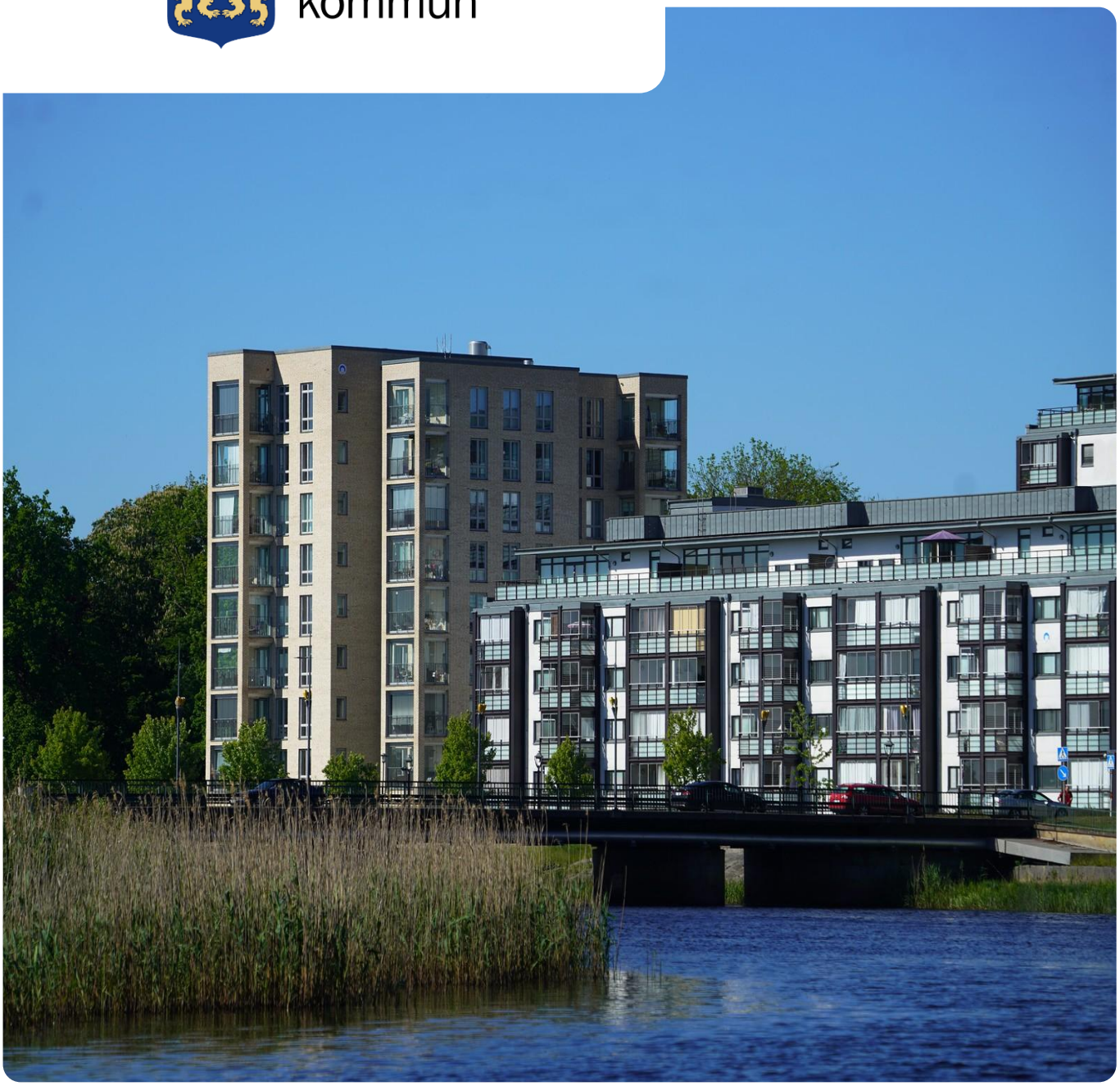
Kristianstads kommun



Kommunala mål och åtgärder för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, 2026-2030 med utblick mot 2040

Strategi för bostadsförsörjning

Om denna handling

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar framgår av första paragrafen lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. (Bostadsförsörjningslagen).

”Varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Planeringen ska syfta till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.”

Kristianstads kommun har valt att redovisa denna planering och dess förutsättningar i denna *Strategi för bostadsförsörjning*. Handlingen innehåller de delar som lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar anger och som i lagen benämns ”handlingsplan för bostadsförsörjning”. Titeln på handlingen är anpassad efter Kristianstads kommuns styrsystem.

Till denna handling hör även rapporten Underlag till *Strategi för bostadsförsörjning – analyser 2025*. På uppdrag av kommunstyrelsen har arbetet projektletts av kommunledningskontoret, Mark- och exploateringsenheten, i dialog med Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, Tekniska förvaltningen, Arbete- och välfärds-förvaltningen, Omsorgsförvaltningen samt det kommunala bostadsbolaget ABK.

Strategi för bostadsförsörjning omfattar hela kommunen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 17 september 2025 att skicka handlingen på remiss till berörda nämnder, bolag, myndigheter, organisationer och allmänhet. Synpunkter inkomna under remisstiden låg sedan till grund för revideringar inför antagande.

Strategi för bostadsförsörjning är antagen av Kommunfullmäktige. Strategin ersätter därmed Riktlinjer för bostadsförsörjning från 2016.

Handlingen finns att läsa på
www.kristianstad.se/bostadsforsorjning

Bilder: Kristianstads kommun/Claes Sandén

Innehåll

Förord 5
Syfte 6
Sammanfattning 7
Analys av förutsättningar och behov 10
Mål för bostadsförsörjningen 17
Planerade åtgärder för att nå målen 23

Förord

I Kristianstads vision ”Vi lyfter tillsammans, Kristianstad 2030”, beskrivs hur Kristianstad ska växa och utvecklas som en attraktiv kommun som drar till sig människor, kompetens och idéer. Kristianstad är tillsammans med Hässleholm en tillväxtmotor. Det gör att Kristianstad är en viktig tillväxtmotor dels för det regionala arbetet för Skåne dels för Skåne Nordost samt för sig själv.

Kristianstad behöver fortsätta att växa befolkningsmässigt, vilket är en förutsättning för kommunens hållbara utveckling och planering. Det bidrar även till målbilden som finns i ”Regionplan för Skåne 2022–2040” om att hela Skåne ska växa, där tillväxtmotorerna har en viktig roll för att driva utvecklingen och generera attraktionskraft till Skåne. Gemensamt för tillväxtmotorer är att de har en befolkning som ökar och ett relativt högt bostadsbyggande.

I översiktsplanen för Kristianstad kommun från mars 2013, ÖP13, fortsatt gällande, identifieras följande tre övergripande utmaningar, En stärkt position i regionens utveckling, Främja stad och landsbygd i balans, Attrahera fler boende och verksamheter.

För att klara av att leva upp till målen och ambitionerna, har Kristianstads kommun ett långsiktigt behov av att bygga bostäder för att möta behovet som tillväxtmotor dels för den demografiska befolkningsutvecklingen, dels för att attrahera nya invånare till kommunen samt att möjliggöra omflyttningar i beståndet. Den årliga bostadsproduktionen bör uppgå till omkring 300 nya bostäder per år, med ett långsiktigt mål om 400 bostäder per år, för att Kristianstads kommun ska kunna axla sin roll som regional tillväxtmotor.

