



FÖRSLAG TILL

Stockholms riktlinjer för bostadsförsörjningen 2007–2010



INNEHÅLL

Varför riktlinjer för bostadsförsörjningen?	3
Stadens bostadsförsörjningsmål	3
Befolkningens demografi och bostadssituation	4
Befolkningssammansättning idag och fram till år 2010	4
Hur ser bostadsförhållandena ut för olika grupper?	4
Bostadsbeståndet i Stockholm	5
Hur mycket bostäder har tillkommit?	5
Prognos för de närmaste åren	6
Stadens organisation och arbete med bostadsfrågorna	6
De kommunala bostadsbolagen	6
Stadens bolag för omsorgsfastigheter – Micasa	6
Stiftelsen Hotellhem – genomgångsbostäder	6
Socialtjänstenämndens arbete för att tillgodose särskilda behov	6
Bostadsförmedlingen	7
Kommunstyrelsen	7
Exploateringsnämnden	7
Stadsbyggnadsnämnden	7
Utmaningar i stadens arbete med bostadsfrågorna	8
Segregation	8
Boendekostnader i ny- och ombyggnadsproduktion	9
Hur många nya lägenheter behövs?	9
Projektet 20 000 lägenheter	9
Stadens styrdokument och andra beslut som berör bostadsförsörjningen	10
Uppdrag och inriktning av bostadsförsörjningsfrågor 2007–2010	10
Budgetdirektiv	10
Uppdrag i budget 2006	11

Stockholms riktlinjer för bostadsförsörjningen 2007–2010



Varför riktlinjer för bostadsförsörjningen?

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen innehåller mål och delmål samt en redogörelse för allmänna bakgrundsfaktorer, stadens organisation av bostadsfrågorna, utmaningar och aktuella budgetdirektiv. Riktlinjerna har två huvudsyften. Det första syftet är att sammanfatta de riktlinjer och direktiv för bostadsförsörjningsfrågorna som kan utläsas ur stadens samlade styrdokument. Riktlinjerna är således inget nytt styrdokument utan endast ett koncentrat av stadens mål och inriktning för arbetet med bostadsförsörjningsfrågorna i stadens nämnder och bolag.

Det andra syftet är att samlat informera alla medborgare, branschen, myndigheter m fl om stadens mål och avsikter i bostadsförsörjningsfrågor, samt ge en allmän bakgrund om bostadsmarknaden och hur staden arbetar med bostadsfrågorna.

Stadens bostadsförsörjningsmål

Stadens bostadspolitiska mål kan sammanfattas i ett huvudmål och fem delmål:

Huvudmål: Staden ska verka för att det finns lämpliga bostäder åt alla.

Staden ska därför planera för:

- ett varierat utbud av bostadsstorlekar, bostadstyper m m i stadens alla delar,
- valfrihet, service och rättvisa i förmedling av bostäder,
- långsiktigt hållbar stadsutveckling med attraktiva stadsdelar.
- ett jämnt och kontinuerligt bostadsbyggande för en växande befolkning,
- goda bostäder i miljöanpassade hus.

Det övergripande huvudmålet ”Staden ska verka för att det finns lämpliga bostäder åt alla” anknyter till lagstiftningens krav på att staden ska planera för bostadsförsörjningen så att det finns förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. Det är också viktigt att slå fast att staden tar ett ansvar för svaga grupper på bostadsmarknaden.

Delmål 1 – *varierat utbud av bostadsstorlekar; bostadstyper m m i stadens alla delar*, behövs för att åstadkomma integration i boendet samtidigt som det ska finnas en valfrihet för den enskilde att välja bostadsområde, hustyp och upplåtelseform.

Delmål 2 – *valfrihet, service och rättvisa i förmedling av bostäder* handlar om förmedlingsfrågor och anknyter också till delmål ett att alla områden och bostadsformer ska vara tillgängliga för alla invånare. Bostadsförmedlingen ska även fortsättningsvis vara öppen för alla och ha enkla och tydliga regler samt motverka diskriminering på bostadsmarknaden.

Delmål 3 – långsiktigt hållbar stadsutveckling med attraktiva stadsdelar, anknyter till översiktsplanens och visions Stockholm 2030 mål om att ta tillvara Stockholmsregionens fördelar, möta kraven på förändring och dynamik, utveckla och ta tillvara stadens kvaliteter och karaktär, främja sysselsättning, välfärd och social balans samt att verka för omställningen till ett långsiktigt hållbart samhälle.

