

Kontaktpersoner

Exploateringskontoret
Anders Hallberg
Telefon: 08-508 26 401

Stadsbyggnadskontoret
Joel Edding
Telefon: 08-508 27 322

Äldreförvaltningen
Hanna Markkula
Telefon: 08-508 36 235

Socialförvaltningen
Anna Colliander
Telefon: 08-508 25 243
Linn Hemmingsson
Telefon: 08-508 25 237

Till

Exploateringsnämnden 2020-09-24
Stadsbyggnadsnämnden 2020-09-24
Äldrenämnden 2020-09-29
Socialnämnden 2020-09-22

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024. Svar på remiss från kommunstyrelsen

Förslag till beslut

1. Som svar på remissen ”Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024” hänvisas till vad som anförs i exploateringskontorets, stadsbyggnadskontorets, äldreförvaltningens och socialförvaltningens gemensamma tjänsteutlåtande.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.



Johan Castwall
Förvaltningschef
Exploateringskontoret



Anette Scheibe Lorentzi
Förvaltningschef
Stadsbyggnadskontoret



Patric Rylander
Förvaltningschef
Äldreförvaltningen

Lena Lundström Stoltz
Förvaltningschef
Socialförvaltningen

Sammanfattning

Kommunstyrelsen gavs i kommunfullmäktiges budget 2020 i uppdrag att i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, socialnämnden, äldrenämnden och Stockholms Stadshus AB ta fram Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2021-2024.

Kommunstyrelsen har skickat Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024 på remiss till exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, socialnämnden och äldrenämnden som gemensamt besvarar remissen.

Enligt bostadsförsörjningslagen 2013:866 ska kommunen planera så att förutsättningar finns för alla kommunens invånare att kunna leva i goda bostäder.

I förslaget till riktlinjer framgår bland annat följande. Ett kraftigt bostadsbyggande för att underlätta bostadsförsörjningen är en av kommunkoncernens mest prioriterade uppgifter. Staden har inflytande över bostadsförsörjningen genom sitt markinnehav, ansvaret för den fysiska planeringen samt genom de tre allmännyttiga bostadsbolagen, bostadsförmedling, ett bolag för omsorgsbostäder och SHIS en stiftelse som arbetar med boendefrågor för utsatta grupper.

Befolkningsökningen och den demografiska utvecklingen gör att det finns behov av fler bostäder för samtliga grupper som omfattas av riktlinjerna. Enligt den hushållsprognos staden låtit ta fram behövs knappt 7 000 bostäder tillkomma varje år fram till 2040 för att täcka det demografiska bostadsbehovet. Region Stockholm har låtit beräkna efterfrågan på nya bostäder i Stockholms län. Den bedömda efterfrågan på bostäder i Stockholms stad är cirka 2 500 bostadsrätter och 1 800 hyresrätter per år det vill säga totalt cirka 4 300 bostäder per år.

Kontoren anser i det gemensamma förslaget till remissvar att *Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2021-2024*, tillsammans med pågående arbete med Bostadspotential Stockholm och berörda nämnders arbete med boendepplaner, utgör ett bra underlag för att arbeta långsiktigt med bostadsförsörjningen.

Utlåtande

Ärendet

Kommunstyrelsen har skickat Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024 på remiss till exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, socialnämnden och äldrenämnden som gemensamt besvarar remissen. Remissen har även skickats till bland annat länsstyrelsen, Region Stockholm och Stockholm stads grannkommuner.

Sista svarsdag är 30 september 2020.

Kommunstyrelsens pensionärsråd har haft möjlighet att behandla ärendet den 22 september. Kommunstyrelsens råd för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att behandla ärendet den 17 september 2020.

Sammanfattning av remissen

Här beskrivs det huvudsakliga innehållet i förslaget i sammanfattning under ett antal underrubriker.

Bakgrund och inriktning

Kommunstyrelsen gavs, i kommunfullmäktiges budget 2020, i uppdrag att ta fram Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2021-2024. Förslaget till riktlinjer har tagits fram i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, äldrenämnden, socialnämnden och Stockholms Stadshus AB.

