



Plan för bostadsförsörjning

- Riktlinjer för bostadsförsörjning

Dokumentnamn	Dokumenttyp	Senast reviderad	Beslutsinstans
Plan för bostadsförsörjning	Plan	2023-10-30 § 245	Kommunfullmäktige
Dokumentansvarig/processägare	Version	Diarienummer	Giltig till
Samhällsbyggnad	4	19SBN1026 21KS503	2025-12-31
Dokumentinformation	Mål för kommunens bostadsförsörjning i ett tidsperspektiv fram till år 2040. Innehåller riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning fram till år 2026.		
Dokumentet gäller för	Piteå kommunkoncern		



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
1. Läsanvisning.....	1
2. Inledning och syfte	1
3. Piteå kommuns mål, policy och översiktsplan	2
4. Riktlinjer för bostadsförsörjningen	3
5. Uppföljning.....	6
6. Förutsättningar och verktyg.....	7
6.1 Nationella mål för boende och byggande	7
6.2 Lagstiftning och stödformer till boendet	7
6.3 Regionala mål för boende och byggande	9
6.4 Kommunens verktyg för bostadsförsörjning	10



1. Läsanvisning

Plan för bostadsförsörjning är att likställa med riktlinjer för bostadsförsörjningen i Piteå kommun. Dokumentet beskriver mål och vision för kommunens bostadsförsörjning i ett tidsperspektiv fram till år 2040 och innehåller åtgärder för kommunens bostadsförsörjning fram till år 2026.

Som underlag till dokumentet finns en bostadsförsörjningsanalys som konsultföretaget WSP har genomfört åt kommunen.

2. Inledning och syfte

Enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska Sveriges kommuner genom framtagande av riktlinjer planera för sin bostadsförsörjning. Från den 1 oktober 2022 uppdaterades denna lag enligt följande:

”uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

1. den demografiska utvecklingen,
2. marknadsförutsättningarna, och
3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.”

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen.” I skrivande stund är Boverkets nya underlag inte publicerat. Dessa riktlinjer utgår därför från det underlag som Boverket har publicerat i juni 2022 samt ytterligare underlag.

Syftet med planeringen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder samt att ändamålsenliga åtgärder förbereds och genomförs. Riktlinjerna för bostadsförsörjning är viktiga underlag för översiktsplanen och ska uppdateras varje mandatperiod. Bostadsförsörjningsplanen kompletterar Policy för Piteå kommuns bostadspolitik och övriga styrande dokument som berör kommunens bostadsbyggande.

Plan för bostadsförsörjning är ett politiskt dokument vars huvudsakliga uppgift är att besluta om kommunfullmäktiges viljeinriktning. I riktlinjerna för bostadsförsörjning tydliggörs för nämnder och bolag de utmaningar och uppdrag som finns inför kommande budget och verksamhetsplan. Resultat och analyser i årsredovisning utgör tillsammans med omvärldsanalys grund för riktlinjer inför kommande års budgetarbete. Övergripande mål för de strategiska områdena samt mål för personal- och ekonomiområdet, fastställs i riktlinjerna. Målen ska utgöra en viktig grund i planeringsprocessen.

Plan för bostadsförsörjning för Piteå kommun är framtagen av WSP i nära samråd med kommunen på uppdrag av kommunstyrelsen. Samhällsbyggnadsnämnden har ansvarat för framtagande av dokumentet.

Piteå kommun ingår i en regional bostadsmarknad och samtliga grannkommuner, Länsstyrelsen Norrbotten och Region Norrbotten har getts tillfälle att ta del av kommunens planering för bostadsförsörjning och möjlighet att lämna synpunkter under ett samrådskede.



3. Piteå kommuns mål, policy och översiktsplan

Plan för bostadsförsörjning utgår från Piteå kommuns mål, policy och översiktsplan. Dessa återfinns i följande styrande dokument:

- Policy för styrning och ledning beskriver Piteå kommuns styr- och ledningssystem. Det utgör ramen för styrning inom Piteå kommunkoncern och ska vara vägledande för planering, genomförande, uppföljning och förbättring av kommunens samtliga verksamheter.
- Piteå kommuns Verksamhetsplan återger kommunens vision, strategiska områden och övergripande mål.
- Policy för Piteå kommuns bostadspolitik (Kommunfullmäktiges beslut 2006-05-22) slår fast kommunens bostadspolitiska mål.
- Piteås översiktsplan ÖP2030 beskriver önskvärd utveckling inom hela kommunen - stad, landsbygd och skärgård.



4. Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Kommunens inriktning för perioden 2022 - 2026 är att möjliggöra följande:

Riktlinje	Ansvar
Kommunen ska genom god mark- och planberedskap ge förutsättningar för 6 200 bostäder inklusive tomter fram till år 2040 fördelat på följande ungefärliga indelning: • Centrala Piteå 2 650 bostäder • Stadsdelar 1 900 bostäder • Landsbygd och glesbygd 1 650 bostäder Samt med delmålet 2 900 bostäder inklusive tomter till år 2030 fördelat på följande ungefärliga indelning: • Centrala Piteå 1 250 bostäder • Stadsdelar 850 bostäder • Landsbygd och glesbygd 800 bostäder	Samhällsbyggnadsnämnden sammankallar i samverkan med Kommunstyrelsen och styrelsen för AB Pitebo
Inrätta ett organ för dialog med lokala och nationella byggaktörer, för tidiga samråd kring exploatering.	Samhällsbyggnadsnämnden
Arbeta uppsökande för att stimulera initiativ till byggande i landsbygd och glesbygd.	Samhällsbyggnadsnämnden
Aktivt nyttja olika former av markanvisning och exploateringsavtal för att erhålla varierade boendeformer och ett över tid jämnt och tillräckligt bostadsbyggande.	Samhällsbyggnadsnämnden
Utred möjligheter att ändra befintliga detaljplaner i syfte att förenkla utbyggnad och tillbyggnad av existerande småhus.	Samhällsbyggnadsnämnden
Utred möjligheter att omvandla fler fritidshusområden till permanenta bostadsområden.	Samhällsbyggnadsnämnden
Stödja initiativ att inventera tomma lokaler och ödehus och underlätta en omvandling till fler bostäder.	Kommunstyrelsen sammankallar i samverkan med Samhällsbyggnadsnämnden
Utred möjligheter att förenkla större tillgänglighetsanpassningar, såsom byggnad av hiss i flerbostadshus.	Kommunstyrelsen sammankallar i samverkan med Samhällsbyggnadsnämnden



Riktlinje	Ansvar
Planera för nya gruppboende med särskild service utifrån behov samt även ett nytt särskilt boende för äldre utifrån behov.	Samhällsbyggnadsnämnden sammankallar i samverkan med Socialnämnden och Fastighets- och servicenämnden
Utred möjligheter att öka rörligheten i bostadsbeståndet genom utökad rådgivning eller en seniorlots.	Kommunstyrelsen sammankallar i samverkan med Socialnämnden
Inför kommunal hyresgaranti enligt lagen om vissa kommunala befogenheter. Syftet är att hjälpa personer som har ekonomisk förmåga att betala för ett eget boende, men som har svårt att få en hyreslägenhet med besittningsrätt. Den som hyresgarantin avser ska få ett förstahandskontrakt på en bostad, och på så sätt är det möjligt att söka statligt bidrag.	Kommunstyrelsen sammankallar i samverkan med Fastighets- och servicenämnden och Socialnämnden
Utred möjligheten för Socialtjänsten att lösa akut bostadsförsörjning och få tillgång till ett mindre bostadsbestånd, eller att kommunen hyr lägenheter på öppna marknaden för att kunna möta akuta behov och för att skapa en flexibilitet i hanteringen.	Kommunstyrelsen sammankallar i samverkan med Socialnämnden och Fastighets- och servicenämnden.



Riktlinje	Ansvar
Gör en översyn av och förtydliga ägardirektiven till AB Pitebo, avseende målsättningar för social bostadsförsörjning och avseende vilka gruppers bostadsbehov som kommunen vill gynna inom bostadsförsörjningen. Det senare kan ske genom ändrade tillträdesregler, förtur eller att bostäder reserveras för olika grupper.	Kommunstyrelsen i samverkan med Piteå Kommunföretag och styrelsen för AB Pitebo
Utreda om det finns ett behov av att upprätta avtal mellan kommunen och AB Pitebo som innebär att kommunen får tillgång till en andel av AB Pitebos bestånd för sociala ändamål. Piteå kommun hanterar kontrakten.	Kommunstyrelsen i samverkan med styrelsen för AB Pitebo, Socialnämnden och Fastighets- och servicenämnden
Utred införandet av en boendesamordnare som ansvarar för boendesociala kontrakt, hyresgarantier.	Kommunstyrelsen i samverkan med Fastighets- och servicenämnden och Socialnämnden.
Se över regler för övertagande av tillfälliga kontrakt, alternativt tillämpa metoden Bostad Först.	Kommunstyrelsen i samverkan med styrelsen för AB Pitebo, Socialnämnden och Fastighets- och servicenämnden, samt övriga fastighetsägare.
Utred införandet av ett forum där fastighetsägare träffas löpande för att diskutera aktuella boendefrågor.	Kommunstyrelsen i samverkan med samhällsbyggnadsnämnden.
Planera för fler LIS-områden och agera som möjliggörare för byggande i attraktiva miljöer även där kommunen inte är markägare.	Kommunstyrelsen i samverkan med Samhällsbyggnadsnämnden.



