

Tillväxt- och  
regionplanenämnden

## **Yttrande över samråd för riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2025, Värmdö kommun**

### **Regionledningskontorets förslag till beslut**

Tillväxt- och regionplanenämnden beslutar följande.

1. Regiondirektörens tjänsteutlåtande utgör tillväxt- och regionplanenämndens yttrande till Värmdö kommun över Värmdö kommuns samrådshandling för riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2025.

### **Sammanfattning**

Region Stockholm har beretts möjlighet att yttra sig över Värmdö kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2025. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Region Stockholm ser positivt på kommunens förslag till riktlinjer och bedömer att de går väl i linje med RUF5 2050. Kommunen lyfter fram det regionala perspektivet och utgår i riktlinjerna från nivåerna för planberedskap för bostäder som finns i RUF5 2050.

### **Bakgrund**

Region Stockholm har på remiss av Värmdö kommun beretts möjlighet att yttra sig över Värmdö kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2025. Region Stockholm svarar genom tillväxt- och regionplanenämnden.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Riktlinjerna ska innehålla kommunala mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbestånd, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål samt hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ska vidare bygga på en

analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehov för särskilda grupper samt marknadsförutsättningar.

### **Region Stockholms yttrande**

Region Stockholm är positiva till att Värmdö kommun har tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjning parallellt med uppdatering av gällande översiktsplan. En väl fungerande bostadsförsörjning kräver planering och är av stor betydelse för Stockholmsregionens attraktionskraft och framtida utveckling. Region Stockholm ser positivt på att kommunen i riktlinjerna tydligt visar att de vill bidra till länets bostadsförsörjning genom en målsättning om ett bostadsbyggande som går i linje med det årliga behov som Region Stockholm har beräknat till 2030. Det är också positivt att den tätare bostadsutvecklingen fokuseras till befintliga centrumområden där det finns god tillgång till service och kollektivtrafik. Detta stärker resandeunderlaget för kollektivtrafiken och möjliggör ett upprätthållande av tillgänglighet till resterande delar av kommunen och regionen i stort.

Riktlinjerna för bostadsförsörjning redogör för ett antal fokusområden med tillhörande riktlinjer, samt redovisar analyser av demografisk utveckling, efterfrågan på bostäder samt bostadsbehov för särskilda grupper, som ligger till grund för riktlinjerna. De beskriver också kommunens handlingsutrymme och de verktyg som kommunen har att tillgå i arbetet med att säkra en bostadsförsörjning i enlighet med riktlinjerna. Riktlinjerna går väl i linje med de ställningstaganden som gjorts i den regionala utvecklingsplanen avseende bostadsmarknad och bostadsförsörjning

### **Ekonomiska konsekvenser**

Beslutet bedöms inte innebära några ekonomiska konsekvenser för Region Stockholm.

Carina Lundberg Uudelepp  
Regiondirektör

Anton Västberg  
Utvecklingsdirektör

**Beslutsunderlag**

1. Samrådshandling – Riktlinjer för Bostadsförsörjning 2021-2015, Värmdö kommun

**Beslutsexpediering**

1. Värmdö kommun
2. Regionstyrelsen

Godkänd av Carina Lundberg Udelepp, 2021-05-26

# Samrådshandling – Riktlinjer för Bostadsförsörjning 2021-2025

<b>Beslutsnivå- och datum</b> (läggs in efter beslut)	Kommunstyrelsen <i>[Beslutsdatum]</i>
<b>Diarienummer</b>	2020KS/1111
<b>Reviderat</b>	<i>[Klicka eller tryck här för att ange datum]</i>
<b>Lagstadgat styrdokument</b>	Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 2000:1383
<b>Ersätter styrdokument</b>	Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016 till 2020 samt Mål för riktlinjer för bostadsförsörjning 2018-2022.
<b>Uppföljning</b>	Riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.
<b>Ansvar</b>	Kommunstyrelsen

## Inledning

Enligt lagen (2000:1383) om kommuners bostadsförsörjningsansvar ska samtliga kommuner i Sverige ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning en gång per mandatperiod. Syftet med riktlinjerna är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder samt främja att ändamålsenliga bostäder planeras och genomförs. Riktlinjerna innehåller kommunens målsättning, inriktning för bostadsförsörjning, behov och utmaningar samt vilka verktyg som finns för en långsiktig utveckling av bostäder. Riktlinjerna gäller för perioden 2021-2025 och anger hur kommunen ska arbeta för att nå målsättningarna.

Kommunen kan inte själva styra utvecklingen på bostadsmarknaden utan påverkas av marknaden och andra aktörer. Detta dokument framför de mål och styrmedel kommunen har för att påverka samt driva bostadsutvecklingen i önskad riktning och ska därmed också utgöra ett underlag för andra aktörer som är delaktiga i processen att utveckla kommunen med bostäder.

Riktlinjerna syftar till att utgöra ett faktaunderlag, visa på framtida behov samt fungera som stöd vid avvägningar av allmänna och enskilda intressen i den fysiska planeringen.

I översiktsplanen visas på var bostadsutvecklingen ska ske i kommunen. Arbetet med bostadsförsörjning handlar om *hur många* bostäder som finns i bostadsbeståndet i kommunen, hur beståndet förändrats genom tid och hur många bostäder som det finns behov av framöver. Bostadsförsörjning handlar också om *vilken typ* av bostäder som behövs för att möta det bostadsbehov och den efterfrågan som finns hos medborgarna, inte minst för personer på bostadsmarknaden i behov av särskilt stöd.



<b>Beslutsdatum:</b> [Beslutsdatum]	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för Bostadsförsörjning 2021-2025	

År 2019 beslutade kommunfullmäktige i Värmdö kommun om ett övergripande kommunalt mål (ett av kommunfullmäktiges nio inriktningsmål); en lokal bostadsmarknad i balans. Riktlinjerna för bostadsförsörjning förväntas bidra till att detta mål uppfylls.

## Bostadspolitiska mål och ambitioner för bostadsförsörjning 2021 till 2025

Värmdö kommuns övergripande mål kring bostadsförsörjning är en bostadsmarknad i balans. En bostadsmarknad i balans betyder för Värmdö att tillgången på bostäder i kommunen motsvarar det behov och den efterfrågan som finns. Invånarna ska kunna ha en valfrihet vad gäller bostadstyper, ha möjlighet att efterfråga bostäder och kommunen ska särskilt värna om särskilda grupper samt barns behov. Att det finns tillräckligt med goda bostäder innebär en ökad valfrihet, skapar rörligheten på bostadsmarknaden och bidrar till att en det finns en god konkurrens på marknaden. En välfungerande bostadsmarknad är också positivt för näringslivets utveckling.

