecklats till en tät stadsbygd med ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, parker och torg och försetts med goda kommunikationer och service. Tillgången till bostadsnära natur har säkrats och det är lätt att nå ut till större strövområden. Ett starkt kollektivtrafikstråk binder samman Upplands Väsby station med centrum, Infra City och Rotebro station. Förtätning med bostäder har ökat befolkningstillväxten som i sin tur förbättrat underlag för offentlig och kommersiell service.

År 2040 innehåller den medeltäta stadsbygden blandad bebyggelse som inkluderar bostäder, verksamheter och grönytor. Områdena kännetecknas av närhet till kollektivtrafik och service. Medeltät stadsbygd fungerar som ett komplement till den tätare staden med naturnära bostadsområden. Bostadsutbudet består av en blandning av flerbostadshus och enfamiljshus med olika upplåtelseformer, byggnadsåldrar och storlekar. På så vis möjliggörs boende för människor med olika behov och önskemål.



Framtidsbild- Upplands Väsby 2040

År 2040 har östra delen av tätorten utvecklats till en småskalig, stadsbygd, med framförallt bostäder men även verksamheter som främjar lokalsamhället och som inte innebär betydande störning. I västra Väsby har en försiktig förtätning skett i Edsby och i Kairoområdet. Det finns möjligheter att bo kvar inom kommundelen även när livssituationen förändras.

I den nya översiktsplanen beskrivs utmaningar och planeringsinriktningar, nedan följer de som rör bostadsförsörjningen;

1. Det kreativa Väsby
 - Studentbostäder ska finnas i kollektivtrafiknära lägen inom den täta stadsbygden.
2. Mötesplatsen Väsby
 - Bostadsutbudet ska vara varierat och passa olika målgruppers efterfrågan och behov, under livets olika skeden och beroende på olika livsval.
 - Ny bebyggelse, service och verksamheter ska i första hand lokaliseras till knutpunkter för kollektivtrafik eller till stadsmässiga stråk.
 - Fysiska och sociala barriärer ska överbryggas för att motverka segregation och skapa trygga områden. Bostadsområden och kommundelar ska knytas samman för att främja möten mellan människor från olika områden.
3. Naturen i Väsby
 - Ny bebyggelse ska i första hand planeras på redan exploaterad mark. Naturvärden ska kompenseras när oexploaterad mark tas i anspråk.
4. Näringslivets Väsby
 - Det ska planeras för och finnas en blandning av bostäder och arbetsplatser i den täta staden.
5. Väsby i storstadsregionen
 - Upplands Väsby ska fortsätta att utvecklas till en modern småstad som erbjuder nyskapande bostadsområden, med närhet till samhällsservice, natur, kultur och idrott.
 - Förstärkning av E4:an och ostkustbanan är nödvändigt för utveckling av stråket Stockholm-Uppsala och kopplingen till Arlanda.
 - Väsby station ska utvecklas till en kapacitetstark och attraktiv bytespunkt i kollektivtrafiken.
 - Kollektivtrafiksystemet ska vara sammanhängande, framkomligt, tryggt och tillgängligt för alla och möjligheten till kombinationsresor ska stärkas, lokalt och regionalt.
 - Tvärförbindelser till omkringliggande kommuner ska utvecklas.
 - Regionala samarbeten kring infrastrukturen och andra gemensamma resurser ska utvecklas vidare.
6. Ett robust Väsby- risk, klimat och hälsa
 - Vid all nybyggnation ska hänsyn tas till förändrat klimat, med avseende på översvämning och skyfall, ökade temperaturer samt ras- och skredrisk.
 - Väsbyborna ska skyddas mot störande buller. Buller ska i första hand åtgärdas vid källan.



E4 norrut mot Arlanda och Uppsala

Stadsmässighetsdefinitionen i sammanfattning

Upplands Väsby kommun har sedan 2013 av kommunfullmäktige beslutad policy som definierar vad stadsmässighet innebär i Upplands Väsby. Här beskrivs vad kommunen lägger i begreppet stad och varför byggande av stad är angeläget. Definitionens principer utgör en utgångspunkt för den nya översiktsplanen. Stadsmässighetsdefinitionens inriktning är avgörande för att skapa goda boendemiljöer.

Att bygga stad handlar om att en rad kvaliteter måste samverka för att göra staden intressant att vistas i, funktionell och hållbar:

- Den har ett befolkat och tilltalande offentligt rum – gator och torg, som är stadens mötesplatser, och parker, som är stadens lungor och rekreation.
- Den erbjuder upplevelser – både estetiska och kulturella samt skapar förutsättningar för affärer, nöjen, kultur och fritid, lekplatser och utrymme och spontanidrott.
- Den är tydlig, gränsen mellan vad som är offentligt rum (gata, park, torg) och vad som är privat (kvarterets innergård, tomtmark) är gestaltad och naturligt begriplig.
- Den är orienterbar, som besökare förstår jag naturligt hur jag finner de största stråken och de viktigaste platserna.
- Den är öppen och trygg, inbjuder till kontakt och dialog och ger en känsla av trygghet.
- Den är präglad av mångfald och variation.
- Den har en struktur som erbjuder förändringsmöjligheter på ett sätt som främjar långsiktigt hållbar social, ekonomisk, ekologisk och teknisk utveckling.
- Den har goda kommunikationer – gång-, cykel- och kollektivtrafikmässigt, liksom för biltrafik.