5. Uppföljning

Riktlinjerna ska omhändertas av respektive kommunal nämnd och genomföras som en del i det löpande arbetet eller arbetas in i de kommunala förvaltningarnas verksamhetsplanering och budget.

Det är viktigt att följa upp kommunens utveckling gällande bostadsförsörjning, särskilt i nuvarande läge där snabba förändringar sker. I nuläget har Samhällsbyggnadsnämnden ansvaret för detta dokument som i sin tur har delegerat ansvaret till Planeringsavdelningen. Planeringsavdelningen har ett ansvar för bostadsmarknadsfrågor. Det saknas ett ansvar för bostadsförsörjningsfrågor i Piteå kommun. Detta ansvar hör naturligt hemma i en centralt placerad position, som kan samverka med samtliga berörda förvaltningar och kommunala bolag. Med ett centralt placerat ansvar underlättas samverkan, genomförande samt uppföljning av riktlinjerna för bostadsförsörjning.

Plan för bostadsförsörjning ska följas upp årligen i samband med besvarandet av Boverkets bostadsmarknadsenkät. Uppföljning ska ske i en grupp med representanter från berörda kommunala förvaltningar samt AB Pitebo. Vid dessa tillfällen ska riktlinjer för bostadsförsörjning och indikatorer stämmas av. Uppföljningen av riktlinjer för bostadsförsörjning ska dokumenteras. Revidering av plan för bostadsförsörjning sker av Kommunstyrelsen varje mandatperiod, eller oftare om behov uppstår.

Indikatorer:

- planberedskap
- antal färdigställda bostäder i kommunen
- befolkningsökning
- antal byggaktörer i kommunen
- kötid för att få en bostad hos AB Pitebo
- medelhyra och medianhyra (nybyggnationer undantagna)
- andelen trångbodda i flerbostadshus
- väntetid antal dagar för att få plats på ett äldreboende från ansökan till erbjudande om plats, medelvärde
- väntetid antal dagar till särskilt boende för äldre från ansökningsdatum till första erbjudna inflyttningsdatum, medelvärde
- väntetid antal dagar till boende med särskild service för personer med funktionsnedsättning från ansökningsdatum till första erbjudna inflyttningsdatum, medelvärde
- antal hemlösa (personer i behov av akut boende och personer på institution i behov av bostad) hos Socialtjänsten
- antal tillfälliga kontrakt hos kommunen
- genomsnittligt antal dagar för tillfälliga kontrakt hos kommunen, medelvärde.



6. Förutsättningar och verktyg

6.1 Nationella mål för boende och byggande

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

Agenda 2030

Av de 17 globala målen är det framför allt mål 11 – Hållbara städer och samhällen – som har bäring på bostadsförsörjningen. Mål 11 innebär att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. I synnerhet det första delmålet, delmål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad är relevant. Det innebär att senast år 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden.

De relevanta Agenda 2030-målen går väl i linje med de övergripande bostadspolitiska målen i Sverige och syftet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Målet kan således nås med en aktiv planering för bostadsförsörjning som skapar förutsättningar för bostadsmarknadens aktörer att möta efterfrågan och behov av bostäder hos kommuninvånarna.

Gestaltad livsmiljö

Gestaltad livsmiljö handlar om utformningen av den fysiska miljön och innefattar bland annat frågor kopplade till arkitektur, form, design, konst och kulturarv. Enligt ett beslut i Riksdagen år 2018 har politikområdet Gestaltad livsmiljö följande mål: Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön. Målet för gestaltad livsmiljö ska uppnås genom att hållbarhet och kvalitet inte underställs kortsiktiga ekonomiska överväganden, att kunskap om arkitektur, form och design utvecklas och sprids, att det offentliga agerar förebild, att estetiska, konstnärliga och kulturhistoriska värden tas till vara och utvecklas, att miljöer ska gestaltas för att vara tillgängliga för alla och att samarbete och samverkan utvecklas.

6.2 Lagstiftning och stödformer till boendet

Varje kommun ska enligt *bostadsförsörjningslagen* anta riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen och genom dessa riktlinjer planera för bostadsförsörjningen. Syftet med planeringen för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.



Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Riksdagen har i april 2022 beslutat om ändring av bostadsförsörjningslagen, enligt regeringens förslag i prop. 2021/22:95, *Ett bättre underlag för åtgärder på bostadsmarknaden*. Regeringen har föreslagit ändringar i reglerna som styr kommunernas ansvar för att tillhandahålla bostäder. Ändringarna innebär att den analys som ska ligga till grund för kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning ska ha en tydligare inriktning mot bostadsbristen i den egna kommunen. Kommunerna ska bland annat analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Syftet med ändringarna är att regeringen ska få bättre förutsättningar att följa upp riksdagens mål för bostadsmarknaden och att kommunerna ska få bättre förutsättningar att planera bostadsförsörjningen. Lagändringarna börjar gälla den 1 oktober 2022.

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) kallas populärt för *Allbolagen*. Enligt lagen ska bolagen i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i ägarkommunen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. I det allmännyttiga syftet ingår ett samhällsansvar. Det kan handla om etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande och kan komma till uttryck i åtgärder som förväntas öka lönsamheten på lång sikt. Verksamheten ska samtidigt bedrivas enligt affärsmässiga principer. Detta innebär dels att bolagen av sina ägare inte ska ges några särskilda fördelar som gynnar dem ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter, dels att bolaget alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget. Kravet på affärsmässiga principer är inget hinder för företagen att ta samhällsansvar. Det finns ett stort lokalt handlingsutrymme för allmännyttan och det är kommunens mål och företagets ambitioner som avgör vad detta utrymme ska fyllas med.

Socialtjänstlagen (2001:453) innehåller bestämmelser om kommunens utvidgade ansvar för att tillgodose behovet av bostad för vissa grupper eller individer. Exempelvis ska kommunen genom försörjningsstöd täcka skäliga kostnader för boende till en person som inte själv kan tillgodose sina behov eller på annat sätt få dem tillgodosedda.

Särskilda bestämmelser och ansvar för bostadsförsörjning gäller även:

- Ensamkommande asylsökande barn
- Personer med funktionsnedsättning
- Äldre

Lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (2016:38), även kallad bosättningslagen, anger kommunens skyldighet att efter anvisning ta emot och förse en nyanländ person med bostad i kommunen. Syftet är att förbättra nyanlända personers etablering på arbetsmarknaden och i samhället. Hur många nyanlända personer som kommunen är skyldig att ordna boende till styrs av det kommunalt som Länsstyrelsen beslutar om. Kommuntalen utgår i sin tur från regeringens beslut om länstal för varje län, det vill säga hur många nyanlända personer som ska anvisas boende i respektive län under året.



Statligt investeringsstöd för bostäder för äldre finns för ny- eller ombyggnad av särskilda boendeformer för äldre som ges med stöd av socialtjänstlagen, ny- eller ombyggnad av bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden och anpassning av gemensamma utrymmen i hyres- eller bostadsrättshus. Stöd utgår med upp till 3 600 kr/kvm boarea för nybyggnad och upp till 3 200 kr/kvm boarea för ombyggnad. För anpassning av gemensamma utrymmen i flerbostadshus utgår stöd för en fjärdedel av kostnaden, som mest 200 000 kr.

Stöd till bygggemenskaper kan lämnas om en bygggemenskap är organiserad i en ekonomisk förening där minst sex medlemmar har satsat 10 000 kronor var. Det måste dessutom vara klart att kommunen medger att flerbostadshuset får byggas på den tilltänkta tomten. Bygggemenskaper kan söka startbidrag på högst 400 000 kronor.