För att möjliggöra en bostadsmarknad i balans har kommunen ett mål om att genom detaljplaneläggning verka för en genomsnittlig tillväxt på cirka 300 till 450 bostäder per år under perioden 2021 till 2025. Detta inkluderar tidigare fritidshus som omvandlas till permanenta boenden. Bedömningen av den genomsnittliga tillväxten baseras på antal tillkommande bostäder kommunen har under planläggning.

### Mål

- En bostadsmarknad i balans.

### Delmål

- Kommunen ska genom detaljplaneläggning verka för en genomsnittlig tillväxt på cirka 300 till 450 bostäder per år under perioden 2021 till 2025.

### Fokusområden

För att kommunens bostadsförsörjning ska möjliggöra att utsatta mål uppnås och utvecklingen sker i önskad riktning krävs särskilda fokusområden och insatser för att tydliggöra att det inte enbart handlar om ett ökat bostadsbestånd i kommunen. De nya bostäderna ska tillkomma på lämpliga platser, vara efterfrågade och kommunen behöver verka för och säkerställa att det finns bostäder för särskilda grupper på marknaden att tillgå. Under perioden 2021 till 2025 är kommunens fokusområden att verka för fler bostäder i en funktionsblandad miljö, en bostadsutveckling som matchar efterfrågan samt goda bostäder för alla genom en fungerande kommunal process. En funktionsblandad miljö innebär att det utöver bostäder också ska finnas andra funktioner och värden i närheten så som grönområden, aktiviteter eller arbetsplatser.



<b>Beslutsdatum:</b> [Beslutsdatum]	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för Bostadsförsörjning 2021-2025	

## En växande kommun med funktionsblandning i våra centrumområden

Stockholmsregionen växer och prognoser tyder på att denna utveckling kommer att fortsätta även framåt. Värmdö har under de senaste åren tillhört en av de mest expansiva kommunerna och kommer även i fortsättningen att ta sin del av ansvaret för regionens bostadsförsörjning och möta den efterfrågan som finns av att bo, leva och verka i kommunen. Genom en framsynt översiktsplanering och detaljplanering tillsammans med markanvisningar och avtalsarbete har kommunen verktyg att styra och påverka utvecklingen av bostadsbeståndet. Arbetet ska genomsyras av en tillväxt som anpassas till platser där kommunen har god förmåga att möta utvecklingen exempelvis genom tillgång till kollektivtrafik och annan infrastruktur. Kommunen vill erbjuda möjligheten att bo både i småhus i mer perifera lägen och en mer funktionsblandad boendemiljö i våra centrumområden; Gustavsberg, Brunn, Hemmesta, Stavsnäs och Björkås. En funktionsblandning innebär att människor har nära till aktiviteter, funktioner och andra värden så som bostäder, arbetsplatser, kommersiell service och variation av grönområden. Utvecklingen av dessa lägen är också viktigt för kommunen som helhet då de fyller en viktig funktion som kommunalscenter för de mer glest bebyggda delarna. Kommunens fokus för bostadsförsörjningen är i dessa mer centrala lägen, eftersom det är här kommunen genom planmonopolet har störst möjlighet att arbeta med en bostadsförsörjning som bygger på funktionsblandning och utveckling i anslutning till kollektivtrafik och befintlig infrastruktur. Det är även i dessa områden som närhet till service och aktiviteter finns för grupper som är i behov av att integreras i samhället eller grupper som av fysiska och psykiska skäl inte har möjlighet att ta sig längre sträckor mellan kommunalar.

I kommunens centrumområden pågår detaljplanearbeten och genomföranden av bostadsprojekt för att möjliggöra ett ökat utbud av bostäder som leder till en ökad variation i småhus och flerbostadshus. Denna variation bidrar till att kommuninvånare vars livssituation förändras har möjlighet att fortsatt kunna bo kvar i samma kommunal. Det kan exempelvis handla om äldre som vill lämna sin villa för att bosätta sig i ett flerbostadshus men också fler småhus för att möta delar av den barnfamiljers efterfrågan i regionen.

När nya bostadsområden utvecklas är det viktigt att utvecklingen i Brunn, Hemmesta, Stavsnäs och Björkås sker i samklang med den karaktär som finns på platserna idag. Kommunens översiktsplan, utbyggnadsstrategi och vägledningar för respektive centrumområde ska stödja detta arbete.

### *Riktlinjer och insatser för att uppnå fokusområdet:*

- Kommunen ska tillskapa bostäder för olika skeden i livet genom att verka för varierade typer av bostäder.
- Boendemiljöerna ska utformas så att de är trygga, inkluderande och passar olika slags hushåll.
- Planeringen ska tillskapa attraktiva, trygga och tillgängliga offentliga platser i strategiska lägen med många typer av användning som främjar social sammanhållning, aktiviteter och behov av vila.
- Kommunen ska i så stor utsträckning som möjligt möta behovet av attraktiva bostäder som passar olika grupper utan särskilda boendeformer så som olika typer av kategoribostäder.



<b>Beslutsdatum:</b> [Beslutsdatum]	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för Bostadsförsörjning 2021-2025	

- Kommunens ska verka för att äga och förvärva strategisk intressant mark.

### En bostadsutveckling som matchar efterfrågan

För att kommunen ska kunna möjliggöra en bostadsmarknad i balans krävs att bostadsutvecklingen matchar den efterfrågan som finns. Efterfrågan på småhus i naturnära lägen är stor. Såväl permanentningen av fritidshus som efterfrågan att bygga fler småhus i kommunen ökar. Kommunen bör därför även sträva efter en variation av småhus genom tillskapande av större och mindre fastigheter med olika storlekar på villor, parhus och radhus som kan passa en bred målgrupp.

I kommunens centrumområden har det under de senaste åren pågått en utbyggnad och planläggning av flerbostadshus. Flerbostadshus i kommunen ska enbart lokaliseras till de fem centrumområdena för att kommunen ska ha möjlighet att säkerställa god tillgång till service och infrastruktur. Dessa utgör ett viktigt komplement till småhusen i kommunen bland annat genom att det skapar möjligheter för yngre att hitta passande boendeformer.

Även hyresrätten är viktig för att det ska finnas ett varierat bostadsbestånd i kommunen och för att kommunens kostnader för bostadsförsörjningen inte ska bli för höga. Kommunen har projekt under genomförande och i planberedskap som omfattar utbyggnad av hyresrätter i Brunn centrum, Munkmora och Porslinskvarteret som motsvarar cirka 340 nya hyresrätter. Det kommunala bostadsbolaget ska enligt ägardirektivet också verka för 500 hyresrätter fram till 2023. För att tillskapa hyresrätter behöver kommunen föra en aktiv markpolitik genom exempelvis kravställande vid markanvisningar. Detta behöver dock ske under förutsättningarna att kraven är rimliga utifrån projektets genomförbarhet och ekonomi. Kommunen ska erbjuda hyresrätter genom VärmdöBostäder och kan genom ägardirektiv se det befintliga hyresrättsbeståndet och dess hyresnivåer som en resurs för såväl den generella som den riktade bostadsförsörjningen i kommunen. VärmdöBostäder utgör också en avtalspart för att säkra tillgången till sociala kontrakt för den riktade bostadsförsörjningen.

