Riktlinjer för bostadsförsörjning.

Antagandehandling

Örebro kommun **2024-12-16** **Moe 747/2023**
orebro.se

ÖREBRO

PROGRAM
Uttrycker värdegrund och önskvärd utveckling av verksamheten.

POLICY
Uttrycker ett värdegrundsbaserat förhållningssätt och principer för vägledning.

STRATEGI
Konkretiserar ett program eller en policy och utgör en grund för prioritering.

HANDLINGSPLAN
Beskriver konkreta mål och åtgärder.

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

Beslutad av Kommunfullmäktige, den 25 februari 2025, § 48

Dokumentansvarig på politisk nivå: Markplanerings- och exploateringsnämnden
Dokumentansvarig på tjänstemannanivå: Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen

Innehåll

Inledning **4**

Sammanfattning och slutsatser av analys **5**

Örebro kommuns mål för bostadsförsörjning **7**

Målområde 1: Bo i Örebro 7
Målområde 2: Bo för livet 7
Målområde 3: Allas rätt till bostad 7

Örebro kommuns insatser för att uppnå målen **8**

Målområde 1: Bo i Örebro 8
Målområde 2: Bo för livet 9
Målområde 3: Allas rätt till bostad 13

Hänsyn till nationella och regionala mål **17**

Genomförande och uppföljning **20**

Inledning

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun genom riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod och ska innehålla uppgifter om:

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

Riktlinjer för bostadsförsörjning är ett viktigt planeringsunderlag för de ställningstaganden och inriktningar som kommunens översiktsplan anger. Riktlinjernas roll i förhållande till översiktsplanen är att redovisa vilka bostadsbehov som finns och ta ställning till vad som ska göras för att möta dem, medan översiktsplanen omfattar ställningstaganden om var i geografin de olika bostadsbehoven ska tillgodoses.

Under 2022 utfördes ändringar i lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Ändringarna anger att uppgifterna i riktlinjerna, utöver en analys av den demografiska utvecklingen och marknadsförutsättningarna, också ska grundas på en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. De nya kraven medför ett ökat behov av förvaltningsövergripande analysarbete, där olika förvaltningar bidrar med fördjupad kunskap om vilka bostadsbehov som inte tillgodoses för olika målgrupper. Historisk hantering av bostadsförsörjningsfrågorna har till stor del skett vid miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen. Ansatsen i dessa riktlinjer har dock varit att, i enlighet med lagförändringen, bredda ansvaret till kommunens olika förvaltningar och nämnder. För att svara upp mot vad en förändrad lagstiftning åsyftar och att kontinuerligt verka kring dessa frågor behöver en kontinuerlig bostadsförsörjningsgrupp med nyckelpersoner tillsättas.

Kommunstyrelsen ansvarar för att initiera arbetet med att upprätta förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen. Markplanerings- och exploateringsnämnden bistår Kommunstyrelsen i arbetet med att upprätta förslag till riktlinjer, och står för den politiska styrningen under uppdragets gång. Beslut om antagande av riktlinjer för bostadsförsörjning sker sedan i Kommunfullmäktige.

Förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning har tagits fram av en bred arbetsgrupp med olika ingångar i kommunens arbete med bostadsförsörjning. Arbetsgruppen leds av Enheten för översiktlig planering och består av deltagare från Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen, Kommunledningsförvaltningen, Socialförvaltningen, Gymnasie- och arbetsmarknadsförvaltningen, Kultur- och fritidsförvaltningen samt det kommunala bostadsbolaget Örebrobostäder AB (Öbo).

Sammanfattning och slutsatser av analys

Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska enligt 2 § andra stycket lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar särskilt ska grundas på en analys av

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

Nedan redovisas en sammanfattning och slutsatser av genomförd analys. Analysen i sin helhet redovisas i bilaga 1 till riktlinjerna.

Örebro kommun har haft en ökande folkmängd varje år sedan mitten av 1990-talet, en trend som förväntas fortsätta. Fram till 2032 beräknas 10 000 nya hushåll tillkomma i kommunen, vilket medför ett behov om minst lika många tillkommande bostäder.