6.3 Regionala mål för boende och byggande

Den regionala utvecklingsstrategin för Norrbotten 2030 (RUS) betonar vikten av gemensamma utgångspunkter för Norrbottens utveckling. Följande punkter anses vara extra viktiga: jämställdhet, en social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet, barn och unga i fokus och att mångfald och integration skapar tillväxt. Vidare betonas att nationella minoriteter och urfolk är en nationell tillgång, goda möjligheter till utveckling måste finnas i hela länet och att ett digitaliserat Norrbotten blir ännu starkare. Effektmålet attraktivt boende och närmiljö har som indikator att Norrbotten bör bygga minst 1 500 bostäder per år. En förutsättning för bostadsbyggandet är bland annat effektmålet en livskraftig region, som anger att Norrbotten ska vara minst 260 000 invånare till 2030 och att regionen ska verka för att andelen kvinnor och män, samt andelen unga kvinnor och män är i nivå med riket. Även effektmålet goda försörjningsmöjligheter är en förutsättning för bostadsbyggandet.

I Länsstyrelsen Norrbottens Bostadsmarknadsanalys 2022 framgår vikten av en långsiktig och hållbar bostadsförsörjning i hela länet. Enligt analysen finns det ett betydande underskott på bostäder i länet och det råder ett matchningsproblem mellan äldre bostäder som inte används som permanentboende och den efterfrågan på bostäder som finns. Att påverka flyttkedjor så att hela beståndet nyttjas optimalt är ett viktigt arbete framöver. De strategiska planeringsfrågorna har fått ökad vikt i länet. Behovet av arbetskraft beräknas öka i Norrbotten och tillgång till bra bostäder och goda livsmiljöer har då en avgörande roll för människors benägenhet att flytta till länet. Den sociala hållbarheten blir allt viktigare i bostadsförsörjningen och samhällsplaneringen. Länsstyrelsens erfarenhet är att kommunerna hanterar mottagande och avlämnande av människor i behov av stöd från socialtjänst på olika sätt. Länsstyrelsen ser det som önskvärt att kommunernas socialtjänster har en än mer strukturerad samverkan mellan varandra.

Samhällsomställning i Norrbotten och Västerbotten

Regeringen tillsatte i december 2020 en samordnare för samhällsomställning vid större företagsetableringar och företagsexpansioner i Norrbotten och Västerbotten. Samordnaren har identifierat ett potentiellt behov av 100 000 nya medborgare i Norrbotten och Västerbotten under de kommande 15 åren. Förutsättningarna för samhällsexpansionen inkluderar bland annat att jobba med attraktionskraften i kommunerna, att bygga bostäder med kvaliteter, satsa på kultur i många former, utveckla samhällsservicen och möjligheterna till utbildning samt att skapa en bredd i näringslivet.



I juni 2022 tillsatte regeringen en till samordnare för hållbart samhällsbyggande i Norrbotten och Västerbotten. Syftet är att främja koordinering av de statliga insatserna för hållbart samhällsbyggande och gestaltad livsmiljö för att fler ska flytta till länen och stanna kvar. Det är ur flera perspektiv önskvärt att inflyttad arbetskraft och deras medföljande väljer att långsiktigt bosätta sig i kommunerna. Det skulle bland annat öka kommunernas skatteintäkter och förbättra deras möjlighet att erbjuda en bra välfärd. Attraktiva bostäder och väl gestaltade livsmiljöer är förutsättningar för en långsiktigt hållbar rekrytering.

6.4 Kommunens verktyg för bostadsförsörjning

Kommuner har ett antal verktyg som kommunen kan använda i sin bostadsförsörjning. Nedan följer en genomgång av dem och av hur Piteå kommun använder dem i sin bostadsförsörjning.

▪ Allmännyttigt bostadsbolag

Syftet med ett allmännyttigt bostadsbolag att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Via AB Pitebo kan kommunen påverka produktionen av hyresrätter och kommunen kan ange ramar för det allmännyttiga beståndet via ägardirektiv. I ägardirektiven kan kommunen välja att ange särskilda riktlinjer för verksamheten. Kommunen kan även genom AB Pitebo till viss del styra andelen hyresrätter i vissa områden så att en balanserad blandning av upplåtelseformer uppnås. I bolagsordningen för AB Pitebo samt i ägardirektiven för Piteå Kommunföretag AB återfinns kommunens styrning för allmännyttan.

AB Pitebo genomför just nu en omförhandling av hyresnivån, vilket framför allt berör det äldre beståndet. De kommande tio åren finns ett stort behov av att investera i det befintliga beståndet eftersom den tekniska livslängden har nåtts på flera håll. AB Pitebo tillämpar ett strikt kösystem och medger ingen förtur till bostäder. Krav på ålder tillämpas för seniorbostäder, trygghetsbostäder och ibland för ungdomsbostäder. Studentbostäder har egna tillträdesregler. AB Pitebo har i samarbete med socialtjänsten övergångslägenheter där bostadssökande inte behöver uppfylla uthyrningsreglerna, men de boende måste ha tillräckliga köpoäng för bostäderna. Tanken är att bostaden ska övergå till hyresgästen efter 18 månader. Nyanlända erbjuds tillfälliga kontrakt, och tillräckligt många kontrakt finns sett till behovet. De nyanlända får enligt uppgift bo i bostäderna så länge de vill, men får inte överta bostaden. Detta kan endast göras via köpoäng.

▪ Strategisk markpolitik

Genom att inneha mark kan kommunen genom markanvisningsavtal styra inriktningen på bostadsbyggandet vad gäller till exempel upplåtelseformer eller storlek på bostäder. Med en aktiv markpolitik med mål och strategier för markförvärv och markanvisningar kan kommunen påverka ytterligare hur bostadsbyggandet sker. Genom god framförhållning vid bland annat markförvärv, ökar kommunens möjligheter att styra hur byggnationer sker i kommunen. Kommunen har viss påverkansmöjlighet även när exploatören äger marken genom exploateringsavtal. Det ger kommunen rätt att reglera när och hur exploateringen ska genomföras.

I riktlinjer för kommunala markanvisningar anges hur markanvisningar hanteras i kommunen. I riktlinjer för planreserven säkerställs finansiering för planläggning av strategiskt viktiga samhällsbyggnadsprojekt. I detta ingår planprogram och detaljplaner för Piteås utveckling som bekostas av kommunen. Piteå kommun har även bestämmelser för tomtkö och köp av



småhustomt. Det är kommunstyrelsen som fattar beslut om att godkänna markanvisning för aktuella projekt. Inför beslut om markanvisning upprättar Planeringsavdelningen markanvisningsavtal där byggherren förbinder sig att acceptera de villkor som gäller för markanvisningen.

▪ **Kommunalt planmonopol**

Det är bara kommunen som har befogenhet att bestämma om detaljplanering ska ske och att anta en detaljplan. I detaljplanen kan bland annat storlek på lägenheter, fördelning mellan lägenhetsstorlekar och andel lägenheter av ett visst slag (till exempel studentlägenheter) regleras. Kommunen kan också reglera vilken typ av byggnad som kan uppföras, en- och två bostadshus eller flerbostadshus. Det kommunala planmonopolet är ett viktigt verktyg för att styra bostadsbyggandet. Tillräckligt mycket planlagd mark för bostäder behöver finnas tillgänglig och det ska finnas en planeringsberedskap för att möjliggöra kommunens befolkningsmål. Planmonopolets begränsning ligger i att planera för när och i vilken ordning bebyggelse ska uppföras eller vilken upplåtelseform bebyggelsen ska ha. I samband med detaljplaner för nya bostäder ska hänsyn tas till behovet av fler skolor och förskolor, vilket är i linje med Piteå kommuns mål att vara Sveriges barnvänligaste kommun. Det är Samhällsbyggnadsnämnden som har myndighetsansvar för detaljplaner.

Piteås översiktsplan ligger till grund för all planering av byggande och markanvändning i kommunen. I översiktsplanen uttalar kommunen sin ambition för den långsiktiga mark- och vattenanvändningen och det framgår hur kommunen avser att tillgodose allmänna och statliga intressen, exempelvis riksintressena. För att skapa trygghet för marknadens aktörer är det av vikt att översiktsplanen är långsiktig och transparent. Att det finns en bred politisk samsyn om utvecklingsinriktningen bidrar därtill till nödvändig stabilitet och trygghet för marknadens aktörer.

▪ **Kommunal bostadsförmedling**

En kommunal bostadsförmedling är en serviceinstans där bostäder från flera olika fastighetsägare förmedlas och där kommunen beslutar om vilka förmedlingsprinciper som ska gälla. Kommunen kan också besluta att bostadsförmedlingen ska ge förtur åt vissa hushåll av till exempel sociala eller medicinska skäl. Piteå kommun har inte en bostadsförmedling och det finns inga planer på att införa en sådan.

▪ **Hyresgarantier**

En hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunen för en bostadssökande person. Detta kan både lämnas med stöd av 4 kap. 1 § Socialtjänstlagen, som en form av bistånd till boende, eller med stöd av 2 kap. 6 § lagen om vissa kommunala befogenheter. Vad gäller hyresgaranti inom ramen för kommunala befogenheter är syftet att hjälpa personer som har ekonomisk förmåga att betala för ett eget boende, men som har svårt att få en hyreslägenhet med besittningsrätt. En kommun som har lämnat en hyresgaranti enligt lagen om vissa kommunala befogenheter kan ansöka om statligt bidrag. Vidare måste den eller de som hyresgarantin avser få ett förstahandskontrakt på en bostad. Piteå kommun använder i nuläget inte hyresgarantier.

