



Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020

Mars 2017

stockholm.se

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Mars 2017

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. 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.

Ökningstakten i 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. Staden har en styrgrupp för äldreboendeplanering. Styrgruppen 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 konjunkturcykler kräver en bred projektportfölj både gällande olika upplåtelseformer och olika geografier. Att bygga bostäder, särskilt hyresrätter med rimlig hyra, i syfte att

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020

4 (49)

underlätta inträdet för fler grupper på bostadsmarknaden är en stor utmaning. Riktlinjerna kommer att följas upp årligen bland annat genom Boverkets bostadsmarknadsenkät men också i stadens ordinarie verksamheter.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Bostadsförsörjningslagen.....	7
Kommunens mål för bostadsbyggande	7
<i>Utgångspunkter i kommunfullmäktiges Budget 2017 – Ett Stockholm för alla</i>	<i>8</i>
<i>Särskild samordnare för bostadsmålet</i>	<i>9</i>
<i>2013 års Stockholmsförhandling.....</i>	<i>9</i>
Hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program.....	10
<i>Boverkets reviderade byggbehovsprognos.....</i>	<i>10</i>
<i>Bostadsbehovet i länet fram till 2030.....</i>	<i>11</i>
Stockholms stads bostadsmarknad	11
<i>Bostadsbeståndet i Stockholms stad.....</i>	<i>11</i>
<i>Bostadsbyggande</i>	<i>12</i>
Stadens verktyg för bostadsförsörjningen	14
<i>Allmännyttiga bostadsföretag.....</i>	<i>14</i>
<i>Stiftelsen hotellhem i Stockholm, SHIS.....</i>	<i>15</i>
<i>Micasa Fastigheter i Stockholm AB</i>	<i>16</i>
<i>Bostadsförmedlingen i Stockholm AB.....</i>	<i>16</i>
<i>Kommunal översikts-, områdes- och detaljplanering.....</i>	<i>17</i>
<i>En aktiv markpolitik</i>	<i>18</i>
Demografi.....	19
<i>Befolkningsförändringar</i>	<i>19</i>
<i>Befolkningsprognos.....</i>	<i>20</i>

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020

6 (49)

<i>Hushållsprognos</i>	21
<i>Det framtida bostadsbehovet</i>	21
Olika grupper på bostadsmarknaden	24
<i>Ungdomar och unga vuxna</i>	24
<i>Studenter</i>	27
<i>Äldre</i>	29
<i>Personer med funktionsnedsättning</i>	32
<i>Nyanlända och ensamkommande barn och unga</i>	34
<i>Hemlösa</i>	39
<i>Personer utsatta för våld i nära relation</i>	43
Utmaningar	45
<i>Hög och jämn planeringstakt</i>	45
<i>Ekonomiskt hållbar utbyggnad av staden</i>	46
<i>Nya bostadsformer</i>	47
<i>Lägre boendekostnad</i>	47
<i>Andra planeringsförutsättningar</i>	47
Framtagande av riktlinjer	48
Uppföljning av stadens riktlinjer för bostadsförsörjningen	48

Bostadsförsörjningslagen

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen planera så att förutsättningar finns för alla invånare att kunna leva i goda bostäder. Planeringen ska göras i riktlinjer som antas av kommunfullmäktige. Riktlinjerna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Riktlinjerna ska enligt lag (2013:866) minst innehålla:

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

Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen regleras i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, (2000:1383) bostadsförsörjningslagen. I socialtjänstlagen (2001:453) och lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade anges vilka personer som kommunen har ett särskilt ansvar för.

Kommunens mål för bostadsbyggande

Stockholms stad bedriver ett brett och ambitiöst arbete med bostadsförsörjningsfrågor. I stadens Vision 2040, översiktsplan, kommunfullmäktiges budget samt i övriga styrdokument anges målsättningar och andra aspekter på bostadsförsörjningen på både kort och lång sikt. Stadens nu gällande översiktsplan, Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm, utgör stadens riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ingick som en del i den aktualitetsprövning som beslutades av kommunfullmäktige 25 maj 2015. I samband med att en ny översiktsplan är under utarbetande behandlas, i enlighet med vägledning från Boverket, riktlinjerna i ett eget ärende.

I kommunfullmäktiges budget lämnas årligen, inom ramen för stadens styrsystem ILS, Integrerat ledningssystem, direktiv till de nämnder och bolagsstyrelser som har ansvar för genomförandet av olika delar av stadens bostadsförsörjningsansvar. Nämndernas och bolagsstyrelsernas underlag till budget utgör underlag för analys och ställningstagande i

¹ https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020

8 (49)

arbetet med att ta fram kommunfullmäktiges budget. I samband med den löpande uppföljningen i tertialrapporter och årsbokslut följs målsättningar och direktiv upp. Integreringen med stadens styrsystem innebär att målsättningar revideras och följs upp löpande samt att det är tydligt vad som ligger inom respektive nämnds och bolagsstyrelsens ansvarsområde.

Bostadsförsörjning handlar både om nyproduktion och om hur det befintliga beståndet förvaltas, utvecklas och förmedlas så att invånarna i staden och de som flyttar till staden kan erhålla en bra bostad. Stadens uppgift för att underlätta bostadsförsörjningen, enligt nationella mål och lagar, är att skapa förutsättningar för ett tillräckligt högt bostadsbyggande, att i övrigt underlätta för invånarna att få tillgång till bra bostäder i goda miljöer samt att planera för bostäder för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för.

Utgångspunkter i kommunfullmäktiges Budget 2017 – Ett Stockholm för alla

Takten i bostadsbyggandet ska öka med fokus på klimatsmarta hyresrätter med rimliga hyror. Det långsiktiga målet om att bygga 140 000 lägenheter till 2030 har kompletterats med ett mål på kortare sikt, om att bygga 40 000 bostäder fram till år 2020. Ett ökat bostadsbyggandet som samtidigt håller god kvalitet kräver samverkan mellan stadens nämnder och bolag.

För att kunna öka byggandet och hålla en god kvalitet måste samverkan mellan stadens nämnder förbättras. Befintliga bostadsområden ska förtätas. Markpolitiken ska syfta till att det ska byggas fler bostäder med en god stadsplanering och arkitektur till en rimlig kostnad i enlighet med stadens riktlinjer för markanvisningar. Konkurrensen på byggmarknaden ska stimuleras genom att fler mindre aktörer ges möjlighet att delta i byggandet av Stockholm.

En mångfald av boendeformer ska etableras, och hyresrätterna ska bli fler i hela staden. Bostäder för unga, studenter och andra grupper som står långt ifrån bostadsmarknaden ska prioriteras och staden ska arbeta för låga byggkostnader i dessa projekt. Minst hälften av det som byggs ska vara hyresrätter.

I samband med bostadsexploateringsprojekt ska berörda nämnder pröva om projekten kan innehålla en andel om minst fem procent lägenheter för särskilt boende, med prioriterad inriktning på boenden inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri. Vidare ska en åtgärdsplan för att säkerställa behovet av äldreboendeplatser fram till år 2040 tas fram och

särskild fokus läggs på boenden för nyanlända så att deras etablering i samhället underlättas.²

Kommunfullmäktige har formulerat följande mål för bostadsbyggandet, vilka följs upp minst fyra gånger per år.

Mål	2017	2018	2019
Antal markanvisade bostäder	8 500	9 000	9 000
Antal markanvisade hyresrätter	4 250	4 500	4 500
Antal bostäder i godkända/antagna detaljplaner	8 000	9 000	9 000
Antal bostäder i godkända/antagna detaljplaner i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling	3 200	3 600	3 600
Antal påbörjade bostäder	7 000	7 000	7 000
Antal påbörjade hyresrätter	3 500	3 500	3 500
Antal färdigställda studentbostäder	1 800	1 600	1 600

Tabell: Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet enligt Budget 2017 – Ett Stockholm för alla.

Målet om bostadsbyggande mäts primärt i antalet påbörjade bostäder. Definition på detta är att bottenplattan gjutits eller motsvarande åtgärder vidtagits.

Målet för bostadsbyggandet bryts också ner i aktiviteter och ägardirektiv. För respektive bolag formuleras direktiv och uppdrag i kommunfullmäktiges budget.

Särskild samordnare för bostadsmålet

Höjda ambitioner för bostadsbyggandet kräver nya arbetssätt i staden. Byggprocesserna blir allt mer komplexa och kräver tydlig styrning och mer samordning för att stadens resurser ska kunna användas på bästa möjliga sätt. En särskild samordnare för bostadsmålet tillsattes år 2015 på stadsledningskontoret med uppgift att samordna stadens arbete med att nå uppsatta mål för bostadsproduktion. Därutöver finns bostadssamordnare vid respektive teknisk förvaltning. Dessa ansvarar för respektive förvaltnings samlade arbete med bostadsplaneringen. Tillsammans bildar de en operativ arbetsgrupp, den s.k. Genomförandegruppen.

Arbetsgruppen identifierar projektrelaterade frågor men även problem av mer strategisk karaktär såsom systemfrågor eller rutiner som behöver förbättras och utvecklas.

2013 års Stockholmsförhandling

Enligt överenskommelsen om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökad bostadsbebyggelse i Stockholms län

² Budget 2017 – Ett Stockholm för alla.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020

10 (49)

enligt 2013 års Stockholmsförhandling åtar sig Stockholms stad att själv eller genom annan markägare/bostadsexploatör uppföra totalt cirka 45 900 bostäder i tunnelbanesträckningens influensområde, i huvudsak i söderort. Cirka 3 000 bostäder av dessa ska uppföras i Hagastaden. Den årliga takten ska i genomsnitt vara ca 2 700 bostäder per år. Antalet gäller färdigställda bostäder från och med den 1 januari 2014 till och med den 31 december år 2030, vars detaljplaner har antagits från och med 2014.³

Bostadsåtagandet i enlighet med Stockholmsöverenskommelsen rapporteras till staten fyra gånger per år.

Hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program

I hela Sverige påbörjades under 2016, enligt preliminära siffror, 57 363 bostäder i nybyggnation. Av dessa påbörjades 19 417 bostäder eller nästan 34 procent av bostäderna i Stockholms län. Stockholms stad står för närmare 40 procent av tillskottet av nya bostäder i länet. Under många år påbörjades hälften av länets bostäder i Stockholms stad. Sedan ett par år tillbaka ökar byggandet i kommunerna utanför Stockholm och de står nu för 60 procent av länets påbörjade bostäder.⁴

I takt med att de lokala arbetsmarknaderna i Sverige ökar i storlek och minskar i antal, ökar också det regionala perspektivet på bostadsmarknaden i betydelse. Människor pendlar idag i större utsträckning till sina arbeten, vilket gör att det är vanligt förekommande att en regioninvånare bor i en kommun, arbetar i en annan och handlar i en tredje. På bostadsmarknaden spelar kommungränser en allt mindre roll för den enskilde.

Boverkets reviderade byggbehovsprognos

Med anledning av Statistiska Centralbyråns (SCB) nya befolkningsprognos från april 2016 har Boverket reviderat sin nationella byggbehovsprognos från år 2015. Behovet av nya bostäder fram till 2025 bedöms vara 710 000 varav en större del, 440 000, behövs redan år 2020 vilket innebär en genomsnittlig årstakt om 88 000. Orsaken är dels den förväntade befolkningsökningen framöver och dels att byggandet de senaste åren inte ökat i tillräcklig omfattning för att svara mot behoven.⁵

³ <http://bygg.stockholm.se/Alla-projekt/Soderstaden/Tunnelbaneutbyggnad/?acceptcookies=true&oversatt=>

⁴ <http://www.scb.se>

⁵ Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025. Rapport 2016:18. Boverket

Bostadsbehovet i länet fram till 2030

Stockholms län är en sammanhängande bostads- och arbetsmarknad, som präglas av snabb folkökning. Anledningarna är att länet har en förhållandevis ung befolkning, höga födelseöverskott och nettoinflyttning. Stockholms län har cirka 2,2 miljoner invånare och folkmängden beräknas att öka till 2,6 miljoner invånare år 2030.

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF5, pekar ut riktningen för Stockholmsregionen. Stockholms läns landsting ansvarar för arbetet med att ta fram nästa regionala utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUF5 2050. I RUF5 2050 anges att minst 9 000 och upp till 16 000 bostäder ska färdigställas varje år i Stockholms län fram till 2030.⁶

Enligt Länsstyrelsens regleringsbrev för 2015 ska Länsstyrelsen följa upp kommunernas bostadsbyggande. Länsstyrelsen konstaterar att länets kommuner är på god väg att nå det regionala målet om 16 000 nya bostäder årligen. Kommunernas sammanlagda mål för det årliga bostadstillskottet fram till 2030 är nu över 19 000 bostäder per år, vilket är högre än den regionala behovsbedömningen från 2012. Stockholms stad planerar till exempel för totalt 140 000 nya bostäder under perioden 2010–2030.⁷

Stockholms stads bostadsmarknad

Bostadsbeståndet i Stockholms stad

I Stockholm finns omkring 468 000 bostäder. Av dessa är 44 000 småhus och 22 000 specialbostäder.

