



Micasa
Fastigheter i

Handläggare:
Barbro Karlsson
Tel. 08-508 36 056

Stockholms Stadshus AB
remiss@stadshusab.se

Svar på remiss av Handlingsplan för bostadsförsörjning (SSAB 2025/125)

Sammanfattning

Enligt lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun ta fram en handlingsplan för bostadsförsörjningen i kommunen. Kommunfullmäktige ska anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod.

Stadens nuvarande "Riktlinjer för bostadsförsörjning" gäller för perioden 2021-2024. I budget 2024 fick kommunstyrelsen i uppdrag att i samarbete med flera andra nämnder och Stockholms Stadshus AB utveckla arbetet och ta fram uppdaterade riktlinjer för bostadsförsörjningen 2025-2028. Micasa svarade på en kontorsremiss i augusti 2024 med fokus på synpunkter gällande de förslag till insatser som arbetsgruppen då hade tagit fram.

Stockholms stads handlingsplan för bostadsförsörjning ska vara styrande i stadens arbete med bostadsförsörjningen och fungera som verktyg i arbetet. Handlingsplanen ska fungera som kunskapsunderlag och vägledning för att säkra de behov som finns lokalt när nya projekt initieras och/eller när markanvisningsavtal förlängs. Huvuddokumentet grundar sig på de slutsatser och analyser som presenteras i de två bilagorna.

Två övergripande mål har formulerats där mål 1 fokuserar på befintliga bostäder och mål 2 på tillskottet av bostäder. Till varje delmål finns ett antal insatser där ansvarig nämnd/bolagsstyrelse och deltagande nämnd/bolagsstyrelse anges. Ambitionen är att insatserna ska leda till måluppfyllelse och därigenom hantera de utmaningar som finns på bostadsmarknaden.

Stockholms Stadshus AB har remitterat "Handlingsplan för bostadsförsörjning", för yttrande till bland annat Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Yttrandet ska vara Stockholms Stadshus AB tillhanda senast den 8 september 2025.



Micasa Fastigheter i Stockholm AB
Telefonnummer: 08 - 508 360 00
Webbplats: www.micasa.se

Micasa Fastigheter i Stockholm AB ser i huvudsak positivt på förslaget till riktlinjer för bostadsförsörjning. Micasa har stadens uppdrag att tillgodose de kommande behoven av utbyggnad av vård- och omsorgsboenden, seniorbostäder och bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning. Uppdragen utgår bland annat från bolagets mål och den av kommunstyrelsen beslutade äldreboendeplanen, vilket är ett led i att öka stadens bostadsförsörjning.

Utifrån Micasas erfarenheter av stadens processer rörande detaljplaner, markanvisningar och bygglov finns det dock faktorer som försvårar och i vissa fall riskerar att omöjliggöra bolagets viktiga uppdrag att såväl bygga om befintliga fastigheter som att bygga nya fastigheter för att möta de ökande behoven hos stadens äldre. Dessa förhållanden kan därmed även riskera att bli kontraproduktivt om en del av det som framgår av den stadsövergripande äldreboendeplanen i praktiken inte kan genomföras.

Vad gäller handlingsplanens förslag till mål, delmål och insatser, har Micasa ett antal synpunkter och förslag som framgår under rubriken ”Micasa Fastigheters synpunkter”.

Bakgrund

Enligt lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun ta fram en handlingsplan för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder och att kommunen vidtar lämpliga åtgärder för bostadsförsörjningen. Kommunfullmäktige ska anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod.

Handlingsplan för bostadsförsörjning ska utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL), när det gäller det allmänna intresset för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Stadens nuvarande ”Riktlinjer för bostadsförsörjning” gäller för perioden 2021-2024. I budget 2024 fick kommunstyrelsen i uppdrag att i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, socialnämnden, äldrenämnden och Stockholms Stadshus AB utveckla arbetet och ta fram uppdaterade riktlinjer för bostadsförsörjningen 2025-2028. Enligt uppdraget ska riktlinjer för bostadsförsörjning utvecklas som komplement till översiktsplanen och få tydligt genomslag i markpolitiken.