Camilla Palm	Ian Fernheden
Kommunalråd (M)	Kommunalråd (SD)

Kristianstad, maj 2026

Syfte

Denna strategi för bostadsförsörjning syftar till att säkerställa att kommunen har den planering och framförhållning som krävs, för att på ett hållbart sätt tillgodose kommunens behov på bostadsmarknaden, genom såväl bostadsbyggande som utveckling av det befintliga bostadsbeståndet.

Strategin ska vara styrande för hela kommunkoncernens beslut avseende frågor med betydelse för bostadsförsörjningen, samt för kommunens förvaltningar och bolag i deras verkställighet av besluten. I 2 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) finns en bestämmelse om att kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen ska vara vägledande för kommunens planläggning i fråga om bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Handlingen innehåller de delar som lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar anger, men är för Kristianstads kommun kallad *Strategi för bostadsförsörjning*, för att passa in i Kristianstads kommuns styrsystem.

Syftet med strategin är därutöver att ge vägledning och stöd till näringsliv och exploatörer, inför investerings- och etableringsbeslut, samt till allmänheten vid val av boendetyp och bostadsort.

Strategin för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Om förutsättningarna för den antagna planen ändras under mandatperioden, ska kommunfullmäktige anta en ny uppdaterad handlingsplan (i Kristianstads kommuns fall benämnd *strategi*).
Lag (2025:70).

Sammanfattning

Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen är en bred och komplex uppgift som innebär många utmaningar. Det handlar om att kommunen ska planera och skapa förutsättningar för att alla människor ska ha tillgång till goda bostäder utifrån deras enskilda behov.

För att uppnå detta har kommunen fastlagt tre övergripande mål:

- *Bostäder och boendemiljöer för social hållbarhet;* befintliga och nya bostäder och boendemiljöer ska utvecklas för att bidra till ökad delaktighet, trygghet och god hälsa.

- *Bostäder som möter efterfrågan och behov;* befintligt bostadsbestånd och nyproduktion ska motsvara människors behov och efterfrågan. Alla ska ha likvärdig tillgång till bostad och boendemiljö av god kvalitet.

- *Bostäder för att möta befolkningsutvecklingen;* Befintligt bostadsbestånd tillsammans med nyproduktion ska över tid möta befolkningsutvecklingen inom kommunen och stärka Kristianstads roll som regional tillväxtmotor.

För att uppnå målen har kommunala verktyg identifierats och baserat på dessa verktyg har åtgärder angivits. På så sätt ska kommunen verka för att gå från behov och efterfrågan mot uppfyllelse av målen. Verktygen omfattar såväl befintligt bestånd som nyproduktion av bostäder:

- Planmonopol och planberedskap
- Markinnehav och markberedskap
- Kommunalt ägda allmännyttiga bostadsaktiebolag
- Bostadssociala insatser
- Förmedling av bostäder

Analyser och beskrivningar har gjorts av de lokala förutsättningarna mot bakgrund av nationella och regionala mål, planer och program.

Befolkningsutvecklingen i Sverige generellt har förändrats markant de senaste åren – både födelsenettot och invandringen har minskat kraftigt, samtidigt som den äldre befolkningen ökar. Detta ger stora osäkerheter i prognoserna för befolkningsökningen på längre sikt, både nationellt och för Kristianstads kommun. Den negativa befolkningsutvecklingen från 2023, 2024 och 2025 visar på en förändrad trend, eftersom befolkningsutvecklingen sedan 70-talet mestadels har varit positiv. Utvecklingen behöver noggrant följas över tid för att avgöra om det blir befolkningstillväxt eller inte och hur det påverkar oss. Däremot kan prognoserna tydligt visa att förändringar i hushållssammansättning (främst på grund av en åldrande befolkning) innebär ett fortsatt behov av nya bostäder.

För att nå sina mål behöver Kristianstads kommun långsiktigt bygga bostäder som

möter befolkningsutvecklingen, attraherar nya invånare och möjliggör omflyttningar i bostadsbeståndet. Den årliga bostadsproduktionen bör därför uppgå till omkring 300 nya bostäder per år, med ett långsiktigt mål om 400 bostäder per år, för att Kristianstads kommun ska kunna axla sin roll som regional tillväxtmotor.

1. Analys av förutsättningar och behov

Analys av förutsättningar och behov

Strategin för bostadsförsörjningen baseras på en analys av Kristianstads demografiska utveckling, marknadsförutsättningarna för bostäder, de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden samt behovet av tillskott av nya bostäder inom kommunen.

Denna analys finns redovisad i bilagan *Underlag till Strategi för bostadsförsörjning – analyser 2025.* Där beskrivs även hur kommunen har beaktat relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen. Nedan sammanfattas analysen och avslutas med hur denna kopplar till förutsättningarna för kommunens mål och planering för bostadsbyggande. För fördjupad förståelse för bostadsförsörjningens förutsättningar rekommenderas läsning av nämnda analysbilaga.

Nationella och regionala mål, planer och program

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad och byggande 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.

Kristianstad och Hässleholm är utpekade som en gemensam tillväxtmotor för Skåne, vilket innebär en viktig roll i att generera bland annat arbetstillfällen, utbildning, och kulturutbud. Kristianstads kommun arbetar aktivt med stadsutveckling för att stärka attraktiviteten kring sin centralt belägna station och skapa möjligheter för kollektivtrafiknära bostäder. Kristianstads kommuns översiktsplan stödjer även de regionala målen genom att främja högskola och forskning samt att utveckla hållbara och attraktiva boendemiljöer. Både regionplanen och översiktsplanen strävar efter att erbjuda en god bostadsmarknad som möter efterfrågan och främjar social gemenskap.

Det kan dock konstateras att tillväxten är ojämnt fördelad i Skåne, där västra Skåne i vissa avseenden drar ifrån. För att säkra en balanserad utveckling av Skåne krävs både lokala och regionala satsningar som främjar en god fördelning av tillväxten i regionen.

Demografi och befolkningsutveckling

I kommunen bor ca 86 000 personer och av dessa bor närmare 50 procent i Kristianstad stad. Kommunen består i övrigt av drygt 25 tätorter i Skånes till ytan största kommun. Befolkningsutvecklingen för Kristianstads kommun har varit positiv i stort sett varje år sedan 70-talet, men åren 2023 och 2024 bröts trenden och folkmängden minskade med cirka 180 personer per år.

Relevant för bostadsplanering är hur utvecklingen kommer att fortsätta kommande

år. I ett scenario baserat på att kommunen för en tillväxtpolitik där befolkningsutvecklingen sker i för kommunen relativt hög takt prognostiseras folkmängden öka med 0,5 procent årligen. Detta innebär att folkmängden år 2040 väntas ha ökat med drygt 6 700 personer, motsvarande totalt 8 procent under en femtonårsperiod. Enligt Region Skånes befolkningsprognos är även den årliga tillväxttakten för länet fram till år 2033 omkring 0,5 procent, det vill säga detsamma som för Kristianstads kommun enligt alternativet med tillväxtpolitik. För övriga tillväxtmotorer prognostiseras en något högre tillväxttakt på omkring 0,7-0,8 procent för Malmö, 0,6-1,3 procent för Lund och 0,3-0,5 procent för Helsingborg, beroende på om regionens eller kommunernas egna befolkningsprognoser används.