Hustyp	2015	Andel
småhus	44 429	9%
flerbostadshus	401 619	86%
specialbostäder	22 370	5%
Totalt	468 418	100%

Tabell: Bostadsbeståndet i Stockholms stad 2015.

Med specialbostäder avses lägenheter för äldre, funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder. Bostadsrätter eller äganderätter utgör 59 procent av bostadsbeståndet i flerbostadshus. 15 procent är hyresrätter i allmännyttan och 26 procent övriga hyresrätter.

⁶ <http://www.rufs.se/rufs-2050/>

⁷ Läget i länet. Bostadsmarknaden i Stockholms län 2016. Rapport 2016:8, Länsstyrelsen Stockholm

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020

12 (49)

Majoriteten av lägenheterna i flerbostadshus är mindre lägenheter, två rum och kök eller mindre. 16 procent av lägenheterna är fyra rum och kök eller större.⁸ Det bor i genomsnitt två personer per lägenhet i Stockholm, 1,7 personer per lägenhet i den inre staden och 2,2 personer per lägenhet i den yttre staden.⁹

Bostadsbyggande

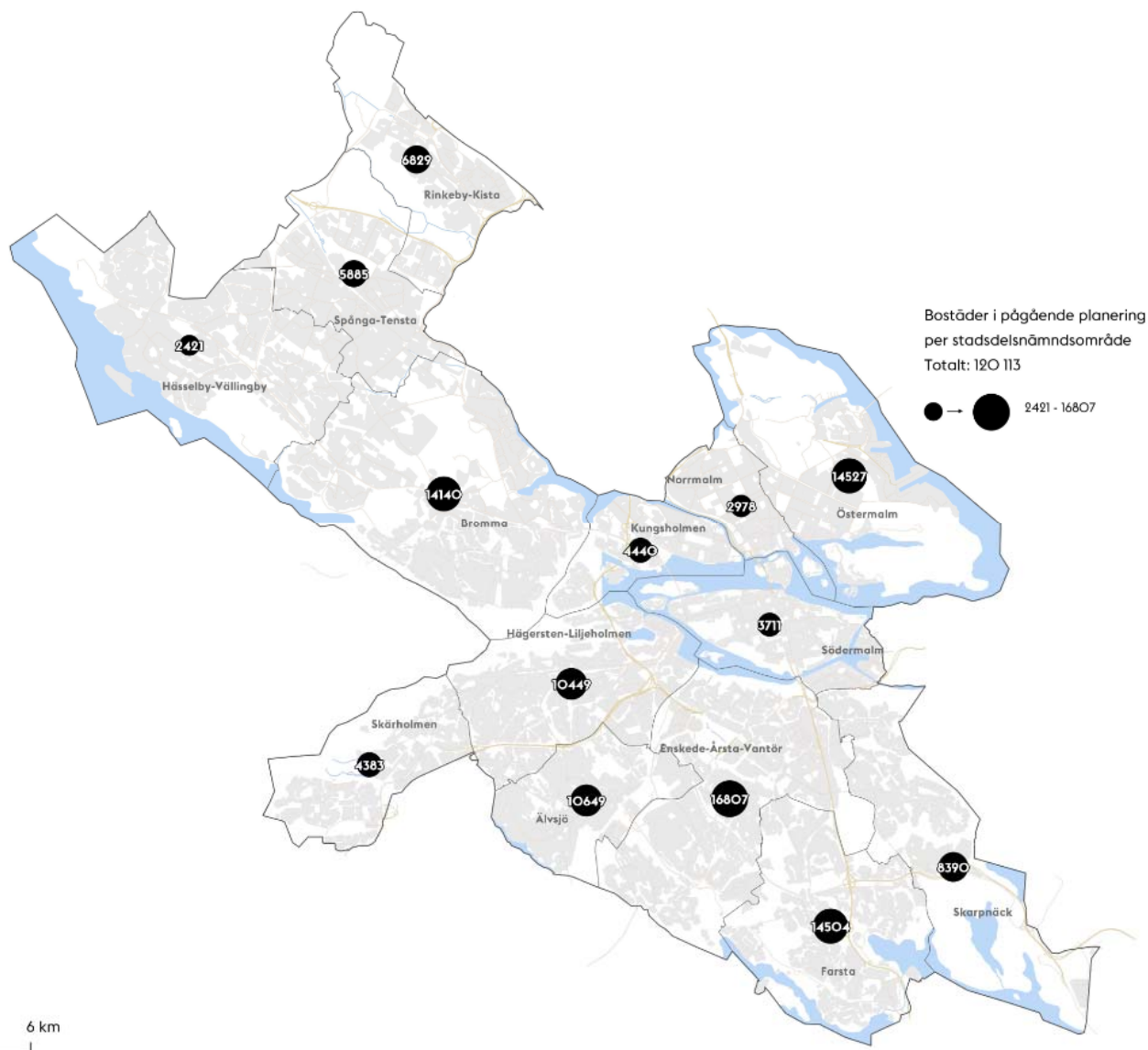
Sedan år 2010 till och med år 2016 har 38 385 bostäder byggts eller påbörjats varav 17 658 bostäder under perioden 2014–2016. Det betyder att 27 procent av de bostäder som staden har som mål till år 2030 har påbörjats. För perioden 2014–2020 har 44 procent av planerade bostäder påbörjats. Genom Stockholmsförhandlingen träffades år 2013 en överenskommelse om utbyggnad av Stockholms tunnelbana som ska mötas med ett ökat bostadsbyggande i berörda kommuner. Från 2014 till 2016 har det påbörjats 2 277 bostäder inom det så kallade influensområdet för den utbyggda tunnelbanan i Stockholms stad.

För närvarande finns cirka 120 000 bostäder i olika skeden i planeringsprocessen. På längre sikt finns ytterligare projekt med bostäder som inte kommit lika långt i planeringen. Allt detta ska falla ut i byggstarter och färdigställda bostäder på sikt. Arbetet med att säkra den långsiktigt strategiska planeringen för att nå målet om 140 000 bostäder till 2030 pågår regelbundet. Till vad som idag finns i stadens portfölj ska tilläggas cirka 38 000 bostäder som under målperioden redan är påbörjade bostäder. Totalen hamnar därmed på cirka 157 000 bostäder.

Under perioden 2010–2016 har beslut fattats om markanvisningar som omfattar 42 483 bostäder. Dessa fördelar sig med 45 procent bostadsrätter och 55 procent hyresrätter. Antalet bostäder i start-PM mellan åren 2010 till 2016 är 76 107 bostäder. Under perioden 2010 till 2016 var antalet bostäder i godkända eller antagna detaljplaner 40 158.

⁸ <http://www.statistikdatabasen.scb.se/>

⁹ <http://statistik.stockholm.se/>



Figur: Bostäder i pågående planering mars 2017

De stadsdelsnämndsområden som särskilt utmärker när det gäller bostäder i pågående planering är Bromma, Östermalm, Enskede-Årsta-Vantör och Farsta. Större stadsutvecklingsområdena som exempelvis Centrala Bromma, Alvik, Norra Djurgårdsstaden, Årstafältet och Tyngdpunkt Farsta förklarar den stora mängden bostäder i dessa områden. Även i Älvsjö och Hägersten-Liljeholmen planeras för ett stort antal nya bostäder. I Skärholmen har antalet bostäder i pågående planer ökat från drygt 1 000 till dryga 4 000 bostäder i samband med stadens satsning på Fokus Skärholmen.

Bland de bostäder i stadens bostadsportfölj där upplåtelseform framgår är närmare 38 000 bostadsrätter och närmare 26 800 hyresrätter. 46 procent av samtliga bostäder saknar uppgift om upplåtelseform. Dessa bostäder

ligger i huvudsak i stadens programområden, i ett tidigt skede i stadens processer.

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, 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 den stadsövergripande äldreboendeplaneringen ansvarar äldrenämnden. Socialnämnden ska i samverkan med stadsdelsnämnderna planera för en utbyggnad av boenden för personer med funktionsnedsättning och särskilda behov. Fastighetsnämnden bidrar i stadens arbete med att tillskapa fler boenden för prioriterade grupper, såsom nyanlända invandrare, ensamkommande flyktingbarn med flera.

Allmännyttiga bostadsföretag

De kommunala bostadsbolagens, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och AB Svenska Bostäder, huvudsakliga uppgift är att bygga och förvalta goda bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. I sitt bestånd ska bolagen äga bostäder som kan efterfrågas av alla stockholmare. De allmännyttiga bostadsbolagen ska ta ett större ansvar för byggandet och fram till år 2019 nå en nybyggnationstakt på 2 500–3 000 nya hyresbostäder per år.

För att uppnå målet om att tillskapa bostäder med rimliga hyror ska de allmännyttiga bostadsbolagen genomföra projektet Stockholms husen, ett konceptbyggande av bostadshus som uppfyller stadens högt ställda krav på energianvändning och tillgänglighet. Samtidigt stödjer den stora volymen i upphandlingen byggbranschens utveckling mot mer effektiv och industrialiserad produktion.

Allmännyttan ska bygga och förvalta bostäder för alla behov. Därför ska bostadsbolagen bygga i alla lägenhetsstorlekar för att också större familjer, kompiskollektiv eller andra konstellationer ska finna en plats i flerbostadshus. Stadens bostadsbolag ska särskilt prioritera byggandet av hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga.

Bostadsbolagen har en viktig roll i att skapa förutsättningar för att minska hemlösheten i staden. Bolagen ska utifrån kommunfullmäktiges

inriktningsmål bidra till stadens mål om att förmedla 500 nya försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först-lägenheter per år. Dessa boenden är nödvändiga verktyg för att människor ska kunna gå från en osäker till trygg boendesituation. Bolagen ska också bistå i stadens åtagande att bereda boende för nyanlända, bland annat genom att tillhandahålla temporära bostäder.

Stadens bostadsbolag har ett särskilt ansvar för att i det långsiktiga arbetet utveckla ytterstaden och skapa goda boendemiljöer för alla stockholmare.

En trygg och rättvis bostadsmarknad bygger på riktiga hyresförhållanden. Såväl hyresgäster som hyresvärdar har ett ansvar att bidra till en väl fungerande bostadsmarknad. Bostadsbolagen ska stärka insatserna för att vidta åtgärder mot oriktiga hyresförhållanden.¹⁰

Stiftelsen hotellhem i Stockholm, SHIS

SHIS är en stiftelse inom Stockholms stad med uppdraget att tillhandahålla tillfälliga bostäder för stockholmare som av olika sociala eller ekonomiska skäl inte kan ordna en egen lägenhet på den ordinarie bostadsmarknaden. Målsättningen är att SHIS hyresgäster efter en tid av tryggt boende ska ordna ett eget boende på den reguljära bostadsmarknaden.

SHIS Bostäder ska tydligare möta socialnämndens och stadsdelsnämndernas behov av genomgångsbostäder för personer som är i behov av en tillfällig bostad eller mer varaktigt boende med visst boendestöd. SHIS ska, i samverkan med bostadsförmedlingen och socialnämnden, etablera en modell för stadens kontakter och samverkan med privata fastighetsägare för att få fram fler bostäder.

AB Stockholmshem ska bistå SHIS Bostäder i dess verksamhet och i byggandet av bostäder och årligen skapa minst 100 permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi för prioriterade grupper.

De allmännyttiga bostadsbolagen blockförhyr bostäder till SHIS Bostäder. Kontrakten ska spridas geografiskt över hela staden.

SHIS Bostäder har ett viktigt uppdrag i att säkra stadens mottagande av nyanlända. Tillsammans med Intro Stockholm ska SHIS bistå de personer som kommer till Stockholm efter anvisning från Migrationsverket med en bostad. Verksamheten ska i samarbete med berörda nämnder och bolagsstyrelser utvecklas och utökas för att möta framtida behov. SHIS ansvarar för driften av genomgångsboende för personer med

¹⁰ Budget 2017 – Ett Stockholm för alla.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020

16 (49)

uppehållstillstånd. Socialnämnden tillförs medel för vidarebefordran till SHIS. SHIS Bostäder ska utveckla arbetet med att kunna tillgodose behovet av genomgångsbostäder för målgruppen våldsutsatta som tvingas flytta.¹¹

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Bolaget äger och förvaltar servicehus, vård- och omsorgsboenden, trygghets- och seniorbostäder, LSS-boenden samt temporära studentbostäder och bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Bolagets huvudsakliga uppgift är att tillhandahålla ett gott och anpassat boende med rimliga hyror till människor i behov av särskilt stöd.

Bolaget ska ha en ledande roll i stadens äldreboendeplanering och försörjning. För att lyckas långsiktigt behöver bolaget ta fram en fastighetsutvecklingsplan för flexibla boendelösningar som klarar efterfrågeförändringar över tid.

