

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för Örebro kommun

PROGRAM

Uttrycker värdegrund och önskvärd utveckling av verksamheten.

POLICY

Uttrycker ett värdegrundsbaserat förhållningssätt och principer för vägledning.

STRATEGI

Konkretiserar ett program eller en policy och utgör en grund för Prioritering.

HANDLINGSPLAN

Beskriver konkreta mål och åtgärder.

RIKTLINJER

Säkerställer ett riktigt agerande och en god kvalitet vid handläggning och utförande.

Beslutad av Kommunfullmäktige, den 26 september 2018.

Dokumentansvarig på politisk nivå: Kommunfullmäktige
Dokumentansvarig på tjänstemannanivå: Stadsbyggnadschef

Innehåll

Inledning	4
Syfte	4
Process	4
Kommunens löpande arbete	4
Uppföljning och revidering	5
Utgångspunkter	5
Lagstiftning	6
Nationella mål och styrdokument	7
Regionala forum och styrdokument	7
<i>Samarbetsforum</i>	7
<i>Regional utvecklingsstrategi</i>	8
<i>Årlig sammanställning av länets bostadsmarknad</i>	10
Kommunala verktyg och styrdokument	10
<i>Övergripande strategier och budget</i>	10
<i>Översiktsplanering</i>	10
<i>Detaljplanering</i>	10
<i>Markinnehav och markstrategi (Örebromodellen)</i>	10
<i>Strategisk lokalförsörjning</i>	11
<i>ÖrebroBostäder AB</i>	11
Befolkningsstatistik och demografi	11
Bostadsbestånd	13
Bostadsbehov i Örebro kommun	15
Hur många nya bostäder behövs?	15
<i>Bostadsbehovet utifrån ett regionalt perspektiv</i>	15
<i>Befolkningsprognos</i>	16
<i>Hushålls- och bostadsprognos</i>	16
Var ska behovet av nytillkommande bostäder tillgodoses?	17
Behov för olika grupper	20
<i>Generella behov</i>	20
<i>Äldre</i>	21
<i>Människor med funktionshinder</i>	21
<i>Studenter, ungdomar och unga vuxna</i>	21
<i>Flyktingar och nyanlända – vuxna och familjer</i>	22
<i>Flyktingar och nyanlända – ensamkommande flyktingbarn</i>	22
<i>Människor med bostadssociala behov</i>	23
Mål och insatser - generellt och för specifika grupper	24
Generella mål	24
Generella insatser	25
Äldre – mål och insatser	26
Människor med funktionshinder – mål och insatser	26
Ungdomar och studenter – mål och insatser	27
Flyktingar och nyanlända – mål och insatser	27
Människor med bostadssociala behov – mål och insatser	27
Avslutande diskussion	28
Relaterade dokument	29

Inledning

Kommunens bostadsförsörjning står inför omfattande utmaningar i planeringen av kommunens framväxt. Förändringar i vår omvärld ställer krav på flexibilitet och snabba omställningar för att möta nya, svårförutsägbara behov.

Örebro kommun växer. Fram till år 2040 spås en befolkningstillväxt på upp till 50 000 personer. Befolkningsökningen innebär bland annat ett ökat behov av bostäder. I arbetet med kommunens bostadsförsörjning ingår även utveckling av det befintliga beståndet. Bostadsförsörjning handlar dels om att tillgodose behovet av nybyggnation för att möta befolkningstillväxten, dels om att hantera och tillgodose behov för grupper med särskilda behov på bostadsmarknaden.

Hur och var dessa bostäder bör tillkomma tar sin utgångspunkt i mål, planer och program på nationell, regional såväl som kommunal nivå. En övergripande utgångspunkt för dessa är att skapa en hållbar utveckling, ur ett ekologisk, socialt samt ekonomiskt perspektiv.

Dessa riktlinjer för bostadsförsörjning anger en samlad bild, med mål och insatser, för hur Örebro kommun avser att arbeta inom ämnesområdet bostadsförsörjning, och är framtagna i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Syfte

Syftet med riktlinjer för bostadsförsörjning är att, i form av ett samlat styrdokument, ange kommunens behov, mål och insatser gällande bostadsförsörjningen.

Process

Riktlinjerna för kommunens bostadsförsörjning har tagits fram med utgångspunkt i tidigare ställningstaganden inom ämnesområdet. I slutet av dokumentet presenteras relaterade dokument till dessa riktlinjer.

Förslag till riktlinjer har samrått med Länsstyrelsen i Örebro län, Region Örebro län, Länsstrafiken, kommuner i länet samt övriga angränsande kommuner. Samrådet pågick 8 maj-8 juni 2018 och relevanta ändringar har gjorts utifrån inkomna synpunkter.

Kommunens löpande arbete

Örebro kommun bedriver ett kontinuerligt arbete med bostadsförsörjningsfrågor. I Örebro kommun ska berörda förvaltningar årligen samlas för att göra en gemensam analys av behov och möjlig inriktning på kommunens samlade bostadsförsörjningsarbete.

Lokalförsörjningsenheten har ett samordnande ansvar för boendeplaneringen för grupper med särskilda behov. Forum för denna samordning ska finnas och samverka med kommunens totala bostadsförsörjning och översiktsplanering

behöver ske. När kommunens fastighetsägare har lediga bostäder att erbjuda utgör Lokalförsörjningsenheten ingången för samtliga verksamhetsområden.

För att skapa en helhetsbild av de kommunala förvaltningarnas behov av verksamhetslokaler, boenden och bostäder sammanställs årligen kommunövergripande lokal- och bostadsförsörjningsplaner inom de respektive programområdena.

Stadsbyggnad ska ha en överblick över pågående, planerade och potentiellt möjliga bostadsbyggnadsprojekt i kommunen. Detta sker för närvarande med hjälp av den s.k. bostadsförsörjningsdatabasen. Databasen används för att förmedla en bild av bostadsförsörjningsläget och utgör ett underlag till kommunens befolkningsprognos.

Örebro kommun deltar regelbundet i regionala samverkansforum som rör bostadsförsörjningsfrågor för att säkerställa dialog samt regional och mellankommunal samverkan. Vidare för kommunen en kontinuerlig dialog med fastighetsägare, byggherrar och andra aktörer med koppling till bostads-, transport- och arbetsmarknadsfrågor. Dessa forum utgör viktiga kontaktytor som gemensamt bidrar till att kommunen verkar i riktning mot uppsatta mål.

Uppföljning och revidering

En gång per år genomförs en lägesrapport gällande bostadsförsörjningen i kommunen. Lägesrapporten beskriver nuläget inom ämnesområdet samt gör en framåtblick över behoven den kommande tioårsperioden. Lägesrapporten fungerar som en årlig avstämning och uppföljning av arbetet som bedrivs inom ämnesområdet. Som komplement till den utgör även det årliga arbetet med bostadsmarknadsenkäten samt lokal- och bostadsförsörjningsplanerna en kontinuerlig avstämning av kommunens arbete med bostadsförsörjningen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Om förutsättningarna för kommunens bostadsförsörjning förändras ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Riktlinjerna för kommunens bostadsförsörjning hänger nära samman med andra kommunala styrdokument. Översiktsplanen har en särskilt stark koppling till riktlinjerna. I samband med att översiktsplanen revideras, behöver därför även riktlinjerna för bostadsförsörjning ses över.

Utgångspunkter

Lagstiftning, styrdokument och mål på nationell och regional nivå utgör en utgångspunkt i kommunens arbete. Kommunens styrdokument, däribland riktlinjer för bostadsförsörjning, behöver ta hänsyn till dessa och säkerställa att den inriktning som anges i dessa dokument ligger i linje med de på nationell och regional nivå. Kommunens styrdokument är en förlängning och ett verktyg för att nå de nationella och regionala målen.

Lagstiftning

I Sverige finns en lag, lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, som reglerar det kommunala ansvaret för bostadsförsörjning. Lagen anger att varje kommun ska anta riktlinjer för bostadsförsörjning. Dessa ska ses över varje mandatperiod och vid behov uppdateras. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder, samt främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

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

En översyn har nyligen gjorts av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar som har landat i ett förslag till ny lagstiftning. Den nya lagstiftningen syftar till att skapa bättre förutsättningar för att trygga invånarnas rätt till bostad. Det nya lagförslaget ger Boverket, länsstyrelserna, regionerna och kommunerna ansvar och uppgifter som syftar till att gemensamt förbättra arbetet med bostadsförsörjning. Detta ska möjliggöra att följa upp riskdagens mål för bostadspolitik; långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Som komplement till lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar finns förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Förordningen innehåller bestämmelser om regionala bostadsmarknadsanalyser som årligen ska tas fram av länsstyrelsen.

Kommunen har vidare ansvar enligt Socialtjänstlagen (SoL) och Lagen om särskilt stöd och service för vissa funktionshindrade (LSS) att tillgodose särskilda bostadsbehov. För tillfället pågår en översyn av socialtjänstlagen, som kan komma att påverka former och arbetssätt för socialtjänstens medverkan i samhällsplaneringen.

Utöver planering av bostadsförsörjning ansvarar kommunen även för planläggning och andra åtgärder som krävs för att bostäder ska kunna byggas. Bostadsförsörjningen har därför en stark koppling till beslut om markanvändningen. I plan- och bygglagen finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten samt om byggande. Bland annat anger lagen att planläggning ska främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Ytterligare lagstiftning, så som lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar samt lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, påverkar i viss mån kommunens bostadsförsörjningsansvar.

Regeringen har genomfört en utredning om mottagandet av asylsökande. Utredningen föreslår att kommunerna ska ta över stora delar av

Migrationsverkets boendeansvar för asylsökande, vilket skulle påverka kommunens bostadsförsörjningsarbete.