Det finns en historisk och prognosticerad ökning av unga vuxna, äldre och enpersonshushåll i Örebro kommun. Antalet hushåll med barn har också ökat över tid, om än inte i samma takt som enpersonshushållen. Det gör sammantaget att det finns ett fortsatt stort behov av såväl små som stora bostäder i kommunen. Det finns dock betydande skillnader i hushållens möjlighet att efterfråga en bostad, vilket ställer krav på en variation i hustyper, upplåtelseformer, prisklasser och lägen. Idag varierar hushållssammansättningen, åldersfördelningen och hushållens ekonomiska förutsättningar tydligt i kommunens olika delområden, ofta i samvariation med vilka boendeformer som är dominanta i området. En alltför homogen bostadsstruktur i tätorter och stadsdelar kan medföra såväl utlåsnings- som inlåsningseffekter för hushåll med ansträngd ekonomi. Situationen har förvärrats under inflationen, där hushållens inkomstutveckling inte går i takt med höjda boendekostnader. Det är av stor betydelse att Örebro kommun fortsätter att verka för en varierad bostadsstruktur i alla tätorter och stadsdelar för att motverka segregation och möjliggöra kvarboende för hushåll i olika livssituationer.

Den demografiska utvecklingen, med bland annat en högre andel äldre, medför ökade behov av tillgänglighet i bostadsbeståndet. Det finns idag ett underskott på särskilda boendeformer för äldre och för personer med funktionsnedsättning. Det finns också ett behov av att inventera tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet, för att utreda behovet av åtgärder för att såväl yngre som äldre med minskad rörlighet ska ha möjlighet att hitta en bostad som motsvarar deras behov.

Trångboddhet har under de senaste åren ökat bland hushåll med barn, vilket indikerar att det bland dessa hushåll finns bostadsbehov som idag inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Dessa behov har nyproduktionen svårt att tillgodose, behovet av stora och samtidigt billiga bostäder är paradoxalt eftersom en större bostad genererar högre pris per kvadratmeter. Örebro kommun ser möjligheter i att påverka utformningen av bostäder, då en flexibel och väl anpassad rumsfördelning kan ha minst lika stor betydelse som bostadens yta för att motverka trångboddhetens negativa effekter. Därtill finns ett behov av att verka för en större variation i småhusutbudet, avseende upplåtelseformer och attraktiva alternativ till friliggande enbostadshus, för att möjliggöra för barnhushåll med olika ekonomiska förutsättningar att efterfråga en bostad. Det finns också ett behov av att utreda trångboddhetens mekanismer i det befintliga beståndet, då det i vissa delområden finns en samvariation mellan trångboddhet, ansträngd boendeekonomi, upprepade flyttar och hemmaboende vuxna barn.

Det finns generellt en god investeringsvilja i Örebro tätort, med ett kontinuerligt tillskott av nya bostäder och en stadig befolkningstillväxt. Samtidigt är nyproduktionen av

bostäder generellt konjunkturkänslig, i synnerhet i kommunens mindre orter. Kommunens möjlighet att ställa krav och påverka vilka typer av bostäder som byggs begränsas i viss mån i förhållande till konjunktur och byggaktörers vilja samt möjlighet att investera. Men det kommunala planmonopolets syfte är att säkerställa det allmänna intresset och är ett viktigt verktyg för att åstadkomma bostäder som bättre svarar mot de bostadsbehov som hushållen har. De senaste årens nyproduktion har till stor del förstärkt befintliga strukturer, med en hög andel lägenheter med 2–3 rum och kök samt lägenheter i flerbostadshus upplåtna med hyresrätt. Det är därför viktigt att det finns ett tydligt mandat att i detaljplaner och i markanvisningar ställa krav på byggaktörer. Det finns därutöver ett behov av ökat informationsutbyte och dialog med byggaktörerna, liksom att stimulera en mångfald av byggaktörer som är aktiva i Örebro.

Örebro kommun använder idag inte alla verktyg för bostadsförsörjning som står till buds. Kommunen har exempelvis en begränsad erfarenhet av att främja alternativa sätt att bygga och bo på i kommunen, olika bo- och byggemenskaper kan vara en nyckel till att underlätta tillträdet till bostadsmarknaden och skapa möjlighet att anpassa boendet utifrån den aktuella livssituationen.

Det är delvis oklart vilka av Boverkets mått, och trender i dessa, som indikerar en bostadsbrist. Måtten på hemmaboende vuxna barn och upprepade flyttar behöver till exempel tolkas på olika sätt i olika geografier, där upprepade flyttar kan vara en effekt av nybyggnation och hög andel studenter likväl som ett tecken på strukturell hemlöshet. Boverkets mätperiod är också kort, med en betydande eftersläpning, som påverkar möjligheten att dra slutsatser. För att komplettera bilden av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses har data från SCB samt Socialförvaltningens kvalitativa inventering av bostadssociala behov ingått som underlag i analysen. Den senare belyser att det finns en växande grupp som riskerar att låsas in i socialtjänstens insatser. Det är av stor betydelse att underlätta tillträde till den ordinarie bostadsmarknaden, liksom möjligheten att behålla en bostad, för de grupper som står utanför eller riskerar att stå utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Inventeringen belyser också att Örebro kommun idag har svårt att tillgodose bostadsbehoven för våldsutsatta personer liksom för tidigare kriminella personer som önskar lämna kriminaliteten.