Seniorgården. Illustration inom området Fyrklövern

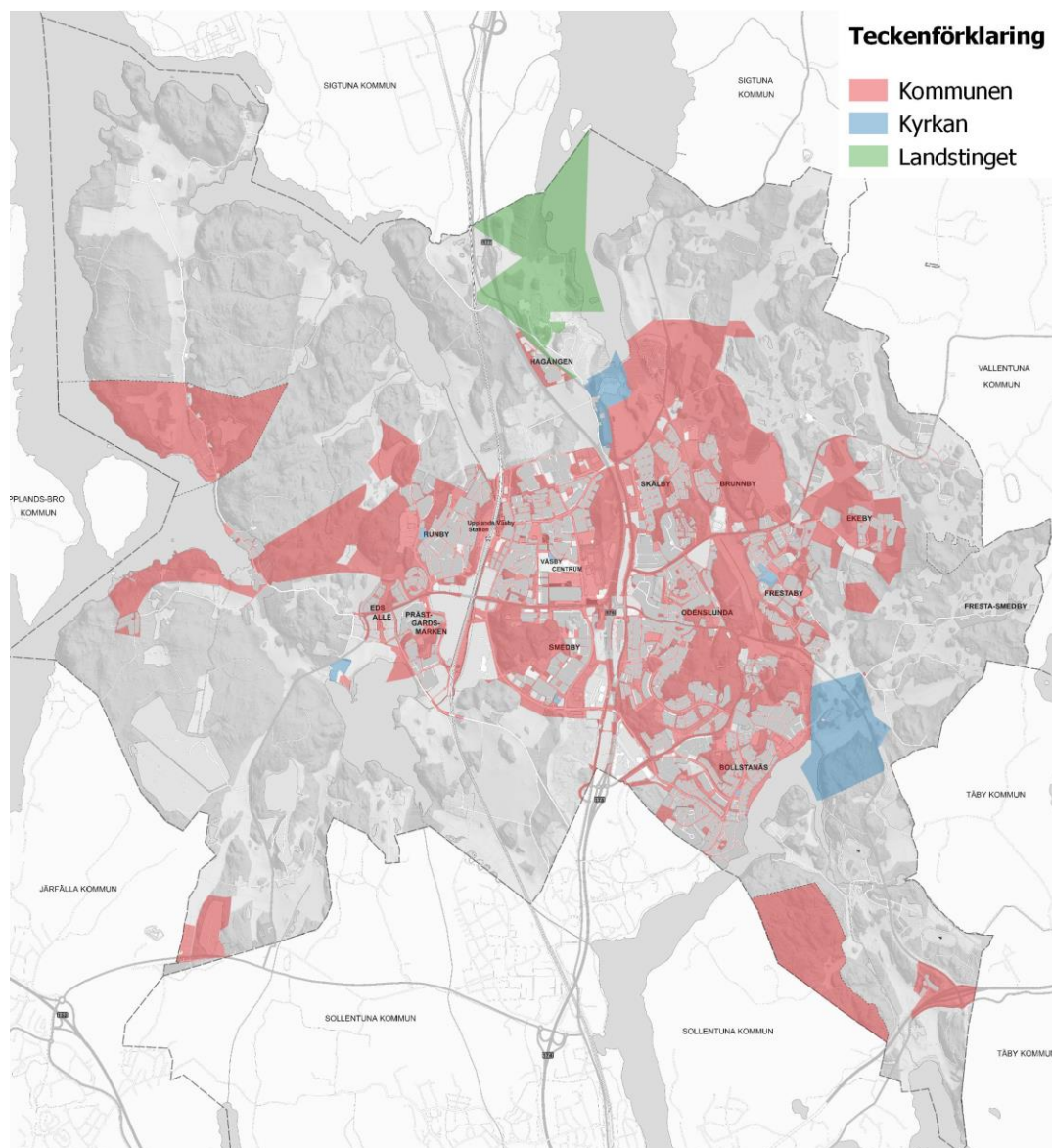
Detaljplanläggning - detaljplaner

De detaljplaner som vunnit laga kraft men ännu inte genomförts utgör kommunens planberedskap, det vill säga en framtida möjlighet för ny bebyggelse. I kommunen finns färdiga byggrätter för ca 3000 lägenheter. Inom de kommande två åren tillkommer ca 2000 byggrätter i takt med att pågående och kommande detaljplaner blir färdiga. För att kunna möta det ökade bostadsbyggandet krävs tillräckliga resurser för planläggning och genomförande av detaljplanerna.

Markinnehav och markstrategi

Kommunens yta är ca 84 km². Av landytan är cirka hälften skog och cirka en femtedel utgörs av jordbruksmark. Resten är bebyggd mark eller allmän platsmark/parkmark/planlagd naturmark. Utöver kommunen, AB Väsbyhem, kyrkan och landstinget finns 10-15 större privata markägare. Kommunens markinnehav var år 2015 ca 20 procent av den totala kommunytan.

Se bild för markägoförhållanden i kommunen.



Markanvisningar och marköverlåtelseavtal

Upplands Väsby har två politiskt beslutade dokument som ger ett stöd i hur arbetet med byggande och försäljning av kommunens mark ska gå till. Dokumentet *Policy för markanvisning* antogs av kommunfullmäktige den 20 juni 2016, och *Riktlinjer för markanvisningar och marköverlåtelseavtal* antogs av kommunstyrelsen den 7 juni 2016. Markanvisning är ett viktigt verktyg för kommunen för att kunna möjliggöra en bredd bland aktörerna, prioritera bland projekt och styra dessa i tid och inriktning. Dokumenten ger även aktörerna en bra bild av hur kommunen avser arbeta med dessa frågor. Kommunen vill få in många aktörer, en blandning av stora och små byggherrar för att skapa ett varierat bostadsutbud samt varierade upplåtelseformer.

Vid bostadsproduktion i samband med markanvisning beaktas alltid om behov finns av specialbostäder eller en fördelning av bostäder i aktuellt område för prioriterade grupper som tex studenter, ungdomar, bostäder för äldre eller lokaler för barn- och äldreomsorg. Vid varje markanvisning avsedd för bostäder ska kommunen enligt *Riktlinjer för markanvisningar och marköverlåtelseavtal* ålägga byggherren att erbjuda kommunen att köpa eller hyra tre till fem procent av antalet bostäder för bostadssociala ändamål.

Strategisk lokalförsörjning

Strategisk lokalförsörjning handlar om långsiktiga strategier för att tillgodose behovet av kommunal service. Med goda kunskaper kring kommunens framtida samhällsutveckling, pågående och kommande detaljplanearbete samt analyser av befolkningsutveckling och befintlig kommunal service kan slutsatser dras om när, var och i vilken omfattning det finns behov av kommunal service kopplat till lokalbehov. Det är välfärdsnämnderna som ansvarar för att tillgodose platsbehovet och kommunstyrelsens teknik- och fastighetsutskott tar omhand de behov som genererar lokaler där kommunen ska vara lokalhållare (bygga i egen regi eller hyra in lokaler från marknaden åt kommunala verksamheter).

Allt platsbehov behöver inte lösas via kommunen som lokalhållare utan kan även hanteras via privata krafter på marknaden eller exempelvis lagen om valfrihet (LOV). Detta hanteras av respektive välfärdsnämnd.

Sedan 2007 tar kommunen varje år fram en strategisk lokalförsörjningsplan.

Lokalförsörjningsplanen är gemensam för alla tre välfärdsnämnder och här samlas kunskapen om när, var och i vilken omfattning det finns behov av lokaler som kommunen ska skapa för att tillgodose välfärdsnämndernas platsbehov. Lokalförsörjningsplanen som görs av kommunstyrelsens teknik- och fastighetsutskott är ett av underlagen till kommunens flersårsplan med budget och långsiktiga investeringsbehov då den påvisar vilka troliga investeringar kommunen har att hantera på grund av ökat lokalbehov för kommunal service de kommande tio åren. Bostäder ingår inte i lokalförsörjningsplanen, förutom vård- och omsorgsboenden där bostäder knyts fysiskt till en gemensamhetslokal i samma byggnad.



Det allmännyttiga bostadsbolaget – AB Väsbyhem

Upplands Väsby's allmännyttiga bostadsföretag AB Väsbyhem ägs i sin helhet av Upplands Väsby kommun. AB Väsbyhem äger och förvaltar cirka 4 500 lägenheter och cirka 31 300 kvm lokaler i Upplands Väsby. Ändamålet med bolagets verksamhet är att främja kommunens försörjning av bostäder och sådana lokaler som ger mervärde för de boende och för samhället. I denna roll ska bolaget medverka och vara en aktiv part i samhällsutvecklingen och utvecklingen av trygghetsskapande verksamheter. AB Väsbyhem ska vara kommunens verktyg för att trygga bostadsförsörjningen och erbjuda goda, hälsosamma och prisvärda bostäder för alla. Samarbetet mellan kommunen och AB Väsbyhem är nära och prioriterat för att nå ett välfungerande samhälle med bra integration och höga värden för invånarna.