#### *Riktlinjer och insatser för att uppnå fokusområdet:*

- Verka för en variation i småhusbebyggelsen genom olika fastighetstorlekar och storlekar på huvudbyggnad.
- Fortsatt utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt detaljplanläggning av tidigare fritidshusområden.
- Verka för en variation i flerbostadshusbeståndet i kommunens mest centrala lägen och vid detaljplanering verka för att privata aktörer tillför viss andel hyresrätter.
- Genom ägardirektiv erbjuda och säkra tillgång till hyresrätter.

### Goda bostäder för alla

Kommunens strategi att utveckla centrumområden med funktionsblandning ska verka för att möte efterfrågan på bostäder i kommunen i livets olika skeden. Den enskilt viktigaste åtgärden för att underlätta för den enskilde att skaffa sig en bostad i kommunen är att det totala bostadsutbudet ökar. Bristen på bostäder är särskilt kännbar för de grupper som har



<b>Beslutsdatum:</b> [Beslutsdatum]	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för Bostadsförsörjning 2021-2025	

svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Fokusområdet goda bostäder för alla riktar sig därför mot den kommunala processen. En sammanhållen planering, en effektivare och strukturerad hantering av tillgången till bostäder och boenden för särskilda grupper ska minska kommunens kostnader för olika boendelösningar.

Det kommunala behovet av bostäder för enskilda grupper ska årligen kanaliseras via respektive nämnds lokalbehovsplan. Utvecklingen av kommunens egna bostadsbestånd ska ske via den strategiska lokalförsörjningsplanen som ingår i kommunens utbyggnadsplan. Dessa planer är ett stöd i kommande planeringsprocess. I de fall det behövs särskilda boendeformer så som särskilda bostäder för äldre eller servicebostäder ska planering av nya bostadsområden ta hänsyn till behov av dessa så att de kan integreras tidigt i planprocessen och utvecklingen.

Utbyggnadsplanen ska vidare ge en bild kring hur kommunen arbetar både på kort och längre sikt med att nå mål om funktionsblandade samhällen och ett breddat bostadsutbud samt hur det svarar mot de mål som finns kring respektive centrumområde.

Kommunen ska alltid sträva efter att individen har ett eget kontrakt i en långsiktig boendelösning och i andra hand genom avtal mellan kommunen och en fastighetsägare. För att kunna säkra tillgången till bostäder för kommunala behov ska kommunen arbeta aktivt genom tecknande av avtal kring inhyrning av bostäder med det kommunala bostadsbolaget och med privata fastighetsägare.

Kommunen ska kontinuerligt arbeta med att stärka behovsbedömningarna i nämndernas lokalbehovsplaner samt genom andra typer av analyser. Även samarbeten och arbetsmetoder både mellan förvaltningar och externa aktörer ska utvecklas för att tillgodose bostadsbehovet för respektive målgrupp.

#### *Riktlinjer och insatser för att uppnå fokusområdet:*

- Planering av nya bostadsområden ska ta hänsyn till behov av offentligt finansierad service så att dessa kan integreras tidigt i planprocessen och utvecklingen.
- Bostäder för grupper vilka kommunen har ett särskilt ansvar för ska i första hand lösas integrerat med andra bostäder.
- Kommunen ska alltid sträva efter att individen har ett eget kontrakt.
- Kommunen ska ha välfungerande interna processer för att optimera planerings- och genomförandeskedet av bostadsbyggandet.

## Förutsättningar för kommunens bostadsförsörjning

### Demografi och befolkningsutveckling

Värmdö kommun är en av landets snabbast växande kommuner och befolkningen bedöms fortsätta att öka om än i lägre takt i jämförelse mot de senaste åren. Kommunen hade 2020 drygt 45 500 invånare och befolkningstillväxten har de senaste åren växt med drygt en procent upp till närmare 3,5 procent per år. Främst är det flyttnettot som ligger bakom





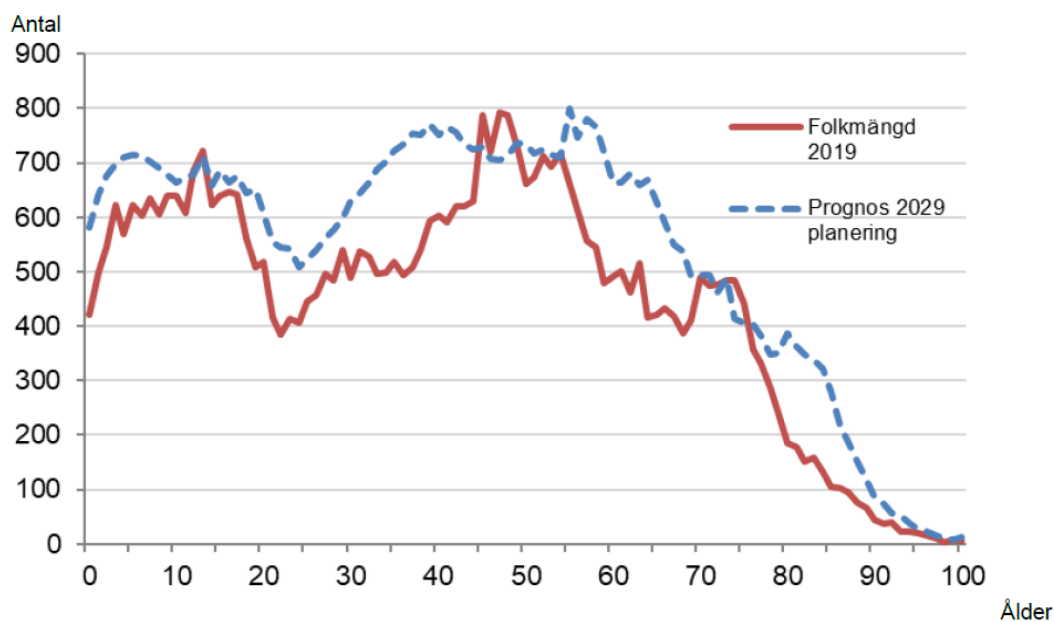
# VÄRMDÖ KOMMUN

<b>Beslutsdatum:</b> [Beslutsdatum]	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för Bostadsförsörjning 2021-2025	

folkökningen men även födelseöverskott bidrar till ökning, det vill säga att fler barn föds än antal personer som dör.