Micasa svarade på en kontorsremiss i augusti 2024 med fokus på synpunkter gällande de förslag till insatser som arbetsgruppen då hade tagit fram. Från och med den 1 mars 2025 infördes vissa ändringar i lag om kommunernas



bostadsförsörjningsansvar, vilket är bakgrunden till att stadens nuvarande riktlinjer byter namn till handlingsplan.

Stockholms Stadshus AB har remitterat ”Handlingsplan för bostadsförsörjning”, för yttrande till bland annat Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Yttrandet ska vara Stockholms Stadshus AB tillhanda senast den 8 september 2025.

Ärendet

Stockholms stads handlingsplan för bostadsförsörjning ska vara styrande i stadens arbete med bostadsförsörjningen och fungera som verktyg i arbetet. Handlingsplanen ska fungera som kunskapsunderlag och vägledning för att säkra de behov som finns lokalt när nya projekt initieras och/eller när markanvisningsavtal förlängs. Handlingsplanen vänder sig till medarbetare inom Stockholms stad och till bostadsmarknadens aktörer.

Handlingsplanen för bostadsförsörjning består av tre delar:

- Handlingsplan för bostadsförsörjning
- Lokala behov, bilaga
- Kunskaps- och nulägesanalys, bilaga

Huvuddokumentet grundar sig på de slutsatser och analyser som presenteras i de två bilagorna. Därutöver har handlingsplanen kompletterats med synpunkter från involverade förvaltningar och bolag. Inriktningen har varit att huvuddokumentet ska fokusera på utmaningar, mål och insatser. De utmaningar som identifierats inom bostadsförsörjningen är:

- En segregerad stad
- Pågående planering av bostäder möter inte behoven
- Höga trösklar för att komma in på bostadsmarknaden
- Ineffektivt nyttjande av befintligt bestånd
- Finansiering av bostäder.

Bostadsförsörjning handlar både om nyproduktion och om hur det befintliga beståndet förvaltas, utvecklas och förmedlas så att invånarna i staden och de som flyttar hit kan få en bra bostad. Två övergripande mål har formulerats där mål 1 fokuserar på befintliga bostäder och mål 2 på tillskottet av bostäder.

Mål 1: Goda bostäder för alla, i livets olika skeden

- Befintligt bestånd används effektivt och bidrar till att jämlikheten ökar, boendesegregationen och trångboddheten minskar.



- Trösklar har sänkts för hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden och för de grupper staden har ett särskilt ansvar för.
- Äldre har bostäder där en tillgänglig och inkluderande boendemiljö främjar ett aktivt och självständigt liv.
- Bostadsmarknaden är trygg och säker och motverkar arbetslivskriminalitet, oriktiga hyresförhållanden och bostadsrelaterade bedrägerier.

Mål 2: Tillskottet av bostäder möter behoven och kompletterar befintligt bestånd, i stadens alla delar

- Investeringar prioriteras i större utsträckning utifrån behov på den lokala bostadsmarknaden för att Stockholm ska växa långsiktigt och ekonomiskt hållbart.
- Det finns en större blandning av upplåtelseformer och boendeformer i alla stadsdelar, med hänsyn till olika behov.
- Fler bostäder med många rum finns i hela staden så att alla kan bo kvar i Stockholm när familjen växer.
- Bostäder i befintligt bestånd, med rimliga boendekostnader värnas och fler har tillskapats.
- Funktionella bostäder finns för de grupper staden har ett särskilt ansvar för.

Till varje delmål finns ett antal insatser där ansvarig nämnd/bolagsstyrelse och deltagande nämnd/bolagsstyrelse anges. Ambitionen är att insatserna ska leda till måluppfyllelse och därigenom hantera de utmaningar som finns på bostadsmarknaden.