Delmål 4 – ett jämnt och kontinuerligt bostadsbyggande för en växande befolkning är nödvändigt för att staden ska försätta att utvecklas och bli en attraktiv stad att verka och bo i. Ett jämnt och kontinuerligt bostadsbyggande och ett stabilt regelverk för byggandet ger en långsiktighet i produktionen som är en viktig förutsättning för att skapa konkurrens och pressa bygg- och boendekostnader.

Delmål 5 – goda bostäder i miljöanpassade hus, handlar om att staden ställer krav på kvalitet i byggandet och att det befintliga beståndet ska hållas i gott skick. Staden har ett program för miljöanpassat byggande som tillämpas vid byggandet av bostäder.

Befolkningens demografi och bostadssituation

Befolkningssammansättning idag och fram till år 2010

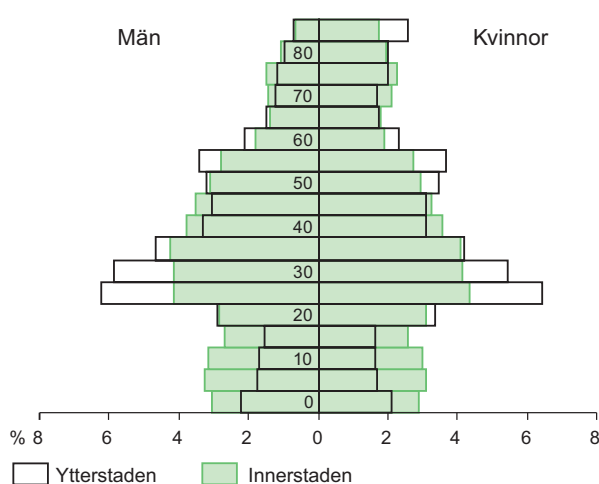
År 2000 hade Stockholm 750 000 invånare och fem år senare 771 000. Enligt stadens senaste befolkningsprognos beräknas staden ha över 800 000 invånare år 2010. Det är en kraftig befolkningsökning jämfört med den takt befolkningen ökat de första fem åren av det nya seklet. Antagandet bygger på ett högt bostadsbyggande och att stadens relativt unga befolkning ger ett högt födelseöverskott. De senaste fem årens befolkningsökning har till 70 % berott på att det föds så många barn.

Staden har en ”gynnsam” befolkningsstruktur, med hög andel invånare i åldern 20 till 64 år och en minskande andel äldre pensionärer. Andelen yngre barn är något ökande. Jämfört med övriga länet och riket har staden fler småhushåll och lägre andel barn. I staden är var femte invånare under 20 år, medan det är omkring var fjärde i övriga länet och i hela riket. Många unga mellan 25 och 35 bor i innerstaden vilket har lett till att antalet förskolebarn

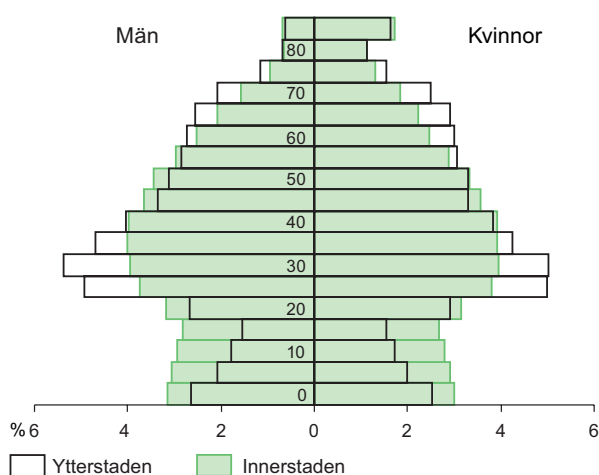
har ökat där, dock från en tidigare mycket låg nivå. Innerstaden har fortfarande en lägre andel barn än ytterstaden. En vanlig tendens är att barnfamiljer flyttar till andra kommuner i länet efter ett par år som barnfamilj i staden.

Hur ser bostadsförhållandena ut för olika grupper?

Den generella bostadsstandarden i staden är god och det bodde år 2005 i genomsnitt 1,84 personer per lägenhet. I bostadsyta räknat disponerar varje invånare i genomsnitt 40 kvm. Antalet personer per lägenhet varierar i olika stadsdelar från 1,6 i innerstaden till 2 i ytterstaden. Mest trångbodd är man i Rinkeby (2,96 pers/lgh), troligen på grund



Åldersstruktur 2001



Åldersstruktur år 2015

av att där finns många barnfamiljer jämfört med andra stadsdelar. Det finns ingen aktuell statistik över hushållssammansättning men mycket talar för att enpersonshushållen är i klar majoritet i staden. Många småhushåll medför behov av fler bostäder samtidigt som utrymmesstandarden blir högre.

