VADSTENA

BOSTADSFÖRSÖRJNINGS-PROGRAM

Bilaga
Planeringsförutsättningar

INNEHÅLL

Inledning ... **4**
Syfte och innehåll ... **4**
Bakgrund ... 4
Lagstiftning som styr bostadsförsörjning ... **5**
Nationella mål och regionala strategier ... **6**
Nationella mål och prioriteringar ... 6
Mål för samhällsplaneringen ... *6*
Mål för byggandet ... *6*
Mål för bostadsmarknaden ... *6*
Regionala strategier och rekommendationer ... 6
Vadstena kommuns utmaningar och möjligheter ... **8**
Befolkningssammansättning ... 8
Småkommunens för- och nackdelar ... 8
Kulturmiljöns bevarandevärden ... 9
Prisnivån på bostäder i det befintliga beståndet i relation till nyproduktionskostnader ... 9
Vadstena som attraktiv rekreationskommun ... 10
Den regionala dimensionen ... 10
Pendling och Kommunikationer ... 11
Segregation ... 12
Medel för en framgångsrik bostadsförsörjning ... **13**
Samverkan, internt inom kommunen, extern med aktörerna på marknaden samt regional samverkan ... 16
Effektivare utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet ... 16
Mer nyproduktion ... 17
Bostadsmarknaden i Sverige och Östergötland ... **18**
Bostadsmarknaden i Vadstena kommun ... **20**
Prisnivå ... 21
Bostadsbehov, bostadsefterfrågan och bostadsbrist ... **21**
Olika grupper på bostadsmarknaden ... 23
Boende för äldre ... *23*
Unga vuxna ... *24*
Nyanlända ... *25*
Hemlösa ... *25*
Resursstarka hushåll ... *25*
Referenser ... **26**

INLEDNING

Vadstena kommuns befolkningsutveckling är sjunkande och de äldre blir relativt fler. På sikt ställer detta till problem med försörjningen – för få i yrkesverksam ålder skapar ett kommunalekonomiskt underskott. De allra senaste åren har takten i befolkningsminskningen avtagit, men prognosen är fortsatt negativ. En bättre fördelning mellan åldersgrupperna är viktig att uppnå på sikt och ger ytterligare förutsättningar för en positiv befolkningsutveckling. Idag är Vadstena den kommun i Östergötland som har högst andel äldre, såväl 65 år och äldre som den mer omsorgs- och vårdkrävande delen av befolkningen 85 år och däröver. Prognosen visar att andel äldre i Vadstena kommun kommer att vara 38 procent (65- år) år 2030. Prognosen med en åldrande befolkning ger utmaningar vad det gäller samhällsplanering och bostadsförsörjning. Om tio år är det framför allt åldersgruppen över 70 år som vuxit medan de under 50 år blivit allt färre.

En förutsättning för positiv befolkningsutveckling är en god arbetsmarknad, bra näringslivsklimat, välplanerad infrastruktur och välfungerande kommunikationer, ett offensivt bostadsbyggande, god tillgång till byggnadsklara tomter samt möjlighet till en aktiv fritid.

SYFTE OCH INNEHÅLL

Syftet med planeringsförutsättningarna är att vara en bas för kommunens bostadsförsörjningsprogram och riktlinjer för bostadsförsörjning.

Planeringsförutsättningarna innehåller bakgrund, lagstiftning, nationella mål och regionala strategier som gäller för samhällsplanering, byggande och bostadsmarknad. Planeringsförutsättningarna innehåller också en bild och analys av läget på bostadsmarknaden i Sverige, Östergötland och Vadstena vid den tidpunkt som riktlinjerna tagits fram. Planeringsförutsättningarna ska bidra till att belysa de delar som riktlinjerna för bostadsförsörjning ska förhålla sig till.

Bakgrund

Utifrån ett beslut i kommunstyrelsen den 16 maj 2012 §153 fick planeringsenheten tillsammans med Vision Vadstena (Viva) i uppdrag att göra en utredning kring bostadsutveckling. Utredningen genomfördes under hösten 2012 och presenterades för kommunstyrelsen i november samma år. Utredningen belyser olika faktorer som på ett eller annat sätt påverkar bostadsbyggandet i en kommun och Vadstena kommun särskilt samt vilka förutsättningar det finns för att kommunen ska kunna planera och ge möjlighet för ett ökat bostadsbyggande.

Slutsatsen i bostadsutredningen är att befolkningens ålderssammansättning långsiktigt bör vara i bättre balans. Det betyder att inflyttning i åldersgruppen 25-45 år är önskvärd och ska prioriteras i samhällsplaneringen. Då uppnås målen mot ett mer hållbart samhälle – både socialt och ekonomiskt. Kommunen ska ge förutsättningar för satsningar på byggnation av seniorboenden som är centralt placerade i kommunen. Detta förväntas starta en flyttkedja som frigör villor i flera bostadsområden i kommunen. Utredningen visar att kommunen behöver ha en aktiv bostadspolitik som skapar förutsättningar för att möta behovet av de förändringar som sker i olika ålderskategorier för att kommunen ska vara en attraktiv boendeort. En del i att ha en aktiv bostadspolitik är att ta fram ett bostadsförsörjningsprogram. För att på ett effektivt sätt arbeta med bostadsutvecklingsfrågan i Vadstena kommun krävs prioriteringar och fokus. En bostadsmarknad i balans innebär att hushåll ska kunna välja boende och att det ska finnas vissa frihetsgrader i beståndet för omflyttning. En uttalad politik kring kommunens visioner, mål, policy och planer underlättar för aktörerna på marknaden och naturligtvis även internt i kommunen.

Kommunfullmäktig har 12 december 2012, § 206 gett kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram bostadsförsörjningsprogram och riktlinjer för bostadsförsörjning för Vadstena kommun. Arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning inleddes under våren 2013. Uppdraget gick efter upphandling av konsult till WSP Analys & Strategi.

En workshop hölls under augusti månad 2013, under ledning av WSP, med deltagare från politiken, kommunens förvaltningar och bolag, byggbolagen samt andra berörda nyckelpersoner i kommunen. Workshopens syfte var tudelat. Ena delen var att förankra arbetet med riktlinjerna med alla berörda och hämta synpunkter och inspiration för att formulera vad som är viktigt för bostadsförsörjningen i Vadstena. Andra delen var att starta en samverkan med aktörerna på marknaden för att informera om kommunens arbete och låta intressenterna träffas för att dela med sig av sina erfarenheter, förklara sina ståndpunkter och komma med förslag och idéer till det fortsatta arbetet.

Mer om vad utredningen kom fram till presenteras i kapitlet Bostadsmarknaden i Vadstena.

LAGSTIFTNING SOM STYR BOSTADSFÖRSÖRJNING

Det finns ett antal lagar och bestämmelser som reglerar en kommuns ansvar för bostadsförsörjning. Den främsta av dessa är Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (BFL). Lagen fastställer att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. **Riktlinjer för bostadsförsörjning** skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod, eller när förutsättningarna ändras. (Lag 2000:1383)

Riksdagen beslutade 13 november 2013 att anta förslag till en tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Den nya lagen började gälla från och med den 1 januari 2014 och innebär att innehållet i och processen för att ta fram kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen preciseras. Nytt är att kommunerna i riktlinjerna ska redovisa hur hänsyn har tagits till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Genom detta införs ett nationellt och ett regionalt perspektiv i riktlinjerna.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ, tillfälle att yttra sig.

Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning ska minst innehålla följande:

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

Om en kommuns riktlinjer inte innehåller uppgifter om hur hänsyn har tagits till relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen ges regeringen en möjlighet att förelägga kommunen att ta fram nya riktlinjer.

NATIONELLA MÅL OCH REGIONALA STRATEGIER

Det finns ett antal nationella och regionala mål och prioriteringar för boende och byggande. I följande kapitel redogörs för de nationella målen samt för de regionala strategier och rekommendationer som återfinns i det regionala utvecklingsprogrammet för Östergötland (RUP).

Nationella mål och prioriteringar

Regeringens övergripande mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en, från social synpunkt, god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Regeringen vill stimulera bostadsbyggandet och öka takten i planläggandet. Regeringen gör detta genom att förenkla reglerna och vidta andra åtgärder som ska göra det lättare att tillämpa dem.

Mål för samhällsplaneringen

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

Mål för byggandet

- Långsiktigt hållbara byggnadsverk.
- Effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelperspektiv verkar för effektiv resurs- och energianvändning samt god inomhusmiljö i byggande och förvaltning.
- En väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektorn.

Mål för bostadsmarknaden

Det nationella målet för bostadspolitiken är en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Regionala strategier och rekommendationer

Det regionala utvecklingsprogrammet för Östergötland (RUP), som tagits fram av regionförbundet Östsam i samverkan med bland annat regionens alla kommuner och landstinget, är en samlad strategi för regionens utvecklingsarbete. RUP siktar mot 2030 och ska vara vägledande för regionen i utvecklingsarbete. Kärnan i RUP utgörs av åtta strategier som anger handlingsinriktning utifrån uppsatta mål, kunskap om hur samhället fungerar och en analys av regionens förutsättningar. De åtta strategierna är:

1. Förstärka den samlade handlingsförmågan i Östergötland
2. Utveckla Östergötlands roll i ett storregionalt sammanhang
3. Stärka Östergötland som en flerkärnig stadsregion
4. Arbeta för utveckling av Östergötlands alla delar
5. Främja östgötarnas livskvalitet och personlig utveckling
6. Stimulera ett dynamiskt företags- och innovationsklimat i Östergötland
7. Ställa om Östergötland till en robust och resurssnål region

8. Tillvarata och utveckla Östergötlands attraktivitet

Varje strategi har en grundtanke och till varje strategi finns ett antal rekommendationer som avser att bidra till konkreta steg i det regionala arbetet.

Av de åtta strategierna bedöms strategi tre, fyra, fem, sju samt åtta vara relevanta för Vadstena kommuns arbete med bostadsförsörjning. Till några av strategierna finns tydliga rekommendationer som stödjer utvecklingen av bostadsförsörjning. Nedan presenteras de fem strategier och eventuellt tillhörande rekommendationer som är aktuella för Vadstena kommun att förhålla sig till i det regionala perspektivet är:

Strategi tre - Stärka Östergötland som en flerkärnig stadsregion

Grunden i strategi tre är att den stora befolkningen i regionen kan utgöra underlag för flera olika marknader såsom arbets-, boende-, tjänste-, utbildnings- och kultur- och fritidsmarknaden.

