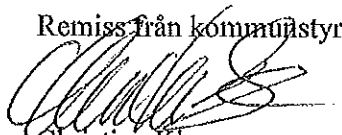


Handläggare: Sofia Regnell
Telefon: 08-508 09 021

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017-2020

Remiss från kommunstyrelsen, dnr 129-693/2017

Christina Klang
stadsdelsdirektörBritt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen planera så att förutsättningar finns för alla invånare att kunna leva i goda bostäder. Planeringen ska göras i riktlinjer som ska antas av kommunfullmäktige. Riktlinjerna ska grunda sig på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Stockholms stads långsiktiga mål om att bygga 140 000 lägenheter till 2030 kompletteras med ett mål om att bygga 40 000 bostäder fram till 2020. Höjda ambitioner för bostadsbyggandet kräver nya arbetssätt i staden. Därför har en särskild samordnare för bostadsmålet tillsatts på stadsledningskontoret. Med den höga bostadsbyggnadstakten följer ett utökat behov av samhällsservice som skolor, förskolor, och idrottsanläggningar.

Förvaltningen anser att *Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017-2020* ger en god bild av stadens prognos för behovet av nya bostäder och stadens mål för bostadsbyggandet. Ett stort problem på Stockholms bostadsmarknad idag är dock bristen på hyresrätter med rimlig hyra och förvaltningen anser att fler åtgärder behövs genomföras för att motverka detta. Förvaltningen anser även att det i dokumentet saknas förslag på åtgärder kring hur staden, ur ett stadsbyggnadsperspektiv, kan bidra till en ökad social hållbarhet. För att motverka segregation är det viktigt att skapa mötesplatser för alla och bygga en blandad stad där människor med olika ekonomiska förutsättningar har möjlighet att bo.

Förvaltningen anser även att en grundläggande förutsättning för att staden ska klara den höga takten i bostadsbyggandet är att staden har rätt organisation och rätt resurser för detta, inom både planering och genomförande. Det är också viktigt att fortsätta utveckla tydliga och strukturerade samverkansformer mellan stadens olika förvaltningar för att få en helhetssyn och för att nå både de effektiva och kvalitativa målen i bostadsbyggandet.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har begärt yttrande från bland annat Östermalms stadsdelsnämnd med anledning av remissen Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017-2020. Yttrandet ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast den 5 maj 2017. Den korta remisstiden har medfört att Östermalms stadsdelsförvaltning ger ett kontorsyttrande. Remissvaret anmäls på Östermalms stadsdelsnämnds sammanträde i juni. ~~2017~~.

Ärendet

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen planera så att förutsättningar finns för alla invånare att kunna leva i goda bostäder. Planeringen ska göras i riktlinjer som ska antas av kommunfullmäktige. Riktlinjerna ska grunda sig på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder och bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Den nuvarande översiktsplanen utgör stadens riktlinjer för bostadsförsörjningen, men i samband med att en ny översiktsplan är under utarbetande lyfts, i enlighet med vägledning från Boverket, riktlinjerna ut till ett eget dokument och process.

Stadens uppgift för att underlätta bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för ett tillräckligt högt bostadsbyggande. Det långsiktiga målet om att bygga 140 000 lägenheter till 2030 kompletteras med ett mål om att bygga 40 000 bostäder fram till 2020. Bostäder för unga, studenter och andra grupper som står långt ifrån bostadsmarknaden ska prioriteras.

Höjda ambitioner för bostadsbyggandet kräver nya arbetssätt i staden. Därför har en särskild samordnare för bostadsmålet tillsatts på stadsledningskontoret. Bostadsförsörjningen är en nationell, regional och kommunal angelägenhet. Stockholms stad har ett stort inflytande över bostadsförsörjningen genom stort markinnehav, ansvar för den fysiska planeringen samt genom de tre allmännyttiga bostadsbolagen, bostadsförmedling, ett bolag för omsorgsbostäder samt en stiftelse som arbetar med boendefrågor för utsatta grupper.