Befolkningen antas fortsätta öka under perioden 2020 till 2029 till följd av bland annat bostadsbyggande. Inflyttningen bedöms vara det som främst bidrar till folkökningen under hela perioden. Vid utgången av år 2029 pekar prognosen på att folkmängden i Värmdö kommun kommer uppgå till cirka 54 000 invånare.

Under perioden 2020 till 2029 kommer de stora barnkullarna födda i slutet av 1980-talet och början av 1990-talet upp i åldrar där barnafödandet är högt. På sikt kommer därmed även åldersgrupperna upp till tolv år att öka, till följd av att gruppen 25 till 40 år ökar. Personer över 65 år ökar under i princip hela perioden. Dessa siffror är i likhet med befolkningsutvecklingen för länet. För kommunens bostadsförsörjning ställer detta krav på ett bostadsutbud som möter den ökade andelen äldres behov på den generella bostadsmarknaden och särskilda boenden. Det ställer även krav på attraktiva boendeformer för barnfamiljer.



**Figur 1. Folkmängden i Värmdö kommun efter ålder, observerat år 2019 och prognos för år 2029 utifrån Befolkningsprognos 2020 till 2029.**

De största befolkningsförändringarna kommer att ske i områden där nybyggnation pågår eller planeras vilket är i och omkring kommunens centrumområden. Folkmängden väntas öka i samtliga kommundelar men med störst ökning Gustavsberg då bebyggelseutvecklingen också är som störst. I kommunens andra delar prognostiseras också en tillväxt men som är procentuellt mindre.



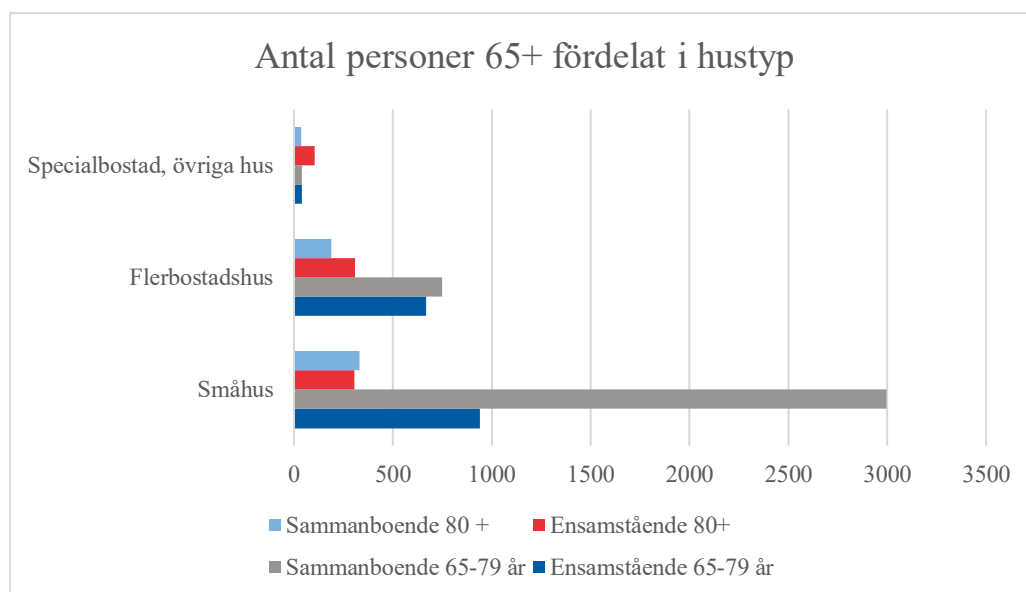
<b>Beslutsdatum:</b> [Beslutsdatum]	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för Bostadsförsörjning 2021-2025	

## Flyttkedjor

Kommunen har ett positivt flyttnetto där fler väljer att flytta till kommunen än från den. Den grupp som väljer att flytta till kommunen består främst av familjebildare med små barn. De som flyttar ut från kommunen består främst av personer i yngre 20-års ålder. Värmdö har en relativt lokal flyttmarknad där många även väljer att flytta inom kommunen. Den främsta inflyttningen till kommunen sker från Stockholms län.

Vad gäller inflyttningar till nyproduktion är det cirka 60 procent av inflyttarna till nybyggda bostadsrätter som redan bor i kommunen. Motsvarande siffra för nybyggda hyresrätter är 29 procent och för äganderätter 54 procent. Detta innebär att hushållen som flyttar till hyresrätter i större utsträckning kommer ifrån andra kommuner än Värmdö jämfört med inflyttare till bostadsrätter och äganderätter (*Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen*<sup>1</sup>). Det beror till stor del på att det finns ett regionalt kösystem på hyresrätter. Kommunen har ett positivt flyttnetto och en ökad befolkning innebär även en ökad belastning på infrastrukturen. För att kommunen fortsatt ska kunna växa behöver regionen och staten förbättra framkomligheten och säkerställa en fungerande infrastruktur längs de statliga vägarna.

För den äldre delen av befolkningen, det vill säga 65 till 79 år, är det vanligast att bo i småhus oavsett om personerna är sammanboende eller ensamstående. För gruppen ensamstående över 80 år är det ungefär lika vanligt att bo i ett flerbostadshus som ett småhus. För personer som bor i särskilt boende dominerar ensamstående över 80 år. Det betyder att kommunen har en stor outnyttjad potential att skapa fler flyttkedjor. Alla äldre vill självfallet inte lämna sitt småhus. Fokus i kommunens bostadsförsörjning för att bidra till flyttkedjorna är därmed att skapa attraktiva boendeformer som passar äldre som vill lämna sin nuvarande villa då arbetet med den har blivit för krävande eller för ensamt.



**Figur 2. Antal personer 65 till 79 år samt 80+ fördelat på hustyp och hushållstyp**

<sup>1</sup> <http://rufs.se/publikationer/2020/Efterfragan-nya-bostader/>



<b>Beslutsdatum:</b> [Beslutsdatum]	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för Bostadsförsörjning 2021-2025	

## Bostadsbestånd och hushållsstruktur

Bostadsbeståndet i Värmdö kommun består av cirka 19 000 permanent bebodda bostäder (2019). Från 2013 har beståndet ökat med 18 procent vilket motsvarar omkring 3000 bostäder på sex år. Större delen av dessa bostäder har tillkommit i centrala Gustavsberg inom porslins kvarteret. Den största delen av kommunens bostäder, nästan hälften av det totala beståndet, är lokaliserade i Gustavsberg, därefter Värmdölandet och Ingarö. Fördelningen mellan småhus och flerbostadshus i kommundelarna varierar. På Ingarö består cirka 95 procent av bostadsbeståndet av äganderätter, på Värmdölandet är motsvarande siffra 84 procent. De olika kommundelarna har idag olika förutsättningar och möjligheter till att utvecklas och påverkas av såväl vattenskyddsområden som nuvarande karaktär och bebyggelsestruktur. I nuläget har kommunen pågående detaljplanprojekt och genomförandeprojekt i Brunn centrum för att möjliggöra ett bredare utbud av bostadstyp och skapa ett tydligare centrum med fortsatt småskalighet. Även i Hemmesta pågår detaljplanprojekt som breddar dagens utbud av bostäder och satsning på offentliga miljöer för att förbättra Hemmesta centrum.