Nationella mål och styrdokument

Att ha en bostad är en mänsklig rättighet, enligt FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna. Även i svensk grundlag hanteras rätten till en bostad, genom regeringsformen som anger att ”Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.”

Det internationella arbetet med en hållbar utveckling hanteras genom de 17 målen i Agenda 2030. Mål 11 handlar om inkluderande och säkra samhällen och bosättningar. Att infria rätten till bostad, utan diskriminering på grund av kön, ålder, funktionsförmåga eller etnicitet, utgör en viktig utmaning enligt målet, och har en stark koppling till kommunens arbete med bostadsförsörjningen.

I Sverige finns ett övergripande bostadspolitiskt mål att nå långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader, där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Med det nya förslaget till ny bostadsförsörjningslag som nämns ovan kan möjligheterna att följa upp målet förbättras.

Bland de 16 nationella miljökvalitetsmålen är det framförallt målet om god bebyggd miljö som har koppling till kommunens bostadsförsörjningsansvar. Målet anger bland annat att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Vidare har Boverket tagit fram förslag till nationella mål, planer och program som har betydelse för bostadsplaneringen när det gäller hållbar utveckling. Boverket sammanfattar dessa i sju mål, varav följande har särskild bäring på bostadsförsörjning:

- bostäder efter människors behov,
- attraktiva livsmiljöer,
- god tillgänglighet i vardagen.

Regionala forum och styrdokument

Samarbetsforum

Örebro län tillsammans med Stockholm, Uppsala, Södermanland, Östergötland, Västmanland och Gävleborgs län, bedriver ett samarbete inom Östra Mellansverige (ÖMS). Samarbetet kretsar kring befolkningsutmaningen och dess koppling till bostadsplanering, arbetsmarknad, utbildning, kompetensförsörjning och infrastruktur. Övergripande inriktningsmål är att stärka internationella kopplingar och förbindelser med storstadsregioner, länka samman de storregionala nodstäderna med Stockholm och med varandra genom

tvärförbindelser samt verka för en koncentrerad, tät och sammanhållen bebyggelse i de bästa kollektivtrafiklägena.



Bild 1. Storregional rumslig principbild för östra Mellansverige med fokus på Ortsstruktur och storregionala samband. Källa: ÖMS 2050 – samverkan kring planering i östra Mellansverige.

Örebro ingår även i det transportpolitiska samarbetet En bättre sats, tillsammans med Stockholm, Uppsala, Västmanland, Sörmland, Östergötland och Gotlands län. Samarbetet syftar till att arbeta för en sammanhållen hållbar region med infrastruktur och kollektivtrafik som underlättar människors vardag. Tillsammans utgör dessa båda samarbetsforum viktiga utgångspunkter för den regionala utvecklingsstrategin.

Regional utvecklingsstrategi

Region Örebro län antog en ny regional utvecklingsstrategi under våren 2018. Den regionala utvecklingsstrategin bygger på tre övergripande mål; stark konkurrenskraft, hög och jämlik livskvalitet samt god resurseffektivitet.

Den regionala utvecklingsstrategin redovisar ett antal strukturbilder, som syftar till att ange regionala planeringsprinciper, utgöra underlag för översiktsplanering, fungera som utgångspunkt för länstransportplan och trafikförsörjningsprogram samt ge inspel till infrastrukturplanering på storregional, nationell och internationell nivå.

Ett av den regionala utvecklingsstrategins prioriterade områden är Bostadsförsörjning och attraktiva miljöer. Området beskriver såväl nuläget som det önskvärda läget år 2030 och uppmärksammar bland annat behovet av att erbjuda olika typer av boendemiljöer, bostäder och livsmiljöer.

Den regionala utvecklingsstrategin redovisar tre strategiska inriktningar för det prioriterade området Bostadsförsörjning och attraktiva miljöer. Dessa är:

- etablera en regional planering för bostadsförsörjning med gemensamma målbilder och ökad samverkan,
- förbättra förutsättningarna för bostadsbyggande vid en växande befolkning och som en utvecklingsfaktor vid en minskande befolkning,
- skapa en gemensam plattform för bostadssökande för att kunna erbjuda en mångfald av alternativ oberoende av kommungränser.

Ett annat av de prioriterade områdena som tas upp i den regionala utvecklingsstrategin är transporter och infrastruktur. Örebro kommun har blivit en del av Stockholm-Mälardalenregionen tack vare omfattande infrastrukturinvesteringar. Detta storregionala sammanhang innebär att såväl arbetsmarknad som bostadsmarknad breddas eftersom det finns intima samband mellan dessa. Det framtida byggandet av bostäder och arbetsplatser har stor betydelse för den regionala tillgången till arbetskraft och jobbopportuniteter, samt för hur vi kan ta del av vardaglig service och hur vi reser till arbete, skola och fritidsaktiviteter.

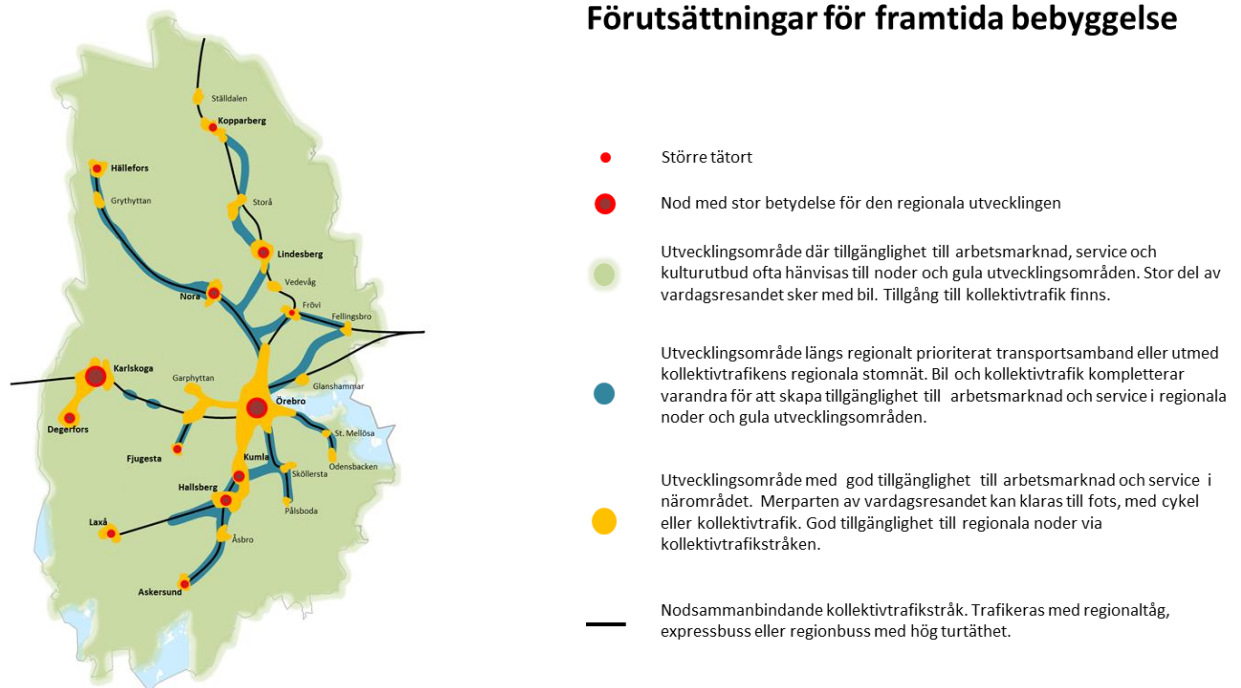


Bild 2. Karta över förutsättningar för framtida bebyggelse i Örebro län. Källa: Regional utvecklingsstrategi för Örebro län, 2018.

Årlig sammanställning av länets bostadsmarknad

Länsstyrelsen i Örebro län ska, på uppdrag av regeringen, analysera och bedöma situationen på bostadsmarknaden i länet. Länsstyrelsen sammanställer detta årligen i rapporten Läget på bostadsmarknaden i Örebro län.

Rapporten redovisar kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden, utifrån bostadsmarknadsenkäten. Vidare redovisas bostadsbeståndet i länet samt statistik över tillkommande bostäder.

Rapporten hanterar även utvecklingen för arbetsmarknad och kommunikationer i länet, då dessa är två marknadsförutsättningar som har stor påverkan på efterfrågan och utbudet på bostadsmarknaden.

Kommunala verktyg och styrdokument

Kommunerna har flera olika verktyg för att påverka bostadsmarknaden och bostadsbyggandet och därigenom fullfölja sitt ansvar gällande bostadsförsörjningen. Det är genom dessa verktyg som kommunen hanterar och konkretiserar de nationella och regionala mål som finns inom området.

Övergripande strategier och budget

Kommunfullmäktiges budget, Övergripande strategier och budget (ÖSB), anger årligen prioriteringar för kommunens verksamhet och bolag. ÖSB och övriga kommunala styrdokument samverkar och kompletterar varandra.

Översiktsplanering

Enligt plan- och bygglagen ska alla kommuner ha en aktuell översiktsplan. Översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Plan- och bygglagen anger bland annat att det av översiktsplanen ska framgå hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. Örebro kommuns översiktsplan antogs i april 2018.

Detaljplanering

Genom upprättande av detaljplaner regleras hur marken får användas. I detaljplaner ska kommunen bestämma och ange gränserna för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Vidare kan byggandets omfattning, byggnaders användning och fördelning av upplåtelseform regleras i en detaljplan.

Markinnehav och markstrategi (Örebromodellen)

Innehavande av mark är ytterligare ett verktyg för kommunen att påverka bostadsmarknaden och bostadsbyggandet.

