



Handläggare
Minna Nilsson
Telefon: 08-50824207

Till
Skärholmens stadsdelsnämnd
2025-10-23

Remiss av Handlingsplan för bostadsförsörjning, KS 2024/1201.

Svar på remiss.

Förvaltningens förslag till beslut

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

Sammanfattning

Handlingsplanen för bostadsförsörjning är tänkt att ersätta Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024. Handlingsplanen ska vara styrande i arbete med stadens arbete med bostadsförsörjning och komplettera översiktsplanen. Handlingsplanen beskriver utmaningar inom bostadsförsörjningen och innehåller två övergripande mål om goda bostäder för alla och att nya bostäder ska möta behoven och komplettera befintligt bestånd.

Förvaltningen ser positivt på handlingsplanens inriktning mot både befintliga bostäder och nyproduktion. Planens tydligare struktur med mål, delmål och ansvarsfördelning bedöms som en förbättring. Förvaltningen lyfter behovet av ett behovsbaserat arbetssätt gällande förmedling av bostäder i Skärholmen, där många hushåll lever trångbott med låg inkomst. Förvaltningen välkomnar insatser för effektivare användning av bostadsbeståndet och utvecklad bostadsförmedling, men anser att vissa formuleringar bör tydliggöras. Förvaltningen betonar vikten av att balansera tillträdeskrav i nyproduktion för att undvika ökat bidragsberoende. Det är positivt att stadsdelsnämnderna involveras i flera insatser, och förvaltningen vill gärna bidra med lokal kunskap i det fortsatta arbetet, något som kan komma att kräva ytterligare resurser. Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden beslutar att godkänna tjänsteutlåtandet som svar på remissen och att beslutet justeras omedelbart.

Skärholmens stadsdelsförvaltning
Avdelning medborgarservice och stadsmiljö

Måsholmstorget 20, 127 48 Skärholmen
Box 503
127 26 Skärholmen
Växel 08-508 24 000
Fax
skarholmen@stockholm.se
stockholm.se

Bakgrund

Förvaltningen fick den 2025-06-23 en remiss av förslag till handlingsplan för bostadsförsörjning från Kommunstyrelsen rotel I.

Ärendet

Handlingsplanen för bostadsförsörjning är tänkt att ersätta Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024, och ska vara styrande i, och fungera som verktyg för, stadens arbete med bostadsförsörjning. Enligt stadens budget ska handlingsplanen för bostadsförsörjning fungera som ett komplement till översiktsplanen, och få ett tydligt genomslag i markpolitiken. Handlingsplanen består av tre delar, där handlingsplanen är huvuddokument, som kompletteras av en bilaga om lokala behov och en bilaga med kunskaps- och nulägesanalys. I handlingsplanen beskrivs utmaningar inom bostadsförsörjningen, bland annat att pågående planering av bostäder inte möter de behov som finns, och att det är höga trösklar för att komma in på bostadsmarknaden. Två övergripande mål har formulerats, där det första målet är ”Goda bostäder för alla, i livets olika skeden” och det andra är ”Tillskottet av bostäder möter behoven och kompletterar befintligt bestånd, i stadens alla delar”.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för medborgarservice och stadsmiljö, i samarbete med avdelningen för individ och familj inklusive fritid samt avdelningen för stöd och service.

Pensionärsrådet har inkommit med synpunkter som presenteras i sin helhet.

Förvaltningens synpunkter och förslag

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 boendeplanen 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 både 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 p g a 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.

Magnus Borgsten
Stadsdelsdirektör
Skärholmens
stadsdelsförvaltning

Charlotta Östholm
Avdelningschef
Skärholmens
stadsdelsförvaltning

Bilagor

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magnus Borgsten, Stadsdelsdirektör	2025-09-16
Charlotta Östholm, Avdelningschef	2025-09-16