Värmdö kommun är främst en småhuskommun. Av de närmare 19 000 permanent bebodda bostäderna utgörs cirka 12 000 av småhus. I kommunen finns även drygt 14 000 fritidshus. Småhusbeståndet ökar i takt med att fler bosätter sig i tidigare fritidshus. Trots detta fortsätter antal fritidshus i kommunen att växa. Det finns därmed en stor tillväxtpotential genom omvandling av fritidshus till permanentbostäder. Kommunen möjliggör för denna utveckling bland annat genom en stor satsning på utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp till dessa områden för att säkerställa tillgången till god vattenförsörjning.

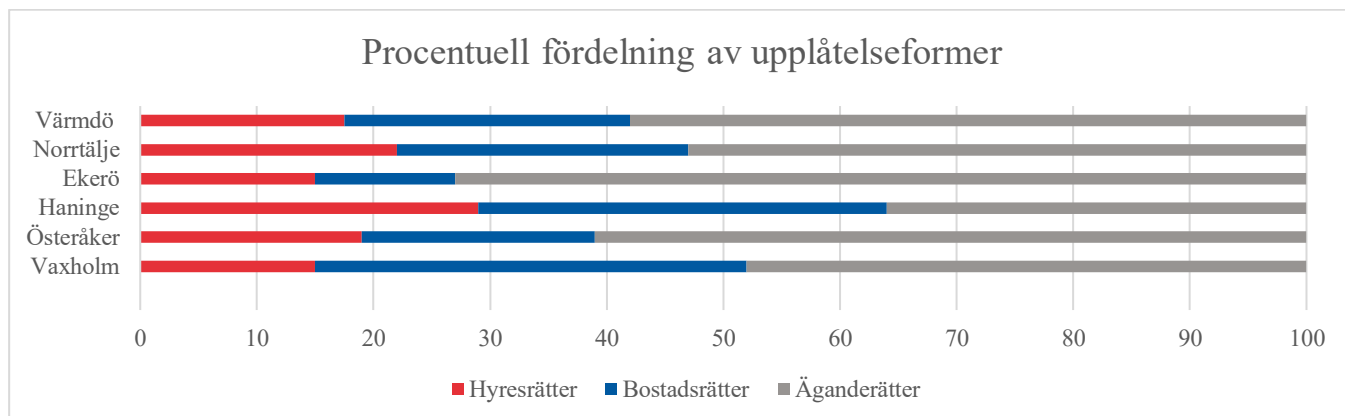
Från och med 1 augusti 2020 är det möjligt att bygga Attefalls hus om högst 30 kvadratmeter. Ändring gjordes för att skapa fler möjligheter för nya bostäder. Värmdö kommun har godkänt 950 stycken startbesked för Attefalls hus under åren 2016 till 2019. Hur stor andel av dessa som bebos permanent är dock svårt att avgöra då de ofta är registrerade som komplementbyggnader på fastigheten och därmed inte räknas in i bostadsbeståndet. Men med säkerhet utgör dessa ett komplement i bostadsförsörjningen i kommunen som också kan passa en yngre målgrupp som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.

I kommunen utgör 58 procent av bostadsbeståndet äganderätter, 17,5 procent hyresrätter och 24,5 procent bostadsrätter. Detta skiljer Värmdö från hur fördelningen av upplåtelseformer ser ut generellt i länet där majoriteten av beståndet är bostadsrätter och äganderätterna är en minoritet. Drygt hälften av bostadsbeståndet i Värmdö tillkom före 1980-talet (*Bostadsbeståndsanalys Region Stockholm*<sup>2</sup>).

<sup>2</sup> <https://storymaps.arcgis.com/stories/7fbde35613814381af372842332d059d>



<b>Beslutsdatum:</b> [Beslutsdatum]	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för Bostadsförsörjning 2021-2025	



**Figur 3. Procentuell fördelning av upplåtelseformer urval av kommuner i Stockholms län**

Av det totala flerbostadshusbeståndet består cirka en tredjedel av flerbostadshusen av bostäder vilka ägs av det kommunala bostadsbolaget. Hyresbostäder som ägs av Värmdö bostäder förmedlas via Bostadsförmedlingen i Stockholms län. Personer som har ett förstahandskontrakt hos Värmdö Bostäder står automatiskt i deras internkö och har möjlighet att byta till en annan bostad inom det kommunala bostadsbolagets bestånd. I Gustavsberg har Riksbyggen och Stena fastigheter producerat nya hyresrätter, kötiden för dessa hyresrätter är uppemot 7,6 år och den genomsnittliga hyran per kvm är 2 200 kronor per år.

Priset för en bostadsrätt i kommunen är cirka 35 300 kronor per kvadratmeter vilket är något högre än snittet i Stockholms län, priset för ett småhus i kommunen är 43 700 kronor per kvadratmeter vilket även det är något högre än generellt i Stockholms län (Kolada). Det är bara Vaxholm som ungefär samma prisnivå på bostadsrätter som Värmdö kommun av kommunerna, Haninge, Norrtälje, Ekerö och Österåker (mäklarstatistik.se).

Den vanligaste hushållstypen på Värmdö är ensamhushåll och sammanboende med barn. En fjärdedel av hushållen består av fyra personer eller fler. Det bor i genomsnitt 2,4 personer per bostad i kommunen. Enligt Boverkets utredning om trångboddhet<sup>3</sup> är en procent av kommunens hushåll trångbodda med ansträngd boendeekonomi. Denna siffra är lägre än i stockholms län (1,4 procent) och grannkommunen Nacka (1,2 procent). Antal och andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi har minskat sedan 2012. Kommunen har som mål att trångboddheten för hushåll med ansträngd boendeekonomi inte ska öka.

### Kommunens bostadsutveckling

Kommunen har bäst förmåga att möta behovet av varierade bostäder och goda bostadsmiljöer genom detaljplaneringen i centrumområden. Genom permanentning och byggande av småhus i mer perifera lägen i kommunen kan kommunen fortsatt bidra till att möta efterfrågan på småhus i regionen.