Örebro kommun arbetar enligt den så kallade Örebromodellen, vilket innebär att kommunen endast markanvisar redan planlagd mark. På så sätt elimineras planrisken för projekten och den samlade tidsåtgången från markanvisning till inflytt minskas.

Kommunen tillämpar fasta markpriser, vilket skapar en förutsägbarhet för marknadens aktörer. Kommunen har också genom en aktiv markpolitik haft en av Sveriges största bostadsproduktion de senaste åren.

Örebro kommuns riktlinjer för markanvisning anger vidare inriktningen för kommunens markpolitik. Enligt riktlinjerna ska kommunen bland annat möjliggöra bostäder med lägre hyror, genom att en mindre del av varje exploateringsområde på kommunal mark ska tilldelas intressenter som åtar sig att delvis bygga bostäder med överkomliga hyror.

Strategisk lokalförsörjning

Lokal- och bostadsförsörjningsplaner tas fram årligen av Programnämnd social välfärd och beskriver verksamhetens behov av lokaler, boenden och bostäder. Planerna sträcker sig åtta år framåt i tiden, där de första fyra åren har ett investeringsprogram med driftkostnadskonsekvenser. De sista fyra åren beskriver en mer översiktlig behovsbild.

Genom lokal- och bostadsförsörjningsplanerna läggs grunden till en långsiktig planering och ett ändamålsenligt nyttjande av kommunens resurser. En effektiv lokal- och bostadsförsörjningsprocess säkerställer att verksamheterna har tillgång till ändamålsenliga lokaler och boenden, att de förvaltas kostnadseffektivt samt utvecklas utifrån verksamheternas aktuella behov vilket är av central betydelse för kommunens ekonomi.

ÖrebroBostäder AB

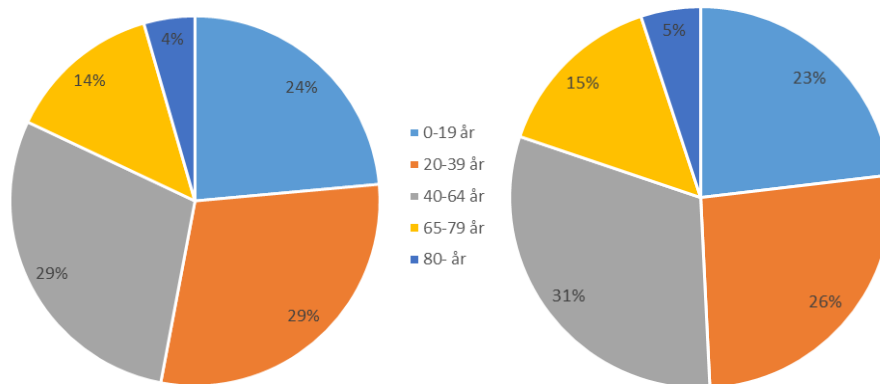
För många kommuner utgör det allmännyttiga bostadsbolaget ett viktigt verktyg i bostadsförsörjningen, bland annat genom att ofta ta ett stort socialt ansvar. I Örebro kommun är ÖrebroBostäder AB (ÖBO) det kommunala bostadsbolaget. ÖBO fungerar som ett bostadspolitiskt verktyg för kommunen och ska aktivt bidra till en god kommunal bostadsförsörjning samt vara en garant för social bostadspolitik i Örebro kommun.

Förutom att förvalta och utveckla fastigheter ska ÖBO enligt sitt uppdragsdirektiv skapa trivsamma, trygga och attraktiva bostadsområden genom aktiva åtgärder och samarbete med kommunen, föreningsliv och andra organisationer. I sina stora bostadsområden ska ÖBO ta ett extra ansvar för att skapa en bra uppväxtmiljö för barn och unga genom att anordna eller medverka i olika typer av aktiviteter.

Befolkningsstatistik och demografi

Örebro kommun har haft en obruten befolkningstillväxt sedan tidigt 1980-tal, med årliga befolkningsökningar på 1 500–2 000 personer. Den sista december 2017 bodde totalt 150 291 personer i kommunen. Fördelningen mellan män och kvinnor är relativt jämn.

Ålderssammansättningen i kommunen påverkar hur bostadsbehovet ser ut. Örebro kommun har en relativt ung befolkning. Medelåldern är 39,6 år, vilket kan jämföras med länet där medelåldern är 41,6 år och riket där medelåldern är 41,2 år. Åldersstrukturen i Örebro kommun jämfört med riket redovisas i figuren nedan.

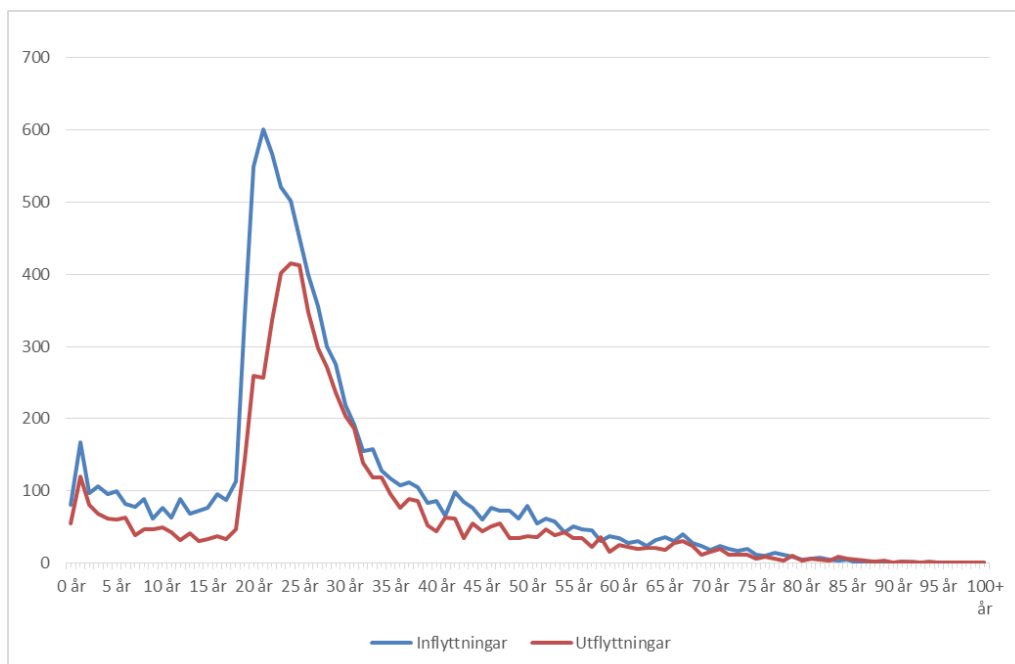


Figur 1. Åldersstruktur i Örebro kommun (vänster) och riket (höger) 2017-12-31.

Örebro kommun har ett positivt flyttningsöverskott, både vad gäller inrikes flyttningar och utrikes flyttningar. År 2017 flyttade totalt 9 699 personer till Örebro kommun medan 6 725 personer flyttade ut från kommunen. Det innebär att flyttningsöverskottet var omkring 3 000 personer.

Av de 9 699 personer som flyttar in till kommunen var cirka 29 procent personer från andra kommuner i länet, 58 procent personer från andra län och 14 procent personer från utlandet. Bland de 6 725 personer som flyttade ut ur kommunen flyttade cirka 31 procent till andra kommuner i länet, 62 procent till andra län och 8 procent till utlandet.

Flyttbenägenheten till och från kommunen är som störst bland unga vuxna i 20-till 30-årsåldern, se figur nedan, för att sedan avta successivt ju äldre personer blir. Antalet barn som flyttar är relativt lågt, bortsett från små barn upp till ett par år där omfattningen är något mer omfattande.



Figur 2. Antal in- och utflyttningar till Örebro kommun, uppdelat på ålder för år 2017.

Utöver flyttningar till och från Örebro kommun sker även en omfattande omflyttning inom kommunen, bland annat då människors bostadsbehov ser olika ut i olika skeden i livet. Unga vuxna efterfrågar generellt mindre bostäder i centrala lägen, barnfamiljer efterfrågar generellt större bostäder i stadens villa- och radhusstadsdelar, i de mindre orterna eller fritt i landskapet. För äldre ökar behoven av mindre, ekonomiskt överkomliga bostäder i servicenära lägen, där behoven av skötsel och underhåll ofta är mindre.

Region Örebro län har tagit fram rapporten *Vem flyttar till Örebroregionen?* (2016:2) där flyttmönster i regionen beskrivs ytterligare.

Bostadsbestånd

I Örebro kommun fanns det vid årsskiftet 2017/2018 enligt SCB:s statistik knappt 75 000 lägenheter. Cirka 60 procent av dessa fanns i flerbostadshus, 30 procent i småhus och 10 procent i övriga hus och specialbostäder.

Hysesrätter är den upplåtelseform som dominerar bostadsbeståndet i Örebro kommun. Av det totala antalet lägenheter i kommunen är 57 procent hyresrätter, 27 procent äganderätter och 16 procent bostadsrätter.

Det allmännyttiga bostadsbolaget äger 31 procent av kommunens bostadsbestånd. Bland flerbostadshusen står det kommunala bostadsbolaget för cirka 44 procent av beståndet. Ett så omfattande bostadsbestånd hos det allmännyttiga bostadsbolaget skapar goda förutsättningar för kommunen att få ett inflytande på bostadsmarknaden. Den inriktning som anges i ägardirektiven, exempelvis vad gäller att bedriva en social bostadspolitik, får ett mer omfattande genomslag på kommunens bostadsmarknad i och med ÖBO:s stora bostadsbestånd.