Micasa Fastigheter bistår i dagsläget bland annat socialnämnden och SHIS Bostäder med lokaler/bostäder för att kunna härbärgera nyanlända. För att kortsiktigt och akut möta behovet hyr Micasa Fastigheter ut lokaler och bostäder som för närvarande är tomställda och som kan iordningställas med kort varsel. Behovet av långsiktiga boendelösningar kommer dock att öka. Micasa Fastigheter ska därför bidra till att skapa fler boenden för prioriterade grupper.¹²

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Bolagets uppgift är att svara för reguljär bostadsförmedling, evakuering och förmedling av förturslägenheter inklusive försöks- och träningslägenheter, förmedling av lägenheter till stadens bostadsbolags internköer samt förmedling av kategoribostäder såsom student- och trygghetsboenden. Bolaget ska vara ett aktivt verktyg i den sociala bostadspolitiken, bland annat genom att integrera förmedlingen med stadens bostadspolitiska ambitioner att minska segregation. Lägenheter ska förmedlas i ett öppet och transparent system efter kötid, det vill säga till den kund som har längst kötid och uppfyller fastighetsägarens krav.

Förtur

Förtur är en viktig del av Bostadsförmedlingens verksamhet som genomförs på uppdrag av Stockholms stad. Förtur till en lägenhet i staden kan beviljas den som har starka medicinska och/eller sociala behov av en

11 Budget 2017 – Ett Stockholm för alla.

12 Ibid.

viss bostad, eller som av ytterst trängande omständigheter (exempelvis på grund av hot om eller risk för allvarlig fysisk eller psykisk skada) är i akut behov av ändrade bostadsförhållanden och som saknar möjlighet att tillgodose detta behov på annat sätt. Den sökande ska dessutom uppfylla kraven på att kunna bo på egen hand i en lägenhet i en hyresfastighet. Huvudregeln är också att personen ska vara folkbokförd och bosatt i Stockholm sedan minst två år. Bostadsförmedlingen bedömer och fattar beslut om förtur. De typer av bostäder som förmedlas via förtur är vanliga hyresrätter, samt senior- och trygghetsboenden.¹³

Kommunal översikts-, områdes- och detaljplanering

En översiktsplan ska, enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen (PBL), ge vägledning och stöd i beslut om användningen av mark- och vattenområden samt hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. All fysisk planering ska förhålla sig till inriktningen i översiktsplanen.

Översiktsplanen ska vara aktuell för att kunna vara vägledande för efterföljande planering och därmed spegla den politiska viljan i kommunen. Kommunfullmäktige ska därför under varje mandatperiod besluta om översiktsplanen är aktuell eller om den behöver revideras. Översiktsplanen omsätts i detaljplaner och lov för mark och vatten vilka är juridiskt bindande. Stadens nu gällande översiktsplan, Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, antogs i mars 2010 är ett styrdokument för hela kommunen.¹⁴

Planering på områdesnivå och detaljplanering

Översiktsplanens omsätts i stadens kontinuerliga arbete med planering på områdesnivå. Inom områdesplaneringen identifieras utvecklingsmöjligheterna i stadens alla delar och staden kan arbeta proaktivt för att tillvarata den lokala utvecklingspotentialen samt säkerställa den bostadspotential som finns i respektive stadsdel. Med den helhetssyn som möjliggörs i områdesplaneringen kan staden säkerställa behov av olika sorters bostäder, arbetsplatser, förskolor, skolor, idrottsplatser, parker, kultur, service och andra funktioner. Områdesplaneringen möjliggör ett brett samarbete inom staden, där olika perspektiv blir tidigt belysta och där berörda nämnder och bolagsstyrelser kan samordna sin planering.

Med stöd i översiktsplanen och de utvecklingsmöjligheterna som identifieras i områdesplaneringen fattar staden beslut om framtagande av

¹³ <https://bostad.stockholm.se>

¹⁴ <http://vaxer.stockholm.se/tema/oversiktsplan-for-stockholm>

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020

18 (49)

detaljplaner som är den del av stadsplaneringen som är juridiskt bindande. Beslut om start av detaljplanering ska prövas mot översiktsplanen.¹⁵

Förslag till ny översiktsplan

Sedan den gällande översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige i mars 2010 har betydande omvärldsförändringar skett. Stockholms stad behöver i dag möta en större befolkningsökning än vad som tidigare prognosticerats. Därutöver har ett antal utmaningar för att nå en ekologiskt och socialt hållbar utveckling blivit allt tydligare.

Stadens förslag till ny översiktsplan omfattar fyra stadsbyggnads mål: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. För att uppfylla stadsbyggnads målen och för att möta bostadsbehoven på kort och lång sikt behövs en tydlig utbyggnadsstrategi. Utbyggnadsstrategin beskriver hur staden ska prioritera sina planerings- och genomförandeinsatser i stadsbyggandet. Strategin baseras på stadens vilja att konkretisera visionen om ett Stockholm för alla inom ramen för de förutsättningar som finns på marknaden. Förslaget innehåller även stadens precisering av de allmänna intressena, lokala utvecklingsmöjligheter, karta över stadsutvecklingsmöjligheter samt en bilaga om riksintressen enligt miljöbalken.¹⁶

En aktiv markpolitik

Stockholms stad är en stor markägare och har därigenom ett viktigt verktyg för att styra markanvändningen och bostadsbyggandet i staden. Staden kan genom beslut i exploateringsnämnden anvisa mark till olika intressenter inför en planering av ny bebyggelse. En markanvisning är en form av option att under en viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett visst markområde. En markanvisning kan ske antingen genom anbudsförfarande eller genom att staden direktanvisar ett område till en byggaktör.

Målen för antalet markanvisade bostäder beslutas i samband med stadens budget och fördelas per år. Årsmålet ska i sin tur fördelas per upplåtelseform, 50 procent bostadsrätter och 50 procent hyresrätter vilken inkluderar viss andel studentbostäder. Fördelningen ska också möjliggöra de allmännyttiga bostadsbolagens nuvarande årsmål för nyproduktion. Inför beslut om markanvisningar sker ett samarbete mellan stadens

¹⁵ <http://vaxer.stockholm.se/tema/oversiktsplan-for-stockholm>

¹⁶ <http://bygg.stockholm.se/-/Nyheter/Sa-vaxer-staden/Samrad-om-Stockholms-oversiktsplan-/>

förvaltningar där bedömningar om lämplighet och platsens förutsättningar analyseras.

Ny markanvisningspolicy och ny strategi för markpolitiken antogs av kommunfullmäktige i december 2015. I samband med det infördes en ny form för markanvisning, direktanvisning efter jämförelseförfarande. Direktanvisning efter jämförelseförfarande är en ny form av direktanvisning som tillämpas när flera sökande finns på samma plats. Direktanvisning eller direktanvisning efter jämförelseförfarande är den vanligaste formen av markanvisning. Den stimulerar byggaktörer till att hitta lämpliga platser för bebyggelse och är avgörande för att staden skall uppnå målen för bostadsbyggandet.

För att på ett effektivt sätt fördela mark till de många aktörer som söker markanvisning och samtidigt uppnå målen om ett långsiktigt byggande tillämpar kontoret flera metoder för markanvisning. Både vid anbud och direktanvisning tas hänsyn till byggherrens ekonomi, stabilitet och intresse av långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Samtidigt eftersträvar staden att hålla en jämn produktion i bostadsbyggandet över konjunkturycklarna, och eftersträvar att samarbeta med byggaktörer som visar god stabilitet över tiden.¹⁷

Demografi

Befolkningsförändringar

Befolkningstillväxten, som pågått oavbrutet sedan år 1982 håller i sig. Under år 2008 uppgick Stockholms stads befolkning 810 000 invånare och därmed slogs det tidigare befolkningsrekordet från år 1960. Denna utveckling fortsatte även under år 2009 då staden växte med ytterligare 19 000 invånare, vilket var en anmärkningsvärt hög befolkningstillväxt och den största befolkningsförändringen i Stockholms stad sedan år 1973 då befolkningen minskade med 21 000 invånare. Befolkningstillväxten år 2016 var drygt 12 000 invånare. Den 31 december 2016 uppgick Stockholms stads befolkning till 935 619 invånare.

Befolkningsökningen i Stockholms stad förklaras både av ett fortsatt starkt födelsenetto (7 115 personer), det vill säga att det föds fler än som avlider och av att ett positivt flyttnetto mot utlandet (8 934 personer) och länen utanför Stockholm (3 989 personer). Däremot har utflyttningen till andra kommuner inom Stockholms län ökat under de senaste åren med ett negativt flyttnetto år 2016 (-7 989). Även inflyttningen från utlandet har

¹⁷ <http://www.stockholm.se/TrafikStadsplanering/Stadsutveckling/Bostadsbyggande/Mark-inom-kommungransen/Markanvisningar/>

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020

20 (49)

ökat de senaste åren, medan övriga faktorer som påverkar befolkningen varit relativt oförändrade.

Flyttströmmarna är stora med nästan 69 000 personer som flyttade till Stockholms stad år 2016 cirka 64 000 valde att flytta från staden. Dessutom flyttar årligen cirka 100 000 personer inom staden.

Inflyttningen består till största delen av 20–30-åringar. Av dem som flyttar till Stockholm stad från utlandet kommer omkring 55 procent från Europa, varav drygt 15 procent är svenskfödda som flyttar hem igen. Invandring från övriga världen till staden domineras just nu av Indien, Syrien och Kina.

Befolkningsprognos

Tabellen nedan visar att folkmängden totalt beräknas öka med 157 000 invånare på tio år, vilket innebär en ökning med 17 procent. Ökningen av unga (0–19 år) är påfallande hög, 21 procent jämfört med ökningen för vuxna i yrkesverksam ålder. Det har samband med stadens unga befolkning som medför att barnafödandet är högt. Det väntas medföra att fler familjer behöver byta till en större bostad, när de får barn.

Ålder	År 2015	År 2025	Förändring i antal	Förändring i procent
0-19 år	199 000	240 000	41 000	21%
20-34 år	233 000	257 000	24 000	10%
35-64 år	358 000	415 000	57 000	16%
65-- år	134 000	169 000	35 000	26%
Samtliga	924 000	1 081 000	157 000	17%

Tabell: Beräknad befolkningsutveckling i Stockholms stad 2014–2024 för olika åldersgrupper (avrundade siffror).

Ökningstakten i kategori unga vuxna (20–34) är en signal om att betydligt fler än tidigare kommer att behöva en första bostad för att kunna flytta hemifrån. Detta, tillsammans med den stora ökningen i absoluta tal för kategori vuxna i yrkesverksam ålder (35–64 år), är en viktig orsak till behovet av fler bostäder under de närmaste tio åren.¹⁸

Stockholms stad står som landet i övrigt inför en kraftig ökning av antalet äldre. Fram till år 2040 blir det nästan 100 000 fler stockholmare som är 65 år och äldre varav det blir drygt 35 000 fler som är 80 år eller äldre. Ökningen är inledningsvis framför allt bland de yngre äldre men under

2020-talet tar även ökningen av de som är 80 år och äldre fart. Behovet av äldreomsorg ökar och det kommer att vara 3 000 fler personer som har äldreomsorg 2030 och 7 700 fler år 2040.¹⁹

Att gruppen äldre (65 år eller äldre) ökar, relativt sett, beror till stor del på att de stora grupper av befolkningen som föddes i mitten av 1900-talet nu har blivit gamla. Sett över en lång period så lever vi också längre. Den kraftiga ökningen av antalet äldre medför krav på lämpliga bostäder. Det innebär ett behov av att få flyttkedjor att fungera smidigare, så att äldre lätt kan flytta till mindre, billigare och mer tillgängliga och funktionsdugliga bostäder, samtidigt som det frigör bostäder för andra.

Hushållsprognos

Stockholms stad har låtit ta fram en hushållsprognos för utvecklingen av hushåll i Stockholm under perioden 2016–2040. Hushållsprognosen ger ett fördjupat perspektiv på befolkningsutvecklingen och bostadsbehov i staden genom att prognostisera befolkningen uppdelat på hushåll av olika storlekar, med och utan barn, ensamstående, samboende par, samt övriga flerpersonshushåll.

Under perioden 2016–2040 kommer antalet hushåll att öka stadigt, från 418 500 till 579 700. I genomsnitt är tillväxttakten för hushållen två procent per år under 2016–2025 och avtar därefter till en procent under 2026–2040. I absoluta tal innebär tillväxttakten mellan 7 070 nya hushåll per år under 2016–2025 och sedan 6 500 nya hushåll per år under 2026–2040.

Den vanligaste typen av barnhushåll består av två sammanboende vuxna med två barn, därefter två sammanboende vuxna med ett barn. De två hushållstyperna har den största antalsmässiga ökningen av barnhushållen under hela prognosperioden 2016–2040.