Kommunen har sedan 2013 haft en relativt hög nybyggnadstakt. Under perioden 2015- till 2019 tillskapades i snitt 473 bostäder per år. Detta tillskott utgörs främst av bostadsrätter i

<sup>3</sup> <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/>



<b>Beslutsdatum:</b> [Beslutsdatum]	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för Bostadsförsörjning 2021-2025	

flerbostadshus samt hyresrätter men även av permanentning av fritidshus. Kommunen vill fortsatt ta ett stort ansvar för bostadsförsörjningen i regionen genom en ambition om en växande kommunen. Den höga bebyggelse takten förväntas dock avta de närmsta åren men fortsatt vara relativt högt fram till 2030. Minskningen i tillväxttakten beror främst på en avtagande bostadsmarknad<sup>4</sup> medan en hög tillväxttakt på sikt säkras genom en hög planberedskap samt ett stort antal förväntade tillkommande bostäder genom detaljplaneläggning. I Värmdö är det främst byggstartade flerbostadshus som har minskat under de senaste åren.

### Grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden

Kommunen har ansvar för att det finns bostäder till invånarna i kommunen. Genom att öka det befintliga bostadsbeståndet kan kommunen skapa möjlighet för en stor del av befolkningen att flytta till och inom kommunen till lämpliga bostäder. Det finns dock grupper inom kommunen som inte har möjlighet att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden utan behöver särskilt stöd eller insatser för att främja en långsiktig lösning.

Kommunen har enligt socialtjänstlagen skyldighet att tillhandahålla bostäder till särskilda grupper och har det yttersta ansvaret för att personer som bor i kommunen får den hjälp och det stöd som de behöver. Det handlar om vissa äldre personer, vissa personer med funktionsnedsättning och nyanlända under bosättningsansvaret.

### Ungdomar och studenter

Ungdomar och unga vuxna är nya på bostadsmarknaden och utgör en grupp som kan ha svårt att få en bostad. Det gör att många yngre är beroende av boenden genom andrahandskontrakt. Unga är även en grupp som i hög grad lämnar Värmdö kommun. En av orsakerna till detta kan vara att de själva vill flytta från kommunen för att exempelvis studera. Det befintliga hyresbostadsbeståndet, men även nyproduktion av bostadsrätter är viktigt för att tillgodose gruppens bostadsförsörjning. I dagsläget finns ett fåtal ungdomsbostäder i kommunen.

### Nyanlända och bosättningsansvar

Enligt bosättningslagen är kommunen skyldig att ta emot anvisade nyanlända personer för bosättning. Kommunen förvaltar de bostäder som finns och kan hållas tillgängliga för nyanlända. Under våren 2020 fanns det cirka 85 hushåll och totalt finns cirka 110 bostäder. På grund av rådande pandemi har mottagandet av nyanlända minskat under våren 2020, hur prognosen ser ut framöver är därför osäker. Hushållen bor i dessa bostäder under sin etableringstid som är upp till 36 mån efter första folkbokföringsdatum och därefter är rutinen att de ska ha hittat ett annat boende inom den ordinarie bostadsmarknaden. Detta innebär att det är en stor rotation på hushållen i de bostäder som finns för nyanlända. En del hushåll flyttar innan etableringstiden har löpt ut och enstaka hushåll blir kvar på grund av olika hinder i att finna ny bostad. Kommunen vill för denna grupp så långt som möjligt arbeta med olika typer av avtal och överenskommelser för att integrera bostäderna med andra. Behovet

<sup>4</sup> Antal byggstartade bostäder baseras på antal bostäder i godkända startbesked.



<b>Beslutsdatum:</b> [Beslutsdatum]	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för Bostadsförsörjning 2021-2025	

kanaliseras genom vuxen- och arbetslivsnämndens lokalbehovsplan som bygger på prognoser från Migrationsverket.

### **Bostäder för äldre**

Inom särskilt boende för äldre finns i nuläget 254 boendeplatser fördelat på fyra boenden. Utöver Djuröhemmet, där det tillskapades 16 nya platser under 2019, finns det detaljplanelagt för ett särskilt boende i Pilhamn på Ingarö för cirka 70 platser. Detaljplanearbete pågår avseende tre ytterligare särskilda boenden, ett i Hemmesta samt två i Gustavsberg.

Det finns 175 lägenheter inom seniorbostäder i kommunen. Under 2019 färdigställdes nya seniorbostäder i Strandvik och under 2020 förväntas seniorbostäder färdigställas i Vargbacken, Ingarö. Tillskapande av seniorbostäder syftar att skapa möjligheter för personer som är 55 eller äldre att flytta ifrån sitt nuvarande hem genom ett boende med gemenskap.

I kommunen finns 52 lägenheter inom trygghetsboenden. 20 lägenheter i Hemmestahöjden och 32 lägenheter på Djurö. Kommunen har ytterligare 40 trygghetsbostäder i detaljplaneläggning i Gustavsberg där markanvisning pågår. Kommunen vill i så stor utsträckning som möjligt verka för att behovet av bostäder kan lösas genom byggandet av attraktiva och varierade bostäder som passar olika grupper där också olika grupper och åldrar kan mötas. Ett sätt att verka för att fler bostäder ska bli tillgängliga för äldre är att avhjälpa hinder och se till så att tillgängligheten är god i det befintliga bostadsbeståndet.

### **Bostäder för personer med funktionsnedsättning**

I kommunen finns gruppboende, serviceboende och bostäder med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade i kommunal regi.

Bostäder för denna grupp ska så långt som möjligt utgå från individens behov av lösning och förändrade behov genom hela livet. Tillgängligheten i det befintliga beståndet kan också ökas för att det ska passa fler. Det kan handla om hissar, utformning av entréer med mera. Bostadsanpassningsbidrag är ett kommunalt bidrag som kan erhållas för anpassa bostaden så att en person ska bli självständig och kunna få en fungerande vardag i hemmet.

### **Individer i akut situation och hemlösa personer**

I gruppen hemlösa ingår personer i akut hemlöshet, personer som saknar boende efter institutionsvistelse, personer som bor inom den sekundära bostadsmarknaden genom socialt kontrakt och personer som bor kortsiktigt hos familj, släkt eller andra privatpersoner. Kommunen arbetar med förebyggande åtgärder samt i enskilda fall sociala kontrakt som säkras genom avtal eller överenskommelser med olika fastighetsägare. Målsättningen på sikt är alltid att personen ska inneha ett eget kontrakt.

Våldsutsatta som grupp kan ha det svårt att hitta ny bostad när man försöker ta sig ur en destruktiv relation vilket är en del av den strukturella hemlöshetsproblematiken. För individer i en akut utsatt situation kan kommunen efter individuell prövning erbjuda skyddat boende. För denna grupp är det på sikt alltid prioriterat att få ett eget boende.