- **Rekommendationer - Regional och mellankommunal översiktlig planering;**
  - #3:1 Regional strukturplan
  - #3:2 Samordnad kommunal översiktsplanering,
  - #3:3 Begränsa exploatering av jordbruksmark,
  - #3:4 Bebyggelseutveckling utefter kommunikationsstråken,
  - #3:5 Prioritera utbyggnad av orter med goda förutsättningar,
  - #3:6 Främja koncentrerad bebyggelse

Strategi fyra - Arbeta för utveckling av Östergötlands alla delar

Strategins grund är att Östergötland har geografiskt stora och glest befolkade delar som bara i begränsad omfattning kan dra nytta av möjligheterna i regionens centrala delar. För dessa områden krävs insatser som bygger på områdets styrkor och möjligheter.

- **Rekommendation - Landsbygdens tätorter**
  - # 4:1 Koncentrera offentlig service i glest befolkade områden

Strategi fem - Främja östgötarnas livskvalitet och personlig utveckling

Grunden i strategin är att alla medborgare i regionen ska ha goda möjligheter till utbildning, boendemiljö efter önskemål, tillfredsställande fritid samt meningsfullt arbete.

- **Rekommendation - Förstärkt inkludering**
  - # 5:5 Ökad inkludering

Strategi sju - Ställa om Östergötland till en robust och resurssnål region

Strategins grund är att ställa om regionens utveckling till en riktning som är mer ekologiskt hållbar ur ett lokalt och globalt perspektiv. Detta kan även ge ökade möjligheter för bättre livskvalitet och välbefinnande. En stor vikt läggs vid att öka regionens robusthet mot högre energipriser och minskad användning av naturresurser.

Strategi åtta – Tillvarata och utveckla Östergötlands attraktivitet

Grunden i strategin är att flera faktorer påverkar invånares och besökares upplevelse av regionen. Detta ger en attraktivitet där ledorden i arbetet är kultur, idrott, evenemang, besöksnäring, staden, naturen, kreativitet och varumärkesutveckling.

VADSTENA KOMMUNS UTMANINGAR OCH MÖJLIGHETER

I detta avsnitt definieras ett antal utmaningar som är viktiga för att bostadsmarknaden ska fungera bättre och som bostadsförsörjningsprogrammet och dess riktlinjer beskriver metoder för att hantera. Utmaningarna är framtagna i den workshop som hölls hösten 2013 med politiker, tjänstemän och företrädare för bostadsbyggare.

Utmaningar innebär att de på något sätt kan innebära hinder för att bostadsmarknaden ska fungera effektivt. Men flera av utmaningarna innebär också möjligheter för Vadstena kommun – om de kan tas tillvara och mötas med metoder för en positiv utveckling.

Befolkningssammansättning

Den allra största utmaningen för Vadstena kommun är befolkningssammansättningen och framför allt andelen äldre som kommer att växa framöver. Redan idag är Vadstena den "äldsta" kommunen i Östergötland och den utvecklingen fortsätter enligt befolkningsprognoserna. För att ha en godtagbar försörjningsförmåga i framtiden behöver befolkningssammansättningen förändras och kommunen behöver fler unga i yrkesverksam ålder.

De unga flyttar till storstadsregionerna och till universitets- och högskoleorterna. Det är ett flyttmönster som är av godo eftersom unga i Sverige behöver utbilda sig och skaffa sig erfarenheter. Vadstena kommuns chans är att de som en gång flyttat ut gärna vill återvända när de skaffat familj och vill bo i en trygg liten kommun igen med närhet till en god livsmiljö. Därför är det viktigt att skolor och barnomsorg har en hög kvalitet.

Att målgruppen unga barnfamiljer kan hitta attraktiva prisvärda bostäder i kommunen är nödvändigt.

Småkommunens för- och nackdelar

Vadstena kommun är en liten trygg kommun och med en småstad som erbjuder attraktiva miljöer och har en tradition och historia av omvårdnad. Vadstena kommun har "Storhet i det lilla". På kommunens webbsida står att läsa: " *Få städer är så vackra som Vadstena med sin pittoreska stadsmiljö, blomstrande parker, mysiga kullerstensgator och utsikten över Vättern.*

I vår innerstad hittar du kullerstensgränder och medeltida miljöer/…/ En liten stad med stort utbud, både för dig som är natur- och kulturintresserad. Vadstena är en trygg miljö både att växa upp och åldras i."

Småstaden kan vara en trygg miljö där "alla känner alla". Men den medför också en närhet som ibland kan vara oönskad och innebära lojalitetskonflikter. Att förändra staden genom nyproduktion av bostäder är en känslig process – särskilt i en liten pittoresk stad som Vadstena. Kommunen behöver därför vara extra noggrann med den demokratiska processen kring planeringen av nya bostäder – allt ifrån hur nya förslag uppkommer och tas emot till samråd och samverkan kring plan- och byggfrågor. Hela processen måste vara transparent och tydlig för alla grupper på bostadsmarkanden; politiker, tjänstemän, medborgare och aktörer. Kommunen måste också se till att följa de regler som finns avseende plan- och byggfrågor och vara tydlig med hur idéer och kritik ska hanteras, detta gäller både demokratiskt som politiker och professionellt som tjänsteman. Vid tydliga regler och transparenta strukturer blir konfliktytorna mindre. Alla har tydliga roller utifrån sin position. Ett arbete med medborgardialogen kan tydliggöra strävan att växa och få invånarna att förstå vikten av detta och vikten av nyproduktion även i de känsliga miljöerna i de centrala delarna av staden.

Kulturmiljöns bevarandevärden

Vadstena kommun har unika kvaliteter. Det finns stora bevarandevärden, framför allt i stadskärnan, men även på andra platser runt om i kommunen. Detta medför naturligtvis utmaningar när någon vill förnya i dessa miljöer och kommunen bör gå varsamt fram i dessa ärenden. Den demokratiska processen i denna typ av miljöer kan innebära att opinioner vänder sig emot förnyelse och använder sin rätt till att överklaga planer. Detta är en viktig del av vår demokrati, men innebär också att planprocesser kan försenas eller får avbrytas.

Utmaningen mellan bevarande- och förnyelseprocesserna är att skapa en tidig planeringsprocess där kommunen aktivt verkar för en samverkan mellan olika aktörer som är involverade för att så tidigt som möjligt nå samverkan kring kulturmiljön. Detta bör sannolikt kunna minska eventuella förseningar när bostadsbyggare framför önskemål om byggnation i kulturmiljöer. Om kommunen inte deltar aktivt i arbetet innebär det att bostadsbyggarna måste ta större hänsyn till eventuella risker med förseningar i sina kalkyler, vilket kan innebära att byggprojekt inte anses byggbara på grund av ökade kostnader. Om en kommun får rykte om sig att vara svår att komma fram i med nya projekt kan byggherrar förlora intresset att bygga i kommunen.

Ytterligare en utmaning vid planering för framtida bostadsförsörjning är den del av Vadstena stad som är betecknas som en fornlämning och därmed är skyddad enligt Kulturmiljölagen (1998:950). Bestämmelserna i lagen syftar till att tillförsäkra nuvarande och kommande generationer tillgång till en mångfald av kulturmiljöer.

För att säkerställa att framtida bostadsförsörjning tar hänsyn till kulturmiljön och innerstaden bör ett framtagande av en Kulturmiljöplan övervägas för att ge ett fördjupat underlag för kommunens översiktsplan och detaljplanering. Alternativ är att arbeta en fördjupad översiktsplan för Vadstena innerstad där utmaningarna i kulturmiljön beaktas.

Vadstena kommun har också så unika bevarandevärden att de mest attraktiva miljöerna bör vara orörda. Det är trots det i de mest attraktiva miljöerna som det också är mest attraktivt att bo och därmed även att bygga nytt. Med en kulturmiljöplan alternativt en fördjupad översiktsplan kan möjligheterna tydligare lyftas fram i förhållande bostadsförsörjning.

Prisnivån på bostäder i det befintliga beståndet i relation till nyproduktionskostnader

Analysen av bostadsmarknaden i Vadstena kommun som genomfördes under hösten 2012 visade att en stor del av den målgrupp vi vill ska flytta till kommunen inte har betalningsförmåga som motsvarar priserna på småhus i kommunen. De kostnader som är förknippade med nyproduktion av bostäder ställer naturligtvis krav på betalningsviljan för att bostadsproducenternas kalkyl skall gå ihop. För Vadstenas del ligger värdet för Tobin Q (lönsamhetsmått som belyser kvoten mellan betalningsvilja och byggkostnad) en bit under ett – det är således knappt lönsamt att bygga i ett genomsnittligt läge i kommunen, byggaren får kanske precis betalt för nedlagda kostnader. Ofta krävs det mer än så eftersom bostadsbyggande är en riskfylld verksamhet där kalkylen måste ta hänsyn till att en planprocess kan ta många år – i och med konjunktursvängningar måste hänsyn tas till att betalningsviljan kan gå både upp och ner. De allra mest attraktiva lägena i kommunen är de centrala lägena och lägen med vattenkontakt. Här finns betydligt bättre förutsättningar för bostadsbyggande medan det på flera andra platser är svårare att få kalkylen att gå ihop. Prioritering av projekt med låg risk och hög förutsägbarhet avseende kostnader är sannolikt en framgångsfaktor för att få till stånd ökat bostadsbyggande i Vadstena kommun. Då måste också vår planprocess vara transparent och så förutsägbar som möjligt. En tydlig bostadspolitik med tydliga prioriteringar är ytterligare en förutsättning för att byggföretag ska vara intresserade av exploatering.

Den svaga betalningsförmågan innebär att många hushåll som är i behov av ett nytt boende inte kan flytta till nyproduktion. Omsättningen på bostäder på den befintliga bostadsmarknaden (för såväl hyresrätter som bostadsrätter och småhus) måste därför fungera bra. Flyttkedjorna får allra störst effekt om äldre, som gjort boendekarriär, flyttar från småhus. Vid långa flyttkedjor får många hushåll möjlighet att byta boende – en flyttning som innebär välfärdsvinster. Vadstena kommun kan även här hjälpa till att få marknaden att fungera bättre – både genom att inrikta nyproduktionen på ett sätt så att rätt typ av flyttningar stimuleras men också att förenkla byten mellan bostäder via en effektiv bostadsförmedling.