Den snabbt växande gruppen unga vuxna (20–34) är en signal om att betydligt fler än tidigare kommer att behöva en första bostad för att kunna flytta hemifrån. För äldreboendeplaneringen finns det en styrgrupp i staden som behandlar samtliga boendefrågor inom äldreomsorgen för att skapa en helhetsbild av frågor som handlar om äldres boende. Den uppskattade bristen på bostäder för personer

med funktionsnedsättning är mycket stor. Arbetet med att hitta mark och lämpliga lokaler för bostäder för nyanlända fortsätter genom stadens samordning. En stor andel av stadens hemlösa personer bedöms klara av en egen lägenhet, med eller utan stöd, vilket kan tolkas som att dessa personer befinner sig i en strukturell hemlöshet. För denna grupp behövs fler små och billiga lägenheter i det reguljära bostadsbeståndet.

Stadens mål att kraftigt öka bostadsproduktionen kräver en ökad planering och att aktörerna på bostadsmarknaden bygger de bostäder som planeras. En jämn och hög utbyggnadstakt genom konjunkturykler kräver en bred projektportfölj både gällande olika upplåtelseformer och olika geografier. Att bygga bostäder, särskilt hyresrätter med rimlig hyra, i syfte att underlätta inträdet för fler grupper på bostadsmarknaden är en stor utmaning. Riktlinjerna kommer att följas upp årligen bland annat genom Boverkets bostadsmarknadsenkät och i stadens ordinarie verksamheter.

Hänvisning till relevanta nationella och regionala mål, planer och program

Bostadsförsörjningen är en nationell, regional och kommunal angelägenhet. Enligt Boverkets nationella byggbehovsprognos bedöms behovet av nya bostäder fram till 2025 vara 710 000 varav en större del behövs redan 2020. I RYFS 2050, den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, anges att minst 9 000 och upp till 16 000 bostäder ska färdigställas varje år i Stockholms län fram till 2030.

Stadens verktyg för bostadsförsörjningen

Staden har ett stort inflytande över bostadsförsörjningen genom stort markinnehav, ansvar för den fysiska planeringen samt genom de tre allmännyttiga bostadsbolagen, en kommunal bostadsförmedling, ett bolag för omsorgsbostäder samt en stiftelse som arbetar med boendefrågor för utsatta grupper.

För att underlätta möjligheten att få en bostad har staden en bostadsförmedling som är öppen för alla. Den förmedlar ungdoms- och studentlägenheter, förturslägenheter till de mest behövande och utifrån kötid till övriga. För äldreboendeplaneringen ansvarar äldrenämnden och socialnämnden ska i samverkan med stadsdelsnämnderna planera för en utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning och särskilda behov. Stockholms stads verktyg för bostadsförsörjningen är framförallt:

- Allmännyttiga bostadsföretag
- Kommunal bostadsförmedling

- Kommunal översikts- och detaljplanering
- Kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik

Demografi

Stockholm stad har idag en befolkning om 935 619 invånare. Befolkningstillväxten, som pågått oavbrutet sedan år 1982 håller i sig. Att Stockholms stad har en fortsatt stark tillväxt år 2016 beror dels på det positiva flyttningsnettot men främst tack vare födelsenettot. Sedan år 2005 har flyttningsnettot (differensen mellan in- och utflyttare) varit positiv. Folkmängden totalt beräknas öka med 150 000 invånare på tio år, vilket innebär en ökning med 16 procent. Ökningen av unga och unga vuxna är påfallande hög.

Stockholms stad har låtit ta fram en hushållsprognos för utvecklingen av hushåll i Stockholm under perioden 2016-2040. Under perioden 2016-2040 kommer antalet hushåll öka stadigt från 418 500 till 579 700.

Det framtida bostadsbehovet

Bedömningen av det framtida bostadsbehovet utgår från hushållsprognosen. 164 500 hushåll förväntas tillkomma under perioden 2016-2040. Varje hushåll förväntas efterfråga en egen bostad.