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024 grundar sig på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. De särskilt prioriterade grupper som lyfts fram särskilt i riktlinjerna är ungdomar och unga vuxna, studenter, äldre, personer med funktionsnedsättning, nyanlända och ensamkommande barn och unga, personer som lever i hemlöshet samt personer utsatta för våld i nära relation. Bostäder för dessa grupper, som står långt ifrån bostadsmarknaden, ska prioriteras.

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. Riktlinjerna tar även hänsyn till FN:s barnkonvention och Agenda 2030.

Bostadsförsörjningslagen

Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen regleras i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 2013:866 (bostadsförsörjningslagen). I socialtjänstlagen (2001:453) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (1993:387) anges vilka personer som kommunen har ett särskilt ansvar för.

Enligt bostadsförsörjningslagen 2013:866 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 enligt lag (2013:866) minst innehålla:

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

Stadens verktyg för bostadsförsörjningen

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.

Stockholms stad har ett stort inflytande över bostadsförsörjningen genom ett 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. Stadens höga takt i bostadsförsörjningen utgör en bas för att bostäder till stadens särskilt prioriterade grupper enligt bostadsförsörjningslagen ska kunna tillgodoses.

Stockholms stads bostadsmarknad

Enligt Stockholms stads budget 2020 ska Stockholm ha en hållbar bostadsförsörjning med bostäder som alla har råd att efterfråga.

Hela Stockholm ska präglas av blandade upplåtelseformer med balans mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Befolkningsutvecklingen är fortsatt stark i Stockholmsregionen och Stockholm är en av de snabbast växande regionerna i Europa. Under flera år har staden bedrivit ett intensivt arbete för att öka bostadsbyggandet vilket innan marknaden försvagades resulterade i ett ökat bostadsbyggande. Trots det har bostadsbyggandet inte kunnat svara upp mot befolkningsökningen vare sig i Stockholms stad eller i Stockholms län. Konsekvensen är bostadsbrist, höga bostadskostnader, långa bostadsköer och ökad trångboddhet. För vissa grupper och i vissa stadsdelar är trångboddheten mer utbredd. Störst är trångboddheten i Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista där 38 procent av hushållen är trångbodda.

För de som inte vill eller kan köpa sitt eget boende är hyresmarknaden det enda alternativet. Den genomsnittliga årshyran för samtliga hyreslägenheter i Stockholm ligger på 1 355 kronor per kvadratmeter. Hyresnivån är högre i innerstaden än i söderort och västerort. År 2019 förmedlades 2 927 hyresrätter i det befintliga beståndet. Den genomsnittliga kötiden för en hyreslägenhet är 12,2 år. Den genomsnittliga kötiden är längst, i det befintliga hyreslägenhetsbeståndet i innerstaden, 18,6 år. Det är genomgående längre kötid i det befintliga beståndet än i nyproduktionen. Kortast genomsnittliga kötid har nyproduktionen i sydvästra ytterstaden och i södra Järva, 9,1 år.

Bostadsbyggande

Ett kraftigt bostadsbyggande för att underlätta bostadsförsörjningen är en av kommunkoncernens mest prioriterade uppgifter. Målet är att 140 000 bostäder byggs mellan 2010 och 2030. Sedan 2010 har drygt 57 000 bostäder påbörjats. Beredskapen med byggbar mark är god. I stadens planberedskap finns drygt 22 000 bostäder. Att staden fortsätter att ha en hög planberedskap i form av många byggrätter för bostäder gör att bostadsproduktionen snabbt kan öka vid bättre marknadsläge.

Demografi och marknadsefterfrågan

Befolkningsprognosen visar på fortsatt stor befolkningsökning och alla åldersgrupper väntas öka under perioden 2019-2028. De senaste tio åren har folkmängden i Stockholms stad ökat med cirka 150 000 personer. I slutet av 2019 hade staden 974 073 invånare. Under de

närmsta tio åren prognostiseras befolkningen öka med cirka 140 000 personer. År 2021 väntas befolkningen ha passerat en miljon.