<b>Beslutsdatum:</b> [Beslutsdatum]	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för Bostadsförsörjning 2021-2025	

## Utmaningar på bostadsmarknaden

Värmdö kan idag erbjuda flera typer av bostäder i olika miljöer och boendeformer. Kommunen har dock, trots en hög bebyggelseakt, en generell bostadsbrist i likhet med länets övriga kommuner. Det innebär att efterfrågan på bostäder i kommunen generellt är större än själva utbudet.

Länsstyrelsen i Stockholm framför i Läget i länet (2019) att kommuner och branschen klarar av att bygga bostäder för hushåll med stabila inkomster, men för hushåll med lägre inkomster är det desto svårare att klara av bostadsförsörjningsansvaret. De verktyg kommunen har till förfogande för att lösa allas inträde på bostadsmarknaden är inte tillräckliga för att bland annat skapa önskvärda flyttkedjor eller tillskapa de bostäder som det råder störst behov av. För detta krävs en aktiv nationell och regional bostadspolitik. Många hushåll har inte råd att hyra eller köpa en nyproducerad bostad samtidigt som betalningsviljan hos de som har råd är låg. Detta innebär att hushåll som har råd och möjlighet att hyra eller köpa en nyproduktion ändå väljer att bo i lägenheter med låga boendekostnader. Till följd av detta konkurrerar därmed både ekonomiskt svaga och starka grupper om bostäder med låga boendekostnader.

## Kommunens verktyg

Bostadsförsörjningen i en kommun är beroende av faktorer och aktörer utanför kommunen. Den nationella bostadspolitiken och finansiella regelverk är två avgörande faktorer utanför kommunens direkta kontroll. Vidare påverkar konjekturer efterfrågan på bostäder och därmed också olika aktörers vilja att bygga. Kommunens egna verktyg ska svara på hur kommunen arbetar med det befintliga beståndet samt vilka nya bostäder som tillkommer och hur dessa sammantaget möter det behov som finns. För att kunna lösa bostadsförsörjningen behöver kommunen samverka internt och med andra parter som till exempel olika byggherrar och fastighetsägare. För att nå kommunens övergripande mål krävs, utöver en aktiv nationell bostadspolitik, också ett aktivt arbete med frågorna från översiktsplanering till detaljplanering och genomförande och inte minst genom en aktiv markpolitik.

### **En generell bostadsförsörjning - från tidiga skeden till genomförande**

En förutsättning för att möta behovet av goda bostäder är en samordning av dokument och processer. Det ska ske genom att kommunen fastställer var kommunens ska utvecklas i kommunens översiktsplan och utbyggnadsstrategi. Dessa dokument är vägledande och ska visa vilken utveckling som kommunen vill bejaka genom att styra mark- och vattenanvändningen.

Kommunens *översiktsplan* anger den översiktliga utvecklingen. I kommunens centrumområden behöver kommunen möta det generella och mer specifika behovet av bostäder för särskilt utsatta grupper. I likhet med den regionala utvecklingsplanen ska ny bebyggelse främst tillkomma i kommunens relativt sett mest tillgängliga lägen, det vill säga kommunens centrumområden och områden i goda kollektivtrafiklägen. I första hand ska bebyggelse tillkomma i anslutning till befintlig bebyggelse och service. Under 2020 har



<b>Beslutsdatum:</b> [Beslutsdatum]	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för Bostadsförsörjning 2021-2025	

kommunen påbörjat arbetet med att uppdatera översiktsplanen. Samråd för översiktsplanen planeras under våren 2021.

Ett strategiskt verktyg, utöver översiktsplanen, är att förvärva lämplig mark för att bland annat tillgodose behovet av bostäder. Kommunen behöver också förädla sitt markinnehav i riktning mot en hållbar utveckling där bostadsförsörjning är en del.

*Markanvisningar* är ett viktigt verktyg för att kunna styra vilken typ av bostäder och vilken upplåtelseform som är önskvärd på den kommunala marken. Genom markanvisningar kan kommunen genom en markanvisning ge en byggherre ensamrätt att under en begränsad tid, och under givna villkor, förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av kommunal mark för exploatering. Detta görs ofta i ett tidigt skede i planprocessen, men kan också göras efter att en detaljplan är antagen. Kommunen har riktlinjer för visa hur detta verktyg ska användas.

Genom *detaljplaneläggnings* förädlas såväl kommunens mark som privat mark. Kommunen har ett ansvar att i denna process väga olika allmänna intressen mellan varandra för att klarlägga vilken markanvändning som är lämplig. Bostäder är ett av de allmänna intressena. Analyser av dagens förutsättningar bör ingå för att kunna svara på hur dagens bostadsbestånd i området ser ut. Enligt dessa riktlinjer ska detaljplaneringen och avtalsarbetet verka för en breddning av bostadsbeståndet och en funktionsblandad miljö i kommunens centrumområden. Kommunens fokus är redan pågående planläggning och förtätning samt planer med hög genomförbarhet. Dialogen med fastighetsägarna och allmänheten i denna process är viktig för att tillvarata de behov och den efterfrågan som finns.

För att reglera marköverlåtelser och genomförande tecknar kommunen *exploateringsavtal* med aktuella byggaktörer i ett område. Genom dessa avtal kan kommunen i viss mån använda möjligheten att styra förutsättningarna i det specifika området. Det finns dock begränsningar i vad dessa avtal kan innehålla. Kommunens syn på hur dessa avtal ska användas har fastställts i riktlinjer för exploateringsavtal.

Kommunen driver ett stort antal detaljplaneprojekt och verkar kontinuerligt för att utveckla dessa processer samt för att kommunen ska ha en god planberedskap.

*Bygglovsprocessen* är det sista steget i kommunens inblandning i byggprocessen. Kommunens översiktsplan är vägledande för bygglov utanför planlagt område.

Ytterligare ett viktigt verktyg för att främja den generella bostadsutvecklingen i Värmdö kommun är genom *ägadirektiv* till det kommunala bostadsbolaget. I dessa framgår bolagets ansvar för att erbjuda bra boende för alla grupper, främst inom kommunens tätorter.

Kvaliteten för de boende ska främjas så att kommunens Vision 2030 och inriktningsmål samt dessa riktlinjer kan främjas. Bland det som regleras ingår tillkomsten av fler hyresrätter, hur hyresrätten som boendeform ska garanteras samt att förvaltningen ska vara kostnadseffektiv och rationell.