Ensamhushåll är den mest förekommande hushållstypen bland de äldre. Det kommer att bli betydligt fler äldre i ensamhushåll i takt med att stora generationskullar blir äldre, men det kommer inte att bli vanligare bland de äldre att bo ensamma. Att fler män lever längre gör att samboendet bland de äldre att kommer att bli lite vanligare än vad det är idag.²⁰

Det framtida bostadsbehovet

Stadens ambition är att förtäta stadsmiljön genom att komplettera med nya bostäder på lämpliga platser i alla delar av Stockholm. Det innebär en

19 Delrapport. Äldreboendeutredningen, maj 2016, dnr 320-525/2016

20 Prognos av hushållen i Stockholm 2016–2040, Hushållsprognos 2016, Stockholms stad, Sweco.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020

22 (49)

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 även bidra till 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 de högt ställda bostadsmålen.

Behovet av nya bostäder är mycket stort under de närmaste åren. Samtidigt kommer utnyttjandet av det befintliga bostadsbeståndet att ha fortsatt stor betydelse för bostadsförsörjningen. Det är således viktigt att ta hand om de befintliga bostäderna och verka för att dessa bostäder utnyttjas på ett så effektivt sätt som möjligt.²¹

Sammanlagt är det 66 900 hushåll som kommer att tillkomma under perioden 2016–2025, och från och med 2016 till 2040 tillkommer det 164 500 hushåll. Varje hushåll förväntas efterfråga en egen bostad.

Bostadsbehovet beskrivs utifrån tre olika alternativa antaganden. Det första alternativet skattats utifrån antagande om att de tillkommande hushållen bor på samma sätt som hushållen i Stockholm bor idag. De andra två alternativa beräkningarna av bostadsbehovet utgår ifrån den senaste bostadsnormen från 1974, Norm 3. Enligt den ska alla hushåll ha kök och vardagsrum samt för varje hushållsmedlem ett eget sovrum, med undantag för samboende par som antas kunna dela sovrum.

Utifrån den definitionen bör även samtliga enpersonshushåll bo i tvårumslägenheter. Norm 3 kan idag därför framstå som högt i relation till en tät stad som Stockholm. Boverket har i senare rapporter gjort bedömningen att flera av enpersonshushållen kan föredra det geografiska läget framför en större lägenhet, och bör därför inte betraktas som ett trångboddhetsproblem. För att ta hänsyn till det har även en alternativ beräkning av bostadsbehovet tagits fram, justerad norm 3.

Vid jämförelse av de olika beräkningarna av bostadsbehov syns det tydligt att bostadsbehov varierar beroende på om de skulle bo som Stockholms nuvarande befolkning eller enligt de normativa antagandena. Det sammanlagda antalet bostäder i alla alternativen är samma. Skillnaden mellan alternativen är att det behövs fler småhus och stora lägenheter om de kommande hushållen ska få ett liknande utbud som Stockholms hushåll

21 Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025, Rapport 2016:18, Boverket

har idag, jämfört med om den kommande befolkningen bodde exakt utifrån Norm 3.

Om de tillkommande hushållen 2016–2025 ska bo som idag behövs sammanlagt 16 600 småhus, och stora lägenheter med 4 rum eller fler. Med alternativet i Norm 3 så behövs det färre, 14 600 lägenheter med 4 rum eller fler. Enligt Norm 3 bör sammanlagt 52 400 två- och trerumslägenheter byggas till år 2025. Om hushållen ska bo som idag så behövs det något färre, 50 300 ett-, två- och trerumslägenheter till år 2025.²²

²² Prognos av hushållen i Stockholm 2016–2040, Hushållsprognos 2016, Stockholms stad, Sweco.

Olika grupper på bostadsmarknaden

Ungdomar och unga vuxna

Definitioner

Det finns inte någon definition i lag av begreppet ungdomsbostad. I samband med att Boverkets ändrade byggregler, BFS trädde i kraft 2014 togs begreppet ungdomsbostäder bort. Svårigheterna att kontrollera att kravet på att bostäderna verkligen används av just unga är också en anledning till att ungdomsbostäder inte definieras enligt lag. De ungdomsbostäder som Bostadsförmedlingen i Stockholm förmedlar vänder sig till åldersgruppen mellan 18 och 25 år. Med ungdomar och unga vuxna avses här följaktligen personer mellan 18 och 25 år.²³ Med stöd av statistik för smålägenheter följer staden upp byggandet av ungdomsbostäder.

Nulägesbeskrivning

Exakt hur många ungdomsbostäder som finns i Stockholms stad är inte helt klart men uppskattningsvis uppgår antalet bostäder avsedda för ungdomar och unga vuxna till cirka 1 500. Under 2016 förmedlade Bostadsförmedlingen i Stockholm totalt 1 031 ungdomsbostäder i Stockholms stad. Under 2016 färdigställdes 280 tillfälliga ungdomsbostäder i Västberga, i projektet Snabba Hus.

Andelen smålägenheter, 2 rum och kök eller mindre, i nyproduktion uppgick till 44 procent av alla de bostäder som byggdes under 2015.²⁴

Antalet personer mellan 18 till 25 år i Stockholms stad uppgick år 2016 till närmare 88 000 personer.²⁵ 42 procent av alla 20–27-åringar i Stockholms län hade 2015 en egen bostad. Endast 16 procent av de unga vuxna i länet bor i hyresrätt. I Stockholm bor 29 procent av de unga vuxna i osäkra boendeförhållanden. En högre andel bor i högst ett rum och kök i jämförelse med övriga storstadsregioner. 79 procent av dem som bor i Stockholm upplever att de klarar sina boendekostnader utan problem. 28 procent av de unga vuxna bor hos sina föräldrar. Endast två procent planerar att flytta till en annan del av landet.²⁶

²³ <https://bostad.stockholm.se/>

²⁴ <http://statistik.stockholm.se/images/stories/excel/b094.htm>

²⁵ <http://www.statistikdatabasen.scb.se>

²⁶ <http://hurvibor.se/wp-content/uploads/Unga-vuxnas-boende-riks-2015-WEBB.pdf>

Stadens insatser för ungdomar och unga vuxna

Bostadsförmedlingen i Stockholm ska enligt bolagets ägardirektiv för 2017–2019 bidra till att underlätta för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden. För detta ändamål väljer fastighetsägare att reservera vissa bostäder för unga.²⁷

Under de gångna åren har Stockholms stad vidtagit en rad åtgärder för att stimulera byggandet av bostäder för unga. Organisationen Jagvillhabostad.nu driver tillsammans med ett av stadens allmännyttiga bostadsföretag Svenska Bostäder projektet Snabba Hus. Konceptet innebär att bygga mobila bostäder för unga vuxna på platser som förbereds för permanenta bostadsprojekt, det vill säga att marken används medan plan- och byggprocessen pågår. De mobila bostäderna får tidsbegränsade bygglov och flyttas sedan vidare till andra platser där det förbereds för bebyggelse. Den maximala tiden för tidsbegränsade bygglov är tio år med möjlighet till förlänging om fem år. Bostäderna är cirka 31–33 kvadratmeter stora med en månadshyra omkring 5 000 kr. Målet är att bygga totalt 1 000 bostäder i Stockholm under de närmsta åren.²⁸

För att öka produktionstakten ytterligare har bostadsbolagen och Stockholms stads förvaltningar fått i uppdrag att utveckla ett konceptbyggande av bostadshus, Stockholmshusen, i syfte att kunna bygga fler hyresrätter snabbare och mer kostnadseffektivt. Målet är 3 500 till 5 000 byggstartade hyresbostäder fram till 2020. Parallellt med framtagandet av konceptet för Stockholmshusen kommer detaljplanarbetet att löpa, allt för att de första Stockholmshusen ska kunna byggstartas under slutet av 2017. Stockholmshusen ska företrädesvis byggas i områden där de allmännyttiga bostadsbolagen redan är etablerade och starka och där tillgången till allmänna kommunikationer är god.²⁹

KomBo, ett kompiss- och kollektivboendekoncept, framtaget av Järntorget och Utopia Arkitekter, är ett försök att skapa ett modernt, attraktivt och prisvärt kollektivboende genom nybyggnation av kostnadseffektiva hyresbostäder. KomBo-konceptet kan inrymma 3-, 4- och 5-rumslägenheter. Lägenheterna har gemensamt kök och vardagsrum men separata sovrum.³⁰ Under 2015 fick Järntorget och Utopia Arkitekter en markanvisning för 25 kompisslägenheter i Stadshagen.

27 Budget 2017 – Ett Stockholm för alla.

28 <http://snabbahus.nu/>

29 <http://vaxer.stockholm.se/stockholmshusen>

30 <http://www.mynewsdesk.com/se/utopiaarkitekter/pressreleases/kombo-nyaenkande-kollektivboende-medel-i-kampen-mot-bostadsbristen-1170101>

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020

26 (49)

Sedan 2015 har stadens bostadsbolag ändrat sina godkännanderegler vid bostadsuthyrning och i samband med detta sänkt sina inkomstkrav för nya hyresgäster. Det medför att fler hushåll har möjlighet att efterfråga de lägenheter som förmedlas.

Nya statliga stöd för att främja utbudet av hyresbostäder

Regeringen beslutade den 29 september 2016 om nya statliga stöd för att främja utbudet av hyresbostäder och bostäder för studerande. Stöden regleras i två förordningar. Förordning om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande avser ett tidsbegränsat stöd som gäller för bostäder som påbörjats tidigast den 25 mars 2015 och senast 28 februari 2017.³¹ Stockholms stads bedömning är att det är få projekt i staden som berörs av stödet, utifrån kravet att normhyran per kvadratmeter i Stockholmsregionen inte får överstiga 1 450 kronor per år.³²

Boendelösningar för ungdomar och unga vuxna

De ungdomsbostäder som förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm är endast avsedda för personer i bostadskön som är mellan 18 och 25 år. Bostäderna är oftast mellan 20 och 40 kvm och har en relativt låg hyra. För att få en rättvis fördelning av bostäder till sökande i olika åldrar så fördelas de kommunala bolagens ungdomsbostäder enligt ett rullande schema. Den första lägenheten förmedlas till en 18-åring, nästa till en 19-åring osv. På så sätt reserveras lika många ungdomsbostäder till 18-åringar som till 25-åringar.

Det finns olika hyreskontrakt för ungdomsbostäder. För det mesta är det ett förstahandskontrakt, men ibland kan kontraktet vara tidsbegränsat. Ett förstahandskontrakt fortsätter att gälla även efter det att personen fyllt 25 år. För korttidskontrakt gäller att personen behöver flytta ut när hyrestiden tar slut, men att personen behåller sin kötid.

KomBo-konceptet ger möjlighet för dem mellan 18 och 25 år att dela lägenhet och kontrakt med en kompis genom så kallade kompiskontrakt. Båda står på kontraktet och har samma villkor. Lägenheterna förmedlas utifrån kötid. I kompiskontrakten ingår inget besittningsskydd till lägenheten och kontrakten gäller under maximalt fyra år.³³

Därutöver finns ungdomsbostäder upplåtna med bostadsrätt.

31 <http://www.regeringen.se/contentassets/fc4c740d8cb247a5941b983f8afca47e/ds-2015-35-investeringsstod-for-anordnande-av-hyresbostader-och-bostader-for-studerande.pdf>

32 Med normhyra avses hyran för en tänkt trerumslägenhet om 77 kvm.

33 <https://bostad.stockholm.se/>

Bostadsbehovet för ungdomar och unga vuxna

Takten i ökningen av antalet unga vuxna (20–34 år) är en tydlig signal om att betydligt fler än tidigare kommer att efterfråga en första bostad för att kunna flytta hemifrån.

Både på kort och på lång sikt behövs fler bostäder för unga vuxna, framför allt fler hyresrätter med rimliga hyror. Stockholm stads satsning på Stockholmshusen och Snabba Hus kan på några års sikt bidra till att minska bristen på bostäder för unga. Ytterligare satsningar på bostäder för unga behövs.

Studenter

Definitioner

Student är en person som studerar på universitet eller högskola.

Med studentbostäder menas en bostad som är varaktigt förbehållen studerande vid universitet eller högskola. Det kan vara ett studentrum i korridor eller liknande, eller en fullständigt utrustad bostad.

Studentbostaden ska upplåtas med hyresrätt och på villkor om begränsad besittningsrätt, vilken är kopplad till hyresgästens fortsatta studier.³⁴

Elevhem, internat och andra typer av specialbostäder för studerande vid gymnasiala utbildningar, folkhögskolor eller andra liknande utbildningar räknas inte som studentbostäder.

Nulägesbeskrivning

På Stockholms läns högskolor och universitet utbildas drygt 80 000 studenter och i länet finns knappt 14 000 studentbostäder³⁵ varav 8 500 i Stockholms stad. Under år 2016 färdigställdes 623 studentbostäder i staden och sammanlagt 1 545 studentbostäder har färdigställts under perioden 2013–2016. Ytterligare 1 500–2 500 studentbostäder kan komma att färdigställas under 2017.

