

Stockholms stads handlingsplan för bostadsförsörjning

Initiativärende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Stockholms stads handlingsplan för bostadsförsörjning godkänns enligt bilaga 1 till utlåtandet.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att för egen del anta samt även ge bostadsbolagen och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB i uppdrag att anta Stockholms stads handlingsplan för bostadsförsörjning enligt bilaga 1 till utlåtandet.
3. Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024, dnr KS 2020/791, upphör därmed att gälla.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

Stadsdirektören ska ta fram, besluta om samt vid behov revidera tillämpningsanvisningar till Stockholms stads handlingsplan för bostadsförsörjning.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Ett av stadens viktigaste ansvarsområden är att skapa förutsättningar för alla invånare att leva i goda bostäder. Stockholms stads Handlingsplan för bostadsförsörjning ska vara styrande i stadens arbete med bostadsförsörjningen.

Enligt lag (2000:1383) 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.

Stockholms stads handlingsplan för bostadsförsörjning består av tre delar:

- Handlingsplan för bostadsförsörjning

- Lokala behov
- Kunskaps- och nulägesanalys

I arbetet har ett antal utmaningar gällande bostadsförsörjningen identifierats. I handlingsplanen har två övergripande mål formulerats, ett gällande befintliga bostäder och ett för tillskottet av bostäder, med tillhörande delmål. Till varje delmål finns förslag till insatser som ska leda till måluppfyllelse och därigenom hantera de utmaningar som identifierats.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsledningskontoret och remitterats till exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, äldre- och barnnämnden, Norra innerstadens stadsdelsnämnd, Skärholmens stadsdelsnämnd, Stockholms Stadshus AB, Danderyds kommun, Ekerö kommun, Fastighetsägarna i Stockholm, Huddinge kommun, Hyresgästföreningen Region Stockholm, Järfälla kommun, Lidingö stad, Länsstyrelsen Stockholm, Nacka kommun, Region Stockholm, Sollentuna kommun, Solna kommun, Stadsmissionen, Studentbostadsföretagen, Sundbybergs stad och Tyresö kommun.

Ekerö kommun, Huddinge kommun, Järfälla kommun, Lidingö stad och Sundbybergs stad avstår från att yttra sig. Danderyds kommun, Sollentuna kommun, Solna kommun och Stadsmissionen har inte inkommit med svar. Utöver det har även HSB Stockholm, Hållbart Stockholm 2030, jagvillhabostad.nu och OBOS inkommit med yttranden.

Exploateringsnämnden bedömer förslag till handlingsplan för bostadsförsörjning som positivt då insatserna i handlingsplanen kan bidra till att förbättra situationen på bostadsmarknaden. Utmaningarna på Stockholms bostadsmarknad är betydande och insatser behövs inom såväl hur det befintliga beståndet används som vilka bostäder som byggs.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att handlingsplanen med dess bilagor utgör ett bra underlag för bl.a. stadens arbete med detaljplaner, planprogram och översiktsplanering.

Socialnämnden anser att föreslagen handlingsplan för bostadsförsörjning som helhet är adekvat och väl genomarbetad. Dispositionen med huvuddokument och tillhörande bilagor är pedagogisk och lättillgänglig.

Stadsbyggnadsnämnden ser positivt på att handlingsplanen lyfter fram ett bostadsbyggande utifrån lokala behov samt att befintliga bostäder används på ett effektivt sätt. Båda dessa är viktiga för en fungerande bostadsförsörjning.

Äldre- och barnnämnden ställer sig positiv till förslaget som helhet, planen är tydlig och välformulerad. I bilagorna finns ett gediget planeringsunderlag som dock behöver

justeras i några avseenden för att bland annat tydliggöra vilka boendeformer som avses.

Norra innerstadens stadsdelsnämnd ser flera positiva aspekter med förslaget. Bostäder med hög tillgänglighet stärker äldres möjligheter att kunna vara aktiva och att upprätthålla vanor, intressen och sociala kontakter trots funktionsnedsättningar.

Skärholmens stadsdelsnämnd ser positivt på handlingsplanens inriktning mot både befintliga bostäder och nyproduktion. Planens tydligare struktur med mål, delmål och ansvarsfördelning bedöms som en förbättring.

Stockholms Stadshus AB ser positivt på handlingsplanens inriktning och struktur med två övergripande mål, tydliga delmål, insatser med tydlig ansvarsfördelning samt årlig uppföljning kopplad till stadens styrmodell. Handlingsplanen bedöms ge ändamålsenligt stöd för ökad variation, jämlikhet och långsiktig hållbarhet på bostadsmarknaden samt ett mer effektivt nyttjande av befintligt bestånd.

Fastighetsägarna i Stockholm välkomnar stora delar av handlingsplanen, men betonar också avgörande brister.

Hyresgästföreningen Region Stockholm framhåller att handlingsplanen innehåller många skrivningar och initiativ som kan ha potential att skapa en bättre fungerande bostadsmarknad och stärka tillgången till långsiktigt trygga bostäder för de grupper som idag inte når över tröskeln till en trygg bostad.

Länsstyrelsen Stockholm lyfter fram att förslaget till handlingsplan för bostadsförsörjning tillsammans med bilagorna väl svarar mot intentionerna i lagen. Handlingsplanen tar sin utgångspunkt i en grundlig analys av kommunens förutsättningar och anger tydliga mål för det fortsatta arbetet med bostadsförsörjningen.

Nacka kommun anser att det är positivt att Stockholms stad har höga ambitioner vad gäller att bidra med tillskott av bostäder så att människor har möjlighet att bo, leva och verka i regionen.

Region Stockholm ser positivt på att Stockholms stad har tagit fram en handlingsplan för bostadsförsörjningen och att kommunen lyfter det regionala behovet. Region Stockholm är positiva både till handlingsplanens inriktningar, dess struktur och utformning och anser att Stockholms stad tar ett stort ansvar för bostadsförsörjningen i länet.

Studentbostadsföretagen framhåller att en digital studentbostadsportal, ”en väg in”, bör inrättas samt att behovet av studentbostäder bör utredas och åtgärder föreslås.

Tyresö kommun ser positivt på Stockholms stads framtagna handlingsplan för bostadsförsörjning. Då Stockholms stad har en betydande roll i regionens

bostadsförsörjning ser kommunen att det är positivt att staden har höga ambitioner vad gäller bostadsbyggandet.

HSB Stockholm anser att planen bör kompletteras med att ansvaret för en väl fungerande bostadsmarknad även omfattar fastighetsägare och fastighetsbranschen, utöver kommuner, staten och byggbranschen.

Hållbart Stockholm 2030 framför att de eftersträvar effektivare processer och ökad transparens i markanvisning och planering. Kommunen har stor påverkan genom planmonopol och markägande, men själva byggandet sker på marknadens villkor. Det bör tydliggöras vilka förutsättningar kommunen har att säkra bostadsförsörjningen och vilka krav som ställs på planering och exploatering.

jagvillhabostad.nu uppmanar staden att ta ett större ansvar för att unga ska kunna flytta hemifrån, studera, arbeta och leva ett självständigt liv. Det kräver stadsutveckling och en bostadspolitik som sätter människan före marknaden.

OBOS ser mycket positivt på att staden tar ett samlat grepp kring bostadsförsörjningen genom en tydlig handlingsplan, och delar uppfattningen att det krävs fler konkreta verktyg för att möta de skilda behov som finns på Stockholms bostadsmarknad.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Grunden för Stockholms stads stadsutveckling är ett hållbart samhällsbyggande som skapar förutsättningar för stadens bostadsmål om 140 000 nya bostäder till år 2035 med tillhörande infrastruktur och samhällsservice. Alla stadsdelar ska utvecklas med en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, natur, kultur, idrottsytor, skolor och förskolor. Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande och socialt hållbar stad.

Den här mandatperioden har den rödgröna majoriteten lagt om inriktningen för stadsutvecklingspolitiken. Vi har stärkt den demokratiska kontrollen, ökat transparensen och skiftat fokus till genomförbarhet och kostnadskontroll. Tidigare var stadsutvecklingen i staden mer marknadsstyrd, präglad av orealistiska kalkyler och tidplaner samt fokuserad på att räkna pinnar i statistiken.

Med den nya handlingsplanen tas ett helhetsgrepp för att kunna möta våra högt ställda ambitioner för bostadsförsörjningen, där segregationen ska minskas och stockholmarnas livsvillkor förbättras.

Staden ska i större uträkning än idag planera efter stadsdelarnas lokala behov och efterfrågan gällande upplåtelseformer, bostadstyper och bostadsstorlekar – i syfte att minska trångboddhet och boendesegregation. Samtidigt är det viktigt att tillvarata de marknadsmässiga förutsättningarna. Därför ska staden i större utsträckning prioritera projekt med god genomförandeförmåga.

I handlingsplanen finns konkreta uppdrag och åtgärder för att nå stadens mål. De tidigare riktlinjerna för bostadsförsörjning 2021–2024 utgjorde främst en kunskapssammanställning. Det nya förslaget har, utöver en kunskapssammanställning, även mål och konkreta åtgärder för att nå målen. Dessa är uppdelade i två delar.

Befintligt bestånd: Goda bostäder för alla, i livets olika skeden.

Nyproduktion: Tillskottet av bostäder möter behoven och kompletterar befintligt bestånd, i stadens alla delar.

En väl fungerande bostadsförsörjning är en förutsättning för unga vuxna att flytta hemifrån, för barnfamiljer att byta till en större bostad, för äldre att flytta till en mer ändamålsenlig bostad, för nyinflyttade att etablera sig och för personer med särskilda behov att hitta en lämplig bostad. Bostadsförsörjningen är också en förutsättning för en fungerande arbetsmarknad och en hållbar ekonomisk utveckling. Men den nya handlingsplanen för bostadsförsörjning tas ett viktigt steg i den riktningen.

Jag vill passa på att tacka de aktörer som inkommit med remissyttranden med värdefulla inspel. Utifrån remissyttrandena har ett antal justeringar gjorts i *Stockholms stads handlingsplan för bostadsförsörjning* och i bilagan *Kunskaps- och nulägesanalys*. Justeringarna gäller exempelvis att insatser bytt namn till åtgärder samt att ansvarig eller deltagande nämnd/bolag har ändrats. Bilagorna med lokala behov samt kunskaps- och nulägesanalys redovisar förutsättningarna vid handlingsplanens framtagande. Det är angeläget att kommunstyrelsen regelbundet tillhandahåller uppdatering av motsvarande statistik för att göra handlingsplanens kontext aktualiserad.

Bilagor

1. Stockholms stads handlingsplan för bostadsförsörjning, slutlig version, dnr KS 2024/1201-34.1
2. Stockholms stads handlingsplan för bostadsförsörjning med spårade ändringar, dnr KS 2024/1201-34.2
3. Lokala behov, dnr KS 2024/1201-34.3
4. Kunskaps- och nulägesanalys, slutlig version, dnr KS 2024/1201-34.4
5. Kunskaps- och nulägesanalys med spårade ändringar, dnr KS 2024/1201-34.5

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andrea Hedin (alla M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att delvis godkänna förslaget till beslut
2. Att därutöver anföra

Vi ställer oss bakom mycket av det som förs fram i handlingsplanen med tillhörande bilagor, det är ett gediget ärende och underlag till fortsatt planering av stadens bostadsförsörjning, men vi ser samtidigt fog för viss kritik i delar. Dessa handlar i huvudsak om avsaknad av konkretion, om hänvisning till gammal statistik och till styrdokument som planeras uppdateras inom kort, samt till politiska inslag som kommer vara svåra att genomföra över olika politiska majoriteter.

Exempelvis hänvisar ärendet till att riktlinjerna för bostadsförsörjning, enligt uppdrag i stadens budget 2024, ska utvecklas som komplement till översiktsplanen och få tydligt genomslag i markpolitiken. Det var möjligen relevant tidsmässigt när budgeten presenterades under hösten 2023, men med tanke på att översiktsplanen ska uppdateras under innevarande år så väcker det frågor till handlingsplanens hänvisningar till densamma.

För varje stadsdelsområde finns tabeller som beskriver situationen i det lokala området, bland annat befolkning, åldersfördelning, bostadsbeståndet och socioekonomiska förutsättningar. Detta är fördomligt uppställt, men verkar inte säga något om det faktiska behovet på lokal nivå. Det är förvisso bra att handlingsplanen förhåller sig till stadens befolkningsprognos och till prognoserna i RUFS 2060, men behovet blir svårt att överblicka om det inte kan brytas ned på lokal nivå. Vi vill här vara tydliga med att behov inte nödvändigtvis är detsamma som ett eventuellt generellt underskott av bostäder.

Bilagan innehåller kartor per stadsdelsområde som bland annat redogör för fördelning av upplåtelseformer, trångboddhet och andel bostäder med flera rum. Det säger dock egentligen ingenting om behovet utifrån efterfrågan, utan är snarare en redogörelse över hur situationen ser ut och utgår ifrån en bedömning av behov utifrån att upplåtelseformerna ska vara jämnt fördelade (enligt politiska direktiv). Det sistnämnda är inget som vi ovillkorligen ställer oss bakom, det handlar snarare i första om att bygga de bostäder som stockholmarna efterfrågar – radhus, villor, bostadsrätter och större lägenheter. Det är i den kontexten som behovet möter efterfrågan och det är där som stadens handlingsplan bör ta sin utgångspunkt.

Vi ser heller inga tydliga insatser för hur segregationen ska brytas, trots att detta är en av fem huvudutmaningar som lyfts fram i handlingsplanen. Det mest konkreta verkar vara att ”Minst hälften av det som byggs i hela staden ska vara hyresrätter, nyproduktion ska bidra till jämnare fördelning av upplåtelseformer på stadsdelsnivå.” Det står dock inget om bostadsrätter eller annat ägt boende, vilket gör att vi ifrågasätter huruvida den går i linje med bilagan om det lokala behovet. Att ha så pass

ensidigt fokus på hyresrätter gör därtill att handlingsplanen riskerar att bli svårhanterlig över majoritetsskiftet och därmed inte alls så långsiktig som den borde tillåtas vara.

På den noten noterar vi också att de allmännyttiga bostadsbolagen ska ta ett stort ansvar för bostadsbyggandet utifrån handlingsplanen. Detta är strikt politiskt och inte en linje som vi ställer oss bakom. Stadens bostadsbolag ska inte växa utan snarare använda sina resurser till att vara Sveriges bästa förvaltare, arbeta med upprustning, renovering och trygghet i den lokala närmiljön.

Avslutningsvis ställer vi oss frågande till hänvisningarna till statistik från 2022 och 2023. Vi förstår givetvis att kontoret har arbetat med handlingsplanen under en längre tid och det är såklart gott så. Men för åtminstone delar av statistiken finns uppdaterade siffror och det hade varit till gagn för handlingsprogrammet som helhet om samtliga siffror varit så uppdaterade som möjligt inför beslut i nämnden.

Reservation av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att delvis bifalla förvaltningens förslag till beslut.
2. Att justera handlingsplanen i enlighet med vad som anføres nedan.
3. Att därutöver anföra följande.

De riktlinjer för bostadsförsörjning som nu revideras är väl genomarbetade och innehåller bra förslag, men Liberalerna vill lyfta några särskilda aspekter som vi anser behöver tas i beaktande.

Det hade varit värdefullt om handlingsplanen tydligare betonade behovet av samhandling mellan socialnämnden och stadens byggnadsnämnder, särskilt mot bakgrund av den nya socialtjänstlagen som innebär ett utökat samhällsplaneringsansvar för socialtjänsten. Sociala och fysiska planeringsfrågor hänger nära samman, inte minst när det gäller tillgången till bostäder för grupper som staden har ett särskilt ansvar för.

Att skapa fler bostäder med särskild service, trygga boendemiljöer för äldre och bättre tillgång till lämpliga bostäder för personer i hemlöshet eller med funktionsnedsättning kräver ett mer sammanhållet arbetssätt. Samverkan mellan socialförvaltningen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden behöver därför stärkas ytterligare och formaliseras.

Staden bör även arbeta för att allmänt stärka samarbetet med privata aktörer och låta fler byggaktörer få markanvisningar särskilt för att bidra till att nå de bostadssociala målen. Detta är viktigt för att säkerställa att biståndsbedömda omsorgstagare får tillgång till ändamålsenliga lokaler som möter deras behov.

Vi vill också understryka vikten av att det bostadssociala perspektivet får större tyngd i det övergripande arbetet med bostadsförsörjningen. Bostadsplaneringen måste i

högre grad bygga på kunskap om sociala behov och livssituationer. Det är en förutsättning för att uppnå de mål om jämlikhet, tillgänglighet och social hållbarhet som staden själv har formulerat.

Som riktlinjerna beskriver finns flera olika mått på trångboddhet men vi vill påpeka att inget mått på riktigt fångar upp problematiken av den extrema trångboddhet eller ofrivilliga trångboddhet som vi ser i delar av staden, inte sällan i stadens utsatta områden.

Gruppen strukturellt bostadslösa bör särskilt uppmärksammas i riktlinjerna. Det handlar om människor som av olika skäl har mycket svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Det kan röra sig om äldre med låg pension, personer med långvarig sjukdom eller funktionsnedsättning, ensamstående föräldrar samt andra grupper med begränsade ekonomiska resurser. Dessa människor riskerar att fastna i osäkra och dyra boendelösningar under lång tid. Staden behöver därför utveckla fler vägar in på bostadsmarknaden för den här gruppen, bland annat genom särskilda upplåtelseformer och ett nära samarbete med både allmännyttan och privata aktörer. På så sätt kan vi bidra till att fler stockholmare får möjlighet till en trygg och långsiktig bostadssituation.

En möjlighet för staden att prova är att rikta allokeringen av de små kostnadseffektiva tvåorna i Stockholmshusen till exempelvis strukturellt bostadslösa äldre.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 26 november 2025

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Christofer Fjellner, Jonas Nilsson och Sophia Granswed Baat (alla M) som är likalydande med Moderaternas i borgarrådsberedningen.

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige att avslå ärendet.
2. Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna anser att bostadsförsörjningsplanen ska fokusera på att tillskapa bostäder i nya, större, sammanhängande stadsplaner istället för småskalig och brokig förtätningen. Byggandet av kommunala hyresrätter och tilldelning av mark till privata byggaktörer ska inte ske i ett socialpolitiskt syfte med målet att skapa en

tvångsblandning genom att spränga in socialt utsatta personer via hyreskontrakt i villa- och radhuskvarter.

I övrigt ska handlingsplanen för bostadsförsörjning fokusera på kvalitet istället för kvantitet genom att frånga byggnadsmålen och möjliggöra för byggnation av stadsradhus och småskaliga villor.

Reservation av Jan Jönsson (L) som är likalydande med Liberalernas reservation i borgarrådsberedningen.

Reservation av Jonas Naddebo (C) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. att delvis bifalla handlingsplanen för bostadsförsörjning,
2. att justera handlingsplanen i enlighet med vad som anförs nedan
3. att därutöver anföra:

Stockholm har länge haft en av Europas mest dysfunktionella bostadsmarknader. Trots stadens goda förutsättningar fortsätter bostadsbristen att fördjupas och försvåra både människors vardag och stadens långsiktiga utveckling. Den föreslagna handlingsplanen för bostadsförsörjning är tyvärr alltför försiktig. Den bekräftar problemen, men föreslår åtgärder som varken möter omfattningen eller skapar de strukturella förändringar som krävs.

Problemen är välkända: bostadskön som vuxit till absurda nivåer, en hyresmarknad präglad av inlåsnings effekter och en nyproduktion som inte svarar mot behoven. Resultatet är trångboddhet, svarta marknader och en cementerad segregation. OECD, EU-kommissionen och IMF har gång på gång pekat ut Sveriges bostadsmarknad som ett av landets största samhällsproblem.

Centerpartiet vill därför se en mer genomgripande politik. Vi föreslår att bostäder i allmännyttan fördelas utifrån behov i stället för kötid. I Stockholm ska de tre allmännyttiga bostadsbolagen slås samman, och återgå till sin ursprungliga uppgift att erbjuda bra och trygga boenden till de grupper med ett verkligt behov av bostad. Bostadskön ska avvecklas, då den idag utgör en pensionsförsäkring för äldre som säljer sin bostadsrätt eller villa – att tilldelas eftertraktade kontrakt i bästa lägen efter tiotals år i kö förutsätter att den som väntar förmår att lösa sin bostadssituation under tiden.

Vi vill införa system med socialt hållbara bostäder, där subventionerade bostäder riktas till de hushåll som står längst från bostadsmarknaden. Vid markanvisning ska krav ställas på att en viss andel av bostäderna ska ha lägre hyra och fördelas till dessa grupper. I Paris måste upp till hälften av alla bostäder i nybyggnationer vara ”social housing” i områden som har ett underskott.

Delmål i handlingsplanen anger att minst hälften av det som byggs ska vara hyresrätter och att nyproduktionen ska bidra till en jämnare fördelning på

stadsdelsnivå. Centerpartiet menar att detta är otillräckligt. Vi vill i stället se en mer genomgripande strategi där upplåtelseformer och bostadsstorlekar blandas ner på kvartersnivå, enligt den så kallade Helsingforsmixen för att på riktigt motverka segregation och bygga hållbara stadsdelar. Vänstersidans svar är alltid att vi måste bygga bort bostadsbristen. Men inget som byggs idag blir överkomligt. Vi undrar hur man kan vara nöjd med att de mest överkomliga och attraktiva hyresrätterna går till dem redan är mest etablerade på bostadsmarknaden. Ska vi på allvar ge fler en rimlig chans att få bostad, öka rörligheten och kunna locka talanger från andra delar av landet och världen så räcker det inte med ännu fler mål och delmål. Det krävs verkliga reformer och politiskt mod.

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) enligt följande.

1. Att återremittera förslaget till handlingsplan,
2. Att justera handlingsplanen utifrån vad som anförs nedan
3. Att därutöver anföra följande

Under 2024 publicerade Stockholms Handelskammare en undersökning som visade att drygt var femte person har funderat på att flytta från Stockholm på grund av den dysfunktionella bostadsmarknaden, och bland unga gäller detta en av tre. Därutöver är en majoritet av Stockholms föräldrar oroliga över att deras barn kommer ha svårt att flytta hemifrån. Bostadsbristen utgör ett stort problem för staden och dess invånare. Konkret försämrar den Stockholms konkurrenskraft, förutsättningar för ekonomisk tillväxt och i förlängningen stadens möjlighet till en utvecklad välfärd. Den försvårar familjeplanering och har, i de fall den leder till trångboddhet, negativa sociala konsekvenser för stadens invånare.

Hyresregleringen har efter flera decennier underminerat byggbranschens möjligheter att möta efterfrågan på bostadsmarknaden; utan lönsamhet sätts inga nya spadar i marken. Det är på andrahandsmarknaden de reella hyresnivåerna gör sig synliga medan priserna i de äldre allmännyttiga bestånden vittnar om en enorm dissonans mellan utbud och efterfrågan som bara kommer bli större med tiden. Vi noterar att förslaget till handlingsplan ser dessa höga trösklar som en stor utmaning för bostadsförsörjningen i Stockholm, liksom finansiering av bostäder för såväl byggbranschen som bostadssökande. Men vi saknar ett seriöst resonerande kring hur befintliga regleringar, såväl statliga som kommunala, försvårar för bostadsförsörjningen i båda led.

Att bara peka ut höga hyresnivåer, kreditrestriktioner, dålig lönsamhet för byggherrar och långa kötider för sökande som isolerade utmaningar snarare än faktiska symptom av de grundläggande orsakerna, framstår allt för förenklat. Vidare saknas en insikt i att den politik som bedrivs på kommunal nivå fördyrar och försvårar för bostadsbyggandet. Förslagen i handlingsplanen om att se över möjligheten att detaljstyra hyresnivåer även i privata hyresbestånd och att privata hyresvärdar ska tvingas tillgängliggöra sina befintliga bestånd till bostadskön för att beviljas nya

markanvisningar, kommer göra det mindre attraktivt att bygga i de klåfingriga politikernas Stockholm.

En annan utmaning enligt handlingsplanen är ett ineffektivt nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. Vi instämmer i att dåligt fungerande flyttkedjor utgör ett problem som avskräcker flytt till mindre bostäder när barnen flyttar hemifrån eller till seniorbostad på ålderns höst – om man så önskar. Men vi är mycket skeptiska till formuleringar om att ”individer bor större än deras egentliga behov”, särskilt när det motiveras med att nå stadens miljö- och klimatmål. Det är ett väldigt cyniskt synsätt att betrakta rymligt boende stockholmare som ineffektiva eller hinder i miljöpolitiken bara för att de bor stort.

Vi instämmer i att det som byggs i större grad måste innehålla diversifierade bostadsstorlekar. Det ska vara möjligt att både köpa sin första bostad eller att bo ännu större och bilda familj i ett och samma kvarter. Så skapar vi levande stadsdelar och stärker den sociala hållbarheten. Men förslaget till handlingsplan blottar vänsterpartiernas verkliga ambition om att tvångsbeblanda stadsdelar: minst hälften av allt som byggs ända ner på stadsdelsnivå ska vara hyresrätter och de ska med fördel utgöras av de billiga Stockholmshusen.

Styrets uttalade ambition att spränga in höghus och hyresrätter i villaområden maskeras som integrationsfrämjande insatser trots att flera av stadens småhusområden har en högre andel invånare med utländsk bakgrund än exempelvis Södermalm, Aspudden och Midsommarkransen. Detta trots småhusens och bostadsrätternas dominans. Likt Hyresgästföreningen genomsyras nu vänstersidan allt mer av en syn på villaområden som ohållbara och oönskade – inte för att de fungerar dåligt utan för att de kontrasterar allt för mycket med utsatta områden. Det är en lathetens jämlikhetspolitik, enbart fokuserad på att sprida ut utsattheten i statistiken istället för att åtgärda dess verkliga orsaker.