Örebro kommuns mål för bostadsförsörjning

I detta avsnitt redovisas kommunens mål för bostadsbyggandet och utvecklingen av bostadsbeståndet, i enlighet med 2 § första stycket, punkt 1 i lag (2000:1384) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Örebro kommuns målområden och insatser bygger på analysens tre utgångspunkter, bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden, marknadsförutsättningar samt demografisk utveckling.

Målområde 1: Bo i Örebro

Målområdet syftar till att möta bostadsbehov som kan uppstå över tid till följd av den demografiska utvecklingen, och omfattar också mål som tar sikte på regionala samband och relationer mellan arbetsmarknaden och bostadsmarknaden.

1.1 Örebro ska fortsätta vara den regionala bostadsmarknadsnoden i Örebro län.
1.2 Örebro kommun ska ha en god plan- och markreserv för att stimulera bostadsbyggande som möter hushållens olika behov oberoende av konjunkturförändringar.
1.3 ÖBO ska ha en beredskap att tillskapa bostäder som möter behovet utifrån den demografiska utvecklingen.

Målområde 2: Bo för livet

Målområdet syftar till att skapa förutsättningar för hushållen att anpassa sin boendesituation till sin aktuella livssituation, och till att främja social sammanhållning och möten över generationsgränserna i alla delar av kommunen.

2.1 Örebro ska bli en mindre boendesegregerad kommun.
2.2 Det ska finnas ett varierat utbud av bostäder i alla delar av kommunen.
2.3 Människor i olika livssituationer ska ha möjlighet att hitta en bostad med rimlig boendekostnad.
2.4 Människor i olika livssituationer ska ha möjlighet att bo kvar i sitt närområde.
2.5 Örebro kommun ska främja alternativa sätt att bygga och bo för alla delar av livet.
2.6 Det ska gå att hitta information om tillgängligheten i bostadsbeståndet.

Målområde 3: Allas rätt till bostad

Målområdet relaterar till kommunens ansvar att säkerställa rätten till en god bostadssituation för de personer och hushåll som har svårt att nå den ordinarie bostadsmarknaden.

3.1 Alla ska ha råd att bo i en bostad som motsvarar hushållets behov.
3.2 Merparten av befintliga och nya bostäder ska ha överkomliga hyror/rimlig prissättning.
3.3 Örebro kommun och ÖBO ska underlätta tillträde för grupper som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden på egen hand.
3.4 Örebro kommun ska främja alternativa sätt att bygga och bo för dem som står utanför ordinarie bostadsmarknad.
3.5 Alla ska ha möjlighet att kunna behålla en bostad.

Örebro kommuns insatser för att uppnå målen

Här redovisas kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, i enlighet med 2 § första stycket, punkt 2 i lag (2000:1384) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

I riktlinjerna har i vissa fall angetts ett tidsspann för utförandet av insatserna, snarare än ett exakt årtal. Det ger möjlighet för ansvariga och medverkande nämnder och verksamheter att arbeta in insatserna i sina årliga verksamhetsplaner och budgetar. Tidsspannet är i dessa fall angett som en fyraårsperiod med hänsyn till att kommunfullmäktige ska anta riktlinjer minst under varje mandatperiod.

BMN=Bygg- och miljönämnden, GAF=Gymnasie- och arbetsmarknadsförvaltningen, KLF=Kommunledningsförvaltningen, KS=Kommunstyrelsen, MEN=Markplanerings- och exploateringsnämnden, MSF=Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen, SOF=Socialförvaltningen, ÖBO=ÖrebroBostäder AB. Med Socialnämnderna avses Socialnämnden, Vård- och omsorgsnämnden, Funktionsstödsnämnden och Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden.

Målområde 1: Bo i Örebro

Mål	Insatser	Bidrar även till mål nr.	Ansvarig nämnd och förvaltning /bolag	Tid för insats
1.1 Örebro ska fortsätta vara den regionala bostadsmarknadsnoden i Örebro län.	Utöka den mellankommunala dialogen för att bättre förstå bostadsmarknaden i en regional kontext	2.1, 3.1	MEN/MSF	Löpande
	Tillsätta en kontinuerlig bostadsförsörjningsgrupp med representation från väsentliga kommunala förvaltningar samt ÖBO	Samtliga	MEN/MSF	2025
1.2 Örebro kommun ska ha en god plan- och markreserv för att stimulera bostadsbyggande som möter hushållens behov oberoende av konjunkturförändringar	Upprätthålla en planreserv som ger förutsättningar för ett brett utbud på bostadsmarknaden	1.1, 2.1, 2.2, 2.4	BMN/MSF	Löpande
	Utveckla metod för att visualisera och följa upp planreserven	2.2	BMN/MSF	2025–2028