Vadstena som attraktiv rekreationskommun

Det finns grupper på bostadsmarknaden som har en hög betalningsvilja och gärna köper ett boende i Vadstena kommun till högre priser än vad den lokala bostadsmarknaden förmår. Hushåll från storstadsregionerna är konkurrenter om dyrare objekt på marknaden och priserna på attraktiva bostäder blir därmed högre. En del av dessa hushåll använder bostaden som fritidsbostad. Detta innebär att efterfrågan och "inflyttningen" inte resulterar i de positiva effekter på befolkningssammansättningen i kommunen som man eftersträvar. Det finns också en risk att de attraktiva bostadsområdena till del ligger "öde" stora delar av året. Samtidigt är Vadstena kommuns varumärke förknippat med att vara en attraktiv turiststad med flera sevärdheter och detta måste man också värna om. Turister och fritidsboende bidrar till näringsliv och sysselsättning i Vadstena kommun.

Byggherrar har inget eget intresse av att sälja och hyra ut till hushåll som vill bosätta sig i kommunen. För fastighetsägare med hyresrätter kan det till viss del vara lönsamt med hyresgäster som enbart bor i bostaden delar av året. För de som säljer bostadsrätter är inte heller köparnas bostadsort viktig. Kommunens eget bostadsbolag kan däremot ha regler som försvårar för de som inte är kommunmedborgare att hyra bostad vid kontraktsteckning. Men ingen kan hindra ett hushåll från att flytta.

Det är således svårt att förhindra "rekreationsboende". Men fritidsboende kan också övergå till att bli permanentboende. Om kommunen är attraktiv kan hushåll lockas att flytta permanent till sina fritidsboenden, vilket också sker i viss utsträckning.

Den regionala dimensionen

Bostadsförsörjningen ska fungera i ett regionalt perspektiv. Frågan är vilken roll Vadstena kommun fyller på bostadsmarknaden i Östergötland? I Region Östergötland med dess centrum i Linköping och Norrköping har Söderköping blivit den mest expansiva och självklara förortskommunen. Ihop med Boxholm klassas Söderköping som "Pendlingskommuner" i Sveriges kommuner och landstings (SKL) kommunkategorisering. Vadstena kommun blir klassad som en "övrig kommun med mindre än 12 500 invånare", medan grannkommunerna Motala och Mjölby har "över 25 000 invånare". I länets Regionala Utvecklingsprogram > 2030 (RUP) klassas Vadstena som Ortsgrupp F – "Ort som varit "starkt" centrum och fortfarande har viss centralitet, är kommunhuvudort och har en stabil eller vikande befolkning" – ihop med Kisa, Valdemarsvik, Ödeshög och Österbymo.

Vadstena kommuns vision om "Växande Vadstena" vittnar om ambitionen att vara mer än så. Självbilden är starkare, men i det regionala perspektivet är det flera orter som har större tillväxtkraft – till exempel Mantorp och Borensberg som i RUP hör till Ortsgrupp C – "Ort med relativt stark pendling till regioncentrum, stabil och relativt ung befolkning och relativt god servicenivå". Men klassificeringen innebär också att Östergötland har en mängd olika typer av orter som innebär många valmöjligheter när det gäller boendemiljöer utifrån individuella önskemål. Det länet möjligen "glömt bort" är att Vadstena kommun har en stark inpendling av arbetskraft och erbjuder många arbetstillfällen. Många arbetsställen planerar också att utöka verksamheten. Inpendlingen ökar och står idag för nästan 40 procent av den

yrkesverksamma dagbefolkningen. Totalt pendlar 1 300 personer in till Vadstena kommun varje dag medan ungefär lika många pendlar ut för att arbeta i en annan kommun. Att vara attraktiv för arbetsgivare innebär också en fördel ur bosättningssynpunkt. Många små orter kräver pendling till arbetsställen i de större städerna. Traditionen inom såväl verkstadsindustri som omvårdnad i staden ger också arbetstillfällen för både kvinnor och män, vilket är relativt ovanligt (45 procent av både inpendlarna och utpendlarna är kvinnor).

RUPs tredje strategi är att utveckla Östergötland till en flerkärnig stadsregion. En rekommendation är att vid planering för bostadsbebyggelse och offentlig service bör de orter som har bäst förutsättningar att få en långsiktigt positiv utveckling prioriteras. Vadstena kommun bör positionera sig i frågan som att vara en viktig del i denna regionala utveckling. En annan rekommendation är att bebyggelsestrukturen ska planeras utifrån att allt fler både kvinnor och män kommer att pendla till arbetet. För Vadstena kommuns del är detta aktuellt att beakta (se nästa kapitel om pendling och kommunikationer) men kommunen bör även beakta den teori om att familjer ofta bosätter sig nära kvinnans arbetsplats så endast en part behöver pendla.

Länsstyrelsen har hittills inte prioriterat stödet till kommunerna avseende bostadsförsörjning men kommer att koncentrera mer uppmärksamhet kring dessa frågor framöver. Den nya lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar föranleder kommuner och länsstyrelsen att ta ett större grepp om bostadsförsörjningen i ett såväl regionalt som kommunalt perspektiv. De senaste årens svårigheter på bostadsmarknaden, med ökad efterfrågan men lägre utbud och svårigheter att få igång bostadsproduktionen även i de större städerna gör att frågan blivit mer aktuell än tidigare. De små kommunerna kan behöva bättre stöd i sitt arbete med bostadsförsörjningen. Många har inte kapacitet och resurser för planprocesser. Vadstena kommun bör agera på det regionala planet för mer samverkan och resursdelning mellan kommunerna, något som också stöds av länsstyrelsen i dess remissvar avseende Vadstena kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning. Det tjänar både kommunen och enskilda tjänstemän på genom att nätverk i regionen kan förenkla kompetensförsörjningen inom plan- och byggområdet i kommunen. Vadstena kommun måste visa att kommunen är en central och viktig del av regionens bostadsmarknad.

Bostadsminister Stefan Attefall utsåg hösten 2013 landshövding Rose-Marie Frebran som ordförande för en parlamentarisk kommitté som ska hitta bättre samarbetsformer över kommungränserna för att möta bostadsbehovet. Kommittén ska ta fram förslag på hur den regionala planeringen kan stärkas i förhållande till den kommunala nivån. Kommittén ska också vid behov ta fram förslag till hur den regionala planeringen kan stärkas i förhållande till den kommunala nivån. Uppdraget ska redovisas senast 27 mars 2015.

Östergötlands länsstyrelse har fått uppdrag att inventera byggbar mark. I den processen bör Vadstena kommun tydligt markera att kommunen är en del av den fjärde storstadsregionen. Utredningen ska fokusera på att analysera orsakerna till varför markområden med byggrätter inte har bebyggts.

Men det som framför allt försvårar bostadsproduktionen är de ekonomiska förutsättningarna. Länets råd är att prioritera de bostadsprojekt som har allra störst möjlighet att bli framgångsrika – vilket är planer som ligger i regionens mest attraktiva områden. Här bör Vadstena kommun visa upp sina fördelar.

Pendling och Kommunikationer

Det är av mycket stor vikt för Vadstena kommuns tillväxt att tillgängligheten till en större arbetsmarknad är god, även om den egna arbetsmarknaden är relativt stark. Att tillhöra en av Sveriges starkaste tillväxtregioner ger enorma möjligheter som måste tillvaratas. Restiderna till Linköping ligger idag på

gränsen för att pendlingen till den lokala arbetsmarknadens kärna ska vara ett attraktivt alternativ. När andra stråk i regionen förbättras förlorar Vadstena kommun relativt sett i attraktivitet – men det är också viktigt för kommunen att regionen är tät och kan växa. Vadstena kommun tjänar även på om andra delar av regionen får kortare restider till kärnan. De flesta som bor i kommunen arbetar också inom dess gränser, så näringslivsutvecklingen i Vadstena kommun är fundamental.

Bostadsmarknaden är inte lokal. Kommungränsen är sällan det viktigaste för hushåll som letar bostad. Bostadspriser i regionen påverkar flyttströmmar, liksom utökade möjligheter att pendla till andra orter inom rimlig tid. Efter att riksväg 50 har dragits om hösten 2013 ger den nya förutsättningar för pendling och bostadsbyggande vid ett av de stora pendlingsstråken i regionen. Den nya dragningen av riksväg 50 gör att Vadstena kommun hamnar utanför ett av de stora pendlingsstråken samtidigt som vägen mellan Motala och Ödeshög ner graderats till länsväg 919. Därför är det viktigt att Vadstena kommun håller sig framme i investeringsbeslut om ny infrastruktur i regionen. Till infrastruktur räknas även turtäthet och bytestider i kollektivtrafiken. Uppoffringen vid resor räknas sällan enbart som avstånd, utan oftare som total restid från dörr till dörr. Särskilt är stråket mot Linköping är viktigt för att välja Vadstena kommun som boendeort.

Motalas, Mjölbys och Linköpings arbetsmarknader är viktiga för medborgarna i Vadstena kommun och för att Vadstena skall vara en attraktiv boendekommun. Det är därför viktigt att stimulera och engagera sig i hela regionens möjligheter att växa. Regional samverkan för näringslivets framgång är därför viktigt även för Vadstenas lokala bostadsmarknad. Kommunen arbetar tillsammans med Viva intensivt med dessa frågor, men har sannolikt svårt att påverka frågor som till exempel rör större investeringar i infrastrukturen på egen hand. Här krävs regionalt samarbete för att nå framgång.

Linköping-Norrköping är **universitetsorter**, och har sedan några år tillbaka uttalade problem att finna bostäder till nya studenter. På den regionala bostadsmarknaden kan en del av studenterna vara intresserade av Vadstena kommun som bostadsort. Unga vuxna vill bo centralt, litet och billigt. En grundförutsättning för valfrihet på bostadsmarknaden är en stabil inkomst. Under senare år har bankernas benägenhet att ge lån till bostadsdebutanter minskat vilket har gjort det svårare för dessa att ta sig in på en bostadsmarknad med brist på bostäder. Det så kallade bolånetaket sätter också gränser för möjligheterna att få lån och kräver eget kapital till insatsen vid köp av bostad. Ett utbud av små billiga bostäder i centrala högskolenära lägen ökar attraktiviteten för Linköping som utbildningsort. Det är en framgångsfaktor för Linköping och även därmed för Vadstena kommun. Vadstenas Folkhögskola finns och kanske kan internatet kompletteras med ytterligare studentbostäder. Studenter vill ha en koncentration av andra studenter och unga för att trivas i sin bostadsmiljö.

