

Handläggare
Irma Ortega
Telefon: 08-50824424

Till
Skärholmens stadsdelsnämnd
2020-09-24

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024

- Svar på remiss

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och lämnar det som svar på remissen.

Sammanfattning

Förvaltningen har tagit emot en remiss från Kommunstyrelsen om Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024.

I Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024 lyfts särskilt behovet av bostad åt sju prioriterade grupper, där samtliga idag står långt ifrån bostadsmarknaden:

- i) ungdomar och unga vuxna,
- ii) studenter,
- iii) äldre,
- iv) personer med funktionsnedsättning,
- v) nyanlända och ensamkommande barn och unga,
- vi) hemlösa
- vii) personer utsatta för våld i nära relation

För att möta bostadsbehovet föreslås tolv stycken åtgärder.

Förvaltningen välkomnar till nya Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024. I Skärholmen, såsom i hela staden i stort, råder det stor bostadsbrist. Särskilt drabbade av bostadsbristen inom stadsdelsnämndsområdet är de grupper lyfts fram som prioriterade. Flera av de föreslagna åtgärderna tangerar även de sju prioriterade områden och dess nycklar som legat till grund för de sociala klausuler som tecknats vid markanvisningsavtalen inom Fokus Skärholmen.

Bakgrund

Förvaltningen har tagit emot en remiss från Kommunstyrelsen om Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024.

Uppdraget gavs Kommunstyrelsen i enlighet med antagandet av kommunfullmäktiges budget 2020. Kommunstyrelsen fick i uppdrag att i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, socialnämnden, äldrenämnden och Stockholms Stadshus AB ta fram Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2021-2024.

Remisstiden för stadsdelsnämndens yttrande sträcker sig till den 30 september 2020.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelning Stadsutveckling och medborgarservice.

Ärendet

Genom lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 2013:866 (bostadsförsörjningslagen) tydliggörs kommunernas ansvar för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Planeringen ska göras i riktlinjer som antas av kommunfullmäktige.

Riktlinjerna ska enligt bostadsförsörjningslagen minst innehålla:

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

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024 grundar sig på en analys av den demografiska utvecklingen, bostadsbehovet för särskilda grupper, av efterfrågan på bostäder, flyttmönster och marknadsförutsättningar. Riktlinjerna tar dessutom avstamp i stadens Vision 2040, FN's barnkonvention och Agenda 2030.

I Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024 lyfts särskilt behovet av bostad åt sju prioriterade grupper, där samtliga idag står långt ifrån bostadsmarknaden.

- viii) ungdomar och unga vuxna,
- ix) studenter,
- x) äldre,
- xi) personer med funktionsnedsättning,
- xii) nyanlända och ensamkommande barn och unga,
- xiii) hemlösa
- xiv) personer utsatta för våld i nära relation

I stadens Vision 2040, översiktsplan, kommunfullmäktiges budget samt i övriga styrdokument anges målsättningar och andra aspekter på bostadsförsörjningen på både kort och lång sikt.

En av stadens mest prioriterade uppgifter är ett kraftigt bostadsbyggande för att underlätta bostadsförsörjningen. Målet är att 140 000 bostäder byggs mellan 2010 och 2030. Befolkningsprognosen visar på fortsatt stor befolkningsökning och alla åldersgrupper väntas öka under perioden 2019-2028. För att täcka det demografiska bostadsbehovet behöver cirka 7 000 bostäder tillkomma varje år fram till 2040.

Förslag till åtgärder

I riktlinjerna föreslås tolv åtgärder i syfte att förbättra bostadsförsörjningen i allmänhet och för de prioriterade grupperna i synnerhet.

Åtgärderna föreslås inarbetas i ordinarie verksamhet via uppdrag i kommunfullmäktiges budget och följas upp enligt befintliga processer.

Åtgärderna vänder sig dels till kommunkoncernen, dels till statliga och regionala instanser då bostadsförsörjning inte enbart är en kommunal angelägenhet utan också ett intresse på nationell nivå.