Avslutningsvis ser vi med intresse och nyfikenhet på att staden ämnar utveckla ett mer behovsanpassat system för att fördela allmännyttiga bostäder, till skillnad mot den raka kön i dagens bostadskösystem. Men vi vill understryka att denna sociala ambition förutsätter en förändrad syn på de kommunala bostadsbolagens roll och åtagande i samhället. Så länge kommunens allmännytta utgör potentiell hyresvärd till hela befolkningen oaktat utsatthet eller ekonomisk kapacitet så går det inte att på ett legitimt sätt frångå raka kösystem, exklusive befintliga specialbostäder för exempelvis studenter eller seniorer.

Vi ser hellre att stadens kommunala bostadsbolag utvecklar en ny typ av specialbostäder bredvid de befintliga, som prissätts och fördelas utifrån behov till de som inte på egen hand klarar av att ta sig in på bostadsmarknaden, istället för raka köer. Detta för att successivt forma om de kommunala bostadsbolagen från konkurrenter till sociala komplement i relation till de privata bostadsbolagen i samhället, samtidigt som åtagandet för ordinarie bostadsbyggande i större grad behöver åläggas privata aktörer och inte det offentliga.

Ärendet

Ett av stadens viktigaste ansvarsområden är att skapa förutsättningar för alla invånare att leva i goda bostäder. Stockholms stads handlingsplan för bostadsförsörjning ska vara styrande i stadens arbete med bostadsförsörjningen och fungera som verktyg i arbetet.

Stockholms stads handlingsplan för bostadsförsörjning 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:

- Stockholms stads handlingsplan för bostadsförsörjning
- Lokala behov, bilaga
- Kunskaps- och nulägesanalys, bilaga

Stockholms stads handlingsplan för bostadsförsörjning

Huvuddokumentet grundar sig på de slutsatser och analyser som presenteras i de två bilagorna, lokala behov och kunskaps- och nulägesanalys. Därutöver kompletteras handlingsplanen 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: 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 med ansvarig nämnd/bolagsstyrelse och deltagande nämnd/bolagsstyrelse. Ambitionen är att insatserna ska leda till måloppfyllelse och därigenom hantera de utmaningar som finns på bostadsmarknaden.

Mål och insatser fastställs i och med kommunfullmäktiges beslut om Stockholms stads handlingsplan för bostadsförsörjning. 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. Utifrån uppföljningen vidtas eventuella ytterligare insatser.

Lokala behov

Bilagan Lokala behov är tänkt att fungera som stöd både inom staden och för bostadsmarknadens aktörer gällande vilka behov som finns lokalt och vad som bör tillföras för att skapa en mer blandad och sammanhållen stad. Dokumentet är uppdelat på stadens elva stadsdelsnämndsområden. För varje stadsdelsnämndsområde finns tabeller som beskriver situationen i området, bland annat befolkning, åldersfördelning, bostadsbestånd och socioekonomiska förutsättningar. Den innehåller även kartor per stadsdelsnämndsområde som bland annat redogör för fördelning av upplåtelseformer, trångboddhet och andel bostäder med flera rum.

Kunskaps- och nulägesanalys

Bilagan Kunskaps- och nulägesanalys innehåller analyser av bland annat bostadsbeståndet, hushållsprognos, behov av bostäder och marknadsförutsättningar. Stadens verktyg för bostadsförsörjning och bostadsbehovet för särskilda grupper redovisas. Analyserna bygger bland annat på Boverkets öppna data för bedömning av bostadsbrist.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 12 juni 2025 har i huvudsak följande lydelse.

En väl fungerande bostadsförsörjning är en grundläggande förutsättning för att unga vuxna ska kunna flytta hemifrån, för barnfamiljer att byta till en större bostad, för äldre att kunna flytta till ett mer tillgängligt och prisrimligt boende, för nyinflyttade att etablera sig samt för personer med särskilda behov att hitta en lämplig bostad. Bostadsförsörjningen är dessutom en viktig del av en fungerande arbetsmarknad och en hållbar ekonomisk utveckling.

Stadsledningskontoret anser att förslaget till handlingsplan för bostadsförsörjning utgör ett viktigt steg mot en mer välfungerande bostadsmarknad i Stockholm.

Stadsledningskontoret välkomnar särskilt att handlingsplanen struktureras kring två övergripande mål: att det befintliga beståndet ska användas mer effektivt och bidra till ökad jämlikhet (mål 1), samt att nyproduktionen av bostäder ska möta behoven och komplettera det befintliga beståndet i stadens alla delar (mål 2).

Stockholm står inför betydande utmaningar på bostadsområdet. Många hushåll har svårt att få tillgång till en bostad som motsvarar deras behov. Stadsledningskontoret menar att det är nödvändigt att befintliga bostäder används mer effektivt, att fler bostäder förmedlas utifrån behov – exempelvis genom särskilda godkännandevillkor inom ramen för kötid – samt att tillträdeskraven vid uthyrning hålls på en rimlig nivå. Det är också angeläget att stadens bostadsförmedlingssystem utvecklas i syfte att möjliggöra en mer behovsanpassad och rättvis fördelning av bostäder, utan att rättssäkerheten åsidosätts.

I bilagan Kunskaps- och nulägesanalys framgår att nyproduktionen inte alltid svarar mot lokala behov. Andelen bostäder med flera rum har minskat över tid, och planeringsstrategin visar att nya projekt ofta bidrar till en ojämnare snarare än jämnare fördelning av upplåtelseformer. Mot denna bakgrund anser stadsledningskontoret att det är nödvändigt att, i samband med att projekt initieras och/eller markanvisningsavtal förlängs, säkerställa och vid behov ompröva att inriktningen svarar mot den lokala efterfrågan när det gäller bostadstyper, storlekar och upplåtelseformer.

Stadsledningskontoret ser positivt på att handlingsplanen inte har en fastställd giltighetstid utan istället utgår från lagstiftningens krav på att en ny plan ska antas varje mandatperiod. Detta skapar flexibilitet och möjliggör ett mer kontinuerligt och

aktivt arbete med bostadsförsörjningen. Den föreslagna årliga uppföljningen bedöms vara ett viktigt verktyg för att kunna följa utvecklingen och identifiera behov av ytterligare insatser. Det är också positivt att det finns en koppling till stadens styrningsmodell, vilket kan bidra till att underlätta genomförandet och uppföljningen inom befintliga processer.

Stadsledningskontoret anser att det är av central betydelse att handlingsplanen ska ges tydligt genomslag i stadens markpolitik. Som stor markägare och ansvarig för den fysiska planeringen har Stockholms stad betydande möjligheter att påverka bostadsutvecklingen. Stadsledningskontoret menar att detta är en viktig hävstång för att styra mot ökad variation, jämlikhet och långsiktig hållbarhet på bostadsmarknaden.

De insatser som föreslås ligger i huvudsak inom stadens rådighet. Samtidigt krävs samverkan med externa aktörer såsom regering, riksdag, länsstyrelsen och byggaktörer för att uppnå en långsiktig hållbar bostadsförsörjning i Stockholm.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av stadsledningskontoret och remitterats till exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, äldre- och vårdnämnden, Norra innerstadens stadsdelsnämnd, Skärholmens stadsdelsnämnd, Stockholms Stadshus AB, Danderyds kommun, Ekerö kommun, Fastighetsägarna i Stockholm, Huddinge kommun, Hyresgästföreningen Region Stockholm, Järfälla kommun, Lidingö stad, Länsstyrelsen Stockholm, Nacka kommun, Region Stockholm, Sollentuna kommun, Solna kommun, Stadsmissionen, Studentbostadsföretagen, Sundbybergs stad och Tyresö kommun. Ekerö kommun, Huddinge kommun, Järfälla kommun, Lidingö stad och Sundbybergs stad avstår från att yttra sig.

Danderyds kommun, Sollentuna kommun, Solna kommun och Stadsmissionen har inte inkommit med svar. Utöver det har även HSB Stockholm, Hållbart Stockholm 2030, jagvillhabostad.nu och OBOS inkommit med yttranden.

Innehållsförteckning

Exploateringsnämnden.....	16
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	18
Socialnämnden.....	18
Stadsbyggnadsnämnden.....	22
Äldre- och vårdnämnden	23
Norra innerstadens stadsdelsnämnd	26
Skärholmens stadsdelsnämnd	29
Stockholms Stadshus AB	33

Fastighetsägarna Stockholm.....	38
Hyresgästföreningen Region Stockholm.....	40
Länsstyrelsen Stockholm	47
Nacka kommun	53
Region Stockholm	53
Studentbostadsföretagen	56
Tyresö kommun.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
HSB Stockholm	58
Hållbart Stockholm 2030	60
Jagvillhabostad.nu.....	62
OBOS	65
Reservationer m.m.	67

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 16 oktober 2025 följande.

- Exploateringsnämnden beslutar att godkänna exploateringskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
- Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen

Reservation av Dennis Wedin m.fl. (M), se Reservationer m.m.

Reservation av Gabriel Kroon (SD), se Reservationer m.m.

Reservation av Peter Öberg (L), se Reservationer m.m.

Reservation av Linn Bessner (C), se Reservationer m.m.

Ersättaryttrande av Aron Modig (KD), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 9 september 2025 har i huvudsak följande lydelse.

En väl fungerande bostadsförsörjning är en förutsättning för att möta olika behov och livssituationer, för Stockholmsregionens tillväxt, kompetensförsörjning och konkurrenskraft.

Förslag till handlingsplan för bostadsförsörjning utgör, tillsammans med riktlinjer för markanvisning, ett av stadens mest centrala styrdokument inom området.

Exploateringskontoret anser att förslaget till ny handlingsplan för bostadsförsörjning är ett viktigt steg i rätt riktning för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Flera grupper har inte en tillfredställande boendesituation. För att bostadsmarknaden bättre ska svara mot behov och efterfrågan krävs en kombination av insatser som främjar både nyproduktion och utnyttjande av befintligt bestånd.

Exploateringskontoret anser därför att det är positivt att handlingsplanen i högre utsträckning än tidigare fokuserar på hur befintligt bostadsbestånd kan nyttjas mer effektivt. Ett bättre nyttjande av befintliga bostäder bidrar till att möjliggöra för människor att anpassa sitt boende efter behov.

Kontoret ställer sig positiv till att huvuddokumentet i huvudsak koncentrerats till mål och insatser. Lokala behov, en bilaga till huvuddokumentet, visar på behovet av olika typer av bostäder i olika delar av staden. God kunskap om behov och efterfrågan på den lokala bostadsmarknaden är en viktig utgångspunkt för en väl fungerande bostadsmarknad.

Staden har ett stort inflytande över bostadsförsörjningen genom bland annat stort markinnehav, ansvar för den fysiska planeringen, genom de tre allmännyttiga bostadsbolagen, bostadsförmedling, ett bolag för omsorgsbostäder samt en stiftelse som arbetar med boendefrågor för utsatta grupper. Staden är, trots stor rådighet, beroende av andra aktörer som regering, riksdag, länsstyrelsen och byggaktörer för att uppnå en god bostadsförsörjning.

Två övergripande mål har formulerats: mål 1: Goda bostäder för alla, i livets olika skeden och mål 2: Tillskottet av bostäder möter behoven och kompletterar befintligt bestånd, i stadens alla delar. Mål 1 fokuserar på befintliga bostäder och mål 2 på tillskottet av bostäder. Till varje delmål finns insatser som syftar till att hantera de utmaningar som finns på bostadsmarknaden.

Exploateringskontoret konstaterar att exploateringsnämnden ansvarar för mer än hälften av insatserna under mål 2. En del av insatserna kan upplevas som väl styrande, utan möjlighet för ansvarig nämnd att själva kunna påverka hur arbetet ska utföras.

Angående insatsen: *Fortsatt utvecklingen av en ny långsiktig modell för ekonomisk styrning av exploateringsprojekt som möjliggör kontinuerlig omfördelning av resurser mellan projekt så att hela staden kan utvecklas*, har exploateringsnämnden utrett möjliga modeller för redovisning. Samtliga studerade modeller för styrning och uppföljning har utmaningar eftersom exploateringsnämndens ekonomi inte redovisas separat och modellerna innebär därutöver betydande administration. En viktig del i att möjliggöra angelägna projekt med svagare ekonomiska förutsättningar är att säkerställa en styrning mot ökad lönsamhet i projekt med goda förutsättningar.

Beträffande insatsen: *I samband med att projekt initieras och/eller när markanvisningsavtal förlängs, säkerställ och vid behov ompröva att inriktningen svarar mot behov och efterfrågan på den lokala bostadsmarknaden gällande upplåtelseformer, bostadstyper och bostadsstorlekar*, prövas möjligheten att vidareutveckla pågående projekt i linje med lokala behov, i dialog med byggaktörer, där det är prioriterat. Detta görs bland annat inom stadens fokusområden eller i de

projekt som är föremål för omförhandling. Inom ramen för arbetet med portföljstyrning tas också hänsyn till hur projektet bidrar till att uppfylla stadens mål. Men en allmän avtalsrättslig princip är att ingångna avtal som huvudregel ska hållas.

Enligt förslaget ska en årlig uppföljning av handlingsplanen göras. Utifrån uppföljningen vidtas eventuella ytterligare insatser. Exploateringskontoret bedömer en årlig uppföljning som positivt, för att vid behov kunna se över föreslagna insatser i syfte att säkerställa att de är ändamålsenliga, relevanta och ger önskad effekt.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 30 september 2025 följande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att godkänna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Reservation av Elin Hjelmestam (L), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Ashna Ibrahim (C), se Reservationer m.m.

Miljöförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 25 augusti 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Miljöförvaltningen bedömer att handlingsplanen med dess bilagor utgör ett bra underlag för bl.a. stadens arbete med detaljplaner, planprogram och översiktsplanering.

I bilaga 2 anges att staden genom att aktivt arbeta med områdesplanering i ett tidigt skede kan säkerställa en långsiktigt hållbar, kvalitetssäkrad och effektiv detaljplanering utifrån översiktsplanens mål för stadsbyggandet. Vidare framgår att all stadsutveckling ska vara socialt värdeskapande, vilket innebär att staden ska främja social hållbarhet med stadsutveckling som verktyg. Stadsutvecklingen ska tillföra sociala värden som saknas eller förstärka värden som redan finns på en plats. Miljöförvaltningen vill lyfta att områdesplanering i ett tidigt skede även är viktigt för att skapa bra boendemiljöer i fråga om väsentliga miljö- och hälsofrågor så som grönsstruktur, vattenkvalitet, buller, luftkvalitet, friytor, klimatanpassning. Detta bör framgå i bilaga 2.

Socialnämnden

Socialnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 21 oktober 2025 följande.

Socialnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Reservation av Andréa Hedin m.fl. (M), se Reservationer m.m.

Reservation av Tapani Juntunen (SD), se Reservationer m.m.

Reservation av Anne-Lie Elfvén (L), se Reservationer m.m.

Reservation av Kristin Jacobsson (C), se Reservationer m.m.

Ersättaryttrande av Maurice Forslund (KD), se Reservationer m.m.

Socialförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 16 september 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen anser att föreslagen handlingsplan för bostadsförsörjningen som helhet är adekvat och väl genomarbetad. Dispositionen med huvuddokument och tillhörande bilagor är pedagogisk och lättillgänglig.

I det följande lämnar förvaltningen synpunkter fördelade efter de särskilda grupper som socialtjänsten har särskild kompetens kring. Kommentarer är under varje rubrik strukturerade utifrån huvuddokument samt respektive bilagor och redovisas utifrån två målgrupper (1) personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning och (2) personer i hemlöshet samt personer utsatta för våld i nära relation.

Personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning

Huvuddokumentet

Förvaltningen ser positivt på hur det redogörs för hur styrdokumentet förhåller sig till andra styrdokument, rådande utmaningar inom bostadsförsörjningen samt mål och insatser för befintliga såväl som nyproducerade bostäder.

Generellt skulle flera av delmålen kunna bli mer mätbara. Nedan följer förslag på möjlig utveckling av några delmål.

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

Socialförvaltningen ser potential för fler delmål att ingå i under mål 1 för att fånga upp underhåll och utveckling av befintligt bostadsbestånd, exempelvis:

- Det befintliga bostadsbeståndet ska underhållas med fokus på långsiktig hållbarhet.
- Renoveringar genomförs med social hänsyn för att undvika ekonomisk utslagning och möjliggöra att boende kan bo kvar.
- Grönområden, gårdar och gemensamma ytor i befintliga bostadsområden rustas och utvecklas för att stärka gemenskap, trivsel och livskvalitet.

I målet om äldre och tillgänglighet skulle personer med särskilt behov av stöd kunna ingå då de delar samma ambitioner om livskvalitet som de äldre. Formuleringen skulle då bli: Äldre och personer med särskilt behov av stöd har bostäder där en tillgänglig och inkluderande boendemiljö främjar ett aktivt och självständigt liv. Om det blir för många indikatorer med detta delmål skulle personer med särskilt behov av stöd kunna få ett eget delmål.

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

Förvaltningen ser positivt på att det hänvisas till Boendeplanen för LSS och SoL under målet *Funktionella bostäder finns för de grupper staden har ett särskilt ansvar för.*

I detta delmål finns en skrivning som följer: *Det finns en större blandning av upplåtelseformer och boendeformer i alla stadsdelar, med hänsyn till olika behov, anges att Minst hälften av det som byggs i hela staden ska vara hyresrätter, nyproduktion ska bidra till jämnare fördelning av upplåtelseformer på stadsdelsnivå.* I denna skrivning skulle även kunna anges att det årliga målet för nyproduktion av bostäder med särskild service enligt LSS eller SoL ska ligga på cirka fem procent. Även mätbara mål för andra särskilda boendeformer skulle med fördel kunna ingå.

Bilaga 2, Lokala behov

Bilagan ger en tydlig rumslig översikt över de utmaningar som varje stadsdelsförvaltning står inför när det gäller bostadsförsörjning.

Socialförvaltningen anser att syftet med visualiseringen av särskilda boendeformer för varje stadsdelsförvaltning behöver förtydligas.

Kartorna som visar befintliga och planerade friliggande gruppboendestäder bör kompletteras med en förklarande text som tydliggör varför just denna boendeform lyfts fram framför andra typer av gruppboendestäder inom flerbostadshus. Beror det på att de ofta huserar personer med större omvårdnadsbehov, eller på att de kräver mer mark i ytanspråk?

Vissa markörer i kartan är svåra att läsa eftersom de överlappar varandra. Justera layouten för att förbättra läsbarheten. I kartorna över särskilda boendeformer saknas flera planerade friliggande gruppboendestäder och ett projekt har lagts ner, vilket bör ses över i en uppdaterad version av bilagan (se tabellen nedan).

Stadsdelsförvaltning	Stadsdelsområde	Fastighetsförteckning	Gatunamn	Kommentar
Enskede-Årsta-Vantör	Hagsätra	Tjärdalen 7	Porlabacken	Boende saknas
Enskede-Årsta-Vantör	Örby	Stänkskärmen 26	Åkerögränd	Boende saknas
Farsta	Farsta strand	Vilohemmet 2	Gräsmarksgränd	Boende saknas
Järva	Solhem	Hjälmsfast 86	Solhemsbackarna	Boende saknas
Skärholmen	Vårberg	Fårholmen 1	Duvholmsgränd	Boende saknas
Skärholmen	Sätra	Svansätra 1	Örnsätrabacken	Projektet har utgått

Bilaga 3, Kunskaps-och nulägesanalys

Bilagan redogör väl för den statistik som styr och påverkar bostadsförsörjningen i staden.

Texten under rubriken *Personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning* fångar väl hur behovsbedömning, planering och beställning av bostäder med särskild service går till utan att gå in på alltför mkt detaljer. Dock skulle det vara bra om det framgick tydligare att planeringen för bostäder med särskild service allmänt är eftersatt och att socialförvaltningen har i uppdrag att se till att planeringen av bostäderna blir mer jämlik stadsdelsförvaltningarna emellan. Exempel på formulering efter meningen *Boendepplanen 2024–2034 kan konstatera att utbyggnadstakten har bromsats in*: Det råder sedan flertalet år tillbaka brist på bostäder med särskild service. Tillgången till denna typ av bostäder behöver bli mer likställig.

Personer som lever i hemlöshet

Huvuddokumentet

Förvaltningen delar stadsledningskontorets bild av att många hushåll har svårt att få tillgång till en bostad som motsvarar deras behov och instämmer i att det är nödvändigt att såväl befintliga bostäder används mer effektivt som att fler bostäder förmedlas utifrån behov. Den föreslagna inriktningen i handlingsplan för bostadsförsörjning bedöms långsiktigt kunna bidra till att sänka trösklarna till bostadsmarknaden för hushåll med svag ställning på densamma, vilket omfattar många av de personer socialtjänsten möter.

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

Under delmålet *Trösklar har sänkts för hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden och för de grupper staden har ett särskilt ansvar för* föreslås insatsen *Kartlägg förekomsten av strukturell hemlöshet, långvarig utestängning från bostadsmarknaden, och vidta åtgärder som såväl förebygger som motverkar strukturell hemlöshet*.

Förvaltningen välkomnar möjligheten att få bidra med kunskaper kring faktorer som bidrar till utestängning från bostadsmarknaden för de personer som socialtjänsten möter. Begreppet strukturell hemlöshet är dock inte funktionellt ur ett socialtjänstperspektiv, då socialtjänstens boendeinsatser utgår ifrån vilka individuella stödbehov en person har snarare än huvudsaklig orsak till att personen hamnat i hemlöshet. Mot bakgrund av detta vill förvaltningen tydliggöra att det inte finns några data kring vilka personer med socialtjänstkontakt som är så kallat strukturellt hemlösa.

Personer utsatta för våld i nära relationer

Huvuddokumentet

Som beskrivs i bilaga 3, *Kunskaps- och nulägesanalys*, så kommer många som är utsatta för våld från närstående aldrig i kontakt med socialtjänsten (s. 31). Många våldsutsatta har egna resurser att lösa sina bostadsbehov. De våldsutsatta som söker bistånd från socialtjänsten för att tillgodose sina behov av boende ingår i gruppen som av olika skäl är uteslagna från bostadsmarknaden. Den föreslagna inriktningen i handlingsplan för bostadsförsörjning bedöms som helhet alltså också gynna personer utsatta för våld i nära relationer.

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

Under delmålet *Funktionella bostäder finns för de grupper staden har ett särskilt ansvar för* föreslås insatsen *Kartlägg hela boendekedjan för våldsutsatta och tillskapa ett varierat utbud av boendeinsatser och boendeformer som syftar till att kunna ge våldsutsatta personer ett stadigvarande boende.*

Förvaltningen ser särskilt positivt på att SHIS inkluderas i uppdraget. I egenskap av stiftelse har SHIS andra möjligheter än socialtjänsten att samverka med privata hyresvärdar och stiftelser för att möjliggöra stadigvarande boende för våldsutsatta, likt det arbetssätt de har idag där de kan erbjuda äldre förstahandskontrakt. En sådan utveckling skulle enligt förvaltningens mening utgöra ett betydande tillskott till stadens verktyg för bostadsförsörjning för personer utsatta för våld i nära relationer.

Förvaltningen föreslår att socialnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 25 september 2025 följande.

- Stadsbyggnadsnämnden beslutar att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation av Johan Nilsson m.fl. (M), se Reservationer m.m.

Reservation av Marie Della Morte Pålstam (L), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Jonas Naddebo (C), se Reservationer m.m.

Ersätтарыttrande av Mikael Valier Furtenbach (KD), se Reservationer m.m.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 22 augusti 2025 har i huvudsak följande lydelse.

En väl fungerande bostadsförsörjning är en förutsättning för att unga vuxna ska kunna flytta hemifrån, för barnfamiljer att byta till en större bostad, för äldre att flytta till en mer tillgänglig bostad, för nyinflyttade att etablera sig och för personer med särskilda

behov att hitta en lämplig bostad. Bostadsförsörjningen är också en förutsättning för en fungerande arbetsmarknad och ekonomisk utveckling.

För en väl fungerande bostadsförsörjning är det viktigt med ett bostadsbyggande utifrån de lokala behov som finns samt att befintliga bostäder används på ett effektivt sätt. Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att båda dessa delar av bostadsförsörjningen lyfts fram tydligt i handlingsplanen.

Idag är utmaningarna på Stockholms bostadsmarknad betydande. Många invånare har idag svårt att skaffa en bostad som uppfyller de behov hushållet har. Bland annat behöver därför befintliga bostäder användas mer effektivt, fler bostäder förmedlas utifrån behov baserat på särskilda godkännandevillkor och kötid och tillträdeskraven vara skäliga vid uthyrning av lägenheter. Med förslag till insatser inom såväl hur det befintliga beståndet används som vilka bostäder som byggs anser kontoret att det kommer leda till en bättre fungerande bostadsförsörjning i staden.

I bilagan Kunskaps- och nulägesanalys framgår att de bostäder som byggts inte alltid stämmer överens med de behov som finns lokalt. Andelen bostäder med flera rum har sjunkit under många år och i Planeringstrategin framgår att de bostäder som startat sedan översiktsplanen antogs oftare leder till en ojämnare fördelning av upplåtelseformer än en jämnare fördelning. Det finns därför behov av insatser bland annat gällande att i samband med att projekt initieras och/eller när markanvisningsavtal förlängs, säkerställa och vid behov ompröva att inriktningen svarar mot behov och efterfrågan på den lokala bostadsmarknaden gällande upplåtelseformer, bostadstyper och bostadsstorlekar.