Segregation

Vadstena är en relativt liten kommun och tätorten är inte stor. Ändå finns det bostadsområden som har en relativt homogen struktur och som kan medföra segregation. Att få till mer blandade bostadsområden är en utmaning i de flesta svenska städer idag. Kompletteringsbebyggelse med de bostadstyper som saknas kan vara en möjlighet att lätta upp större homogena områden. En annan kan vara omvandling av hyresrätter till bostadsrätter eller försäljning av delar av fastighetsbeståndet om en ensam fastighetsägare står som hyresvärd för en större andel av bostadsbeståndet. Det kan behövas komplettering och variation av utbudet för att fler ungdomar ska hitta en bostad eller för att gamla ska kunna bo kvar i området med bättre tillgänglighet. Nyproduktion kan också vara ett sätt att förbättra ett områdes status. Nya bostäder tenderar att förnya hela områdens upplevda miljö och rykte.

MEDEL FÖR EN FRAMGÅNGSRIK BOSTADSFÖRSÖRJNING

Följande medel och verktyg kan användas för att nå målen att skapa goda bostäder och goda boendemiljöer i Vadstena kommun. Vissa är självklara och används framgångsrikt redan idag, andra är mindre utnyttjade men borde på ett tydligare sätt ingå i strategierna som medel att främja en väl fungerande och attraktiv bostadsmarknad i Vadstena kommun. I riktlinjerna prioriteras vad som är viktigast och mest effektivt just nu för att nå målen.

Kommunens **planmonopol** är centralt för möjligheterna att bedriva lokal bostadspolitik och möjligheterna att planera goda bostadsområden. Med stöd av det kommunala planmonopolet enligt Plan- och bygglagen, har kommunen det samlade ansvaret för arbetet med översiktsplaner och detaljplaner, vilket i sin tur styr användningen av mark, vatten och bebyggelseutveckling i kommunen. Genom detta kan kommunen bestämma när och var en utbyggnad skall ske samt hur bebyggelsen skall utformas. Planmonopolet innebär dock inte att kommunen måste genomföra allt planarbete själva. Att ta hjälp av aktiva intresserade byggherrar kan både öka kompetensen och effektivisera processerna. Kommunen måste dock ha tydliga spelregler för hur ett deltagande i planarbetet ser ut och behandla alla byggherrar lika.

Kommunens **markinnehav** är en strategisk resurs för planeringen och förutsätter även att en aktiv **markpolitik** bedrivs. Kommunens inriktning vad gäller utveckling och förvaltning av kommunalt markinnehav samt eventuell satsning på nya strategiska markköp påverkar möjligheterna för kommunen att kunna "styra" bostadsbyggandet.

Översiktsplanen beskriver hur markanvändningen bör se ut och pekar ut möjliga utbyggnadsområden för bostäder. Det första steget mot en god bostadsplanering tas i kommunens översiktsplan (ÖP) som är en långsiktig strategi för utveckling av kommunens mark- och vattenområden. Där anges var och vilken utvecklingsinriktning för bebyggelsen som kan bli aktuell. ÖP:n utgör därmed också ett underlag för en god markberedskap. En ny översiktsplan antogs 2013 och är vid sidan av detta dokument vårt viktigaste strategidokument för bostadsplaneringen. För att precisera markanvändningen avseende viss verksamhet eller inom ett visst geografiskt område kan kommunen använda sig av **fördjupade översiktsplaner (FÖP)**.

Nästa förutsättning för bostadsplaneringen är en god planberedskap genom antagna **detaljplaner**. De områden som pekas ut i ÖP:n och som politiken prioriterat utifrån mål och riktlinjer för en långsiktigt hållbar utvecklig av kommunen bör prioriteras. Arbetet med en detaljplan ligger sedan till grund för att bevilja bygglov. Planprocessen följer den i PBL reglerade processen som i Vadstena kommun, och som även i de flesta andra kommuner, tar mellan 1-1,5 år att nå antagande i kommunfullmäktige (normalt förfarande). Innan dess har många steg tagits. ÖP:n ska även kompletteras med en inventering av byggbar mark i Vadstena. Resultatet av den inventeringen är viktigt för framtida planering av attraktiva bostäder. Det enkla planförfarandet föreslås bli huvudregel enligt ett förslag från regeringen om förenklad detaljplaneprocess.

För att stimulera ökat bostadsbyggande kan **bygglov** med bostadsändamål prioriteras. Detta görs i flera kommuner för att få fart på bostadsbyggandet. I Vadstena kommun är det viktigt att bygglovsprocessen blir effektiv, tydlig och transparent.

Vadstena kommuns strategi bör vara att gå **från planberedskap mot planeringsberedskap**. Att ha planer som ligger och inte kommer till användning är resursslöseri. Men att ha en god beredskap för planering och en strategi för prioritering mellan planer är viktigt för att effektivisera arbetet och för att

möjliggöra mer bostadsbyggande. En hög servicenivå ska erbjudas intressenter som vill bygga och exploatera och välfungerande och effektiva rutiner måste finnas. Vadstena kommun bör ta fram rutinbeskrivningar för processen och en arbetsgång samt prioriteringar för arbetet med planer. Det skall framgå hur arbetet organiseras och vem som är ansvarig för de olika momenten samt hur samverkan med exploatörer sker.

Genom **markanvisningsavtal och exploateringsavtal** kan kommunen styra exploateringen till önskad inriktning. Tillsammans med detaljplaner kan dessa instrument också användas för att få ett så varierat bostadsutbud som möjligt. När kommunal mark planläggs och tilldelas exploatör kan kommunen ställa särskilda villkor som styr inriktningen på bostadsbyggandet. Genom att differentiera markpriserna utifrån läge och önskad upplåtelseform kan kommunen påverka inriktningen på bostadsbyggandet. Tekniska egenskapskrav bör följa de av Boverket stadgade. Särkrav kan bli förbjudna, men är kostnadsdrivande och bör därför på marknader som i Vadstena kommun undvikas. Det innebär dock inte att enskilda byggherrar kan ha högre ambitionsnivå på till exempel energiåtgång än vad som krävs i BBR (Boverkets Bygg Regler). Det är dock en fördel att inte göra detaljplaner, exploateringsavtal och bygglov för oflexibla i flera bemärkelser – det kan försvåra bostadsbyggandet. Att ta hjälp av byggherrarna tidigt i processen kan förhindra merarbete och förseningar.

Markanvisningstävlingar vänder sig till exploatörer som vill vara med och utveckla attraktiv kommunal mark. Syftet är att få fram så bra förslag som möjligt på hur ett område kan exploateras. Tävlingarna gynnar också originalitet och en blandad bebyggelse. Genom markanvisningar ska konkurrens gynnas som leder till nyproduktion av bostäder med god kvalitet till rimliga kostnader för brukarna. Förslagen ska utgå från de förutsättningar som kommunen ger, till exempel att tänka nytt kring hållbar utveckling eller inriktning mot en viss målgrupp. Vinnande förslag ligger sedan till grund för planering och genomförande av idéerna. Markanvisningar är ett av flera sätt att fördela mark till byggare, dock kan det ibland bli kostsamt för byggarna. Ofta vinner det förslag som offererar högst pris för marken. Men kommunen kan välja andra urvalskriterier genom att sätta prislappen från början (både på mark och slutpris till kunderna för hyresrätter) och i stället låta bolagen tävla med utformningen. Tävlingsmomentet kan också ses som ett sätt att göra reklam för kommunen och nya bostadsområden. För närvarande arbetar Vadstena kommun inte med markanvisningar på detta sätt. Som komplement till riktlinjer för bostadsförsörjning och processbeskrivningarna för plan- och bygglovsverksamheten i kommunen kan en **markanvisningspolicy** tas fram som beskriver vilka fördelningsgrunder och rutiner som tillämpas vid fördelning av kommunens mark till olika intressenter.

Allmännyttiga kommunala bostadsbolag i Sverige ska helt eller till större delen ägas av kommunen. Bostadsbolagens uppgift är att tillgodose ett allmännyttigt syfte. Det handlar om att huvudsakligen förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i kommunen utifrån ägarens direktiv samt att erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande. Den nya Allbolagen (Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag, som började gälla 2011) klargör att detta måste ske på ett sätt som inte snedvrider konkurrensen, genom att skriva att bolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Utformningen av nya Allbolagen bygger på en uppgörelse mellan hyresmarknadens parter och regeringen. För många kommuner utgör det allmännyttiga bostadsbolaget ett viktigt redskap i bostadsförsörjningen, både genom att företaget tar stort socialt ansvar men också för samhällsutvecklingen i stort då de kan driva bostadsbyggandet – särskilt avseende hyresrätter. Att bygga bra bostäder till rimliga kostnader för alla, oavsett inkomstgrupp eller samhällsklass, är allmännyttans ursprungliga och mest grundläggande uppgift. Med allmännyttan kan kommunen ta ett socialt ansvar för bostadsutbudet.

Genom en aktiv ägardialog med det kommunala fastighetsbolaget Vadstena Fastighets AB (VFAB) har kommunen möjlighet att påverka både produktion och förvaltning på den lokala bostadsmarknaden. I ägardirektiven kan kommunen välja att ange särskilda riktlinjer för bolagets verksamhet och dess nyproduktion. För att detta ska vara verksamt för båda parter så ska ägardirektiven tas fram i dialog mellan parterna. För att stimulera rörligheten på bostadsmarknaden så att fler hushåll får möjlighet att realisera sina bostadsbehov och önskemål behövs en viss vakansgrad i beståndet. Idag är vakansgraden i VFAB för låg för att bostadsmarknaden ska fungera tillfredsställande, men VFAB har en god rörlighet inom sitt bostadsbestånd även om vakansgraden är låg. VFAB har idag ett bostadsbestånd med totalt 730 hyresrätter belägna i tätorterna Vadstena och Borghamn och vill gärna bygga nya bostäder. VFAB ska vara en självklar aktör när kommunen vill att det byggs bostäder. Närheten och kunskapen om marknaden ger fördelar. För att öka såväl rörlighet och nyproduktion på bostadsmarknaden ska kommunen ha en aktiv dialog med VFAB i arbetet med bostadsförsörjning.

Omvandling till bostadsrätter är ett medel som kan användas för att få blandande upplåtelseformer i bostadsbeståndet. Detta har inte används Vadstena kommun och är i dagsläget inte aktuellt att använda sig av eftersom det inte finns så stora homogena bostadsområden. En annan orsak till försäljning av fastigheter kan vara en önskan om att öka de finansiella möjligheterna att nyproducera. I många kommuner säljs delar av beståndet ut för att finansiera upprustningar av fastigheter från miljonprogramsåren.