Enligt en undersökning som USK (Utrednings- och Statistikkontoret) gjorde 2004 var det 10 % av den vuxna befolkningen i staden som inte hade ett eget kontrakt eller var sambo med någon som hade det. Det betydde att de t ex bodde med föräldrar, i andrahand eller inneboende. Av de som köar hos bostadsförmedlingen visar en undersökning att omkring 15 % av de sökande har ett tillfälligt boende och 20 % bor hos föräldrar. Övriga har en bostad och köar för framtida behov.

Satsningen på att bygga fler hyresrätter de senaste åren har medfört att kötiden på bostadsförmedlingen minskat med drygt ett år mellan 2004 och 2005. Medelkötiden var 4,7 år men variationen är stor och 15 % av de som fick bostad under 2005 i Stockholm behövde inte vänta mer än ett år. Sju procent hade väntat mellan ett och två år, dvs mer än var femte lägenhet i staden gick till personer som väntat längst i två år. Det finns dock grupper som fortfarande har det svårt på bostadsmarknaden t ex grupper med svag ekonomi och de som snabbt behöver en bostad.

Sedan år 2000 har 1 400 nya studentbostäder byggts i staden och i länet finns nu omkring 11 000 studentbostäder, varav drygt hälften i Stockholms stad.

Bostadsbeståndet i Stockholm

I staden finns 418 000 bostäder (2005), den övervägande delen i flerbostadshus. Halva beståndet är byggt före 1950 och det som tillkommit de senaste tio åren representerar endast 5 % av det totala beståndet. Att staden har ett äldre bostadsbestånd betyder att stora delar av beståndet kommer att behöva renoveras i en nära framtid. Det innebär sannolikt krav på höjning av hyresnivån. I bostadsbeståndet ingår också kategoribostäder som äldreboenden, studentlägenheter och ungdomslägenheter.

Nio av tio lägenheter är belägna i flerbostadshus och av dessa är majoriteten hyresrätter. Andelen bostadsrätter har ökat snabbt sedan 1990 och i innerstaden finns numera fler bostadsrätter än hyresrätter. Över hälften av lägenheterna är tvårummare

eller mindre och det finns drygt 30 000 ”ofullständiga” lägenheter som är mindre än 1 rum och kök. Fyra av fem fyrrummare i staden är i småhus.

Hur mycket bostäder har tillkommit?

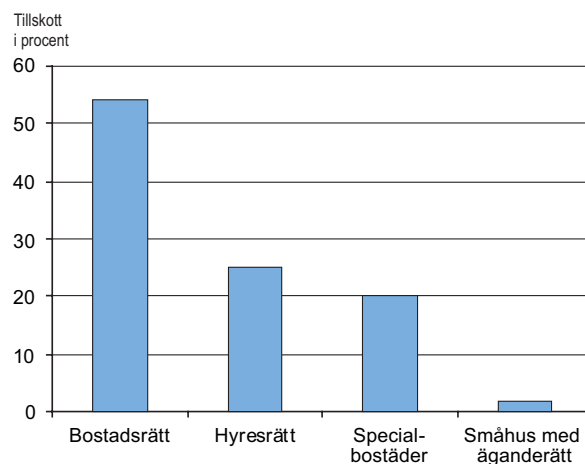
I takt med att staden och regionen vuxit, har staden också haft ett kontinuerligt bostadsbyggande. Under 1990-talet sjönk nyproduktionen jämfört med tidigare decennier, men tillskottet av nya bostäder låg ändå på motsvarande nivå som tidigare. Det beror på att rivningar och sammanslagningar av lägenheter som var vanligt förekommande under 60-, 70- och 80-talen har minskat kraftigt, samtidigt som ombyggnad av lokaler till bostäder sedan i mitten av 90-talet ger ett positivt tillskott av nya bostäder.

Efter den låga nyproduktionsnivån på 1990-talet började bostadsbyggandet åter att öka år 2001. Bostadsbyggandet kan mätas på olika sätt men tillskottet av nya bostäder är det som betyder mest för de bostadssökande. De senaste sex åren (2000–2005) har drygt 15 300 nya bostäder tillkommit (snitt 2 550 per år).

Upplåtelseform, hustyper, geografisk fördelning

Tillskottet av bostäder under perioden 2000 till 2005 består till 54 % av bostadsrätter, 2 % äganderätt (småhus) samt 44 % i hyresrätt. Av de ca 6 800 lägenheterna med hyresrätt är ca 3 000 specialbostäder dvs bostäder för studenter, äldre eller funktionshindrade. Andelen vanliga hyresrätter uppgick därmed till 25 % av det totala tillskottet.