Under år 2016 förmedlade Bostadsförmedlingen i Stockholm totalt 1 401 studentbostäder i Stockholm.³⁶

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, SSSB, har nästan 8 000 rum och lägenheter över hela Stockholm. För att få ett rum i en studentkorridor hos

³⁴ http://www.ssko.se/wp-content/uploads/2016/01/BOSTADSRAPPORT_20151-1.pdf

³⁵ Fler studentbostäder, en förutsättning för Stockholm som kunskapsregion. Stockholms Studentbostäder (SSSB) 2014

³⁶ <https://bostad.stockholm.se/>

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020

28 (49)

SSSB är kötiden i snitt 13 månader, för en studentetta drygt 2,5 år och för en studentlägenhet fyra år.³⁷

Stadens olika insatser för studenter

Genom den nya organisationen för särskild samordning av bostadsmålet finns en tydlighet om att ansvaret för studentbostäder är gemensamt och att samverkan sker via en styrgrupp. Styrgruppen styr aktivt mot målen och genomförandegruppen arbetar för en bra samverkan med både interna och externa parter i processen.

För att öka byggandet av studentbostäder i Stockholmsregionen startades ett samarbetsprojekt, Sthlm6000+, av Akademiska hus.

Sthlm6000+ är ett regionalt projekt som bland annat ska resultera i 6 000 inflyttningsklara studentbostäder till 2017 samt en förbättrad studentbostadsmarknad med färre bostadsköer och enklare regler för uthyrning. Projektet drivs av flera aktörer. I projektet ingår bl.a. Stockholms stad och stadens allmännyttan. I målet för Sthlm6000+ ingår att Stockholms stad ska bidra med 4 000 inflyttningsklara studentbostäder till sista december 2017.³⁸

Boendelösningar för studenter

Det finns ett flertal olika boendelösningar för studenter. Många studenter löser sitt boende på annat sätt än att bo i studentbostäder, men särskilda studentbostäder är en viktig del av deras bostadsförsörjning.

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder, SSSB, förmedlar lägenheter över hela Stockholm. Endast studenter som är medlemmar i en SSCO-ansluten studentkår kan söka bostad via SSSB. Bostadsförmedlingen i Stockholm förmedlar förutom vanliga hyresrätter även student- och ungdomsbostäder i hela Stockholmsregionen. Akademisk kvart är en andrahandsförmedling som är riktad direkt till studenter.³⁹ Andrahandsboenden är ytterligare en boendelösning för studenter.

Bostadsbehovet för studenter

Under perioden 2017–2020 är prognosen att 7 000 nya studentbostäder kommer att byggas i Stockholms stad. Det innebär en ökning med drygt 80 procent jämfört med det totala beståndet av studentbostäder i

37 Fler studentbostäder, en förutsättning för Stockholm somkunskapsregion. Stockholms Studentbostäder (SSSB) 2014

38 <http://sthlm6000.se/>

39 <http://www.ssko.se/bostad/>

Stockholms stad. Enbart under år 2017 förväntas bygget av närmare 2 500 studentbostäder komma igång.

Genom satsningen på Sthlm6000+ och utifrån de många studentbostäder som nu är på gång kan behovet av studentbostäder på lite längre sikt betraktas som i det närmaste tillgodosett utifrån nuvarande situation.

Det är dock sannolikt att antalet studenter kommer att öka kraftigt de kommande åren när andelen unga vuxna ökar. Utifrån ett sådant scenario behövs ytterligare studentbostäder inom en 10-årsperiod.

Äldre

Definition

Äldre är personer i åldersgruppen 65 år och äldre.

Nulägesbeskrivning

Antalet personer 65 år och äldre i Stockholms stad uppgick till närmare 138 000 personer år 2016.⁴⁰ Den absolut största andelen, 68 procent, av de som får äldreomsorg idag bor i ordinärt boende och får hemtjänst. Enbart cirka fem procent av befolkningen 65 år och äldre bor idag i särskilt boende och cirka 15 procent av de som är 80 år och äldre.⁴¹

För att få bo i särskilda boendeformer, servicehus och vård- och omsorgsboende, krävs biståndsprövning, det vill säga behovsbedömning enligt socialtjänstlagen av en biståndshandläggare, och ett beslut från kommunen.

Biståndsbedömt boende

Det finns idag 14 servicehus i staden med cirka 1 440 lägenheter. Micasa är fastighetsägare för samtliga servicehus. Servicehusen är relativt jämnt fördelade över staden.

Totalt har staden tillgång till 6 533 platser i vård- och omsorgsboenden, inkluderat de som staden har tillgång till genom ramavtal med privata aktörer. Siffran innefattar vård- och omsorgsboenden inom valfrihetssystemet samt profilboenden. Dessutom finns totalt 134 korttidsplatser inom staden. Vård- och omsorgsboendena är väl spridda över staden. Trots omvandling av servicehus till seniorboenden och trygghetsboenden är drygt tio procent av servicelägenheterna tomma.⁴²

40 <http://www.statistikdatabasen.scb.se>

41 Delrapport. Äldreboendeutredningen, maj 2016, dnr 320-525/2016

42 Boendeplan 2017 med utblick mot 2040. Äldreförvaltningen, Stockholms stad.

Boende utan biståndsbedömning

Staden har sju trygghetsboenden med totalt 544 lägenheter. Seniorboenden finns inom såväl Micasas, Familjebostäders som Svenska Bostäders bestånd, totalt cirka 1 400 lägenheter i 18 seniorboenden. Stockholms hem har inget seniorboende men har pekat ut 187 lägenheter som särskilt lämpliga för seniorer. Det finns därutöver seniorboenden i olika former som inte staden ansvarar för, i huvudsak bostadsrätter. Det finns även några större privata aktörer som erhåller seniorlägenheter med hyresrätt.⁴³

Stadens insatser för äldre

Staden har en styrgrupp för äldreboendeplanering. Styrgruppen beslutade under hösten 2016 att styrgrupperna för ÄBO-utredning och Boendeplanering slås ihop till en grupp som kallas för ”Styrgrupp för Äldreboendeplanering”. Styrgruppen behandlar samtliga boendefrågor inom äldreomsorgen för att skapa en helhetsbild av frågor som handlar om äldres boende. Det finns även en referensgrupp för äldreboendeplanering.

Varje år tas en boendeplan fram kring det långsiktiga behovet av vård- och omsorgsboenden till 2040. I planen ingår även en prognos av omfattningen av nybyggnation fram till 2040. Under 2016 presenterades också äldreboendeutredningens (ÄBO) delrapport. Delrapporten omfattar en nulägesbeskrivning av boenden, behovsutvecklingen, en analys samt förslag för att tillgodose behovet av bostäder för äldre. En slutrapport ska lämnas 2018.⁴⁴

Stadens allmännyttiga bostadsbolag har alla tre genomfört inventeringar av tillgängligheten i sina bostäder. Med tillgänglighet menas här möjligheten att ta sig fram till lägenheten. Bolagen uppskattar att de har cirka 9 000 lägenheter som kan nås utan några som helst trappsteg från entrén.⁴⁵

En studie av hur äldre önskar att bo kommer också att genomföras.

I samband med bostadsexploateringsprojekt ska berörda nämnder pröva om projekten kan innehålla en andel om minst fem procent lägenheter för särskilt boende, med prioriterad inriktning på boenden inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri.⁴⁶

43 Boendeplan 2017 med utblick mot 2040. Äldreförvaltningen, Stockholms stad.

44 Verksamhetsberättelse 2016 för äldrenämnden

45 Delrapport. Äldreboendeutredningen, maj 2016, dnr 320-525/2016

46 Budget 2017 – Ett Stockholm för alla.

Boendelösningar för äldre

Det finns ett brett utbud av boendeformer för äldre. Staden erbjuder idag boende för äldre i seniorboenden, trygghetsboenden, servicehus och vård- och omsorgsboende. De två senare boendeformerna är biståndsbedömda. Seniorboenden finns också i annan regi än stadens. Seniorbostäder är vanliga bostäder på marknaden som är avsedda för personer över en viss ålder, vanligen 55 år och äldre.

Trygghetsbostäder är en så kallad mellanform, som inte kräver biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen från kommunen. Trygghetsboende är hyresrätter för personer över en viss ålder. I Stockholms stad är åldersgränsen 75 år. Bostäderna förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm utifrån kötid.⁴⁷

Bostadsbehovet för äldre

I Äldreboendeutredningen föreslås bland annat att staden ska erbjuda tre boendeformer för äldre; trygghetsboende med aktivitetscenter, servicehus och vård- och omsorgsboende. Trygghetsboende med aktivitetscentra är inte ett namn på den boendeformen, utan ska ses som en beskrivning av boendeformen.

I stadens äldreboendeutredning föreslås bland annat att dagens senior- och trygghetsboenden omvandlas till trygghetsboenden med aktivitetscentra. Utredningen föreslår också att det uppdrag som idag finns för äldreboendeplanering utökas med ett uppdrag att på kort och lång sikt också bedöma dimensioneringen av trygghetsboenden med aktivitetscenter samt servicehus. Därutöver ska enligt utredningen en strategi för det ordinära bostadsbeståndet tas fram, som underlättar för äldre att kunna välja ett boende som har en tillgänglighet som medger ett aktivt liv även när rörelseförmågan blir sämre.⁴⁸ Idag bor 68 procent av dem som får äldreomsorg i ordinärt boende och erhåller hemtjänst. Den fördelningen antas vara densamma även år 2040.

Enbart cirka fem procent av befolkningen 65 år och äldre bor idag i särskilt boende och cirka 15 procent av dem som är 80 år och äldre. Den andelen beräknas vara något lägre år 2040. Till och med år 2024 beräknas staden ha ett visst överskott på platser inom vård- och omsorgsboende. Därefter ökar behoven och fram till och med år 2040 är prognosen att det behövs ytterligare cirka 16 nya vård- och omsorgsboenden med kommunalt huvudmannaskap, utifrån ett antagande om att 60 procent av

47 Boendeplan 2017 med utblick mot 2040. Äldreförvaltningen, Stockholms stad.

48 Delrapport. Äldreboendeutredningen, maj 2016, dnr 320-525/2016

platserna tillhandahålls av staden.⁴⁹ Fler seniorboenden kan därför behövs inom det ordinära bostadsbeståndet för att möta den ökande andelen äldre.

Personer med funktionsnedsättning

Stockholms stad ger individuellt stöd och service till barn, unga och vuxna med funktionsnedsättning genom insatser enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och bistånd enligt socialtjänstlagen (SoL).

Definitioner

I LSS beskrivs vilka personer som omfattas av lagen. De delas in i tre grupper utifrån olika bedömningsgrunder, så kallade personkretsar. Personkrets 1 omfattar personer med utvecklingsstörning, autism eller autismsliknande tillstånd. Personkrets 2 omfattar personer med betydande och bestående begåvningsmässiga funktionsnedsättningar efter hjärnskada i vuxen ålder föranledd av yttre våld eller kroppslig sjukdom. Personkrets 3 omfattar personer med andra varaktiga fysiska eller psykiska funktionsnedsättning som uppenbart inte beror på normalt åldrande, om de är stora och förorsakar betydande svårigheter i den dagliga livsföringen och därmed ett omfattande behov av stöd eller service.⁵⁰

Nulägesbeskrivning

Antalet personer med beslut enligt LSS var, i oktober 2015, 4 384 personer (exklusive insatsen råd och stöd som landstinget ansvarar för) och med beslut enligt SoL 3 031 personer.⁵¹

I kommunen finns cirka 1 120 bostäder med särskild service enligt LSS varav 793 i gruppboendestäder och 331 i serviceboendestäder.

Antalet stöd- och gruppboendestäder enligt socialtjänstlagen för personer under 65 år uppgår till cirka 430 bostäder. Sedan år 2014 har 93 bostäder med särskild service samt 12 stöd- och gruppboendestäder tillkommit.

Cirka 70 lägenheter med särskild service förmedlas per år. 36 lägenheter enligt socialtjänstlagen förmedlades under 2015.⁵²

49 Boendeplan 2017 med utblick mot 2040. Äldreförvaltningen, Stockholms stad.

50 https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-1993387-om-stod-och-service-till-vissa_sfs-1993-387

51 Beskrivning av socialtjänsten i Stockholms stad 2015.

52 Sammanställning socialförvaltningen, Stockholms stad.

Stadens insatser för personer med funktionsnedsättning

Inom staden finns en genomförandegrupp med representanter från olika förvaltningar som bevakar alla planerade nybyggnadsprojekt i syfte att planera in boenden för denna grupp.

Förtur, en del av Bostadsförmedlingens verksamhet, förmedlar även bostäder som är anpassade för personer med funktionsnedsättning.

I samband med bostadsexploateringsprojekt ska berörda nämnder pröva om projekten kan innehålla en andel om minst fem procent lägenheter för särskilt boende, med prioriterad inriktning på boenden inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri. Fastighetsnämnden förvärvar och förvaltar bostadsrätter, efter beställning från stadsdelsnämnderna, som används för bland annat LSS boende.