AB Väsbyhems bostadsområden präglas av närhet och omtanke. De flesta av bostadsområdena ligger på gångavstånd till såväl centrum som buss-/tågstation samtidigt som naturen ligger nära. AB Väsbyhem erbjuder ett varierat boende - genom flera olika boendeformer för att tillmötesgå de önskemål och behov man har vid olika tidpunkter i livet. Det finns särskilda allergibostäder, ungdomsbostäder, seniorbostäder/55+, trygghetsbostäder/65+, studentbostäder och rökfria bostäder.

Kommunen kan genom ägardirektiv ställa krav på att AB Väsbyhem ska bland annat arbeta med sociala frågor och att de ska tillhandahålla bostäder för grupper som inte kan eller har det svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. AB Väsbyhem hyr idag ut cirka tre procent av sitt bestånd till kommunen genom så kallade sociala kontrakt. I ägardirektiv som antogs av kommunfullmäktige 18 juni 2012 (reviderade 14 december 2015) beskrivs vilka mål AB Väsbyhem ska ha för sin verksamhet. I ägardirektiven står det att AB Väsbyhem ska upplåta minst 3 procent av bostadsbeståndet till kommun för hyresgäster med särskilda behov som till exempel personer med funktionsnedsättning, psykisk ohälsa, beroende eller våldutsatta kvinnor. Kommunen och Väsbyhem har även i uppdrag att samarbeta med det vräkningsförebyggande arbetet.

Kötiden hos AB Väsbyhem ligger i snitt på 7-8 år. I de centrala delarna kan kötiden vara upp emot 10 år eller längre. I april 2017 står ca 29 000 personer i AB Väsbyhems bostadskö.

Väsbyhem planerar bland annat att 2018 påbörja ca 170 lägenheter i centrala Väsby nära stationen för ungdomar och studenter. Första inflyttning planeras till 2019.

I centrala Väsby kommer AB Väsbyhem bygga ett nytt flerbostadshus med cirka 85 lägenheter. AB Väsbyhem avser börja bygga lägenheterna under 2018, med första inflyttning hösten 2019. Intill AB Väsbyhems befintliga bostadsområde Prästgårdsmarken planeras cirka 380 nya hyreslägenheter och bostadsrätter i flerfamiljshus och radhus.

Bostadssociala insatser

Arbete för integration

För Upplands Väsby kommun är arbetet för en bättre integration högprioriterat. För att säkerställa en god integration är samarbetet mellan olika kommunala enheter och kontor, AB Väsbyhem och övriga aktörer på bostadsmarknaden viktigt.

Kommunens vräkningsförebyggande arbete

Det finns ett starkt samband mellan vräkning och hemlöshet. De personer som en gång blivit vräkta får svårt att återkomma på den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunen har i flera år aktivt arbetat för att förebygga vräkningar inom kommunen. Det finns väl utarbetade rutiner kring kommunens förebyggande arbetet mot vräkningar. Syftet med detta arbete är att motagera snabbt och effektivt och därmed undvika bostadslöshet. Tidiga insatser har visat gott resultat och gett en ökad möjlighet för individen att få adekvat stöd och hjälp.

Samarbetet mellan kommunen och aktörerna på bostadsmarknaden har hög prioritet för att vräkningar ska kunna undvikas. De metoder som kommunen bland annat använder sig av i sådana situationer är:

- Gemensamma hembesök (hyresvärd och kommun)
- Förmedling av myndighetskontakter
- Uppföljningssamtal med hyresgästen
- Individuella planer
- Olika varianter av kontrakt.

Kommunen och AB Väsbyhem har tillsammans arbetat fram checklistor för att arbeta vräkningsförebyggande. Kommunens arbete ger resultat.

Enligt Koladas statistik (kommun- och landstingsdatabasen) hade kommunen;

- 12 verkställda avhysningar/vräkningar 2014
- 10 verkställda avhysningar/vräkningar 2015
- 8 verkställda avhysningar/vräkningar 2016

Försöksboende

Kommunen kan hjälpa myndiga personer som på grund av för låga inkomster, betalningsanmärkningar och/eller upprepade störningar inte godkänns som förstahands- eller andrahandshyresgäst hos hyresvärd. Individen har i första hand ett eget ansvar för att ordna en bostad och innan kommunen utreder om hjälp kan bistå ska alla andra möjligheter till boende vara utredda. Målsättningen är att hyresgästen med rätt stöd, krav och uppföljning ska kunna överta hyresavtalet med tiden. I juni 2015 hade 15 personer inom målgruppen vuxna med psykisk ohälsa ett försöksboende.

”Min framtid”

”Min framtid” är ett projekt som kommunen tagit fram för unga kvinnor och män (mellan 18-25 år) som på grund av psykosociala problem är i behov av boende och individuellt anpassat stöd. Detta arbete kallar kommunen ”min framtid”. Boendet ”min framtid” består av två lägenheter på fyra rum och kök, en för unga kvinnor och en för unga män, lägenheterna finns i centrala Väsby. Lägenheterna har plats för tre personer vardera och de hyrs ut möblerade. Den enskilde hyr bostad i andra hand av individ- och familjeomsorgen på Social- och omsorgskontoret. Kommunen hyr dessa lägenheter av en privat bostadsrättsförening samt av en kommunal fastighetsägare.

Målet med att bo inom ”min framtid” är att den unga vuxna ges nya verktyg för att möta och hantera vuxenlivets alla villkor. De konkreta mål som personalen och den unga vuxna arbetar för är en fungerande social tillvaro där bland annat självförsörjning och ett eget boende ingår. Insatsens utgångspunkt är ett helhetsperspektiv där förhållningssättet är att övergången från ungdomstid till vuxenliv kan växla mellan perioder av ungdomsligt beroende och perioder av självständighet och vuxenliv.

”Bostad först”

”Bostad först” är en modell som innebär att bostadslösa med omfattande social problem i kombination med alkohol och/eller drogberoende erbjuds bostad utan krav på behandling för sitt missbruk. För att ta del av denna hjälp ska den hemlöse varit folkbokförd i kommunen sedan minst två år och ha ett långvarigt substansberoende samt omfattande social problematik. För att ingå i målgruppen ska olika former av insatser från beroendeenheten på socialtjänsten ha prövats och bedömts som uttömda. Den enskilde ska också ha en stark önskan om eget boende och till att göra positiv livsstilsförändring med skademinskning gällande sitt eget substansberoende och psykisk ohälsa.

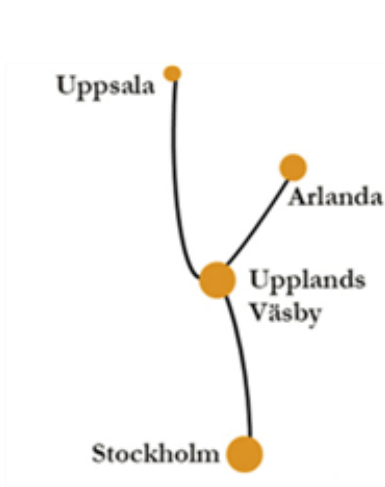
Kommunen ser att denna målgrupp står långt ifrån den etablerade bostads- och arbetsmarknaden. Tidiga insatser har inte lett till att de lever under skäligena levnadsförhållanden varför det är fördelaktigt långsiktigt att träda in med denna hjälp. Om den boende betalat hyran i tid varje månad och inte stört sina grannar får personen efter två år ta över förstahandskontraktet på lägenheten. För denna överenskommelse har kommunen och AB Väsbyhem skrivit ett särskilt avtal.