De övervägande delen nya bostäder har byggts i Hammarby sjöstad, Lilla Essingen och vid Lilje-



Tillskott av bostäder i staden år 2000–2005

holmstorget samt i Årstadal. Utanför innerstaden har det byggts tusen nya studentbostäder i Kistaområdet. Av dessa har 450 ett tillfälligt bygglov och kommer att avvecklas successivt.

Prognos för de närmaste åren

Det höga antalet påbörjade lägenheter sedan 2004 talar för att det årliga tillskottet de kommande åren kommer att uppgå till över 4 000 per år, vilket också är ett antagande i USK:s senaste befolkningsprognos.

Stadens organisation och arbete med bostadsfrågorna

Stockholms stad har en seriös och bred hantering av de bostadspolitiska frågorna, med ett stort antal instrument som redovisas nedan.

De kommunala bostadsbolagen

Staden har tre kommunala bostadsföretag för ordinarie bostäder som sammantaget förvaltar nästan hundra tusen lägenheter eller var fjärde lägenhet i staden. Svenska Bostäder är det största bolaget med 43 000 lägenheter, därefter kommer Stockholms hem med 31 000 och Familjebostäder med drygt 22 000 bostäder. De kommunala bostadsbolagen hyr också ut sammanlagt omkring 11 000 lokaler.

Staden äger de kommunala bostadsbolagen vilket innebär att staden tillsätter styrelserna och ger direktiv till hur bolagen ska skötas och agera. De kommunala bolagen har tagit ett stort ansvar för att göra förbättringsinsatser i de stadsdelar där de har stora bostadsbestånd. De arbetar också med boinflytande, nyproduktion och att renovera det äldre beståndet. De har i förhandlingarna med hyresgästföreningen ambitioner att verka för en hyresstruktur som bättre svarar mot de boendes värderingar av olika områden.

Stadens bolag för omsorgsfastigheter – Micasa

Micasa är ett av staden helägt fastighetsbolag som förvaltar stadens servicehus, seniorbostadshus, sjukhem, gruppboendestäder och dagcenter. Kommunfullmäktige beslutade år 2004 att omvandla 13 servi-

cehus med omkring tusen servicehuslägenheter till seniorboende med hyresrätt. Efter att dessa har omvandlats kommer det att finnas omkring 4 000 servicehuslägenheter kvar i staden.

Stiftelsen Hotellhem – genomgångsbostäder

Stiftelsen Hotellhems styrelse utses av kommunfullmäktige. Stiftelsens uppdrag är att tillhandahålla genomgångsbostäder för bostadslösa personer i avvaktan på ett eget boende på den reguljära bostadsmarkanden. De har också boende med stöd för personer som inte kan bo i vanligt boende. En annan målgrupp är ungdomar som erbjuds bostäder i s k bostadshotell, som är lägenheter utan bytesrätt och besittningsskydd. Totalt disponerar stiftelsen drygt 2 000 platser där bostäderna i de s k hotellhemmen är den dominerande bostadstypen.

Socialtjänstnämndens arbete för att tillgodose särskilda behov

Staden har ansvar för att personer med särskilda behov som äldre och personer med funktionsnedsättning får bostäder där de också har tillgång till stöd eller omvårdnad. Det är stadsdelsnämnderna som svarar för verksamheten i de särskilda boendeformerna.

Äldreomsorg

Stockholm hade 2005 drygt 112 000 ålderspensionärer, vilket motsvarar 15 % av befolkningen. 38 % av ålderspensionärerna är över 80 år. Drygt 14 000 eller var åttonde pensionär erhåller hemtjänst och knappt 10 000 bor i särskilda boendeformer.

Det finns idag tre huvudformer av boende för äldre i staden; behovsprövade särskilda boenden i form av vård- och omsorgsboenden med heldygnsomsorg, servicehusboende samt seniorboende med hyresrätt. Seniorboende förmedlas genom bostadsförmedlingen till den som fyllt 65 år.

Behovet av platser i heldygnsomsorg är i stort sett täckt och den brist som finns gäller främst boenden för grupper med specifika behov. Enligt en av USK framtagna prognos kommer behoven av vård- och omsorgsboenden att minska fram till år 2015.

Från 2007 inrättas en äldrenämnd som bland annat ansvarar för att bevaka att boendebehoven tillgodoses.