▪ **Boendelösningar för hemlösa**

I kommunerna finns det olika sätt att tillhandahålla tillfälliga bostäder för hushåll som står utan bostad och som av olika anledningar inte kan få någon ny bostad på egen hand. Det vanligaste



är att kommunen hyr lägenheter som sedan hyrs ut i andra hand till bostadslösa hushåll. Ofta ingår också någon form av boendestöd.

Kommunens arbete för att motverka eller avhjälpa hemlöshet består i:

- överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget om att sänka kraven på de bostadssökande
- egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut under lång tid till personer som inte blivit godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden
- uthyrning av andrahandslägenheter till personer enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 § som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

Främja alternativa sätt att bygga och bo

Kommunen kan på olika sätt främja alternativa sätt bygga och bo, som till exempel kollektivhus, boendekollektiv och byggemenskaper. Detta kan till exempel ske i detaljplanering och genom markanvisning. Denna typ av boende finns ännu inte i Piteå kommun.

▪ **Övriga lagar och regler**

Det finns flera fall där kommunen har en lagstadgad skyldighet att tillhandahålla bostäder eller där det finns specialregler som rör den kommunala verktygslådan. Lagar som påverkar kommuners skyldigheter att tillhandahålla bostäder är Socialtjänstlagen, LSS och Bosättningslagen. Det finns även andra typer av hushåll där olika specialregler är tillämpbara.

En åtgärd som berör det existerande bostadsbeståndet är bostadsanpassning. Det är olika former av åtgärder i hemmet som möjliggör för den boende att bo kvar trots olika typer av funktionsnedsättning.



Piteå kommun

Plan för bostadsförsörjning - bilaga - Riktlinjer för bostadsförsörjning



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
I. Sammanfattning av bostadsförsörjningsanalys	1
1.1 Befolkningen i Piteå kommun	1
1.2 Bostadsbestånd och nyproduktion	4
1.3 Bostadsbehov och efterfrågan på bostäder	5
1.4 Bostadssituationen för särskilda grupper.....	9



I. Sammanfattning av bostadsförsörjningsanalys

Nedan följer en sammanfattning av den bostadsförsörjningsanalys som analysföretaget WSP utförde på uppdrag av Piteå kommun under vintern 2021/2022.

I.1 Befolkningen i Piteå kommun

Piteå kommun har haft perioder med både befolkningstillväxt och befolkningsminskning. Sedan 1970 har befolkningen ökat med i genomsnitt 188 personer per år och de senaste tio åren har befolkningen ökat med 133 personer per år. År 2020 bor det 42 226 invånare i kommunen. En stor del av befolkningsökningen under 2000-talet består av ett invandringsöverskott. Födelsenettet har varit positivt fram till 1996, därefter har födelsenettet till stora delar varit negativt. Det beror på åldersstrukturen i kommunen, som består av en hög andel äldre personer. Inrikes flyttnetto har varierat stort, men har sedan 2017 varit negativt.

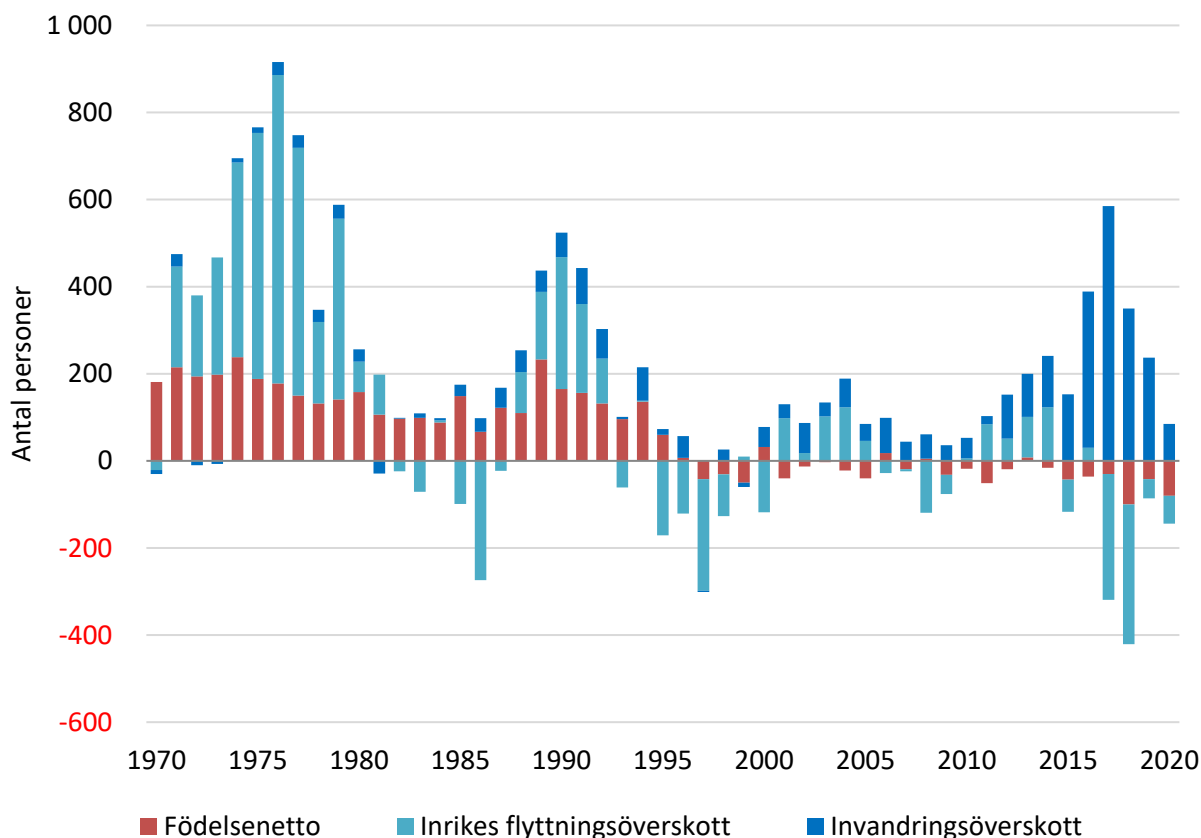


Diagram 1: Befolkningsförändringar i Piteå kommun 1970–2020. Källa: SCB.

Piteå kommun har en hög och en ökande andel äldre personer i befolkningen. Detta gör att de ambitiösa befolkningsmålen kommer med en naturlig broms, eftersom den äldre befolkningen inte kommer finnas kvar hela prognosperioden. Den åldrande befolkningen medför också att även om inflyttningen till kommunen skulle öka rejält, så blir kanske inte den totala befolkningen så mycket större. Kommunen har idag störst befolkning i åldrarna 71 - 75 år. Mellan år 1980 och år 2000 har befolkningen minskat i åldrarna under 38 år.



Piteå kommun

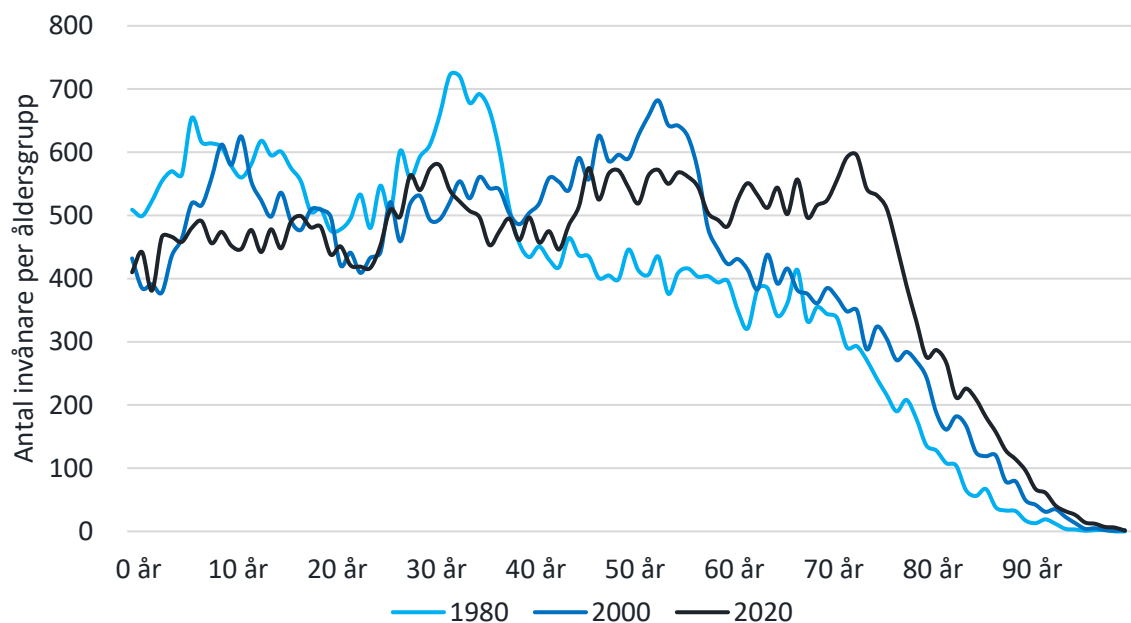


Diagram 2: Åldersstruktur för 40 år sedan, för 20 år sedan och idag. Källa: SCB.