1.3 ÖBO ska ha en beredskap att tillskapa bostäder som möter behovet utifrån den demografiska utvecklingen	Stärka den kontinuerliga dialogen mellan ÖBO och Örebro kommun för att synkronisera långsiktiga strategier	1.2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.2	MEN/MSF, Socialnämnderna/SOF, KS/KLF, KF/ÖBO	Löpande

Målområde 2: Bo för livet

Mål	Insatser	Bidrar även till mål nr.	Ansvarig nämnd och förvaltning /bolag	Tid för insats
2.1 Örebro ska bli en mindre boendesegregerad kommun	Stärka befintlig dialog med byggaktörer kring bostadsbehov, för att skapa samhällsbyggandeengagemang	1.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 3.2, 3.4	MEN/MSF, Socialnämnderna/SOF	Löpande
	Ta del av befintliga forum för att föra dialog med civilsamhället, t.ex. enskilda, grupper och organisationer		KS/KLF, Socialnämnderna/SOF, MEN/MSF	Löpande
	Bjuda in bostadsaktörer till dialog med kommunens kontinuerliga bostadsförsörjningsgrupp	1.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 3.2, 3.4	MEN/MSF	Löpande
	Stärka befintlig dialog med ÖBOs områdeskontor, privata hyresvärdar och partnerskapsamverkan	1.3, 3.3	KS/KLF, Socialnämnderna/SOF, MEN/MSF, KF/ÖBO	Löpande
	I planeringen av nya bostäder sträva efter livskraftiga och goda boendemiljöer med tillgång till social och grön infrastruktur	2.2	BMN/MEN/MSF, KF/ÖBO	Löpande
	I planeringen av nya bostäder säkerställa ett barnrättsperspektiv, med särskild hänsyn till barns boendemiljö	2.2	BMN/MEN/MSF, KF/ÖBO	Löpande

	Använda befintligt samarbete med Örebro universitet för att ta fram ett kunskapsunderlag om förutsättningar och verktyg för att minska segregationen	2.2, 2.3, 2.5	MEN/MSF	Löpande
2.2 Det ska finnas ett varierat utbud av bostäder i alla delar av kommunen	Prioritera detaljplaner som bidrar till en ökad variation i utbudet	1.2, 2.1, 2.4, 2.5	BMN/MSF	Löpande
	Förvärva fastigheter som kan bidra till att komplettera ensidiga bostadsstrukturer	1.2, 2.1, 2.4	MEN/MSF	Löpande
	Utveckla en modell för att analysera bostads- och befolkningsstrukturer i olika geografier/skalor	1.2, 1.3, 2.1, 2.4, 2.5	MEN/MSF	2025
	Använda markanvisningar för att balansera och komplettera befintligt utbud på marknaden vad gäller bland annat upplåtelseform och lägenhetsstorlekar	2.1, 2.4, 2.5	MEN/MSF	Löpande
	Verka för att öka antalet byggaktörer på bostadsmarknaden i Örebro	1.2, 2.1, 2.3, 2.5	MEN/MSF, KS/KLF	Löpande
	I högre grad anvisa mark till aktörer som bidrar med innovativa lösningar för att utveckla bostadsformer och affärsmodeller som möter behov och efterfrågan	2.3, 2.5	MEN/MSF	Löpande
	Utreda potentialen hos hyres- eller bostadsrätter i småhus snarare än endast äganderätter, liksom kedjehus som alternativ till friliggande enbostadshus	1.3, 2.1, 2.3	MEN/MSF	2025-2028