I Vadstena kommun finns idag ingen **bostadsförmedling**, som annars kan vara ett sätt att erbjuda bostadssökande service för att lättare hitta rätt på marknaden. Idag hänvisar kommunen till samtliga aktörer på marknaden och till mäklarna. För vissa grupper finns kommunens service under Socialtjänstens försorg. Idag är vakansgraden mycket låg och det finns ett mycket begränsat utbud på marknaden. Detta innebär också att fastighetsägarna kan ställa höga krav för att skriva kontakt. För att förenkla sökprocessen för invånarna kan kommunens fastighetsbolag tillsammans med fastighetsägarna inrätta ett "Hemnet" för hyresrätter där samtliga hyresvärdar kan annonsera sina lediga objekt. Genom att samla information om lediga hyresbostäder kan möjligheter förbättras för bostadssökande att överblicka hyresbostadsmarknaden. I förlängningen kan även andra köer använda sig av denna kanal, till exempel förmedling av villatomter, tomträtter etc. Ett "Hemnet" för hyresrätter kan med fördel inrättas i ett regional perspektiv.

För att öka tempot i bostadsbyggandet är det angeläget att **begränsa kostnaderna** så att det blir intressant för byggherrar att starta projekt med exempelvis hyresrätter. Låga byggkostnader bidrar dessutom till målet om rimliga boendekostnader. Kommunen kan genom sina beslut bidra till minskade kostnader genom förhållandevis låga markpriser samt taxor och avgifter i samband med byggande. Idag ligger kommunens kostnader för bygglov relativt högt. Särskilda krav på nyproduktionen är ofta kostnadsdrivande och bör övervägas i relation till konsekvenserna för bostadsbyggandet.

Trygghetsbostäder är en boendeform för äldre som behöver viss service och bättre tillgänglighet än i det ordinarie bostadsbeståndet, men som inte är berättigade till den omsorgsnivå som krävs i särskilda boenden. "Rätt" utformade trygghetsbostäder medger statliga subventioner. Trygghetsbostäder anses också vara kostnadseffektiva för kommunen eftersom resurserna samlas på ett ställe och hemtjänsten slipper restider. De minskar också kommunens kostnader för bostadsanpassning. Fördelen för de äldre är också utökad service och ett bättre socialt liv, framför allt för ensamstående, med samvaro med andra boende. Attraktiva trygghetsbostäder bör prioriteras i kommunens planering för äldreomsorg och bostadsbyggande.

Studentbostäder kan vara ett sätt att behålla unga vuxna i kommunen. Pendlingsmöjligheterna till Linköping är så pass goda, men restiderna borde kunna förbättras. Men det krävs ett relativt stort bestånd

för att det ska vara attraktivt – så att det bildas en miljö som är attraktiv för unga vuxna. Idag finns Folkhögskolans internatboende som är en liknande miljö.

Att tydligare definiera sina verktyg och anta en policy för sin **markpolitik** ökar vikten av den lokala bostadsmarknadspolitiken och skapar en kontinuitet för bostadsfrågorna i kommunen. Det är svårt att styra bostadsbyggandet, men det är lättare om kommunen har utstakade mål att arbeta mot och rutiner som gör det möjligt att nå dit.

Samverkan, internt inom kommunen, extern med aktörerna på marknaden samt regional samverkan

Det är viktigt att komma ihåg att kommunen kan peka på var bostäder önskas, men kan bara i begränsad omfattning bygga dem själv och kan inte bestämma var entreprenörer och byggare skall satsa. Kommunens samverkan med potentiella finansiärer, exploatörer och byggherrar har betydelse för att få igång nya bostadsprojekt. En tydlig politik och organisation för samverkan skapar förutsättningar för förtroendefulla relationer som är viktiga i samarbetet med marknadens aktörer. Långsiktiga och stabila riktlinjer är nödvändiga för byggherrarnas agerande över tiden. Att möta många olika byggherrar är också positivt och inspirerande för både tjänstemännen och politikerna.

För att skapa delaktighet och samsyn kring kommunens bostadsstrategier och därigenom minimera hinder och tidsförskjutningar i plan- och byggprocessen, behövs en fortlöpande samverkan och dialog med bostadsmarknadens aktörer och med medborgarna.

Samverkan bör vara formaliserad och öppen så att inte vissa aktörer och intressenter gynnas medan andra missgynnas.

Genom att arrangera regelbundna seminarier eller träffar med bostadsmarknadens aktörer skapas möjligheter att i ett tidigt skede utbyta information om befolkningsutveckling, läget på bostadsmarkanden, behov och efterfrågan, politiska önskemål, utbyggnadsområden, markanvisningar med mera.

Dialogen med medborgarna bör upprätthållas inom ramen för den fysiska planeringen och ha en framträdande plats i arbetet med planering och förändringar av stadsmiljön. Avsikten är att göra medborgarna delaktiga i bostadsplaneringen genom att de i ett tidigt skede inbjuds att diskutera planerad nyproduktion. Detta kommer att vara särskilt viktigt i de centrala delarna av Vadstena kommun med höga bevarandevärden.

Det behövs också strategier och forum för samverkan inom kommunen och med andra kommuner och regionala organ samt med intresseorganisationer, banker och andra finansiärer, mäklare med flera. Kommunen bör ta initiativ till sådana forum med sina grannkommuner och med Länsstyrelsen.

Samverkan kan också ske genom att skapa grupper som har till uppgift att diskutera och ta fram förslag kring en särskild frågeställning. En sådan frågeställning kan vara de aktuella frågorna om LIS och strandskydd eller förbättringar av trafikering med kollektivtrafik längs pendlingsstråken.

Effektivare utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet

En fungerande bostadsmarknad har frihetsgrader som möjliggör för hushåll att flytta till en bostad som bättre passar deras behov och önskemål. Med ett lågt bostadsbyggande minskar dessa frihetsgrader. Vadstena kommun har alldeles för få vakanser i det befintliga bostadsbeståndet idag. Ett utbud som inte matchar hushållens behov minskar också rörligheten.

Lägre fastighetsskatt och förändrad kapitalvinstbeskattning, som infördes 2007, har inneburit lägre rörlighet generellt på bostadsmarknaden. Det är framför allt äldre hushåll som vill flytta till mindre bostäder som inte anser att fördelarna med en flytt uppväger kostnaderna och därför bor kvar.

Flyttkedjestudier visar att när marknaden fungerar genererar varje nyproducerad bostad att i genomsnitt fyra till fem hushåll kan flytta till en ny och bättre bostad. Ju större och dyrare den nyproducerade bostaden är desto längre blir flyttkedjan. Nyproduktion som attraherar äldre hushåll genererar längre flyttkedjor än övrig nyproduktion. De har redan gjort boendekarriär och lämnar en bra bostad efter sig, som i sin tur genererar en lång flyttkedja. Äldre flyttar ofta från bostäder som är relativt lika nyproduktionen i fråga om upplåtelseform och storlek. Detta beror ofta på högre tillgänglighet i nyproduktionen, med exempelvis hissar och låga trösklar. Dessa kvaliteter saknas i en stor del av det äldre bostadsbeståndet, som de äldre flyttar från.

Byggandet av olika typer av boende för äldre såsom till exempel seniorbostäder och trygghetsbostäder som passar denna målgrupp, kan frigöra långa flyttkedjor och öka rörligheten på bostadsmarknaden i Vadstena kommun. Framför allt kan det frigöra bostäder i beståndet som är attraktiva för målgruppen unga familjer.

Mer nyproduktion

För att få till stånd mer nyproduktion krävs en högre planeringsberedskap och en effektivare **planprocess**. Hur kommunen utnyttjar sin markpolitik och hur kommunen arbetar med sin planprocess måste tydligare signaleras till marknadens aktörer. Detta bör vara den viktigaste arbetsuppgiften för Vadstena kommuns tjänstemän på plan- och byggsidan framöver.

De planansvariga – både politikerna som bestämmer vad som bör byggas och tjänstemännen som ansvarar för hur det ska går till – måste förstå marknadsvillkoren för bostadsbyggande. Att planera bostadsbebyggelse på attraktiva platser är allra viktigast. Att få till stånd en kontinuerlig nära **samverkan** med aktörerna och nyckelpersonerna på bostadsmarknaden i Vadstena kommun är både politikernas och tjänstemännens ansvar.

Kommunen har själv definierat vad som utgör hinder för att inte komma upp i önskade nivåer av nyproduktion. Konjunkturberoende orsaker är svåra att åtgärda för kommunen. En osäker konjunktur och problem för byggarna att hitta kapital har kommunen svårt att påverka. Men andra hinder kan åtgärdas eller minskas:

Höga och ökade **produktionskostnader** för bostäder har flera orsaker som inte kommunen kan åtgärda. Men kommunen kan genom öppna markanvisningstävlingar öka konkurrensen på marknaden. Kommunen bör också i detta sammanhang överväga effekterna av hur särkrav för att bygga påverkar kostnaderna. Exempelvis att ha särskilt höga krav avseende utformning eller energieffektivisering. Denna typ av tekniska särkrav kan komma att bli förbjudna framöver.

Överklaganden av detaljplaner tar tid och medför osäkerhet i tidplan och därmed en kostnadsnivå som är svårare att överblicka. Tidig samverkan och boendeinflytande kan påverka överklagandegraden. Det är viktigt att de som redan är boende känner att nyproduktionen innebär ett positivt tillskott till Vadstena kommun.

Vadstena kommuns bostadspriser ligger idag på gränsen för att det ska vara attraktivt att bygga nya bostäder för kommersiella aktörer. Det är därför ytterst viktigt att samverka kring arbetsmarknadsrelaterade frågor liksom **regional tillväxt** och satsningar på infrastruktur. Vadstena

kommun måste komma närmare Linköping och vara en självklar ort för etableringar och förort till Linköping. Tillgången till en större arbetsmarknad är en mycket viktig parameter för attraktiviteten på Vadstena kommuns bostadsmarknad.

Konflikter med **riksintressen** (PBL) är ytterligare en stötesten för exploatering av mark för ny bostadsbebyggelse. En nära relation och samverkan med Länsstyrelsen och andra ansvariga ökar förståelsen mellan parterna och kan förenkla och effektivisera processerna.

Marknadsaktiviteter för att saluföra Vadstena kommun som en attraktiv och trygg boendemiljö som passar barnfamiljer ska genomföras. Här har kommunen både planer och strategier för hur marknadsföringen ska ske till kommunens målgrupp.

BOSTADSMARKNADEN I SVERIGE OCH ÖSTERGÖTLAND

Två trender är tydliga på den svenska bostadsmarknaden: Urbaniseringen och "Senioriseringen". Dessutom präglas Sverige av ett alldeles för lågt bostadsbyggande i tillväxtregionerna.