En översyn av det aktuella systemet för beställning av bostäder med särskild service samt finansieringen av dessa bostäder ska göras. I översynen ska även förutsättningar för en centralisering av ansvaret utredas.⁵³

Boendelösningar för personer med funktionsnedsättning

Ett LSS-boende är en insats enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Det innebär en bostad anpassad för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar till exempel med utvecklingsstörning, autism, hjärnskada eller rörelsehinder. Boendet kan vara ett gruppboende, en servicebostad eller en annan särskilt anpassad bostad. Målet är att ge personen möjlighet att bo i ett fullvärdigt hem utan institutionsprägel, för permanent bruk. Boendet erbjuder personal som ger stöd och service dygnet runt.⁵⁴

En gruppboende riktar sig till personer med kontinuerligt tillsyns- och omvårdnadsbehov med närvaro av personal. Det innebär ett litet antal lägenheter grupperade kring lättillgängliga gemensamma utrymmen, som utgör en samlingspunkt för de boende.

Särskilt boende är ett individuellt behovsprövat boende i form av bostäder med särskild service som kommunerna, enligt 5 kap. 7 § socialtjänstlagen, ska inrätta för människor som av fysiska, psykiska och andra skäl möter

⁵³ Budget 2017 – Ett Stockholm för alla.

⁵⁴ https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-1993387-om-stod-och-service-till-vissa_sfs-1993-387

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020

34 (49)

betydande svårigheter i sin livsföring och som till följd av dessa svårigheter behöver ett sådant anpassat boende.⁵⁵

Valfrihet råder inom området, där den enskilde efter biståndsbeslut väljer det boende som personen är intresserad av.

Bostadsbehovet för personer med funktionsnedsättning

Den uppskattade bristen på bostäder med särskild service är mycket stor, och ett flertal stadsdelsnämnder har idag pågående ärenden där IVO beslutat om viten för att beslut om boende inte kunnat verkställas. Bristen på anpassade boenden är en av de främsta orsakerna till att beslut inte verkställts inom området. Arbetet för ett ökat byggande av särskilda boenden ska fortsätta, med fokus på att skapa en variation i utbud och geografisk placering över hela staden. Som komplement till gruppboenden ska kommunen möjliggöra lösningar utifrån brukarens situation och behov av exempelvis eget boende. Behov av boenden för särskilda grupper och profilboenden ska ses över.

I det korta perspektivet finns ett behov av grupp- och servicebostäder, enligt LSS, motsvarande totalt cirka 230 lägenheter. I det längre perspektivet är behovet betydligt större, 489 lägenheter, varav 84 avser byteslägenheter. Behovet av grupp- och stödboende enligt socialtjänstlagen uppgår till cirka 115 lägenheter på lång sikt.

530 grupp- och servicebostäder med särskild service enligt LSS förväntas färdigställas under perioden 2017 och framåt. Utöver detta planeras för ytterligare 100 bostäder, enligt LSS eller socialtjänstlagen.⁵⁶

Då det varit svårt för stadsdelsnämnderna att ha en överblick över hela stadens behov av boenden, har socialnämnden i Stockholms stad fått ett tydligt operativt ansvar när det gäller den långsiktiga planeringen. Möjligheterna att ta fram en stadsövergripande prognos utreds för närvarande.

Nyanlända och ensamkommande barn och unga

Bosättningslagen som trädde i kraft 1 mars 2016 innebär att alla kommuner är skyldiga att ta emot personer med uppehållstillstånd och som inte har haft möjlighet att ordna en bostad på egen hand.

Anvisningarna omfattar i första hand personer med uppehållstillstånd i anläggningsboende (ABO) och kvotflyktingar.

⁵⁵ https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/socialtjanstlag-2001453_sfs-2001-453

⁵⁶ Sammanställning socialförvaltningen, Stockholms stad.

Den 1 juli 2006 fick kommunerna ansvaret för mottagandet av och för att tillhandahålla boenden för gruppen ensamkommande flyktingbarn som söker asyl. För att ha beredskap att kunna ta emot barn som anvisats av Migrationsverket, har Stockholms stad sedan juli 2006 tecknat överenskommelser om ett antal boendeplatser för asylsökande ensamkommande barn och för ensamkommande barn som har beviljats uppehållstillstånd.

Sedan 1 januari 2014 kan Migrationsverket anvisa ett barn även till kommuner som saknar en överenskommelse om mottagande.⁵⁷

Definitioner

Som nyanländ kommunmottagen räknas de utländska medborgare som beviljats uppehållstillstånd i Sverige som flyktingar (enligt Genèvekonventionen), skyddsbehövande, efter synnerligen ömmande omständigheter eller som anhöriga (anknytningsskäl).

Ett asylsökande ensamkommande barn är en person under 18 år som kommit till Sverige och sökt asyl utan sina föräldrar eller annan legal vårdnadshavare. Det asylsökande ensamkommande barnet anvisas till en kommun redan i början av asyltiden.

Asylsökande kan välja att bo på Migrationsverkets anläggningsboenden (ABO) eller i eget boende (EBO) under tiden som asylansökan prövas. När asylsökande har beviljats uppehållstillstånd kan de välja mellan att få hjälp med att bli anvisade bosättning i en kommun, eller hitta en bostad i en kommun på egen hand.

Anläggningsboende, ABO, är ett boende som Migrationsverket erbjuder asylsökande under väntetiden, normalt en lägenhet i ett hyreshus. En nyanländ har efter anvisning inte rätt att bo kvar i anläggningsboendet.

Eget boende, EBO, är ett boende som den asylsökande väljer att ordna på egen hand under väntetiden, till exempel hos släkt eller vänner.

Kvotflykting är en utländsk medborgare som före resan till Sverige fått uppehållstillstånd inom den flyktingkvot som regeringen fastställt. Resan hit organiseras och betalas av Migrationsverket.⁵⁸

Nulägesbeskrivning

Under 2016 har Stockholms stad tagit emot totalt 3 793 personer med uppehållstillstånd. 1 653 av dessa avser personer från anläggningsboende

⁵⁷ https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-201638-om-mottagande-av-vissa-nyanlanda_sfs-2016-38

⁵⁸ <https://www.migrationsverket.se/Om-Migrationsverket/Ordforklaringar.html>

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020

36 (49)

(ABO) och 63 kvotflyktingar, som kommunen är skyldig att erbjuda boende till. 1 657 är personer med eget boende (EBO). Dessa personer har således valt att hitta bostad på egen hand.

År 2016 blev Stockholms stad anvisade att ordna bostad för 2 810 personer. För 2017 har antalet kommunanvisade för Stockholms stad fastställts till 2 858 personer.

Under de första tre månaderna år 2017 har totalt 673 personer tagits emot, fördelat på 386 hushåll. Av dessa har 389 personer flyttat in i ”annat boende”. Detta innebär antingen sovsalsboende, vandrarhem eller i privata bostäder som hyrs ut till nyanlända. Resterande 284 personer bor i lägenhet eller modulhus. Fram till idag har endast en liten del av det akuta behovet av bostäder för nyanlända kunnat lösas med modulhus, till följd av att byggloven överklagas.

I februari 2017 uppgick antalet lägenheter för nyanlända till 672 stycken.

Under 2016 blev 146 ensamkommande barn anvisade till kommunen, jämfört med 2 143 barn år 2015.⁵⁹ Hur många ensamkommande barn som kommer att anvisas under 2017 är ännu inte klart.

Insatser för nyanlända och ensamkommande barn och unga

Stockholms stad har tillsatt en särskild samordnare för att hitta mark som är lämplig att bygga modulhus på, samt för att inventera och föreslå lämpliga lokaler i befintliga fastigheter. SHIS bostäder (Stiftelsen hotellhem i Stockholm) ansvarar för drift och bemanning av boenden för vuxna och familjer. För nybyggnation och fastighetsunderhåll används framför allt stadens allmännyttiga bostadsbolag.

Fastighetsnämnden ska snabbt kunna ställa om tomma lokaler för att bereda tillfälliga boenden för nyanlända och utsatta EU-medborgare.

En snabb process för bygglovshanteringen internt i staden har utarbetats utan att påverka allmänhetens lagstadgade möjligheter att lämna synpunkter.

För att säkerställa ett bra mottagande och välfungerande organisation har socialnämnden inrättat en ny enhet, Intro Stockholm, för mottagandet av de personer som anvisas enligt bosättningslagen.

⁵⁹ <http://migrationsverket.se>

Boendelösningar för nyanlända och ensamkommande barn och unga

Många nyanlända i Stockholm har möjlighet att ordna boende på egen hand. För nyanlända som inte kan ordna boende på egen hand ordnar Stockholms stad genomgångsbostäder. Arbetet med att färdigställa boenden är prioriterat i alla led.

Ett genomgångsboende är en tillfällig boendelösning i avvaktan på en permanent bostad. Staden ordnar genomgångsbostäder på flera sätt. Bland annat genom att använda befintliga fastigheter som inte längre används för sitt ursprungliga ändamål. Det kan till exempel vara före detta äldreboenden och kontorslokaler som kan byggas om till bostäder. För att komplettera utbudet bygger staden också tillfälliga modulhus. Uppställningar av moduler sker huvudsakligen med tidsbegränsade bygglov, vilket med nuvarande regler medger en tid om maximalt 15 år. Modulbostäderna är i första hand avsedda för barnfamiljer. Boendeplatser för ensamhushåll löses genom enklare boendeformer som exempelvis kollektivboenden eller vandrarhem.

Staden har också inrättat ett Bostadskansli som förmedlar privata bostäder till nyanlända. Sedan slutet av 2015 annonserar SHIS Bostäder på sin webbplats efter personer som vill hyra ut lägenheter åt nyanlända. SHIS Bostäder har ett viktigt uppdrag i att säkra stadens mottagande av flyktingar. Nyanlända som har fått uppehållstillstånd och som inte kan ordna boende på egen hand får ett tillfälligt boende genom SHIS. Genom upphandling av platser på vandrarhem och hotell har ytterligare boendeplatser tagits fram, i avvaktan på mer permanent boende.

Tillfälligt boende används för ensamkommande barn i väntan på att deras asylprocess startar hos Migrationsverket, exempelvis genom placering i jourhem. I jourhemmet stannar barnet en kortare tid, allt från en natt till några månader. Under tiden barnet bor i jourhemmet gör socialtjänsten en utredning om barnets situation och om var barnet ska bo. Ett jourhem är en helt vanlig familj där minst en vuxen är hemma på heltid och finns tillgänglig för det placerade barnet.

Regeringen har den 1 januari 2016 även infört en ny typ av placeringsform, stödboende, som ett komplement till HVB (hem för vård eller boende) och familjehem. Avgörande för vilken form av boende som kan bli aktuellt för respektive barn är åldern på barnet och vilket behov av stöd barnet har. I ett HVB-hem finns tillgång till personal dygnet runt, de ser till att barnet går i skolan och personalen anordnar aktiviteter, med mera. Stödboende är ett eget boende med anpassat stöd för barn och unga i åldern 16- 20 år. Stödboende kan bestå av ett visst antal lägenheter och/eller en sammanhållen lokal. För barn under 14 år eller för barn med

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020

38 (49)

större behov kan familjehem vara aktuellt. I ett familjehem tas barnet eller ungdomen emot under längre tid.

Bostadsbehovet för nyanlända och ensamkommande barn och unga

Det är svårt att förutse hur flyktingsituationen kommer att se ut i ett längre perspektiv. Enligt siffror från Migrationsverket förväntas antalet kommunmottagna till Sverige kommande år ligga kvar på ungefär samma nivå som under föregående år, d.v.s. cirka 50 000 personer per år.

Under 2017 förväntas Stockholms stad ta emot cirka 2 900 nyanlända som anvisas till Stockholm. Ett stort antal tillfälliga lägenheter för personer med uppehållstillstånd planeras för tillfället på olika platser runt om i staden. Arbetet med att inventera möjlig mark för att skapa ytterligare tillfälliga boenden för de nyanlända fortlöper. Bedömningen är att genomgångsbostäder för denna målgrupp främst kan skapas i vakanta vårdfastigheter och genom tillfälliga modulbostäder. För mottagande av barnfamiljer finns en efterfrågan på större lägenheter. Om efterfrågan av bostäder till nyanlända personer skulle minska kan vakanta bostäder hyras ut till ungdomar och studenter.

Eftersom eget boende är vanligt i Stockholm, speciellt i de stadsdelsområden som redan har många utrikesfödda i sin befolkning, är det sannolikt att behovet av akuta jourboenden kommer att tillta i och med det ökade flyktingmottagandet. Det stora mottagandet kan också komma att leda till en stor ökning av anhöriginvandring där den som ska återförenas med anhöriga kan sakna fast boende eller bor i liten lägenhet.