Nuläge

Upplands Väsby i regionen

Upplands Väsby kommun har idag (2017) ca 44 000 invånare och planerar för att till år 2040 växa till ca 63 000 invånare. Kommunen är en pendlarkommun, ca 65 procent av den arbetande befolkningen pendlar ut för arbete och ca 60 procent av de verksamma inom kommunen pendlar in från andra kommuner.

Upplands Väsby är en del av Stockholmsregionen. Upplands Väsby ligger mellan Stockholm City och Arlanda. Genom kommunen leder Ostkustbanan och E4:an. Avståndet till innerstaden är ca 25 km och med kollektivtrafik tar resan från Upplands Väsby station till Stockholm Centralstation knappa 30 minuter.



Pendeltågstrafiken har en hög turtäthet. Upplands Väsby har i högtrafik sex tåg i timmen som går söderut mot Stockholm Central. Under morgonens och eftermiddagens två toptimmar går, utöver dessa sex, ytterligare ett tåg i timmen från Upplands Väsby. Trafiken norrut består i högtrafik av kvartstrafik till Märsta samt halvtimmestrafik till Uppsala. Tåg mot Uppsala passerar den nationella målpunkten Arlanda Central där på- och avstigande resenärer måste betala ett kostnadstillägg.

Tre fjärdedelar av invånarna i kommunen bor längre än en km från Väsby station. Det innebär att stora delar av befolkningen är beroende av en fungerande busstrafik för att nå övriga delar i regionen. År 2016 försämrades antalet bussavgångar i kommunen med ca 25 procent och utbudet är fortfarande avsevärt lägre än det ursprungliga.

För att Upplands Väsby ska kunna bidra med tillkommande bostäder i Stockholmsregionen krävs att anslutningar mot E4 förbättras och att matande kollektivtrafik till pendeltågen förbättras. Bristerna i det regionala vägnätet och behovet av en bättre kollektivtrafikförsörjning måste uppmärksammas i varje planarbete för nya bostäder och verksamheter i Upplands Väsby.

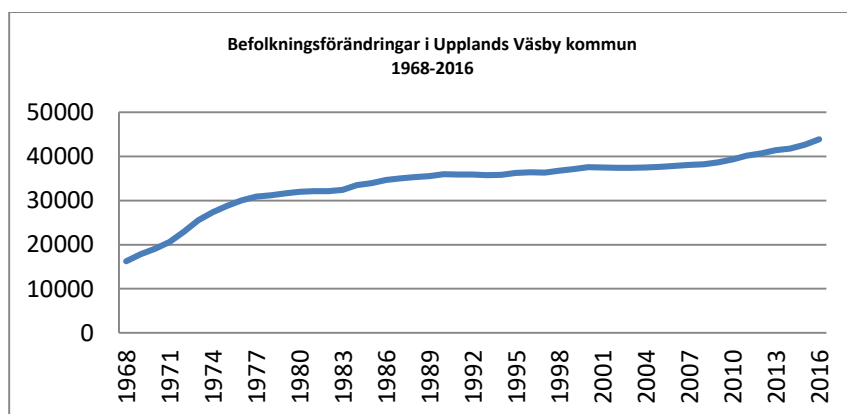
Kommunens demografi

Skillnaden 2016 mellan de som flyttade in till kommunen jämfört med de som flyttade ut 2016 var 1021 invånare. Medelåldern i Upplands Väsby är 39,4 år (2016). I Upplands Väsby är andelen med utländsk bakgrund ca 40 procent, och Upplands Väsby har en något högre andel äldre i åldern 60-79 år jämfört med Stockholms län i helhet. Befolkningen väntas öka med ca tre procent per år de närmaste åren vilket ger en ökning på 1100-1300 personer per år.

| Flyttningar 2016 | |
|------------------------------|--------------|
| Antal inflyttningar | 4 366 |
| från övriga kommuner i länet | 2 904 |
| från övriga län | 814 |
| från utlandet | 648 |
| Antal utflyttningar | 3 345 |
| till övriga kommuner i länet | 2 234 |
| till övriga län | 910 |
| till utlandet | 201 |
| Flyttningsnetto | 1021 |

Tabellen ovan visar statistik över flyttningar till och från kommunen under 2016 (Statistiska centralbyrån). Fördelningen mellan kvinnor och män är jämn i kommunen. År 2016 bodde 21 845 kvinnor och 22 046 män i kommunen.

Diagrammet nedan visar Upplands Väsby kommuns folkmängd 1968 – 2016 (statistik taget från Statistiska centralbyrån)



Enligt befolkningsprognosen 2016 kommer antalet äldre över 80 år i Upplands Väsby att öka med 1095 personer fram till 2026. Under samma period kommer antalet äldre mellan 65-79 år att minska med 60 personer.

Enligt data från kommun- och landstingsdatabasen (Kolada, kommun- och landstingsdatabasen) är behovet av vård- och omsorgsboende i Upplands Väsby 0,9 procent hos åldersgruppen 65-79 år samt 11 procent hos de som är 80 år och äldre.

Totala bostadsbeståndet

Av AB Väsbyhems bostadsbestånd har kommunen tillgång till tre procent av dessa för sociala kontrakt. Samtal pågår med övriga bolag för att se om liknade överenskommelse kan träffas med dem.

Tabellen nedan specificerar kommunens bostäder och ägandeform (statistiska centralbyrån).

| Upplands Väsby | | | |
|-----------------------|-------------|------------------------|---------------|
| Upplåtelseform | 2016 | Upplåtelseform | 2016 |
| | | | |
| Småhus | | Övriga hus | |
| Hysesrätt | 253 | Hysesrätt | 31 |
| Bostadsrätt | 460 | Bostadsrätt | 15 |
| Äganderätt | 5 725 | Äganderätt | 0 |
| | | | |
| Flerbostadshus | | Specialbostäder | |
| Hysesrätt | 6 138 | Hysesrätt | 347 |
| Bostadsrätt | 5 994 | Bostadsrätt | 17 |
| Äganderätt | 0 | Äganderätt | |
| Totalt | | | 18 980 |

Det är fördelaktigt för kommunens arbete med integration att andelen hyresrätter är så pass hög i kommunen, det ger en bra plattform för att många olika typer av människor i olika skeden i livet möts och segregationen minskar.

Bostadsmarknaden

Upplands Väsby har ett uppsatt mål i gällande översiktsplan om att färdigställa 300 bostäder per år. Kommunfullmäktige har beslutat att från 2018 öka kommunens mål till att färdigställa 400 bostäder per år.

Precis som andra tillväxtkommuner i Stockholmsregionen upplever Upplands Väsby kommun en stor efterfrågan på bostäder samt ett stort behov av infrastruktursatsningar. Idag varierar ägandeformen i kommunens olika delar, och bostadsbyggandet sker inte bara i Väsby centrala delar, utan även i mer perifera lägen. Det kommer fortsätta vara ett underskott på bostäder i kommunen de närmsta fem åren.