I ett annat scenario baserat på anpassningspolitik antas befolkningstillväxten ske i en långsammare takt. I början av perioden minskar folkmängden liksom den gjort de senaste två åren. Efter 2030 ökar folkmängden igen och år 2040 har antalet invånare ökat till närmare 86 700, vilket är en ökning med knappt 400 personer under en femtonårsperiod.

Det framtida behovet av antal bostäder beror dock snarare på hur hushållsbildningen kommer att se ut, än hur folkmängden utvecklas. Hushållsbildningen beror i sin tur på befolkningens ålderssammansättning och om åldersstrukturen förändras över tid. Oavsett vilken befolkningsutveckling kommunen kommer att följa prognostiseras en betydande ökning av antal hushåll, vilket till stor del beror på den förändrade åldersstrukturen med ökande antal äldre som till stor del bor ensamma. Vid tillväxtpolitik prognostiseras en ökning på närmare 5 000 hushåll medan motsvarande ökning vid anpassningspolitik beräknas vara cirka 2 500.

Försörjningskvoten visar relationen mellan personer i andra åldrar än arbetsföra och personer i arbetsföra åldrar. En högre kvot visar på en högre försörjningsbörda medan en lägre kvot visar på en lägre börda. Under hela 2000-talet har försörjningskvoten i Kristianstads kommun ökat på grund av både åldrande befolkning och ett tidigare högt barnafödande. De kommande åren beräknas försörjningsbördan minska eller vara kvar på ungefär samma nivå som idag beroende på vilken tillväxttakt som kommunen kommer att följa. De senaste åren har barnafödandet sjunkit vilket gör att antalet barn framöver kommer att vara färre, vilket är förklaringen till att försörjningsbördan inte längre ökar.

Utbildning och arbetsmarknad

Utbildningsnivå spelar en avgörande roll för att etablera sig på arbetsmarknaden och påverkar i sin tur inkomst och möjligheten att etablera sig på bostadsmarknaden. I Kristianstads kommun har kvinnor generellt högre utbildningsnivå än män. Drygt hälften av kvinnorna har eftergymnasial utbildning jämfört med knappt 40 procent av männen. Utbildningsnivån varierar mellan basorterna, högst i Åhus och lägst i Tollarp. Trots högre utbildningsnivå har kvinnor lägre medianinkomst än män, vilket kan förklaras av att fler kvinnor arbetar inom den offentliga sektorn med lägre löner.

Näringslivet (offentliga och privata verksamheter) i Kristianstads kommun har en

stor branschbredd. med cirka 9 000 registrerade företag. Av dessa är 65 procent soloföretag. Fler företag genererar en större arbetsmarknad för befolkningen, vilket på lång sikt ger fler möjlighet till inträde på bostadsmarknaden. Kristianstads arbetsmarknad kan även vidgas genom minskade restider för arbetspendling. Därför spelar en förbättrad infrastruktur och en förstärkt kollektivtrafik stor roll. Då ökar möjligheten till arbetstillfällen, vilket också ger företagen möjlighet att bättre matcha sina kompetensbehov. År 2023 arbetspendlade cirka 300 000 personer i Skåne – en ökning med 23 procent sedan 2013, vilket gör regionen mer sammanhållen. Kristianstad påverkas också av arbetspendling till och från Blekinge och Småland, vilket kräver samordnad transport- och bebyggelseplanering.

Bostadsmarknaden

För att klara av boendekostnaderna måste det finnas en betalningsförmåga, som i sin tur oftast styrs av hushållets inkomstnivå och utgiftsnivå. Hushållets utgifter beror till stor del på ekonomiska parametrar som lånevillkor och amorteringskrav. I slutändan handlar det även om att det ska finnas betalningsvilja på marknaden.

Ett sätt att mäta om betalningsförmåga finns är att använda sig av det mått som Swedbank har utvecklat som kallas för Boindex. Boindex visar på att det finns en god betalningsförmåga i Kristianstad och betydligt högre jämfört med riket i sin helhet eller i Malmöregionen, både för småhus och lägenheter i flerbostadshus. Mönstret är stabilt och har gällt i åtminstone 25 år. Värt att nämna är också att boindex ökade under 2024 för Kristianstad, vilket tyder på att hushållens ekonomi är på väg att stärkas igen efter nedgången under och efter pandemin.

Efterfrågan på bostäder

En annan viktig aspekt är vilken faktisk efterfrågan som finns till det pris som marknaden erbjuder bostäder, så kallat marknadsdjup. I en rapport Region Skåne släppte i juni 2025 framkommer att Kristianstad är den kommun som efter Malmö, Helsingborg och Lund har högst marknadsdjup i länet.[1] Beräkningen gäller under förutsättning att kommunen kan erbjuda attraktiva bostäder i attraktiva lägen och därmed också locka inflyttare från andra kommuner. Under dessa förutsättningar är marknadsdjupet i Kristianstads kommun upp till 214 hyresrätter, 169 bostadsrätter och 128 äganderätter år 2025, det vill säga totalt drygt 500 bostäder.1 Även om en ökad folkmängd och inflyttning till kommunen krävs för att skapa förutsättningar för nyproduktion innebär det inte att de nybyggda bostäderna endast kommer att befolkas av inflyttare till kommunen. En ökad folkmängd skapar en ökad konkurrens om kommunens bostäder vilket i sin tur bidrar till att priserna på bostadsmarknaden drivs upp. Även befintliga invånare med ekonomiska möjligheter kommer att efterfråga attraktiva nyproducerade bostäder i gynnsamma lägen.

Under förutsättning att kommunen inte lyckas locka till sig inflyttare till kommunen

[1] Modell för bostadsefterfrågan, Region Skåne, 2025 års modell

samtidigt som hänsyn tas till byggherrarnas krav på vinst vid nybyggnation finns inte någon efterfrågan på nybyggda bostäder i Kristianstad eller stora delar av länets kommuner. De marknadsförutsättningar som råder i många kommuner möter inte byggherrarnas kostnader och vinstkrav vid nyproduktion.1

En viktig faktor i sammanhanget är den avstannade prisutvecklingen de senaste åren för sålda bostadsrätter och villor i Kristianstads kommun samtidigt som kostnaderna för att bygga bostäder har fortsatta att öka.[2]

Framtida bostadsbehov

I planeringen av framtida bostäder behöver hänsyn tas till både olika invånargruppers behov och marknadens möjligheter att bygga nya bostäder.
De kommande 15 åren beräknas behovet av tillkommande bostäder vara 2 500–5 000, vilket innebär i genomsnitt 170–330 bostäder per år – sett utifrån den demografiska utvecklingen. Det är alltså det antal bostäder som skulle behöva tillkomma i kommunen för att täcka behovet för de tillkommande hushåll som prognostiseras utifrån antaganden om hur många som kommer att födas, avlida samt flytta till och från kommunen och hur hushållsbildningen bland invånarna sker. Detta kan ställas i relation till efterfrågan på bostäder (marknadsdjupet) i kommunen som utifrån dagens förutsättningar har potential att gå upp till 500 bostäder. Det här förutsätter att kommunen bygger attraktiva bostäder i attraktiva lägen som lockar inflyttare även från andra kommuner.