	Utreda potentialen av bostadsrätten i flerbostadshus på den lokala bostadsmarknaden	1.3, 2.1, 2.3	MEN/MSF	2025
	Ta fram en fördjupad kartläggning av bostadsbehoven i olika hushållssammansättningar med barn	1.3, 2.3, 2.4, 2.5, 3.1, 3.3, 3.5	MEN/MSF, SON/SOF	2025–2028
2.3 Människor i olika livssituationer ska ha möjlighet att hitta en bostad med rimlig boendekostnad.	Inventera det långsiktiga behovet av särskilda boendeformer för äldre	1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1, 3.5	Socialnämnderna/SOF	2025–2028
	Utreda behovet av att införa biståndsbedömt trygghetsboende	2.2, 2.3, 3.1, 3.5	Socialnämnderna/SOF	2025–2028
	Inventera det långsiktiga behovet av seniorbostäder och ej biståndsbedömda trygghetsbostäder	2.1, 2.2, 2.3, 3.1	Socialnämnderna/SOF	2025–2028
	Inventera det långsiktiga behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning (gruppbostäder, servicebostäder och annan särskilt anpassad bostad)	2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.5	Socialnämnderna/SOF	2025–2028
	Inventera behovet av ökat antal lägenheter som endast kan sökas av ungdomar mellan 18 och 25 år.	1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1, 3.2, 3.3	KF/ÖBO	2025–2028
	I dialog med Hyresgästföreningen kartlägga unga vuxnas bostadsbehov.	1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1, 3.2, 3.3	MEN/MSF	2025–2028
	I dialog med Örebro universitet och studentkåren kartlägga studenters bostadsbehov	1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1, 3.2, 3.3	MEN/MSF	2025–2028
	Upprätthålla ett aktivt samarbete med fastighetsägare i syfte att bibehålla och	1.3, 2.1, 2.2, 2.4, 3.1, 3.2,	Socialnämnderna/SOF/GAF, KF/ÖBO	Löpande

	stärka tillgången till bostäder för nyanlända personer	3.3, 3.4, 3.5		
	Utreda förutsättningarna för att stimulera flyttkedjor med fokus på att matcha bostadsutbudet med hushållens behov	2.1, 2.4, 3.1	MEN/MSF	2025–2028
2.4 Människor i olika livssituationer ska ha möjlighet att bo kvar i sitt närområde	Föra dialog med boende i tätorter/stadsdelar för att fånga behoven	2.1	BMN/MEN/MSF, KF/ÖBO	Löpande
2.5 Örebro kommun ska främja alternativa sätt att bygga och bo för alla delar av livet	Utreda olika sätt att främja alternativa sätt att bygga och bo	1.2, 3.4	MEN/MSF	2025
2.6 Det ska gå att hitta information om tillgängligheten i bostadsbeståndet	Inventera tillgängligheten i ÖBOs flerbostadshusbestånd, i första hand för varje pågående byggprojekt och avseende tillgängligheten in till bostaden.	1.3, 2.1, 2.3, 2.4, 3.5	KF/ÖBO	Löpande
	Informera om tillgängligheten i ÖBOs flerbostadshusbestånd	1.3, 2.1, 2.3, 2.4, 3.5	KF/ÖBO	Löpande
	Informera privata fastighetsägare om behovet av, och tillvägagångssätt för, att inventera tillgängligheten i flerbostadshusbeståndet	2.1, 2.3, 2.4, 3.5	MEN/MSF	Löpande

Målområde 3: Allas rätt till bostad

Mål	Insatser	Bidrar även till mål nr.	Ansvarig nämnd och förvaltning /bolag	Tid för insats
3.1 Alla ska ha råd att bo i en bostad som motsvarar hushållets behov	Utreda möjligheten att använda lagen om vissa kommunala befogenheter (2007:49) för att möjliggöra till exempel hyresgarantier som träffar olika behov	3.3, 3.5	Socialnämnderna/SOF /GAF	2025–2028
	Fortsätta utveckla rutiner för varsam renovering i ÖBOs bestånd	2.3, 2.4, 3.2, 3.3, 3.5	KF/ÖBO	Löpande
	Informera privata hyresvärdar om vikten av varsam renovering	2.3, 2.4, 3.2, 3.5	MEN/MSF	Löpande
	Utveckla vräkningsförebyggande arbete i samverkan med kronofogden och hyresvärdar	3.5	KS/KLF, Socialnämnderna/SOF / GAF	Löpande
	Utreda hur befintligt bestånd kan nyttjas mer innovativt, t.ex. genom kollektiva boendeformer och gemensamma ytor, som ett sätt att minska trångboddhet, få lägre boendekostnader och främja barns och ungas rätt till ett privatliv	2.2, 2.3, 2.5, 3.2, 3.4, 3.5	MEN/MSF, KF/ÖBO	2025–2028
	Utreda möjligheten till kollektiva boendeformer och gemensamma ytor i ÖBOs bestånd	1.3, 2.2, 2.3, 2.5, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5	KF/ÖBO	2025–2028
	Vid markanvisning uppmana till ytsmarta och flexibelt utformade bostäder	2.2, 2.3, 3.2	MEN/MSF	Löpande