Kontoret ser positivt på att en årlig uppföljning ska göras för att vid behov kunna lyfta fram ytterligare insatser som behöver göras. Kontoret anser att det är positivt att den nya Handlingsplan för bostadsförsörjning inte har en bestämd giltighetstid utan istället förhåller sig till lagstiftningen som säger att en handlingsplan ska antas varje mandatperiod. Det skapar en flexibilitet och möjlighet till ett mer aktivt arbete med bostadsförsörjningen.

De insatser som föreslås ligger i huvudsak inom stadens rådighet. Staden har ett stort inflytande över bostadsförsörjningen genom Stockholms stora markinnehav, ansvar för den fysiska planeringen, genom de tre allmännyttiga bostadsbolagen, bostadsförmedling, ett bolag för omsorgsbostäder samt en stiftelse som arbetar med boendefrågor för utsatta grupper. Men trots stadens stora rådighet krävs samverkan med andra aktörer som regering, riksdag, länsstyrelsen och byggaktörer för att lyckas uppnå en god bostadsförsörjning.

Äldrenämnden

Äldrenämnden beslutade vid sitt sammanträde den 21 oktober 2025 följande.

Äldrenämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen gällande Stockholms stads handlingsplan för bostadsförsörjning och överlämnar det till kommunstyrelsen.

Reservation av Margita Jacobsson (L), se Reservationer m.m.

Reservation av Nike Örbrink (KD), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Thomas Wihlman (C), se Reservationer m.m.

Äldreförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 19 september 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattningsvis anser äldreförvaltningen att handlingsplanen är väl utformad med relevant innehåll. Texten är informativ, överskådlig och lättillgänglig.

Ur äldreomsorgens perspektiv är det särskilt angeläget att planeringen av särskilda boendeformer för äldre lyfts fram. Behovet kommer att öka kraftigt under de kommande decennierna och brist på platser innebär stora konsekvenser för såväl staden som för enskilda individer. I nuläget sker planering av denna boendeform i särskild ordning genom framtagandet av en årlig äldreboendeplan men där stadsledningskontoret utreder framtida process.

Handlingsplanen

Handlingsplanen har utformats med hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program. Möjligtvis skulle denna skrivning kompletteras med lagstiftning, då vissa typer bostäder för personer med funktionsnedsättning och för äldre personer med omsorgsbehov är en kommunal skyldighet att tillhandahålla enligt lag.

Mål, delmål och insatser

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

Ett av delmålen är att ”Äldre har bostäder där en tillgänglig och inkluderande boendemiljö främjar ett aktivt och självständigt liv”. Här behöver tydliggöras såväl vilka äldre som avses som vilken typ av bostäder det handlar om. Motsvarande bör även gälla personer med funktionsnedsättning. Möjligen skulle en mer generell skrivning kopplat till funktionsnedsättning (oavsett ålder) bättre passa in här.

Under delmålet redovisas fem insatser, där äldrenämnden har tilldelats ansvaret för följande tre:

Kartlägga hur många äldre som bor i otillgängliga bostäder.

Förvaltningen bedömer att detta är ett uppdrag som faller utanför äldrenämndens ansvarsområde, eftersom det handlar om att kartlägga det ordinarie bostadsbeståndet. Oavsett vilken nämnd som får uppdraget, bör syftet med ett sådant uppdrag tydliggöras, liksom hur resultatet av kartläggningen ska hanteras.

Utreda möjligheten att införa flyttlotsar för äldre samt riktad information i syfte att få fler äldre att bo i tillgängliga och lämpliga bostäder.

Frågan om flyttlots har vid ett par tillfällen väckts i motioner och i samband med det utretts av äldrenämnden, senast i mars år 2025. Äldrenämnden ställde sig då positiv

till förslaget att utreda frågan närmare. En utredning bör dock genomföras med bred ansats, inte enbart med fokus på äldre, och med beaktande av den forskning som pågår inom området.

För närvarande finns en samlad information på stadens hemsida som beskriver hur man kan gå till väga om man vill byta bostad, vikten av att planera i god tid, kontaktvägar till exempelvis Bostadsförmedlingen m.m.

Utreda möjligheten att återanvända hyreslägenheter med omfattande bostadsanpassning till individer med motsvarande behov.

Förvaltningen anser att en utredning av frågan är högst relevant. Bostadsanpassningar görs individuellt och kan ibland generera stora kostnader, både för att genomföra anpassningen och för att återställa när anpassningen längre behövs. En sådan utredning bör omfatta erfarenheter från andra kommuner och genomföras i samverkan med Stadsbyggnadskontoret.

Frågan om bostadsanpassning är dock inte enbart en fråga för äldrenämnden. Det kan även vara aktuellt för yngre personer. Därav bör övervägas om insatsen snarare bör hanteras inom exempelvis stadsbyggnadskontoret.

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

Här anges följande delmål:

Funktionella bostäder finns för de grupper staden har ett särskilt ansvar för.

Som en insats anges ”Säkerställ tillgången till vård- och omsorgsboenden i enlighet med stadens äldreboendeplan genom inhyrning, förvärv, ombyggnation eller nyproduktion”. Micasa Fastigheter i Stockholm AB föreslås ansvara för insatsen, i samverkan med äldrenämnden, exploateringsnämnden och samhällsbyggnadsnämnden.

Förvaltningen anser att hänsyn bör tas till den pågående översynen av processen för planering av särskilt boende.

Bilaga ”Lokala behov”

I bilagan finns för varje stadsdelsområde tre kartor som redovisas på stadsdelsnivå. En av dessa beskriver så kallade kategoribostäder, vilket definieras som friliggande gruppboendestäder enligt LSS/SoL (lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade/socialtjänstlagen (2025:400)) samt äldreboendeplanen för vård- och omsorgsboende och seniorbostäder.

Vidare beskrivs att ”planeringsunderlaget visar var i staden det finns behov av dessa bostäder”. När det gäller särskilt boende för äldre (vård- och omsorgsboende) tillämpas valfrihetssystem. Det innebär att en enskild kan välja bland godkända boenden inom och utanför staden, oavsett i vilken stadsdel den enskilde bor.

Inriktningen i 2026 års äldreboendeplan är att vård- och omsorgsboenden måste ses som stadsgemensamma resurser och att behovet av denna boendeform måste hanteras i ett stadsgemensamt perspektiv.

Begreppet särskilda boendeformer regleras i socialtjänstlagen och avser endast individuellt behovsprövade bostäder med heldygnsomsorg. Motsvarande bostadsform för personer med funktionsnedsättning benämns i lagstiftningen ”bostad med särskild service”. Denna kategori omfattar inte enbart LSS-boenden. I kategorin särskilt boende ingår däremot inte SHIS-boende och seniorbostäder.

Bilaga ”Kunskaps – och nulägesanalys”

På sidorna 26–27 redovisas läget vad gäller äldre, d.v.s. personer som är 65 år och äldre. På sidan 27 beskrivs att staden årligen tar fram ”en stadsövergripande plan för behovet av bostäder för äldre över 65 år”. Samt att äldrenämnden samordnar arbetet med den stadsövergripande planen samt föreslår beslut om åtgärder utifrån en sammanvägd bedömning och behov av framtida behov av vård- och omsorgsboenden”.

Förvaltningen föreslår att denna skrivning korrigeras så att det förtydligas att det handlar om särskilda boendeformer och inte bostäder för äldre i allmänhet. Skrivningen i övrigt behöver anpassas till den pågående översynen av äldreboendeplaneringsprocessen.

Det andra stycket på sidan 27 inleds med ”Vård- och omsorgsboende är en gemensam benämning för särskilt boende med heldygnsomsorg för äldre”. Detta bör korrigeras, då särskilt boende är det begrepp som används i socialtjänstlagen och kan inrymma olika biståndsbedömda boendeformer. Vård- och omsorgsboende är en av flera kategorier inom begreppet särskilt boende.

I det tredje stycket om tillgängliga bostäder och utveckling av seniorbostäder som ett alternativ bör det framgå att seniorboende inte är en form av särskilt boende utan en del av det ordinarie bostadsbeståndet.

Förvaltningen ställer sig positiv till förslaget att handlingsplanen, mål och insatser följs upp inom ramen för ordinarie planering och uppföljning av verksamheten.

Äldreförvaltningen föreslår att äldrenämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen och överlämnar det till kommunstyrelsen.

Norra innerstadens stadsdelsnämnd

Norra innerstadens stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 23 oktober 2025 följande.

Norra innerstadens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Reservation av Petra Gardos Ek m.fl. (M) och Christina Messick (L), se Reservationer m.m.

Reservation av Anders Lindman (SD), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Daniele Fava (C), se Reservationer m.m.

Ersätтарыttrande av Carl Häggqvist (KD) som ställer sig bakom reservationen från Petra Gardos Ek m.fl. (M) och Christina Messick (L).

Norra innerstadens stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 2 september 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Utifrån stadsdelsnämndens ansvarsområden gör förvaltningen nedan ett antal reflektioner kring remissen gällande Handlingsplan for bostadsförsörjning.

Flera av förslagen i handlingsplanen påverkar stadsdelsnämnden indirekt. Ett exempel är möjligheten att införa flyttlotsar för äldre i syfte att äldre ska bo i tillgängliga och lämpliga bostäder.

Förvaltningen ser flera positiva aspekter med förslaget. Bostäder med hög tillgänglighet stärker äldres möjligheter att kunna vara aktiva och att upprätthålla vanor, intressen och sociala kontakter trots funktionsnedsättningar. Det kan i sin tur främja upplevelse av livskvalitet och förebygga eller minska risken för ofrivillig ensamhet och social isolering. En tillgänglig bostad ger också större stad möjlighet för den äldre att klara sin vardag själv och kan på så sätt bidra till att skjuta upp behov av stöd och omsorg.

Samtidigt påverkas stadsdelsnämnden ekonomiskt om flyttlotsar organiseras under stadsdelsnämnden. Men i gengäld innebär det troligen minskade kostnader i form av hemtjänstbehov och eventuellt också behov av vård- och omsorgsboende i ett senare skede.

Vård- och omsorgsboende

Antalet vård- och omsorgsboenden i stadsdelsnämndsområdet är för litet jämfört mot det ökade behovet utifrån att invånarna i stadsdelsnämndsområdet blir allt äldre. Boendeplaneringen är en komplex process som kräver samsyn och samordning av olika aktörer och intressenter. I den senaste regionala boendeplanen för region innerstaden (Södermalm, Kungsholmen och Norra innerstaden) beskrivs att såväl antal äldre som äldreomsorgsbehovet prognosticeras att öka kraftigt samtidigt som bedömningen är att planerad nybyggnation av vård- och omsorgsboenden är otillräcklig för att möta det prognosticerade behovet.

Förvaltningen ser positivt på att tillskapa fler vård- och omsorgsboenden. Alternativet kan annars bli att staden tvingas köpa in platser i andra delar av staden alternativt i länet om platser saknas. Viktigt dock att byggkostnaderna blir rimliga så att ersättningsnivåerna för att driva vård- och omsorgsboenden räcker.

Det planeras två nya vård- och omsorgsboenden inom stadsdelsnämndsområdet. Det ena finns utmärkt i bilaga 2 och ligger i Hjorthagen. Det andra som också är planerad

ligger i Hagastaden men saknas i bilaga 2. Vård- och omsorgsboendet i Hagastaden planeras byggas av Micasa och omfattar cirka 90 platser.

Norra innerstadens stadsdelsnämndsområde har idag fem seniorboenden i Micass regi och i slutet av året öppnar ytterligare ett. Stadsdelsnämnden ansvarar inte för seniorbostäderna men då det är en efterfrågad och populär boendeform är förvaltningens bedömning att det är angeläget med en fortsatt utveckling även av denna boendeform.

Vräkningsförebyggande arbete

Förslaget om att utveckla det vräkningsförebyggande arbetet i samarbete med Kronofogden och privata hyresvärdar med fokus på barnfamiljer är i grunden positivt. Sett till organisatorisk påverkan kan det innebära utökade arbetsuppgifter inom stadsdelsnämndens ansvarsområde, men effekten är minskade kostnader för placeringar av familjer vilket är positivt.

Särskilda boendeformer

Då det gäller att tillskapa bostäder med särskild service finns det redan i dagsläget en problematik. Inhyrningen av nyproducerade gruppboendestäder är i dagsläget dyrare än den ersättning som utgår för att driva gruppboendestäderna. Det gör att stadsdelsnämnder saknar ekonomiskt incitament att kunna öppna nya gruppboendestäder, trots att behovet finns.

Förvaltningen anser att staden bör utveckla resursfördelningen så att det finns ekonomiskt incitament att vilja driva nya gruppboendestäder. Om staden satsar mer inom detta område kommer det också medföra att de medel som staden betalar in i LSS-utjämnningen minskar.

I kartan över särskilda boendeformer i Norra innerstaden (i bilagan *Lokala behov*) saknas friliggande LSS-boenden samt gruppboendestäder LSS som planeras in i stadsutvecklingen. En analys i sammanfattningen över denna karta saknas också.

Bostadssegregation

En av de största utmaningarna enligt planen för att möta behovet på bostadsmarknaden är att bygga fler bostäder med överkomlig hyra i nyproduktion och att befintliga bostäder med lägre hyror värnas och riktas till de grupper som har särskilt stort behov av dem.

Invånarna i Norra innerstaden har generellt goda socioekonomiska förutsättningar. Bostäder som byggs här, främst inom Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden, är dyra både att köpa och hyra, vilket delvis beror på höga markpriser, höga investeringar innan byggnation och stora saneringskostnader på mark som tidigare använts för industriändamål.

I sammanfattningen för Norra innerstaden i planens bilaga *Lokala behov* lyfts att fördelningen av bostadsrätter och hyresrätter i sin helhet är relativt blandad.

Förvaltningen anser att även hyresnivåerna i respektive stadsdelsnämndsområde vore intressant att lyfta då detta har stor påverkan på vem som har möjlighet att bo i ett område.

I stadsutvecklingen finns stor potential för att kunna bidra till minskad boendesegregation i staden. Här finns möjlighet att skapa en mer blandad stad med olika upplåtelseformer, hyresnivåer och särskilda boenden. I delmålen under *Mål 2 Tillskottet av bostäder möter behoven och kompletterar befintligt bestånd i stadens alla delar* i bostadsförsörjningsplanen finns insatser som syftar till att till skapa bostäder med lägre boendekostnader. Detta framkommer exempelvis i stycket Fortsatt utvecklingen av konceptet Stockholmshusen för att uppnå lägre boendekostnader. Det saknas dock tydligare strategier för hur detta ska uppnås i stadsdelsnämndsområden med höga kostnader för bostäder, exempelvis gällande stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden.

Förvaltningen föreslår att Norra innerstadens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Skärholmens stadsdelsnämnd

Skärholmens stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 23 oktober 2025 följande.

- Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och lämnar det som svar på remissen.
- Beslutet justeras omedelbart.

Reservation av Mikael Sundin m.fl. (M), se Reservationer m.m.

Reservation av Tapani Juntunen (SD), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Stephan Guiance m.fl. (S), Shamso Ali Hassan m.fl. (V), Karmapriya Muschott m.fl. (MP), se Reservationer m.m.

Skärholmens stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 28 augusti 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden beslutar att godkänna tjänsteutlåtandet som svar på remissen och att beslutet justeras omedelbart.

Förvaltningen ser positivt på att handlingsplanens två mål fokuserar både på befintliga bostäder och tillskottet av bostäder. Det är ett viktigt ställningstagande som bidrar till att bredda bilden av hur medarbetare inom Stockholms stad och bostadsmarknadens aktörer ska kunna vidta lämpliga åtgärder för bostadsförsörjningen.

Förvaltningen har jämfört handlingsplanen mot stadens nu gällande Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024. Handlingsplanens struktur med mål, delmål, insatser, ansvarig nämnd/bolag samt deltagande nämnd/bolag bör förbättra stadens möjligheter

att skapa förutsättningar för alla invånare att leva i goda bostäder. Strukturen är en förbättring jämfört med riktlinjerna som saknar mål, delmål och ansvariga. Att handlingsplanen förkortats, med större delen av den fördjupande kunskapen i bilagor, är även det en förbättring.

I handlingsplanens bilaga 2 om lokala behov beskrivs om Skärholmen bland annat att andelen trångbodda hushåll i stadsdelsområdet är 26 procent, att jämföra med 18 procent i hela staden. I bilagan om kunskaps- och nulägesanalys beskrivs trångboddhet och hushåll med låg betalningsförmåga. Underlag för budget 2026 med inriktning 2027 och 2028 för Skärholmens stadsdelsnämnd (nedan beskriven som fleråringen) innehåller beskrivningar av lokala utvecklingsbehov. Inom det tematiska området Boende och stadsmiljö redogjordes för fakta om bland annat trångboddhet, som fördjupar den fakta som finns med i handlingsplanens två bilagor. Av de 40 procent av hushållen som har lägst köpkraft fanns det år 2022 totalt 1347 hushåll i stadsdelsområdet som både var trångbodda och hade en ansträngd boendeekonomi.

Baserat på denna fakta analyserades i fleråringen trångboddhet i relation till ansträngd boendeekonomi och behov av fler bostäder med flera rum. Där beskrivs att:

”Det finns ett stort antal hushåll i stadsdelsområdet som både är trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi. Förvaltningens antagande är att det är ett relativt stort antal av dessa hushåll som innehåller barn. Ett utvecklingsbehov är att genomföra satsningar som förbättrar boendesituationen för utsatta hushåll och parallellt genomföra satsningar som förbättrar den ekonomiska situationen för hushåll i Skärholmen. Staden behöver arbeta med det befintliga beståndet, där bostädernas hyra är lägre än i nyproduktion. För att tillgängliggöra dessa bostäder till målgruppen behöver staden i större utsträckning arbeta behovsbaserat. Bostadsförmedlingen har möjlighet att förmedla bostäder med särskilda godkännandekriterier riktade till målgruppen. Allmännyttan har incitament att sänka slitage och möjligheter att arbeta med matchning eftersom de har stora bestånd i stadsdelsområdet. Exploateringskontoret kan ställa lämpliga krav i markanvisningsprocessen gällande nyproduktion.”

Mot bakgrund av denna redogörelse och analys lyfte förvaltningen denna strategiska prioritering i fleråringen:

”Arbeta behovsbaserat för att förbättra situationen för de hushåll i Skärholmens stadsdelsområde som innehåller barn och både saknar en rimlig boendesituation och har små ekonomiska möjligheter att förändra den. Använd stadens breda verktygslåda av insatser av olika förvaltningar och bolag.”

Förvaltningen ser därför positivt på att handlingsplanen innehåller ett delmål som handlar om att befintligt bestånd används effektivt och bidrar till att jämlikheten ökar samt till att boendesegregationen och trångboddheten minskar. Under delmålet finns flera insatser om att använda bostadsförmedlingen på nya sätt. I stadsledningskontorets tjänsteutlåtande beskrivs att det är nödvändigt att befintliga bostäder används mer effektivt, att fler bostäder förmedlas utifrån behov –

exempelvis genom särskilda godkännandevillkor inom ramen för kötid – samt att tillträdeskraven vid uthyrning hålls på en rimlig nivå. Vidare skriver stadsledningskontoret att det också är angeläget att stadens bostadsförmedlingssystem utvecklas i syfte att möjliggöra en mer behovsanpassad och rättvis fördelning av bostäder, utan att rättssäkerheten åsidosätts. Förvaltningen anser att handlingsplanens insatser om bostadsförmedling med fördel kan formuleras med denna tydlighet. I handlingsplanen är dessa insatser något diffusa. Det är därför svårt för förvaltningen att bedöma om de kommer att kunna bidra till att hantera de lokala behov för Skärholmen som beskrevs i fleråringen.

I fleråringen lyftes behov av att stärka styrningen för en jämn fördelning av upplåtelseform och lägenhetsstorlekar. Förvaltningen anser att handlingsplanen innehåller flera insatser som syftar till att styra i den riktningen.

I avsnittet om ekonomiska förutsättningar och boendesegregation i handlingsplanen bilaga 2 om kunskaps- och nulägesanalys lyfts att bostadsbeståndet i ett område påverkar vilka som bor där, och därmed också det socioekonomiska förhållandet i området. Här menas att framförallt nya större hyresrätter ger en positiv effekt. Här behöver tas särskild hänsyn till utmaningen att tillse behovet av nya bostäder med hyresrätt, och då även större sådana, med rimliga tillträdeskrav som inte samtidigt skapar en situation där människor bor i bostäder med hyror de varken nu eller på sikt har egen möjlighet att betala.

Förvaltningen lyfte i fleråringen en identifierad utmaning kopplad till nybyggnation med höga hyror. Där beskriver förvaltningen att nybyggnation med höga hyror kan skapa bidragsberoende för individer och familjer, samt höga utgifter för ekonomiskt bistånd för förvaltningen om tillträdeskraven är tillåtande men utsikterna för hushållen att bli självförsörjande är små. För den enskilde kan valet handla om att antingen leva i osäkra boendeförhållanden, eller att lösa sin boendesituation och samtidigt bli beroende av ekonomiskt bistånd. Staden behöver således analysera möjliga vägar för att balansera de fördelar som rimliga tillträdeskrav ger för att förenkla inträdet på bostadsmarknaden för fler och nackdelarna med att människor riskerar att fastna i bidragsberoende. Om staden bedömer att nackdelarna är betydande och vill verka för att begränsa tillträdeskrav i vissa bostadsområden eller nybyggnadsprojekt så behöver staden samtidigt öppna upp tillgången till andra bostäder. I annat fall försämras bostadsmarknadens funktionssätt lokalt, till nackdel för både skärholmsborna och andra människor som vill flytta till området.

Förvaltningen ser att personer med funktionsnedsättning många gånger möter flera utmaningar på grund av höga trösklar för att komma in på bostadsmarknaden såsom inkomstkrav. Förvaltningen ser därför positivt på att staden verkar för ett varierat utbud av bostäder med särskild service enligt LSS och SoL, försöks- och träningslägenheter samt ökar samverkan med privata fastighetsägare för att tillgodose behovet.

Stadsdelsnämnder står med som deltagande nämnd på tre insatser kopplat till Mål 1 Goda bostäder för alla, i livets olika skeden:

- Säkerställ en mer likvärdig och enhetlig bostadsvägledning för nyanlända i hela staden så att etablering på bostadsmarknaden underlättas.
- Utred och föreslå åtgärder för att öka den geografiska spridningen av sociala kontrakt och SHIS-bostäder
- Utred möjligheten att införa flyttlotsar för äldre samt riktad information i syfte att få fler äldre att bo i tillgängliga och lämpliga bostäder.

Stadsdelsnämnder står med som deltagande nämnd på en insats kopplat till Mål 2 Tillskottet av bostäder möter behoven och kompletterar befintligt bestånd, i stadens alla delar

- Stärk stadens vräkningsförebyggande arbete i samverkan med Kronofogden och privata hyresvärdar med särskilt fokus på barnfamiljer
- Kartlägg hela boendekedjan för våldsutsatta och tillskapa ett varierat utbud av boendeinsatser och boendeformer som syftar till att kunna ge våldsutsatta personer ett stadigvarande boende.

Förvaltningen ser positivt på att stadsdelsnämnder involveras i det fortsatta arbetet med dessa insatser. Förvaltningen ser att detta kan leda till ökat behov av resurser till att vara involverade i de insatser som beskrivs under dessa mål, och även i framdrift av de resultat som en del utredningar resulterar i.

Förvaltningen ser positivt på att staden utreder möjligheten att införa flyttlotsar eller en liknande för äldre samt riktad information i syfte att få fler äldre att bo i tillgängliga och lämpliga bostäder. Förvaltningen ser idag ett behov av stöd till vissa äldre både med information men även med att administrera en flytt.

Stadsdelsnämnder är varken ansvarig eller deltagande nämnd för nedanstående insats men förvaltningen vill gärna framföra att den kan bidra med viktig lokal kunskap i implementeringen:

- I samband med markanvisning pröva den sökandes lämplighet som hyresvärd.

Pensionärsrådet synpunkter

Stockholm är en segregerad stad när det gäller vilka som kan åtnjuta en lämplig bostad på ålderns höst. I handlingsplanen sägs att ”insatser för att öka blandningen på bostadsmarknaden behövs i hela staden om segregationen skall kunna brytas.” I Skärholmens stadsdelsområde finns ett ökat utflyttande av äldre till boende på annat håll, det är brist i Skärholmen på tillräckligt attraktiva bostäder för äldre och det leder till att det finns inte någon anledning till att ställa sig i kö till Skärholmen. Enligt boendepånen för Västra Söderort visar trenden att till 2035 kommer endast 30% att stanna kvar i sin hemmastadsdel, delvis p g a att lämpliga och tillräckligt attraktiva bostäder för äldre saknas. Är detta stadens mening? Bryter detta segregationen av bostäder för äldre? Handlingsplanen konstaterar att kommunen ska ”skapa förutsättningar för goda bostäder åt alla”. Det är ett svårt mål att nå i vår segregerade stad. Det behövs få igång flyttkedjor på bostadsmarknaden. De som bor stort och

förhållandevis billigt vill eller kan inte flytta till en nybyggd bostad p g a högre kostnader. Det behöver byggas fler seniorboenden, och de behöver byggas till en rimlig kostnad för att få igång flyttkedjorna.

Innebörd av begreppet ”flyttlots” bör förklaras.

I Äldreboendeplanen 2025, med utblick mot 2050, sägs bl a: ”I Stockholms stad budget 2023 presenterades en ny ambition för utbyggnaden av seniorbostäder, att alla över 65 år som vill skall kunna få en seniorbostad.

Vid marktilldelning av tomter för seniorbostäder är det viktigt att topografi, omgivning, närhet till service och kollektivtrafik tillgodoses.