För ensamkommande barn och unga förväntas mottagandet under år 2017 ligga kvar på ungefär samma nivå som under 2016, d.v.s. cirka 150 barn. För denna målgrupp behövs på kort sikt fler platser i alla typer av boenden; jourhem, HVB-boenden, stödboenden och familjehem. Långsiktigt kommer de som fått permanent uppehållstillstånd att vara i behov ungdomslägenheter och lägenheter i det reguljära bostadsbeståndet.

Det nya ersättningssystemet för mottagandet av ensamkommande barn och unga som träder i kraft den 1 juli 2017 ska ge kommunerna incitament att hitta mer kostnadseffektiva boendelösningar. Dagens regelverk har inneburit att aktörer har kunnat ta ut orimligt höga priser, eftersom det inte har funnits något kostnadstak för placeringar utöver överenskomna platser. I det nya ersättningssystemet ska regelverket harmoniseras. Därmed finns en begränsning för hur mycket kommunerna får i ersättning

från staten.⁶⁰ Det nya ersättningssystemet kommer sannolikt att påverka utbudet av platser på HVB-boenden. Dessa platser kan istället användas för att tillgodose behovet av boenden för nyanlända.

Hemlösa

Definition

Staden använder följande definitioner av hemlöshet:

En hemlös person är en person som saknar egen eller förhyrd bostad och som inte bor i något stadigvarande inneboendeförhållande samt är hänvisad till tillfälliga boendialternativ eller är uteliggare. Till de hemlösa räknas personer som bor på institutioner eller härbärgen och som inte har någon bostad ordnad vid en eventuell utskrivning samt personer som tillfälligt bor hos olika kamrater eller bekanta (max tre månader).

Familjer eller ensamstående med hemmavarande barn under 18 år som saknar egen eller förhyrd bostad och som inte bor i något stadigvarande andrahands- eller inneboendekontrakt och därför är hänvisade till tillfälliga boendialternativ. Dessutom familjer eller ensamstående med barn som vistas på institutioner, i familjehem eller annan vårdinrättning och inte har någon ordnad bostad vid utskrivning.⁶¹

Däremot räknas inte personer som bor i andra hand eller hos någon anhörig som hemlösa. Inte heller personer som bor i en försökslägenhet eller i Bostad först.⁶²

Nulägesbeskrivning

Sedan 1996 har Stockholms stad tagit fram statistik över antalet hemlösa personer. 2016 års kartläggning redovisar 2 420 hemlösa personer, vilket är en minskning med 28 procent jämfört med räkningen som genomfördes år 2004.⁶³ Samtidigt har antalet invånare i staden ökat. Andelen hemlösa män har legat på ungefär samma nivå sedan 2004, medan andelen hemlösa kvinnor har ökat något sedan år 2010. I kartläggningen anges följande orsaker till hemlöshet; hemlöshet till följd av att inte ha möjlighet att inträda på bostadsmarknaden (41 procent), avhysta från egen förhyrd eller ägd bostad (34 procent), hemlöshet till följd av våld i nära relation (14 procent), eller okänd orsak för svaranden (22 procent). Antalet unika

⁶⁰ <http://www.regeringen.se/49e724/contentassets/200774d5e2de4a3e8c7ca8ec00ff1c20/ett-nytt-ersattningssystem-for-mottagandet-av-ensamkommande-barn-och-unga>

⁶¹ Beskrivning av socialtjänsten i Stockholms stad 2015.

⁶² Personer som vistas i staden men är aktuella hos socialtjänsten i annan kommun räknas inte med och inte heller utsatta EU-medborgare.

⁶³ Hemlösa i Stockholms stad 25 september 2016, Socialförvaltningen, Stockholms stad.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020

40 (49)

individer som bodde på akutboende under 2015 var 1 667. Av dessa var 328 kvinnor (20 procent), att jämföra med år 2014 då det totala antalet individer var 1 934 och antalet kvinnor 365 (19 procent).

I början av år 2017 gjordes en kartläggning av familjer med barn under 18 år som bodde i osäkra boendeförhållanden och som var aktuella inom stadens socialtjänst.⁶⁴ Kartläggningen redovisade att socialtjänsten hade kontakt med 342 barnfamiljer som saknade ett stadigvarande boende. Det kan jämföras med år 2012 då antalet rapporterade familjer var 212. Enligt uppgift från SHIS hade ytterligare 208 barnfamiljer tillhörandes Stockholms stad boende via dem vid det aktuella mättillfället.

Stockholm stad förfogar över närmare 2 900 lägenheter, via SHIS, med varierande stöd i boendet. 672 av dessa lägenheter är avsedda för nyanlända.⁶⁵

För 2015 färdigställdes 102 försöks- och träningslägenheter i Stockholm och under år 2016 tillkom 162 lägenheter för SHIS. Stockholms stads bostadsförmedling har uppfyllt årsmålet om 450 förmedlade försöks- och träningslägenheter.

Kommunfullmäktige formulerar i sina ägardirektiv årsmål för förmedlade försöks- och träningslägenheter till bostadsförmedlingen och de tre allmännyttiga bostadsbolagen. För 2016 var årsmålet 450 lägenheter, för 2017 är målet 500 lägenheter inkl Bostad Först-lägenheter. Ett fåtal större privata hyresvärdar lämnar lägenheter till bostadsförmedlingen för ändamålet försöks- och träningslägenheter.

Insatser för hemlösa

Enligt Stockholms stads program mot hemlöshet 2014–2019 är målet att antalet personer i hemlöshet ska minska. Tillgången till ändamålsenliga bostäder är avgörande för att detta mål ska kunna uppnås.

Det finns ett regelbundet samarbete mellan kommunen och de allmännyttiga bostadsbolagen och med privata hyresvärdar för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.

Det finns en överenskommelse mellan staden och de allmännyttiga bostadsbolagen att sänka kraven för bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst.

⁶⁴ Intervju med Linn Hemmingsson, hemlöshetsstrateg vid socialförvaltningen, Stockholms stad.

⁶⁵ Statistik från SHIS, februari 2017.

Tak över huvudet-garantin, som är en viktig del i stadens stöd till hemlösa, innebär att hemlösa personer alltid ska kunna erbjudas nattlogi. Tak över huvudet-garantin gäller för hemlösa personer över 20 år med missbruks- eller psykiska problem och som har sin tillhörighet i Stockholms stad. Denna stödverksamhet ska geografiskt spridas över staden och vara inriktad på att tillsammans med stadsdelsnämnderna och enheten för hemlösa verka för långsiktiga lösningar för den enskildes hemlöshet. Tak över huvudet-garantin är inte tidsbegränsad, men socialtjänsten arbetar kontinuerligt för att hemlösa personer ska bli självförsörjande, så att mer permanenta boendelösningar kan hittas.

Botorg vänder sig till unga vuxna, 18–25 år som lever i hemlöshet eller i befinner sig i riskzon för hemlöshet. Botorg erbjuder samhällsinformation, råd i sociala frågor och stöd i kontakt med myndigheter samt med att söka bostad.

Bostad först är ett arbetssätt som bygger på att bostad är en grundläggande rättighet, och en förutsättning för att individer ska ha möjlighet att hantera olika livsproblem. I Bostad först erbjuds hemlösa personer med komplex problematik, såsom missbruk och psykisk ohälsa, en egen lägenhet samt individuellt anpassade stödinsatser. Bostad först permanentades som en del av socialförvaltningens ordinarie stödutbud i juni 2016. Under år 2016 bodde cirka 30 personer i Bostad först-lägenhet.

Under 2017 gör staden en särskild satsning på arbetet mot hemlöshet. Långvarigt hemlösa på akutboenden ska erbjudas andra alternativ. Ett nytt akutboende kommer att öppna under 2017. Översyn av riktlinjer för försöks- och träningslägenheter kommer att särskilt titta på möjligheten att inkludera barnfamiljer som befinner sig i långvarig hemlöshet. Förutsättningarna för att starta ett utredningsboende för målgruppen hemlösa personer över 65 år utreds. Arbetet med att minska antalet äldre som bor på akutboende fortsätter.

I Stockholms stad har Stiftelsen hotellhem i Stockholm (SHIS) ett särskilt uppdrag att ta fram lägenheter till familjer. Planeringen är att antalet lägenheter inom SHIS för målgruppen ska öka. Arbetet med detta har intensifierats under det senaste året. En lägenhet via SHIS ger en möjlighet till en eget boende och därmed tillfälle till en mer stabil tillvaro i avvaktan på ett eget kontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. Under boendetiden, som kan uppgå till fem år, har familjerna möjlighet att stå i kön hos Bostadsförmedlingen i Stockholm.

Boendelösningar för hemlösa

Stockholms stad har olika typer av boenden för hemlösa. Det finns allt från akuta och tillfälliga boendeplatser i form av nattlogi till mer långsiktiga och permanenta boendeformer i dygnet-runt-boenden.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020

42 (49)

Akutboenden är till för vuxna och par utan barn med missbruk/beroende och/eller en psykisk ohälsa. Det finns totalt sex akutboenden varav tre drivs av staden. Två verksamheter får bidrag från staden och en verksamhet drivs genom entreprenad.

Genomgångsbostäder, s.k. försöks-, tränings- och Bostad Först-lägenheter, är tillfälliga bostäder i avvaktan på en permanent lösning på boendefrågan. Den enskilde kan bo i en genomgångsbostad i fem år. Boende kan erbjudas efter beslut från stadsdelsförvaltningen eller socialförvaltningens enhet för hemlösa.

Försöks- och träningslägenheter och Bostad Först-lägenheter är lägenheter i det ordinarie beståndet. Syftet med försökslägenheter är att förstahandskontraktet, under förutsättning att boendet har fungerat, ska kunna överlåtas på den boende efter tidigast ett år. Vad gäller Bostad Först får hyresgästen i Stockholm ett försökskontrakt, men utan andra förbehåll än att hyreslagen ska efterlevas. Till detta tillkommer ett omfattande stöd kopplat till den boende. Träningslägenhet är i första hand tänkt att vara en förberedelse inför boende i försökslägenhet eller någon annan mer permanent form av boende.

Bostadsbehovet för hemlösa

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. Det innebär att hemlösheten enbart är orsakad av brist på ordinarie bostäder.

Här finns människor som aldrig haft möjlighet att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. För denna grupp behövs fler små och billiga lägenheter i det reguljära bostadsbeståndet.

Barnfamiljer som lever under osäkra levnadsförhållanden är en grupp som sannolikt kommer att öka, bland annat på grund av de många kommunanvisade som efter etableringstiden (två år) inte kommer att ha löst sin boendesituation på egen hand. Enligt den nya kartläggningen i januari 2017 fanns det 342 familjer med osäkra boendeförhållanden. Det finns således en akut efterfrågan både inom ramen för flyktmottagandet, men även för familjer utan större sociala problem som saknar bostad. Långsiktigt finns ett behov av större lägenheter i det reguljära bostadsbeståndet, alternativt en utökning av SHIS bostadsbestånd. Nästa kartläggning av barnfamiljer som lever under osäkra boendeförhållanden är planerad till januari 2019.

Behovet av försöks-, tränings och Bostad Först-lägenheter är fortsatt stort. Stockholmshem ska årligen skapa minst 100 bostäder i SHIS regi för prioriterade grupper. Utöver de 100 försöks- och träningslägenheter som

inom kort kommer att byggas behöver SHIS tillföras ytterligare lägenheter.

Den enskilde kan endast bo i en genomgångsbostad i fem år och det kan finnas behov av att se över möjligheten att vid behov förlänga kontraktstiden.

Ett nytt akutboende kommer att öppna under 2017.

Personer utsatta för våld i nära relation

Staden måste enligt lag (SoL 2 kap. 1§) tillgodose invånarnas behov av stöd. Personer som utsatts för brott nämns särskilt i 5 kap. 11 § SoL. Där anges bland annat att ”till socialnämndens uppgifter hör att verka för att den som utsatts för brott och dennes närstående får stöd och hjälp. Socialnämnden ska särskilt beakta att kvinnor som är eller har varit utsatta för våld eller andra övergrepp av närstående kan vara i behov av stöd och hjälp för att förändra sin situation.”

För denna målgrupp innebär ansvaret, när det gäller bostadsfrågan, framförallt stöd i form av skyddat boende och hjälp att hitta en vanlig bostad när den våldsutsatta vill lämna våldsutövaren.

Definition

Målgruppen består av personer oavsett kön från 18 år och uppåt, som är utsatta för våld i nära relationer. Detta innefattar alltifrån lindrigare former av psykiskt våld till grovt psykiskt, fysiskt och/eller sexuellt våld.

Nulägesbeskrivning

Brottsförebyggande rådet (Brå) har sedan år 2008 en brottskod som visar anmälda misshandelsbrott i nära relation. Det bör dock noteras att enligt Brå kommer cirka 80 procent av våldet mot kvinnor i nära relationer aldrig till polisens kännedom.⁶⁶

År 2015 var det första året som det fanns en indikator på kommunfullmäktigenivå för området våld i nära relationer. Indikatorn löd ”Antal personer som utsatts för våld i nära relation som är kända av socialtjänsten”, vilket var 1 625 personer år 2015, varav 1 503 kvinnor och 122 män. Det är emellertid endast en liten del av dessa som söker stöd hos socialtjänsten och den enda insats som vi idag kan se statistik på, är skyddat boende.