Sett till endast den egna kommunens invånare och med det marknadsläge som råder i kommunen idag saknas potential för lönsamt bostadsbyggande. Även om betalningsförmågan i Kristianstad i genomsnitt är god för de hushåll som bor i kommunens bostadsbestånd idag är bostadspriserna på marknaden lägre än vad kostnaden för att bygga nya bostäder är. Det finns också ett relativt stort antal hushåll som har ansträngd boendeekonomi och sannolikt har svårt att efterfråga nybyggda bostäder. Allmännyttan har genom det kommunala bostadsbolaget AB Kristianstadsbyggen (ABK), en osedvanligt stor andel av hyresbostadsmarknaden i Kristianstad. Detta kan både vara en fördel och en utmaning för bostadsförsörjningen i kommunen, se vidare bilagan *Underlag till Strategi för bostadsförsörjning – analyser 2025.*

Till behov av tillkommande bostäder i det ordinarie bostadsbeståndet kommer ett sannolikt ökat behov av bostäder för vissa grupper som har svårt att efterfråga bostäder på ordinarie bostadsmarknad, framför allt för äldre, funktionsnedsatta och ungdomar. För studenter och asylsökande råder balans eller till och med överskott på bostäder enligt kommunens bedömning[3].

Sammanfattningsvis finns både behov av och potential för bostadsbyggande i kommunen. Nybyggda bostäder löser dock inte situationen för vissa grupper vars bostadsbehov inte är uppfyllda i nuläget eller grupper med särskilda behov. Detta är

[2] Mäklarstatistiks prisstatistik för sålda bostäder samt Statistiska centralbyråns byggkostnadsindex
[3] Bostadsmarknadsenkäten 2025, Boverket

inte unika utmaningar för Kristianstads kommun, utan en komplex situation som återkommer i de flesta kommuner i Sverige. Här krävs både en mångfald av åtgärder inom bostadsförsörjningen – sådana som tas upp i denna strategi – och långsiktiga insatser inom andra samhällssektorer, t ex utbildning och arbetsmarknad. Bostadsbyggandets takt och inriktning påverkas även i hög grad av statliga subventioner och styrmedel, som kan variera över tid och i inriktning, samt av bankernas kreditgivning och riskbedömningar. När kreditvillkor stramas åt kan även i grunden efterfrågade projekt bli svåra att realisera, vilket får konsekvenser för utbudet och för vilka hushåll som kan efterfråga nyproduktion.

Förutsättningar för kommunens mål och planering

Kommunens bostadsförsörjning börjar med en prognos över bostadsbehovet – alltså hur många och vilka typer av bostäder som krävs för att möta befolkningstillväxt, hushållens storlek och särskilda målgruppers krav under de kommande 15 åren. Den analysen fungerar som strategisk kompass.

Planberedskapen är verktyget som – utifrån översiktsplanens inriktning – omsätter kompassen i praktiken vad gäller nya bostäder: antalet byggrätter i gällande och nya detaljplaner, samt den mark- och genomförandeberedskap som gör att projekten verkligen kan byggas när marknaden är mogen. För att kedjan ska hålla krävs en buffert i systemet. Konjunkturen går upp och ner, marknadens preferenser förändras, planprocesser är komplexa och kan överklagas. Kommunens mål för bostadsplanering och byggandet måste därför sikta högre än det beräknade bostadsbehovet – annars riskerar bostäderna att inte hinna fram i tid och priserna pressas upp. Undersökningar från Sveriges Kommuner och Regioner visar till exempel att drygt en fjärdedel av detaljplanerna tar mer än tre år att färdigställa och var fjärde antagen detaljplan överklagas. Bara dessa två osäkerhetsfaktorer talar för en buffert på minst 25 %.

Kristianstads kommuns mål för planering och byggande av bostäder baseras därmed på en sammanvägning av en grundlig behovsanalys, de reella förutsättningarna för planering och byggande av bostäder och slutligen Kristianstads – av Region Skåne – utpekade roll som regional tillväxtmotor tillsammans med Hässleholm.

Tillväxtmotorerna har en viktig roll för att driva utvecklingen och generera attraktionskraft till Skåne. De behöver förse regionens invånare med arbetstillfällen och ett kunskapsintensivt näringsliv, högre utbildning, specialistsjukvård och ett brett handels- och kulturutbud. Gemensamt för tillväxtmotorer är att de över tid har en befolkning som ökar och därför också behöver planera för ett relativt högt bostadsbyggande. Tillväxtmotorn Kristianstad och Hässleholm behöver därmed lyftas i flera regionala sammanhang för att skapa en bättre balans i Skåne.

Sammanfattningsvis behöver Kristianstads kommun skapa möjligheter för att det byggs bostäder som möter befolkningsutvecklingen, attraherar nya invånare och möjliggör omflyttningar i bostadsbeståndet. Den årliga bostadsproduktionen behöver uppgå till omkring 300 nya bostäder per år, med ett långsiktigt mål om 400 bostäder per år, för att Kristianstads kommun ska kunna axla sin roll som regional tillväxtmotor.

Uppdatering av analyser inför antagandet

Underlaget till Kristianstads strategi för bostadsförsörjning arbetades i huvudsak fram under sommaren och hösten år 2025 då befolkningsstatistik gällande år 2024 fanns tillgängligt. Eftersom framtagandet av en strategi för bostadsförsörjning inkluderar analysarbeten, remissförfaranden och beslutsprocesser sträcker sig processen under en längre period. Det innebär i sin tur att viss statistik inte kommer att vara den senaste vid antagandet, utan det kommer att finnas senare uppgifter tillgängliga. Med anledning av det har den demografiska utvecklingen av år 2025 analyserats i efterhand. Resultatet av analyserna redovisas i ett inledande kapitel i *Underlag till Strategi för bostadsförsörjning – analyser 2025.* Den kortfattade slutsatsen är att de bedömningar om bostadsbehov som gjordes under sommaren och hösten 2025 ligger fast, även med kunskap om utvecklingen under det senaste året.

2. Mål för bostadsförsörjningen

Mål för bostadsförsörjningen

Kommunens mål för bostadsförsörjningen framgår av detta avsnitt. Dessa mål ska vara vägledande och tydligt framgå i förvaltningarnas och bolagens strategier och planer som styr bostadsutvecklingen. Målen ska följas upp vid såväl utveckling av befintliga bostadsbeståndet som vid nyproduktion.

Följande tre övergripande mål ska vara vägledande för planering och bostadsutveckling:

- Bostäder och boendemiljöer för social hållbarhet
- Bostäder som möter efterfrågan och behov
- Bostäder för att möta befolkningsutvecklingen

Bostäder och boendemiljöer för social hållbarhet

Befintliga och nya bostäder och boendemiljöer ska utvecklas för att bidra till ökad delaktighet, trygghet och god hälsa.

Med människan i fokus - social hållbarhet

Boendemiljöer ska utvecklas och formas utifrån människors behov och främja socialt långsiktig hållbarhet så som delaktighet, trygghet, god hälsa, integration, jämlikhet och trivsel. De boende ska uppleva närhet, samhörighet och tillgänglighet i sin vardag, med särskilt fokus på barn och äldre. Barnkonventionen blev svensk lag år 2020 och ska därmed följas. Närhet och kvalitet värderas med hjälp av kommunens hållbarhetskriterier.

Social hållbarhet ska vara styrande vid uppstart av alla bostadsprojekt. Detta gäller alla aktörer från planerings- till genomförandeskedet. Det innebär att alla aktörer ska utgå från vad människor behöver på just den aktuella platsen, idag och i framtiden.