Utifrån det snabbt ökande antalet äldre och de stora antal bostäder som behövs, är det viktigt att såväl vård- och omsorgsboenden som seniorbostäder blir en naturlig del av alla stadsutvecklingsprojekt.” Det är Pensionärsrådets förhoppning att i Äldreboendeplanen 2026 kommer konkreta planer för detta att kunna presenteras.

Jämställdhetsanalys

Ärendet bedöms påverka båda män och kvinnor. Förvaltningen ser att kvinnor i högre utsträckning än män söker bostadsvägledning hos förvaltningens medborgarinformatörer, vilket skulle kunna vara ett tecken på att kvinnor har en svårare situation på bostadsmarknaden, exempelvis pga större ansvar för barn än vad män har. Med anledning av det bedöms ärendet påverka kvinnor i högre utsträckning än män.

Barnkonsekvensanalys

Skärholmen har högre andel barn som bor trångt än staden i stort, varför detta ärende bedöms påverka barn i Skärholmen. Målen i handlingsplanen bedöms, om de uppnås, kunna påverka barn på ett positivt sätt. Barnkonventionens artikel 27, ”Barn har rätt till skälig levnadsstandard, till exempel bostad, kläder och mat”, samt artikel 31 ”Barn har rätt till lek, vila och fritid” berörs i detta ärende.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 16 september 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen ser positivt på handlingsplanens inriktning och struktur med två övergripande mål, tydliga delmål, insatser med tydlig ansvarsfördelning samt årlig uppföljning kopplad till stadens styrmodell. Handlingsplanen bedöms ge ändamålsenligt stöd för ökad variation, jämlikhet och långsiktig hållbarhet på bostadsmarknaden samt ett mer effektivt nyttjande av befintligt bestånd.

En flexibel tillämpning ska bygga på lokala analyser, vilket bör inkludera avvägningar kring andelen större lägenheter. Koncernledningen bedömer vidare att utredningen av *Bostad snabbt* bör ledas av Bostadsförmedlingen, vilket ligger inom

bolagets ordinarie verksamhet. Det är även angeläget att stadens styrdokument är samstämmiga och att uppföljningsmått och avvägningar tydliggörs. I övrigt hänvisar koncernledningen till dotterbolagens remissvar i sin helhet.

Underremisser

AB Familjebostäders yttrande har i huvudsak följande lydelse

1) Goda bostäder för alla, i livets olika skeden.

Fokus för målet är det befintliga beståndet. Familjebostäder ser positivt på att gemensamt finna lösningar inom det befintliga beståndet för ett mer effektivt nyttjande och att möjligheten att prioritera grupper där staden har ett särskilt ansvar utreds.

2) Tillskottet av bostäder möter behoven och kompletterar befintligt bestånd, i stadens alla delar.

Det finns en potential i nyproduktion som komplement till befintligt bestånd för att säkerställa att behov möts när nya bostäder planeras. Detta är något som Familjebostäder har jobbat med under lång tid och är positiva till att det sker i samverkan med staden och övriga aktörer. Det är dock viktigt att bolagens kunskap om vad som är möjligt beaktas och att krav som ställs, i t ex markanvisningar, görs baserat på väl underbyggda analyser av de lokala förutsättningarna i syfte att åstadkomma nyproduktion som svarar mot den faktiska efterfrågan.

Familjebostäder instämmer i att staden bör fördela investeringarna i högre utsträckning så att investeringsutgifterna hålls nere i områden med redan goda stadskvaliteter för att möjliggöra angelägna och mindre lönsamma investeringar i områden där behoven är stora i syfte att bidra till en mer jämlik stad med trivsamma miljöer för alla invånare.

AB Stockholmsheds yttrande har i huvudsak följande lydelse

Bolaget ser handlingsplanen för bostadsförsörjning som ett steg i rätt riktning mot en mer fungerande bostadsmarknad i Stockholm. Handlingsplanen ligger i linje med bolagets nuvarande ägaruppdrag och de principer som bolaget har satt upp för att kunna bidra till stadens bostadsförsörjning.

Bolagets kommentarer och synpunkter lämnas nedan under respektive mål och tillhörande insatser.

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

Delmål: Trösklar har sänkts för hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden och för de grupper staden har ett särskilt ansvar för.

Insats: Utred om verktyget ”Bostad snabbt” bör användas i större utsträckning vid förmedling av hyresrätter, enligt principen först-till-kvarn utan kötid, i syfte att underlätta för bostadssökande med kort kötid och undvika vakanser.

- Bolaget anser att Bostadsförmedlingen bör stå som ansvarig för uppdraget och bostadsbolagen som deltagande. Det är Bostadsförmedlingen som avgör vilka lägenheter som ska annonseras via "Bostad snabbt" då de har relevant statistik och underlag som krävs för utredningen.

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

Delmål: Fler bostäder med många rum finns i hela staden så att alla kan bo kvar i Stockholm när familjen växer.

Insats: I samband med att projekt initieras och/eller när markanvisningsavtal förlängs, ställ krav på minst 20 procent stora bostäder, 4 rum eller fler, varav en andel ska vara minst 5 rum och kök. Gäller ej specialbostäder.

- Bolaget menar att ett krav på stora bostäder inte alltid överensstämmer med de lokala behoven. Bolaget genomför alltid en marknadsanalys för att kartlägga behovet av bostadsstorlekar som efterfrågas i det aktuella området. Underlag över vad som förmedlats i området tas fram för att kunna komplettera beståndet på bästa sätt. Detta kombineras med underlag över inkomstnivåer och bedömning av hyresbetalningsförmåga.
- Yteffektiva lägenheter rekommenderas alltid och ambitionen är att så många som möjligt ska kunna efterfråga lägenheterna som byggs. Att ha en lämplig mix av bostadsstorlekar som håller över tid är en central aspekt av det långsiktiga perspektiv som bolaget har.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB:s yttrande har i huvudsak följande lydelse

Bostadsförmedlingen anser att handlingsplanen för bostadsförsörjning är ett viktigt dokument och välkomnar förslaget.

Det är positivt att handlingsplanen för bostadsförsörjning bygger på både lokala behov och omfattande analyser, vilket ger en stabil grund för väl avvägda beslut.

Att planen tar hänsyn till olika samhällsgrupper och livssituationer visar på en tydlig strävan efter jämlikhet och inkludering. De två övergripande målen är tydliga och balanserar väl mellan att ta hand om det befintliga beståndet och att skapa nya bostäder. Det är också värdefullt att planen konkretiseras genom ansvarsfördelning och årlig uppföljning, vilket ökar möjligheterna till faktisk måluppfyllelse och långsiktig hållbarhet.

Bostadsförmedlingen är positiv till de olika målen där det med tydlighet framgår ansvarig och deltagande nämnd/bolag. Delmålen är dessutom relevanta och motiverade. Vad gäller insatsen om att utreda "Bostad snabbt" föreslår bolaget att även Bostadsförmedlingen anges som ansvarig, och inte enbart deltagande, då "Bostad snabbt" ligger inom ramen för Bostadsförmedlingens verksamhet.

Sammantaget ställer sig Bostadsförmedlingen bakom förslaget.

AB Svenska Bostäders yttrande har i huvudsak följande lydelse

Svenska Bostäder välkomnar handlingsplanen och menar att de föreslagna insatserna som berör bostadsbolagen är i linje med bolagets pågående arbete. Bolaget uppskattar också att våra testbäddar och andra initiativ har tagits i beaktande i handlingsplanen.

Micasa fastigheter i Stockholm AB:s yttrande har i huvudsak följande lydelse

Micasa Fastigheter i Stockholm AB ser 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 rörande detaljplaner, markanvisningar och bygglov finns faktorer som kan försvåra bolagets uppdrag att såväl bygga om befintliga fastigheter som att bygga nya fastigheter för att möta de ökande behoven hos stadens äldre. Micasa ser att handlingsplanens förslag till mål, delmål och insatser kan vara ett verktyg att underlätta i bolagets uppdrag och har följande förslag:

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 stor vikt vid genomförandeperspektivet och är flexibel vid ombyggnationer av fastigheter från olika byggår, inklusive äldre byggnader. Micasa ser då en möjlighet till uppfyllelse av målet att stadens befintliga bestånd kan användas mer effektivt samt även uppfylla målet 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 ser Micasa behov av att inkludera utpekade insatser för ombyggnation av befintliga fastigheter. Bolaget arbetar på olika sätt med ombyggnationer av bolagets befintliga bestånd vilket kommer ske i stor omfattning under kommande år, både avseende vård- och omsorgsfastigheter och seniorbostäder. 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 anser Micasa att insatser med fördel kan föreslås specifikt för seniorbostäder. Som beskrivits ovan bedriver Micasa ett omfattande arbete med ombyggnation av befintliga fastigheter till bland annat seniorbostäder. Då det främsta

syftet med att tillskapa fler seniorbostäder 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 förtydligas under detta mål.

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

Generellt anser Micasa att 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 förslaget att staden tillsammans utvecklar nuvarande arbetssätt gällande bland annat prioriteringar och avvägningar i plan- och exploateringsprocessen med målsättningen att fullfölja stadens höga ambitioner gällande bostadsbyggande och förslagen i handlingsplan för bostadsförsörjning

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

Under detta delmål finns bland annat insatsen att ”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”. Micasa ställer sig positiv till skrivningen med förhoppningen att det kan underlätta möjligheterna för bolaget att få markanvisningar för seniorbostäder. Bolaget vill belysa behovet av att stadens olika typer av stadsövergripande riktlinjer, handlingsplaner och andra styrande dokument som är förknippade med stadens bostadsbyggande är samstämmiga för att nå de övergripande målen.

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

Detta delmål har kompletterats med insatsen ”Säkerställ tillgången till vård- och omsorgsboenden i enlighet med stadens Äldreboendeplan genom inhyrning, förvärv, ombyggnation eller nyproduktion”. Micasa välkomnar 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 positivt. Micasa anser att bolaget bör läggas till som deltagande bolag då det ingår Micasas ansvarsområde att tillhandahålla boenden för bland annat personer med funktionsnedsättning och har flera pågående projekt med friliggande LSS-boenden.

Fastighetsägarna Stockholm

Fastighetsägarna Stockholms yttrande daterat den 27 oktober 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Handlingsplanen anger – tillsammans med översiktsplanen, kommunens budget och riktlinjer för markanvisning – hur Staden ska utöva sitt ansvar för bostadsförsörjning med den uttalade målsättningen att ”skapa förutsättningar för alla invånare att leva i goda bostäder till en rimlig kostnad”. Inriktningen på handlingsplanen och dess bilagor är därmed central för möjligheterna att hantera utmaningarna på huvudstadens bostadsmarknad och skapa förutsättningar för långsiktigt god utveckling av Stadens ekonomi och välfärd. I det följande välkomnar Fastighetsägarna stora delar av handlingsplanen, men betonar också avgörande brister.

Fastighetsägarna välkomnar den genomgång som görs i handlingsplanen av olika utmaningar på Stadens bostadsmarknad. Stockholm är en segregerad stad med en, i nordiskt perspektiv, hög grad av hemlöshet och trångboddhet (<https://research.danskebank.com/research/#/Research/articlepreview/61441868-3296-4005-9595-06f1697dd555/EN>). Många har också svårt att ta sig in på stadens bostadsmarknad på grund av höga bostadspriser och långa bostadsköer.

Fastighetsägarna delar uppfattningen att de beskrivna utmaningarna är ”effekter av en dåligt fungerande bostadsmarknad”, som också bidrar till kriminalitet i olika former. Det bör också tilläggas att den dysfunktionella bostadsmarknaden ger starka incitament att ombilda hyresrätter i attraktiva områden till bostadsrätter. Hyresrättens andel av bostadsbeståndet i Stockholms innerstad har minskat från drygt 90 procent år 1970 till knappt 30 procent i dag. Förändringen beror huvudsakligen på att privata hyresrätter har ombildats till bostadsrätter, vilket i sin tur är en följd av svag lönsamhet i driften av äldre hyresrätter där hyrorna har legat långt under hushållens värdering av lägenheterna.

Fastighetsägarna ställer sig bakom det behov av ytterligare kunskapsuppbyggnad som betonas avseende situationen för äldre hushåll och hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden.

Fastighetsägarna välkomnar handlingsplanens övergripande syn på hur stora delar av dessa problem kan lösas. Det föreslås ske via ökat bostadsbyggandet genom ”att tillvarata de marknadsmässiga förutsättningar som finns genom att i högre utsträckning prioritera projekt med god genomförandeförmåga” samt genom att nyttja det befintliga bostadsbeståndet mer effektivt.

Fastighetsägarna beklagar dock att handlingsplanen och dess bilagor inte innehåller en djupare analys av orsakerna bakom det låga byggandet och det ineffektiva nyttjandet av bostadsbeståndet. Kunskapsläget på detta område är gott och har redovisats i ett flertal studier, såväl svenska (ex. Finanspolitiska rådet, Sveriges Riksbank, Produktivitetskommissionen och Bokriskommittén) som utländska (ex. OECD, EU-kommissionen och IMF).

Enkelt beskrivet handlar det om att det svenska hyressättningssystemet förhindrar bostadskonsumenter att slå igenom i den faktiska efterfrågan på hyresbostäder. Det är den viktigaste förklaringen till de mycket långa köerna till äldre ”billiga” hyreslägenheter i stadens centrala delar och de starka incitamenten det skapar avseende ombildningar och svart handel med hyreskontrakt. Många av de problem som beskrivs i handlingsplanen skulle därmed mildras med en reformerad hyreslagstiftning.

Det svenska hyressättningssystemet håller även tillbaka nyproduktionen av hyresrätter. Det handlar mindre om de hyror som kan nås i presumtionshyresförhandlingar än om de årliga justeringar av hyrorna som är resultatet av förhandlingar mellan bostadsmarknadens parter. Historien visar att dessa justeringar sällan har varit tillräckliga för att täcka de ökade kostnaderna för att förvalta fastigheterna

(<https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/rapporter/stockholms-rapporter/bostadsbyggande-rapport-fastighetsagarnasthlm-2025.pdf?bustCache=1761394151094> s. 39 ff.). Det ger en osäkerhet avseende framtida kassaflöden och ökar därmed risken även för den som investerar i hyresrätter.

Staden kan inte göra mycket åt de nationella regelverk som sätter ramarna för nyproduktion och förvaltning av det befintliga beståndet, förutom att lyfta behovet av ändrade regelverk när möjlighet ges. Det är legitimt givet att dessa regelverk (huvudsakligen hyreslagstiftning, skattelagstiftning samt plan- och bygglagstiftning) begränsar kommunernas möjlighet att utöva sitt bostadsförsörjningsansvar.

Det innebär dock inte att Stadens agerande saknar betydelse. Tvärtom, Staden kan minska de negativa effekterna i sin tillämpning av dessa regelverk, men det kräver en analys av vilka effekter olika kommunala åtgärder får givet de nationella regelverkens utformning. Förslaget som handlar om möjligheten att ställa krav på att hyresrättsprojekt ska bidra med en viss andel bostäder med överkomliga hyror är ett exempel där det kan uppstå problem. Det beror på att hyrorna, enligt lag, ska baseras på lägenhetens egenskaper. Det innebär att lägenheter med högre hyror, men med samma egenskaper som lägenheterna med lägre hyror, riskerar att få sänkta hyror om de provas av hyresnämnden. Det ökar risken i förvaltningen av hyresrätter och därmed även incitamenten att producera nya hyresrätter. Staden bör därför undvika den typen av kontraproduktiva förslag.

Staden kan också bidra till att effektivisera nyttjandet av det befintliga hyresbeståndet genom att ge sina bostadsbolag i uppdrag att, i förhandlingar och bruksvärdesprövningar, verka för att bostadskonsumenter får ett större genomslag i hyressättningen. Detta gäller i synnerhet den så kallade lägesfaktorn. Det skulle bidra till att skapa flyttkedjor och att minska bostadskön och därmed minska såväl incitamenten att ombilda hyresrätter till bostadsrätter som handeln med svarta hyreskontrakt.

Handlingsplanen, likväl som övriga dokument som styr inriktningen på Stadens arbete med bostadsförsörjningen, skulle, som framgått ovan, vinna på en djupare analys av hur olika åtgärder påverkar bostadsmarknadens funktion givet de nationella regelverkens utformning. En sådan analys skulle även med fördel kunna innehålla en diskussion om bostadsmarknadens roll för stadens ekonomiska tillväxt. Det är uppenbart att bristen på bostäder är en utmaning inte endast för hushållens möjlighet att få tak över huvudet. Bristen hämmar även den ekonomiska utveckling och leder därmed till lägre skatteintäkter och mindre välfärd än vad som annars skulle ha varit fallet.

Med tanke på att Staden inte har varit i närheten av att nå de nyproduktionsmål som har ställts upp under de senaste decennierna, finns det även anledning att närmare analysera hur olika åtgärder påverkar förutsättningarna för att bygga och förvalta bostäder. Analysen bör även omfatta effekterna på nyproduktionen av en Stadens prissättning av mark och tillämpning av tomträttsinstitutet.

Givet bostadsmarknadens betydelse för Stockholms och, som landets viktigaste tillväxtmotor, hela Sveriges utveckling, borde en fördjupad kunskapsanalys vara en prioriterad uppgift.

Hyresgästföreningen Region Stockholm

Hyresgästföreningen Region Stockholms yttrande daterat den 25 september 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Inledning

En fungerande bostadsförsörjning är en av Stockholms största utmaningar. Idag är det långt ifrån alla som har ett tryggt hem i staden. Bristen på bostäder, särskilt prisrimliga hyresrätter, drabbar alla. En bostadsförsörjning som inte fungerar hindrar stadens utveckling och förvärrar invånarnas livsvillkor och möjligheter till utveckling och självförverkligande.

Hyresgästföreningen region Stockholm har 75 000 medlemmar i staden men representerar huvudstadens över 340 000 hyresgäster. Vi är positiva till att Stockholm tar ett samlat grepp om bostadsförsörjningen och ser förslaget på *handlingsplan för bostadsförsörjning* som ett viktigt steg mot en mer fungerande, likvärdig och hållbar bostadsmarknad.

Handlingsprogrammet innehåller många skrivningar och initiativ som kan ha potential att skapa en bättre fungerande bostadsmarknad och stärka tillgången till långsiktigt trygga bostäder för de grupper som idag inte når över tröskeln till en trygg bostad. Men, vi vill framför allt framhålla att stadens främsta verktyg för att säkerställa en god bostadsförsörjning är våra gemensamma bostadsbolag – allmännyttan. Om staden på riktigt vill säkerställa att alla stockholmarna har ett tryggt hem så behöver allmännyttan stärkas och utvecklas hållbart. Vi behöver fler hyresrätter med rimliga hyror och en allmännytta som är tillgänglig för alla

stockholmare – vad man än tjänar eller bor. Så bryter vi boendesegregationen och skapar en stad där alla har möjlighet att bo tryggt. Vårt främsta medskick till handlingsplanen är att stärka allmännyttans ställning på Stockholms bostadsmarknad.

Handlingsprogrammet är framför allt en viljeinriktning där insatserna som presenteras är relativt vagt beskrivna och behöver konkreta och genomföras av ansvarig nämnd eller bolag. Vi anser därför att det fortfarande är osäkert i vilken grad som handlingsprogrammets höga ambitioner faktiskt kommer bibehållas när de ska omsättas i mål, aktiviteter och indikatorer.

Nedan lämnas våra kommentarer och synpunkter på programmets utmaningar, mål och insatser och plan för genomförande och uppföljning.

Utmaningar inom bostadsförsörjningen

Även om vi anser att de utmaningar som identifieras i handlingsprogrammet och som ligger till grund för dess mål och insatser stämmer väl överens med vår bild och den verklighet som många av våra medlemmar möter på stadens bostadsmarknad, så ser vi att några utmaningar behöver ges större utrymme.

En central utmaning som vi anser behöver större utrymme är hur hyresnivåerna – och de senaste årens hyreshöjningar – pressar stadens hyresgäster. Hyresnivåerna har ökat med omkring 15 procent de senaste åren, vilket skapat en ohållbar situation. Många av våra medlemmar vittnar om att hyran äter upp en allt större del av inkomsten. I programmets bilaga *Kunskaps- och nulägesanalys* lyfts att boende i hyresrätt i Storstockholm lägger i genomsnitt 27,4 procent av sin disponibla månadsinkomst på boendeutgifter. Siffran är missvisande, dels eftersom den bygger på 2021 års beräkningar och tar inte med de senaste årens hyreshöjningar, dels eftersom snittet döljer stora grupper – unga, ensamstående eller äldre – som lägger betydligt mycket mer av sin inkomst på boendet. Hyresgästernas ekonomiska situation och de senaste årens hyreshöjningar är en central utmaning för stadens bostadsförsörjning.

Vi delar bilden av att boendesegregationen är en av stadens stora utmaningar och att det behövs en ökad blandning av bostäder och boendeformer i alla stadens delar för att bryta den boendesegregation som segregerar staden. Därtill håller vi med om att den bostadsbrist som finns inte enbart kan hanteras av nyproduktion, framför allt inte när nyproduktionen inte möter bostadsbehoven hos stadens invånare. Mycket av det som byggs nytt har för höga kostnader för att vara ett alternativ för stadens låg- och medelinkomsttagare. För att barnfamiljer, unga och äldre ska kunna ha råd att leva i huvudstaden behöver fler rimligt prissatta boenden byggas, framför allt hyresrätter.

Vi välkomnar åtgärder för ett bättre nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet och ser positivt på att handlingsprogrammet uppmärksammar möjligheterna med en mer behovsstyrd bostadsförmedling.

Även om vi ser positivt på att handlingsprogrammet uppmärksammar effekterna av en dåligt fungerande bostadsmarknad och lyfter problemet med att allt fler bostäder hotellifieras så hade vi gärna sett att detta gjordes med ännu mer tydlighet. Oseriösa

hyresvärdar och aktörer som skor sig på huvudstadens bostadsbrist är en enorm utmaning med allvarliga konsekvenser för människors liv och hälsa. Här önskar vi att programmet ännu tydligare lyfter den otrygga och kostsamma verklighet som inneboende och andra-, tredje- och fjärdehandshyresgäster möter när de tvingas bo undermåligt i stadens informella bostadsmarknad.

Vi ser också att diskrimineringen på bostadsmarknaden borde lyftas som en utmaning för stadens bostadsförsörjning. Idag är det inte bara ekonomiska faktorer som styr tillgången till en trygg bostad. Vi möter flera exempel från våra medlemmar där faktorer som kön, namn, ursprung eller religion påverkar möjligheten att få ett tryggt boende. Enligt vår senaste rapport om unga vuxnas boendesituation så upplever en av tio unga med utländsk bakgrund diskriminering eller trakasserier i samband med att de sökt bostad i Stockholm. Detta är oacceptabelt.

Trots vissa brister anser vi att handlingsprogrammet ger en bild som vi delar av en bostadsmarknad i obalans där höga trösklar i praktiken är murar som stänger ute stora delar av befolkningen från möjligheten att ha ett långsiktigt tryggt boende.

Mål och insatser

Handlingsprogrammet presenterar två mål med delmål och insatser som ska bidra till en mer fungerande bostadsförsörjning och möta utmaningarna som identifierats. Målen fokuserar på förvaltningen av det befintliga beståndet och tillskottet av nya bostäder.

Programmet innehåller även ett bostadsmål för nybyggnation och byggtakt.

Gemensamt för handlingsprogrammets målsättning är en övergripande ambition att testa och utreda nya arbetssätt och metoder för att hantera de utmaningar som står i vägen för en fungerande bostadsförsörjning. Vi ser det som positivt att staden är beredda att ompröva och utveckla nya verktyg och styrmedel. Samtidigt ser vi också en risk med att en klar majoritet av de insatser som presenteras i anslutning till målen är av utforskande och testande karaktär. Utredningar, pilotprojekt och kartläggningar kan på lång sikt få stor påverkan på bostadsförsörjningen, men det finns också en risk att flera av insatserna blir resurskrävande skrivbordsprodukter utan reellt genomslag i praktiken. Insatser här och nu krävs för att öka tillgången till bostäder för dem som idag inte når över tröskeln till ett tryggt boende. Vi ser en risk att handlingsprogrammet inte innehåller tillräckligt tydliga och detaljerade insatser som faktiskt påverkar bostadsförsörjningsarbetet här och nu.

Nedan presenteras våra synpunkter som kopplar till målen, delmålen och insatserna.

Mål för nybyggnation och byggtakt

Enligt handlingsprogrammet ska 140 000 nya bostäder byggas mellan 2010–2035 med en byggtakt på 6 000 påbörjade bostäder per år. Enligt våra egna beräkningar som ser till det befintliga bostadsbehovet utan hänsyn till stadens prognostiserade befolkningsökning saknas det idag omkring 24 000 bostäder i huvudstaden. För att

hantera det uppbyggda bostadsbehovet visar våra beräkningar att det behöver byggas minst 7 500 nya bostäder årligen. Vi anser därför att handlingsplanens målsättningar borde vara än mer ambitiösa och ta hänsyn till den bostadsbrist som redan finns i staden. Utifrån vetskapen att den pågående planeringen av bostäder inte möter stadens bostadsbehov hade vi velat se att det i anslutning till det övergripande bostadsmålet finns ett mål på att bostadstillskottet bidrar till stadens bostadsförsörjning och möter det bostadsbehov som finns.

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

Godkännandevillkor och fördelningsprinciper

Det är positivt att kommunstyrelsen får i uppdrag att se över fördelningsprinciper inom befintligt kösystem samt att bostadsbolagen får i uppdrag att se över särskilda godkännandevillkor i syfte att stärka individer med svag ställning på bostadsmarknadens möjligheter att få en bostad.