3.2 Merparten av befintliga och nya bostäder ska ha överkomliga hyror/rimlig prissättning	Vid markanvisning verka för att merparten av bostäderna har en rimlig prissättning	2.2, 2.3, 2.4, 3.1	MEN/MSF	Löpande
3.3 Örebro kommun och ÖBO ska underlätta tillträde för grupper som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden på egen hand	Utvärdera projekt enligt konceptet ”Bostäder för fler” som innebär att när kommunen säljer mark för bostadsbebyggelse ska en mindre del av varje exploateringsområde markanvisas till intressenter som åtar sig att delvis bygga bostäder med överkomliga hyror (motsvarande under 80 procent av bruksvärdeshyran)	2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1, 3.2	MEN/MSF	2025
	Testa koncept liknande konceptet ”Bostäder för fler”	2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1, 3.2	MEN/MSF	2028
	Verka för att ÖBO fortsatt har möjlighet att använda en särskild uthyrningsregel, där inkomst från arbete prioriteras i maximalt 10 procent av ÖBOs totala bestånd vid uthyrning. Inkomst av förvärvsarbete får prioriteras i maximalt 80 procent av en enskild stadsdel	2.1, 2.3, 2.4, 3.1	KF/ÖBO	Löpande
	Utreda möjligheten att vid försäljning av kommunal mark eller upplåtelse av tomträtt för hyresrätter erbjuda kommunen att använda en andel av bostäderna till kommunala bostadskontrakt (sociala kontrakt)	2.3, 3.1, 3.5	Socialnämnderna/SOF, MEN/MSF	2025–2028

	Utreda behovet av att införa särskilda förturer riktade till olika målgrupper		Socialnämnderna/SOF	2025–2028
	Utreda hur ”Bostad först” kan utvecklas		Socialnämnderna/SOF	2025
	Utreda hur kommunen kan säkerställa en ändamålsenlig skydd- och boendekedja för våldsutsatta personer som är tillgänglig och trygg, med ett särskilt barnperspektiv i ärenden där barn är drabbade		Socialnämnderna/SOF, KF/ÖBO, KS/KLF	2025–2028
	Utreda hur kommunen kan säkerställa en ändamålsenlig skydd- och boendekedja för utövare av våld i nära relationer och avhoppare, med ett särskilt barnperspektiv i ärenden där barn är drabbade		Socialnämnderna/SOF, KF/ÖBO, KS/KLF	2025–2028
	Utreda hur kommunen kan säkerställa en ändamålsenlig skydd- och boendekedja för tidigare kriminella personer som önskar lämna kriminaliteten, med hänsyn till omkringboende		Socialnämnderna/SOF, KF/ÖBO, KS/KLF	2025–2028
3.4 Örebro kommun ska främja alternativa sätt att bygga och bo för dem som står utanför ordinarie bostadsmarknad.	Utreda möjligheten att testa innovativa helhetslösningar med exempelvis boendeformer med brukarinflytande	3.3	Socialnämnderna/SOF	2025–2028
	Utreda målgrupper och behov för ”Hus i enskilt läge”		Socialnämnderna/SOF	2025 (pågående)
	Utreda målgrupper och behov för ”Bostäder för fler”	3.3	Socialnämnderna/SOF	2026
	Utreda möjligheten att tillhandahålla en	3.3, 3.5	Socialnämnderna/SOF	2025–2028

	funktion för att ge personer rätt verktyg för att kunna söka boende på egen hand			
3.5 Alla ska ha möjlighet att kunna behålla en bostad	Se över samarbetsavtal mellan Örebro kommun och fastighetsägare i bostadssociala frågor		Socialnämnderna/SOF/GAF	2025
	Kartlägga och systematisera Örebro kommuns vräkningsförebyggande arbete	3.1	KS/KLF, KF/ÖBO, Socialnämnderna/SOF/GAF	2025–2028
	Förstärka kommunens arbete med Kvarbo i samverkan med ÖBO		Socialnämnderna/SOF/GAF, KF/ÖBO	Löpande
	Informera privata hyresvärdar om vräkningsförebyggande arbete		KS/KLF	Löpande

Hänsyn till nationella och regionala mål

Här redovisas hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen, i enlighet med 2 § första stycket, punkt 3 i lag (2000:1384) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. I avsnittet redovisas även hur riktlinjerna har tagit hänsyn till Örebro kommuns Program för hållbar utveckling

Agenda 2030
Vid FN:s toppmöte den 25 september 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål och Agenda 2030 för hållbar utveckling. Genom Agenda 2030 har världens länder åtagit sig att fram till år 2030 utrota fattigdomen och hungern överallt, att bekämpa ojämlikheter inom och mellan länder, att bygga fredliga, rättvisa och inkluderande samhällen, att skydda de mänskliga rättigheterna och främja jämställdhet och kvinnors och flickors egenmakt, samt att säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser.