I Sverige är det idag bara de stora städerna och kommunerna som växer. Övriga Sverige förlorar befolkning. De lokala arbetsmarknaderna blir både större och färre vilket innebär att de stora arbetsmarknaderna både växer till följd av en större befolkning och ett större omland. Vi har större möjlighet att pendla mellan bostäder och arbete och allt fler jobbar inom branscher där detta lönar sig. Därför växer de stora arbetsmarknadernas omland. De små arbetsmarknaderna blir allt mindre till följd av utflyttning och ett minskat näringsliv.

I Östergötlands regionala utvecklingsprogram >2030 (RUP) står följande att läsa: "*Det finns tydliga samband mellan funktionella regioners storlek och deras utvecklingskraft. Stora funktionella regioner har en större marknad, vilket gynnar tillväxten i en uppåtgående spiral. Möjligheten att skapa en större slagkraftigare region ligger i en fortsatt integration mellan Östergötlands olika delar. Regionens koncentrerade ortsstruktur medger daglig pendling utan allt för stor uppoffring av tid, vilket gör att många kan välja att byta bostadsort och arbetsort oberoende av varandra. Östergötland uppvisar stora interna flyttströmmar, vilka är uttryck för en dynamisk boendemarknad. Samtidigt finns det trögheter på boendemarknaden. För att främja god tillgång till bostäder som motsvarar människors behov i olika livsskeden är det en fördel om äldre personer boendes i enfamiljshus bereds möjligheter att flytta till alternativa boenden, vilket frigör ett ökat utbud av enfamiljshus. Vidare är det angeläget att tillse ett gott utbud av hyreslägenheter för de som önskar ett mindre låst boende.*"

Bostadsmarknaden begränsas inte till kommungränsen, människor flyttar av olika skäl men arbetstillfällen, bostadsmiljöer samt närhet till familj och vänner är några av de viktigaste orsakerna. Förutsättningar som pendlingsmöjligheter, bra skolor och förskolor, service och så vidare är också viktiga förutsättningar för att individen ska fortsätta trivas i ett område eller en region. Östergötland har växt samman och pendlingsmöjligheterna har blivit bättre och bättre. Det betyder att Vadstena kommun kan växa i attraktivitet i och med tillgänglighet, utbud av arbete, bostäder och service men samtidigt får konkurrens av andra kommuner som också kan erbjuda goda kvaliteter på pendlingsavstånd från centralorterna, framför allt Linköping. En fördel som Vadstena kommun har, som inte alla andra små kommuner har, är att näringslivsklimatet är positivt och arbetstillfällen erbjuds inom kommunen. Inpendlingen är relativt stor. Både in- och utflyttningarna ökar trendmässigt i Vadstena kommun.

Länsstyrelsen skriver: "*I tider då kommungränserna i mindre utsträckning påverkar var vi bosätter oss blir det emellertid allt viktigare att samverkan om bostadsfrågorna sker mellan kommunerna. I Östergötland bör det mellankommunala samarbetet utvecklas för att bostadsmarknaden bättre ska kunna matcha den generella utvecklingen mot en gemensam arbetsmarknad.*" Det är alltså inte bara viktigt för Vadstena kommuns *bostadsförsörjning att analysera på de egna behoven, utan även ta hänsyn till regionens totala behov av bostäder. "För att klara målen för en ekonomisk och socialt*

hållbar utveckling krävs ett ökat bostadsbyggande och ett tydligare ansvarstagande från offentliga och privata aktörer. Det behövs initiativ på flera nivåer för att stärka boendeplaneringen."

Länsstyrelsen: *"Behovet av en övergripande boendeplanering blir tydligare när situationen på bostadsmarknaden blir kärvare och konkurrensen ökar till följd av ett långvarigt lågt bostadsbyggande."* Trots att bostadsbyggandet ökar något är det fortfarande ett underskott på bostäder. I vissa kommuner gäller det hela kommunen i andra enbart i centralorten. Ydre är den enda Östgötakommun där det finns ett överskott av bostäder både i centralorten och totalt sett i kommunen. *"När bostadsbrist uppstår blir det än viktigare att kraftsamling sker för att öka förutsättningarna för ett ökat bostadsbyggande generellt samtidigt som särskilda insatser kan behövas för att de bostäder som byggs ska få rätt inriktning utifrån de behov som finns och den utveckling som förväntas komma."*

"Senioriseringen" av Sverige är särskilt tydlig utanför storstadsregionerna. En allt större andel av befolkningen är äldre. Enligt beräkningar som WSP tagit fram på uppdrag av Framtidskommissionen kommer 20 procent av befolkningen att bo i kommuner med bekymmersam försörjningskvot år 2050 – de flesta kommer att vara gamla. 40 procent av kommunerna kommer att tillhöra den kategorin, vilket innebär att de har fler invånare i åldergrupperna (0-19, 65+) än i yrkesverksamma åldrar (20-65 år). Vadstenas befolkning över 70 år kommer att vara betydligt fler redan om 10 år, medan befolkningen under 50 år kommer att krympa – om inte förutsättningarna förändras.

Bostadsbyggandet i Sverige varierar över tid och det finns många orsaker till detta. Under lång tid har vi nu byggt relativt lite bostäder i Sverige – både i relation till tidigare perioder och i jämförelse med andra länder. Bakom utvecklingen ligger ekonomiska orsaker och politiska beslut. I genomsnitt har det i Sverige under de senaste 10 åren byggt ungefär 25 000 bostäder per år i hela landet. Numera byggs bostäder på marknadsmässiga grunder och endast där efterfrågan finns – det har resulterat i ett lågt bostadsbyggande och en koncentration av byggandet till storstads- och tillväxtregionerna. Idag finns ett mycket tydligt samband mellan bostadsproduktion och betalningsvilja och efterfrågan på marknaden.

I Östergötland byggdes över 2 000 bostäder per år fram till 1995. Sedan dess har bostadsbyggandet minskat och nu har det i genomsnitt byggts ungefär 750 bostäder per år. Bostadsbyggandet i regionen ökade år 2012 jämfört med året innan. Totalt påbörjades 884 lägenheter jämfört med 757 år 2011. Det var en ökad produktion av lägenheter i flerbostadshus medan en viss minskning skedde av småhusproduktionen. Det är framför allt den kraftiga ökningen av hyresrätter i flerbostadshus i Linköpings kommun som slår igenom i statistiken. Även Norrköping fick en ökning av bostadsproduktionen. Många av länets övriga kommuner hade en i princip oförändrad eller något minskande nivå på nyproduktionen.

I samtliga Östgötakommuner bedrivs ett omfattande arbete med frågor som direkt eller indirekt påverkar bostadsmarknaden, i den egna kommunen och/eller i regionen. Men det är framför allt i Norrköping och Linköping som planberedskapen är god. Den översiktliga planeringen är i samverkan med boendeplanering grundläggande för kommunens möjligheter att skapa förutsättningar för bland annat nya attraktiva boendemiljöer. Kommunen svarar årligen på Bostadsmarknadsenkäten (BME) som skickas ut av Länsstyrelsen på uppdrag från Boverket. Enligt BME arbetar samtliga kommuner utom två (Boxholm och Valdemarsvik) särskilt för att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen, vilket bland annat visar sig genom framtagande av tematiska tillägg till översiktsplanen för LIS-områden (landsbygdsutveckling i strandnära lägen). Satsningar för att öka inflyttningen pågår också i majoriteten av kommunerna. Insatser för att få igång byggandet av hyresrätter med rimliga hyror samt bostadsförsörjning för äldre och funktionsnedsatta är andra frågor som är angelägna för kommunerna i länet just nu.

Vid den senaste mätningen i september 2011 hade alla kommuner i länet mellan 0,0 – 9,3 procent andelen tomma lägenheter. Enligt BME har antalet lediga lägenheter i det allmännyttiga bostadsbeståndet mer än halverats i länet sedan förra året. För första gången på många år gör ingen av kommunerna bedömningen att det råder uthyrningssvårigheter. Vadstena kommun hade vid samma tillfälle en enda ledig lägenhet i det allmännyttiga beståndet, vilket motsvarar 0,1 procent. Sakkunniga brukar bedöma att mellan en till två procent av bostadsbeståndet bör vara ledigt för att underlätta rörligheten på bostadsmarknaden, möjligheten till evakueringar och att snabbt kunna ta emot nya hushåll. Antalet lägenheter tillgängliga för uthyrning 8 april 2014 hos Vadstena Fastighets AB (VFAB) var nio stycken i Vadstena stad och två stycken i Borghamn.

Många kommuner i länet ökar sin befolkning, men bostadsmarknaden bedöms ändå som osäker. I Östergötland har fem av 13 kommuner antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen konstaterar att samtliga av länets kommuner behöver utveckla sitt arbete med boendeplaneringen för att fullt ut uppfylla de krav som ställs i lagstiftningen. Det handlar generellt om att ordna så att aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen antas i kommunen. Att ta ett helhetsgrepp och skapa en sammanhållen planering för boende som grundar sig på en behovsanalys samt uppsatta kommunala mål och visioner. Behovet av en övergripande boendeplanering blir tydligare när situationen på bostadsmarknaden blir kärvare och konkurrensen ökar till följd av ett långvarigt lågt bostadsbyggande.

Länsstyrelsen skriver i sin bostadsmarknadsanalys juni 2013: *"Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter som påverkar såväl tillväxt som välfärd. Boendeplaneringen är en viktig del i kommunernas strategiska planering. I tider då kommungränserna i mindre utsträckning påverkar var vi bosätter oss blir det emellertid allt viktigare att samverkan om bostadsfrågorna sker mellan kommunerna. I Östergötland bör det mellankommunala samarbetet utvecklas för att bostadsmarknaden bättre ska kunna matcha den generella utvecklingen mot en gemensam bostads- och arbetsmarknad."*

BOSTADSMARKNADEN I VADSTENA KOMMUN

Under 2012 genomfördes en bostadsutredning och analys av bostadsmarknaden i Vadstena kommun. I detta kapitel redovisas resultaten av analysen i korthet.

Vadstena kommun har genom sitt unika läge vid Vättern en tillgång som många andra kommuner saknar. Kommunen har också en vacker natur- och kulturmiljö, bland annat med en pittoresk, men ändå levande, innerstad, slottet, klostret, Omberg och Tåkern med mera. Kommunens övriga framgångsfaktorer är ett varierat bostadsutbud, trygghet, arbetsmöjligheter samt kommunikationer.

Boendemiljön och platsens attraktivitet blir alltmer avgörande för var människor väljer att bosätta sig. Det finns ett antal generella faktorer som spelar in vid val av boende, oberoende av vilket skede i livet som personen befinner sig. Beroende på i vilken fas personen befinner sig i, spelar dessa olika faktorer (samt mängder andra) olika stor roll. Att småbarnsfamiljer i första hand väljer att bo i villa är något de flesta känner till. Studier visar att ca 70 procent av alla småbarnsfamiljer bor i, eller skulle vilja bo i, egen villa.