Boverket har bedömt vilken storlek på lägenheter som är brist på i kommunen, både som hyresrätter och bostadsrätter. Främst är det storleken två rum och kök som efterfrågas. Även villor och radhus i storlekarna fem rum och fler efterfrågas närmsta tre åren. Det behövs även fler bostäder för nyanlända, antalet och storleken på bostäderna är svårplanerat.

I Upplands Väsby finns följande bostadsköer för hyresrätter:

- o AB Väsbyhem
- o Akelius
- o Brabo
- o IHF Bostad
- o Rikshem
- o Stena Fastigheter
- o Bostadsförmedlingen

De främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunen är bristen på byggarbetskraft, stigande byggpriser, konflikter med andra allmänna intressen enligt plan- och bygglagen och bullerproblemen från Arlanda och E4:an.

Framtid

Regionen

Upplands Väsby med sin närhet till både Stockholm, Uppsala och Arlanda tar del av den positiva tillväxt och kraft som finns i regionen. Upplands Väsby har bostadsbrist precis som övriga kommuner i regionen.

Befolkningsutveckling

Aktuell befolkningsprognos är ett viktigt underlag i bostadsförsörjningsarbetet. Upplands Väsby planerar att växa till 63 000 invånare år 2040, vilket innebär en befolkningsökning på ca 20 000 invånare totalt. Det innebär ca 850 nya invånare per år.

Bostadsmarknadens utveckling

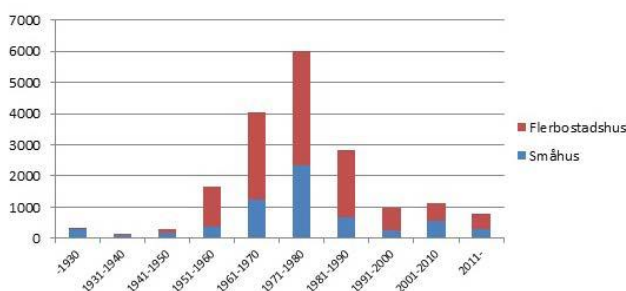
Inom de närmsta tre åren kommer fler bostäder att byggas i kommunen än tidigare, men med största sannolikhet kvarstår underskottet/behovet. Detta är en följd av att påbörjade bostäder inte hinner färdigställas, samtidigt som bostadsefterfrågan inte kommer minska.

Flyttkedjor

När det råder brist på bostäder på marknaden är det viktigt med nyproduktion. Genom ökade flyttkedjor ges utsatta grupper en möjlighet att komma in på bostadsmarknaden. Vid nyproduktion med högre standard men också högre hyror sker en flyttrörelse från det äldre bostadsbeståndet till de nyare för de grupper som har råd. Därmed blir äldre billigare lägenheter lediga för de mer resurssvaga grupperna.

Bostadsköerna är långa och därför är det svårt för de som vill komma in på bostadsmarknaden. För kommunen är lägenheter i det äldre beståndet av större intresse på grund av de lägre hyrorna. Då kommunen erbjuder lägenhet via socialt kontrakt får kommunen stå för mellanskillnaden mellan hyran och vad individen har förmåga att betala baserat på individens inkomst. Det råder en brist på bostäder som kommun kan erbjuda genom sociala kontrakt.

I kommunen finns ett stort bestånd med villor byggda på 1970-talet, de ägs idag av äldre individer. Dessa individer har inte idag råd att flytta till mindre på grund av de höga kostnaderna som uppstår vid inköp av ny bostad. Till följd av detta finns inte dessa villor på marknaden för till exempel barnfamiljer. Det skulle vara mycket positivt om en flyttkedja var genomförbar i dessa bestånd.



När Väsby bostäder är byggda.

Planerad bostadsproduktion de närmaste åren i Upplands Väsby

Under perioden januari till april 2017 har det färdigställts ca 50 bostäder i kommunen. Det bedöms att ca 228 bostäder kommer att ha färdigställts innan årsskiftet 2017/2018. Detta innebär att målet om 350 bostäder 2017 inte kommer att uppnås.

Flertalet byggnationer påbörjas under 2017 vilket innebär att under 2018 bedöms målet om 400 färdigställda bostäder uppnås.

Under 2018 kommer det att påbörjas över 400 bostäder, framförallt i Eds allé, Fyrklövern, Messingen, Järnvägsparken och eventuellt i Wijk Oppgård.

Kommunens mål för bostadsutvecklingen fram till 2040

Väsby 2040 är en modern grön småstad, en blandad stad med ett rikligt utbud av bostäder, verksamheter, service, mötesplatser och grönska. En tät sammanhållen bebyggelsestruktur inom tätorten gör att befolkningsökningen med 20 000 fler Väsbybor till 2040 är möjlig samtidigt som stora naturområden bevaras.

Planeringen av nya bostäder ska göra det möjligt att öka befolkningen till ca 63 000 invånare 2040. Det innebär en genomsnittlig utbyggnadstakt om cirka 400 lägenheter per år. Det bör ske en successiv ökning av bostadsutbyggnaden så att den offentliga servicen kan utökas parallellt på ett sätt som är både socialt och ekonomiskt hållbart. När staden förtätas måste stor omsorg ägnas åt att behålla och förstärka stadens kvaliteter och ett attraktivt gatuliv i det offentliga rummet. Bevarad äldre bebyggelse bidrar till identifikation, orientering i tid och rum och att det finns bostäder i varierade prislägen.

Varierat bostadsutbud ska eftersträvas i kommunen, inom bostadsområden och på kvartersnivå. Det ska finnas olika lägenhetsstorlekar, kostnadsnivåer och upplåtelseformer som gör det möjligt att bo kvar i sitt område även när livssituationen ändras. Tillkommande bebyggelse ska komplettera det befintliga bostadsbeståndet för ett varierat bostadsutbud. Attraktiviteten i större likformiga bostadsområden kan höjas genom tillskott av lokaler och för området nya bostadstyper och en blandning av upplåtelseformer.

Andelen personer med funktionsnedsättning ökar i kommunen, såväl de som behöver gruppboende som serviceboende. Det är både fler unga och fler vuxna som kan komma att behöva särskilt stöd i framtiden. Vård- och omsorgsboenden ska gärna ligga centralt men ska också finnas med geografisk spridning. Bostäderna ska möta önskemål både om närhet till centrum och natur. Det är också viktigt att alla vård- och omsorgsboenden inte är koncentrerade till samma område. Det behöver finnas bra kommunikationer för att möjliggöra för äldre, närstående och personal att nå boendet på ett enkelt sätt. Bostäder, skolor, torg och andra offentliga miljöer ska ha god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. Så länge det råder underskott på LSS-boenden (boenden för funktionshindrade) ska möjligheten att inrymma boendetyper prövas i alla kommunens planändringar.

Läget på bostadsmarknaden utifrån olika grupper

Nedan beskrivs olika gruppers situation i kommunen och efterfrågan på bostäder.

Ungdomar och studenter

Det råder idag brist på små och billiga bostäder för studenter och ungdomar (19-25 år) i regionen och kommunen. För att ta steget ut på bostadsmarknaden och få sitt första egna boende krävs dessutom ofta en borgenär då en del hyresvärdar inte accepterar visstidsanställning eller studiebidrag som långsiktig inkomstkälla.

För ungdomar kommer det byggas;

- ca 100 hyresrättsbostäder genom privata hyresvärdar.
- ca 58 hyresrätter genom allmännyttan.