Riktlinjerna följs upp årligen genom Boverkets bostadsmarknadsenkät, men också genom nämnders och bolagsstyrelsers ordinarie uppföljning och rapportering.

Följande tolv förslag till åtgärder presenteras i Riktlinjer för bostadsförsörjning, 2021-2024:

- i)** Utred och verka för hur den volym av bostäder som hushållen kan efterfråga till gällande marknadspriser och hyresnivåer i nyproduktionen bättre kan anpassas till det demografiska behovet av nya bostäder
- ii)** Utred hur fler stora bostäder kan bidra till att minska ofrivillig trångboddhet
- iii)** Använd stadens markinnehav för att stimulera innovation och affärsmodeller för rimliga boendekostnader
- iv)** Utveckla och förstärk Stockholmshusprojektet
- v)** Säkerställ att endast studenter bebor studentbostäder
- vi)** Markanvisa till aktörer som erbjuder hyrköp/köpooption.

- vii) Ökat kunskapsutbyte mellan förvaltningarna och utvecklad process för bostadsförsörjningen
- viii) Utredda hur privata fastighetsägare kan bidra med fler försöks- och träningslägenheter
- ix) Utred förutsättningar för att säkerställa behov av genomgångslägenheter i hela staden på medellång sikt genom att blockförhyra ett större antal hyreslägenheter i nyproduktion med krav på rimliga hyror.
- x) Utred hur fler aktörer kan stimuleras till att bygga fler ändamålsenliga bostäder för äldre
- xi) Öka resurssvaga hushålls tillgång till privata fastighetsägares lägenhetsbestånd
- xii) Intensifiera arbetet med bostadsvägledning till anvisade nyanlända i genomgångsbostäder så att utflyttningstakten ökar

Jämställdhet

Bostaden och den byggda miljön har stor betydelse för människors hälsa, trygghet och sociala sammanhållning. Bostaden är grundläggande för livsvillkorens likvärdighet.

Enligt 2018 års Socialtjänstrapport i Stockholm uppges att en av de vanligaste orsakerna till bostadslöshet bland gruppen ensamstående kvinnor med barn är våld i nära relationer. Socialtjänstens rapport visar även att det är i utsatta områden som de flesta av dessa barnfamiljer finns. 19 procent finns i Skärholmen, 18 procent i Spånga-Tensta och 17 procent i Skarpnäck, enligt rapporten.

Synpunkter och förslag

Förvaltningen välkomnar till nya Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024. I Skärholmen, såsom i staden i stort, råder det stor bostadsbrist. Särskilt drabbade av bostadsbristen inom stadsdelsnämndsområdet är de grupper som lyfts fram som prioriterade. Flera av de föreslagna åtgärderna tangerar även de sju prioriterade områden och dess nycklar som legat till grund för de sociala klausuler som tecknats vid markanvisningsavtal inom Fokus Skärholmen.

Exemplet Fokus Skärholmen

Skärholmens stadsdelsförvaltning är en aktiv part i det förvaltningsövergripande stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen. Projektet har förutom målet om att bygga minst 4000

nya bostäder i stadsdelsnämndsområdet, ett särskilt uppdrag om att stärka den sociala hållbarheten.

I det tidiga arbetet med Fokus Skärholmen genomfördes en omfattande kartläggning av områdets bostadsförhållanden och behov. Kartläggningen, bestående av bland annat statistiska underlag och 178 djupintervjuer, sammanställdes i rapporten Social hållbarhet i Fokus Skärholmen – nycklar för det lokala behovet (Skärholmens stadsdelsförvaltning, augusti 2017). I rapporten listas 7 prioriterade områden som sen använts som underlag vid stadens markanvisningsförfarande inom stadsdelsnämndsområdet.

Under hösten 2017 genomfördes ett jämförelseförfarande för direktanvisning av totalt 450 bostäder och 140 ungdomslägenheter med olika utbyggnadsetapper inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde. I jämförelseförfarandet sökte staden efter byggaktörer som kunde bidra till att utveckla Skärholmen i enlighet med de mål och strategier som formulerats för Fokus Skärholmen. Byggaktörer som på bästa sätt kunde möta de sju prioriterade områdena i ovannämnda rapport tilldelades en markanvisning. Byggbolagens insatser för att stärka den sociala hållbarheten skrevs in som sociala klausuler i markanvisningsavtalen. Totalt deltog 30 byggaktörer i jämförelseförfarandet och markanvisning tilldelades 6 olika bolag.

