



## Yttrande över förslag till Riktlinjer för bostadsförsörjning i Tyresö kommun

### Bakgrund

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska Länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig över en kommuns förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Länsstyrelsen har genomfört rådgivningssamtal med kommunen innan arbetet påbörjades.

### Samlad bedömning

Tyresö kommuns förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning med tillhörande bilaga "Bostadsmarknadsanalys" lever enligt länsstyrelsens bedömning upp till intentionerna i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Tyresö kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning, som omfattar beskrivningar av utmaningar, mål och insatser, beskriver de förutsättningar och ambitioner kommunen har för att arbeta med bostadsförsörjning för kommunens invånare. Dock kan bostadsmarknadsanalysen med fördel kompletteras för att ytterligare beskriva konjunkturläget konsekvenser för bostadsförsörjningen. Kommunens arbete för de mest utsatta kan också utvecklas och förtydligas.

### Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ska utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) avseende det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Riktlinjerna ska grundas på analyser av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden, den demografiska utvecklingen och marknadsförutsättningarna. Analyserna ger kommunen förutsättningar att formulera de mål och insatser som skapar förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Länsstyrelsen ska lämna råd, information och underlag till kommunerna i länet inför planeringen av bostadsförsörjningen.

Att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen innebär att analysera och bedöma vilka förändringar som behövs i bostadsbeståndet till följd av krav och önskemål från både nuvarande och framtida befolkning.

Det finns ett antal förutsättningar som behöver vara uppfyllda i kommunen för att åstadkomma ett så bra arbete som möjligt med bostadsförsörjningsfrågorna. Dessa är:

- att det finns kompetens och resurser att arbeta med bostadsförsörjning
- att arbetet sker förvaltningsövergripande

Datum  
2024-08-28

Beteckning  
405-18981-2024

- att arbetet sker i nära dialog med den politiska ledningen.

Översiktsplaneringen är ett viktigt instrument när kommunens bostadspolitiska intentioner ska genomföras. Både översiktsplanen och riktlinjerna för bostadsförsörjningen behövs för att nå kommunens bostadspolitiska mål. De skiljer sig emellertid åt på följande sätt:

- I riktlinjerna anger kommunen *hur* man ska tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.
- I översiktsplanen konkretiserar kommunen *var* och hur man ska tillgodose behovet.

Tyresö kommuns översiktsplan ”Tyresö 2035” antogs 2017.

### Länsstyrelsens synpunkter – vad vi granskar

Länsstyrelsen granskar förslag till riktlinjer utifrån hur de förhåller sig till nationella, regionala och kommunala mål av betydelse för bostadsförsörjningen.<sup>1</sup> Riktlinjerna ska grundas på en analys av bostadsbestånd och demografisk utveckling. Riktlinjerna ska innehålla mål för bostadsbyggande och utveckling av beståndet, vilka verktyg som används för att nå uppsatta mål, bostadsbehoven på lokal nivå enligt Boverkets beräkningar, marknadsförutsättningarna samt hur riktlinjerna följs upp.

#### **Nationella mål**

Länsstyrelsen hade gärna sett ett utvecklat resonemang kring hur riktlinjerna förhåller sig till de nationella mål som nämns. Förutom de mål som redovisas kan även andra nationella mål vara relevanta för kommunens riktlinjer, såsom nationella mål för integration och arbete mot utanförskap, jämställdhet, folkhälsa och funktionsrätt. Kommunen kan med fördel även komplettera med miljömål och gestaltad livsmiljö i syfte att stärka och underlätta sitt fortsatta arbete för en god boendemiljö för alla invånare.

#### **Regionala mål**

Länsstyrelsen har inga synpunkter på hur kommunen förhåller sig till regionala mål för bostadsförsörjningen. Kommunens kvantitativa mål för nyproduktion av bostäder ligger i linje med vad som krävs för att möta bostadsbehovet enligt RUFSS 2050. Arbetet med RUFSS 2060 pågår, och nya siffror över vilket bostadstillskott som krävs för att möta behovet är på gång.

#### **Marknadsförutsättningarna**

Länsstyrelsen ser att analysen av marknadsförutsättningarna kan utvecklas i relation till det nuvarande konjunkturläget. Det nya marknadsläget har enligt underlaget lett till att kommunen tagit fram en uppdaterad analys av marknadsläget i kommunen. Analysen visade endast en liten minskning av antalet bostäder som Tyresös marknad kan hantera. Kommunen beskriver i en fotnot till det kvantitativa målet för nyproduktion att marknadsförutsättningarna påverkar möjligheten att få nya bostadsprojekt att komma till

---

<sup>1</sup> Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Datum  
2024-08-28

Beteckning  
405-18981-2024

stånd. Ett utvecklat resonemang om marknadsförutsättningarna kan med fördel läggas till avsnittet om utmaningar.