Utveckling av befintligt bostadsbestånd och nya bostäder ska ha god standard och vara av hög kvalitet. Upplåtelseform, bostadstyp och -storlek samt utformning ska komplettera och tillföra platsen nya och hållbara sociala värden. Platsens specifika goda värden (till exempel skala, historiska element, mötesplatser, kultur eller natur) ska vara en av utgångspunkterna för social hållbarhet. I utveckling av hela stadsdelar eller enskilda bostadsområden ska kommunen eftersträva mångfunktionalitet.

Brottsförebyggande perspektiv

Det brottsförebyggande perspektivet ska vara kunskapsbaserat, systematiskt och bygga på samverkan mellan relevanta aktörer. Arbetet behöver vara en integrerad del av kommunens boendeplanering, där analys, planering, utformning och förvaltning av bostadsområden samverkar. Då minskar möjligheterna att begå brott.

Brottsförebyggande perspektiv bidrar till att skapa attraktiva, trygga och hållbara bostadsområden genom strukturerad analys, fysisk miljöutformning, samverkan och långsiktig förvaltning.

Ekologisk hållbarhet en förutsättning

Goda sociala värden ska grundas på ekologisk mångfald, goda kollektiva transportalternativ och effektiv markanvändning. Områden för boende ska därför främst utvecklas och kompletteras i lägen med god service, tillgänglighet till kollektivtrafik och natur- och rekreationsområden.

Ekologiska värden förknippade med Biosfärområde Kristianstads Vattenrike ska värnas och utgöra en tillgång vid bostadsutveckling. De gröna värdena ska alltid

vara en förutsättning för att skapa trygghet, trivsel och attraktivitet. Dessa ska förhålla sig till kommunens gällande miljömål.

Ekonomisk hållbarhet är medlet

Det enskilda projektets nya värden som tillkommer på en plats, i form av utveckling av befintligt bostadsbestånd eller nyproduktion, ska avspeglas i samhällsekonomin, kommunala ekonomin och projektekonomin. Samhällsekonomiska och kommunalekonomiska faktorer ska identifieras och belysas vid uppstart samt följas upp vid avslut av alla bostadsprojekt.

Bostadsutveckling ska ske på ett, för samhället och inblandade aktörer, resurseffektivt sätt. Hög nyttjandegrad ska råda för befintlig infrastruktur och redan ianspråktagen eller jungfrulig mark.

Bostäder som möter efterfrågan och behov

Befintligt bostadsbestånd och nyproduktion ska motsvara människors behov och efterfrågan. Alla ska ha likvärdig tillgång till bostad och boendemiljö av god kvalitet.

Anpassat utbud

Kommunen ska aktivt verka för en fördelning mellan andelen äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter som så långt som möjligt motsvarar befolkningens behov, efterfrågan, preferenser och betalningsförmågor. Det innebär att kommunen ska verka för en mångfald av boendeformer och bostadstyper som passar såväl små och stora hushåll med olika resurser som äldre, yngre och nyanlända. På stadsdelsnivå ska överrepresenterade upplåtelseformer och bostadstyper kompletteras med de former och typer som saknas.

Bostäder i starka regionala pendlingsstråk

I staden Kristianstad och basorterna Önnestad, Fjälkinge, Tollarp samt Åhus ska utveckling av befintligt bestånd och nyproduktion ske stationsnära och i regionala hållplatsnära lägen. Den största andelen nyproduktion som sker inom kommunen ska tillkomma i dessa starka regionala pendlingsstråk- och orter.

Nyproduktion i staden Kristianstad ska med hög stadsmässighet, närhet till blå och gröna kvaliteter samt med goda sociala värden bidra till ökat utbud på den regionala bostadsmarknaden. Enskilda bostadsprojekt ska bidra till att staden Kristianstad, tillsammans med Hässleholm, stärker sin roll som regional tillväxtmotor utifrån de krav som så väl bostads- som arbetsmarknaden ställer.

Bostäder nära service och kollektivtrafik

I basorterna Arkelstorp och Degeberga samt övriga stora orter ska bostadsbeståndet främst utvecklas i lägen med god tillgänglighet till kollektivtrafik och annan service som orten erbjuder (t.ex. dagligvaruhandel, förskola, skola, vård, kultur och mötesplatser). En välfungerande och attraktiv kollektivtrafik är en förutsättning för levande och växande basorter.

Bostäder i små orter och landsbygd

Mindre orters och landsbygdens kvaliteter ska värnas och utvecklas. Enstaka nya bostäder behöver tillkomma för att möjliggöra t.ex. generationsskiften. Större mängd nyproduktion ska endast ske i särskilt attraktiva lägen.

Undersöka och följa upp behov och efterfrågan

Kommunen ska närmare undersöka hushållens bostadsbehov, efterfrågan och preferenser. Detta kan med fördel ske i form av medborgardialoger och samordnas med grannkommuner, regionala aktörer, exploatörer och näringsliv.

Bostäder för att möta befolkningsutvecklingen

Befintligt bostadsbestånd tillsammans med nyproduktion ska över tid möta befolkningsutvecklingen inom kommunen och stärka Kristianstads roll som regional tillväxtmotor.

300 nya bostäder behöver byggas årligen – med långsiktigt mål om 400 per år

För att nå sina mål behöver Kristianstads kommun bygga bostäder som möter befolkningsutvecklingen, attraherar nya invånare och möjliggör omflyttningar i bostadsbeståndet. Den årliga bostadsproduktionen behöver uppgå till omkring 300 nya bostäder per år, med ett långsiktigt mål om 400 bostäder per år, för att Kristianstads kommun ska kunna axla sin roll som regional tillväxtmotor.

Behovet behöver löpande analyseras tillsammans med olika aktörer för att hålla en jämn byggtakt för att täcka aktuellt behov – både sett utifrån ett demografiskt perspektiv och utifrån ett tillväxtperspektiv. Kommunen behöver verka för en god planberedskap som matchar detta.

100-årsperspektiv

Nya bostäder som uppförs ska vara väl utformade, inredda och utrustade samt byggas med en god standard och med så hög kvalitet att de kan ha en förväntad brukstid på minst 100 år.

Fortsatt utveckling av befintligt bestånd

Kommunen ska verka för en ständig utveckling av det befintliga bostadsbeståndet för att denna fortsatt ska vara attraktiv och svara mot behov och efterfrågan.

Betalningssvaga hushåll har svårt att efterfråga nyproducerade bostäder. I stället finns möjlighet till bostad i det befintliga beståndet, tack vare de flyttkedjor som uppstår genom rätt andel nyproduktion.

3. Planerade åtgärder för att uppnå målen

Planerade åtgärder för att nå målen

För att uppnå målen för bostadsförsörjningen har kommunen ett antal verktyg till sitt förfogande. Dessa skapar förutsättningar för aktörer på bostadsmarknaden att planera och genomföra bostadsprojekt. Men kommunen har även verktyg för att underlätta för hushåll som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Utifrån målen har fem kommunala verktyg identifierats. Verktygen anger hur kommunen ska verka för att gå från behov och efterfrågan mot uppfyllelse av målen och omfattar både utveckling av befintligt bostadsbestånd och nyproduktion av bostäder.