Nämnder och bolagsstyrelser ansvarar för genomförande och uppföljning av handlingsplanen inom ramen för ordinarie planering och uppföljning av verksamheten. En årlig uppföljning av handlingsplanen ska genomföras och utifrån uppföljningen ska eventuella ytterligare insatser vidtas.

Micasa Fastigheters synpunkter

Micasa Fastigheter i Stockholm AB ser i huvudsak positivt på förslaget till riktlinjer för bostadsförsörjning. Bolaget noterar också att en del av de synpunkter som Micasa framförde i den tidigare kontorsremissen för ett år sedan har omhändertagits, vilket är positivt.

Micasa har stadens uppdrag att tillgodose de kommande behoven av utbyggnad av vård- och omsorgsboenden, seniorbostäder och bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning. Uppdragen utgår bland annat från bolagets mål och den av kommunstyrelsen beslutade äldreboendeplanen, vilket är ett led i att öka stadens bostadsförsörjning. Utifrån Micاسas erfarenheter av stadens processer



rörande detaljplaner, markanvisningar och bygglov finns det dock faktorer som försvårar och i vissa fall riskerar att omöjliggöra bolagets viktiga uppdrag att såväl bygga om befintliga fastigheter som att bygga nya fastigheter för att möta de ökande behoven hos stadens äldre. Dessa förhållanden kan därmed även riskera att bli kontraproduktivt om en del av det som framgår av den stadsövergripande äldreboendeplanen i praktiken inte kan genomföras.

Vad gäller handlingsplanens förslag till mål, delmål och insatser, har Micasa följande synpunkter och förslag. Flera av dessa framfördes även i bolagets svar på den tidigare kontorsremissen.

Mål 1: Goda bostäder för alla, i livets olika skeden

I och med att detta mål fokuserar på befintligt bestånd av bostäder och fastigheter, anser Micasa att det är av största vikt att staden lägger större vikt på genomförandeperspektivet och är mer tillåtande vid ombyggnationer av fastigheter från olika byggår, inklusive äldre byggnader. Micasa erfar tvärtom att andra typer av faktorer och avvägningar dessvärre ofta får en större betydelse i förhållande till det angivna målet om att *"befintligt bestånd ska användas effektivt..."*. Detta omfattar i stor utsträckning även målet om att *"äldre har bostäder där en tillgänglig och inkluderande boendemiljö främjar ett aktivt och självständigt liv"*.

Delmål: Befintligt bestånd används effektivt och bidrar till att jämlikheten ökar, boendesegregationen och trångboddheten minskar

För att uppnå målet om att använda befintligt bestånd effektivt anser Micasa att det saknas utpekade insatser för ombyggnation av befintliga fastigheter. Då ombyggnationer är något som bolaget gör redan idag och planerar att genomföra i stor omfattning under kommande år, avseende både vård- och omsorgsfastigheter och seniorbostäder, anser Micasa att det är viktiga insatser som också bör tas upp under detta delmål.

Att tillskapa fler tillgängliga seniorbostäder med rimliga hyresnivåer kan dessutom bidra till att trångboddheten minskar i och med att många äldre som flyttar till seniorbostäder ofta lämnar större bostäder som i sin tur kan frigöras till barnfamiljer.

Delmål: Äldre har bostäder där en tillgänglig och inkluderande boendemiljö främjar ett aktivt och självständigt liv

Under detta delmål anges nu fler insatser än vad som gjordes i den tidigare kontorsremissen, men ingen insats föreslås specifikt för seniorbostäder, vilket Micasa ställer sig något frågande till.



Som framfördes ovan bedriver Micasa ett omfattande arbete med ombyggnation av befintliga fastigheter till bland annat seniorbostäder och det arbetet kommer att fortgå i en allt större omfattning under de kommande åren. Då det främsta syftet med att tillskapa fler seniorbostäder, just är att tillgodose de utökade behoven av bostäder som medger en tillgänglig och inkluderande boendemiljö som främjar ett aktivt och självständigt liv för den växande andelen äldre, anser Micasa att detta är en viktig insats som behöver anges under detta mål.

