



2007-02-08

Exploateringskontoret
Stab och ekonomi
Jan Lind
Tfn 08-5082 64 71
Dnr M 2006-500-02203

Stadsbyggnadskontoret
Strategiska avdelningen
Berit Göransson
Tfn 08 508 272 80
Dnr 2007-02818-36

Exploateringsnämnden
Stadsbyggnadsnämnden

Stockholms riktlinjer för bostadsförsörjningen 2007-2010

FÖRSLAG TILL BESLUT

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till Stockholms riktlinjer för bostadsförsörjningen 2007 – 2010.

Förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Krister Schultz

Ingela Lindh

SAMMANFATTNING

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Syftet är att sammanfatta och samlat redovisa stadens mål och avsikter inom bostadsförsörjningsområdet samt informera om hur staden arbetar med dessa frågor.

Riktlinjerna innehåller ett övergripande huvudmål och fem delmål, samt en redogörelse för allmänna bakgrundsfaktorer, stadens organisation för bostadsfrågorna, utmaningar och aktuella budgetdirektiv. Kontorens ambition är att utifrån huvudmålet ”Staden ska verka för att det finns lämpliga bostäder åt alla” sammanfatta delmålen på ett sådant sätt som vi uppfattar att det finns bred politisk enighet om. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige en gång per mandatperiod.

UTLÅTANDE

Bakgrund – bostadsförsörjningslagens krav

Sedan 2001 gäller, enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, att varje kommun ska ”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.

I förarbetena till lagen skrivs att ”utgångspunkten bör vara en lokal bedömning av de långsiktiga behoven. Åtgärderna avser inte endast nyproduktion utan i många kommuner är det i första hand fråga om olika insatser i de befintliga bostadsområdena. I planeringen finns det skäl att särskilt uppmärksamma behovet av bostäder för vissa hushåll, t.ex. äldre, handikappade och ungdomar.”

Bostadsförsörjningslagen ger kommunen stor frihet att själv avgöra inriktning och ambitionsnivå för sina planeringsinsatser. Kommunstyrelsen har i augusti 2006 yttrat sig över departementspromemorian ”Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden” som bland annat innehöll ett förslag till skärpning av riktlinjernas utformning. Staden var i sitt remissvar, liksom många andra kommuner, kritisk till att de nya föreslagna riktlinjerna skulle innebära en väsentligt ökad detaljeringsgrad och kravspecifikation. Efter vad kontoren nu erfar kommer förslaget inte att gå vidare till riksdagen för beslut.

Tidigare arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen

Stockholm har sedan länge ett brett och ambitiöst arbete med bostadsförsörjningsfrågorna. Det finns en rad riktlinjer, styrdokument och delprogram som berör olika aspekter på boende och byggande. I den årliga budgeten lämnas direktiv till de nämnder och bolag som har ansvar för olika delar av bostadsfrågorna.

Kommunfullmäktige antog i mars 2005 en av stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden utarbetad genomförandeplan för byggande av 20 000 nya lägenheter under perioden 2003 - 2006. Samtidigt antogs kommunstyrelsens utlåtande 2005:50 som bostadsförsörjningsprogram för mandatperioden 2002 - 2006 enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

I budgeten för 2006 har stadsbyggnadsnämnden fått i uppdrag att fortsätta planeringen för stadens framtida bostadsförsörjning och ha huvudansvaret för att ta fram ett förslag till bostadsförsörjningsprogram för 2007 – 2011 i samråd med marknämnden och kommunstyrelsen. Föreliggande förslag har således tagits fram av stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret i samarbete med stadsledningskontoret.

Inom staden har tidigare gjorts ett par försök att utarbeta ett mer heltäckande bostadsförsörjningsprogram. År 1998 remissbehandlades ett i stadsledningskontorets regi av en förvaltnings- och bolagsövergripande arbetsgrupp upprättat förslag till Bostadspolitiskt handlingsprogram för Stockholms stad. Förslaget fördes aldrig vidare för slutligt politiskt beslut. År 2001 fick stadsbyggnadskontoret, i enlighet med den då just införda bostadsförsörjningslagen, i uppdrag av nämnden att påbörja arbetet med att upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Arbetet slutfördes inte.

En anledning till att tidigare uppdrag inte fullföljts torde vara att ambitionerna var för höga. Det är svårt att i ett och samma sammanhang analysera och besluta om alla bostadspolitiska frågor.