De fem verktygen är:

- Planmonopol och planberedskap
- Markinnehav och markberedskap
- Kommunalt ägda allmännyttiga bostadsaktiebolag
- Bostadssociala insatser
- Förmedling av bostäder

Flera av insatserna behöver genomföras i en bred förvaltningsöverskridande samverkan inom kommunkoncernen samt med bostadsmarknadens aktörer. Samverkan med och mellan alla parter är avgörande för att nå ett tydligt genomförande så att målen kan uppfyllas. Ansvar och roller inom kommunkoncernen tydliggörs i Kommunstyrelsens reglemente fastställd av Kommunfullmäktige och i delegationsordning fastställd av kommunstyrelsen.

Kommunens agerande ska kännetecknas av tydlighet, transparens och lyhördhet mot bostadsmarknadens aktörer och konsumenterna. Detta ger utrymme för kreativitet och flexibilitet för alla aktörer i processen och skall säkerställas bland annat genom dialogmöten i tidiga skeden och kontinuerlig dialog i plan- och byggprocessens alla skeden. För att öka kunskapen om hushållens behov och efterfrågan, ska enkäter och analyser av hushållens preferenser, betalningsvilja och betalningsförmåga genomföras och kontinuerligt uppdateras. Medborgardialoger ska vara en naturlig del av uppföljnings- och utvecklingsarbetet.

Planmonopol och planberedskap

Motiv: Kommunerna ansvarar för att planlägga för mark- och vattenanvändningen inom sina geografiska gränser. Det betyder att kommunen har huvudansvaret för den planering som sker enligt plan- och bygglagen.

Fysisk planering skapar förutsättningar för att kunna uppnå önskat byggande genom tydlig, effektiv och genomtänkt markanvändning samt god planberedskap. Genomförandet kräver att kommunkoncernen gemensamt samverkar och bidrar med ekonomiska förutsättningar för en hållbar utveckling av kommunen.

Översiktlig fysisk planering

Ansvar: Kommunstyrelsen ansvarar enligt reglemente för den strategiska planeringen, inklusive den översiktliga fysiska planeringen.

Översiktsplanen anger inriktningen för hur den byggda miljön ska utvecklas och hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. *Strategi för bostadsförsörjning* är därmed ett viktigt underlag för översiktsplanen. Översiktsplanen ska tillgodose kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling genom att:

- peka ut möjliga områden för bostadsbebyggelse i staden, basorterna och längs med/i anslutning till god kollektivtrafik, stationsnära, hållplatsnära och bra service i kommunen,
- planera för att möjliggöra funktionsblandning och mångfunktionell markanvändning,
- innehåll och process utvecklas mot ett mer operativ och genomförandeinriktat arbetssätt, bl a genom att planeringen tydligt kopplas till hela kommunkoncernens gemensamma förutsättningar med utvecklade projektarbetsformer, förbättrad verksamhetssystematik med koppling till exploateringsverksamheten. Se även *Utbyggnadsplanen* nedan.

Utbyggnadsplan

Ansvar: Kommunstyrelsen ansvarar enligt reglemente för den strategiska planeringen, inklusive den översiktliga fysiska planeringen.

Utbyggnadsplanen syftar till att trygga bostadsförsörjningen genom att ange inriktningen till berörda nämnder, förvaltningar och styrelser om kommunens långsiktiga prioriteringar. Genom att ange tillvägagångssätt och investeringsbehov säkerställs effektiv uppstart för ny bostadsbebyggelse och andra offentliga samhällsfunktioner så som vård- och omsorg, förskolor och skolor.

Utbyggnadsplanen bör tas fram som komplement till, eller som en del av, översiktsplanens genomförande. Verksamhetssystematiken med översiktsplan – utbyggnadsplan – områdesplaner – bostadsprogram och detaljplaner med koppling till berörda handlingsplaner, leder till ett effektivare arbetssätt inom hela kommunkoncernen. Varje del har sitt syfte för att optimera kommunkoncernsarbetet och möjliggöra byggande för privata aktörer. Utbyggnadsplanen anger på vilket sätt översiktsplanen ska förverkligas gällande bostäder. Exempelvis kan den omfatta:

- områdesvisa prioriteringar och utbyggnadsetapper,
- var olika bostadstyper och upplåtelseformer kan tillkomma,
- antal bostäder och bostadstyp
- tillvägagångssätt och planerade insatser för att uppnå t.ex. en blandning av upplåtelseformer,
- direktiv till nämnder, förvaltningar och styrelser för att möjliggöra ett genomförande.

Utbyggnadsplanen hanterar främst bostadsbebyggelse och samhällsfunktioner men den utgår från en sammanhållen planering för bebyggelse-, transport- och grönstrukturutveckling. Planen uppdateras kontinuerligt vid behov, vanligtvis i samband med budgetprocesser.

Områdesplan

Ansvar: Kommunstyrelsen ansvarar enligt reglemente för den strategiska planeringen, inklusive den översiktliga fysiska planeringen.

En områdesplan används främst där flera utvecklingsområden ska samverka för en god stadsutveckling. Syftar till att klargöra behoven av bland annat samhällsfunktioner samt lokaliseringsmöjligheter. De bidrar till att så väl stadens som basorterna utvecklas optimalt. Då behöver flera aspekter sammanvägas, så som bostads- och verksamhetsutveckling kopplat till infrastruktur och kommunala kärnverksamheter.

Detaljplanering

Ansvar: Byggnadsnämnden är enligt reglementet beredande organ till kommunstyrelsen avseende detaljplaner.

Detaljplanen anger markanvändningen och är juridiskt bindande. Detaljplanerna ska tillgodose kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling genom att:

- tydligt förmedla och reglera detaljplanens syfte och
- möjliggöra blandad markanvändning i staden och i basorternas centrala delar.

Utbyggnadsplan och områdesplaner kommer tillsammans med bostadsplanen (se sida 25) göra detaljplanprocessen effektivare vilket leder till en effektivare process. I bostadsplanen prioriteras detaljplaner för bostadsändamål. Därigenom effektiviseras detaljplanprocessen och ledtiderna kan kortas.

Den årliga löpande planberedskapen ska över tid motsvara nyproduktionen. Omfattas av både nya detaljplaner och outnyttjade byggrätter.

Antal detaljplaner för bostadsbebyggelse ska årligen följas upp, sammanställas och redovisas för att säkerställa att planberedskap möter efterfrågan och behov av bostäder. Målsättningen på lång sikt är att en lagakraftvunnen detaljplan ska genomföras under kommande tre- till sjuårsperiod, vilket kräver god ekonomiska framförhållning i budgetprocessen.

Markinnehav och markberedskap

Motiv: Kommunen har som markägare rådighet och handlingsfrihet över utvecklingen av den kommunala marken. I det nedanstående föreslagna Bostadsplan ska marktilldelning och planerade markanvisningar för den närmaste tre till sjuårsperioden vara klarlagda.

Kommunen ska långsiktigt förvärva och förvalta mark samt utöka sitt markinnehav i strategiskt viktiga lägen utifrån behoven i den översiktliga fysiska planeringen.

Den privata markens utveckling sker i dialog och samverkan mellan kommunkoncernen och byggherren. På så sätt underlättar kommunkoncernen för privata aktörer på bostadsmarknaden att utveckla och genomföra bostadsprojekt.

Kommunens arbete utgår från likabehandlingsprincipen, vilket innebär att bostadsmarknadens aktörer ska behandlas sakligt, transparent och utan otillbörlig särbehandling. Kommunen agerar som markägare på marknadsmässiga villkor och säkerställer att kontakter, dialog och eventuella överenskommelser sker på affärsmässiga grunder, med tydliga och förutsägbara processer för alla berörda parter.