Stadens ambition är att förtäta stadsmiljön genom att komplettera med nya bostäder på lämpliga platser i alla delar av Stockholm. Det innebär en fortsatt kraftig satsning på fler bostäder av olika storlek och upplåtelseformer. Stadens bedömning är att det för närvarande finns förutsättningar för bostadsbyggande i alla delar av kommunen, såväl vad gäller bostadsrätter som hyresrätter. Bostadsbyggandet kan användas för att koppla samman och integrera stadsdelar, överbygga barriärer, förbättra offentliga miljöer och förstärka attraktiva naturområden. Det kan också bidra till att offentlig och kommersiell service utvecklas. Den samlade bedömningen är att staden har goda förutsättningar att nå det högt ställda bostadsmålen. Möjligheten att utnyttja det befintliga beståndet effektivt kan bidra till att fler har möjlighet att skaffa sig en bostad och att fler unga vuxna kan flytta hemifrån. En ökad nyproduktion bidrar till detta.

Olika grupper på bostadsmarknaden

Stadens arbete för olika grupper, för vilka staden har ett särskilt ansvar, redovisas med definitioner, nulägesbeskrivning, stadens insatser, boendelösningar samt bostadsbehov. Ungdomar och unga vuxna, studenter, äldre, personer med funktionsnedsättning, ensamkommande barn och unga, hemlösa och kvinnor i behov av

skyddat boende beskrivs närmare i stadens riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Utmaningar

Stadens mål att kraftigt öka bostadsproduktionen kräver en ökad planering och att aktörerna på bostadsmarknaden bygger de bostäder som planeras. Bostadsplaneringen behöver utgå från det långsiktiga behovet av bostäder och bidra till ett byggande på en hög och jämn nivå.

Byggaktörer på marknaden, liksom stadens allmännyttiga bostadsbolag arbetar med att effektivisera byggandet. De så kallade Stockholmshusen och Snabba Hus är initiativ i syfte att korta både produktionstid och kostnader.

Det är en stor utmaning att bygga bostäder, särskilt hyresrätter med rimlig hyra, i syfte att underlätta inträdet för fler grupper på bostadsmarknaden och på så sätt svara mot bostadsbehovet.

Med den höga bostadsbyggnadstakten följer ett utökat behov av samhällsservice som skolor, förskolor, och idrottsanläggningar. Det är viktigt att utbyggnaden av samhällsservice sker parallellt med bostadsutbyggnaden.

Uppföljning

Riktlinjerna kommer följas upp årligen bland annat genom Boverkets bostadsmarknadsenkät men också i stadens ordinarie verksamheter.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen anser att *Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017-2020* ger en god bild av stadens prognos för behovet av nya bostäder, stadens mål för bostadsbyggandet och vilka utmaningar som staden har att övervinna för att nå målen.

Ett stort problem på Stockholms bostadsmarknad idag är bristen på hyresrätter med rimlig hyra. Stadens mål om att skapa 50 procent hyresrätter i nyproduktion, har de senaste åren ofta inneburit hyresrätter med höga hyror. I dokumentet beskrivs ett antal strategier för att bygga hyresrätter med rimliga hyror, bland annat genom byggnation av så kallade *Stockholms hus*, men förvaltningen anser att fler åtgärder bör föreslås. Förvaltningen anser även att det i dokumentet saknas förslag på åtgärder kring hur staden, ur ett stadsbyggnadsperspektiv, kan bidra till en ökad social hållbarhet. För att motverka segregation är det viktigt att skapa mötesplatser för

alla och bygga en blandad stad där människor med olika ekonomiska förutsättningar har möjlighet att bo.

Förvaltningen anser att en grundläggande förutsättning för att staden ska klara den höga takten i bostadsbyggandet är att staden har rätt organisation och rätt resurser för detta, inom både planering och genomförande. Enligt förvaltningen krävs det därför att stadens personella resurser utökas så att de motsvarar behovet av de arbetsinsatser som behövs med ökad bostadsvolym och utbyggnadstakt. Det är också viktigt att fortsätta utveckla tydliga och strukturerade samverkansformer mellan stadens olika förvaltningar för att få en helhetssyn och för att nå både de effektiva och kvalitativa målen i bostadsbyggandet.