Piteå har en liknande åldersstruktur som Skellefteå och Boden, med en förhållandevis hög andel äldre. Men i jämförelse med Luleå – residensstaden och universitetsstaden - syns tydliga skillnader. Det är hit ungdomarna flyttar. Jämfört med hela landet så går det också att se att Norrlandskommunerna har en betydligt högre andel äldre i befolkningen. Det medför utmaningar för kommuner som har som mål att växa.

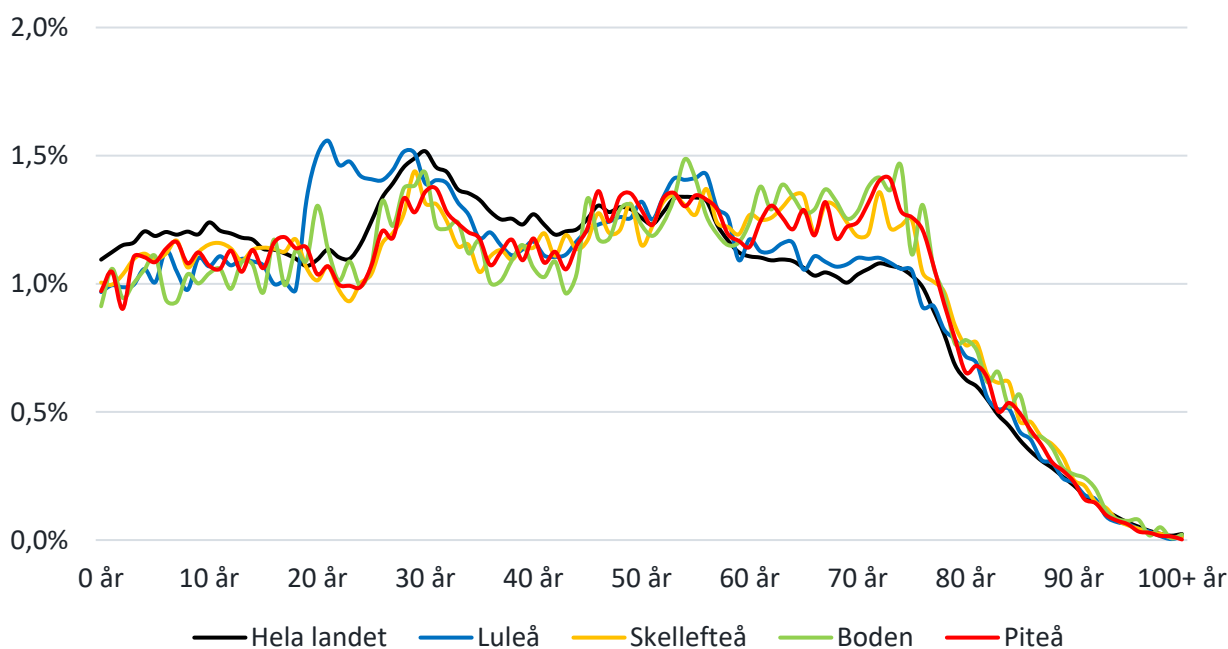


Diagram 3: Åldersstruktur jämfört med andra kommuner 2020. Källa: SCB.



Piteå kommun har år 2020 en befolkning på 42 226 personer. Kommunen har en ambition att växa till 46 000 personer år 2030 och till 50 000 personer år 2050. Kommunens befolkningsstruktur med en växande andel äldre, gör att det finns begränsningar i hur mycket kommunens totala befolkning kan växa, även om övrig utveckling i kommunen är positiv. Dessutom har Piteå kommun, liksom många andra kommuner (de allra flesta i landet undantaget storstads-kommunerna och universitets- och högskoleorterna) ett negativt flyttnetto bland unga vuxna. Piteå har som mål att växa betydligt snabbare än vad de demografiska prognoserna visar.

SCB har gjort två framskrivningar som bygger enbart på demografiska antaganden, såsom hur mönstret sett ut tidigare och hur befolkningsstrukturen ser ut idag. WSP har gjort två olika befolkningsprognoser. Det låga scenariot bygger på att konkurrensen bland kommunerna i regionen blir relativt hård och att övriga kommuner lyckas skapa bra möjligheter för nya invånare på bostadsmarknaden. Därmed kommer Piteås flyttmönster förbli så som det sett ut i genomsnitt under 2000-talet i kombination med en större andel äldre och därmed ett lägre födelsenetto. Resultatet blir en minskande befolkning.

Det höga scenariot bygger på att kommunen lyckas i konkurrensen med övriga kommuner i regionen. Piteå kommun lyckas attrahera en egen större industrietablering, erbjuder bättre eller billigare bostäder i relation till de större kommunerna och pendlingsmöjligheterna är så goda att det är enkelt att bo i Piteå samtidigt som arbetstillfällena ökar i kommunen. Då kommer Piteå att ta en större del av inflyttningen till regionen och även en större del av den inomregionala inflyttningen. Det resulterar i att befolkningen växer i början och i slutet av prognosperioden. Utgångspunkten är även här en äldre befolkning, men på sikt med ökande födelsetal.

Både för SCB:s båda framskrivningar och för WSP:s två befolkningsprognoser är det en bit kvar till kommunens befolkningsmål för både år 2030 och 2040.

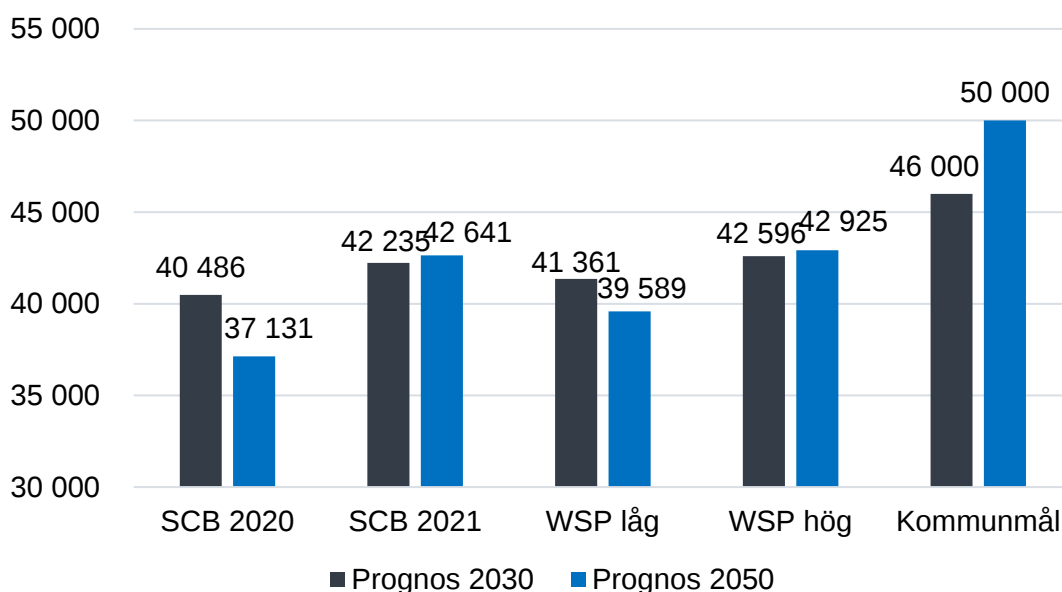


Diagram 4: Jämförelse av olika befolkningsprognoser och mål. Källa: SCB, WSP, Piteå kommun. Observera att kommunmålet på 50 000 personer gäller redan för år 2040.



I Piteå kommun är den genomsnittliga hushållsstorleken 2,15 personer per hushåll. Den vanligaste hushållstypen i kommunen är ensamstående personer utan barn och totalt utgör ensamhushållen 39,9 procent av det totala antalet hushåll. Den näst vanligaste hushållstypen är sammanboende utan barn följt av sammanboende med barn.