Av de 17 globala målen är det framförallt mål 11 – Hållbara städer och samhällen – som har bäring på bostadsförsörjningen. Mål 11 är att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. I synnerhet det första delmålet, delmål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad är relevant. Det innebär att senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden. Örebro kommun bidrar till att uppfylla delmålet genom insatser som syftar till att alla ska ha råd att bo i en bostad som motsvarar hushållets behov. Insatser för att minska boendesegregationen i kommunen är också av stor betydelse för att uppfylla målet för hållbara städer och samhällen.

Rätt till bostad
Rätten till bostad regleras i svensk grundlag. Av regeringsformen framgår att det allmänna ska trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa. Det är ett allmänt formulerat mål, som inte ger upphov till någon utkrävbar rättighet för den enskilde, men som innebär att målsättningen för bostadspolitiken ska vara att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder till rimliga kostnader. Örebro kommun bidrar till målet genom målområdet *Allas rätt till bostad*, med flera ingående mål som bidrar till att säkerställa rätten till en god bostadssituation för de personer och hushåll som har svårt att nå den ordinarie bostadsmarknaden.

Barnkonventionen
Från den 1 januari 2020 är FN:s barnkonvention svensk lag. Barnkonventionen framhåller vikten av att barns rätt till en trygg uppväxtmiljö och en god levnadsstandard är grundläggande för att de ska kunna utvecklas på ett gynnsamt sätt. Genom artikel 27 i barnkonventionen erkänner varje konventionsstat varje barns rätt till den levnadsstandard som krävs för barnets fysiska, psykiska, andliga, moraliska och sociala utveckling. Fler artiklar från barnkonventionen som har koppling till bostadsförsörjning är bland annat:

- Artikel 26. Barn har rätt till social trygghet samt till statligt stöd, ifall föräldrar eller annan vårdnadshavare saknar tillräckliga resurser.
- Artikel 31. Barn har rätt till lek, vila och fritid

Flera mål i målområdena *Allas rätt till bostad* och *Bo för livet* syftar till att varje barn ska kunna växa upp i en trygg uppväxtmiljö. Insatser för att alla ska ha råd att bo i en bostad som motsvarar hushållets behov är av särskild betydelse för att motverka trångboddhet och vräkning som har en negativ påverkan på barns uppväxtvillkor.

Mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet
Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. För delområdet bostadsmarknad är målet även långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Örebro kommun bidrar till målet bland annat i målområdet *Bo i Örebro* som har en tydlig relation till kommunens översiktsplanering, med mål som syftar till att lokaliseringen av bostäder ska bidra till rumslig närhet och goda livsmiljöer.

Mål för integrationspolitiken
Det nationella målet för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Detta tillsammans med bosättningslagen innebär ett ansvar på kommunal nivå för integration och bosättning av nyanlända flyktingar. Örebro kommun bidrar till målet bland annat genom målområdet *Bo för livet*, med insatser som syftar till att motverka och minska boendesegregationen i kommunen.

Mål för funktionshinderspolitiken
Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att, med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som utgångspunkt, uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och till att barnrättsperspektivet ska beaktas. Örebro kommun bidrar till att uppfylla målet genom insatser i målområdet *Bo för livet*, bland annat insatser för att inventera behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning och insatser för att inventera tillgängligheten i olika delar av bostadsbeståndet.

Jämställdhetsmålet
Det övergripande nationella målet för jämställdhetspolitiken innebär att kvinnor och män är lika värda och har samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter att forma samhället och sina egna liv. Flera av målen i målområdet *Bo för livet* har bäring på det nationella jämställdhetsmålet. Kvinnor som grupp har generellt lägre inkomster än män, vilket bland annat påverkar kvinnors möjlighet att separera från en relation och behålla eller hitta en lämplig bostad i närområdet. Mål som syftar till ett varierat bostadsutbud i alla delar av kommunen är viktigt för hushåll med olika inkomst och behov att anpassa sin bostadssituation utifrån sin aktuella livssituation.

Folkhälsomålet
Det nationella målet för folkhälsopolitiken är att skapa samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation. Boende och närmiljö är ett av åtta områden inom folkhälsopolitiken. Att ha tillgång till en god bostad i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Åtgärder för en mer jämlik hälsa bör inriktas på att bryta boendesegregationen men också på ett hållbart byggande, som motverkar exponering för skadliga miljöfaktorer. Örebro kommun bidrar till att uppfylla målet genom insatser som syftar till att motverka och minska segregationen i kommunen. Flera mål i målområdet *Bo för livet* syftar till att främja social sammanhållning och möten över generationsgränserna i kommunens olika delar. Målområdet *Allas rätt till bostad* omfattar insatser som syftar till en god och jämlik hälsa genom att säkerställa att alla har tillgång till en godtagbar bostad.