Andelen hyresrätter är hög i Örebro kommun jämfört med övriga kommuner i länet samt jämfört med kommuner i motsvarande storlek i landet. Fördelningen av olika bostadstyper och upplåtelseformer varierar geografisk i kommunen och vissa delar av kommunen består av endast en upplåtelseform, antingen så gott som renodlade hyreshusområden eller stadsdelar starkt dominerade av villor, se bild 3. Denna tydliga uppdelning av ensidiga bostadsområden medför en bostadsstruktur som bidrar till en boendesegregation.

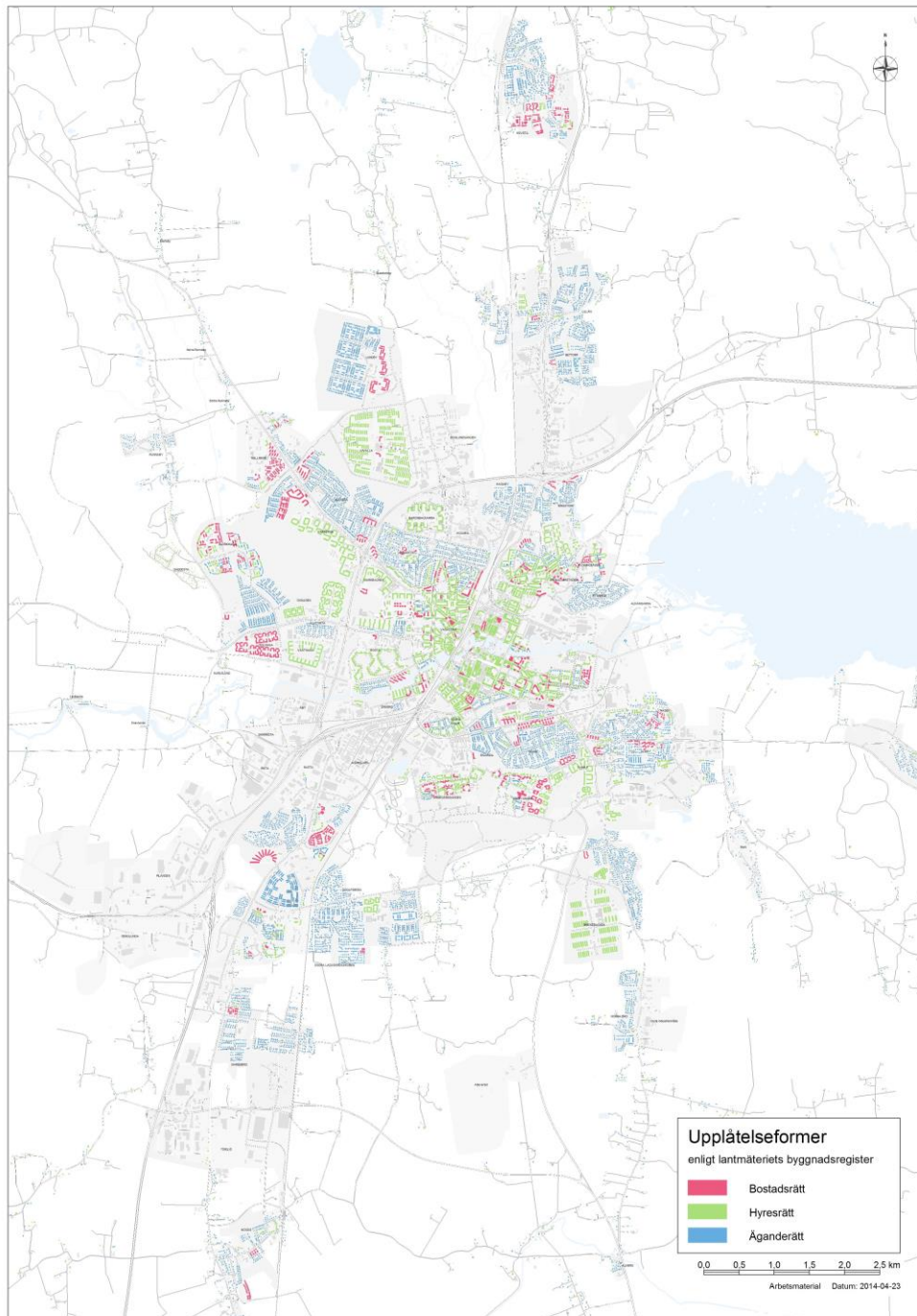


Bild 3. Upplåtelseform på bebyggelsen i Örebro stad, år 2013. Information om upplåtelseform för de senaste åren saknas på grund av förändringar i fastighetsregistret. Förändringar i upplåtelseform är trögrikliga över tid och kartan ger trots att den är fem år gammal en bild av Örebro stads fördelning mellan olika upplåtelseformer ser ut.

Nästan hälften, cirka 46 procent, av bostadsbeståndet i kommunen är byggt under perioden 1951-1980. Stora delar av ÖBO:s bestånd är byggda under denna period. Delar av beståndet har renoverats men det återstår fortfarande stora renoveringar under kommande år.

Åldern på bostadsbeståndet i kommunen överensstämmer i stort med rikets. Störst skillnad jämfört med rikets bestånd finns bland bebyggelsen som är byggd under 2010-talet, där den i Örebro kommun utgör cirka 8 procent av det totala beståndet medan den i riket utgör cirka 4 procent. Siffrorna avspeglar kommunens höga bostadsbyggnation under de senaste åren.

Bostadsbehov i Örebro kommun

Under 2010–2017 ökade befolkningen med i genomsnitt 2036 personer per år. Under samma tidsperiod färdigställdes i genomsnitt ca 1002 lägenheter/år. Sett utifrån att det i en genomsnittlig lägenhet ryms lite drygt 2 personer, innebär det att tillskottet av lägenheter har motsvarat behovet utifrån befolkningstillväxten.

Hur många nya bostäder behövs?

Bostadsbehovet utifrån ett regionalt perspektiv

Örebro kommuns bostadsmarknad är inte bunden till kommunens gränser utan behöver ses utifrån ett regionalt perspektiv och i kombination med andra faktorer, så som geografiskt läge, arbetsmarknad och kommunikationer. Örebro kommun har ett geografiskt läge centralt i sin region, i Sverige och i Skandinavien. Örebro är ett nav i sin region, men samtidigt en mindre del i den större Stockholm–Mälarenregionen. Många viktiga stråk för människor och varor korsar kommunen. Örebro har historiskt utvecklats tack vare ett gynnsamt geografiskt läge och god infrastruktur, och betydelsen av detta kommer att kvarstå i framtiden.

En regionalt integrerad/gemensam bostadsmarknad, där beståndet i närliggande kommuner kompletterar varandra, skapar en mer varierad bostadsmarknad vad gäller såväl prisnivå som läge. För att möjliggöra en regional bostadsmarknad krävs goda kommunikationer och en väl fungerande kollektivtrafik, för att bland annat möjliggöra arbetspendling mellan kommunerna.

Omkringliggande kommuners bostadsmarknad både påverkar och påverkas av bostadsmarknaden i Örebro. Finns ett rikt utbud av småhus i Örebro kommun kan exempelvis behovet av småhus i angränsande kommuner minska. Omfattningen av Örebro kommuns bostadsbestånd, vilken står för omkring 50 procent av det totala beståndet i länet, innebär dock att utbudet i omkringliggande kommuner har en begränsad betydelse på det totala utbudet av bostäder som behövs i Örebro kommun.

Under de senaste åren har bostadsmarknaden ändrats i länets övriga kommuner, där flera kommuner gått från att tidigare ha balans eller ett överskott till att numera ha en brist på bostäder. Den utvecklingen kan försvåra läget för de som söker bostad även i Örebro kommun, då möjligheten att söka sig till omkringliggande kommuner har blivit mer begränsad.

Befolkningsprognos

Örebro kommun tar varje år fram en befolkningsprognos. Prognosen bygger på en demografisk framskrivning av tidigare års trender för flyttningar, nativitet och dödlighet.

Prognosen fram till 2027 indikerar en befolkningsökning med ca 25 000 personer och fram till 2040 indikeras en befolkningsökning med mellan 50 och 55 000 personer. Ökningen beror dels på att det föds fler än det dör i kommunen, dels på positiva flyttningsnetton från regionen, övriga Sverige och utlandet. Samtliga åldersgrupper växer i Örebro kommun men de som växer snabbast är gruppen 80 år och äldre. Även gruppen barn och unga växer snabbare än genomsnittet fram till 2040. Det innebär att andelen invånare i arbetsför ålder kommer bli något mindre.

Den kraftiga ökningen av personer 80 år och äldre innebär att behovet av anpassade lägenheter för äldre kommer att öka. Det framgår även av hushålls- och bostadsprognosen nedan.

Läs mer om kommunens förväntade befolkningsutveckling i befolkningsprognosen. Läs prognosen [här](#).

Hushålls- och bostadsprognos

Utöver statistiken om befolkningen finns även statistik över kommunens hushåll och bostäder. Det gör det möjligt att utifrån befolkningsprognosen göra en prognos över hur många hushåll av olika typer det kommer att finnas. Det i sin tur ger indikation på behovet av olika bostadstyper.

Befolkningsökningen fram till år 2027 motsvarar ett behov av ungefär 10 500 nya bostäder. Utifrån hushållsprognosen kan en grov uppskattning av vilka olika bostadsstorlekar som kommer att behövas i kommunen göras.¹ Prognosen tar i möjligaste mån hänsyn till förändringar i befolkningsstrukturen, till exempel att andelen 80 år och äldre ökar.