Den vanligaste pendlingsorten till och från Piteå kommun är Luleå. Det är överlägset fler som pendlar till Luleå från Piteå än tvärtom. Den näst största inpendlingsorten är därefter Kalix följt av Umeå. Skellefteå är den näst största utpendlingsorten följt av Älvsbyn. Mellan 2004 och 2018 har andelen som pendlar från Piteå till Luleå ökat med 25 procent, och andelen som pendlar från Luleå till Piteå har ökat med 41 procent.

Under perioden 2004 till 2018 har både inpendling och utpendling till Piteå kommun ökat. Det har dock alltid varit fler som pendlar till än från kommunen. 2018 var det drygt 1 800 personer som pendlade in till Piteå kommun och 3 700 som pendlade från kommunen.

1.2 Bostadsbestånd och nyproduktion

Det finns drygt 21 000 bostäder i Piteå kommun. Över hälften av bostäderna i kommunen är småhus. 54 procent av bostäderna är äganderätter, 42 procent av bostäderna är hyresrätter och 4 procent är bostadsrätter. Andelen småhus av det totala bostadsbeståndet är 55 procent och nästan alla småhus är äganderätter. Allmännyttan innehar 19 procent av bostadsbeståndet i Piteå kommun. Av det totala beståndet utgörs 7 procent av specialbostäder.

Tabell 1: Bostadsbestånd Piteå kommun 2020. Källa: SCB.

Upplåtelseform/ hustyp	Småhus	Flerbostadshus	Övriga hus	Specialbostäder	Totalt
Hyresrätt	159	7 330	161	1 330	8 980
Bostadsrätt	145	832	0	0	977
Äganderätt	11 578	0	0	0	11 578
Uppgift saknas	7	0	0	0	7
Totalt	11 889	8 162	161	1 330	21 542

Precis som i många andra kommuner i Sverige gick bostadsbyggandet ner i mitten av 90-talet. Under-2000-talet har bostadsbyggandet ökat igen, framför allt från år 2014 och framåt. De senaste 10 åren har det byggts i genomsnitt 75 bostäder per år, varav merparten har varit hyresrätter.

Totalt planeras för 1 466 bostäder mellan 2022 och 2030, vilket innebär ett genomsnitt på drygt 160 nya bostäder per år. Merparten av bostäder som planeras är hyresrätter. I några fall är upplåtelseformen oklar för de planerade bostäderna. Flest bostäder planeras på Pitholmen, på Stadsön och i Centrum.



1.3 Bostadsbehov och efterfrågan på bostäder

Ett sätt att visa behovet av bostäder är genom en balansanalys som visar antal nya bostäder och nya invånare. I diagrammet motsvarar en ny bostad två nya invånare. Om balans råder på bostadsmarknaden på lång sikt borde staplarna med antal nya bostäder vara lika hög som linjen med nya invånare. Då bevaras hushållsstorleken intakt med i genomsnitt två invånare per bostad.

En analys av balans på bostadsmarknaden kräver en lång tidslinje, och hur det ser ut enskilda år spelar mindre roll. Det balansdiagrammet visar är den strukturella balansen på bostadsmarknaden och därmed bostadsbehovet. Det visar även om det finns befolkningsunderlag för bostadsbyggande eller inte.

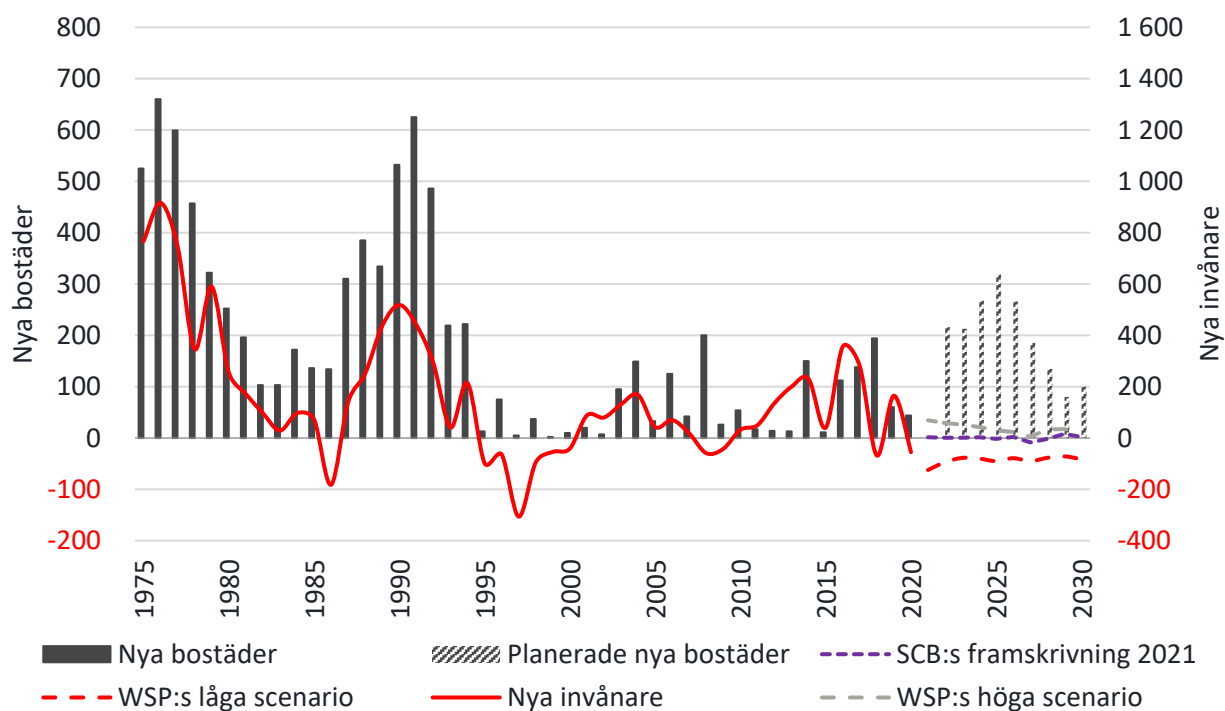


Diagram 5: Balansanalys. Bostadsbyggande och folkökning i Piteå kommun 1975-2020-2030. Källa: SCB, WSP, Piteå kommun.

Rent strukturellt finns ingen bostadsbrist i kommunen, eftersom det har byggts mycket bostäder i kommunen under 1970- och 80-talet. Rent matematiskt finns det tillräckligt med bostäder i kommunen.

Enligt Boverkets beräkningar behöver det byggas totalt 900 bostäder i hela Luleå FA-region fram till år 2030.¹

¹ Luleå FA-region består av kommunerna Luleå, Piteå, Boden, Kalix, Övertorneå och Älvsbyn.



Trots att det enligt balansanalysen inte finns en bostadsbrist i kommunen, så finns inga lediga hyresrätter i allmännyttan sedan lång tid tillbaka. Det existerande bostadsbeståndet är ojämnt fördelat på så sätt att vissa bor stort och andra bor trångt eller till och med inte alls. Det kan även vara så att det existerande bostadsbeståndet inte motsvarar behov eller den efterfrågan som finns, och det kan därför finnas ett behov av att bygga bostäder.

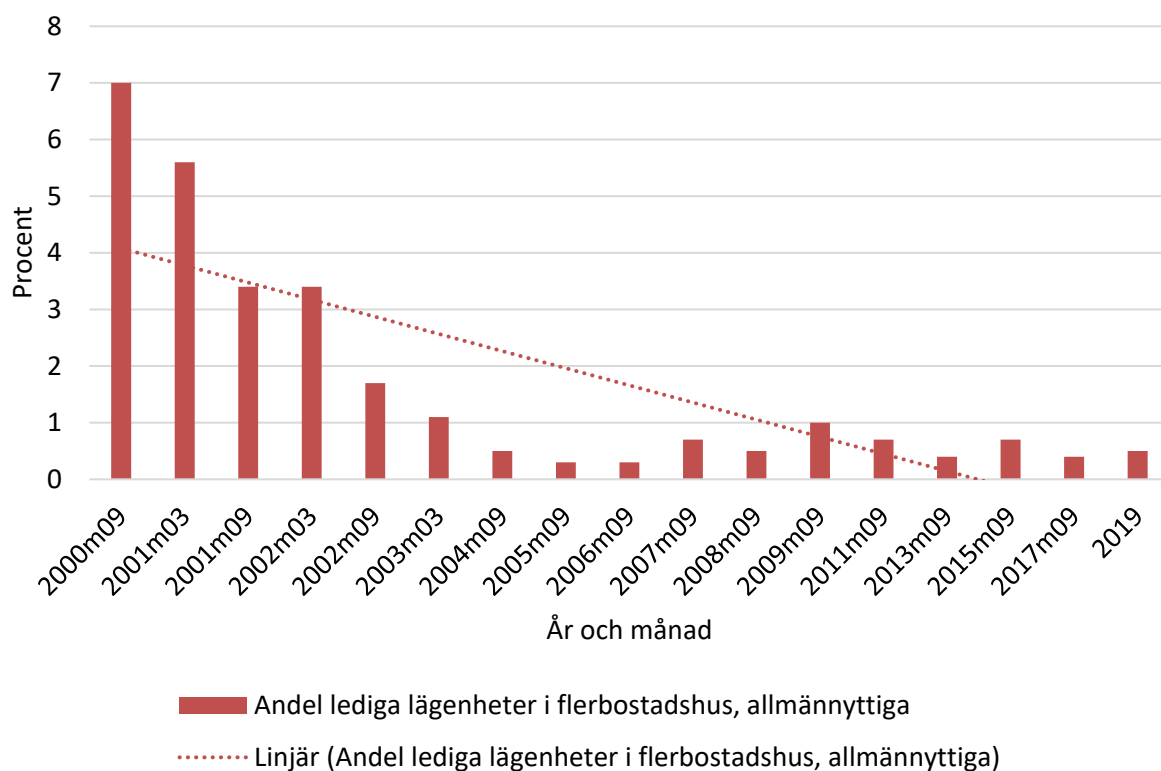


Diagram 6: Andel lediga lägenheter i flerbostadshus, allmännyttiga. Källa: SCB.