### ***Analys av bostadsbeståndet och den demografiska utvecklingen***

Länsstyrelsen har inga synpunkter på beskrivningen av bostadsbeståndet och den demografiska utvecklingen. Analysen visar att variationen av bostadstyper, upplåtelseformer och bostadsstorlekar är liten i alla Tyresös kommundelar. Kommunen skriver att en större variation är något att sträva efter då det skapar mer resilienta och robusta bostadsområden med ett utbud för alla typer av hushåll.

Kommunen skriver att den del av bostadsbeståndet som byggdes under 60- och 70-talen står inför stora renoveringar, vilket medför möjligheter att utveckla områden och tillföra mervärden till befintliga och nya invånare. Kommunen behöver analysera hur förändringar i det befintliga beståndet påverkar bostadsförsörjningen. Kommunens möjligheter att bostadsförsörja resurssvaga invånare försämras när till exempel standardhöjande renoveringar leder till högre hyresnivåer.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att förlängningen av massflyktsdirektivet till mars 2026 innebär att skyddsbehövande från Ukraina som har befunnit sig i Sverige i minst två år uppfyller kraven för folkbokföring. Ett ännu ej beslutat lagförslag kan innebära att ukrainare från den 1 november 2024 förväntas folkbokföra sig redan efter 12 månader, vilket kan påverka kommunens demografiska utveckling.

### ***Vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden***

Länsstyrelsen har inga omfattande synpunkter på beskrivningen av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Kommunen använder sig av Boverkets underlag i kombination med underlag från Region Stockholm och Länsstyrelsen Stockholm.

Kommunen skriver att det finns ett behov av dels större bostäder för att minska trångboddheten dels små bostäder för att unga vuxna ska ha möjlighet att flytta hemifrån. Båda typerna behöver vara prisvärda för att tillgodose dessa behov. Nästan 1700 hushåll i Tyresö är trångbodda. Eftersom förutsättningarna att få till prisvärda bostäder genom nyproduktion eller ombyggnation är knappa är det positivt att kommunen vill använda de verktyg som finns för att initiera flyttkedjor för att frigöra bostäder i det befintliga beståndet.

Av bostadsmarknadsanalysen framgår att framförallt barnfamiljer är trångbodda och att ensamboende med barn är överrepresenterade. Boverkets underlag ger ytterligare kunskap om antalet barn som lever i trångboddhet, i hushåll med ansträngd boendeekonomi och som flyttar ofta. Utöver riktade insatser mot specifika målgrupper vad gäller nya bostäder och i det befintliga beståndet kan det också krävas kompensatoriska åtgärder för trångbodda hushåll i syfte att motverka de negativa konsekvenser som trångboddhet och upprepade flyttar kan ge för barns uppväxtvillkor.

Kommunen beskriver vilka särskilda grupper som har svårt att få sina bostadsbehov tillgodosedda i Tyresö. Sammanfattningen i riktlinjerna kan med fördel utvecklas för att inrymma alla grupper som underlaget visar har utmaningar på den lokala bostadsmarknaden, exempelvis personer med funktionsnedsättning, nyanlända och personer i behov av skyddat boende.

Kommunen lyfter behovet av långsiktiga bostadslösningar samt stödinsatser till nyanlända. Bostadsmarknadsanalysen kan med fördel utveckla hur kommunen arbetar för

Datum  
2024-08-28

Beteckning  
405-18981-2024

att skapa förutsättningar för nyanlända hushåll att kunna bo kvar i kommunen i goda bostäder, och därmed bidra till trygga uppväxtvillkor för barn. Av analysen framgår inte om ensamkommande barn som anvisats kommunen lyckas etablera sig på bostadsmarknaden när socialtjänstens insatser avslutas.

Bostadsmarknadsanalysen skulle även vinna på att uppdateras och förtydligas gällande personer som lever i hemlöshet samt anvisade nyanlända personer. Det framgår inte vilka som inkluderas i siffrorna om hemlöshet. Siffrorna om anvisade nyanlända är från 2021, men det finns mer aktuella siffror från 2022 och 2023. Därtill kommer mottagandet framåt även att inkludera folkbokförda personer från Ukraina.