Vi ser att ett rakt kösystem för bostadsfördelning visserligen är ett transparent och till viss del rättvist fördelningssystem som bör användas i de allra flesta fall. Däremot ser vi också att en fördelning som bara bygger på kötid stänger ute stora grupper med akuta bostadsbehov. Vi välkomnar därför initiativet att utreda hur fördelningsprinciper, i komplement till kötid, kan användas för att säkerställa en mer likvärdig fördelning av bostäder. Likaså ser vi positivt på att Bostadsbolagen ser över hur särskilda godkännandevillkor kan användas för att hjälpa särskilt utsatta grupper över tröskeln till en trygg och långsint bostad.

Det finns dock risker med att styra fördelningen av bostäder utifrån andra faktorer än kötid – det kan förstärka segregationen inom staden där de allmännyttiga bolagen riskerar att bli undantagsboenden för dem som inte kan få en bostad på annat sätt. Därtill riskerar grupper i behov av bostad att ställas mot varandra. Därför är det viktigt att särlösningar av detta slag gäller för såväl allmännyttiga som privata hyresvärdar. Lösningarna ska användas varsamt och inte ersätta en bostads- och välfärdspolitik som är generell och syftar till att erbjuda alla en möjlighet att bo tryggt.

Hyresgästföreningen i region Stockholm bidrar gärna till utvecklingsarbetet och bjuder in Stockholm stad till dialog och samarbete kring utredning av alternativa fördelningsprinciper och pilotprojektet om särskilda godkännandevillkor.

Markanvisningar

Staden har en stor påverkanskraft genom en aktiv markpolitik och de verktyg staden har till sitt förfogade att styra över vad som byggs och hur det förmedlas.

Vi anser att alla lägenheter ska förmedlas genom bostadsförmedlingen, även privata. Vi är därför positiva till att exploateringsnämnden får i uppdrag att använda markanvisningar som verktyg för att privata hyresvärdar ska förmedla sina bostäder genom Bostadsförmedlingen.

Därtill ser vi det som positivt att exploateringsnämnden också får i uppdrag att i samband med markanvisningar pröva den sökandes lämplighet som hyresvärd. Tyvärr ser vi dagligen hur våra medlemmar, stadens hyresgäster, utnyttjas av oseriösa hyresvärdar. Att redan vid markanvisning granska lämpligheten ser vi som ett positivt steg i riktning mot ökad kontroll. Här vill vi också framhålla vår unika kunskap och möjlighet att stötta stadens granskning av potentiella hyresvärdar. Vi får dagligen in information om stadens hyresvärdar från våra medlemmar och i vårt arbete för en god förvaltningskvalité sammanställer vi underlag som staden kan nyttja vid bedömning av framtida hyresvärdars lämplighet.

Krafttag mot brottslighet

Att så många som möjlighet av huvudstadens invånare ska kunna bo tryggt, med förhandlade hyror och besittningsskydd är en förutsättning för en hållbar bostadsförsörjning. Som bostadssökande på Stockholm bostadsmarknad möts man idag av en stor mängd oseriösa aktörer som gör allt i sin makt för att utnyttja den desperata situation som många av stadens bostadssökande befinner sig i. En central utmaning för Stockholm är att bostäder som borde förmedlas genom bostadskön med regelrätta hyresavtal i stället hotellifieras och hyrs ut via mellanhänder som andra och tredjehandslägenheter. Boende i andra hand kan aldrig jämföras med ett tryggt boende med de villkor som ett förstahandskontrakt ger. Som andrahandshyresgäst och inneboende bor du ofta både otryggt och med hög hyra.

Vi ser därför positivt på att staden ger tillsynsnämnderna och bostadsbolagen i uppdrag att stärka sitt tillsynsarbete för att identifiera och motverka oriktiga hyresförhållanden, oskäligen hyror och bostadsrelaterade bedrägerier. I relation till Bostadsbolagen vill vi dock lyfta fram att arbetet för att identifiera olovlig andrahandsuthyrning inte får ske på bekostnad av hyresgästernas botrygghet. Vi uppmanar bostadsbolagen att vara varsamma och göra granskningar av möjliga boendebedrägerier i dialog med hyresgästen.

Vi vill även här flagga för att vi är en viktig part i stadens tillsynsarbete. Genom våra medlemmar får vi tidigt information om oseriösa hyresvärdar och oriktiga hyresvillkor, information som vi gärna delar till staden för att stödja ett proaktivt tillsynsarbete.

Mål 2: Tillskottet av bostäder möter behoven och kompletterar befintligt bestånd.

Allmännyttans ställning behöver stärkas

De senaste 30 åren har över 70 000 hyresrätter försvunnit från Stockholms bostadsmarknad till följd av ombildningar och rivningar, samtidigt som befolkningen och bostadsbehovet ökat rekordartat. Det allmännyttiga bostadsbeståndet, som är den bärande delen för att skapa trygghet och stabilitet på bostadsmarknaden, har under de senaste decennierna minskat både i antal och andel av det totala hyresbeståndet.

Studier från såväl Region Stockholm, Länsstyrelsen Stockholm och Boverket bekräftar våra analyser som visar att prisrimliga hyresrätter är det stockholmarna behöver och kan efterfråga. Även om vi anser att det är positivt att staden har ett mål att minst hälften av det som byggs ska vara hyresrätter, så anser vi att det inte räcker för att möta behovet och efterfrågan. Vi önskar därför att staden under ett antal år kraftsamlar ytterligare och sätter ett än mer ambitiöst mål för byggandet av hyresrätter – låt 75 % av nyproduktionen vara hyresrätter till dess att andelen hyresrätter överstiger 50 % av stadens totala bostadsbestånd. Av nyproduktionen vill vi att en majoritet ska vara hyreslägenheter i allmännyttan, vi vill att staden ska ha ett tydligt mål om att allmännyttans andel av bostadsbeståndet ska öka.

När det kommer till byggandet av hyresrätter så är det viktigt att de har överkomliga hyror. Prisbilden för nyproduktion i Stockholm gör lägenheterna otillgängliga för stora grupper som inte heller har kötid nog att efterfråga äldre, billigare, alternativ. Här är Stockholmshusen och andra initiativ för att pressa ner bygg- och boendekostnader i hyresbeståndet positivt. Vi välkomnar också att exploateringsnämnden får i uppdrag att använda markanvisningsverktyget för att mer aktivt styra vad, var och kostnaderna för det som byggs. Det är viktigt att staden är en aktiv part och säkerställer att det som byggs möter lokala behov och bidrar till stadens bostadsförsörjning.

Vid nyproduktion och exploatering är det dock viktigt att staden också värnar om de kvaliteter som skapar en god boendemiljö i nuvarande och framtida bostadsområden. Många hyresgäster upplever att deras närmiljö försämras när parker och grönområden försvinner i förtätningens namn. Det är ofta de som redan har minst tillgång till grönska som drabbas hårdast. Vi vill se att staden styr byggandet så att de kvaliteter som bidrar till klimatnytta, motståndskraft och sociala världen värnas när staden utvecklas.

Hyresgästföreningen i Region Stockholm är gärna med som en part i den samverkan med bostadsmarknadens aktörer som ska utvecklas för att öka kunskapen om hur staden kan främja fler prisrimliga bostäder i befintligt bestånd samt i nyproduktion.

Vräkningsförebyggande arbete

De senaste åren har varit tuffa för många hushåll med kraftigt ökade levnadskostnader och en kamp för att få vardagen att gå ihop. Hyrestagarna har haft särskilt svårt som fått chockhöja hyreshöjningar. Fler har svårt att få boendekonomin att gå runt och våra undersökningar visar att nästan hälften av alla hyresgäster lägger över 40 procent av sin disponibla inkomst på boendet. Den negativa utvecklingen syns också i antalet vräkningar, som i Stockholm har ökat år för år. Det är därför positivt att handlingsplanen ger socialnämnden och Bostadsbolagen i uppdrag att stärka sitt vräkningsförebyggande arbete, med fokus på barnfamiljer. Trots att det borde vara en nollvision mot barnvräkningar så berörs flera barn årligen av vräkningar, i strid mot barnkonventionen. Här önskar vi se att insatsens ges prioritet och tillräckliga resurser så att socialnämnden får de verktyg som de behöver för att motverka vräkningar och i synnerhet de som berör barn.

Unga vuxna och studenter

Unga vuxna och studenter har svårt att avancera i kösystemet, samtidigt som hyrorna i nyproduktionen är alldeles för höga. Många av våra unga medlemmar berättar att de tvingas bo kvar hemma långt upp i 20-årsåldern, eller lämna staden helt. Det påverkar även unga vuxnas inträde i vuxenlivet och därmed stadens funktionssätt. Det är positivt att staden ska utreda behovet av studentlägenheter och studentbostadsportal, men vi vill se ytterligare satsningar på att fler ungdoms- och studentbostäder till rimliga hyror.

Våldsutsatta

Mellan 2017 till 2023 har fler än en kvinna i månaden fallit offer för dödligt våld av en nuvarande eller före detta partner. Våldet sker oftast inom hemmets fyra väggar. För personer i en våldsam relation blir bostadsbristen extremt påtaglig och potentiellt livsfarlig. Personer som lever under hot om våld från en partner behöver hjälp att komma till ett tryggt och stadigvarande boende, snabbt. Det är därför positivt att socialnämnden får i uppdrag att kartlägga hela boendekedjan för våldsutsatta och tillskapa ett varierat utbud av boendeinsatser och boendeformer. Vi ser att det finns stora möjligheter att öka stadens insatser, bland annat genom att öka antalet våldsutsatta som ges förtur i bostadskön. Förra året var det bara 15 våldsutsatta i hela Stockholms som fick en lägenhet genom förtur, vilket motsvarar drygt 20 procent av de som sökte. Året dessförinnan var det ännu färre som fick förtur. Andelen som beviljas förtur behöver öka. Därtill är det viktigt att Stockholm samarbetar med andra kommuner för att möjliggöra för livsnödvändiga flyttar över kommungränsen. Uppdraget är oerhört viktigt, men vi ställer oss tveksamma till om socialnämnden och de deltagande bolagen och nämnderna har tillräckliga resurser och rådighet att själva tillskapa ”ett varierat utbud av boendeformer” och rekommenderat att också bostadsbolagen inkluderas i uppdraget.

Sociala kontrakt

Till uppdraget att utreda konsekvenserna av att ställa krav på sociala kontrakt vid nyproduktion vill vi också lyfta att utredningen bör undersöka konsekvenserna av var i stadens sociala kontrakt finns. Undersökningar visar att sociala kontrakt ofta finns i områden med stora socioekonomiska utmaningar, vilket förstärker boendesegregationen och riskerar försvåra för hyrestagarens möjligheter att återetablera sig i samhället och arbetslivet.

Hyresgarantier

Ett verktyg som staden har till sitt förfogande som inte lyfts i bostadsförsörjningsprogrammet är hyresgarantier. Att staden går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd är ett viktigt verktyg i stadens arbete för en hållbar bostadsförsörjning som vi önskar lyftes i programmet.

Genomförande och uppföljning

Gemensamt för handlingsplanens insatser är att de är kortfattat och relativt detaljlöst beskrivna. Ansvarig nämnd och bolag har i uppdrag att genomföra och följa upp insatserna inom ramen för verksamhetsplaneringen. Vi ser att det finns en risk att programmet ambitiösa men detaljfattiga insatser ändrar form och tappar fokus när respektive nämnd och bolag ska omsätta aktiviteterna till mål, aktiviteter och indikatorer i sin egen verksamhetsstyrning. Kommunstyrelsen har som ansvarig nämnd för handlingsprogrammet därför ett viktigt uppdrag att säkerställa att de höga ambitioner som finns i programmet också speglas i de konkreta aktiviteter som ska bidra till dess genomförande.

Tillämpningsanvisningarna och de årliga uppföljningarna av handlingsprogrammet kommer därför vara väldigt viktiga processer. När det kommer till handlingsprogrammets uppföljning skulle vi också vilja se att staden inte bara följer upp huruvida insatserna genomförs, utan också dess effekter för stadens bostadsförsörjning. Här föreslår vi att den kunskaps- och nulägesanalys som bilagts handlingsprogrammet görs återkommande för att utvärdera effekterna av stadens arbete. En sådan analys är ett viktigt kunskapsunderlag för aktörer som verkar på Stockholms bostadsmarknad och en analys som vi, utifrån vår specifika kunskap, också gärna bidrar till.

Länsstyrelsen Stockholm

Länsstyrelsen Stockholms yttrande daterat den 17 september 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Samlad bedömning

Stockholms stads förslag till handlingsplan för bostadsförsörjning, tillsammans med bilagorna Kunskaps- och nulägesanalys samt Lokala behov, svarar väl mot intentionerna i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Handlingsplanen tar sin utgångspunkt i en grundlig analys av kommunens förutsättningar och anger tydliga mål för det fortsatta arbetet med bostadsförsörjningen.

Länsstyrelsen har dock några synpunkter. För det första behöver termen insatser ersättas med *åtgärder*, i enlighet med de ändringar i bostadsförsörjningslagen som trädde i kraft den 1 mars 2025. För det andra konstaterar Länsstyrelsen att flera av de föreslagna åtgärderna snarare har karaktären av utredningsuppdrag. Det är därför av största vikt att dessa utredningar genomförs skyndsamt och enligt en tydlig tidplan, för att undvika risken att frågorna nedprioriteras eller drar ut på tiden utan att slutföras.

Eftersom nämnder och bolagsstyrelser förväntas ansvara för genomförande och uppföljning inom ramen för sin ordinarie planering, anser Länsstyrelsen att arbetet behöver konkretiseras på respektive nivå genom egna mål, aktiviteter och indikatorer – vilket i dagsläget saknas i handlingsplanen. Kommunstyrelsen ska ta fram anvisningar som nämnder och bolagsstyrelser ska använda i detta arbete.

Länsstyrelsen vill understryka att detta innebär ett betydande ansvar för kommunstyrelsen och att det är angeläget att anvisningarna tas fram skyndsamt

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Enligt bostadsförsörjningslagen ska varje kommun anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen. Handlingsplanen utgör underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) avseende det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ändrades den 1 mars 2025. Även om övergångsbestämmelser finns, har Stockholms stad valt att utarbeta handlingsplanen i enlighet med nya lagkrav. (Kommunfullmäktige ska ha antagit en handlingsplan för bostadsförsörjningen före utgången av mandatperioden som inleds efter ordinarie val 2026, det vill säga före valet i september 2030. Detta betyder att en kommun kan anta nya riktlinjer för bostadsförsörjningen även efter lagens ikraftträdande den 1 mars 2025. Bestämmelser som refererar till riktlinjer fortsätter att gälla fram till dess att kommunfullmäktige har antagit en handlingsplan enligt de nya reglerna.)

En handlingsplan ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Länsstyrelsen ska lämna råd, information och underlag till kommunerna inför planeringen av bostadsförsörjningen.

Att ta fram en handlingsplan innebär att analysera och bedöma vilka förändringar som behöver göras i bostadsbeståndet utifrån både nuvarande och framtida befolkningsbehov och önskemål. Saknas någon del i handlingsplanen kan regeringen förelägga kommunen att anta en ny handlingsplan.

För att möjliggöra ett effektivt och kvalitativt arbete med bostadsförsörjningsfrågorna krävs att vissa grundförutsättningar är på plats i kommunen. Dessa inkluderar:

- att det finns tillräcklig kompetens och resurser för att driva arbetet,
- att arbetet bedrivs förvaltningsövergripande, samt
- att det sker i nära dialog med den politiska ledningen.

Översiktsplaneringen är ett viktigt instrument när kommunens bostadspolitiska intentioner ska genomföras. Både översiktsplanen och handlingsplanen behövs för att nå kommunens bostadspolitiska mål. De skiljer sig emellertid åt på två sätt:

- I översiktsplanen anger kommunen *var* och *hur* den tänker tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.
- I handlingsplanen konkretiserar kommunen *hur* behovet ska tillgodoses.

Kommunen har en översiktsplan som antogs 2018 och som aktualitetsförklarades 2024.

Länsstyrelsens synpunkter – vad vi granskar

Länsstyrelsen granskar förslag till handlingsplan utifrån hur den förhåller sig till nationella, regionala och kommunala mål av betydelse för bostadsförsörjningen. (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. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.) Handlingsplanen ska grundas på en analys av bostadsbestånd, marknadsförutsättningar, demografisk utveckling och bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Handlingsplanen ska innehålla behov av tillskott i kommunen, mål för bostadsbyggande och utveckling av beståndet och kommunens planerade åtgärder för att nå sina mål samt hur handlingsplanen följs upp. Dessutom granskar vi om kommunen använt det underlag som Boverket förser kommunen med. Därutöver ska det finnas en koppling till kommunens riktlinjer för markanvisningar enligt lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Nationella mål

Länsstyrelsen har inga synpunkter på hur kommunen förhåller sig till nationella mål för bostadsförsörjningen. Kommunen hänvisar även till Agenda 2030 där staden ska vara ledande i genomförandet av globala målen på lokal nivå, särskilt delmål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad. Kopplingar finns till barnkonventionen. Förutom de mål som redovisas kan även andra nationella mål vara relevanta såsom nationella mål för folkhälsa, jämställdhet, integration och arbete mot utanförskap.

Regionala mål

Länsstyrelsen har inga synpunkter på hur kommunen förhåller sig till regionala mål för bostadsförsörjningen. Kommunen tar ett stort ansvar för att nå bostadsmålen enligt RUFS 2050 samt i granskningsförslaget till RUFS 2060.

Kommunala mål

Länsstyrelsen har inga synpunkter på kommunens mål för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen uppskattar greppet med två övergripande mål som följs av delmål och insatser. Till varje insats kopplas ansvarig nämnd/bolag. Det saknas indikatorer som möjliggör uppföljning. Sådana ska tas fram av respektive nämnd/bolag i sin verksamhetsplan. I verksamhetsplanerna ska nämnder och bolag konkretisera genomförandet genom aktiviteter.

Behov av tillskott i kommunen

Tillskottet av bostäder ska uppgå till i genomsnitt 6 000 påbörjade bostäder per år fram till 2035. 140 000 bostäder ska byggas mellan 2010 och 2035. Målet speglar bland annat den demografiska utvecklingen, marknadsdjupet och åtaganden relaterade till Sverigeförhandlingen och förhandlingen om tunnelbanans utbyggnad.

Målet överstiger Regionens beräknade behov av tillskott. Det finns en diskussion om marknadsförutsättningarna i enlighet med konjunkturläget och bostadsutvecklarnas möjligheter att uppnå lönsamhet i sina projekt. Detta sammantaget är avgörande för stadens möjlighet att nå bostadsmålen.

Under perioden 2015–2024 färdigställdes färre bostäder per tusen invånare i staden än genomsnittet för länet. Länsstyrelsen delar stadens bedömning att marknadsförutsättningarna i Stockholm bör vara bättre än länsnittet och att bostadsbyggandet därför också bör ligga över genomsnittet.

Handlingsplanen omfattar mål och insatser för grupper vars behov i dag inte tillgodoses på bostadsmarknaden. Även om det saknas ett samlat kvantitativt mått för alla grupper, lyfts bostadsbehoven i relation till både socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Behovsbilden är väl beskriven i analysdelen. Stadens kommunala bostadsbolag ska verka för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden. Länsstyrelsen välkomnar att Bostadsförmedlingens förmedlingsprinciper ska ses över, men anser att uppdraget borde ha formulerats mer skarpt – se vidare under avsnittet Verktyg.

Analys av bostadsbeståndet

Länsstyrelsen har inga synpunkter på beskrivningen av bostadsbeståndet och den demografiska utvecklingen. Det är positivt att staden klargör att analysen ska ligga till grund för den kommunala planeringen. Beståndet beskrivs utifrån Stockholms 11 stadsdelsområden och bryts ner på storlek, upplåtelseform och hushållens socioekonomiska förutsättningar. Analysen vänder sig både internt och externt och beskriver vilka behov som finns lokalt och vad som bör tillkomma för att det övergripande målet om en mer blandad och sammanhållen stad ska uppnås. Analysen ska således användas tillsammans med andra planeringsunderlag, såsom den årliga boendeplanen för bostäder med särskild service enligt LSS och SoL, samt äldreboendeplanen för vård- och omsorgsbostäder och seniorbostäder.

Verktyg – kommunens åtgärder för att nå uppsatta mål

Staden förfogar över många effektiva verktyg, och Länsstyrelsen ser gärna att dessa används ännu mer strategiskt för att stadens mål för bostadsförsörjningen ska kunna uppnås. Länsstyrelsen har några synpunkter på stadens arbete med verktygen. Den första är att begreppet *Insatser* ersätts med *Åtgärder*, i enlighet med ändringarna i bostadsförsörjningslagen som trädde i kraft den 1 mars i år.

Eftersom nämnder och bolagsstyrelser förväntas genomföra och följa upp handlingsplanen inom ramen för den ordinarie planeringen, anser Länsstyrelsen att det är avgörande att de konkretiserar arbetet genom egna mål, aktiviteter och indikatorer – särskilt då sådana saknas i den nuvarande handlingsplanen.

Det framgår att kommunstyrelsen ska ta fram anvisningar som nämnder och bolagsstyrelser ska använda i detta arbete. Länsstyrelsen vill understryka att detta innebär ett betydande ansvar för kommunstyrelsen och att det är angeläget att

anvisningarna tas fram skyndsamt. Kommunstyrelsen ansvarar dessutom för den årliga uppföljningen, med stöd av exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden. Länsstyrelsen noterar att socialnämnden inte nämns i detta sammanhang, vilket bör ses över.

Flera av åtgärderna har karaktär av utredningsuppdrag. Det är viktigt att dessa frågor inte fastnar i långdragna utredningar eller bortprioriteras. Ett exempel är uppdraget till Bostadsförmedlingen att utreda förmedlingsprincipen. Länsstyrelsen hade i stället gärna sett en åtgärd som formulerades mer handlingsinriktat, exempelvis enligt följande:

Bostadsförmedlingen och stadens allmännyttiga bostadsbolag ska utnyttja möjligheten att reservera eller fördela bostäder enligt ett behovsbaserat förtursystem i enlighet med 10 § i bostadsförsörjningslagen.

Förtydligandena i bostadsförsörjningslagen innebär att förturer nu kan användas både i sociala syften och för att tillgodose bostadsbehovet hos exempelvis personer med samhällsviktiga yrken.

Handlingsplanens åtgärder relaterar till flera olika verktyg för bostadsförsörjningen. Dock framgår inte stadens inriktning framåt i arbetet med Bostad först, akuta boendelösningar, budget- och skuldrådgivning samt eventuella hyresgarantier. I Bostadsmarknadsenkäten 2025 svarar staden att ”kommunen kommer under året titta på förutsättningarna och konsekvenserna av att införa kommunala hyresgarantier.”

Handlingsplanen för bostadsförsörjningen utgör, tillsammans med stadens budget, översiktsplan och riktlinjer för markanvisningar, ett centralt styrdokument för att uppnå en fungerande bostadsförsörjning. Det är positivt. Emellertid saknas en tydlig koppling till socialnämndens och arbetsmarknadsnämndens styrdokument, vilket är en viktig aspekt för att säkerställa helhet och samordning.

Länsstyrelsen hade gärna sett ännu tydligare formuleringar kring stadens två viktigaste verktyg för bostadsförsörjningen – bostadsförmedlingen och stadens allmännyttiga bostadsbolag. Även om handlingsplanen innehåller insatser som bolagen förväntas genomföra, efterlyser Länsstyrelsen ett mer utvecklat resonemang kring deras ansvar för bostadsförsörjningen samt en fördjupad beskrivning av respektive aktörs roll och mandat i genomförandet.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen vidtar åtgärder för att bättre tillvarata de marknadsmässiga förutsättningarna, bland annat genom att prioritera projekt med hög genomförandeförmåga.

Handlingsplanen innehåller kopplingar till kommunens markinnehav, vilket är i linje med kraven i lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Den demografiska utvecklingen

Länsstyrelsen har inga synpunkter på kommunens analys av den demografiska utvecklingen och bedömer att kommunen har en god beredskap för den förväntade befolkningsökningen.

Marknadsförutsättningarna

Länsstyrelsen har inga synpunkter på analysen av marknadsförutsättningarna. Den bedöms vara väl avvägd och nyanserad i förhållande till konjunkturläget.

Vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden

Länsstyrelsen har inga synpunkter på beskrivningen av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Kommunen använder sig av Boverkets underlag. En särskilt utsatt grupp är trångbodda barnfamiljer med låg betalningsförmåga. Länsstyrelsen vill dock vara tydlig med att kommunen kan stödja dessa hushåll genom förturer i de egna bolagen och/eller genom kommunala bostadsbidrag (lagen 2009:47 om vissa kommunala befogenheter).

Kunskaps- och nulägesanalysen beskriver kommunens ansvar och arbete med bostäder för särskilda grupper. Handlingsplanen rymmer också konkreta åtgärder. I vissa delar kan analysen med fördel utveckla i vilken utsträckning nuvarande bostadsbehov tillgodoses, exempelvis vad gäller äldre, personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning, och personer utsatta för våld i nära relation.

Mottagandet av nyanlända har minskat under flera år, men under 2024 kunde ett stort antal skyddsbehövande från Ukraina folkbokföra sig och räknas därmed till gruppen nyanlända. Utöver hushåll som anvisas av Migrationsverket har ett stort antal personer bosatt sig på egen hand. Handlingsplanen inkluderar en åtgärd om att säkerställa en mer likvärdig och enhetlig bostadsvägledning för att underlätta etableringen på bostadsmarknaden. Analysen kan med fördel utveckla kommunens arbetssätt med maximal boendetid om fem år i SHIS genomgångsbostäder som skapar förutsättningar för att anvisade hushåll ska kunna bo kvar i kommunen i goda bostäder. En hållbar bostadsförsörjning för nyanlända bidrar till att trygga barns uppväxtvillkor och motverka riskfaktorer såsom trångboddhet, upprepade flyttar och otrygga närområden. Av analysen framgår inte om ensamkommande barn som anvisats kommunen lyckas etablera sig på bostadsmarknaden när socialtjänstens insatser avslutas.