En analys av var framför allt villor kan komma att bli lediga i tätorten om äldre flyttar har genomförts med hjälp av GIS (Geografiska InformationsSystem, där analys av rumsliga aspekter med hjälp av digitala kartor sker). Analysen visar åldersspridningen inom åtta olika områden där det framgår hur många villor som kommer att frigöras och som kan vara attraktiva för barnfamiljer. En förutsättning för denna flyttkedja är dock att den äldre generationen i området har ett fullgott alternativ att flytta till. För att äldre personer ska kunna vara aktiva, känna delaktighet och vara trygga har bostadens och närmiljöns utformning central betydelse likväl som tillgången till hjälpmedel. Det finns en genomgripande tro på att morgondagens äldre kommer att ställa andra krav än tidigare generationer.

Om Vadstena kommun ger förutsättningar för byggnadsentreprenörer att bygga senior- och trygghetsboenden ges stora möjligheter för yngre familjer med barn att skaffa sig ett boende i kommunen vilket förhoppningsvis leder till att antalet invånare kan öka. Den bostadsproduktion som skett efter 1995 har totalt sett inte inneburit att befolkningen ökat, men befolkningsminskningen har varit mindre de år då bostadsproduktionen varit högre. Men befolkningen glesas ut i bostadsbeståndet – idag bor det cirka 1,95 invånare per bostad i Vadstena kommun, vilket är lägre än i länet i övrigt. En del av förklaringen kan vara att många permanentbostäder i kommunen omvandlas till fritidshus när de säljs.

Prisnivå

Prisutvecklingen på både villor och bostadsrätter har varit kraftig. Vadstena kommun är attraktivt och har en relativt hög prisnivå. Fritidshusköpare drar också upp priserna. Kommunernas storlek, men framför allt närheten och tillgängligheten till stora arbetsmarknader avgör den generella prisnivån idag. Spridningen i prisnivå mellan lokala bostadsmarknader ökar över tid. Priserna i Linköping drar ifrån övriga länet. Vissa kommuner, men inte Vadstena, halkar efter rejält. Vid en låg prisnivå i det befintliga beståndet blir nyproduktion omöjlig. Produktionskostnaderna blir högre än betalningsviljan för nya bostäder.

I Vadstena kommun är prisnivån låg för bostadsrätter idag. De som säljs kostar ofta under 500 000 kr (6 000 kr/kvm), eller en bråkdel så mycket som bostadsrätter i Linköping kostar - där prisnivån ligger på omkring 20 000 kr/kvm. Småhus i centrala lägen säljs i dag för i genomsnitt 2,5 miljoner kronor, vilket är ungefär samma prisnivå som i Linköpings kommun. Det finns enskilda objekt i stadskärnan som säljs för betydligt högre belopp. Idag ligger hyresnivån i det befintliga beståndet på maximalt 1 050 kr/kvm/år. Den hyresnivån är för låg för att motivera nyproduktion.

Kvalitén vid nyproduktion är värd lite extra. Vid bedömning av lönsamhet görs därför en beräkning av betalningsviljan för nyproduktion med dess specifika kvaliteter. Då produktionen anpassas för en viss målgrupp måste även dess betalningsförmåga och betalningsvilja vägas in i relation till hela marknadens betalningsvilja av befintliga bostäder på den lokala marknaden. Men om produktionskostnaderna kraftigt överstiger betalningsviljan för befintliga bostäder får byggarna svårt att få ihop kalkylen och därmed finansieringen av nyproduktionen.

Det kostar i genomsnitt drygt 22 000 kr/kvm BOA (bostadsarea) att producera gruppbyggda småhus (2,8 miljoner per hus) och 25 000 kr/kvm att bygga lägenheter i flerbostadshus (1,75 miljoner per lägenhet) utanför storstadsområdena idag. Markkostnaden påverkas vid en aktiv markpolitik, något som kommunen kan påverka. I storstadsområdena kan markkostnaderna uppgå till en tredjedel av de totala produktionskostnaderna. Med mer industriell husproduktion kan idag komma ner till knappt 20 000 kr/kvm BOA för bostäder i flerbostadshus (1,4 miljoner för yteffektiva bostäder, vilket motsvarar en hyresnivå på 1 400 kr/kvm/år eller över 8 000 kr/månad i hyra för en 70 kvm stor lägenhet).

Bostadsutredningens slutsats är att Vadstena kommun ska ge förutsättningar för satsningar på byggnation av seniorboenden och trygghetsboenden som är centralt placerade i kommunen. Detta förväntas starta en flyttkedja som frigör villor i flera bostadsområden i kommunen. Utredningen visar att kommunen behöver ha en aktiv bostadspolitik som skapar förutsättningar för att möta behovet av de förändringar som sker i olika ålderskategorier för att kommunen ska vara en attraktiv boendeort.

BOSTADSBEHOV, BOSTADSEFTERFRÅGAN OCH BOSTADSBRIST

Trots att Vadstena kommuns befolkning har minskat de senaste åren och det sker en utglesning i bostadsbeståndet har den vakansgrad som behövs i beståndet för omflyttningar, evakueringar etc. blivit lägre. Frågan är då om det råder bostadsbrist i Vadstena kommun och hur den i så fall kan definieras och åtgärdas? Det råder brist på bostäder om prisnivån på en "fri" marknad överstiger vad den verkliga

kostnaden för att bygga inklusive ett korrekt bestämt markvärde. Även om priserna på marknadsprissatta bostäder i Vadstena kommun ökat på senare år är det inte så generellt i kommunen idag – betalningsviljan överstiger knappast byggkostnaderna – utom för småhus i innerstaden. Men för vissa hushåll kan ändå förutsättningarna att hitta en bostad som stämmer överens med behoven vara minimala, vilket ändå indikerar att det föreligger en brist på bostäder. Vadstena kommuns önskemål och behov av att befolkningen ska öka påverkar också bedömningen av bostadsmarknaden som helhet.

Definition av bostadsbehov måste rymma ett flertal variabler såsom tillväxt, nyproduktion, förtätning, omflyttning, ombyggnad, omvandling, permanentning etc. Genom att ändra på olika regler som påverkar hur det befintliga beståndet används påverkas den eventuella bostadsbristen och behovet av att bygga nytt. Rörligheten på bostadsmarknaden är viktig för att hushållen ska kunna förverkliga sina bostadsbehov och önskemål. Och för att locka ny befolkning krävs ett attraktivt utbud av bostäder för dessa målgrupper (framför allt unga familjer).

Vadstena kommun kan bygga nya bostäder för de målgrupper som saknar bra eller rätt bostäder idag. Kommunen kan arbeta för byggnation av passande seniorbostäder av olika typer och trygghetsbostäder för äldre. Kommunen kan också arbeta för byggnation av bostäder som passar nya unga familjer som är kommunens målgrupp för inflyttning till kommunen. Vad kommunen väljer måste ha sin grund i en analys av målgruppernas efterfrågan och betalningsförmåga för nya bostäder. Äldre, som gjort bostadskarriär och säljer en villa i Vadstena kommun har ändå begränsade resurser för att bosätta sig i nyproduktion. Äldres flyttintensitet har gått ner på senare år till följd av att de ekonomiska incitament för flytt som fanns tidigare försvann vid omläggningen av fastighetsskattesystemet. Idag är det billigt att bo kvar med dyrt att flytta. Unga familjer har idag ofta svårt att finansiera nyproduktion till följd av bolånetaket, som infördes hösten 2010.

När kommunen svarar på Länsstyrelsens och Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) anges att det råder bostadsbrist i Vadstena kommun, framför allt för vissa typer av hushåll och avseende vissa typer av bostäder. Det råder särskilt brist på bostäder i tätorten Vadstena och på stora och små hyresrätter och för grupperna stora barnfamiljer, ensamstående med barn samt för hushåll som har höga krav på attraktivt läge. Kommunen bedömer att efterfrågan kommer att minska relativt utbudet under 2013-2014. Just nu fokuseras bostadsbyggande på att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen, hyresrätter till rimliga hyror samt att öka inflyttningen. Planering för utökning av bostäder för grupper med särskilda behov pågår.

Förväntad nyproduktion under 2014-2015 kan komma att täcka behovet som finns på marknaden. Bostäder för särskilda grupper (äldre/funktionsnedsatta samt flyktingar/nyanlända) kan komma att tillgodoses genom det som planeras under de närmaste åren. Men en närmre utredning och planering bör komma till stånd snarast.

Faktiska byggstarter når sällan upp till planerade och anledningarna till detta kan vara höga produktionskostnader, svag inkomstutveckling, konflikter med riksintressen (PBL), brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen samt osäker konjunktur och problem för byggherrarna att hitta kapital.

Det finns ett antal outnyttjade byggrätter i kommunen där inte bostadsbyggande kommer till stånd. Det beror oftast på detaljplanens utformning eller på att marknadsförutsättningarna har förändrats.

Visionen om "Växande Vadstena" kan innebära att det finns behov av att förnya bostadsbeståndet och erbjuda nya boendemiljöer – bra bostäder även för nya medborgare i Vadstena kommun, särskilt unga familjer. Att hålla bostadsbyggandet på höga nivåer är en viktig fråga men även att arbeta för att det finns

en balans på marknaden. Överproduktion, som innebär vakanser i beståndet påverkar marknadens syn på Vadstena kommun på ett negativt sätt. Ett balanserat bostadsbestånd är viktigt för att det ska finnas bostäder för alla skeden i livet.

I det kommunövergripande målet "Växande Vadstena" finns en tydlighet med vad kommunen vill uppnå: Befolkningens ålderssammansättning ska långsiktigt vara i balans. Det betyder att inflyttning i åldersgruppen 25-45 år ska prioriteras. Slutsatsen i bostadsutredningen är att nyproduktion inte bör ske till denna grupp utan att flyttkedjor ska generera möjligheter för målgruppen att köpa äldre villor i attraktiva lägen i kommunen. Nyproduktionens inriktning ska alltså vara sådan att de som bor i dessa villor lockas att flytta. För balans på bostadsmarknaden och för att nå målsättningen "Växande Vadstena" krävs alltså både mer nyproduktion och högre omflyttning.