Regional utvecklingsstrategi
På länsnivå är det regionen som ansvarar för regionala tillväxtfrågor och samhällsplanering. I detta ansvar ingår att utarbeta dels en regional utvecklingsstrategi (RUS), dels en transportinfrastrukturplan för länet.

Av Örebro läns regionala utvecklingsstrategi 2022–2030 tecknas ett önskvärt läge för länet år 2030 som inkluderar:

- En bostadsmarknad i balans
- Attraktiva boendemiljöer skapar social hållbarhet
- Bra samordning mellan byggande och hållbara pendlingsmöjligheter
- Minskad segregation tack vare god samhällsplanering

Örebro kommun bidrar till det önskvärda läget genom mål och insatser under målområdet *Bo för livet* som syftar till att motverka segregationen och främja ett varierat bostadsutbud. Örebro kommun har också formulerat mål och insatser under målområdet *Bo i Örebro* som tar sikte på regionala samband och relationer mellan arbetsmarknaden och bostadsmarknaden.

Örebro kommuns Program för hållbar utveckling
Örebro kommuns program ”Vårt hållbara Örebro” innehåller övergripande och långsiktiga mål som omfattar FN:s utvecklingsmål Agenda 2030. Målen omfattar även andra relevanta styrdokument för en hållbar samhällsutveckling med åtaganden för Örebro kommun, däribland EU-direktiv, nationell lagstiftning, de nationella miljökvalitetsmålen, regionala utvecklingsmål samt lokala politiska beslut. Programmet för hållbar utveckling fastslår den politiska viljeinriktningen samt uttrycker värdegrund och önskvärd samhällsutveckling inom Örebro kommun fram till år 2050.

Riktlinjerna för bostadsförsörjning knyter framförallt an till programmets målområde *4. Örebro skapar livsmiljöer för god livskvalitet*. Programmets delmål *4.3 År 2030 ska kommuninvånarna ha tillgång till en bostad som motsvarar ens behov, bland annat utifrån geografi och demografi* speglas genom mål och insatser i samtliga av riktlinjens målområden.

Genomförande och uppföljning

Riktlinjerna för kommunens bostadsförsörjning hänger nära samman med andra kommunala styrdokument. Det gäller inte minst kommunens översiktsplan, som riktlinjerna ska fungera som ett underlag till. Medan riktlinjerna anger mål och insatser för hela kommunens bostadsförsörjning anger översiktsplanen ställningstaganden för hur det allmänna intresset för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet ska tas om hand i olika geografier och relateras till mark- och vattenvändningar. Tidssättning av insatser sker endast delvis i riktlinjer för bostadsförsörjning, medan kommunens övergripande strategier och budget anger ramarna för förvaltningarnas och de kommunala bolagens årliga planering. Det är väsentligt för genomförandet av riktlinjerna att förvaltningarna och bolagen omsätter insatserna i sin ordinarie verksamhetsplanering.

Dokument	Omfattning	Frågor
Riktlinjer för bostadsförsörjning, inklusive analys	Mål för kommunens bostadsförsörjning på lång sikt, och insatser för att uppnå dessa	Varför, Vad, När och Hur
Översiktsplan	Den övergripande inriktningen för kommunens geografiska utveckling på lång sikt	Vad och Var
Övergripande strategier och budget	Prioritering av vad kommunen och dess bolag ska arbeta med under året och mandatperioden	När

Riktlinjerna och utfallet av dessa ska följas upp regelbundet i flera syften, dels för att säkerställa att de har fått genomslag och realiserats, dels som underlag för bedömning av om förutsättningarna har förändrats så mycket att riktlinjerna behöver omarbetas. Därutöver behöver själva processen för framtagande av riktlinjerna utvärderas. I riktlinjerna framgår att en kontinuerlig bostadsförsörjningsgrupp ska tillsättas med representation från olika kommunala förvaltningar och ÖBO. Syftet med gruppen är att vara en arbetsgrupp för att kontinuerligt utveckla bostadsförsörjningsarbetet i Örebro kommun, genom att verka för att riktlinjer för bostadsförsörjning implementeras i kommunkoncernen samt att sammanföra kunskap och lägesbild från respektive verksamhet. En väsentlig uppgift för gruppen blir att följa upp riktlinjer för bostadsförsörjning med stöd av en uppföljningsplan som tas fram av gruppen.

En viktig förutsättning för uppföljningen av riktlinjerna är att de mål som redovisas i riktlinjerna är tänkta att vara långsiktiga inriktningsmål. De insatser som har formulerats i riktlinjerna är tänkta att vara en översättning av målen in i kommunkoncernens ordinarie arbete och är därför i högre utsträckning tidsatta. Genom att insatserna följs upp ges en möjlighet att överblicka hur kommunen ligger till i förhållande till de mål som insatserna relaterar till.