Mål 2: Tillskottet av bostäder möter behoven och kompletterar befintligt bestånd, i stadens alla delar

Generellt anser Micasa att även detta mål förutsätter ett ökat genomförbarhetsperspektiv inom staden gällande såväl detaljplanearbete, markanvisningar som bygglovsansökningar.

Delmål: Investeringar prioriteras utifrån behov för att Stockholm ska växa långsiktigt och ekonomiskt hållbart

Micasa välkomnar med stort intresse förslaget till insatsen *"Utveckla arbetssätt för prioritering av projekt i plan- och exploateringsprocessen utifrån behov och efterfrågan på den lokala bostadsmarknaden gällande upplåtelseformer, bostadstyper och bostadsstorlekar"*. I jämförelse med hur denna insats var formulerad i kontorsremissen noteras dock att preciseringen gällande upplåtelseformer, bostadstyper och bostadsstorlekar är ny.

Som framgår av ovanstående synpunkter anser Micasa att det är nödvändigt att tillsammans utveckla nuvarande arbetssätt gällande bland annat prioriteringar och avvägningar i plan- och exploateringsprocessen. I annat fall ser Micasa att det kan finnas en uppenbar risk för att stadens höga ambitioner gällande bostadsbyggande och förslaget till handlingsplan för bostadsförsörjning inte kommer att kunna fullföljas.

Delmål: Bostäder i befintligt bestånd, med rimliga boendekostnader, värnas och fler har tillskapats

Under detta delmål finns bland annat insatsen *"Verka för fler markanvisningar för seniorbostäder, i enlighet med stadens Äldreboendeplan, av olika typer eller nivåer av service, i nyproduktion eller genom ombyggnation, med statligt investeringsstöd"*.

Formuleringen har utvecklats och preciserats i jämförelse med förslaget i kontorsremissen, vilket Micasa anser är mycket positivt och förhoppningsvis kan komma att underlätta möjligheterna för bolaget att få markanvisningar för seniorbostäder framöver. De senaste riktlinjerna för markanvisning som nyligen har beslutats av kommunfullmäktige anser Micasa dock pekar mot en annan riktning,



vilket bolaget befarar snarare kan försvåra kommande markanvisningar för seniorbostäder.

Mot den bakgrunden anser Micasa att det är av stor vikt att olika typer av stadsövergripande riktlinjer, handlingsplaner eller andra styrande dokument som är förknippade med stadens bostadsbyggande behöver vara samstämmiga för att de övergripande målen ska kunna uppnås.

Delmål: Funktionella bostäder finns för de grupper staden har ett särskilt ansvar för

Under detta delmål har följande nya insats lagts till *”Säkerställ tillgången till vård- och omsorgsboenden i enlighet med stadens Äldreboendeplan genom inhyrning, förvärv, ombyggnation eller nyproduktion”*.

Micasa välkomnar det förslaget, inklusive att bolaget anges som ansvarig för den aktuella insatsen.

Under detta delmål finns även insatsen *”Tillskapa fler bostäder med särskild service enligt boendeplan för LSS och SoL, med särskilt fokus på bostäder för barn och unga genom inhyrning, förvärv, ombyggnation eller nyproduktion”*.

För den insatsen anges nu socialnämnden som ansvarig nämnd, vilket är en förändring jämfört med förslaget i den tidigare kontorsremissen. Däremot anges fortfarande inte Micasa som deltagande utan istället har fastighetsnämnden lagts till, tillsammans med exploateringsnämnden. Utifrån att det ingår i Micisas ansvarsområde att tillhandahålla boenden för bland annat personer med funktionsnedsättning, oavsett ålder, bör Micasa också läggas till som deltagande bolag.

Vänliga hälsningar

Katarina Wåhlin Alm
VD

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anna Katarina,Alm	2025-09-08