Under 2018 förväntas det börja byggas 78 bostäder genom AB Väsbyhem i form av hyresrätter för ungdomar.

För att möta behovet hos ungdomar och studenter i kommunen behöver olika boendeformer säkras, däribland stödboenden. Utredning pågår kring behov och nytta av stödboenden i kommunen.

Flyktingar/nyanlända – vuxna och familjer

Prognosen för hur många nyanlända som kommunen kommer ta emot under 2017 är följande:

- Kommunanvisade: 132 personer
- Eget boende (väljer själva att bosätta sig i kommun): 30 personer
- Inflyttning på grund av anknytningskäl: 25 personer

Det är totalt 187 nyanlända som behöver bostad i kommun 2017. Svårigheterna är stora då kommunen inte vet säkert hur många bostäder som kommer krävas samt storlek på bostäderna. Det kan vara allt ifrån flerbarnsfamiljer till enskilda som anvisas till kommunen. Kommunens uppskattning av bostadsbehovet för nyanlända för 2017 visas i tabellen nedan.

| Behovsestimering lägenheter | | |
|-----------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Ensamhushåll | 53 lägenheter | (40% av kommunanvisningarna) |
| Familjehushåll | 20 lägenheter | (snitt 4 personer/hushåll) |
| Eget boende | 6 lägenheter | (snitt 5 personer/hushåll) |
| Anknytning | 5 lägenheter | (snitt 5 personer/hushåll) |
| Totalt | 84 lägenheter | |

Fördelningen på olika lägenhetsstorlekar bygger på kommunens erfarenhet från 2016. Kommunen behöver fler bostäder under 2017 för att möta behovet, dock är detta svårt att veta säkert, eftersom kommun inte vet i förväg hur många som är familjer eller enskilda personer. Bostäderna till nyanlända behövs antingen i form av enskilda lägenheter insprängda i bostadsområden eller i block.

Kommunens antagande är att antalet nyanlända som kommunen kommer att ta emot under 2018 kommer att vara omkring samma antal som under 2017. Detta kommer att följas upp då kommunen får information om aktuella antal kommunanvisningar för 2018.

Flyktingar/nyanlända - ensamkommande barn och ungdomar

Prognoser på lång sikt (2019-2026) är omöjligt att göra för denna målgrupp på grund av att det är en kort planeringshorisont i tilldelningen och att siffrorna uppskattas ett år i taget. Under 2015 tog kommunen emot 138 ensamkommande barn och 2016 var siffran 12 ensamkommande barn. Upplands Väsby beräknas ta emot 17 barn under 2017.

Bristen på små och billiga bostäder för studenter och ungdomar påverkar i stor grad även nyanlända barn och ungdomar. Dessa individer har ofta sämre förutsättningar att stå lång tid i bostadsköer vilket också försämrar deras möjligheter etablera sig på bostadsmarknaden. Inkomstkravet som många hyresvärdar har påverkar denna grupp särskilt då många lever med låg inkomst samt inget eller väldigt lågt sparande.

Äldre

I kommunen är de vanligaste boendena för äldre:

- Omvårdnadsboende

Ett boende för de med stort omvårdnadsbehov dygnet runt. De boende har egen bostad och tillgång till gemensamma utrymmen. Personal finns på plats dygnet runt.

- Demensboende

Boende för personer som har en demenssjukdom. De boende har egen bostad och tillgång till gemensamma utrymmen. Personal på plats dygnet runt.

- Parboende

En form som innebär att en maka/make/sambo kan få flytta med sin partner som har fått beslut om vård- och omsorgsboende. Parboende innebär att man bor under samma tak, antingen i en gemensam lägenhet eller i varsin lägenhet på samma boende.

- Korttidsvistelse

Korttidsvistelse kan beviljas för den som vårdas av anhörig eller har behov av tillsyn och omsorg under en begränsad tid.

Nedan visar en tabell behovet av platser för vård och omsorgsboende för äldre fram till 2026.

| | 2016 | 2019 | 2022 | 2026 |
|-------------------------------|-----------|-----------|------------|------------|
| Behov 65-79 år | - | 54 | 53 | 52 |
| Behov 80 – w år | - | 193 | 209 | 262 |
| Behov totalt | 234 | 247 | 262 | 314 |
| Kommunens kapacitet | 190 | 160 | 160 | 160 |
| Behov av boendeplatser | 46 | 87 | 102 | 154 |

Beräknat på nuvarande årskostnad för plats enligt lagen om valfrihetssystem (LOV) kommer det ökade behovet att innebära stegvisa ökade kostnader som uppgår till minst 51,1 miljoner kronor år 2026 (avser endast volymökning och inga andra kostnader).

Kommunen avser att påbörja byggandet av 150 seniorbostäder under 2017, 30 bostäder som hyresrätter via privata hyresvärdar och 120 bostäder som bostadsrätter. Under 2018 uppskattar kommunen att det kommer påbörjas 40 seniorbostäder som bostadsrätter.

För äldre prognostiseras behovet av vård- och omsorgsboende öka med 80 platser till sammanlagt 314 boendeplatser fram till 2026. Platserna behövs framförallt i de centrala och de östra delarna av kommunen. Trenden är att fler äldre bor kvar i ordinärt boende varför behovet nedskrivs till tio procent för åldersgruppen 80 år och äldre efter 2020.

Funktionsnedsättning

Andelen personer med funktionsnedsättningar ökar i kommunen, såväl de som behöver gruppboende som serviceboende. Det är både unga och vuxna som kan komma att behöva särskilt stöd i framtiden.

Nedan beskrivs de vanligaste boendeformerna för personer med funktionsnedsättning i behov av särskild service:

- Serviceboende

I dessa boendestäder bor individen i egen lägenhet och har tillgång till service som gemensamma måltider och aktiviteter. Det finns personal dygnet runt.

- Gruppboende

I gruppboendestäderna finns gemensamhetsutrymmen och personal dygnet runt. Alla individernas omvårdnadsbehov ska kunna bli tillgodosedda.

Boendeformer för barn och ungdomar med behov av särskild service:

- Gruppboende

I dessa boenden kan barnets behov tillgodoses utifrån funktionsnedsättning. Ofta handlar det om komplicerade omvårdnadsbehov men kan också bli aktuellt om barnet ska studera på annan ort.

Nedan visar en tabell platser inom bostad med särskild service enligt 9§ 9 lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) år 2016.

| Bostad med särskild service | Antal platser | Kommunal utförare | Entreprenad | Privat |
|-----------------------------------|---------------|-------------------|-------------|-----------|
| Hasselgatan 11 | 11 | x | | |
| Hasselgatan 50 | 9 | x | | |
| Kavallerigatan | 6 | x | | |
| Maria Krantzons väg 20 | 10 | x | | |
| Maria Krantzons väg 10 | 10 | x | | |
| Upplýsingens väg | 5 | x | | |
| Ryttargatan | 6 | x | | |
| Trädgårdsmästare vägen | 5 | x | | |
| Sandavägen | 6 | x | | |
| Lövstavägen 31 | 5 | x | | |
| Lövstavägen 57 | 3 | x | | |
| Allhelgonavägen | 5 | x | | |
| Fresta | 5 | | x | |
| Hasselvillan | 5 | | | x |
| Runby | 5 | | | x |
| Majsangruppen | 5 | | | x |
| Totalt per utförare | | 81 | 5 | 15 |
| Totalt antal boendeplatser | 101 | | | |

Idag finns en jämn spridning av LSS- bostäderna inom kommunen och vård- och omsorgsboenden ska de främst ligga centralt. Bostäderna ska möta önskemål om närhet till både centrum och natur. Bostäder, skolor, torg och andra offentliga miljöer ska ha god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning.

