

Handläggare
Oscar Lavelid
Telefon: 08-50829232**Till**
Kommunstyrelsen

Handlingsplan för bostadsförsörjning

Beslut enligt lag om kommuners bostadsförsörjningsansvar

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Handlingsplan för bostadsförsörjning godkänns enligt bilaga 1 till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
2. Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2024 (KS 2020/791) upphör att gälla

Sammanfattning

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 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.

Handlingsplanen 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.

Stadsledningskontoret är positiva till Handlingsplan för bostadsförsörjning då insatserna kommer 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.

Bakgrund

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

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

Nuvarande Riktlinjer för bostadsförsörjning gäller för perioden 2021-2024. Enligt kommunfullmäktiges budget 2024 ska kommunstyrelsen i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, socialnämnden, äldre- och socialnämnden och Stockholms Stadshus AB utveckla arbetet med att ta fram Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2025-2028.

Enligt uppdrag i stadens budget 2024 ska riktlinjer för bostadsförsörjning utvecklas som komplement till översiktsplanen och få tydligt genomslag i markpolitiken.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning tillsammans med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. En intern kontorsremiss har genomförts med berörda förvaltningar och bolag.

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.

Handlingsplanen 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:

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

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 måluppfyllelse och därigenom hantera de utmaningar som finns på bostadsmarknaden.

Mål och insatser är beslutade i och med kommunfullmäktiges beslut om 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 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 stadsdelsområden. För varje stadsdelsområde finns tabeller som beskriver situationen i området, bland annat befolkning, åldersfördelning, bostadsbestånd och socioekonomiska förutsättningar. Den innehåller även kartor per stadsdelsområde som bland annat redogör för fördelning av upplåtelseformer, trångboddhet och andel bostäder med flera rum.

Kunskaps- och nulägesanalys

Bilagan 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.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

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 långsiktigt hållbar bostadsförsörjning i Stockholm.

Fredrik Jurdell
Stadsdirektör

Erica Eneqvist
Tf Avdelningschef

Bilagor

1. Handlingsplan för bostadsförsörjning
2. Kunskaps- och nulägesanalys
3. Lokala behov