Lägenhetsstorlek	Behov av bostäder till år 2027
Bostäder för personer 80- år	ca 1100
Ettor	ca 1200
Tvåor	ca 2600
Treor	ca 3300
Fyror	ca 1000
Femmor och större	ca 1300

¹ Denna grova uppskattning baserar sig på flera antaganden och osäkerheter: Ett antagande att befolkningen idag totalt sett skulle vara nöjd med det befintliga bostadsbeståndet, osäkerheten i befolknings- och hushållsprognosen, samt antagande om vilka bostadsstorlekar som prognosens 7 hushållskategorier behöver.

Var ska behovet av nytillkommande bostäder tillgodoses?

En stor del av kommunens förväntade befolkningsökning och kommande bostadsbehov kan rymmas inom de utbyggnadsområden för bostäder som översiktsplanen identifierar. Dessa områden har identifierats utifrån ett flertal olika perspektiv och målsättningar, såväl nationella som regionala och lokala.

Sammansättningen av människor i varje stadsdel eller tätort bör i högre grad än idag motsvara sammansättningen i hela kommunen (socioekonomiskt, åldersmässigt och etniskt). Detta kan åstadkommas på lång sikt genom att man i varje stadsdel verkar för en blandning av byggnadstyper och upplåtelseformer samt tillskapar arbetsplatser.

I Örebro tätort ska den stora mängden bostäder primärt tillkomma i utbyggnadsområdena för bostäder som faller inom de utvecklingsområden som pekas ut i staden (se bild 4). Inom de områden som identifieras i staden finns utrymme för omkring 20 000-28 000 nya bostäder.

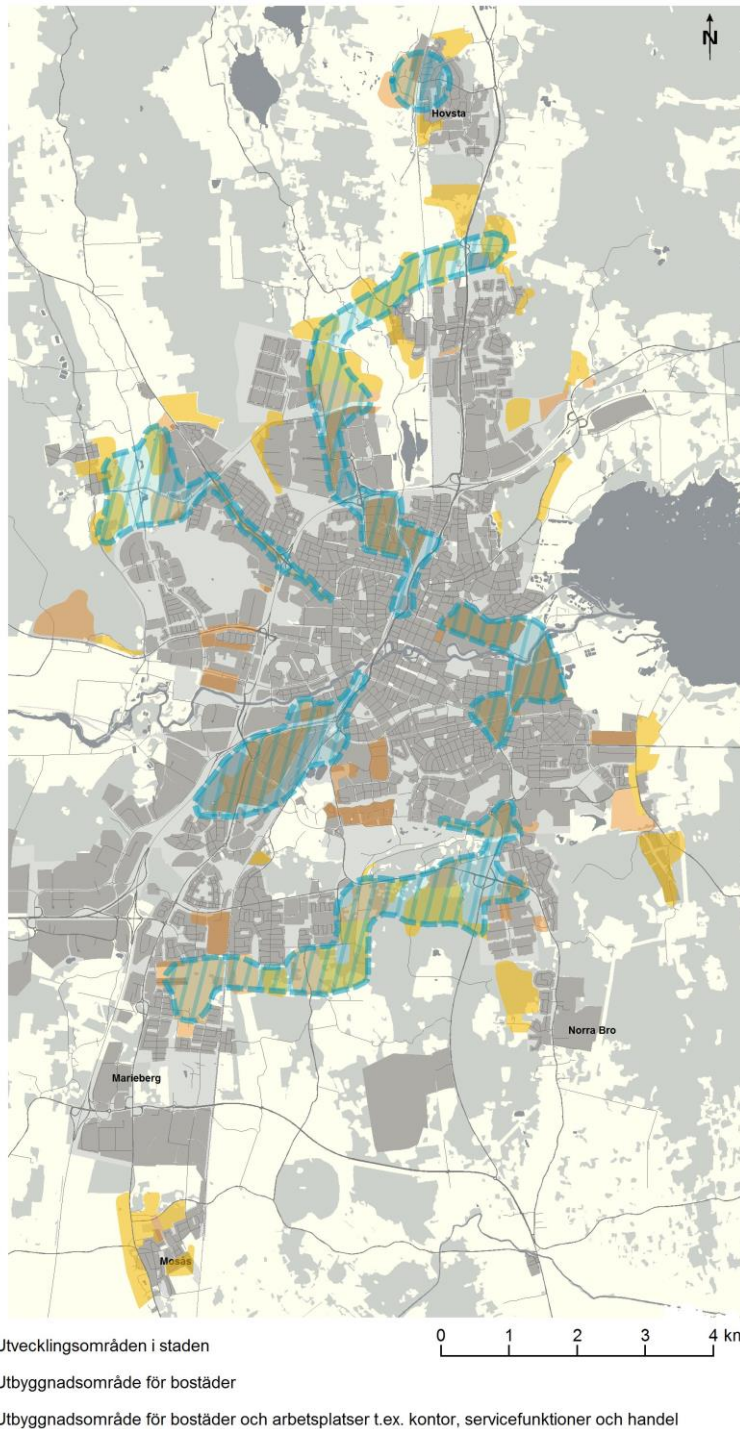


Bild 4. Utpekade utvecklingsområden i Örebro stad från kommunens översiktsplan.

Utanför staden ska bostäder primärt tillkomma i kommunens tätorter och i de småorterna som är viktiga i sin bygd samt i landsbygdens utpekade utvecklingsområden (se bild 5 och 6).

Omkring 20 procent av kommunens bostadsbyggnation har traditionellt skett utanför Örebro stad, på landsbygden och i kommunens övriga tätorter. Med ett behov av drygt 20 000 bostäder till år 2040 innebär det att cirka 4 000 bostäder behöver tillkomma på landsbygden.

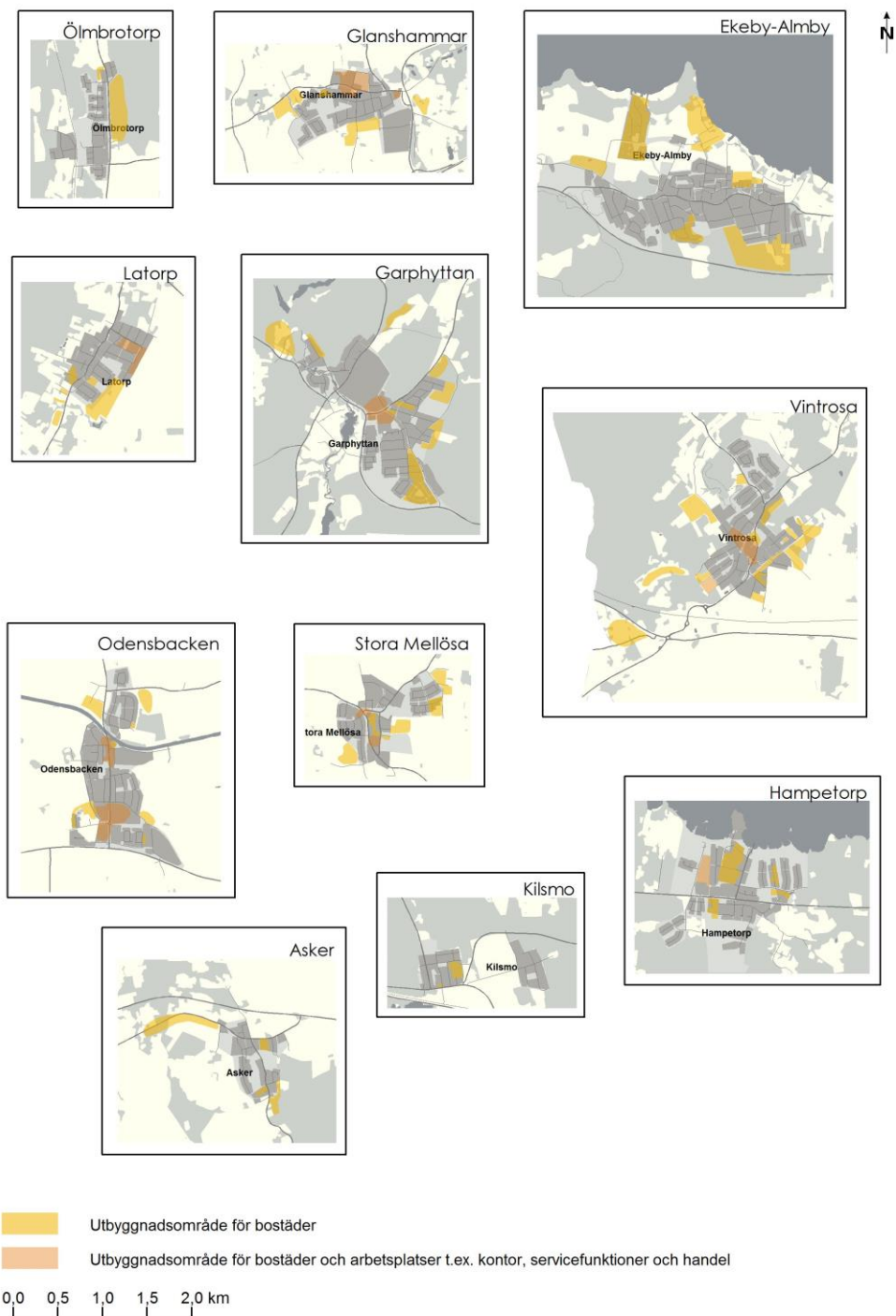


Bild 5. Utpekade utvecklingsområden i Örebro kommun från kommunens översiktsplan.