Lönsamhetsmålet Tobins Q visar relationen mellan betalningsviljan/marknadsvärdet och produktionskostnaden. Om kvoten är 1 innebär det att nyproduktion är lönsam – det vill säga att det precis är möjligt att få betalt för sina kostnader. Detta innebär att kvoten borde vara en bit över 1,0 för att räkna in risker såsom en lång planeringshorisont som innebär risker för konjunkturfall med mera. Tobins Q är också ett jämviktsmått. Om kvoten ligger över 1 under en lång period förklaras det framför allt av att det finns utbudsbegränsningar, det vill säga det har byggts för lite och efterfrågan (priset) är därmed relativt högt. Slutsatsen är därmed att ju högre Tobins Q, desto bättre förutsättningar för att bygga. Värdet i diagrammen är ett medelvärde för hela kommunen. Det kan ha stor betydelse var i kommunen det byggs.

Det har länge varit olönsamt att bygga i Piteå. Men detta förändras snabbt, och lönsamheten har ökat rejält under kort tid. I dagsläget ligger Piteå precis över 1, vilket innebär att det kan vara lönsamt att bygga. Kiruna hade under en period en högre nivå av lönsamhet än Piteå, men i nuläget ligger kommunerna ungefär på samma nivå. I både Umeå och Luleå är det lönsamt att bygga. Skellefteå har fortfarande en bit kvar till att det enligt detta mått ska vara lönsamt, men även här har statistiken förmodligen inte hängit med i den snabba förändringen som sker i regionen.



Piteå kommun

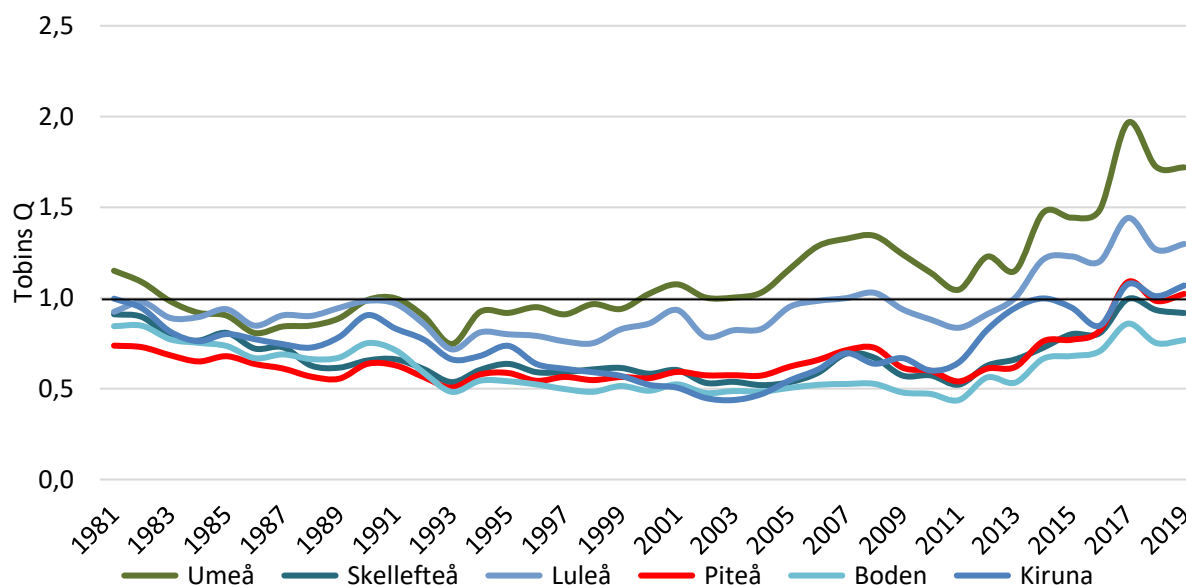


Diagram 7: Utveckling av Tobins Q i ett urval av kommuner. Källa: SCB, IBF. Beräkning av WSP.

I genomsnitt säljs 335 villor och 76 bostadsrätter varje år i Piteå kommun, räknat från år 2010 fram till 2022 Q1. Villapriserna har sedan slutet av 2020 ökat med 36 procent och bostadsrättspriserna har under samma period ökat med 62 procent. En villa kostar 20 099 kr/kvm och en bostadsrätt kostar endast 9 659 kr/kvm kvartal 1 2022 enligt Svensk Mäklarstatistik.

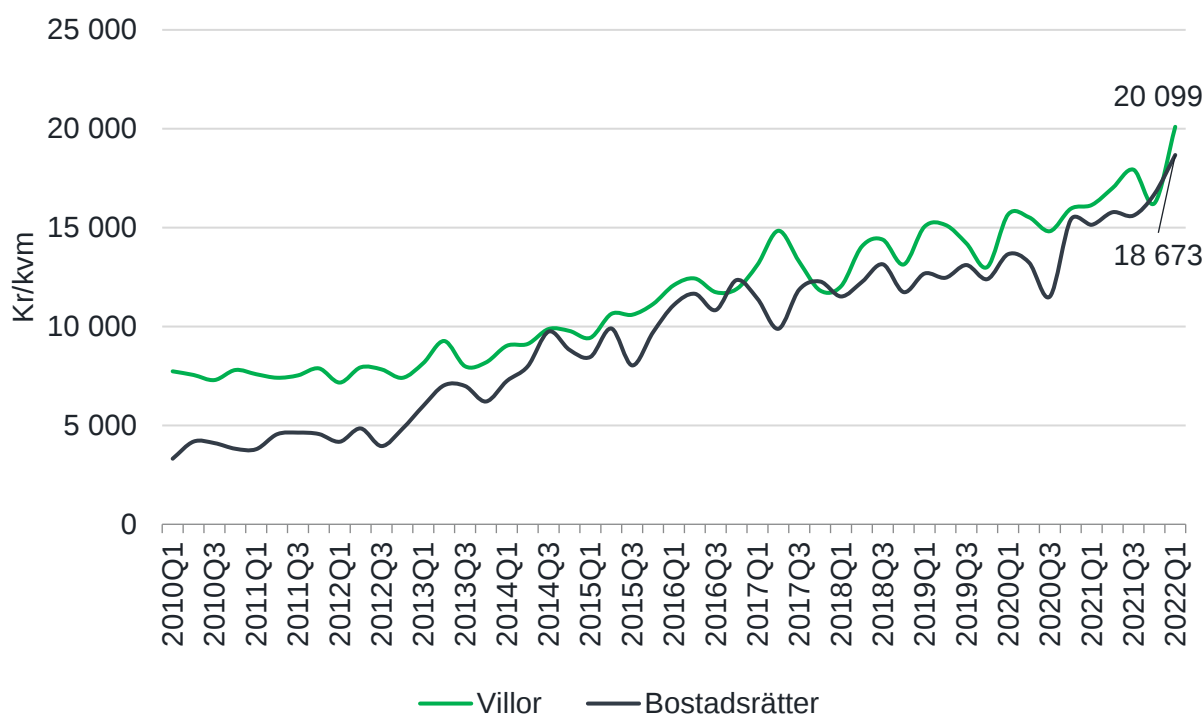


Diagram 8: Pris per kvm. Källa: Svensk Mäklarstatistik.



Medianpriset för en villa kostar är drygt 3 miljoner kronor och en bostadsrätt är i genomsnitt knappt 1,1 miljoner kronor enligt data från Datscha/Valueguard. Nyproducerade bostadsrättslägenheter är 15 procent dyrare än äldre bostadsrättslägenheter enligt data från Booli Pro, vilket är en ganska liten skillnad. Normalt brukar nyproducerade bostadsrätter vara cirka 30 procent dyrare än det äldre beståndet. Nyproducerade småhus sålda med bostadsrätt har den högsta prisnivån. De är dyrare per kvadratmeter än både nya och äldre bostadsrättslägenheter och dyrare än äldre småhus sålda med äganderätt.