Personer med funktionsnedsättning

Sedan 2001 finns en central genomförandegrupp under ledning av socialtjänstförvaltningen för samordning och planering av utbyggnad av bostäder för personer med funktionsnedsättning i samarbete med stadsdelsförvaltningarna.

Gruppens uppdrag har bland annat varit att verka för genomförandet av kommunfullmäktiges beslut att staden ska bygga ut 400 nya lägenheter för funktionshindrade fram till år 2006. Vid utgången av året kan konstateras att uppdraget har klarats och att det finns en beredskap för fortsatt utbyggnad de närmaste åren. Socialtjänstförvaltningen gör regelbundet inventeringar av bostadsbehoven för olika grupper av funktionshindrade i syfte att få ett underlag för inriktningen och omfattningen av behovet av gruppboenden.

Arbete med hemlösa

Ansvar för hemlöshetsfrågorna ligger idag på socialtjänstnämnden och dess enhet för hemlösa samt på respektive stadsdelsnämnd. Räkningar av antalet hemlösa i staden som utförts av socialstyrelsen och socialtjänstförvaltningen visar att antalet hemlösa är relativt konstant och uppgår till omkring 3 300 personer, varav majoriteten har någon form av tillfälligt boende.

Socialtjänstförvaltningen redovisar regelbundet stadens arbete inom området hemlöshet, bland annat boendefrågan. I sin senaste lägesrapport från maj 2006 framgår att det finns totalt ca 2 100 boendeplatser inom lågtröskelverksamheter och drogfria verksamheter som drivs av socialtjänstnämnden i egen regi, stadsdelförvaltningar, privata entreprenörer och organisationer med ekonomiskt stöd från socialtjänstnämnden. Av dessa är 170 platser akutboenden (härbergen) i fem enheter och drygt 1 100 genomgångslägenheter inom Stiftelsen Hotellhem. Övriga platser är olika typer av korttidsboenden, stödboenden eller omvårdnadsboenden.

Bostadsförmedlingen

Den kommunala bostadsförmedlingen är öppen för alla och förmedlar lägenheter i ett antal kommuner i Stockholmregionen samt ger information till allmänheten om bostadsmarknaden. Genom överenskommelser med fastighetsägarna förmedlas lägenheter hos de allmännyttiga bostadsbolagen och hos privata fastighetsägare.

Förmedlingen finansieras genom avgifter från de bostadsökande och turordning sker efter kötid,

oavsett om man är skriven i Stockholm eller inte. De som har särskilda sociala eller medicinska skäl kan få förtur. Dessutom förmedlas försöks- och träningslägenheter för personer som är under rehabilitering. Förmedlingen gör riktade insatser för att uppmuntra unga personer att ställa sig i bostadskön.

Kommunstyrelsen

Under den förra mandatperioden fanns en organisation ledd av stadsledningskontoret för att bygga 20 000 lägenheter. Arbetet leddes av en styrgrupp med representanter för de tekniska förvaltningarna och bedrevs i nära kontakt med byggherrarna. Den nya majoriteten har uttalat att det även fortsättningsvis ska finnas en kommuncentral samordning för stadens bostadsplanering.

Exploateringsnämnden

Stadens markinnehav förvaltas av exploateringsnämnden genom exploateringskontoret som också ger markanvisning till de byggherrar som är intresserade att bygga nya bostäder. En markanvisning innebär att en byggherre får ett förhandsbesked att denne får uppföra bostäder inom ett område som ägs av staden.

När en byggherre får markanvisning eller när en byggherre vill bygga på egen mark kan markanvisnings- eller exploateringsavtal tecknas mellan staden och byggherren respektive fastighetsägaren. I ett sådant avtal kan staden ställa villkor om t ex tillhandahållandet av bostäder för sociala behov, tillämpning av programmet för miljöanpassat byggande och liknande frågor. De ekonomiska åtagandena regleras också.

Exploateringskontoret ansvarar sedan för genomförandet av nya bostäder på stadens mark och följer hela processen.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden har till uppgift att planera användningen av stadens mark- och vattenområden. Det görs i form av översiktsplanering, detaljplanering och bygglov. Genom det så kallade planmonopolet kan staden besluta om för vilket ändamål ett område får användas och hur mycket som får byggas. För att nya bostäder ska kunna byggas måste projektet överensstämja med en detaljplan. I planen regleras ändamål, omfattning och utformning av projektet. Detaljplanen ska i sin tur

överensstämma med den kommunomfattande översiktsplanen och/eller ett program för exploateringsområdet.