Handlingsplanen inkluderar åtgärder mot hemlöshet. Analysen hänvisar till socialförvaltningens återkommande kartläggning av hemlöshet och program för att motverka hemlöshet 2020–2025, men utvecklar inte hur dessa relaterar till handlingsplanens åtgärd om att kartlägga den strukturella hemlösheten. En sådan kartläggning torde kräva ett bredare deltagande av fler nämnder däribland arbetsmarknadsnämnden som bland annat ansvarar för nyanländas mottagande och etablering på bostadsmarknaden. Även utbildnings- och förskolenämnd kan ha kunskap om barns upprepade flyttar och otrygga boendeförhållanden.

Länsstyrelsen noterar att det med barnkonventionen som utgångspunkt skulle vara möjligt att komplettera underlagen med vidare analys av barns boendeförhållanden, såsom andel barn i trångboddhet, i hushåll med ansträngd boendeekonomi alternativt låg socioekonomisk standard samt i hushåll som flyttar ofta. På liknande sätt kan en vidare analys av skillnader i boendeförhållanden mellan kvinnor och män, eller mellan personer med svensk och utländsk bakgrund ge kunskap om skillnader i levnadsvillkor, vilket i förlängningen kan bidra till arbetet mot boendesegregation.

Uppföljning

Länsstyrelsen har inga synpunkter av hur handlingsplanen ska följas upp och ser det som positivt att kommunen har en koncernövergripande samordningsgrupp som ansvarar för förankring och för att belysa behov av ytterligare åtgärder.

Antagen handlingsplan för bostadsförsörjningen

Antagen handlingsplan skickas till Länsstyrelsen Stockholm.

De som deltagit i beslutet

Beslutet har fattats av avdelningschef Helena Remnerud med utvecklingsledare Henrik Weston som föredragande. I den slutliga handläggningen har även enhetschef Tatjana Joksimović deltagit.

Nacka kommun

Nacka kommuns yttrande daterat den 29 september 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Nacka kommun anser att det är positivt att Stockholms stad har höga ambitioner vad gäller att bidra med tillskott av bostäder så att människor har möjlighet att bo, leva och verka i regionen.

Nacka kommun vill även framföra vikten av en väl fungerande infrastruktur. En Östlig förbindelse skulle bidra till ökad tillgänglighet mellan norra och södra länshalvorna genom att öka kapaciteten över Saltsjö-Mälarsnittet, tillfredsställa den ökande befolkningens resefterfrågan i den östra delen av regionen samt bidra till ett mer robust trafiksystem i centrala Stockholm. I kombination med utbyggnad av tunnelbana kan Östlig förbindelse möjliggöra fler bostäder och arbetsplatser inom och i anslutning till den centrala regionkärnan.

Region Stockholm

Region Stockholms yttrande daterat den 2 oktober 2025 har i huvudsak följande lydelse.

En välfungerande bostadsförsörjning i Stockholmsregionen är väsentlig för såväl invånarna i Stockholms län som för regionens fortsatta tillväxt och attraktionskraft. Region Stockholm ser positivt på att Stockholms stad har tagit fram en handlingsplan

för bostadsförsörjningen och att kommunen lyfter det regionala behovet – både behovet av tillskott på bostäder och behovet av en mer socialt hållbar bostadsförsörjning.

I handlingsplanen beskrivs de utmaningar som kommunen står inför vad gäller bostadsförsörjningen och kommunen föreslår ett antal mål och åtgärdsområden för att möta utmaningarna. Handlingsplanen är väl strukturerad med tydligt listade insatser och ansvarig utförare.

Region Stockholm konstaterar att flera av de insatser som föreslås har karaktären av utredningsuppdrag. För att undvika att insatser fördröjs till följd av utredningar vore det önskvärt om fler insatser potentiellt testas genom pilotprojekt, vilket föreslås för vissa insatser. Insatslistan kan med fördel innehålla angivelser för när insatser ska genomföras för att tydliggöra och stärka förutsättningarna för genomförande och uppföljning.

Region Stockholm ser positivt på att kommunen har högt ställda ambitioner för tillskottet av bostäder och på så vis tar stort ansvar för att bidra till att möta det regionala bostadsbehovet. Det är också positivt att handlingsplanen behandlar frågan om olika upplåtelseformer med ambitionen att uppnå blandad bebyggelse i hela kommunen. Att kommunen konkretiserar vilka behov som finns i respektive stadsdel tydliggör på ett bra sätt hur tillskottet av bostäder ska bidra till en bättre sammanhållen och blandad stad.

Handlingsplanen kan med fördel kompletteras med åtgärder om hur kommunens bostadsförsörjning även kan tillgodose andra boendekvaliteter som efterfrågas på marknaden, se exempelvis Region Stockholms rapporter om vilka boendekvaliteter som efterfrågas av konsumenter. (Rapport 1: [Efterfrågan på nya bostäder i Stockholms län 2024 - Region Stockholm](#) (KRN 2025-0013) (hämtad 2025-10-02) och rapport 2: [Att tänka bortom villan: Bostäder med småhuskvaliteter i ny form 2025 - Region Stockholm](#) (KRN 2025-0123) (hämtad 2025-10-02).)

Region Stockholm ser positivt på att kommunen har en insats för att verka för nya affärsmodeller, olika bostads- och boendeformer. Region Stockholm delar synen på att det behöver tillskapas ett bredare och mer varierat utbud av boendeformer som möjliggör för fler att komma in på eller kunna bo på ett sätt som möter deras önskan och behov.

Det är positivt att kommunen, både i kunskaps- och nulägesanalysen och i handlingsplanen, uppmärksammar grupper som har särskilt svårt att efterfråga en bostad, vilket innefattar fler grupper än bara de som kommunerna enligt lag har ett särskilt ansvar för, och listar insatser som kommunen redan vidtar eller kommer att vidta för att underlätta för dessa grupper. Stockholms stad tar därmed ett stort bostadsförsörjningsansvar. Handlingsplanen uppmärksammar även den allt större utmaningen med strukturell hemlöshet. Region Stockholm ser med fördel att handlingsplanen kan tydliggöra vilka insatser som genomförs inom ramen för socialtjänstlagen eller bostättningslagen och som behandlas i andra styrdokument, så

som kommunens arbete med Bostad först eller där kommunen har direkt kommunalt ansvar för boendet.

Kommunerna i Stockholms län behöver samverka kring bostads-försörjningen och bostadsmarknaden sträcker sig, precis som arbetsmarknaden, utanför kommungränser. Därför kan handlingsplanen med fördel kompletteras med ett avsnitt om hur samverkan mellan Stockholms stad och närliggande eller på annat sätt relevanta kommuner ska genomföras i frågor kopplade till bostadsförsörjningen. Åtgärder för exempelvis våldsutsatta kvinnor eller avhoppare från kriminalitet förutsätter (även om Stockholms stad är en stor kommun) många gånger mellankommunal samverkan eftersom den som är utsatt för våld eller lever i en kriminell miljö ofta behöver byta kommun för att komma undan sin förövare eller för att bryta sina levnadsmönster.

Region Stockholm vill understryka att bostadsförsörjning innefattar mer än bostadsbyggande. Det befintliga bostadsbeståndet utgör ett användbart och viktigt verktyg för att tillhandahålla bostäder, särskilt för hushåll med begränsad ekonomi då kostnaderna ofta är lägre i det äldre bostadsbeståndet. Detta visar Stockholms stad förståelse för genom att lista flera åtgärder som syftar till bättre nyttjande av befintligt bestånd, såsom förturer och att till skapa bostäder med fler rum i samband med ombyggnation och renovering. Stockholms stad har länets största kommunala bostadsförmedling med fler än 850 000 registrerade bostadssökande och fler än 200 hyresvärdar (Bostadsförmedlingen i Stockholm AB (2024), Årsredovisning 2024) och har därmed goda möjligheter att påverka bostadsförsörjning regionalt genom styrning av sitt bolag Bostadsförmedlingen i Stockholm AB. Region Stockholm ser att den nya lagstiftningen kan ge utrymme för fler reservationer och förturer i bolaget som kan underlätta inträdet på bostadsmarknaden för fler grupper.

Region Stockholm driver inom Klimatarena Stockholm tillsammans med regionala aktörer, bland annat flera kommuner, ett arbete för en klimatneutral och cirkulär bygg- och anläggningssektor i Stockholms län. Bostadsbyggandet innebär en stor miljö- och klimatpåverkan samt en hög resursanvändning. Bygg- och anläggningssektorn står för 20 procent av Sveriges totala utsläpp och 40 procent av avfallsmängderna. Här finns god potential att minska miljö- och klimatpåverkan genom exempelvis en effektivare materialanvändning, klimatförbättrade produkter, effektivare byggtransporter, elektrifiering av byggarbetsplatser, med mera. Att bygga cirkulärt möjliggör bostadsutveckling samtidigt som materialåtgången och klimatpåverkan minskar. Det innebär att utgå från befintliga värden, att bevara byggnader och strukturer i stället för att riva och bygga nytt och att återbruka material. Klimatfrågan behandlas inte i handlingsplanen och skulle med fördel kunna inkluderas.

Slutligen ser Region Stockholm fram emot en fortsatt samverkan med Stockholms stad i bostadsförsörjningsfrågor. Region Stockholm tillhandahåller kunskap och analys om hur bostadsförsörjningen tar sig regionala uttryck och påverkar Stockholmsregionens utveckling. Region Stockholm samlar också, tillsammans med

Länsstyrelsen i Stockholm, Stockholmsregionens kommuner kring arbetet om bostadsförsörjningsfrågor.

Ekonomiska konsekvenser

Beslutet bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för Region Stockholm.

Studentbostadsföretagen

Studentbostadsföretagens yttrande daterat den 24 oktober 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Studentbostadsföretagen är branschorganisationen för landets studentbostadsaktörer och samlar såväl privata som kommunala fastighetsägare, stiftelser och universitet. Tillsammans representerar vi mer än 85 procent av landets studentbostäder. Studentbostadsföretagen samlar därmed också en bredd av studentbostadsaktörer i Stockholm.

Studentbostadsföretagen tackar för möjligheten att yttra sig över denna remiss och avser att kommentera de delar som uttryckligen rör studenters boendesituation och studentbostäder. Detta omfattar:

- Förslaget att utreda om en digital studentbostadsportal, ”en väg in” bör inrättas i syfte att underlätta för bostadssökande studenter.
- Förslaget att utreda behovet av studentbostäder utifrån befintligt bestånd, bostäder i pågående planering och demografisk utveckling samt föreslå åtgärder.

Digital studentbostadsportal

Studentbostadsföretagen anser att det är mycket positivt att utveckla en plattform som syftar till att underlätta för studenter att hitta boende i Stockholm. Detta är något vi länge har efterfrågat.

Bakgrunden är flerbottnad. Det är tydligt att Stockholm väljs bort som studieort på grund av bostadssituationen. Det visar våra undersökningar bland blivande och nuvarande studenter. (Rapport ”Bostadens roll vid val av studieort”, Studentbostadsföretagen 2023. Läs mer: <https://studentbostadsforetagen.se/wp-content/uploads/2024/10/bostadens-roll-vid-val-av-studieort.pdf>.) Stockholms flera universitet rekryterar också sina studenter förhållandevis lokalt. Det finns därmed en potential att locka fler unga talanger till Stockholm om bostadssituationen förbättras.

Samtidigt vittnar våra medlemsföretag om att det nu är lättare än på länge att få en studentbostad i Stockholm. Flera upplever att det är svårt att nå ut med de bostäder man har. Den gängse bilden av bostadssituationen i Stockholm som utpräglat svår för studenter är därmed något missvisande och det finns ett stort behov att förbättra kommunikationen med studentmålgruppen. Stockholms studentbostadsmarknad

verkar svåröverblickad för studenter idag och ett helhetsgrepp skulle vara fruktsamt och möjliggöra bättre matchning mellan utbud och efterfrågan.

Att skapa en väg in till att upptäcka bostäder i Stockholm är därför ett bra steg på vägen. Men idag finns också ett behov att förbättra den kommunala förmedlingen av studentbostäder. Studentbostadsföretagen har initierat en dialog med Bostadsförmedlingen om behovet att anpassa processer och villkor för studentmålgruppen. Vi hoppas att uppdragen om en digital studentbostadsportal kommer adressera behovet att även ta dessa frågor vidare.

Studentbostadsföretagen kan inte bedöma om det är rätt att lägga ansvaret för föreslagen studentbostadsportal hos Bostadsförmedlingen, utan anser att det bör övervägas om den portalen istället ska vara en del av en större satsning på en webb för Studentstaden Stockholm. Bostadserbjudandet är en del av en större studieupplevelse, och vi ser att man i andra städer, t.ex. Helsingborg, med framgång samlar mer på en plats. Det attraktiva studieerbjudandet i Stockholm byggs av många aktörer och har många bottenar. Därför kan det vara fruktsamt att ha ett bredare grepp när webbplatsen utformas, med syfte att i samverkan odla en attraktiv bild av Stockholm och underlätta för nya studenter att hitta hem i sin nya stad.

Utreda behovet av studentbostäder

Studentbostadsföretagen är positiva till att man låter utreda behovet framåt och vill vara en samtalspart i det arbetet.

Det finns efterfrågan på fler studentbostäder i Stockholm, men det finns inte efterfrågan på alla studentbostäder i alla lägen. Efterfrågan gäller framför allt i vissa lägen, vissa bostadstyper och hyresnivåer. Branschen har god kunskap om dessa faktorer och bidrar gärna med sin kunskap. Vi anser att det är viktigt att staden i sin analys för en bred dialog, med såväl privata som kommunala studentbostadsaktörer, stiftelsen samt universitet. Studentbostadsföretagen står gärna till tjänst med mötesforum där dessa olika aktörer medverkar, men också med de analyser om bland annat studentmålgruppens preferenser och andra marknadsförutsättningar som vi har.

Tyresö kommun

Tyresö kommuns yttrande daterat den 27 augusti 2025 har i huvudsak följande lydelse.

För att Stockholmsregionen ska kunna fortsätta vara en attraktiv region och ha en bra framtida utveckling behöver varje kommun ta sitt ansvar för bostadsbyggandet. Stockholms stad har en viktig roll i regionen på grund av sin storlek och då stadens bostäder utgör en betydande del av flyttkedjorna i länet. Tyresö kommun är därför positiva till att Stockholms stad fortsätter hålla byggtakten hög i linje med det framräknade behovet i den nya regionala utvecklingsplanen. Vidare ser kommunen att det är positivt att handlingsplanen fokuserar både på nybyggnation av bostäder

samt på befintligt bestånd, särskilt hur det kan användas mer effektivt, sänka trösklar på bostadsmarknaden och främja att äldre har en tillgänglig bostad.

Tyresö kommun anser att de analyser som Stockholms stad valt att använda för att ta fram handlingsplanen är genomtänkta och överskådliga, vilket bidragit till att en förstår stadens resonemang samt ytterligare kunskapsspridning. Tyresö kommun ser vidare positivt på stadens ambition om att skapa en variation avseende upplåtelseform och bostadstyp i samtliga områden då detta underlättar rörelse på bostadsmarknaden även i de områden i närheten av Tyresö kommun.

I bilagan ”Kunskaps- och nulägesanalys” hänvisar staden till den beräknade byggpotentialen i översiktsplanen där man sett att störst potential för framtidens bostäder finns i söderort, omkring 53 procent av bostäder ser man kunna byggas här. Tyresö vill påminna om att stadens översiktsplan även har som mål att minska den regionala obalansen med en stor koncentration av arbetsplatser i innerstaden och norrort. Tyresö vill därför trycka på betydelsen av att använda delar av byggpotentialen i söderort till att skapa fler arbetsplatser för att möta befolkningsökningen, förbättra arbetsmarknaden i södra delen av Stockholms län, minska pendlingstider och bidra till ett balanserat transportsystem.

Avslutningsvis, håller Tyresö kommun med Stockholms stad i att bostadsförsörjningen är ett gemensamt ansvar mellan kommunerna, staten och byggbranschens aktörer och att regelverk där lagar och regler som inte bara direkt handlar om bostadsmarknaden är av yttersta vikt för att skapa goda förutsättningar för bostadsbyggandet och bostadsförsörjningen på kommunal nivå.

HSB Stockholm

HSB Stockholms yttrande daterat den 27 oktober 2025 har i huvudsak följande lydelse.

HSB Stockholm har tagit del av förslaget till ny handlingsplan för bostadsförsörjning i Stockholms stad och inkommer i och med detta remissvar med våra synpunkter, som följer handlingsplanens rubriker i kronologisk ordning.

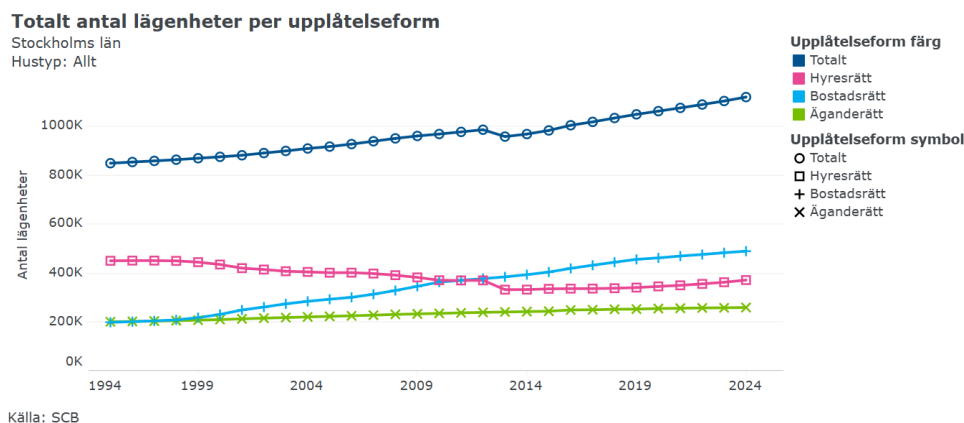
Hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program

Sammanfattningen på sid 7 är föredömligt kort och övergripande, men förenklar också de utmaningar som en växande stad innebär. Som att mål 11 *Hållbara städer och samhällen* måste ses som en helhet, och att delmål 11.1 *Säkra bostäder till överkomlig kostnad* inte kan ses i isolering, utan måste kombineras med de andra delmålens innehåll såsom inkluderande hållbar urbanisering, minska städernas miljöpåverkan, skapa säkra och inkluderande grönområden.

Därutöver saknas även en referens till Stockholms stads egna antagna styrdokument *Klimathandlingsplan 2030* och *Handlingsplan för biologisk mångfald* som borde vara ett självklart komplement och en förutsättning för handlingsplanen för bostadsförsörjning.

Bostadsförsörjningen – ett gemensamt ansvar

Planen slår fast att ansvaret för en väl fungerande bostadsmarknad är delat mellan kommuner, staten och byggbranschens aktörer. För att inte utesluta majoriteten av Stockholms fastighetsägare och de fastigheter som redan finns i dag anser HSB att planen bör kompletteras med att ansvaret även omfattar fastighetsägare och fastighetsbranschen. Det vill säga fastighetsbolag som erbjuder hyresfastigheter, samt bostadsrättsföreningar. Se bild:



Utmaningar inom bostadsförsörjningen – Ineffektivt nyttjande av befintligt bestånd i relation till Mål 1 och Mål 2

HSB ser positivt på att behovet av flyttkedjor för att frigöra bostäder i olika storlekar belyses i planen. Precis som behovet av att nyttja det befintliga fastighetsbeståndet mer effektivt. Ansatsen är god, men reduceras till åtgärder inom kösystemen under avsnittet Mål och insatser.

Andra förslag på insatser och åtgärder kan vara:

- Att omvandla outnyttjade lokaler och bi-yltor till bostäder.
- Att arbeta med förtätning i redan byggda fastigheter, vilket är effektivt då det inte tar ny mark i anspråk.
- Att tillåta omvandling av större villor till mindre bostadsrätter eller hyresfastigheter.

Vidare saknar vi ansatsen av att arbeta med/uppmäna till innovation för att skapa flexibla bostäder. Bostäder där ytan som disponeras kan justeras, eller där privata ytor är mindre medan gemensamma ytor är större. Innovation bör ha en självklar plats när utmaningarna är stora.

Mål och insatser – Mål 1 och Mål 2

De icke kommunala bostadsägarna, som är den största ägargruppen av de befintliga bostäderna i Stockholms stad, saknas helt i listan av insatser. HSB ser ett behov av att samverkan etableras mellan staden och de befintliga fastighetsägarna. De kommunala

bostadsbolagen bör få i uppdrag att med sin verksamhet bana väg, skapa samarbeten och sprida goda exempel.

Hållbart Stockholm 2030

Hållbart Stockholm 2030:s yttrande daterat den 28 oktober 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Konkreta förslag på handlingsplanen (med sidreferenser)

Nytt mål (efter nuvarande sida 14)

Bostadsbyggandet är den största utsläppsdrivande aktivitet som staden har praktisk rådgighet över i och med sitt bostadsförsörjningsansvar. Att klimatpåverkan blir vägledande i bostadsplaneringen är därför avgörande för att Staden ska kunna nå sina högt ställda klimatmål. Vi föreslår därför att ett nytt mål, med fokus på klimat och miljö, införs som ett likvärdigt komplement till befintliga mål och att målet lyder som följer:

- Bostadsbyggandet och förvaltningen av stadens bostadsbestånd ska bidra till att Stockholm når målet om ett Stockholm utan globalt klimatavtryck och att vara klimatpositivt till år 2030. Stadens bostadsförsörjningsarbete ska präglas av minskad klimatpåverkan, resurseffektiva processer och en ökad användning av biobaserade material i nyproduktion, ombyggnation och förvaltning.
 - Klimatprestanda vägs in som en likvärdig faktor med ekonomisk och social hänsyn vid markanvisningar, bostadsplanering och uppföljning av bostadsprojekt.
 - Bygg- och förvaltningssektorns utsläpp minskar genom ökad användning av biobaserade material, möjliggörande av cirkulärt byggande och effektiva, industriella byggmetoder.
 - Resurseffektivitet och återbruk integreras i hela bostadens livscykel – från planering till förvaltning och återanvändning.
 - Livscykelperspektiv och klimatindikatorer införs i uppföljningen av stadens bostadsförsörjning.
 - Bostadsförsörjningen stödjer genomförandet av Klimathandlingsplan 2030, särskilt omställningsområdet Planera, bygga och utveckla staden cirkulärt och hållbart.

Prioritering av projekt (sidor 13–14)

Vi föreslår att delmålet om hur investeringar prioriteras utvecklas så att det lyder “Investeringar prioriteras i större utsträckning utifrån behov på den lokala bostadsmarknaden för att Stockholm ska växa långsiktigt och ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbart – samt utifrån att Stockholms stad ska nå sina utställda klimat- och miljömål.”

Vi föreslår vidare att denna formulering inkluderas bland insatserna:

“Vid prioritering av projekt inom plan- och exploateringsprocessen ska även klimatprestanda vägas in på samma nivå som ekonomiska och sociala faktorer. Bedömningen bör utgå från projektets klimatutsläpp, livscykelpåverkan, materialval och energieffektivitet.”

Detta integrerar klimat- och resursaspekter direkt i samma beslutsram som ekonomi och social hållbarhet, vilket vi menar gör handlingsplanen mer balanserad. Formuleringen kopplar till stadens Miljöprogram 2030 och till Agenda 2030 mål 11.

Markanvisningar och förmedling (sida 15)

Krav på minst 20 procent stora bostäder (4 rum eller fler) vid förlängning av markanvisningsavtal ifrågasätts av HS30 då det kan skapa inlåsnings- och försvåra genomförandet. Om prissättningen på marken inte speglar detta krav blir det svårt att genomföra.

Flexibilitet vid förändrade förutsättningar (sida 9 och generellt)

Vi rekommenderar mer flexibel planering och försäljning i senare skeden.

Generella synpunkter

- Marknadens villkor (sida 8): Det är positivt att handlingsplanen lyfter fram att byggaktörer verkar inom rådande marknadssituation och HS30 önskar att Staden har tillräcklig förståelse för byggaktörernas verklighet och verkligen agerar i enlighet med det. Vi hoppas att kommunen ser att när kalkylen inte håller, kan det bli svårt att genomföra byggandet.
- Planprocessens långsiktighet och flexibilitet (sida 10): Planer bör vara långsiktiga och flexibla, inte för kortsiktiga eller styrda utifrån dagens antaganden. Det är omöjligt att veta exakt hur bostadsbehovet ser ut på lång sikt, och alltför styrda detaljplaner kan skapa problem när projekten väl ska byggas, exempelvis låsa in lägenhetsstorlekar i planen. Vidare behövs mer tillåta flexibilitet i detaljplan samt bygglov för olika stomlösningar, fasader, återbruk, material etc som inte är kända vid planens utformning.
- Kommunens roll och mandat (generellt): Kommunen har stor påverkan genom planmonopol och markägande, men själva byggandet sker på marknadens villkor. Det bör tydliggöras vilka förutsättningar kommunen har att säkra bostadsförsörjningen och vilka krav som ställs på planering och exploatering. Vi eftersträvar effektivare processer och ökad transparens i markanvisning och planering.
- Hyresrättens och äganderättens roll (generellt): Hyresrätten har en central roll, särskilt för flexibilitet på arbetsmarknaden och för dem som saknar kapital. Dock fokuserar planen ensidigt på hyresrätten, medan äganderätten är underrepresenterad trots att den utgör majoriteten av bostäderna och är viktig för stadens intäkter och för att barnfamiljer ska kunna bo kvar i Stockholm. HS30 önskar flexibilitet i krav

på upplåtelseformer och storlekar utifrån lokala behov och marknadsförutsättningar. Likväl som att stärka incitamenten för privata aktörer att bygga hyresrätter och prisrimliga bostäder.