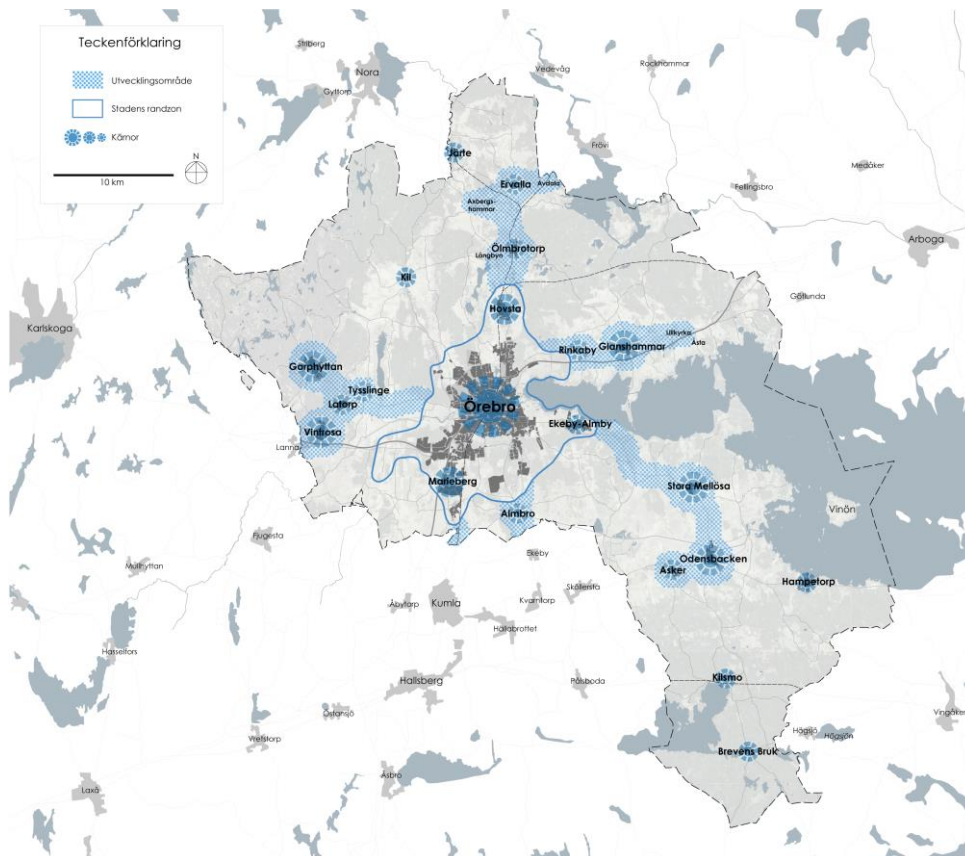


Bild 6. Utpekade utvecklingsområden i Örebro kommun, från kommunens översiktsplan.

Behov för olika grupper

Generella behov

Bostadsbehovet ser olika ut för olika människor, bland annat beroende på om man bor ensam eller tillsammans med andra, om man är ung eller gammal, om man vill hyra eller äga sin bostad, om man har behov av stöd i sitt boende eller om man klarar sig själv. Även hushållens ekonomiska situation påverkar möjligheten att välja bostad.

Utifrån kvantitativa mått motsvarar behovet av bostäder det befintliga utbudet i kommunen, det råder med andra ord en balans på bostadsmarknaden i Örebro kommun. För att säkerställa en fortsatt balans behöver bostäder tillkomma i takt med befolkningstillväxten.

Att det råder en balans på Örebro kommuns bostadsmarknad innebär nödvändigtvis inte att utbudet matchar den efterfrågan som finns, utifrån bland annat upplåtelseform och boendetyper. Efterfrågan på bostäder kan inte alltid tillgodoses, då var och vilken typ av bostäder som byggs i kommunen påverkas av andra mål och ställningstaganden. Utifrån ett hållbarhetsperspektiv är det exempelvis mer gynnsamt att bygga tätt, vilket inte alltid överensstämmer med vad som efterfrågas av marknaden.

Äldre

Många äldre har möjlighet att bo kvar i sin vanliga bostad genom bostadsanpassningar och stöd från hemtjänst. I gruppen 80 år och äldre i Örebro kommun bodde år 2015 ca 26 procent hemma i ordinarie bostad och hade stöd av hemtjänst.

Behovet av att utveckla nya bostäder för äldre kommer att vara stort framöver, bland annat med anledning av de demografiska förändringarna och den positiva medicinska utvecklingen.

Fram till år 2027 bedöms drygt 300 nya platser i vård- och omsorgsboenden behöva tillkomma, jämfört med dagens ca 1250 platser. Fram till år 2040 uppskattas behovet till ytterligare 750-800 platser. En djupgående analys av renoveringsbehovet av kommunens befintliga vård- och omsorgsboenden visar att en omfattande upprustning behövs.

När antalet äldre ökar är det viktigt att möjliggöra ett tryggt boende långt upp i åldrarna. För att undvika att människor söker sig till vård- och omsorgsboende enbart på grund av otrygghet kan seniorbostäder och trygghetsbostäder utgöra alternativ. Efterfrågan på trygghetsbostäder är stor och det finns ett behov av ytterligare sådana bostäder framöver. Idag finns knappt 200 trygghetsbostäder i kommunen.

Människor med funktionshinder

Behovet av nya grupp- och servicebostäder beräknas öka kraftigt i Örebro kommun. Det beror på ett flertal faktorer, så som att målgruppens livslängd ökar, inflyttningen till kommunen ökar, personer med extern placering ska erbjudas boende i hemkommunen samt ett uppdämt behov av att verkställa beslut om boendeplacering.

Behovet bedöms vara cirka två nya grupp- och servicebostäder med vardera sex till åtta lägenheter per år. Det finns även ett behov av att tillskapa fler boendeplatser för vuxna för att kunna frigöra platser i barn- och ungdomsverksamheterna, där behoven ökar.

Studenter, ungdomar och unga vuxna

Under de senaste åren har ett stort antal bostäder för studenter byggts och kommande år planeras för ytterligare studentbostäder. Det innebär att kommunen bedömer att det råder balans på den bostadsmarknaden. Det äldre studentbostadsbeståndet har behov av renovering under kommande år.

Sveriges förenade studentkårer (SFS) samt branschorganisationen Studentbostadsföretagen släpper årligen varsin rapport gällande bostadssituationen i landets studentstäder. Enligt SFS:s rapport hösten 2017 blir Örebro underkänd, vilket innebär att studenter inte kan erbjudas ett boende under höstterminen. Läget beskrivs dock ha förbättrats. I Studentbostadsföretagens rapport bedöms det råda balans i Örebro. I samband med terminsstart är det hög efterfrågan på bostäder, men en bit in i terminen finns möjlighet att få en studentlägenhet med lite eller ingen kötid alls. Rapporten anger att det inte finns något stort behov av fler studentbostäder på orten.

Ungdomar och unga vuxna som är nya på bostadsmarknaden kan av olika anledningar ha svårt att få tag på en bostad. Det kan handla om låga köpoäng hos bostadsbolag, begränsad betalningsförmåga samt en generellt hög konkurrens om små och billiga bostäder. Svårigheter som dessa kan bidra till att unga bor kvar hemma hos föräldrarna längre. Detta kan för den enskilde ge konsekvenser som att tvingas avstå utbildning eller arbete, vilket i förlängningen skulle kunna påverka samhället i stort genom en minskad rörlighet på arbetsmarknaden. Förutsättningarna för unga ser dock olika ut. Vissa unga har av olika anledningar bättre möjligheter att skaffa bostäder, exempelvis genom att med hjälp från föräldrar kunna köpa sitt första boende.

Flyktingar och nyanlända – vuxna och familjer

Antalet människor som söker asyl i Sverige begränsas av olika former av restriktioner och gränskontroller. Av denna anledning bedöms mottaganden i Sverige minska under de närmsta åren och stabiliseras på omkring 30 000 nyanlända per år. Utvecklingen är beroende av en rad olika aspekter som skapar osäkerheter i prognoserna, så som Sveriges och EU:s asyl- och migrationspolitik samt konfliktutvecklingen i världen.

Ett minskat kommunalt för anvisade platser för 2018, en avtagande och stabiliserad bosättnings-trend i kommunen från ”Ebo” (Ebo är en förkortning av lagen om eget boende som innebär en möjlighet för asylsökande att själva ombesörja sitt boende), samt Migrationsverkets nedskrivningar av behovet av kommunplatser, leder till en väsentlig reducering av Örebroprognosen både för 2018 och 2019-20.

En försiktig bedömning är att 100-150 personer årligen bosätts i Örebro kommun enligt Bosättningslagen med ett behov av 75-100 lägenheter per år för detta.

Om kommunerna kommer att överta Migrationsverkets boendeansvar för asylsökande, vilket föreslås i en regeringsutredning, skulle det grovt räknat kunna innebära ett ytterligare behov av 100 lägenheter per år.

Flyktingar och nyanlända – ensamkommande flyktingbarn

Behovet av boendeplatser och boendeformer för ensamkommande flyktingbarn har förändrats mycket de senaste åren. Just nu sker en omställning med minskat behov av HVB-platser till fler stödboendeplatser och på sikt behövs färre stödboendeplatser men fler utslussplatser.

De senaste åren har det skett stora svängningar i nationell och internationell migrationspolitik, vilket har påverkat behov, bedömningar och prognoser. Därför är det svårt att bedöma behovet mer än ett år i förväg. Från och med maj 2018 till halvårsskiftet 2019 bedöms behovet ligga på mellan 10-15 nya utslussplatser för ensamkommande flyktingbarn. Baserat på nuläget och att det inte sker några stora förändringar framöver, ligger behovet på mellan 15-20 st nya utslussplatser per år 2019-2020. Därefter minskar behovet till 10-15 nya per år.

Människor med bostadssociala behov

Människor med bostadssociala behov består av personer som har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. I denna grupp ingår bland annat hemlösa, våldsutsatta kvinnor, personer med låg betalningsförmåga, människor med missbruksproblematik samt unga vuxna med psykosocial problematik.