Enligt den hushållsprognos som staden låtit ta fram behöver knappt 7 000 bostäder tillkomma varje år fram till 2040 för att täcka det demografiska bostadsbehovet. Region Stockholm har låtit beräkna efterfrågan på nya bostäder i Stockholms län. Den bedömda efterfrågan på bostäder i Stockholms stad är cirka 2 500 bostadsrätter och 1 800 hyresrätter per år det vill säga totalt cirka 4 300 bostäder per år enligt denna analys. Marknadsefterfrågan understiger således det demografiska behovet av fler bostäder och stadens bostadsmål om 10 000 påbörjade bostäder per år vilket är en stor utmaning att hantera.

Särskilda grupper på bostadsmarknaden

Den demografiska utvecklingen gör att det finns behov av fler bostäder för grupperna äldre, personer med fysisk eller psykisk funktionsnedsättning, ungdomar, unga vuxna och studenter. Det behövs fler bostäder med god tillgänglighet som kan möta behoven hos stadens ökande antal äldre. Ska andelen som bor i seniorbostäder hållas konstant över tid fram till år 2040 behöver beståndet öka med minst 100 lägenheter per år, totalt 2 400 - 2 800 lägenheter, framför allt behövs hyresrätter.

Inom socialtjänsten används så kallade genomgångsbostäder för vissa målgrupper i hemlöshet och nyanlända. För personer i hemlöshet bedöms det totala behovet av genomgångsbostäder vara mellan 300-400 genomgångsbostäder per år. I denna grupp finns även personer utsatta för våld i nära relation. Antalet strukturellt hemlösa, orsakad av exempelvis bristande ekonomisk förmåga att efterfråga bostäder på ordinarie bostadsmarknad har ökat något de senaste åren. Gällande gruppen nyanlända samt ensamkommande barn och unga behövs ytterligare genomgångsbostäder men den viktigaste åtgärden är att öka omflyttningstakten i de befintliga genomgångsbostäderna.

För stadens lärosäten och framtida kompetensförsörjning är studentbostäder en viktig del. De senaste åren har antalet färdigställda studentbostäder i Stockholms stad ökat kraftigt. Sedan 2016 har drygt 2 000 studentbostäder färdigställts och 2 500 påbörjats. Ytterligare 6 400 finns i detaljplaner som vunnit laga

kraft eller i pågående planarbete. Förutsatt att samtliga studentbostadsprojekt genomförs som planerat bedöms behovet av studentbostäder vara tillgodosett.

Förslag till åtgärder och uppföljning

I riktlinjerna finns ett antal förslag till åtgärder i syfte att förbättra bostadsförsörjningen i allmänhet och för de särskilt prioriterade grupperna i synnerhet. Åtgärderna föreslås inarbetas i ordinarie verksamhet via uppdrag i stadens budget och följas upp enligt befintliga processer. Åtgärderna vänder sig dels till kommunkoncernen dels till statliga och regionala instanser. För en fungerande bostadsförsörjning är det av stor vikt att statliga instanser som t.ex. länsstyrelsen och Trafikverket arbetar för samma mål utifrån regionens förutsättningar.

Riktlinjerna följs upp årligen genom Boverkets bostadsmarknadsenkät, men också genom nämnders och bolagsstyrelsers ordinarie uppföljning och rapportering.

Kontorens synpunkter

Kontoren delar stadsledningskontorets uppfattning om att föreslagna riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024 uppfyller målsättningarna i enlighet med stadens budget och tillgodoser de krav som bostadsförsörjningslagen ställer.

Kontoren anser vidare att föreslagna riktlinjer för 2021-2024 tillsammans med kommande Bostadspotential Stockholm och berörda nämnders arbete med boendepaner utgör en bra grund för stadens fortsatta arbete med bostadsförsörjning.

Kontoren föreslår att berörda nämnder tillstyrker förslag till *Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024*.

SLUT

Bilagor

1. Godkänt tjänsteutlåtande - Riktlinjer för bostadsförsörjning (KS 2020/791)
2. Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024 (KS 2020/791)