- Socialt (generellt): Stärk samverkan mellan stad och privata aktörer kring social hållbarhet och särskilda grupper. Vi önskar mer lokalt anpassade lösningar och dialog i stadsdelsområden med olika behov.
- Upplåtelseform (generellt): Krav på hyresrättsprojekt som ska bidra till bostäder med överkomliga hyror kan endast ställas på stadens mark. Privat mark endast i dialog med fastighetsägaren.
- Klimat och miljö (sida 4): Miljöprogram och styrdokument relaterade till klimat och miljö saknas i tabellen över styrdokument. Klimat- och hållbarhetsaspekter bör tydliggöras som lika viktiga vid markförsäljning.
- Klimat och hyra (generellt): Mobilitetslösningar bör uppnås genom områdesplanering och systemtänk. Krav på bilparkering i garage driver både kostnad som påverkar hyra samt ökat klimatavtryck.
- Klimat och miljö (generellt): I den klimathandlingsplan som kommunfullmäktige har beslutat om står det att "Klimatomställningen ska genomsyra plan- och exploateringsprocessen från översiktsplanering till markanvisningar, detaljplaner, projektering och vidare till bygg- och driftskede". Detta speglas inte i handlingsplanen för bostadsbyggande och behöver få en mycket mer framträdande roll.

Jagvillhabostad.nu

Jagvillhabostad.nu:s yttrande daterat den 28 oktober 2025 har i huvudsak följande lydelse.

jagvillhabostad.nu är en ideell organisation som kämpar för ungas rätt till en trygg bostad. Vi strävar efter en rättvis bostadsmarknad där unga bostadssökandes behov, rättigheter och intressen tas tillvara. jagvillhabostad.nu Stockholm, har tagit del av Stadens handlingsplan för bostadsförsörjning och framför härmed följande kommentarer och synpunkter.

Kort sammanställning av våra synpunkter

Kortfattat tar vår kritik utgångspunkt i avsaknaden av tydliga definitioner och konkreta åtgärder. Grundproblematiken är att det byggs för få bostäder i allmänhet och för få bostäder med överkomlig kostnad i synnerhet. Det hade varit önskvärt om staden kunde presentera tydliga och faktiska lösningar på detta.

Allmänna synpunkter på handlingsplanen

Synpunkter kopplat till bilaga 1 - Handlingsplan för bostadsförsörjning

Några av de mål som nämns i Stockholms stads handlingsplan för bostadsförsörjning är det nationellt övergripande målet att skapa "långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven" samt delmål 11.1 i Agenda 2030 att tillhandahålla "säkra bostäder till överkomlig kostnad". Jagvillhabostad.nu ställer sig bakom dessa mål, men efterfrågar förtydligande av vad de innebär rent praktiskt. Till att börja med hade vi velat få en tydligare definition av begreppen "överkomlig kostnad" eller "överkomliga hyror", som återkommande dyker upp i handlingsplanen och vars definition ter sig avgörande för att kunna mäta potentiell framgång inom de aktuella målen.

Jagvillhabostad.nu hade även önskat se fler konkreta lösningar på de problem som präglar Stockholms bostadssituation. Många av de förslag som presenteras fokuserar på att utreda, inventera och kartlägga behoven på bostadsmarknaden och potentiella sätt att tillgodose dessa. Vi välkomnar alla initiativ att införskaffa mer kunskap inom dessa områden, men hade önskat att fler lösningar fokuserade på konkreta sätt att tackla problemen på bostadsmarknaden utifrån den kunskap man har i dagsläget. De mer praktiska åtgärder som tas upp är oftast generella och övergripande och ger ingen närmare beskrivning kring hur de ska genomföras på ett effektivt sätt.

Jagvillhabostad.nu ifrågasätter varför handlingsplanen inte tycks föreslå några insatser för att tackla grundproblemet i bostadsfrågan, nämligen att det finns för få bostäder. Man nämner till exempel att stadens målsättning är att påbörja byggnationen av 6 000 nya bostäder per år, men diskuterar inte det bostadsunderskott som Stockholm lidit av under en längre tid. Så länge detta problem kvarstår kommer alla andra lösningar endast marginellt kunna underlätta tillgängligheten på bostadsmarknaden.

Utöver detta hade jagvillhabostad.nu velat se ett större fokus på unga som en särskild och samlad grupp. I handlingsplanen nämns det att ungdomar, unga vuxna och studenter är en sådan grupp som kommunen har ett särskilt ansvar för. Trots detta nämns vi mycket lite i de insatser som handlingsplanen tar upp.

Synpunkter kopplat till bilaga 2 - lokala behov

Kritiken mot stadens presentation av data tar sin utgångspunkt i flera metodologiska svagheter. Vi anser att dessa svagheter påverkar precisionen i slutsatserna. Mer konkret, menar vi att man bortser från flera centrala element för att förstå bakgrunden till problematiken med bostadsförsörjningen inom staden.

Till att börja med, finns det en avsaknad i uppföljningen av andelen som står utanför bostadsmarknaden och vilka grupper det är. Som läsare får man ingen riktig klarhet i hur utbredd bostadsbristen är i varje stadsdel och heller inte vilka som drabbas av det. Det hade varit önskvärt att en sådan kartläggning sedan sätts i relation till nyproduktionen i respektive stadsdel. Byggs tillräckliga volymer? Och byggs det bostäder som de som står utanför bostadsmarknaden kan efterfråga?

En annan kritik som kan riktas mot bilagan är att ojämlikheten mellan stadsdelarna inte poängteras i tillräcklig utsträckning. Till exempel att andelen hushåll med låg ekonomisk standard är motsvarande 26-respektive 22 % i Järva och Skärholmen. Det vill säga det dubbla relativt snittet i staden (11 %). Denna ojämlikhet måste problematiseras med hänsyn tagen till att tillgängligheten begränsas och att rörligheten mellan stadsdelar försvåras. Vidare anser vi också att bilagan inte lyfter den ekonomiska strukturen som cementerar ojämlikheten. Det vill säga, allmännyttans starka närvaro i utsatta områden, bostadsrättens dominans i innerstaden och äganderättens position i ytterförort. För att kunna göra adekvata prognoser behöver man förstå att förutsättningarna på stadsdelsnivå påverkar planeringen av nya bostäder. Med andra ord, stadens handlingsplan behöver ta höjd för att optimal bostadsförsörjning sannolikt har olika tillvägagångssätt mellan stadsdelarna.

Sedan vill vi lyfta rent allmänt att man bör vara kritisk till tidsperspektivet i underlaget, det faktum att en del indikatorer bara har mätvärden för två år försvårar möjligheten att se signifikanta trender över tid.

Sedan kommer den överlägset största svagheten i bilagan. Det är att det görs prognoser för befolkningstillväxten i respektive stadsdel. Men utan hänsyn tagen till bostadstillväxten. Vi kan således inte konstatera om bostadsplaneringen är i paritet med demografiska utvecklingen. Man kan således inte utesluta att låg befolkningstillväxt ändå genererar bostadsbrist och vice versa.

Bilaga 3 - kunskaps- och nulägesanalys

Dokumentet visar tydligt att bostadsbristen är strukturell och att unga vuxna, studenter och hushåll med låg betalningsförmåga är särskilt utsatta. Samtidigt saknas konkreta åtgärder för att möta dessa gruppers behov i den takt som krävs.

Unga vuxna och ofrivilligt hemmaboende

Enligt Hyresgästföreningens undersökning bor 73 % av unga hemma mot sin vilja. Det är ett tydligt tecken på att bostadsmarknaden inte fungerar för unga. Trots detta är andelen ungdomsbostäder låg och kontrakten är ofta tidsbegränsade. Vi efterlyser permanenta lösningar med rimliga hyror. Vi föreslår att staden inför åtgärder alternativt en garanti för första boende, ett mål att alla unga vuxna ska kunna få ett tryggt boende inom rimlig tid och rimligt pris.

Studentbostäder

Vi ser positivt på att antalet studentbostäder ökar men noterar att efterfrågan minskar i mindre centrala lägen. Det tyder på att hyrorna är för höga eller att lägenheterna inte möter studenters behov. Ett alternativ kan vara att exempelvis införa en separat studentbostadskö.

Hyresrätter och upplåtelseformer

Rapporten visar att hyresrätter är underrepresenterade i flera stadsdelar. Vi ser ett behov av att återställa balansen genom att bygga fler hyresrätter där de saknas eller anpassa hyresrätter utifrån unga vuxnas möjligheter, i större utsträckning.

Boendeekonomi och trångboddhet

Enligt rapporten har 18 800 hushåll både trångboddhet och ansträngd boendeekonomi. Det är oacceptabelt i en stad med höga bostadsmål. Vi föreslår att staden inför ett bostadsbidrag som riktar sig till unga med låg inkomst, och därtill verkar för överkomliga hyror även i nyproduktion.

Vi vill se återkommande uppföljning av antalet bostäder som faktiskt tilldelas unga, studerande och andra som står utanför bostadsmarknaden. Vi söker större transparens hos staden när det kommer till hur man arbetar med frågan.

Avslutande kommentar

Stockholm är en stad för alla – men bostadsmarknaden är inte det. Vi uppmanar staden att ta ett större ansvar för att unga ska kunna flytta hemifrån, studera, arbeta och leva ett självständigt liv. Det kräver stadsutveckling och en bostadspolitik som sätter människan före marknaden.

OBOS

OBOS yttrande daterat den 28 oktober 2025 har i huvudsak följande lydelse.

OBOS koncernen i Sverige är en av Sveriges och Norges största bostadsutvecklare och ägs av 620 000 medlemmar. OBOS utvecklar bostäder, i både Norge och Sverige.

OBOS tar tillfället i att avge yttrande på rubricerande handlingsplan och nedan redogörs för OBOS övergripande synpunkter i en sammanfattning.

Sammanfattande synpunkter från OBOS på Stockholms stads handlingsplan för bostadsförsörjning

OBOS tackar för möjligheten att lämna synpunkter på *Stockholms stads handlingsplan för bostadsförsörjning*. Vi ser mycket positivt på att staden tar ett samlat grepp kring bostadsförsörjningen genom en tydlig handlingsplan, och delar uppfattningen att det krävs fler konkreta verktyg för att möta de skilda behov som finns på Stockholms bostadsmarknad.

Vi instämmer i flera av utgångspunkterna i planen och vill särskilt lyfta fram behovet av nytänkande lösningar för grupper som i dagsläget har svårt att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden – framför allt människor eller hushåll som står inför en ny livssituation; nyinflyttade, nyskilda, nyblivna vuxna, nyblivna änkepersoner, med flera. Det kan också vara ensamstående och hushåll med begränsat kapital. OBOS tillstyrker därmed inriktningen att stärka stadens möjligheter att styra markanvändning och byggrätter i linje med bostadsförsörjningsmålen.

Samtidigt vill vi framhålla behovet av att boköpsmodeller – särskilt Deläga, men även Hyrköp – bör lyftas in i handlingsplanen som möjliga verktyg i stadens verktygslåda.

OBOS synpunkter i korthet

- Tillstyrker att staden tar fram en samlad handlingsplan för bostadsförsörjning. Det skapar tydligare förutsättningar för samverkan mellan offentliga och privata aktörer.
- Tillstyrker planens inriktning att öka handlingsutrymmet via markanvisningar och särskilda målgrupper, men anser att alternativa boköpsmodeller bör integreras som en del av lösningen.
- Föreslår att Stockholms stad i sin markpolitik, upphandling och projektutveckling aktivt möjliggör för prövning och etablering av boköpsmodeller i lämpliga projekt – särskilt för unga hushåll med god betalningsförmåga men begränsat eget kapital.
- Motiv: Som uppsatsen "Styrning i samverkan" (Agali, 2025) visar, råder samsyn bland kommuner, byggherrar och stat om problemen med inträdeströsklar till ägt boende. Men det saknas gemensamma strukturer och incitament för att implementera lösningar som deläga. Här kan staden agera möjliggörare och visa ledarskap.
- OBOS erfarenhet från Norge visar att modeller som Deläga (Deleie) kan erbjuda en trygg och stegvis väg in i ägt boende, utan att kräva full kontantinsats från start – men inom ett reglerat ramverk som säkerställer långsiktig stabilitet.
- Vi ser därför ett behov av att Stockholms stad:
 - Möjliggör för boköpsmodeller som ett bostadsförsörjningsverktyg i sin policy.
 - Aktivt prövar sådana instegsmodeller vid nya markanvisningar.
 - Verkar för att undanröja institutionella hinder och underlätta samverkan mellan aktörer inom staden.

OBOS ställer sig konstruktivt till fortsatt dialog kring hur delägarmodeller kan integreras i stadens handlingsplan och bidra till en mer inkluderande bostadsmarknad.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Dennis Wedin m.fl. (M)

Vice ordföranden Dennis Wedin m.fl. (M) föreslår att nämnden beslutar att delvis godkänna kontorets tjänsteutlåtande samt att därutöver anföra följande:

Låt oss börja med att tacka kontoret för ett gediget ärende och underlag till fortsatt planering av stadens bostadsförsörjning. Vi ställer oss bakom mycket av det som förs fram i handlingsplanen med tillhörande bilagor, men ser samtidigt fog för viss kritik i delar. Dessa handlar i huvudsak om avsaknad av konkretion, om hänvisning till gammal statistik och till styrdokument som planeras uppdateras inom kort, samt till politiska inslag som kommer vara svåra att genomföra över olika politiska majoriteter.

Exempelvis hänvisar ärendet till att riktlinjerna för bostadsförsörjning, enligt uppdrag i stadens budget 2024, ska utvecklas som komplement till översiktsplanen och få tydligt genomslag i markpolitiken. Det var möjligen relevant tidsmässigt när budgeten presenterades under hösten 2023, men med tanke på att översiktsplanen ska uppdateras under innevarande år så väcker det frågor till handlingsplanens hänvisningar till densamma.

För varje stadsdelsområde finns tabeller som beskriver situationen i området, bland annat befolkning, åldersfördelning, bostadsbeståndet och socioekonomiska förutsättningar. Detta är fördömligt uppställt, men verkar inte säga något om det faktiska behovet på lokal nivå. Det är förvisso bra att handlingsplanen förhåller sig till stadens befolkningsprognos och till prognoserna i RUFS 2060, men behovet blir svårt att överblicka om det inte kan brytas ned på lokal nivå. Vi vill här vara tydliga med att behov inte nödvändigtvis är detsamma som ett eventuellt generellt underskott av bostäder.

Bilagan innehåller kartor per stadsdelsområde som bland annat redogör för fördelning av upplåtelseformer, trångboddhet och andel bostäder med flera rum. Det säger dock egentligen ingenting om behovet utifrån efterfrågan, utan är snarare en redogörelse över hur situationen ser ut och utgår ifrån en bedömning av behov utifrån att upplåtelseformerna ska vara jämnt fördelade (enligt politiska direktiv). Det sistnämnda är inget som vi ovillkorligen ställer oss bakom, det handlar snarare i första om att bygga de bostäder som stockholmarna efterfrågar – radhus, villor, bostadsrätter och större lägenheter. Det är i den kontexten som behovet möter efterfrågan och det är där som stadens handlingsplan bör ta sin utgångspunkt.

Vi ser heller inga tydliga insatser för hur segregationen ska brytas, trots att detta är en av fem huvudutmaningar som lyfts fram i handlingsplanen. Det mest konkreta verkar vara att ”Minst hälften av det som byggs i hela staden ska vara hyresrätter,

nyproduktion ska bidra till jämnare fördelning av upplåtelseformer på stadsdelsnivå.” Det står dock inget om bostadsrätter eller annat ägt boende, vilket gör att vi ifrågasätter huruvida den går i linje med bilagan om det lokala behovet. Att ha så pass ensidigt fokus på hyresrätter gör därtill att handlingsplanen riskerar att bli svårhanterlig över majoritetsskiftet och därmed inte alls så långsiktig som den borde tillåtas vara.

På den noten noterar vi också att de allmännyttiga bostadsbolagen ska ta ett stort ansvar för bostadsbyggandet utifrån handlingsplanen. Detta är strikt politiskt och inte en linje som vi ställer oss bakom. Stadens bostadsbolag ska inte växa utan snarare använda sina resurser till att vara Sveriges bästa förvaltare, arbeta med upprustning, renovering och trygghet i den lokala närmiljön.

Avslutningsvis ställer vi oss frågande till hänvisningarna till statistik från 2022 och 2023. Vi förstår givetvis att kontoret har arbetat med handlingsplanen under en längre tid och det är såklart gott så. Men för åtminstone delar av statistiken finns uppdaterade siffror och det hade varit till gagn för handlingsprogrammet som helhet om samtliga siffror varit så uppdaterade som möjligt inför beslut i nämnden.

Reservation av Gabriel Kroon (SD)

Gabriel Kroon (SD) föreslår att nämnden beslutar att besvara remissen med Sverigedemokraternas utlåtande samt att därutöver anföra följande:

Exploateringsnämnden har fått ärendet om handlingsplan för bostadsförsörjning på remiss för yttrande senast den 28 oktober 2025

Sverigedemokraterna anser att bostadsförsörjningsplanen ska fokusera på att tillskapa bostäder i nya, större, sammanhängande stadsplaner istället för småskalig och brokig förtätningen. Byggandet av kommunala hyresrätter och tilldelning av mark till privata byggaktörer ska inte ske i ett socialpolitiskt syfte med målet att skapa en tvångsblandning genom att spränga in socialt utsatta personer via hyreskontrakt i villa- och radhus kvarter.

I övrigt ska handlingsplanen för bostadsförsörjning fokusera på kvalitet istället för kvantitet genom att frångå byggnadsmålen och möjliggöra för byggnation av stadsradhus och småskaliga villor.

Reservation av Peter Öberg (L)

Peter Öberg (L) föreslår att nämnden beslutar att delvis bifalla kontorets förslag samt att därutöver anföra följande:

De riktlinjer för bostadsförsörjning som nu revideras är väl genomarbetade och innehåller bra förslag, men Liberalerna vill lyfta några särskilda aspekter som vi anser behöver tas i beaktande.

Som riktlinjerna beskriver finns flera olika mått på trångboddhet men vi vill påpeka att inget mått på riktigt fångar upp problematiken av den extrema trångboddhet eller ofrivilliga trångboddhet som vi ser i delar av staden, inte sällan i stadens utsatta områden.

När det gäller bostäder för särskilt prioriterade grupper, som t.ex. bostäder med särskild service, kan mer göras. Staden bör arbeta för att allmänt stärka samarbetet med privata aktörer och låta fler byggaktörer få markanvisningar särskilt för att bidra till att nå de bostadssociala målen. Detta är viktigt för att säkerställa att biståndsbedömda omsorgstagare får tillgång till ändamålsenliga lokaler som möter deras behov.

Gruppen strukturellt bostadslösa bör särskilt uppmärksammas i riktlinjerna. Det handlar om människor som av olika skäl har mycket svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Det kan röra sig om äldre med låg pension, personer med långvarig sjukdom eller funktionsnedsättning, ensamstående föräldrar samt andra grupper med begränsade ekonomiska resurser. Dessa människor riskerar att fastna i osäkra och dyra boendelösningar under lång tid. Staden behöver därför utveckla fler vägar in på bostadsmarknaden för den här gruppen, bland annat genom särskilda upplåtelseformer och ett nära samarbete med både allmännyttan och privata aktörer. På så sätt kan vi bidra till att fler stockholmare får möjlighet till en trygg och långsiktig bostadssituation.

En möjlighet för staden att prova är att rikta allokeringen av de små kostnadseffektiva tvåorna i Stockholmshusen till exempelvis strukturellt bostadslösa äldre.

Reservation av Linn Bessner (C)

Linn Bessner (C) föreslår att nämnden beslutar att delvis avslå kontorets förslag till beslut samt att därutöver anföra följande:

Stockholm har länge haft en av Europas mest dysfunktionella bostadsmarknader. Trots stadens goda förutsättningar fortsätter bostadsbristen att fördjupas och försvåra både människors vardag och stadens långsiktiga utveckling. Den föreslagna handlingsplanen för bostadsförsörjning är tyvärr alltför försiktig. Den bekräftar problemen, men föreslår åtgärder som varken möter omfattningen eller skapar de strukturella förändringar som krävs.

Problemen är välkända: bostadskön som vuxit till absurda nivåer, en hyresmarknad präglad av inlåsnings effekter och en nyproduktion som inte svarar mot behoven. Resultatet är trångboddhet, svarta marknader och en cementerad segregation. OECD, EU-kommissionen och IMF har gång på gång pekat ut Sveriges bostadsmarknad som ett av landets största samhällsproblem.

Centerpartiet vill därför se en mer genomgripande politik. Vi föreslår att bostäder i allmännyttan fördelas utifrån behov i stället för kötid. I Stockholm ska de tre allmännyttiga bostadsbolagen slås samman, och återgå till sin ursprungliga uppgift –

att erbjuda bra och trygga boenden till de grupper med ett verkligt behov av bostad. Bostadskön ska avvecklas, då den idag utgör en pensionsförsäkring för äldre som säljer sin bostadsrätt eller villa – att tilldelas eftertraktade kontrakt i bästa lägen efter tiotals år i kö förutsätter att den som väntar förmår att lösa sin bostadssituation under tiden.

Vi vill införa system med socialt hållbara bostäder, där subventionerade bostäder riktas till de hushåll som står längst från bostadsmarknaden. Vid markanvisning ska krav ställas på att en viss andel av bostäderna ska ha lägre hyra och fördelas till dessa grupper. I Paris måste upp till hälften av alla bostäder i nybyggnationer vara ”social housing” i områden som har ett underskott.

Delmål i handlingsplanen anger att minst hälften av det som byggs ska vara hyresrätter och att nyproduktionen ska bidra till en jämnare fördelning på stadsdelsnivå. Centerpartiet menar att detta är otillräckligt. Vi vill i stället se en mer genomgripande strategi där upplåtelseformer och bostadsstorlekar blandas ner på kvartersnivå, enligt den så kallade Helsingforsmixen för att på riktigt motverka segregation och bygga hållbara stadsdelar.

Vänstersidans svar är alltid att vi måste bygga bort bostadsbristen. Men inget som byggs idag blir överkomligt. Vi undrar hur man kan vara nöjd med att de mest överkomliga och attraktiva hyresrätterna går till dem redan är mest etablerade på bostadsmarknaden. Ska vi på allvar ge fler en rimlig chans att få bostad, öka rörligheten och kunna locka talanger från andra delar av landet och världen så räcker det inte med ännu fler mål och delmål. Det krävs verkliga reformer och politiskt mod.

Ersättaryttrande av Aron Modig (KD)

Aron Modig (KD) lämnar ersättaryttrande enligt följande:

1. Att återremittera förslaget till handlingsplan.
2. Att justera handlingsplanen utifrån vad som anförs nedan.
3. Att därutöver anföra följande;

Under 2024 publicerade Stockholms Handelskammare en undersökning som visade att drygt var femte person har funderat på att flytta från Stockholm på grund av den dysfunktionella bostadsmarknaden, och bland unga gäller detta en av tre. Därutöver är en majoritet av Stockholms föräldrar oroliga över att deras barn kommer ha svårt att flytta hemifrån. Bostadsbristen utgör ett stort problem för staden och dess invånare. Konkret försämrar den Stockholms konkurrenskraft, förutsättningar för ekonomisk tillväxt och i förlängningen stadens möjlighet till en utvecklad välfärd. Den försvårar familjeplanering och har, i de fall den leder till trångboddhet, negativa sociala konsekvenser för stadens invånare.

Hyresregleringen har efter flera decennier underminerat byggbranschens möjligheter att möta efterfrågan på bostadsmarknaden; utan lönsamhet sätts inga nya spadar i

marken. Det är på andrahandsmarknaden de reella hyresnivåerna gör sig synliga medan priserna i de äldre allmännyttiga bestånden vittnar om en enorm dissonans mellan utbud och efterfrågan som bara kommer bli större med tiden. Vi noterar att förslaget till handlingsplan ser dessa höga trösklar som en stor utmaning för bostadsförsörjningen i Stockholm, liksom finansiering av bostäder för såväl byggbranschen som bostadssökande. Men vi saknar ett seriöst resonerande kring hur befintliga regleringar, såväl statliga som kommunala, försvårar för bostadsförsörjningen i båda led.

Att bara peka ut höga hyresnivåer, kreditrestriktioner, dålig lönsamhet för byggherrar och långa kötider för sökande som isolerade utmaningar snarare än faktiska symptom av de grundläggande orsakerna, framstår allt för förenklat. Vidare saknas en insikt i att den politik som bedrivs på kommunal nivå fördyrar och försvårar för bostadsbyggandet. Förslagen i handlingsplanen om att se över möjligheten att detaljstyra hyresnivåer även i privata hyresbestånd och att privata hyresvärdar ska tvingas tillgängliggöra sina befintliga bestånd till bostadskön för att beviljas nya markanvisningar, kommer göra det mindre attraktivt att bygga i de klåfingriga politikernas Stockholm.

En annan utmaning enligt handlingsplanen är ett ineffektivt nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. Vi instämmer i att dåligt fungerande flyttkedjor utgör ett problem som avskräcker flytt till mindre bostäder när barnen flyttar hemifrån eller till seniorbostad på ålderns höst – om man så önskar. Men vi är mycket skeptiska till formuleringar om att ”individer bor större än deras egentliga behov”, särskilt när det motiveras med att nå stadens miljö- och klimatmål. Det är ett väldigt cyniskt synsätt att betrakta rymligt boende stockholmare som ineffektiva eller hinder i miljöpolitiken bara för att de bor stort.