### **Kommunala mål**

Länsstyrelsen har inga synpunkter på hur kommunens egna mål för bostadsförsörjningen har formulerats utifrån de utmaningar som har identifierats och beskrivits i analysmaterialet. De styrdokument som nämns i underlaget kan med fördel sammanfattas och även lyftas i själva riktlinjerna, exempelvis integrationsstrategin.

Kommunen har som mål att tillföra 200–400 nya bostäder om året fram till 2035. Målet är formulerat som att detta ska ske genom nyproduktion, men Länsstyrelsen vill påminna om att ombyggnation kan vara en möjlig väg mot ett mer cirkulärt byggande. Tidsspannet motiveras av att översiktsplanen sträcker sig till 2035. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska vara vägledande och utgöra underlag för de bedömningar som görs i översiktsplanen. Riktlinjerna kan därför med fördel ta sikte på en längre tidshorisont så att de kan vara vägledande när kommunen tar fram en ny översiktsplan.

Målområdet om en bostadsförsörjning för alla med specifika delmål synliggör på ett konkret sätt kommunens inriktning att arbeta för att olika grupper ska kunna efterfråga en god bostad i Tyresö. Barnfamiljer (liksom äldre) pekas ut som en prioriterad grupp för kommunens riktlinjer som även har Agenda 2030 och barnkonventionen som utgångspunkt. Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma kommunen på att prioriteringen inte åtföljs av ett delmål riktat mot gruppen barnfamiljer.

### **Kommunens insatser för att nå uppsatta mål (verktyg)**

I underlaget skriver kommunen att det allmännyttiga bostadsbolaget Tybo är kommunens viktigaste verktyg i bostadsförsörjningen. Kommunen kan genom sina ägardirektiv påverka Tybos produktion och förvaltning av bostäder. I ägardirektiven står följande:

*”Tyresö Bostäder ska, i samband med upprustning och ombyggnad, involvera hyresgästerna i en dialog och målet ska vara att inga hyresgäster ska behöva lämna sina hem på grund av social omvandling eller kostnadsökningar.”*

Länsstyrelsen tycker att det är viktigt att intentionerna i ägardirektivet följs. Dels för att hyresgäster ska kunna bo kvar, dels för att värna prisvärda bostäder för framtida behov.

Ett av kommunens delmål är att *”värna och utveckla Tybos bostadsbestånd”*. Aktiviteterna för att uppnå detta mål fokuserar däremot uteslutande på utveckling. Kommunen kan med fördel förtydliga hur det befintliga beståndet kan värnas. Eftersom möjligheterna att tillskapa nyproducerade prisvärda bostäder är knappa är det viktigt att de prisvärda bostäder som finns idag inte försvinner till följd av prishöjande renoveringar.

I bostadsmarknadsanalysen beskriver kommunen lagen 2009:47 om vissa kommunala befogenheter. Länsstyrelsen vill i detta sammanhang uppmärksamma kommunen på det förslag som finns i promemorian *Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning* som nu är ute

Datum  
2024-08-28

Beteckning  
405-18981-2024

på remiss. I promemorian föreslås bland annat att det ska bli obligatoriskt för kommuner att under vissa förutsättningar tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer. Syftet är att underlätta för barnfamiljer som saknar egen bostad att kunna få tillträde till en sådan. Vidare tydliggörs att kommunala bostadsförmedlingar får förmedla bostäder som reserverats utifrån olika behov och erbjuda förturer utan att det påverkar möjligheten att ta ut köavgift av de sökande. Förslagen som innebär ändringar i bostadsförsörjningslagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2025.

Kommunens arbete med Bostad först kan med fördel synliggöras i riktlinjerna. Metoden kan även lämpa sig för fler målgrupper än de som kommunen riktar sig till idag. Länsstyrelsen vill också rekommendera kommunen att se till att det kommunala bostadsbolaget accepterar försörjningsstöd som inkomst vid uthyrning.

Länsstyrelsen ser det som mycket positivt att kommunen ämnar inrätta en förvaltningsöverskridande ämnesgrupp för bostadsförsörjning.

### **Uppföljning**

Kommunen skriver att riktlinjernas mål kommer att följas upp i kommunens ordinarie uppföljningsprocess, men anger ett antal områden som ska få särskilt fokus. Uppföljningsprocessen kan med fördel förtydligas så att den som tar del av riktlinjerna även får inblick i uppföljningsprocessen.

### **Antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen**

Antagna riktlinjer skickas till Länsstyrelsen Stockholm.

### **De som deltagit i beslutet**

Beslutet har fattats av samhällsbyggnadsdirektör Helena Remnerud med planhandläggare My Starbrink som föredragande. I den slutliga handläggningen har även enhetschef Tatjana Joksimović deltagit.

*Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.*