Ett exempel på ett prioriterat område är Boende och stadsmiljöer för lokala behov där det föreslogs som åtgärd att prioritera byggandet av lägenheter med fler rum. Detta eftersom rapporten bland annat visade att både barn och vuxna uttryckte behovet av bostäder med flera rum. Intervjudeltagarnas uttryckta behov stämmer överens med det statistiska underlag som finns kring nuvarande bostadsbestånd i stadsdelsnämndsområdet. I Skärholmens stadsdelar finns en större andel familjer med fem eller fler personer i hushållet, än i Stockholms stad i snitt. Samtidigt finns det en mindre andel bostäder som har fem eller fler rum. En konsekvens av bristen på lägenheter med fler rum och en överrepresentation av stora barnfamiljer är just trångboddhet. Enligt nya siffror från SCB/Sweco lever 30 procent av hushållen i Skärholmen i trångboddhet.

Statistik från Bostadsförmedlingen i Stockholm visar även att utflyttningen från Skärholmen är låg och att kötiden för en hyresrätt i området i snitt är 12 år. Detta kan tolkas som att Skärholmsborna är nöjda med sin stadsdel och att det är en attraktiv del av staden att bo i. Rapporten visade även att det finns betalningsförmåga för större lägenheter.

Förvaltningen anser att det är särskilt viktigt att genomföra en utredning för hur den volym av bostäder som hushållen kan

efterfråga till gällande marknadspriser och hyresnivåer i nyproduktionen bättre kan anpassas till det demografiska behovet av nya bostäder. Detta är ett arbete som delvis gjorts inom Fokus Skärholmen och som påverkat planeringen av de nya bostäderna inom projektet.

Förvaltningen anser att det är avgörande att aktivt använda stadens markinnehav för att uppmåna byggbolag till innovation och affärsmodeller för rimliga boendekostnader. Inom Fokus Skärholmen har detta till exempel lett till att byggaktörer med flexibla planlösningar och prisrimliga hyror premierats vid tilldelning av markanvisning.

Förvaltningen välkomnar även förslaget på att intensifiera arbetet med bostadsvägledning till anvisade nyanlända i genomgångsbostäder så att utflyttningstakten ökar och deltar i det arbetet. Förslaget om att öka resurssvaga hushålls tillgång till privata fastighetsägares lägenhetsbestånd bedöms också ha stor potential.

I Skärholmens Stadsdelsförvaltning arbetar medarbetare aktivt med att sprida information om bostadssökande, hushållsekonomi och olika boendeformer. Förvaltningen har också ett särskilt ansvar för att vägleda nyanlända och andra grupper som står långt utanför bostadsmarknaden. Detta arbete kan dock intensifieras än mer genom till exempel en större samverkan med stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, inom områdets forum för platssamverkan samt Skärholmens Fastighetsägarförening.

Det arbete som gjorts inom bland annat Fokus Skärholmen visar att det är möjligt att genom stadens markinnehav, samverkan mellan stadens olika förvaltningar och god kunskap kring befolkningssammansättningen tydligt verka för byggandet av nya bostäder som möter stadsbornas olika boendebehov.

Patrik Åhnberg
Stadsdelsdirektör

Sara Heppling Trygg
Heppling Trygg
Avdelningschef

Skärholmens stadsdelsförvaltning
Avdelning stadsutveckling och
medborgarservice

Bodholmsplan 2, 127 26 Skärholmen
Box 503
127 26 Skärholmen
Växel 08-508 24 000
skarholmen@stockholm.se
stockholm.se

Bilagor

1. Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Patrik Åhnberg, Stadsdelsdirektör	2020-09-04
Sara Heppling Trygg, Avdelningschef	2020-09-03