Behoven av bostadssocialt stöd skiljer sig åt och har olika grund, men generellt kan sägas att boendesituationen för dem är svår.

År 2017 gjorde Socialstyrelsen en nationell kartläggning om hemlöshet i Sverige. Kartläggningen är dock inte heltäckande då flera omständigheter är svåra när det gäller att mäta hemlöshet på såväl nationell som lokal nivå. Örebro kommun för statistik på antalet belagda nätter i Frälsningsarméns härbärke och det kommunala härbärgets för kvinnor. De som söker sig hit definieras av Socialstyrelsen befinna sig i akut hemlöshet. En fullständig bild av hemlöshet (dvs de som därutöver befinner sig på institution, stödboende, i av kommunen ordnad långsiktig bostadslösning eller eget ordnat kortsiktigt boende) i Örebro kommun går inte att få i nuläget.

I Örebro kommun finns bland annat behov av:

- Stödboende för vuxna med missbruksproblematik för att minska mängden externa köp av boendeplatser,
- Tillfälliga och permanenta boendelösningar för våldsutsatta vuxna och barn utanför kvinnohuset.
- Hus i enskilda lägen. Behovet beror dels på kommunens tillväxt, dels på att det äldre beståndet behöver ersättas.
- Stödboende och övergångsbostäder för personer med exempelvis missbruk och hyresskulder.

(Lokalförsörjningsplan, Årsberättelse 2017 programnämnd social välfärd)

Det sammanlagda behovet av övergångsbostäder för resterande verksamheters målgrupper (utöver nyanlända) är ca 100 övergångsbostäder per år. Nedanstående tabell visar en prognos över det behov av övergångsbostäder nämnda verksamheter har under åren 2017-2021.

Prognos bostadsbehov 2017-2021	2017	2018	2019	2020	2021
Socialpsykiatri	24	24	24	24	24
Förvaltningen för funktionshindrade	5	5	5	5	5
Socialförvaltningen Vuxen	22	22	22	22	22
Socialförvaltningen Ungdom	23	23	23	23	23
Socialförvaltningen Bostad först	5	5	5	5	5
Förvaltningsöverskridande samordningsgrupp	5	5	5	5	5
Försörjningsstöd, bosättning av anvisade nyanlända	250	250-300	200-275	200-275	200-275
Försörjningsstöd, viss anknytningsinvandring till flykting	15	15	15	15	15
Socialförvaltningen, ensamkommande ungdomar	21	20-50	15-25	5-10	0-5
Summa bostäder	370	369-449	314-399	304-384	299-379

Behovet av bostäder till målgrupperna som fått biståndsbeslut om övergångsbostad med hänvisning till Socialtjänstlagen är under tid tämligen stabilt.

Mål och insatser - generellt och för specifika grupper

Örebro kommun förväntas få en befolkningstillväxt på omkring 50 000 personer fram till år 2040. Befolkningstillväxten bedöms skapa ett behov av omkring 22 000 nya bostäder under samma period. Utöver att befolkningstillväxten skapar ett behov av ett bostadstillskott behöver även kommunens bostadsbestånd matcha den efterfrågan och det behov som finns, bland annat utifrån demografi, familjesammansättning, bostadssociala behov och ekonomiska förutsättningar.

Örebro kommun har ett antal styrdokument som anger riktlinjer som påverkar bostadsförsörjningen i kommunen. Bland annat kommunens översiktsplan som anger hur den fysiska strukturen ska se ut, kommunens bostadssociala handlingsplan samt lokal- och bostadsförsörjningsplanen som anger behovet av boenden och bostäder inom verksamhetsområdet social välfärd.

Nedan presenteras de mål och insatser som Örebro kommun ska arbeta utifrån vad gäller bostadsförsörjningen. Dessa samspelar med den inriktning som ges i kommunens övriga styrdokument med koppling till ämnesområdet. Vissa grupper har svårare att hävda sig på bostadsmarknaden jämfört med gemene man, och kan därför vara i behov av särskilda insatser. Mål och insatser för dessa grupper hanteras därför separat, även om generella mål och insatser också svarar mot dessa grupper. Genom att verka för att de olika gruppernas specifika bostadsbehov tillgodoses kan segregation och utanförskap minska.

Generella mål

- Kommunen ska upprätthålla en markreserv som möjliggör för bostadsbyggande på lång sikt.
- Kommunen ska planlägga så att det finns en god planreserv av detaljplanelagd mark för bostäder.
- Kommunen ska bevara och utveckla smidiga processer för planläggning, markanvisning och bygglov.
- Örebro kommun strävar efter att det ska finnas en blandning av bostäder, där olika bostadsalternativ finns i alla delar av staden och tätorterna. Blandningen ska gälla storlek, upplåtelseform och prisklass samt ska även kunna tillgodose särskilda behov. Med en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer i alla stadsdelar kan Örebro bli en mindre boendesegregerad stad, samtidigt som människor får möjlighet att bo kvar i sitt närområde i livets olika skeden.
- Tillkommande bostäder ska komplettera bostadsutbudet för bättre blandning av hustyper, upplåtelseformer och bostadsstorlekar, för att möta olika gruppers behov och samtidigt skapa en sammanhållen stad med stadsdelar som kompletterar varandra och sitter ihop.
- Kommunens ambition vid försäljning av kommunal mark inför exploatering av bostäder ska vara att fördela marken på ett sådant sätt att bostäderna får en blandning i såväl upplåtelseform som storlek och hustyp. Särskilt angeläget är det i stadsdelar med ensidig bostadsstruktur.

- Kommunens ambition vid försäljning av kommunal mark inför exploatering av bostäder ska vara att verka för tillkomst av nya bostäder med överkomliga hyror/rimlig prissättning.
- Kommunen önskar att flera olika aktörer på bostadsmarknaden investerar i Örebro.
- I Örebro kommuns större tätorter ska det alltid finns byggbara tomter som bidrar till ett diversifierat bostadsutbud. Närhet till god kollektivtrafik, handel, kommersiell och offentlig service samt möjligheter till lokalt kvarboende är viktiga utgångspunkter för ett hållbart boende på landsbygd och mindre tätorter.
- ÖBO ska underlätta tillträde till bostadsmarknaden för grupper som har svårt att etablera sig på egen hand.

Generella insatser

- Kommunen ska i sin stadsplanering verka för att minimera fysiska och mentala barriärer mellan stadsdelar och områden i staden. Det gäller hur staden utformas vid exempelvis byggnation av nya stadsdelar, komplettering av befintliga stadsdelar, lokalisering av kommersiella och samhällliga funktioner samt tillgängliggörande och utveckling av grönområden, fritids- och rekreationsområden.
- Nya stadsdelar och mindre kompletteringar i befintlig stadsbygd ska planeras på ett sådant sätt att flyttkedjor underlättas.
- Kommunen ska ha en markanvisningsmodell för kommunalägd mark som säkerställer att marken bebyggs, som motverkar markspekulation, och som ger kommunen möjlighet att påverka byggnadernas utformning och bostäders upplåtelseform med flexibla detaljplaner.
- Kommunen har utvecklat konceptet ”Bostäder för fler” som innebär att när kommunen säljer mark för bostadsbebyggelse ska en mindre del av varje exploateringsområde markanvisas till intressenter som åtar sig att delvis bygga bostäder med överkomliga hyror (motsvarande under 80 procent av bruksvärdeshyran).
- Kommunens verksamheter ska vid markanvisning av kommunal mark ges möjlighet att hyra eller köpa 5-20 procent av bostäderna. Örebro kommun ska stå som hyresgäst eller köpare till bostaden.
- Örebro kommun bör pröva nya och innovativa lösningar tillsammans med fastighetsägarna för att tillskapa fler lägenheter för grupper som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden.
- Örebro kommun ska ge ÖBO möjlighet att använda en särskild uthyrningsregel, där inkomst från arbete prioriteras i maximalt 10 procent av ÖBO:s totala bestånd vid uthyrning. Inkomst av förvärvsarbete får prioriteras i maximalt 80 procent av en enskild stadsdel.
- ÖBO ska ha beredskap för att kunna bygga bostadslägenheter i enlighet med kommunens intentioner och önskemål för att möta det behov av nya bostäder som befolkningstillväxten i Örebro skapar.
- ÖBO ska tillsammans med Örebro kommun fortsätta arbetet med att i delar av nyproduktionen på ett affärsmässigt sätt anpassa hyran till det låga ränteläget för att ge fler möjlighet att efterfråga nyproducerade lägenheter och minska bostadssegregationen.

- Kommunen ska delta i de samverkansorgan om bostadsförsörjning som finns i regionen.
- Kommunen ska utreda behoven av att inrätta en kommunal bostadsförmedling, i enlighet med förslaget till ny bostadsförsörjningslag.
- Rutiner för uppföljning av de mål och insatser som redovisas i riktlinjer för bostadsförsörjningen bör tas fram. I det arbetet bör indikatorer tas fram för att mäta och följa upp läget på bostadsmarknaden.