<b>Beslutsdatum:</b> [Beslutsdatum]	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för Bostadsförsörjning 2021-2025	

## Verktyg för grupper utanför den ordinarie bostadsmarknaden

Utöver att utveckla bostadsbeståndet och erbjuda hyresrätter har kommunen i vissa fall ansvar för grupper som har svårt att efterfråga en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Ibland krävs därför krävs riktade satsningar för att kunna säkra specialbostäder och särskilda upplåtelseformer. Det innebär att kommunen behöver föra en aktiv dialog med såväl det kommunala bostadsbolaget som med privata aktörer och teckna avtal vid planläggning eller byggnation. Överenskommelser av inhyrning av bostäder är ytterligare ett verktyg som kommunen aktivt ska arbeta med såväl genom det kommunala bostadsbolaget som med privata hyresvärdar.

Ett annat verktyg för kommunen är bostadsanpassningsbidrag. Det regleras i lagen om bostadsanpassning som syftar till att, genom bidrag till anpassning av bostäder, ge personer med funktionsnedsättning möjlighet till ett självständigt liv i eget boende. Bidrag ges till sökande person för anpassning av dennes permanentbostad. Bostadsanpassningsbidrag lämnas för att anpassa och komplettera fasta funktioner i och i anslutning till en bostad.

Behovet av specialbostäder ska hanteras inom ramen av nämndernas årliga redovisning av lokalbehov för att kontinuerligt och samordnat kunna möta behovet. I denna redovisning ska ingå särskilda gruppers behov så som särskilt boende för äldre, personer med funktionsnedsättning, ungdomar samt behov enligt bostättningslagen. Olika former av rutiner och analyser är också viktiga för att kontinuerligt utveckla arbetet.

## Hänsyn till de nationella och regionala perspektiven

Det nationella målet för bostadspolitik är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. På global nivå regleras också rätten till en lämplig bostad som en mänsklig rättighet i FN:s konventioner<sup>5</sup>, genom ett mål i Agenda 2030<sup>6</sup> och det nämns även i EU:s sociala pelare. Genom barnkonventionen lyfts också särskilt barnets rättigheter till bostad.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar fastställer att kommunen ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Goda bostäder omfattar både själva bostaden och miljön kopplad till den. Planeringen ska fastställas genom riktlinjer som ska baseras på en analys av demografi, efterfrågan, bostadsmarknaden och bostadsbehovet hos särskilda grupper. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Av plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att bostadsbyggandet och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse. Det är enligt samma lagstiftning en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark-

<sup>5</sup> Allmän förklaring om de mänskliga rättigheterna artikel 11 och artikel 25. Internationell konvention om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter Internationell konvention om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter artikel 11.1. Konventionen om avskaffande av all slags diskriminering av kvinnor Konventionen om avskaffande av all slags diskriminering av kvinnor artikel 15.4. Internationell konvention om avskaffande av alla former av rasdiskriminering artikel 5. Konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning Konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning artikel 28.

<sup>6</sup> Mål 11. Hållbara städer och samhällen



<b>Beslutsdatum:</b> [Beslutsdatum]	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för Bostadsförsörjning 2021-2025	

och vattenområden. Det är därmed enbart kommunen som kan besluta om att ett område ska detaljplanläggas och exempelvis utvecklas för bostäder.

Det finns även annan lagstiftning som styr och påverkar kommunens arbete med bostadsförsörjning. Socialtjänstlagen (2001:453), SoL, reglerar att socialnämnden i kommunen är skyldig att verka för att äldre människor får goda bostäder, för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Socialnämnden ska vidare verka för att äldre människor får möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden och ha en aktiv och meningsfull tillvaro i gemenskap med andra. Kommunen får även inrätta särskilda boendeformer för äldre människor som bland annat behöver stöd och hjälp i boendet.

Kommunen ansvarar även för att inrätta bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning så att de får bo på ett sätt som är anpassat efter hans eller hennes behov av särskilt stöd. Enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, ska goda levnadsvillkor för personer med omfattande och varaktiga funktionsnedsättningar garanteras i syfte att stärka deras förmåga att leva ett självständigt liv. Barn och ungdomar som faller under lagens tillämpningsområde har enligt lagen rätt till boende i familjehem eller bostad med särskild service. Vuxna har rätt till bostad med särskild service eller annan särskilt anpassad bostad. Enligt lagen är det kommunen som ansvarar för att erbjuda sådana boenden. Detta innebär att kommunen fortlöpande ska följa upp vilka som omfattas av lagen och vilka deras behov av stöd och service är.

Sedan 2016 är kommunerna skyldiga att ta emot anvisade nyanlända personer för bosättning enligt bosättningslagen (2016:38). Vid fördelningen av anvisningar mellan kommuner tas hänsyn till kommunens arbetsmarknadsförutsättningar, befolkningsstorlek, sammantagna mottagande av nyanlända och ensamkommande barn samt omfattningen av asylsökande som vistas i kommunen. Kommunen ska enligt lagen (1994:137) om mottagande av asylsökande, LMA, anordna boenden för ensamkommande barn upp till 18 år om dessa har ansökt om uppehållstillstånd i Sverige som flykting eller har beviljats uppehållstillstånd med tillfälligt skydd.

Till den nationella styrningen och planeringen tillkommer regional samverkan, främst inom ramen för den regionala utvecklingsplanen, RUF2050. I kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska det framgå hur hänsyn har tagits till regionala och nationella mål, planer och program som är av relevans för bostadsförsörjningen.

Region Stockholm har i uppdrag att belysa den regionala utvecklingen och planeringen inom bland annat den fysiska miljön. I regionens utvecklingsplan framförs ett långsiktigt mål och två delmål vilka är direkt kopplade till bostadsförsörjningen.

## Mål

- En tillgänglig region med god livsmiljö

## Delmål



<b>Beslutsdatum:</b> [Beslutsdatum]	<b>Diarienummer:</b> 2020KS/1111
<b>Dokumentnamn:</b> Riktlinjer för Bostadsförsörjning 2021-2025	

- Minst 22 000 bostäder per år behöver tillkomma
- Minst 95 procent av ny bebyggelse bör tillkomma i regionens relativt sett mest tillgängliga lägen

Värmdö kommun ska ta sin del av ansvaret för den regionala utvecklingen genom att tillskapa nya bostäder och att utveckla dem i lägen som är tillgängliga. Behovet av bostäder är baserat på ett antagande av befolkningsförändringar och hur många hushåll som det förväntas vara i regionen framöver. För Värmdö presenterar regionen ett bostadsbehov som är 350-550 bostäder per år, där 350 bostäder innebär lågalternativet och 550 högalternativet.

## Uppföljning

Uppföljning av riktlinjerna för bostadsförsörjning ska delvis ske i samband med den årliga bostadsmarknadsenkäten som är ett underlag till Länsstyrelsens "Läget i länet" men även vid uppföljning av kommunfullmäktiges mål gällande En bostadsmarknad i balans.