Behovet i kommunen beräknas öka med 45 platser fram till 2026. Totalt kommer sju gruppboendestäder med plats för 41 boenden uppföras under perioden 2016 till 2020.

Kommunen avser påbörja byggandet av sju bostäder för personer med funktionsnedsättning under 2017 i kommuns regi. För social- och äldreomsorgen innebär ökningen med 45 platser från 2016 med stegvisa ökade kostnader som uppgår till minst 38 miljoner kronor år 2026.

Människor med beroende

Upplands Väsby har en beroendeenheten, på Social- och omsorgskontoret som erbjuder insatser i öppenvård men också vård på behandlingshem till personer med beroende. Kommunen kan även erbjuda boende på stödboende som kombineras med behandling och andra stödinsatser. För att vara aktuell för stödboendet ska personen delta i ett behandlingsprogram och vara i behov av stöd och hjälp i det dagliga boendet, eller vara utan egen bostad.

Projektet ”bostad först” är ett annat verktyg kommun använder sig av för att hjälpa personer med beroende. Projektet vänder sig till hemlösa män och kvinnor som har ett långvarigt missbruk, samsjuklighet samt omfattande social problematik.

Människor med psykisk ohälsa

Det finns idag i kommunen två boenden med särskild service, en kommunal utförare på Dragonvägen med nio boendeplatser och en entreprenad på Lokevägen med 14 boendeplatser.

I kommunen finns följande boende för personer med psykisk ohälsa:

- Bostad med särskild service enligt socialtjänstlagen (SoL 2001:453)

Denna insats beviljas om du har omfattande behov av stödinsatser dygnet runt, och under förutsättning att behovet inte kan tillgodoses med boendestöd i den egna bostaden.

- Försöksboende

Försöksboende är en lägenhet som personen hyr i andra hand och personens behov av stöd fås genom boendestödet. För att få ett försöksboende ska personens hjälpbehov vara omfattande och alla möjligheter till egen bostad ska vara uttömda.

- Hem för vård eller boende, HVB

HVB är en verksamhet som ger omvårdnad och stöd utanför det egna boendet när det inte fungerar med insatser på hemmaplan. Innehållet i verksamheten ska anpassas efter personens individuella behov och förutsättning, och utformas så att vistelsen upplevs som meningsfull. Vistelsen på ett HVB sker under en begränsad tid.

Behovet av bostad med särskild service för personer med psykisk ohälsa beräknas öka med 25 platser fram till år 2026. Det är svårt att göra en tillförlitlig prognos för målgruppens behov och de beräkningar som görs bör ses med försiktighet. Social- och äldreomsorgen behöver skapa ett nytt stödboende inom beroendevården med nio platser, för att ersätta ett befintligt stödboende i kommunen. Boendena kan exempelvis vara i form av gruppboendestad eller annan särskild servicebostad med fullvärdiga lägenheter och tillgång till gemensamhetsutrymmen. Detta innebär en stegvis ökad kostnad som uppgår till minst 14 miljoner kronor år 2026 (avser enbart volymökning).

Tabellen nedan visar en prognos över behov av platser på bostad med särskild service fram till 2026.

| | 2016 | 2019 | 2022 | 2026 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Behov av bostad med särskild service eller HVB | 50 | 58 | 65 | 75 |
| Kommunens kapacitet | 23 | 23 | 23 | 23 |
| Behov av boendeplatser | 27 | 35 | 42 | 55 |

Hemlöshet

Hemlöshet definieras enligt Socialstyrelsen genom fyra olika situationer som personer kan befinna sig i en kortare eller längre tid. De olika hemlöshetsituationerna omfattar allt från personer i akut brist på tak över huvudet till mer långvariga boendeformer med en kontraktsform som inte kan jämföras med eget boende.

De fyra situationerna är:

1. Akut hemlöshet – exempelvis härbärge/uteliggare.
2. Intagen eller inskriven på institution/fängelse och kommer att skrivas ut inom tre månader men utan eget boende.
3. Långsiktig boendelösning – exempelvis socialt kontrakt/ träningslägenhet.
4. Eget kortsiktigt boende – kortare än tre månader och att socialtjänsten känner till detta.

Social- och omsorgskontoret genomförde en hemlöshetsinventering under hösten 2016. Avsikten är att inventeringen ska göras kontinuerligt, vilket kommer ge ett gott planeringsunderlag framöver i bostadsförsörjningsfrågorna.

Upplands Väsby arbetar aktivt för att förebygga hemlöshet via kommunens vräkningsförebyggande arbete och andra insatser för att stärka situationen för de utsatta så att de kommer in på bostadsmarknaden.

Övrigt

De individer som är i behov av skyddad identitet och/eller skyddat boende behöver oftast bostad i en annan kommun. Det krävs oftast en kommun en bit ifrån Upplands Väsby, då är inte någon angränsande kommun aktuell. Kommunen har samverkan med andra kommuner i dessa fall, men det kan vara svårt att finna bostäder till dessa utsatta individer/familjer. Det är dock enbart några enskilda individer/familjer som behöver detta stöd.

De våldsutsatta individer/familjer som är i behov av bostad kan oftast stanna kvar i kommunen men behöver flytt till annat boende för att undkomma våldet. Social- och omsorgskontoret har ett fungerande arbete för att hjälpa dessa familjer/individer.

Strategier för att hantera osäkerheter i bostadsförsörjningen

En lång rad med faktorer påverkar möjligheterna att nå säkerhet och trygghet i bostadsförsörjningen med bostäder till olika grupper på bostadsmarknaden.

Det handlar bland annat om;

- Förändringarna i storleken av olika grupper beroende av demografi, ekonomiska resurser och olika funktionsnedsättningar.
- Konjunkturutveckling och därmed arbetsmarknad, vilket indirekt påverkar individens möjlighet att efterfråga en bostad/bostadskvaliteter.
- Marknadens utbud av bostäder av olika storlek, läge, upplåtelseform och kostnad.
- Produktionsförmågan vad gäller tillbyggnad och ombyggnad av bostäder.

Kommunen bör utveckla metoder för att i god tid kunna analysera utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden. På så sätt kan kommunen bättre hantera osäkerheter i bostadsförsörjningen. En åtgärd som ytterligare kan minimera osäkerheten är att aktivt använda alla verktyg kommunen har att tillgå (som beskrivits i detta dokument), för att påverka bostadsförsörjningen till alla kategorier. Till detta hör också en aktiv politik för att styra mot rätt utbud av institutionsboende. Slutligen kan kommun genom stöd till individen, i god tid, förebygga hemlöshet eller vräkning.

En stor osäkerhet som påverkar både planeringen och genomförandet är osäkerheten i antalet individer som behöver hjälp med bostad. Kommunen får inte förrän en kort tid före anländandet information om hur antalet nyanlända är fördelat avseende familjestorlek och ensamkommande. Prognoser för framtiden avseende antal individer som kommer behöva boende på grund av ålder eller funktionshinder är också svårt att avgöra med säkerhet.