Olika grupper på bostadsmarknaden

Förutsättningarna varierar för **olika grupper** på bostadsmarknaden. Vadstena kommuns bostadspolitik måste tillgodose alla medborgares och kommande medborgares behov. Hushåll som flyttar in i nyproducerade bostäder är generellt sett välutbildade, välbeställda, relativt unga och lämnar ett boende inom kommunen. Äldre bor ofta bra men får med åldern nya behov av mer tillgängliga bostäder och miljöer. Unga, flyktingar och nyanlända är debutanter på bostadsmarknaden vilket gör att de ofta saknar vetskap om hur bostadsmarknaden fungerar och även kan sakna kapital att satsa i ett eget boende. Idag är det svårt att nyproducera billiga bostäder, samtidigt som det är billiga och små bostäder som många grupper på bostadsmarknaden efterfrågar. Deras behov kan därför sannolikt inte i första hand tillgodoses genom nyproduktion, utan är beroende av en fungerande bostadsmarknad framför allt genom rörlighet inom det befintliga bostadsbeståndet.

Boende för äldre

Äldre kommer framöver att utgöra en allt större grupp i kommunen. Med stigande ålder följer särskilda behov i bostaden och närmiljön. Äldre vill gärna bo kvar i sina bostadsområden, men är i behov av bättre tillgänglighet. Många äldre bor i flerbostadshus utan hissar vilket på sikt minskar deras rörelsefrihet och välfärd. Den sociala aspekten på kvarboende i bostadsområdet är viktig, kanske särskilt för äldre kvinnor som ofta blir ensamma kvar i hushållet när mannen gått bort.

Det finns olika typer av boenden som särskilt riktar sig till äldre. Seniorbostäder, även kallade 55+ bostäder, är helt vanliga hyresbostäder eller bostadsrätter som bara bebos av personer över en viss ålder. Andra typer av bostäder för äldre som har ett större behov av bostadsanpassning samt behov av vård och omsorg kan vara trygghetsbostäder som ofta är tillgänglighetsanpassade och har närhet till service.

Trygghetsboende är en boendeform för äldre som inte känner sig trygga när de blir ensamma, men som inte har behov av att ansökan om en plats på vård- och omsorgsboende (särskilt boende grundat på biståndsbedömning). Trygghetsboenden innebär ofta att bostäderna har tillgång till larm, vissa gemensamhetslokaler samt omsorgspersonal vissa timmar på dygnet. Det anses vara ett bra alternativ för att få ner kostnader för hemtjänst och äldreomsorg.

Det kan finnas behov av att under kortare perioder av behov av extra hjälp bo på ett korttidsboende för de som är äldre, sjuka eller har en funktionsnedsättning. Tanken med korttidsboende är att få en tid för rehabilitering innan personen kan flytta hem igen. Växelvård är en form av biståndsbedömd insats som ska erbjuda miljöombyte och i förekommande fall fungera som avlastning i omvårdnadsarbetet för en anhörig. Både korttidsboende och växelvård är en biståndsbedömd insats.

Vadstena kommun förfogar i dagsläget över 107 platser på kommunala vård- och omsorgsboenden. Kommunen ansvarar för dessa boenden med service och omvårdnad dygnet runt. Boendet ger alla insatser som den enskilde behöver i det dagliga livet och även hälso- och sjukvård upp till sjuksköterskenivå ingår. Alla har möjlighet att ansöka om plats på vård- och omsorgsboende när behoven av tillsyn, omvårdnad och krav på trygghet inte längre kan tillgodoses på annat sätt i det egna hemmet (enligt socialtjänstlagen). Kommunens biståndshandläggare utreder och beslutar om den enskildes rätt till vård- och omsorgsboende.

Antalet äldre personer som efterfrågar olika stödinsatser och är i behov av särskild boende har ökat under flera år och ökningen väntas fortsätta. Antalet platser är begränsat i vård- och omsorgsboende (särskilt boende). Men totalt sett har ändå behovet av särskilda boenden minskat under det senaste decenniet som en följd av satsningar på kvalificerade insatser i hemmet med såväl hemtjänst som sjuksköterskor, arbetsterapeuter och sjukgymnaster.

Vidare genomförs åtgärder i det ordinarie bostadsbeståndet genom så kallad bostadsanpassning. Bidraget är avsett för de som har en varaktig funktionsnedsättning och syftar till att personen ska kunna bo kvar och leva självständigt i sin bostad. Bidragen beslutas av kommunen och ges för anpassning av bostadens fasta funktioner, dvs. sådant som inte tas med vid flytt och därmed blir kvar i bostaden, så att den boende ska kunna leva så självständigt som möjligt och kunna ta sig in och ut ur bostaden, förflytta sig inom bostaden, laga mat och sköta sin hygien. Bidragskostnaden för bostadsanpassning ökade från ca 210 000 år 2011 till knappt 670 000 kr år 2012 – det är dyrt att anpassa befintliga bostäder. Det är också svårt att budgetera för kostnaden, men med en allt större andel äldre kan tänkas att kostnaden ökar. Återställandekostnader finns också. Att inrätta ett gemensamt register bland hyresvärdarna i kommunen och en rutin för att kunna förmedla redan anpassade bostäder till äldre i behov av bostadsanpassning kan vara ett sätt att minska kostnaderna.

Vadstena kommuns vård- och omsorgsboenden är Vätterngården och Wasagården. Båda boendena har avdelningar som är riktade mot personer med demenssjukdom. Vätterngården är det största vård- och omsorgsboende fördelat på fyra avdelningar. Nästan alla lägenheter har utsikt över Vättern eller mot staden. Wasagården är ett vård- och omsorgsboende där cirka hälften av platserna är anpassade för personer med demenssjukdom. Hagagården är ett vård- och omsorgsboende för äldre med demenssjukdom – Hagagården ingår i Wasagården. Trygghetsboende i Vadstena kommun innebär en egen lägenhet på Wasagården där du får hjälp av hemtjänstpersonal dag-, kvälls- och nattetid utifrån de individuella biståndsinsatser du beviljats. Som boende i trygghetsboende finns tillgång till Wasagårdens gemensamhetsutrymmen och möjlighet att äta lunch tillsammans med andra.

Vadstena kommun har inga aktuella byggplaner för flera trygghets- eller vård- och omsorgsboenden idag. Men det bör planeras och byggas både seniorbostäder och trygghetsboenden i större utsträckning nära de bostadsområden där äldre bor idag. En lätt tillgänglig närliggande utemiljö är också viktig för äldre.

Unga vuxna

Vadstena kommun tappar genom utflyttning unga vuxna – vilket är naturligt. Många unga vill bo i större städer eller på högskole- och universitetsorter där det finns utbud av service, aktiviteter och nöjen som passar dem. Men unga vuxna som vill stanna i Vadstena kommun måste också beredas möjlighet att göra det. Det är en relativt betalningssvag grupp och ofta är de ensamstående. Därför passar små hyreslägenheter bäst för deras behov. Numera finns få möjligheter att tillgodose sådana önskemål i kommunen. Många kommuner och kommunala bostadsbolag har testat olika former av delade hyreskontrakt för ungdomar och studenter, något som kanske kunde vara möjligt även för Vadstena kommun.

Nyanlända

En del av Vadstena kommuns nyinflyttade består av personer med utländsk bakgrund. I och med invandringen och flyktingmottagandets åldersstruktur ökar andelen personer i arbetsför ålder. Nyanlända kan sannolikt ha särskilt svårt att överblicka marknaden. De kanske inte klarar språket så bra och är dessutom vana vid andra boendeformer. För dem krävs särskild information och stödåtgärder vilket de får via kommunens flyktingmottagning. Möjligheten att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar vid flyktingmottagande blir sannolikt svårare och svårare i och med att vakansgraderna i beståndet idag är minimala. Bristen på hyreslägenheter, stora lägenheter, små lägenheter och lägenheter med rimlig hyresnivå innebär också problem. Nyanlända som fått uppehållstillstånd och inte omfattas av introduktionen, utan som vill flytta närmare anhöriga och vänner, förväntas lösa sina bostadsbehov själva. Vilket kan innebära att de väljer att bo inneboende hos släktingar eller andra bekanta vilket kan innebära problem med trångboddhet etc.

Hemlösa

Vadstena kommun har till och från hemlösa i staden och dessa innebär naturligtvis alldeles särskilda utmaningar som kräver särskilda handlingsplaner och aktiviteter. Boendet är en central fråga för de allra flesta och ett tryggt boende är ofta en förutsättning för att fungera i såväl arbetslivet som socialt. Boendetrygghet är viktigt och att inte ha en fast punkt i tillvaron kan sätta även påverka andra delar i livet. Ur ett folkhälsoperspektiv är ett eget boende centralt. De hemlösas problem kan sannolikt lösas på den ordinarie bostadsmarknaden i samverkan mellan kommun och marknadens olika aktörer. Socialtjänsten måste stödja dessa personer på lämpligt sätt. Länsstyrelsen arbetar för närvarande med ett uppdrag om hemlöshet som kommunen kan ta stöd av.

Resursstarka hushåll

I Vadstena kommun kan även resursstarka hushåll som önskar hög bostadsstandard och har råd att betala ändå ha svårt att hitta en bostad som stämmer in på deras önskemål. Det finns till exempel ett mycket begränsat utbud attraktiva centrala bostadsrätter och utbudet av attraktiv tomtmark, framför allt med vattenkontakt, är också litet. Eftersom dessa lägen är de mest attraktiva och betalningsviljan högst blir också möjligheterna till nyproduktion högre i dessa lägen. En prioritering av planering för sådan nyproduktion bör ske.

Vadstena kommun
592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 0143-150 00 FAX 0143-151 90
E-POST vadstena.kommun@vadstena.se WEBB www.vadstena.se

REFERENSER

Regeringens Mål och prioriteringar för boende och byggande, http://www.regeringen.se/sb/d/16404
Regionalt utvecklingsprogram >2030 för Östergötland

Kulturmiljölag (1998:950)
Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
Lagrådsremiss – En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879)
Plan- och bygglag (2010:900)

Vadstena – Livsmiljön för dig antagen av kommunfullmäktige 18 november 2009, § 126
Energiplan 2011-14, antagen av kommunfullmäktige 17 augusti 2011, § 119
Vadstena kommuns marknadsstrategi 2011-2014, antagen av kommunfullmäktige 19 oktober 2011
Bostäder – En utredning om kommunens bostadsutveckling och framtida behov dnr KS2012/155-229, 2012.2108
Översiktsplan för Vadstena kommun, antagen av kommunfullmäktige 19 juni 2013, § 114
Bostadsutveckling i Vadstena, Riktlinjer för bostadsförsörjning – förslag från WSP 2013-10-15, dnr KS2013/304-229, 2013.2013
Sammanställning remissvar inkomna under perioden 13 november 2013 – 26 februari 2014, dnr KS2013/304-229, 2014.1043