Medianhyran i Piteå är 1 031 kr/kvm/år 2020 enligt SCB. Hyresnivån för statliga investeringsbidrag i Piteå var 1 350 kr/kvm/år, vilket var 31 procent högre än medianhyran. Det finns en viss skillnad i hyresnivå beroende på läge i kommunen, där hyrorna är något högre i Centrala Piteå och i Piteå tätort.

Den största skillnaden avseende hyror gäller dock värdeår, inte läge. Värdeår är en sammanvägning av byggår och år för större renoveringar. Bostäder i centrala Piteå med värdeår efter 2015 har en hyresnivå som är 96 procent högre än de billigaste bostäderna med värdeår före 1969 enligt data från Datscha.

Kötiderna för en vanlig hyresrätt är långa i Piteå enligt data från AB Pitebo. Kötiden för en etta är 3,7 år. Allra längst är kötiderna till treor – 9,9 år. AB Pitebo har förmedlat 525 bostäder under de senaste tolv månaderna, vilket innebär en omsättning i beståndet på 13 procent. Personer som får en vanlig hyreslägenhet är i genomsnitt 41 år.

Längst kötid är det till centrala hyresrätter från 60–70-talet med låg hyra. Där är kötiderna ofta mellan 10 och 12 år. Även de centrala hyresrätterna från 90-talet har långa kötider, även om hyresnivån är något högre. De centrala hyresrätterna från 00-talet och 10-talet har en påtagligt kortare kötid, eftersom hyresnivån är ytterligare något högre. De nyproducerade centrala hyresrätterna har knappt någon kötid. Det betyder att piteborna är känsliga för hyreshöjningar och att betalningsviljan för dyrare hyresrätter är låg. Även centralitet spelar roll för efterfrågan. De mer centralt belägna bostäderna har längre kötider medan det är lägre efterfrågan på hyresrätter som är belägna längre bort från centrum.

Tabell 2: Hyresnivåer och kötider för AB Pitebos lägenheter. Källa: AB Pitebo.

Lägenheter, byggår	Läge	Normhyra (exempel, ej genomsnitt)	Ungefärlig kötid
60–70-talslägenheter	Centrum	887	10–12 år
90-talslägenheter	Centrum	1 084	8–10 år
00–10-talslägenheter	Centrum	1 253	5 år
Nyproducerade lägenheter efter 2010	Centrum	1 656	0–3 år
60- 70- 80- 90-talslägenheter	Öjebyn, ca 5 km från centrum	884	2–5 år
40- 60- 70- 80- 90- 00- talslägenheter	"Byarna", 10–15 km utanför centrum	983	0–3 år



Både mäklare verksamma i kommunen och bostadsrättsbyggaren Riksbyggen märker av en hög efterfrågan på bostäder i Piteå. Detta syns framför allt genom höga prisökningar på kort tid. Både bostadsrätter och villor som kommer ut på marknaden säljs. Flera mäklare beskriver att utbudet av bostadsrätter är för litet sett till efterfrågan.

Det finns en stor efterfrågan på kommunala tomter. Särskilt attraktiva lägen i kommunen är sjö- och havsnära lägen och även närhet till staden efterfrågas. Ett förslag är att skapa en samrådsgrupp med byggaktörer för framtida utveckling i kommunen. Ett annat medskick är att förbereda den kommunala organisationen på att vid behov kunna växla upp rejält. Annars finns risken att detaljplaner i framtiden tar alldeles för lång tid.

I.4 Bostadssituationen för särskilda grupper

I Piteå räknas enligt Boverkets statistik 928 hushåll som trångbodda, 291 hushåll har en ansträngd boendeekonomi, 848 hushåll har återkommande problem i sitt boende och 89 hushåll är trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi. Andelen trångbodda hushåll har minskat något de senaste åren och är nu 4,6 procent. Även hushåll med ansträngd boendeekonomi har minskat med drygt en procent och är nu 3 procent. Andelen hushåll med återkommande problem, det vill säga hushåll som har flera av de uppräknade bostadsrelaterade problemen, uppgår till 4,2 procent.

Boverkets siffror avseende trångboddheten för Piteå kommun är betydligt bättre än för de flesta liknande kommuner i övriga landet.

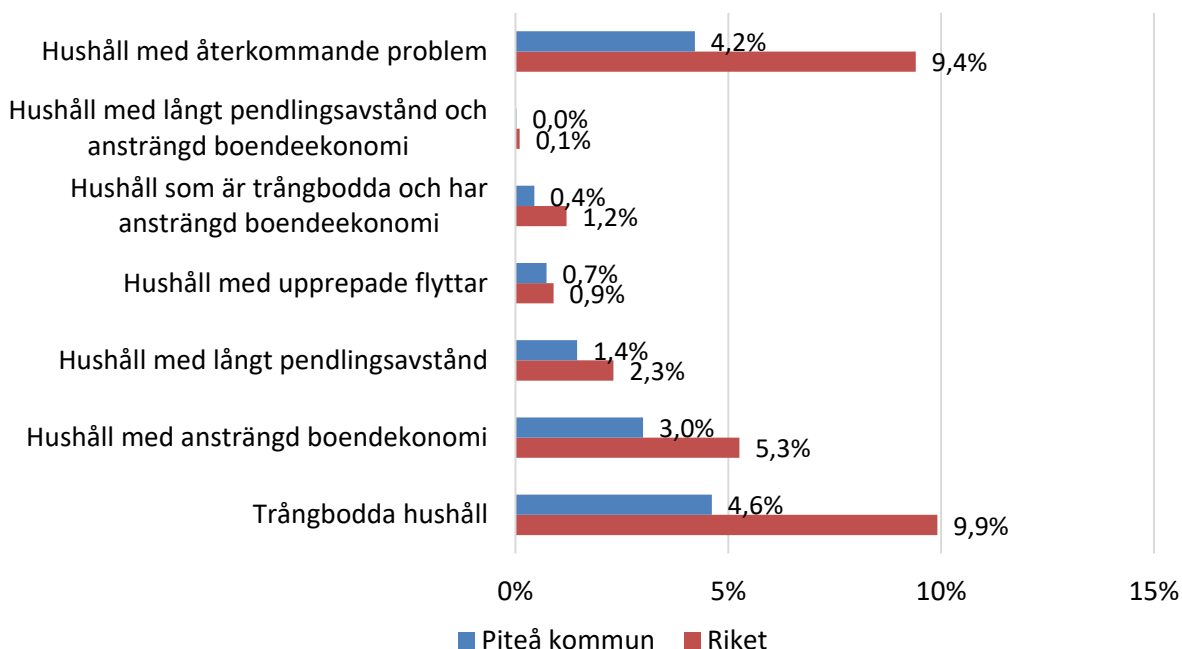


Diagram 9: Hushåll med en ansträngd boendesituation. Källa: Boverket.



Bostadsmarknaden för särskilda grupper i Piteå kommun är i obalans med ett underskott för flera grupper: särskilt boende för äldre, personer med funktionsnedsättning, självbosatta nyanlända och anvisade nyanlända. Piteå kommun har betydligt färre andrahandslägenheter där biståndsbeslut tagit enligt Socialtjänstlagen, och färre av kommunen direktägda bostäder än andra jämförbara norrlandskommuner.

Piteå är en kommun med en åldrande befolkning som framöver kommer behöva mer anpassade boenden. Enligt de boendeplaner som kommunen själv tagit fram behöver ett nytt gruppboende med särskild service tillkomma vartannat år samt även ett nytt särskilt boende för äldre.

Läget bedöms som kritiskt för personer utan tak över huvudet och för personer på institution utan boende att komma till. Här saknas planer för hur dessa människor ska få en bostad, och läget förvärras dessutom allteftersom tiden går. Då socialtjänsten inte disponerar några egna lägenheter är deras möjlighet att akut/direkt bistå behövande personer med boende begränsad. För människor med funktionsnedsättning är det konstant kö till LSS-boenden.

Det är svårt för nyanlända att ta över kontrakt, då AB Pitebo tillämpar strikta regler kring inkomst och köpoäng. Framför allt har större hushåll stora problem att hitta en bostad. Detta gör att hushåll ibland väljer att flytta ifrån kommunen.

En bostadsförsörjningsplan där gruppen särskilt utsatta grupper ingår är en början, men därefter behövs ett aktivt arbete och tydlig ansvarsfördelning. Det krävs en tydlig plan och strategi för hur arbetet med socialt utsatta grupper ska bedrivas.