Markanvisning och exploateringsavtal

Kommunens riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal ska hållas aktuella. Syftet är att öka transparensen för riktlinjernas innehåll och tillvägagångssättet vid markanvisningar och vad som ska uppfyllas vid bostadsbyggandet. Riktlinjerna skapar tydlighet vid dialog och samverkan med bostadsaktörerna.

Bostadsplan

Ansvar: Kommunstyrelsen ansvarar enligt reglemente för den strategiska planeringen, inklusive den översiktliga fysiska planeringen.

Bostadsplanens syfte är att möjliggöra för externa bostadsaktörer att på ett effektivare sätt kunna bidra till Kristianstads kommuns utveckling. Bostadsplanen är skild från *Strategi för Bostadsförsörjning* eftersom det krävs en stor flexibilitet i bostadsplanen då det till vissa delar måste kunna förändras utifrån bland annat omvärldspåverkan, marknadskrafter, utbud och efterfrågan.

Bostadsplanen ger förutsättningar för att skapa beredskap och att effektivt sätta i gång och slutföra bostadsprojekt enligt målen för bostadsförsörjning. Den fungerar som ett planerings– och investeringsinstrument för samordning av nyproduktion samt utveckling av befintligt bostadsbestånd med ett löpande sjuårsperspektiv. Befolkningens behov och efterfrågan ska undersökas och följas upp. Bostadsfrågorna ska samordnas mellan de kommunala förvaltningarna.

Bostadsplanen innehåller två delar, utveckling av befintligt bostadsbestånd och nyproduktion.

Befintligt bostadsbestånd: Denna del syftar till att visa vilka utvecklingsprojekt av boendemiljöer som behöver förverkligas för att öka trygghet, delaktighet och hälsa. Kommunen arbetar för att öka kunskapen så att bostadsbebyggelse kan anpassas och utvecklas för att möta befolkningens behov. Möjliggöra mångfunktionell och blandad användning, motverka trångboddhet, ökad tillgänglighet, trygghet, integration och ökad kollektivtrafikförsörjning.

Nyproduktion: Denna del syftar till att ange vilka områden/projekt som är pågående samt vilka som kommunen kommer att verka för att ”öppna upp” för bostadsbebyggelse. På så sätt säkras att detaljplaner tas fram i rätt tid och samordningsvinster av genomförande och investeringar möjliggörs (exempelvis vatten och avlopp, infrastruktur och andra samhällsfunktioner). Bostadsplanen ska ange projektens läge samt antal möjliga bostäder enligt detaljplanen och följa översiktsplanen och utbyggnadsplanen. Programmet innehålla områden där marktilldelningen är klarlagd och planerade markanvisningar.

Syftet är att bostadsbyggandet ska följa kommunens ambition gällande befolkningsutveckling. Bostadsbyggande förutsätter flera olika aktörer på bostadsmarknaden. Aktörerna behöver ges förutsättningar för att långsiktigt planera in deltagande i kommunens markanvisningar.

Genom ökad transparens och långsiktig planering av markanvisningar ökar möjligheten för samverkan och dialog i tidigt skede samt förutsättningar på lika villkor.

Kommunalt ägda allmännyttiga bostadsaktiebolag

Motiv: AB Kristianstadsbyggen, ABK, är ett viktigt verktyg i kommunens strävan att nå målen för bostadsförsörjningen.

Ansvar, roller och ägardirektiv

Kommunalt ägda bostadsaktiebolag ska enligt lag bedriva sin verksamhet på affärsmässiga grunder och sträva efter en långsiktigt marknadsmässig avkastning. Kommunerna har trots det möjlighet att använda sina bostadsföretag även för att fullgöra kommunens bostadspolitiska ansvar och för att uppnå kommunens mål för bostadsförsörjningen.

Ägarens, det vill säga kommunens, övergripande syfte med bostadsaktiebolaget skall framgå av bolagsordningen. I ägardirektiv kan ägarna mer preciserat ange vilka specifika uppdrag och mål som bolaget har, inom ramen för kommunens ansvar för bostadsförsörjningen, samt vilken roll bolaget skall spela på olika delmarknader.

Andelar på hyresbostadsmarknaden

Om det kommunala bostadsbolaget äger en stor andel av hyresmarknaden blir det ofta prissättande: hyrorna i det egna beståndet fungerar som huvudreferens i bruksvärdessystemet. Det kan dämpa uthyrningspotentiella avkastning för privata byggherrar. Samtidigt ger den stora andelen allmännytta trygghet under lågkonjunkturer; bolaget kan fortsätta bygga när andra bromsar, vilket i längden gynnar konkurrensen och motverkar monopol. Summan blir att privata aktörer ofta måste hitta nischer – där de kan differentiera sig från allmännyttans breda erbjudande.

Är allmännyttans marknadsandel låg lämnas större utrymme åt privata fastighetsägare och institutionella investerare. Det kan locka till fler projekt och kan snabba på nybyggnation. Men utfallet styrs då i högre grad av konjunktur och avkastningskrav; i svagare marknadslägen kan nyproduktionen stanna av helt och vissa målgrupper – särskilt låg- och medelinkomsttagare – få svårare att hitta bostad. Kommunen har mindre direkt påverkan på hyresnivåer och boendevillkor och måste i stället använda markpolitik, planvillkor och andra incitament för att säkerställa balans och socialt ansvar på marknaden.

AB Kristianstadsbyggen, ABK

I ABK:s ägardirektiv är verksamhetens inriktning preciserat gällande strategisk inriktning, utveckling och principer för prissättning. Det följer i stor utsträckning ”Riktlinjer för bostadsförsörjning” som beslutades i kommunfullmäktige 2016-09-20 och dess tre övergripande mål, vilka sammanfaller med målen i denna handling - *Strategi för bostadsförsörjning*.

I korthet innebär ägardirektivet att ABK aktivt ska delta i kommunens arbete med bostadsförsörjning, vilket bland annat innebär engagemang i såväl

integrationsfrågor som sociala frågor. Vidare att samverka med andra fastighetsägare så att fördelning mellan andelen äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter så långt som möjligt motsvarar befolkningens behov, efterfrågan, preferenser och betalningsförmågor. Detta innebär att verka för en mångfald av boendeformer och bostadstyper som passar såväl små som stora hushåll med olika resurser som äldre, yngre och nyanlända.

Bolagets nyproduktion ska föregås av en affärsmässig analys som påvisar att investeringen är socialt och ekonomiskt hållbar samt möter marknadens efterfrågan. Vidare ska möjlighet ges att genom dotterbolaget AB Allön äga och förvalta fastigheter för de bostäder som förmedlas genom biståndsbeslut och som hyrs av Kristianstads kommun.

Sammanfattningsvis finns det goda möjligheter för ABK att i stor utsträckning bidra till målen för bostadsförsörjning och därigenom möta befolkningens efterfrågan och behov av bostäder, utifrån alla tre hållbarhetsperspektiven.

Allmännyttan har genom ABK, en osedvanligt stor andel av hyresbostadsmarknaden i Kristianstads kommun. Om man jämför med övriga större kommuner i Skåne och jämfört med andra svenska kommuner av Kristianstads storlek. Detta kan både vara en fördel och en utmaning för bostadsförsörjningen i kommunen. ABK har runt 60 procent av hyresbostadsmarknaden i Kristianstads kommun. Då inkluderas special-bostäder, avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Bostadssociala insatser

Motiv: Kommunen kan med olika insatser skapa förutsättningar för den del av hushållen som har särskilt svårt att få en bostad på egen hand.