Ett detaljplanearbete startas med ett beslut i stadsbyggnadsnämnden, sedan följer samråd med berörda i närområdet samt med andra förvaltningar och myndigheter. När planen har bearbetats efter inkomna synpunkter kan den antas. De flesta detaljplaner antas i stadsbyggnadsnämnden på delegation av kommunfullmäktige. Om och när planen sedan vinner laga kraft kan bygglov beviljas och byggandet påbörjas.

FORMALIA – BOSTADSFÖRSÖRJNINGSLAGEN OCH KRAV PÅ KOMMUNEN

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun ”planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs”. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Bostadsförsörjningslagen ger kommunen stor frihet att själv avgöra hur man vill lösa sina bostadsfrågor.

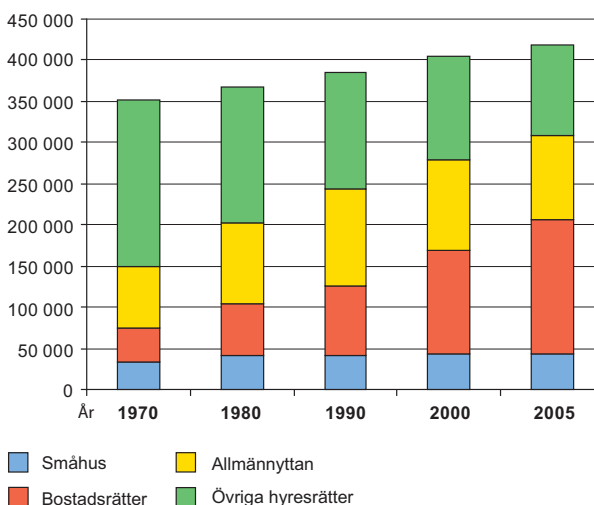
Utmaningar i stadens arbete med bostadsfrågorna

Det finns bostadsfrågor som utgör ständiga utmaningar för staden. De är främst att komma till rätta med boendesegregationen, att verka för rimliga boendekostnader samt att skapa förutsättningar för en jämn och uthållig bostadsproduktion. Nedan görs en kort beskrivning av dessa utmaningar.

Segregation

Olika delar av staden har olika attraktivitet och boendesegregationen är tydlig inom staden. De stadsdelar som domineras av hyresrätter hos de kommunala bostadsbolagen har ett lägre socialt index (en sammanvägt mått på fyra socioekonomiska faktorer) än stadsdelar med mer blandade upplåtelseformer. Stadsdelar med många småhus har ett högre socialt index. Priserna på bostadsrätter har stigit snabbt i centrala stadsdelar och inkomstklyftorna mellan innerstad och ytterstad har ökat. Ytterstadens medelinkomst var 82 % av innerstadens nivå (2004).

En övergripande ambition för staden är att skapa mer variation i bostadsbeståndet och komplettera ensidiga stadsdelar med nya upplåtelseformer och hustryper. Ett sätt att åstadkomma detta kan vara att tillåta omvandling av hyresrätter i de kommunala bolagen till bostadsrätt. Intresset för ombildning är störst i mer resurstarka stadsdelar och det diskuteras vilka konsekvenser ombildningar får i stadsdelar där bostadsrätter redan tidigare är i majoritet.



Bostadsbeståndet i Stockholms stad 1970–2005

Den största omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt sker i det privata beståndet. Mellan 1990 och 2005 har andelen bostadsrätter i det totala bostadsbeståndet ökat med 17 %, samtidigt som den privata hyresrätten minskat med 11 % och de kommunala hyresrätterna med 6 %. Var fjärde bostad i Stockholm är nu en bostadsrätt. En orsak till den stora omvandlingen som framförs från fastighetsägarhåll är den reglerade hyressättningen som inte tillåter de privata hyresvärdarna att ta ut hyror som motsvarar de boendes betalningsvilja. Detta är särskilt tydligt i centrala lägen där en jämförelse med bostadsrättspriserna ger en fingervisning om vad bostadssökande är beredda att betala för sitt boende.

Boendekostnader i ny- och ombyggnadsproduktion

För att så många som möjligt ska ha möjlighet att välja bostadsområde eftersträvas rimliga boendekostnader i såväl ny- och ombyggnadsproduktion som i det befintliga beståndet. Den genomsnittliga hyresnivån i staden var 944 kronor per kvadratmeter och år (2005). Variationen är stor, hyresnivån är t ex 36 % högre i hus med byggnadsår 1999 till 2004.