Prisnivån vid nybyggnation kan utgöra en tröskel som riskerar att bromsa bostadsbyggandet. Detta gäller framförallt de framtida hyresrätterna, hyresnivån fortsätter att stiga vid nybyggnation. Skillnaden mellan hyresnivån i nyproduktion och i det befintliga bostadsbeståndet är markanta. Den privata marknaden är på det stora hela stark och kommer troligtvis förbli stark så länge räntorna håller samma nivåer.

En välplanerad nybyggnation är viktig vid bostadsbrist för att utsatta grupper ska få tillgång till en bostad. Vid "rätt" typ av nyproduktion bildas flyttkedjor där gamla lägenheter ledigställs till förmån för någon ur de socialt utsatta grupperna. Då kommun har en god översikt över efterfrågan, främst vilka storlekar på lägenheter som behövs framöver, så skapas en bättre förutsättning för bostadsförsörjningen.

En utmaning kommunen har är att hjälpa individer i utsatta grupper att komma vidare på bostadsmarknaden. Med det menas till exempel att de boende efter en tid kan gå från ett andrahands kontrakt till ett förstahands kontrakt. Denna utveckling är viktig både för den enskilda individen men även för att skapa möjlighet för de övriga i dessa utsatta grupper att få hjälp och stöd. För att främja denna utveckling krävs hjälp i första hand med boende. Utöver det behövs även en dialog mellan kommun och bostadsföretagen angående både kommunens vräkningsförebyggande arbete och de boendes möjlighet att få ta över första hands kontrakt. Med till exempel stöd så att individen får möjlighet att komma ut på arbetsmarknaden om möjlighet finns, skapas större möjligheter för en rotation för att fördela de insatserna på andra individer. Det är fördelaktigt för kommunen att ha en god överblick över följderna från tidiga insatser från olika håll, och som följd av det sedan kunna minska insatserna och ha möjlighet att fördela det på andra individer.

Mål

1. Planeringen av nya bostäder ska göra det möjligt att öka befolkningen i Upplands Väsby kommun till ca 63 000 invånare 2040. Det innebär en genomsnittlig utbyggnadstakt om cirka 400 lägenheter per år.
2. Det ska ske en successiv ökning av bostadsutbyggnaden så att den offentliga servicen kan utökas parallellt på ett sätt som är både socialt och ekonomiskt hållbart.
3. Specialbostäder bör planeras och byggas för att möta olika gruppers efterfrågan. Dessa bostäder ska möta önskemål både om närhet till centrum och till natur. Det är också viktigt att alla vård- och omsorgsboenden inte är koncentrerade till samma område.
4. Ett varierat bostadsutbud ska eftersträvas i kommunen, inom såväl bostadsområden som på kvartersnivå. Det ska finnas olika lägenhetsstorlekar, kostnadsnivåer och upplåtelseformer som gör det möjligt att bo kvar i sitt område även när livssituationen ändras.
5. Kommunen ska ha en kontinuerlig analys, ha god framförhållning och arbeta med att hitta lösningar när det gäller bostäder för alla grupper på bostadsmarknaden.
6. Det ska finnas en stadigvarande dialog med fastighetsägare, exploatörer och andra aktörer för att skapa en samsyn om läget på bostadsmarknaden.

Riktlinjer för att nå målen

1. Kommunen ska sträva efter att nå uppsatt mål att bygga 400 lägenheter varje år. Detta för att lösa rådande bostadsbrist och möta den förväntade befolkningsökningen.
2. För att nå en ökad planläggning krävs tillräckliga resurser för både planläggningen och genomförandet av detaljplaner.
3. Kommunen ska ha ett varierat bostadsutbud med blandade upplåtelseformer i både befintliga områden som i samband med nybyggnation. En blandning av hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt eftersträvas.
4. Kommunen ska genomföra undersökningar samt ha en god överblick över kommunen och gällande statistik och prognoser för att kontinuerligt ha en tydlig bild av läget på bostadsmarknaden samt bostadsförsörjningen.
5. Kommunen ska fortsätta att ha en god planberedskap för bostäder.
6. Kommunen ska utveckla detaljplaner som ger förutsättningar olika livssituationer, vad gäller behov av bostäder, bostadsstorlek, flexibel utformning och förändringsbarhet hos bostäderna.
7. Kommunen ska utgå från riktlinjer för markanvisningar och marköverlåtelseavtal samt policy för markanvisningar som verktyg för att nå målen i detta dokument.
8. Kommunen ska samverka med exploatörer för en ömsesidig förståelse i bostadsbyggnadsprocessen.
9. AB Väsbyhem ska säkerställa produktionen av hyresrätter i kommunen genom nyproduktion, ombyggnad eller omvandling utifrån kommunens bostadssociala mål.
10. Kontoret för samhällsbyggnad och social- och omsorgskontoret ska ha en regelbunden dialog kring behovet av särskilda boenden och bostäder med särskild service så att de kan tas med tidigt i planprocesser och utveckling eller omvandling av gamla och nya bostadsområden.
11. Kommunens arbete med att förebygga vräkningar ska fortsätta att utvärderas regelbundet och utvecklas för att uppnå bästa möjliga resultat. Detta för att fortsätta motverka hemlösheten.
12. Kommunen ska utveckla arbetsformer för att bistå invånarna med att hyra ut i andra hand primärt till nyanlända.
13. Kommunen bör hålla beredskap i form av tillgänglig mark och kontakt för eventuell framtida behov av modulbostäder.
14. Kommunen ska sträva efter ökade flyttkedjor inom kommunen. Det kan uppnås genom: ökat bostadsbyggande, skapa fler bostäder för ungdomar och studenter samt främja en fungerande bostadsmarknad.
15. Kommunen ska verka för innovation och nytänkande inom bostadsmarknaden/bostadsbyggandet.

Källor

- Översiktsplan, Framtidens Upplands Väsby- den moderna småstaden 2005-2020, antagen av kommunfullmäktige 2005-12-19
- Rapport 2017:2, Länsstyrelsen, Bostadsmarknadsenkäten Stockholms län 2017
- Rapport 2016:18, Länsstyrelsen, Läget i länet bostadsmarknaden i Stockholms län 2016
- Strategisk lokalförsörjningsplan 2017-2026, Upplands Väsby kommun
- Riktlinjer för markanvisningar och marköverlåtelseavtal Upplands Väsby kommun
- Policy för markanvisning Upplands Väsby kommun
- Bostadsförsörjningslagen, lag 2000:13:83
- Plan och bygglagen, lag 2010:900
- Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS) 2010
- Verksamhetsberättelse 2016, Social- och äldrenämnden Upplands Väsby kommun
- Social- och äldrenämndens behov av platser och lokaler 2017-2026, Upplands Väsby kommun
- Visionsdokument Väsby Stad 2040
- Hemlöshet – en fråga om bostäder, slutrapport för länsstyrelsernas hemlöshetsuppdrag 2012-2014.
- Kolada, kommun- och landstingsdatabasen, <http://www.kolada.se>
- Integration utifrån utbildning, jobb och bostad i Upplands Väsby kommun – en statistisk beskrivning, skriven av Marcus Ershammar, 2017-03-17