Vi instämmer i att det som byggs i större grad måste innehålla diversifierade bostadsstorlekar. Det ska vara möjligt att både köpa sin första bostad eller att bo ännu större och bilda familj i ett och samma kvarter. Så skapar vi levande stadsdelar och stärker den sociala hållbarheten. Men förslaget till handlingsplan blottar vänsterpartiernas verkliga ambition om att tvångsbeblanda stadsdelar: minst hälften av allt som byggs ända ner på stadsdelsnivå ska vara hyresrätter och de ska med fördel utgöras av de billiga Stockholmshusen.

Styrets uttalade ambition att spränga in höghus och hyresrätter i villaområden maskeras som integrationsfrämjande insatser trots att flera av stadens småhusområden har en högre andel invånare med utländsk bakgrund än exempelvis Södermalm, Aspudden och Midsommarkransen. Detta trots småhusens och bostadsrätternas dominans. Likt Hyresgästföreningen genomsyras nu vänstersidan allt mer av en syn på villaområden som ohållbara och oönskade – inte för att de fungerar dåligt utan för att de kontrasterar allt för mycket med utsatta områden. Det är en lathetens jämlikhetspolitik, enbart fokuserad på att sprida ut utsattheten i statistiken istället för att åtgärda dess verkliga orsaker.

Avslutningsvis ser vi med intresse och nyfikenhet på att staden ämnar utveckla ett mer behovsanpassat system för att fördela allmännyttiga bostäder, till skillnad mot den raka kön i dagens bostadskösystem. Men vi vill understryka att denna sociala ambition förutsätter en förändrad syn på de kommunala bostadsbolagens roll och åtagande i samhället. Så länge kommunens allmännytta utgör potentiell hyresvärd till hela befolkningen oaktat utsatthet eller ekonomisk kapacitet så går det inte att på ett legitimt sätt frångå raka kösystem, exklusive befintliga specialbostäder för exempelvis studenter eller seniorer.

Vi ser hellre att stadens kommunala bostadsbolag utvecklar en ny typ av specialbostäder bredvid de befintliga, som prissätts och fördelas utifrån behov till de som inte på egen hand klarar av att ta sig in på bostadsmarknaden, istället för raka köer. Detta för att successivt forma om de kommunala bostadsbolagen från konkurrenter till sociala komplement i relation till de privata bostadsbolagen i samhället, samtidigt som åtagandet för ordinarie bostadsbyggande i större grad behöver åläggas privata aktörer och inte det offentliga.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Reservation av Elin Hjelmestam (L)

Se reservation anfordrad av Peter Öberg (L) under exploateringsnämnden.

Särskilt uttalande av Ashna Ibrahim (C)

Stockholm har länge haft en av Europas mest dysfunktionella bostadsmarknader. Trots stadens goda förutsättningar fortsätter bostadsbristen att fördjupas och försvåra både människors vardag och stadens långsiktiga utveckling. Den föreslagna handlingsplanen för bostadsförsörjning är tyvärr alltför försiktig. Den bekräftar problemen, men föreslår åtgärder som varken möter omfattningen eller skapar de strukturella förändringar som krävs.

Problemen är välkända: bostadskön som vuxit till absurda nivåer, en hyresmarknad präglad av inlåsnings effekter och en nyproduktion som inte svarar mot behoven. Resultatet är trångboddhet, svarta marknader och en cementerad segregation. OECD, EU-kommissionen och IMF har gång på gång pekat ut Sveriges bostadsmarknad som ett av landets största samhällsproblem.

Centerpartiet vill därför se en mer genomgripande politik. Vi föreslår att bostäder i allmännyttan fördelas utifrån behov i stället för kötid. I Stockholm ska de tre allmännyttiga bostadsbolagen slås samman, och återgå till sin ursprungliga uppgift – att erbjuda bra och trygga boenden till de grupper med ett verkligt behov av bostad. Bostadskön ska avvecklas, då den idag utgör en pensionsförsäkring för äldre som säljer sin bostadsrätt eller villa – att tilldelas eftertraktade kontrakt i bästa lägen

efter tiotals år i kö förutsätter att den som väntar förmår att lösa sin bostadssituation under tiden.

Vi vill införa system med socialt hållbara bostäder, där subventionerade bostäder riktas till de hushåll som står längst från bostadsmarknaden. Vid markanvisning ska krav ställas på att en viss andel av bostäderna ska ha lägre hyra och fördelas till dessa grupper. I Paris måste upp till hälften av alla bostäder i nybyggnationer vara ”social housing” i områden som har ett underskott.

Delmål i handlingsplanen anger att minst hälften av det som byggs ska vara hyresrätter och att nyproduktionen ska bidra till en jämnare fördelning på stadsdelsnivå. Centerpartiet menar att detta är otillräckligt. Vi vill i stället se en mer genomgripande strategi där upplåtelseformer och bostadsstorlekar blandas ner på kvartersnivå, enligt den så kallade Helsingforsmixen för att på riktigt motverka segregation och bygga hållbara stadsdelar.

Vänstersidans svar är alltid att vi måste bygga bort bostadsbristen. Men inget som byggs idag blir överkomligt. Vi undrar hur man kan vara nöjd med att de mest överkomliga och attraktiva hyresrätterna går till dem redan är mest etablerade på bostadsmarknaden. Ska vi på allvar ge fler en rimlig chans att få bostad, öka rörligheten och kunna locka talanger från andra delar av landet och världen så räcker det inte med ännu fler mål och delmål. Det krävs verkliga reformer och politiskt mod.

Socialnämnden

Reservation av Andréa Hedin m.fl. (M)

1. att delvis godkänna förslaget till beslut, samt
2. att därutöver anföra.

En långsiktigt hållbar planering för stadens bostadsförsörjning är viktig inte bara utifrån stadens interna planering men även för näringslivet och Stockholms fortsatta tillväxt. Handlingsplanen föreslås ersätta ”Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024” och presenteras i en tid där osäkerheten kring stadens långsiktiga vision för stadsutveckling är stor. Då det saknas en uppdaterad översiktsplan och att aktuell handlingsplan bygger på gamla uppgifter ifrågasätter vi handlingsplanens användbarhet och aktualitet.

En lägesbild av bostadsförsörjningen i staden är viktig men det är angeläget att stadens förhållningssätt till frågan är speglat i vad stockholmarna, befintliga som tillkommande, faktiskt efterfrågar. När politiken inte ligger i samklang med medborgarna blir konsekvenserna stora. Detta exemplifieras genom de senaste årens stora fokus på att räkna antalet dörrar istället för antalet sängar i bostäderna, när volymmålen för bostäder har varit höga. Det leder till många små lägenheter vilket späder på trångboddhet och segregation.

Det är viktigt att det bostadssociala perspektivet har en tydlig roll i stadens långsiktiga arbete med bostadsförsörjningen. Det förutsätter ett strukturerat och gott samarbete mellan stadens nämnder och bolag som ständigt behöver utvecklas.

Reservation av Tapani Juntunen (SD)

Se reservation anförd av Gabriel Kroon (SD) under exploateringsnämnden.

Reservation av Anne-Lie Elfvén (L)

1. att delvis bifalla handlingsplanen för bostadsförsörjning,
2. att justera handlingsplanen i enlighet med vad som anføres nedan, samt
3. att därutöver anföra.

Handlingsplanen är väl genomarbetad och innehåller flera viktiga förslag för att stärka bostadsförsörjningen i staden. Samtidigt finns delar som skulle behöva utvecklas ytterligare för att tydligare spegla socialtjänstens roll och ansvar.

Det hade varit värdefullt om planen tydligare betonade behovet av samhandling mellan socialnämnden och stadens byggnadsnämnder, särskilt mot bakgrund av den nya socialtjänstlagen som innebär ett utökat samhällsplaneringsansvar för socialtjänsten. Sociala och fysiska planeringsfrågor hänger nära samman, inte minst när det gäller tillgången till bostäder för grupper som staden har ett särskilt ansvar för.

Att skapa fler bostäder med särskild service, trygga boendemiljöer för äldre och bättre tillgång till lämpliga bostäder för personer i hemlöshet eller med funktionsnedsättning kräver ett mer sammanhållet arbetssätt. Samverkan mellan socialförvaltningen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden behöver därför stärkas ytterligare och formaliseras.

Vi vill också understryka vikten av att det bostadssociala perspektivet får större tyngd i det övergripande arbetet med bostadsförsörjningen. Bostadsplaneringen måste i högre grad bygga på kunskap om sociala behov och livssituationer. Det är en förutsättning för att uppnå de mål om jämlikhet, tillgänglighet och social hållbarhet som staden själv har formulerat.

Reservation av Kristin Jacobsson (C)

1. att delvis bifalla handlingsplanen för bostadsförsörjning,
2. att justera handlingsplanen i enlighet med vad som anføres nedan, samt
3. att därutöver anföra.

Förutsättningarna för bostadstrygghet är mycket stora bland Stockholmsbostadsmarknadens insiders och outsiders. Det är resultatet av årtionden av misslyckad stadsplanering och bostadspolitik.

Det finns en hel del bra i handlingsplanen för bostadsförsörjning men på totalen görs inget annat än att skrapa på ytan, lappa och laga, för att lösa Stockholms bostadsutmaningar. Och de som drabbas hårdast är de som har svårt att få en egen bostad på egen hand. Det kan vara personer som har kontakt med socialtjänsten men i grunden är gruppen väldigt mycket större än så.

För att minska bostadssegregationen, och ge mer rättvisa villkor för bostadsmarknadens outsiders, de som står långt från bostadsmarknaden vill Centerpartiet därför se en ordentlig reformering av bostadspolitik, nationellt och i Stockholm.

Vi föreslår en modell med socialt hållbara bostäder som riktar sig till de som inte kan få bostad på annat sätt, till personer som står långt från bostadsmarknaden och till personer som har behov av en bostad här och nu utan 10–30 år i bostadskön men som har svårt att skaffa det på egen hand med sina egna resurser.

Centerpartiets vision för ett mer inkluderande och hållbart Stockholm bygger på att staden antar en aktiv strategi att blanda upplåtelseformer och bostadsstorlekar. Genom att diversifiera bostadsbeståndet främjas social integration, en tryggare boendemiljö, och möjligheterna att bo kvar i ett område man känner starkt för även om livssituationen förändras.

Ett av de viktigaste instrumenten att nå dit är att ställa krav på social hållbarhet vid markanvisningar. Vid nybyggnadsprojekt i såväl centrala staden som i ytterstaden ska krav ställas på att en viss andel av bostäderna ska ha lägre hyra. Genom att därtill införa Helsingforsmodellen fås en mix av äganderätter, bostadsrätter, privatägda hyresrätter och socialt hållbara bostäder i samma område. När helt nya stadsdelar planeras utgör i Helsingfors socialt hållbara bostäder 30 procent av bostadsbeståndet, samma skulle kunna göras i Stockholm. En blandning av bostäder i samma område minskar risken för både segregation och utanförskap. Det är rätt väg att gå för den som vill få till en fungerande bostadsförsörjning i Stockholm, utan lappande och lagande.

Ersätтарыttrande av Maurice Forslund (KD)

1. att återremittera förslaget till handlingsplan,
2. att justera handlingsplanen utifrån vad som anføres nedan, samt
3. att därutöver anföra följande:

Under 2024 publicerade Stockholms Handelskammare en undersökning som visade att drygt var femte person har funderat på att flytta från Stockholm på grund av den dysfunktionella bostadsmarknaden, och bland unga gäller detta en av tre. Därutöver är en majoritet av Stockholms föräldrar oroliga över att deras barn kommer ha svårt att flytta hemifrån. Bostadsbristen utgör ett stort problem för staden och dess invånare. Konkret försämrar den Stockholms konkurrenskraft, förutsättningar för ekonomisk tillväxt och i förlängningen stadens möjlighet till en utvecklad välfärd.

Den försvårar familjeplanering och har, i de fall den leder till trångboddhet, negativa sociala konsekvenser för stadens invånare.

Hyresregleringen har efter flera decennier underminerat byggbranschens möjligheter att möta efterfrågan på bostadsmarknaden; utan lönsamhet sätts inga nya spadar i marken. Det är på andrahandsmarknaden de reella hyresnivåerna gör sig synliga medan priserna i de äldre allmännyttiga bestånden vittnar om en enorm dissonans mellan utbud och efterfrågan som bara kommer bli större med tiden. Vi noterar att förslaget till handlingsplan ser dessa höga trösklar som en stor utmaning för bostadsförsörjningen i Stockholm, liksom finansiering av bostäder för såväl byggbranschen som bostadssökande. Men vi saknar ett seriöst resonerande kring hur befintliga regleringar, såväl statliga som kommunala, försvårar för bostadsförsörjningen i båda led. Att bara peka ut höga hyresnivåer, kreditrestriktioner, dålig lönsamhet för byggherrar och långa kötider för sökande som isolerade utmaningar snarare än faktiska symptom av de grundläggande orsakerna, framstår allt för förenklat. Vidare saknas en insikt i att den politik som bedrivs på kommunal nivå fördyrar och försvårar för bostadsbyggandet. Förslagen i handlingsplanen om att se över möjligheten att detaljstyra hyresnivåer även i privata hyresbestånd och att privata hyresvärdar ska tvingas tillgängliggöra sina befintliga bestånd till bostadskön för att beviljas nya markanvisningar, kommer göra det mindre attraktivt att bygga i de klåfingriga politikernas Stockholm.

En annan utmaning enligt handlingsplanen är ett ineffektivt nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. Vi instämmer i att dåligt fungerande flyttkedjor utgör ett problem som avskräcker flytt till mindre bostäder när barnen flyttar hemifrån eller till seniorbostad på ålderns höst – om man så önskar. Men vi är mycket skeptiska till formuleringar om att ”individer bor större än deras egentliga behov”, särskilt när det motiveras med att nå stadens miljö- och klimatmål. Det är ett väldigt cyniskt synsätt att betrakta rymligt boende stockholmare som ineffektiva eller hinder i miljöpolitiken bara för att de bor stort. Vi instämmer i att det som byggs i större grad måste innehålla diversifierade bostadsstorlekar. Det ska vara möjligt att både köpa sin första bostad eller att bo ännu större och bilda familj i ett och samma kvarter. Så skapar vi levande stadsdelar och stärker den sociala hållbarheten. Men förslaget till handlingsplan blottar vänsterpartiernas verkliga ambition om att tvångsbeblanda stadsdelar: minst hälften av allt som byggs ända ner på stadsdelsnivå ska vara hyresrätter och de ska mer fördel utgöras av de billiga Stockholmshusen. Styrets uttalade ambition att spränga in höghus och hyresrätter i villaområden maskeras som integrationsfrämjande insatser trots att flera av stadens småhusområden har en högre andel invånare med utländsk bakgrund än exempelvis Södermalm, Aspudden och Midsommarkransen. Detta trots småhus- och äganderätternas dominans. Likt Hyresgästföreningen genomsyras nu vänstersidan allt mer av en syn på villaområden som ohållbara och oönskade – inte för att de fungerar dåligt utan för att de kontrasterar allt för mycket med utsatta områden. Det är en lathetens jämlikhetspolitik, enbart fokuserad på att sprida ut utsattheten i statistiken istället för att åtgärda dess verkliga orsaker.

Avslutningsvis ser vi med intresse och nyfikenhet på att staden ämnar utveckla ett mer behovsanpassat system för att fördela allmännyttiga bostäder, till skillnad mot den raka kön i dagens bostadskösystem. Men vi vill understryka att så länge kommunens allmännytta utgör potentiell hyresvärd till hela befolkningen, oaktat utsatthet eller ekonomisk kapacitet, så går det inte att på ett legitimt sätt frånga raka kösystem, exklusive befintliga specialbostäder för exempelvis studenter eller seniorer. Vi ser hellre att stadens kommunala bostadsbolag utvecklar en ny typ av specialbostäder bredvid de befintliga, som prissätts och fördelas utifrån behov till de som inte på egen hand klarar av att ta sig in på bostadsmarknaden, istället för raka köer.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation av Johan Nilsson m.fl. (M)

Se reservation anfordrad av Dennis Wedin m.fl. (M) under exploateringsnämnden.

Reservation av Marie Della Morte Pålstam (L)

Se reservation anfordrad av Peter Öberg (L) under exploateringsnämnden.

Särskilt uttalande av Jonas Naddebo (C)

Se särskilt uttalande anfordrat av Ashna Ibrahim (C) under miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Ersättaryttrande av Mikael Valier Furtenbach (KD)

Se ersättaryttrande anfordrat av Aron Modig (KD) under exploateringsnämnden.

Äldrenämnden

Reservation av Margita Jacobsson (L)

1. Att delvis bifalla kontorets förslag

2. Att därutöver anföra följande

De riktlinjer för bostadsförsörjnings om nu revideras är väl genomarbetade och innehåller bra förslag, men Liberalerna vill lyfta några särskilda aspekter som vi anser behöver tas i beaktande.

Som riktlinjerna beskriver finns flera olika mått på trångboddhet men vi vill påpeka att inget mått på riktigt fångar upp problematiken av den extrema trångboddhet eller ofrivilliga trångboddhet som vi ser i delar av staden, inte sällan i stadens utsatta områden.

När det gäller bostäder för särskilt prioriterade grupper, som t.ex. bostäder med särskild service, kan mer göras. Staden bör arbeta för att allmänt stärka samarbetet med privata aktörer och låta fler byggaktörer få markanvisningar särskilt för att bidra till att nå de bostadssociala målen.

Gruppen strukturellt bostadslösa bör särskilt uppmärksammas i riktlinjerna. Det handlar om människor som av olika skäl har mycket svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Det kan röra sig om äldre med låg pension, personer med långvarig sjukdom eller funktionsnedsättning, ensamstående föräldrar samt andra grupper med begränsade ekonomiska resurser. Dessa människor riskerar att fastna i osäkra och dyra boendelösningar under lång tid. Staden behöver därför utveckla fler vägar in på bostadsmarknaden för den här gruppen, bland annat genom särskilda upplåtelseformer och ett nära samarbete med både allmännyttan och privata aktörer. På så sätt kan vi bidra till att fler stockholmare får möjlighet till en trygg och långsiktig bostadssituation.

En möjlighet för staden att prova är att rikta allokeringen av de små kostnadseffektiva tvåorna i Stockholmshusen till exempelvis strukturellt bostadslösa äldre.

Reservation av Nike Örbrink (KD)

Se ersättaryttrande anfört av Aron Modig (KD) under exploateringsnämnden.

Särskilt uttalande av Thomas Wihlman (C)

Handlingsplanen tar upp stadens bostadsförsörjning på ett mer generellt sett och pekar endast marginellt på de problem, inte minst demografiska som gäller äldres boende. Tyvärr innehåller handlingsplanen också alldeles för lite av konkret handling.

Vi kommenterar särskilt ur handlingsplanen:

Funktionella bostäder finns för de grupper staden har ett särskilt ansvar för. Äldreförvaltningen skriver: Som en insats anges ”Säkerställ tillgången till vård- och omsorgsboenden i enlighet med stadens äldreboendeplan genom inhyrning, förvärv, ombyggnation eller nyproduktion”. Micasa Fastigheter i Stockholm AB föreslås ansvara för insatsen, i samverkan med äldrenämnden, exploateringsnämnden och samhällsbyggnadsnämnden.

Förvaltningen anser att hänsyn bör tas till den pågående översynen av processen för planering av särskilt boende.

Centerpartiet anser att Micasa är ett bolag som har det verkställande ansvaret av planerna (byggandet) men att det bör markeras att det politiskt ansvaret ligger hos äldrenämnden, exploateringsnämnden och samhällsbyggnadsnämnden att driva processen. Vi ser det också som angeläget att även socialnämnden involveras utifrån sitt ansvar för personer med funktionsnedsättning. Det handlas inte heller om enbart åldern som avgörande faktor, utan de faktiska funktionsnedsättningar och behov man har.

Avslutningsvis är det bra, och kanske förståeligt med tanke på hur boendefrågorna hanteras och beskrivs i lika sammanhang, att handlingsplanen som Äldreförvaltningen påpekar inte korrekt beskriver de olika boendeformerna.

Skärholmens stadsdelsnämnd

Reservation av Mikael Sundin m.fl. (M)

Se reservation anförd av Dennis Wedin m.fl. (M) under exploateringsnämnden.

Reservation av Tapani Juntunen m.fl. (SD)

Se reservation anförd av Gabriel Kroon (SD) under exploateringsnämnden.

Särskilt uttalande av Stephan Guiance m.fl. (S), Shamsu Ali Hassan m.fl. (V) och Karmapriya Muschott m.fl. (MP)

Den rödgröna majoriteten tackar Skärholmens stadsdelsförvaltning för ett välgrundat och konstruktivt remissvar. Förvaltningen lyfter på ett tydligt sätt både de möjligheter och de betydande utmaningar som Skärholmen står inför inom bostadsförsörjningen.

Vi delar bilden av att stadsdelen präglas av en hög trångboddhet, socioekonomiska skillnader och en stor andel hushåll med begränsad betalningsförmåga. Vi instämmer i att fokus framåt måste ligga på behovsstyrd bostadsförmedling, fler större bostäder och ett fortsatt arbete för blandade upplåtelseformer.

Vi välkomnar förvaltningens synpunkter om vikten av rimliga tillträdeskrav, fler prisvärda bostäder och utvecklade flyttkedjor genom fler seniorbostäder. Särskilt uppskattar vi att förvaltningen betonar sambandet mellan bostadsförsörjningen, social hållbarhet och trygghet där goda och stabila boendeförhållanden är en förutsättning för barns uppväxtvillkor och ett sammanhållet Skärholmen.

Den rödgröna majoriteten delar också förvaltningens uppfattning att samordningen mellan bostadsförmedlingen, de kommunala bostadsbolagen och stadens förvaltningar behöver stärkas.

Norra innerstadens stadsdelsnämnd

Reservation av Petra Gardos Ek m.fl. (M) och Christina Messick (L)

Se reservation anförd av Dennis Wedin m.fl. (M) under exploateringsnämnden.

Reservation av Anders Lindman (SD)

Se reservation anförd av Gabriel Kroon (SD) under exploateringsnämnden.

Särskilt uttalande av Daniele Fava (C)

Stockholm har länge haft en av Europas mest dysfunktionella bostadsmarknader. Trots stadens goda förutsättningar fortsätter bostadsbristen att fördjupas och försvåra både människors vardag och stadens långsiktiga utveckling. Den föreslagna handlingsplanen för bostadsförsörjning är tyvärr alltför försiktig. Den bekräftar problemen men föreslår åtgärder som varken möter omfattningen eller skapar de strukturella förändringar som krävs.

Problemen är välkända: bostadskön som vuxit till absurda nivåer, en hyresmarknad präglad av inlåsnings effekter och en nyproduktion som inte svarar mot behoven. Resultatet är trångboddhet, svarta marknader och en cementerad segregation. OECD, EU-kommissionen och IMF har gång på gång pekat ut Sveriges bostadsmarknad som ett av landets största samhällsproblem.

Centerpartiet vill därför se en mer genomgripande politik. Vi föreslår att bostäder i allmännyttan fördelas utifrån behov i stället för kötid. Bostadskön ska upphöra att vara en pensionsförsäkring för äldre som säljer sin bostadsrätt eller villa och tränger undan grupper med ett verkligt behov av bostad. Vi vill införa system med socialt hållbara bostäder, där subventionerade bostäder riktas till de hushåll som står längst från bostadsmarknaden. Vid markanvisning ska krav ställas på att en viss andel av bostäderna ska ha lägre hyra och fördelas till dessa grupper. I Paris måste upp till hälften av alla bostäder i nybyggnationer vara "social housing" i områden som har ett underskott. Delmål i handlingsplanen anger att minst hälften av det som byggs ska vara hyresrätter och att nyproduktionen ska bidra till en jämnare fördelning på stadsdelsnivå. Centerpartiet menar att detta är otillräckligt. Vi vill i stället se en mer genomgripande strategi där upplåtelseformer och bostadsstorlekar blandas ner på kvartersnivå, enligt den så kallade Helsingforsmixen för att på riktigt motverka segregation och bygga hållbara stadsdelar.

Vänstersidans svar är alltid att vi måste bygga bort bostadsbristen. Men inget som byggs idag blir överkomligt. Vi undrar hur man kan vara nöjd med att de mest överkomliga och attraktiva hyresrätterna går till dem redan är mest etablerade på bostadsmarknaden. Ska vi på allvar ge fler en rimlig chans att få bostad, öka rörligheten och kunna locka talanger från andra delar av landet och världen så räcker det inte med ännu fler mål och delmål. Det krävs verkliga reformer och politiskt mod.

Bostadsförsörjning handlar inte bara om att bygga nya bostäder utan att också nyttja det nuvarande bostadsbeståndet mera effektivt. Det kan åstadkommas genom att öka rörligheten på bostadsmarknaden genom t ex minskade flyttskatter så att äldre hushåll med stora ytor kan flytta till mindre, mer anpassade bostäder.

Att kommunerna inför s k flyttlotsar som bistår äldre vid byte av bostad samt att man ökar tillgången på mindre bostäder att flytta till, kan underlätta flytt som upplevs som besvärlig särskilt för äldre. Förenklade regler för uthyrning av delar av bostaden, inneboende, i delar av källare, attefallshus och rum kan minska bristen på bostäder till studenter, nyanlända och äldre. Likaså kan omvandling från kontorslokaler till

bostäder liksom delning av stora lägenheter öka antalet disponibla bostäder och därmed minska bostadsbristen.