Kostnaderna i nyproduktion har ständigt diskuterats och olika åtgärder har prövats. Inom byggbranschen strävar man efter ett mer rationellt och industriellt byggande samt att se över inköpsrutiner och byggledningskompetens. En del utvecklingsarbete har startats de senaste åren med typhus, modulbyggande och andra inslag av ett mer rationellt byggnadssätt. Konkurrensen från utlandet har också ökat.

Inom kommunen diskuteras planprocessen och stadens kvalitetskrav i byggandet. Ambitioner finns att korta planprocessen och krav har riktats till de lagstiftande instanserna att se över reglerna för överprövning av detaljplaner. På den statliga nivån handlar det om regelverk och finansieringsfrågor. Avskaffandet av räntebidrag och investeringsstöd till hyresrättsbyggande innebär ökade kostnader. Ett sätt att kompensera för detta som har framförts i debatten, är att minska skatter och avgifter inom byggsektorn.

I det befintliga beståndet står många hus inför ombyggnad vilket höjer hyresnivån. Vad som är en rimlig hyra efter ombyggnad är ofta föremål för tvist mellan företrädare för hyresgäster och fastighetsägarna.

Hur många nya lägenheter behövs?

Bostadsbyggandet står ofta i fokus vid diskussion om bostadsförsörjningsfrågorna trots att nyproduktionen per år motsvarar mindre än en procent av det totala bostadsbeståndet i staden. Bostadsplaneringen i staden kan inte heller ses skild från vad som sker i hela regionen. Befolkningen ökar och regionen blir alltmer sammanhängande med utbyggnad av spårförbindelser och vägar. Stadens höga ambitioner för byggandet delas av många grannkommuner och det är svårt att förutse om ett fortsatt högt byggande kommer vara i takt med en motsvarande befolkningsökning.

Det är framförallt den ekonomiska utvecklingen, befolkningstillväxten och villkoren för byggande och förvaltande som avgör nivån på bostadsbyggandet. Staden kan genom en hög planerings- och byggberedskap ge förutsättningar för ett byggande som främjar tillväxt och är i takt med befolkningsökningen.

Ett kontinuerligt och relativt högt och jämnt bostadsbyggande torde vara mest gynnsamt för att hålla bostadskostnaderna nere och för att bidra till kontinuitet på byggmarknaden. Byggprocessen från markanvisning till färdigt projekt innehåller många moment och statistiken över olika uppgifter och år från den processen kan vara svårtolkad.

De senaste fem åren (2001 till 2005) har byggproduktionen sammanlagt gett ett tillskott av 2 763 lägenheter per år i staden. Under samma period har marknämnden lämnat markanvisningar för i snitt 5 220 lägenheter per år, stadsbyggnadsnämnden har i genomsnitt antagit alternativt godkänt detaljplaner för nära 4 000 lägenheter per år och i genomsnitt 3 360 lägenheter i detaljplaner har vunnit laga kraft.

År 2006 tillkom drygt 4 700 lägenheter i ny- och ombyggnad, detaljplaner för över 10 000 lägenheter vann laga kraft och nästan lika många (9 640 lgh) fanns i antagna eller godkända detaljplaner.

Projektet 20 000 lägenheter

De senaste åren har bostadsbyggandet ökat kraftigt. Det beror främst på den goda konjunkturen och det uppdämda behovet sedan den höga inflyttningen på 1990-talet i kombination med ett relativt lågt bostadsbyggande. Beslutet att påbörja 20 000 nya bostäder (projekt 20 000) under åren 2003 till 2006, där kommunala bostadsbolagen skulle svara för 8 000 lägenheter, har också haft stor betydelse.



Arbetet i projekt 20 000 har letts av en styrgrupp med representanter för stadsledningskontoret, miljöförvaltningen, markkontoret och stadsbyggnadskontoret. Projektledningen har funnits på stadsledningskontoret. Kontakter med de kommunala bostadsbolagen, andra berörda förvaltningar och privata byggherrar har skett fortlöpande.

Enligt en rapport daterad i april 2006, från statskontoret till dåvarande miljö- och samhällsdepartementet, som bygger på intervjuer med mindre och medelstora byggherrar, har projekt 20 000 vitaliserat den kommunala organisationen. Projektet har skapat ett tryck som tvingat fram ett nytänkande och en lyhördhet för nya aktörer och idéer. Intresset att anvisa mark till byggherrar som profilerat sig mot låga hyreskostnader har bidragit till att fler byggherrar fått incitament att arbeta aktivt och söka mark med en genomtänkt strategi. Antalet byggherrar som fått markanvisning har mer än fördubblats under projektet.