Äldre – mål och insatser

- Det ska finnas ett brett utbud av bostäder för äldre, för att möta olika omsorgs- och trygghetsbehov.
- Tillgången till kommunens vård- och omsorgsboenden ska vara god och dessa ska vara flexibelt utformade samt erbjuda trygghet, gemenskap och aktiviteter.
- Olika typer av vård- och omsorgsboenden ska finnas över hela staden och kommunen.
- På landsbygden bör vård- och omsorgsboenden i första hand lokaliseras i de kommunala och lokala kärnorna som pekas ut i översiktsplanen.
- I servicenära lägen med god kollektivtrafik ska nybyggnation av små lägenheter med god tillgänglighet prioriteras för att möta behoven hos den allt större gruppen äldre.
- Kommunen ska årligen i sina lokal- och bostadsförsörjningsplaner kartlägga och planera för behovet av vård- och omsorgsboenden.
- För att samhällets resurser ska nyttjas så effektivt som möjligt är det nödvändigt att skapa förutsättningar för samnyttjande av lokaler inom vård- och omsorg, till exempel samlokalisering av vård- och omsorgsbostäder med vårdcentral/närsjukvårdsenhet.
- Äldre ska kunna fortsätta leva tillsammans även om behoven ser olika ut på ålderns höst. Det måste därför finnas lägenheter på vård- och omsorgsboenden som är anpassade för par. Inför varje nybyggnation eller ombyggnation av vård- och omsorgsboende ska möjlighet till och behovet av parboende analyseras. Närhet till seniorbostäder samt trygghetsbostäder ska prioriteras.

Människor med funktionshinder – mål och insatser

- Grupp- eller servicebostäder för människor med olika funktionsnedsättningar bör lokaliseras i anslutning till andra bostäder nära kollektivtrafik, och även spridas över hela staden och kommunen, för att möjliggöra valfrihet i boendet.
- På landsbygden bör bostäder för särskilda grupper, exempelvis grupp- eller servicebostäder för människor med olika funktionsnedsättningar, i första hand lokaliseras i de kommunala och lokala kärnorna som pekas ut i översiktsplanen.
- Kommunen ska i samband med ombyggnation av gruppboende säkerställa en god funktion för verksamheten.

Ungdomar och studenter – mål och insatser

- ÖBO, privata fastighetsägare, Örebro universitet, studentkåren samt Örebro kommun bör samverka för att säkerställa att framtida behov av studentbostäder tillgodoses.
- För att öka studenternas integration i staden är det önskvärt att bostäder för studenter skapas i flera olika stadsdelar.
- ÖBO:s målsättningar är att utöka antalet ungdomslägenheter i sitt bestånd. Till år 2019 är målsättningen att ha 80 ungdomslägenheter, jämfört med dagens 16 stycken.
- ÖBO ska tillämpa en modell som innebär att 30 procent av de nyproducerade lägenheterna ska tilldelas slumpmässigt utan hänsyn till antalet köpoäng. Modellen väntas gynna bland annat ungdomar.

Flyktingar och nyanlända – mål och insatser

- För att svara upp mot kraven i bostättningslagen, trots minskande mottagningsciffror, krävs ett fortsatt aktivt arbete tillsammans med kommunens fastighetsägare för att bibehålla tillgången till bostäder för flyktingmottagande.
- Örebro kommun, ÖBO och privata fastighetsägare ska samverka för att nya örebroare som fått uppehållstillstånd ska tilldelas bostäder i olika stadsdelar och orter på ett sätt som inte ytterligare bidrar till boendesegregation.
- Nya och innovativa lösningar tillsammans med fastighetsägarna bör prövas för att tillskapa fler lägenheter för grupper som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden.
- Bostadslösningar för ensamkommande barn och ungdomar ska tillgodoses.

Människor med bostadssociala behov – mål och insatser

- Kommunen ska vid försäljning av kommunal mark inför exploatering av bostäder beakta behovet av bostäder med inriktning mot särskilt stöd och service.
- Örebro kommun, ÖBO och privata fastighetsägare ska samverka för att örebroare som har svårt att hävda sig på den öppna bostadsmarknaden tilldelas bostäder i alla olika stadsdelar och orter på ett sätt som inte ytterligare bidrar till boendesegregationen.
- För att skapa social inkludering och en god bebyggd miljö ska temporära bostäder för olika sociala ändamål undvikas. (riktlinjer för markanvisning)
- Behandlingshem och boenden som kan ha behov av avskilda lägen ska spridas till olika delar av staden och kommunen.
- Kommunen ska bibehålla och utveckla samarbetsavtal med privata fastighetsägare för att kunna tillhandahålla övergångsbostäder. Övergångsbostäderna ska bestå av både äldre och nyproducerade lägenheter för att motverka segregation.

- Avhysningar ska undvikas i möjligast mån. Satsning på förebyggande arbete mot hyresskulder för att undvika avhysningar är särskilt prioriterat i hushåll med barn.
- Kommunen ansvarar för att tillhandahålla akut skyddat boende, tillfälliga bostadslösningar samt hjälp till en trygg permanent boendesituation för våldsutsatta personer. Boendekedjan för våldsutsatta personer ska inventeras och utvecklas för att säkerställa skydd och trygghet.
- Programnämnd social välfärd ska arbeta för en ökad tillgänglighet till bostäder för våldsutsatta kvinnor och barn.

Avslutande diskussion

Kommunen ska enligt lag planera för att alla i kommunen ska få möjlighet att leva i goda bostäder. Det handlar dels om att kvantitativt säkerställa behovet av bostäder, dels handlar det om att säkerställa att bostadsutbudet överensstämmer med befolkningens behov, utifrån bland annat storlek, prisnivå och anpassningar till olika gruppers särskilda behov.

I Örebro kommun har antalet nyproducerade lägenheter under de senaste åren svarat väl mot kommunens befolkningsökning. Utifrån kvantitativa mått bedöms således bostadsmarknaden i Örebro kommun vara i balans.

Bostadsutbudet tillgodoser dock inte behovet hos samtliga invånare i kommunen. Brist noteras framförallt hos grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Det är framför allt äldre (billigare) hyreslägenheter som har haft mycket större efterfrågan än utbud. I samband med ett högt tryck generellt på bostadsmarknaden ökar konkurrensen och situationen försvåras ytterligare för vissa grupper.

Trots hög produktionstakt de senaste åren, med en stor andel hyresrätter, kvarstår bristen för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Samtidigt finns vakanser bland framförallt de större nyproducerade lägenheterna, på grund av ett högt kostnadsläge. En ökad nyproduktionstakt är därmed inte en given lösning för att åtgärda bristen på bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden.

Konceptet Bostad för fler är en åtgärd som Örebro kommun genomför för att motverka denna brist. Vidare verkar kommunen för en rimlig prissättning vid försäljning av kommunal mark för exploatering av bostäder. Kommunen, genom ÖBO, tillämpar även en hyresrabattsmodell inom delar av sitt bestånd. Modellen innebär att hyrorna rabatteras under en tioårsperiod samt att avsteg görs från köpoäng vid tilldelning av cirka en tredjedel av nyproducerade lägenheter. Kommunen och ÖBO kan dock inte ensam åtgärda bristen på billigare bostäder. Även privata byggherrar har ett stort inflytande och påverkar starkt prissättningen på nyproducerade bostäder. I sammanhanget utgör även de nationella bidrag som finns att söka i syfte att åstadkomma fler och billigare bostäder viktiga verktyg.

Insatser för att skapa billigare bostäder når inte alltid bara den målgrupp de avser. Även personer med betalningsförmåga tenderar att vilja bo billigt, vilket innebär att konkurrensen om billiga bostäder är hög.

Förutsättningarna att åtgärda bristen på billigare bostäder kan antas vara bättre i Örebro kommun jämfört med många andra kommuner med motsvarande storlek och befolkningstillväxt. Kommunens stora markinnehav har möjliggjort och möjliggör goda förutsättningar för en hög byggnationstakt. Kommunen har tillgodosett bostadsförsörjningen väl utifrån kvantitativa mått, vilket innebär att prisutvecklingen inte ökat i samma takt som i andra kommuner med motsvarande situation. Det allmännyttiga bostadsbolaget i kommunen har ett stort bestånd vilket innebär att det finns förutsättningar för att tillgodose bostadsbehoven hos bostadssocialt utsatta grupper.

Att tillgodose bostadsbehovet kan även handla om att tillskapa nya bostäder utifrån de önskemål som kommunens invånare har. Det kan innebära önskemål om bostäder av en viss typ eller i ett visst läge. Samtidigt har kommunen ett ansvar att verka för att nationella målsättningar gällande en hållbar utveckling uppfylls. Som kommun går det inte enbart att planera för det som efterfrågas för stunden, utan det gäller att beakta behov över tid utifrån befolkningsutveckling och befintligt bostadsbestånd. Det kan ibland råda en motsättning mellan kommunens långsiktiga perspektiv och befolkningens efterfrågan i det korta perspektivet.

Det finns ett behov av en ökad rörlighet på bostadsmarknaden inom det befintliga beståndet, för att möta de behov och den efterfrågan som finns, men också för att nyttja det befintliga beståndet bättre. Det finns exempelvis många äldre som bor kvar i stora bostäder samtidigt som behovet av stora bostäder för barnfamiljer ökar. Denna tröghet gäller även för specifika grupper som bor i olika sociala boendeformer som bor kvar i sitt stödboende och inte kommer vidare till egen bostad.

Relaterade dokument

Örebro kommun har ett antal styrdokument som anger ställningstaganden som både påverkar och påverkas av kommunens bostadsförsörjning. Det innebär att det råder en ömsesidig verkan mellan kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning och dessa styrdokument, och den inriktning som de anger.

Följande styrdokument har koppling till riktlinjerna för bostadsförsörjning:

- [Övergripande strategi och budget](#), Kommunfullmäktige 2017-10-26
- [Översiktsplan](#), Kommunfullmäktige 2018-04-25
- [Riktlinjer för markanvisning](#), Kommunfullmäktige, 2015-01-27
- [Bostadssocial handlingsplan](#), Kommunstyrelsen 2016-05-10
- Lokal- och bostadsförsörjningsplan, Programnämnd social välfärd, antas årligen
- [Befolkningsprognos](#), Kommunstyrelseförvaltningen, uppdateras årligen
- [Bostadsförsörjning – lägesrapport](#), Programnämnd Samhällsbyggnad, uppdateras årligen