Riktlinjernas syfte

Kontoren har två huvudsyften med att upprätta ett samlat dokument kallat "Stockholms riktlinjer för bostadsförsörjningen". Det första syftet är att sammanfatta de riktlinjer och direktiv för bostadsförsörjningsfrågorna som kan utläsas ur budgetdirektiv och stadens övriga samlade styrdokument och delprogram. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen blir därför inget nytt styrdokument utan endast ett koncentrat av stadens mål och inriktning för arbetet med bostadsförsörjningsfrågorna i stadens alla nämnder och bolag. Vår ambition är att sammanfatta de övergripande målen på ett sådant sätt som vi uppfattar att det finns en bred politisk enighet om.

Det andra syftet är att samlat informera alla medborgare, branschen, myndigheter m fl om stadens mål och intentioner i arbetet med bostadsförsörjningsfrågorna samt ge en allmän bakgrund om bostadsmarknaden och hur staden arbetar med bostadsfrågorna. En tydligare information skapar förutsättningar för att få en bred diskussion om bostadsfrågorna.

Riktlinjernas utformning

Kontoren föreslår att stadens riktlinjer för bostadsförsörjningen inleds med en sammanfattning av stadens övergripande bostadsförsörjningsmål, på det sätt som kontoren har tolkat dem. Vidare görs en genomgång av befolkningens sammansättning, bostadsbestånd, stadens organisation för bostadsfrågorna och bostadsförsörjningslagens krav. Därefter har vi sammanfattat några av de utmaningar som staden har inom bostadsområdet. Avslutningsvis redovisas budgetuppdrag till stadens nämnder och bolag rörande bostadsfrågorna. Övriga styrdokument och delprogram listas i en särskild bilaga.

Riktlinjerna omfattar således inte det exakta innehållet i stadens redan befintliga styrdokument/delprogram utan har enbart en paraplyfunktion med hänvisning till dessa. Delprogrammen, såsom till exempel översiktsplanen och markanvisningspolicyn, ska således kunna revideras på nämnd- eller fullmäktigenivå efter behov, utan att fullmäktiges övergripande riktlinjer ska behöva ändras. Om befintliga delprogram revideras eller om nya delprogram tillkommer bör i beslutet anges att de utgör delprogram inom stadens riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Riktlinjerna och dess delprogram bör göras lätt och överskådligt tillgängliga på stadens hemsida och intranät.

Med en sådan uppläggning ges riktlinjerna en ganska översiktlig karaktär och kan behålla sin relevans i flera år. Riktlinjerna bör lämpligen omfatta fyraårsperioden 2007 – 2010. Under 2010 bör riktlinjerna ses över inför nästkommande mandatperiod.

En sådan samlad redovisning av stadens bostadspolitiska intentioner och instrument bör kunna underlätta samordning och samsyn mellan stadens många olika aktörer inom det bostadspolitiska fältet.

Förslag till mål för stadens arbete med bostadsförsörjningsfrågorna

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

Kommentar:

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 ha 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.

Utmaningar i stadens arbete med bostadsfrågorna

Vissa bostadsfrågor väcker mycket diskussion i den allmänna debatten, t ex bostadssegregation, hyressättning, kostnader i nyproduktion samt ombildning till bostadsrätt. Frågorna är komplexa, till synes eviga och åsiktsskillnaderna om vilka åtgärder som är mest effektiva för att nå målet om ”goda bostäder till alla” är betydande. De utmaningar staden står inför på bostadsområdet är främst att komma till rätta med boendesegregationen, att verka för rimliga boendekostnader samt att skapa förutsättningar för en jämn och uthållig bostadsproduktion. I riktlinjerna för bostadsförsörjningen redogör kontoren för dessa utmaningar.

Stadens arbete med bostadsfrågorna

Stadens bostadspolitiska aktörer är - förutom kommunfullmäktige och kommunstyrelsen - stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, socialtjänstnämnden, de 14 stadsdelsnämnderna, Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB. Dessutom har den av staden grundade Stiftelsen Hotellhem i Stockholm en viktig roll i stadens bostadsförsörjning.

Aktörerna arbetar enligt respektive budgetdirektiv, delprogram och andra styrdokument samt enligt direktiv från tidigare budgetar. 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 gruppboende 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

I budgeten för 2007 finns bland annat följande direktiv om bostadsfrågorna:

- 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 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 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 gruppboende 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 gruppboende eller annan bostad med särskild service ska prövas i alla nya bostadsprojekt.

SLUT