Staden driver i egen regi tre skyddade boenden. Verksamheterna har tillsammans 47 platser. Sedan 2009 har staden genom en enkät till

66 Beskrivning av socialtjänsten i Stockholms stad 2015.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020

44 (49)

stadsdelsförvaltningarna inventerat hur många kvinnor över 18 år som placerats i skyddat boende och antalet medföljande barn. Antal kvinnor placerade i skyddade boenden uppgick år 2015 till 366 unika individer. Ett fåtal kvinnor och män har initialt nekats plats på skyddat boende på grund av platsbrist. Situationen har då lösts genom boenden på vandrarhem eller inom det privata nätverket, i avvaktan att en ledig plats på skyddat boende blivit ledig.

Placeringarna i skyddat boende har till 83 procent skett inom stadens geografiska område, vilket är en kraftig ökning jämfört med år 2014 då andelen var cirka 60 procent. Denna andel har dock varierat från år till år.

Under år 2015 beviljade socialnämnden bidrag till fem kvinnojourer med skyddat boende, som tillsammans tillhandahöll 68 platser, vilket är en ökning jämfört med året innan då fyra jourer fick ekonomiskt bidrag och tillhandahöll 39 platser. Beläggningen på de 68 platserna var 80 procent år 2015, vilket också är något högre än föregående år. Placeringar från Stockholms stad utgjorde 34 procent av beläggningen, vilket är en mindre andel än året innan. Sammanlagt bodde 233 kvinnor och 210 medföljande barn på kvinnojouren.

Insatser för personer som utsatts för våld i nära relation

Stockholms stad har skapat ett program mot våld i nära relationer och hedersrelaterat våld och förtryck med en tydlig strategi för arbetet med att förebygga våldet och ge stöd och skydd när det ändå uppstår.

Staden driver i samverkan med övriga kommuner i Stockholms län, Stockholms läns landsting och Polismyndigheten ett resurscentrum mot hedersrelaterat våld och förtryck, Origo. Det finns också olika stödverksamheter som drivs av en eller flera stadsdelsnämnder i samverkan, exempelvis Relationsvåldscentrum. Verksamheten drivs av fyra stadsdelsnämnder i samverkan med Polisregion Stockholm och Åklagarmyndigheten. Personer som utsatts för våld i nära relation eller hedersrelaterat våld kan också få bland annat samtalsstöd och viss praktisk hjälp från socialtjänsten.

Att vara utsatt för våld i en nära relation kan innebära att en person uppfyller kraven för att beviljas förtur.

Boendelösningar för personer i behov av skyddat boende

Insatsen skyddat boende innebär såväl skalskydd som psykosocialt stöd. Vissa boenden har särskild inriktning, såsom kvinnor i missbruk eller hedersrelaterat våld och förtryck. Skyddat boende är en biståndsbedömd insats.

Efter utflytt från skyddat boende kan personen ibland erbjudas så kallat mellan- eller utslussningsboende, ibland i väntan på en permanent bostad. Mellanboendet är mer ”öppet” än skyddat boende men fortfarande med visst stöd. Våldsutsatta vuxna i behov av skyddat boende som har medföljande barn, erbjuds ett barnanpassat skyddat boende. Begreppet "barnanpassat boende" är vitt och innebär att boendet ska vara utformat för att ta emot medföljande barn. Det kan exempelvis handla om att det finns personal med kompetens om barn, leksaker och aktiviteter eller verksamhet för barn.

SHIS Bostäder ska utveckla arbetet med att kunna tillgodose behovet av genomgångsbostäder för målgruppen våldsutsatta som tvingas flytta.

Bostadsbehovet för personer som utsatts för våld i nära relation

Målgruppens behov av boende består dels av skyddat boende, dels av en vanlig bostad när den våldsutsatta lämnar det skyddade boendet (i det fall personen väljer att flytta ifrån den som utövar våldet). Det kan också handla om en person, som inte bor i skyddat boende, men som vill lämna den som utövar våldet och flytta till en egen bostad.

Av den enkät som besvaras av stadsdelsförvaltningarna framgår att de ser behov av fler platser i skyddat boende, framförallt för kvinnor i missbruk och kvinnor med funktionsnedsättning.

Det största behovet är emellertid vanliga bostäder dit de våldsutsatta kan flytta när de lämnar våldsutövaren. Det är angeläget att de våldsutsatta, och i många fall deras barn, inte bor längre tid än nödvändigt i ett skyddat boende. För att ha möjlighet att läka, skapa ett nytt vardagsliv fritt från våld och ge barnen ett vanligt liv med normal skolgång är det viktigt med en egen bostad. Utöver de mänskliga kostnaderna är det en stor ekonomisk kostnad för stadsdelsnämnderna att betala för insatsen skyddat boende under en lång tid, när det inte längre behövs, sett till skyddsbehovet.

Utmaningar

Hög och jämn planeringstakt

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. Erfarenheten har visat att bristande förutsebarhet och ryckighet i byggandet ger högre kostnader på sikt. Ökad konkurrens genom många aktörer på bostadsmarknaden är också viktigt för att minska kostnaderna för

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017–2020

46 (49)

byggandet och för att skapa långsiktigt sunda ekonomiska förutsättningar för nyproducerade bostäder.

Fler större stadsutvecklingsprojekt som identifierats behöver startas under de kommande två till tre åren och projekt som omfattar ett större antal lägenheter behövs för möjligheten att nå bostadsmålet 2030. De stora stadsutvecklingsprojekten som är aktiva idag bidrar till en jämn och hög takt i bostadsförsörjningen. Arbetssättet inom dessa behöver utvecklas för fler områden. Större sammanhängande stadsutvecklingsprojekt är till exempel Fokus Skärholmen, Norra Djurgårdsstaden, Hagastaden, Stora Sköndal, Kista och Hagsätra-Rågsved. Fler projekt kommer behöva adderas till dessa.

Ett viktigt arbete den närmsta tiden är att bevaka att infrastrukturs- och kapacitetsbegränsningar inte minskar möjligheterna att nå målen för bostadsförsörjningen.

Ett klimat i förändring kan medföra negativa konsekvenser för staden, på både kort och lång sikt. Stadens sårbarheter till följd av ett klimat i förändring ska identifieras och reduceras inom bostadsbyggandet som en förutsättning för en växande klimatsmart stad. Stadens skyfallsmodell och andra karteringar såsom värmestrålning och flöden i sjöar och vattendrag utgör viktiga underlag i det arbetet.

Efter år 2020 behöver byggtakten öka ytterligare för att klara stadens högt satta mål. Förutsättningarna för detta är goda då stadens strategiska planering stärkts bland annat genom stadsbyggnadskontorets områdesplanering. En jämn och hög utbyggnadstakt över tid kräver en bred projektportfölj både gällande olika upplåtelseformer och olika geografiska lägen.

Ekonomiskt hållbar utbyggnad av staden

Stadens resurser är begränsade och försäljningsintäkter från exploateringsverksamheten är en förutsättning för ett långsiktigt hållbart byggande. Andelen hyresrätter ska uppgå till 50 procent av nyproduktionen och med krav på bibehållen god projektekonomi kommer det att innebära ökade krav på anpassning av utgiftssidan i exploateringsprojekten. Det är viktigt att tidigt, redan vid utredningsbeslut, översiktligt bedöma såväl investeringsutgift som lönsamhetspotential i projekten. Stadens fortsatta satsning på en tät, areaeffektiv och hållbar stad med en utbyggnad i goda kollektivtrafiklägen eller där kollektivtrafik planeras, har goda förutsättningar att resultera i lönsamma projekt.

Staden bidrar till staten och landstingets projekt genom medfinansiering i allt större utsträckning. Detta innebär en framtida utmaning då detta

minskar det utrymme som finns att tillgå för finansiering av stadens egna investeringar.

Nya bostadsformer

Flera byggaktörer arbetar med att effektivisera byggandet. Ett exempel är de kommunala bostadsbolagens gemensamma arbete med de så kallade Stockholmshusen. I syfte att minska byggkostnader och korta ner planerings- och produktionstider ska Stockholmshusen utformas på ett enhetligt och standardiserat sätt och med god kvalitet. Ett annat exempel är de så kallade Snabba hus, som innebär tillfälliga lösningar med tidsbegränsade bygglov, i syfte att snabbare kunna erbjuda en bostad till unga i åldern 18–30 år. Nya bostadsformer kan också vara en byggemenskap där en grupp privatpersoner blir sin egen byggherre.

Lägre boendekostnad

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. Trots en hög nyproduktion, bedöms det totala antalet billiga bostäder på marknaden minska t.ex. till följd av renoveringar som kan medföra högre boendekostnader. Flyttkedjor kan möjliggöras genom tillkommande nyproduktion och på så sätt kan bostäder i det befintliga beståndet med lägre hyror bli tillgängliga på marknaden. Staden har begränsad rådighet i dessa frågor.

Andra planeringsförutsättningar

Med den höga bostadsbyggnadstakten följer ett utökat behov av samhällsservice som skolor, förskolor och idrottsanläggningar. Planeringen för dessa är en viktig förutsättning för att nya bostäder ska kunna byggas och behöver därmed säkerställas. Ett exempel på detta är det arbete staden bedriver gällande skolplaneringen, Samordnad skolplanering i Stockholm (SAMS). Arbetet syftar till att på lång sikt säkra skolförsörjningen och identifiera platser där skolor i framtiden kommer att behövas. Behovet baseras på befolkningsprognoser och elevunderlagsprognoser utifrån stadens projektportfölj för bostäder.

Planeringsinriktningen för stadens utbyggnad av vård- och omsorgsboenden utgår från stadens årliga långsiktiga boendepplan med utblick mot 2040. Äldreboendepplaneringen samordnas av en styrgrupp under ledning av kommunstyrelsen.

För att stärka utbyggnadsprocessen för bostäder med särskilt stöd och service (särskilda boendeformer för personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning) finns en genomförandegrupp där stadens berörda verksamheter ingår under ledning av socialnämnden.

Stockholms stad ska pröva om samplaneringsfunktionen även för andra lokalkategorier kan utvecklas och organiseras med utgångspunkt från de forum som idag finns för samplanering av skolor och äldreboenden.

Framtagande av riktlinjer

Stockholms stad har gått på Länsstyrelsens rekommendation att låta stadens riktlinjer för bostadsförsörjning finnas i ett eget dokument och genomgå en separat process. Dock har arbetet med framtagandet skett som ett delprojekt inom ramen för arbetet med framtagandet av en ny översiktsplan. Syftet är att riktlinjerna, när de antagits av kommunfullmäktige, ska ligga till grund för skrivningar om bostadsförsörjning i den kommande översiktsplanen. I processen för framtagandet av riktlinjerna ingår ett samråd med Länsstyrelsen i Stockholms län samt Tillväxt- och regionplaneförvaltningen.

I arbetet med framtagandet av detta dokument har flera delar av staden deltagit och bidragit med kunskap och statistik, främst genom intervjuer och samtal; stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, socialförvaltningen, äldreförvaltningen, Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) samt koncernen Stockholms Stadshus AB. Därutöver har Länsstyrelsen i Stockholms län, via Henrik Weston, bistått med stöd under både uppstart och underhand.

Stadens mötesorgan för cheferna för stadens tekniska förvaltningar är uppdragsgivare och Anette Scheibe Lorentzi, stadsbyggnadsdirektör, beställare av uppdraget. Anders Hallberg, bostadssamordnare (ExplK), har haft rollen som delprojektledare och redaktör, Maria Gräns, översiktsplanerare (SBK) samt Jonas Claeson, särskild samordnare för bostadsmålet (SLK), har fungerat som arbetsgrupp. Interna referenspersoner har också bidragit till utvecklingen av dokumentet. Arbetet har pågått under första kvartalet 2017.

Uppföljning av stadens riktlinjer för bostadsförsörjningen

Riktlinjerna kommer att följas upp årligen bland annat genom Boverkets bostadsmarknadsenkät, men också i stadens ordinarie verksamheter. Stadens särskilda samordnare för bostadsmålet har ett särskilt uppföljningsansvar när det gäller stadens bostadsbyggande.

2013 års Stockholmsförhandling följs upp bland annat genom rapportering av antalet bostäder i antagna detaljplaner, påbörjade samt färdigställda bostäder i influensområdet. För studentbostadsmålet Sthlm6000+ finns en särskild styrgrupp där Stockholm finns representerade. Socialnämnden har

i enlighet med stadens budget för år 2017 fått i uppdrag att på stadsövergripande nivå utreda och sammanställa behoven av bostäder för grupper som staden har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar för. Stadens styrgrupp för Äldreboendeplanering behandlar samtliga boendefrågor inom äldreomsorgen för att skapa helhetsbild av frågor som handlar om äldres boende.