Även stadens revisionskontor har granskat den nya organisationen. Granskningen visar att arbetet med att samordna och följa upp bostadsplaner som finns inom kommunen hittills har genomförts på ett strukturerat och tillfredställande sätt. Kommunikationen mellan berörda nämnder, bostadsbolag och byggherrar har förbättrats jämfört med tiden före projekt 20 000.

Stadens styrdokument och andra beslut som berör bostadsförsörjningen

Stadens främsta styrdokument för bostadsförsörjningen är den årliga budgeten. Staden har dessutom sedan länge ett flertal delprogram som rör bostadsfrågor, till exempel översiktsplanen, planen för jämlikhet, integration och mångfald, framtidsutredningen, markanvisningspolicyn, äldreomsorgsplanen, riktlinjerna för tillgänglighet, programmet för miljöanpassat byggande, tomträttsavgälder för flerbostadshus samt tomträttsavgälder och friköpspriser för småhus och bostadsförsörjningsprogrammet för 2003–2006.

Stadens styrdokument och delprogram som rör bostadsfrågorna framgår av bilaga.

Uppdrag och inriktning av bostadsförsörjningsfrågor 2007–2010

Budgetdirektiv

I budgeten för 2007 står bland annat följande som berör bostadsförsörjningen:

- att staden ska planera för 15 000 bostäder under mandatperioden varav 1 000 nya bostäder i city,
- att det är viktigt att i nya bostadsområden bygga både hyresrätter, bostadsrätter och småhus eller så kallade stadsvillor,
- att attraktiva nya stadsmiljöer ska skapas i ytterstaden,
- att de kommunala bostadsbolagen har ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden, liksom att förändra redan befintliga miljöer i samråd med de boende,
- att de boende i de kommunala bostadsbolagen ska ges möjlighet att ansöka om att friköpa sina lägenheter. Särskilda insatser ska göras för att stimulera friköp av bostäder i ytterstaden,
- särskilt viktiga är ombildningar i ytterstaden där de allmännyttiga bolagen alltför har en alltför dominerande ställning.

Vidare anges i budgeten för 2007 för respektive bolag och nämnder:

Exploateringsnämnden och Stadsbyggnadsnämnden

Nämnderna ska möjliggöra en mångfald av boende och boendeformer i staden genom att skapa förutsättningar för ett långsiktigt bostadsbyggande i jämn takt.

Kommunala bostadsbolagen

Bostadsbolagen ska bland annat bidra till nyproduktionen och medverka till att attraktiva nya stadsmiljöer skapas i ytterstaden. Att minska kostnaderna för nyproduktion av bostäder är en av de mest angelägna frågorna. Målet är att boendekostnaderna långsiktigt ska hållas på rimliga nivåer i såväl centrala områden som i ytterstadsområden. De ska också samarbeta med övriga kommunala bolag och fastighetsnämnden för riktade satsningar på underhåll, trygghet och säkerhet.

Bostadsförmedlingen

Förmedlingen ska fortsätta arbetet med bättre service till bostadsökande. Den ska vidare arbeta för en regionalisering av verksamheten.

Äldreomsorg

Målet är att servicehusen blir kvar som boendeform. En efterfrågeanalys och förnyad genomgång av servicehusens status ska göras.

Stadsdelsnämnderna

Staden ska tillse att tillgången på gruppboheter eller andra typer av boenden är tillräcklig. En långsiktig och samordnad planering krävs för att öka utbyggnaden och utveckla olika modeller av boenden och stödformer. Förutsättningarna för gruppbohet eller annan bostad med särskild service ska prövas i alla nya bostadsprojekt.

Uppdrag i budget 2006

Stadens nämnder och bolag har också tidigare fått direktiv från stadens ledning och det har initierats utredningar rörande olika bostadsfrågor. Exempel på tyngre utredningar och förslag som fortfarande torde vara aktuella är t ex:

- Stadens bostadsbolag ska tillsammans med Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, stadsdelsnämnderna och socialtjänstnämnden säkerställa tillräckligt antal försöks- och träningslägenheter.
- Kommunstyrelsen ska se över befintliga regler för stimulansbidrag till gruppboheter för personer med funktionshinder.
- Stadens bostadsbolag ska anta en policy med syfte att minska antalet avhysningar och vräkningar samt underlätta kvarboende i det egna bolaget och utveckla former för samarbete med socialtjänsten.
- Kommunstyrelsen ska i samarbete med Stiftelsen Hotellhem omstrukturera verksamheten för genomgångsbostäder för flyktingar med inriktning på en framtida avveckling.
- Marknämnden (numera exploateringsnämnden) ska öka exploateringsgraden i nya bostadsprojekt där det är lämpligt.