Ansvar: För de bostadssociala insatserna ska få genomslagskraft är det avgörande att hela kommunkoncernen samarbetar. Detta för att underlätta för personer som står långt från bostadsmarknaden att få tillgång till en bostad.

Kommunens allmännyttiga bostadsföretag är ett av kommunens främsta verktyg för sociala bostadsåtgärder. Vanliga åtgärder är sociala kontrakt som kan omvandlas till förstahandskontrakt efter en prövotid. Metoden *Bostad först*, där den boende får en egen lägenhet direkt kombinerat med professionellt stöd, sprids snabbt: 2024 uppgav 17 % av de kommunala bostadsbolagen att de redan avsätter lägenheter för Bostad först och över 100 kommuner har sökt statligt stöd för att införa modellen. Flera kommuner har dessutom skrivit in uppdraget i själva ägardirektivet för att säkerställa långsiktighet. Tillsammans med vräkningsförebyggande arbete och mildrade uthyrningskrav gör dessa insatser allmännyttan till ett nav i det bostadssociala säkerhetsnätet

För att nå långsiktiga lösningar för grupper som har svårt att få inträde på bostadsmarknaden ska kommunen verka för att en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer uppförs, vilket skapar förutsättningar för en blandad befolkningsstruktur och social hållbarhet.

Kommunen ska ständigt verka för att utveckla modeller likt den av kommunfullmäktige beslutade modellen *Bostad Först,* där Arbete- och välfärdsförvaltningen ansvarar för genomförandet. Kommunen ska vidare utreda möjliga åtgärder och insatser och som exempel kan nämnas:

- Hyresgarantier är ett borgensåtagande av en kommun för att garantera en hyresgästs skyldighet att betala hyran. Garantin ger möjlighet för människor att etablera sig på bostadsmarknaden även om de inte är berättigade till bidrag enligt socialtjänstlagen.

- Förtursboende innebär att kommunen kan teckna avtal med både privata och kommunala bostadsaktörer där möjligheten att lämna förtur för grupper med särskilda behov.

- Kommunen har i markanvisning- och exploateringsavtal möjlighet att pröva förutsättningarna att som motprestation vid nyproduktion av bostäder tillförsäkra sig en viss andel av projektets bostäder eller i fastighetsägarens äldre bestånd, för kommunal blockförhyrning och förmedling till hushåll med särskilda behov av stöd.

När det gäller kommunernas roll i fråga om hyresgarantier har riksdagen beslutat om en lagändring som innebär att ett nytt system med obligatoriska kommunala hyresgarantier införs. Ändringen avser lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och träder i kraft den 1 juli 2026. Kristianstads kommun avser att vidta nödvändiga åtgärder för att uppfylla de nya lagkraven, men inväntar de förordningar och föreskrifter som kommer att tydliggöra kommunernas ansvar för att bistå enskilda hushåll.

Kommunen ska kontinuerligt ha dialog med AB Kristianstadsbyggen och privata bostadsaktörer om behovet av stödjande åtgärder för de grupper som kommunen har särskilt ansvar för och prova alternativa metoder.

Kommunen har vid markanvisningar till de privata bostadsaktörerna tagit del av befintligt bestånd för de grupper som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Dock behöver kommunen även fortsättningsvis stödja de privata bostadsaktörerna gällande deras regler för uthyrning till denna grupp.

Förmedling av bostäder

Motiv: Utvecklade kontaktytor mellan bostadsmarknadens aktörer såsom hyresvärdar och hyresgäster kan underlätta förmedling av bostäder.

Ansvar: Kristianstads kommun gör bedömningen att en samlad bostadsförmedling för kommunen ej behövs för närvarande - nyttan kan inte motivera den kostnad det skulle innebära. Kommunen kommer dock att följa frågan.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar anger att om det behövs för att främja bostadsförsörjningen, ska kommunen anordna bostadsförmedling. Kristianstads kommun tillhandahåller på sin hemsida en lista med drygt 40 privata och kooperativa hyresvärdar som har fastigheter i kommunen. Varje värd sköter uthyrningen själv, eller via förmedlingssajter. Kommunens allmännyttiga bostadsbolag har en egen webbaserad bostadskö.

En samlad bostadsförmedling kan underlätta för bostadssökande att tillgodose bostadsbehov i livets olika skeden, rörligheten på bostadsmarknaden sker både inom kommunen, mellan kommuner och mellan regioner. En förmedling kan också ge bygg- och fastighetsförvaltare ökade möjligheter att nå ut med sina bostäder till en större andel sökanden. Rörlighet ökar genom att flyttkedjor startas. Samtidigt är det så att förmedlingen omfördelar befintliga lägenheter – den minskar inte det strukturella underskottet inom utsatta segment.

Kristianstads kommun gör dock bedömningen att en samlad bostadsförmedling för kommunen ej behövs för närvarande.

Genomförande och uppföljning

Det är kommunfullmäktige som antar strategin för bostadsförsörjningen, efter att den har varit ute för samråd och eventuella revideringar är gjorda. Därefter är det kommunstyrelsen som har ansvar för att leda och samordna kommunens bostadspolitik och främja bostadsförsörjningen.

Genomförande

Kommunstyrelsen kommer att samordna kommunens arbete att bryta ned strategins mål och åtgärder i konkreta insatser, som är tidsatta och ansvarsfördelade. Huvudansvaret för genomförandet ligger hos Kommunstyrelsen, men genomförs i samverkan med Byggnadsnämnden, Arbete- och välfärdsnämnd och Omsorgsnämnden, med tillhörande förvaltningar, samt det kommunala bostadsbolaget AB Kristianstadsbyggen.

Årlig uppföljning

Strategi för bostadsförsörjning ska följas upp varje år. En systematisk uppföljning av de långsiktiga målen och åtgärderna säkerställer att kommunens bostadsförsörjningsarbete är på rätt spår och att nödvändiga justeringar kan göras i tid.

Uppföljningen innebär att bostadsbyggandet sammanställs tillsammans med andra nyckeltal och aktuella insatser i ett uppföljnings-PM, med korta kommentarer om det aktuella bostadsläget. Detta PM presenteras sedan för kommunstyrelsen och utgör tillsammans med bostadsplanen underlag för en löpande dialog om bostadsläget i kommunen.

Strategi för bostadsförsörjning med analyser och åtgärder fungerar som underlag för beslut i andra ärenden. Implementeringen förutsätter att strategin gör avtryck i verksamhetsplanering, budgetprocess och nya uppdrag till förvaltningen. Det finns en särskilt tydlig koppling mellan strategin för bostadsförsörjning och översiktsplanering.

Uppdatering av strategin

Strategi för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Det innebär att det behövs en mer omfattande uppföljning av bostadsförsörjningsfrågorna med analys av förändringar i omvärlden och lokala förutsättningar vart fjärde år. Därefter kan en ny strategi med mål och åtgärder tas fram.

För mer information

Kommunledningskontoret
Samhällsutvecklingsavdelningen

Mark-och exploatering
Tel: 044-135000

Strategi för bostadsförsörjning
Dnr 761/2025
Antagen av Kommunfullmäktige
[20260915

Kristianstads kommun

Kommunledningskontoret |
Samhällsutvecklingsavdelningen
www.kristianstad.se | kommun@kristianstad.se