

Handläggare
Marita Sundell
Telefon: 08-508 36 205**Till**
Äldrenämnden
Den 23 maj 2017

Remiss av Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017-2020

*Remiss från kommunstyrelsen, stadsbyggnads- och
kulturroteln, dnr 129-693/2017 - kontorsutlåtande*

Förvaltningens förslag till beslut

Anmälan av förvaltningens kontorsutlåtande godkänns som svar på remiss av riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017-2020.



Ann-Christine Hansson
Förvaltningschef

Raili Karlsson
Avdelningschef

Sammanfattning

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen planera så att förutsättningar finns för alla invånare att kunna leva i goda bostäder. Planeringen ska göras i riktlinjer som ska antas av kommunfullmäktige. Riktlinjerna ska grunda sig på en analys av den demografiska utvecklingen, 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. Syftet är att riktlinjerna, när de antagits av kommunfullmäktige, ska ligga till grund för skrivningar om bostadsförsörjning i den kommande översiktsplanen.

Stadens uppgift är att bland annat att skapa förutsättningar för ett tillräckligt högt bostadsbyggande och att planera för bostäder för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för. 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. En mångfald av boendeformer ska etableras. Minst hälften av det som byggs ska vara hyresrätter. Det är en stor utmaning att bygga bostäder, särskilt hyresrätter med rimlig hyra, i syfte att underlätta inträdet för fler grupper på bostadsmarknaden. 2025 tillsatte stadsledningskontoret en särskild samordnare för bostadsmålet år 2015.

I samband med bostads- och exploateringsprojekt ska berörda nämnder pröva om minst fem procent av lägenheterna kan gå till särskilt boende med prioritering mot boenden inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri. Enligt Stockholms stads program mot hemlöshet 2014–2019 är målet att antalet personer i hemlöshet ska minska. 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.

Den demografiska utvecklingen med 100 000 fler stockholmare som är 65 år och äldre fram till 2040 ställer krav på lämpliga bostäder både inom det ordinarie bostadsbeståndet och särskilda boendeformer. Enligt Äldreboendeutredningen, ÄBO, ska staden erbjuda tre boendeformer för äldre; trygghetsboende med aktivitetscenter, servicehus och vård- och omsorgsboende. 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 beräknas att det behövs ytterligare cirka 16 nya vård- och omsorgsboenden med kommunalt huvudmannaskap utifrån antagandet att 60 procent av platserna tillhandahålls av staden.

En strategi för det ordinära bostadsbeståndet ska tas fram vars syfte är att underlätta för äldre att välja ett tillgängligt boende. Fler seniorboenden kommer att behövs inom det ordinära bostadsbeståndet för att möta den ökande andelen äldre.

Äldreförvaltningen anser att förslaget till Riktlinjer för bostadsförsörjning 2017-2020 ger en god bild av stadens arbete i bostadsförsörjningsfrågan. Den utmaning som riktlinjerna pekar på i form av behovet att producera hyreslägenheter till rimliga priser vill förvaltningen understryka. Frågan lyfts fram av det kommunala pensionärsrådet, KPR, i olika sammanhang. Frågan är också högst aktuell i arbetet att minska hemlösheten samt att tillskapa boende för övriga socialt sköra grupper. I socialförvaltningens och äldreförvaltningens senaste hemlöshetsräkning, 2016, visade att 204 personer 65 år och äldre var hemlösa enligt stadens definition.

Förvaltningen anser det angeläget att lyfta frågan om äldreperspektivet i samhällsplaneringen. Det innebär att det idag behövs mer kunskap om hur stads- och utemiljöns utformning samt olika sätt att strukturera bebyggelse, urbana funktioner och transporter påverkar äldres livskvalitet och möjligheter till ett socialt och aktivt liv utanför bostaden. Vidare vill förvaltningen framhålla vikten av en intensifierad tillgänglighetsinventering för att underlätta för den seniora gruppen att själva aktivt kunna välja en mera tillgänglig bostad när den fysiska rörligheten inskränks.

Bakgrund

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.

I arbetet med underlag till riktlinjerna har stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, socialförvaltningen, äldreförvaltningen och Stiftelsen Hotellhem i Stockholm, SHIS, deltagit. Även Länsstyrelsen i Stockholms län har bistått med stöd.

Ärendet

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, 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 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.

I socialtjänstlagen (2001:453), SoL, och lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, regleras vilka personer som kommunen har ett särskilt ansvar för.

Riktlinjerna ska grunda sig på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Sammanfattning av förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning 2017-2020

Stadens mål för bostadsbyggande

Bostadsförsörjning handlar både om nyproduktion och att förvalta befintligt bostadsbestånd. Stadens uppgift för att underlätta bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för ett tillräckligt högt bostadsbyggande, att underlätta för invånarna att få tillgång till bra bostäder i goda miljöer och att planera för bostäder för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för.

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.

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

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.

Hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program

Bostadsförsörjningen är ett nationellt, regionalt och kommunalt ansvar. Enligt Boverkets nationella byggbehovsprognos bedöms behovet av nya bostäder fram till 2025 vara 710 000 varav en större del, 440 000, behövs redan till 2020.

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS, pekar ut riktningen för Stockholmsregionen. Stockholms läns landsting ansvarar för arbetet med att ta fram nästa regionala utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2050, där det anges att minst 9 000 och upp till 16 000 bostäder ska färdigställas varje år i Stockholms län fram till 2030.

Stadens verktyg för bostadsförsörjningen

Staden har ett stort inflytande över bostadsförsörjningen genom stort markinnehav, ansvar för den fysiska planeringen samt genom de tre allmännyttiga bostadsbolagen, bostadsförmedling, Micasa Fastigheter AB, för omsorgsbostäder samt en stiftelse, Stiftelsen Hotellhem i Stockholm, SHIS, som arbetar med boendefrågor för utsatta grupper.

För den stadsövergripande äldreboendeplaneringen ansvarar äldrenämnden. Styrgruppen för äldreboendeplanering behandlar samtliga boendefrågor inom äldreomsorgen. Det finns även en referensgrupp för äldreboendeplanering som leds av äldreförvaltningen.

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.

Demografi

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. Den kraftiga ökningen av antalet äldre medför krav på lämpliga bostäder.

Olika grupper på bostadsmarknaden

Stadens arbete för olika grupper, för vilka staden har ett särskilt ansvar, redovisas med definitioner nulägesbeskrivningar, vilka insatser som staden erbjuder, boendelösningar samt bostadsbehov; äldre, personer med funktionsnedsättning, ensamkommande barn och unga, hemlösa och kvinnor i behov av skyddat boende.

Äldre

Enligt Äldreboendeutredningen ska staden erbjuda tre boendeformer för äldre; trygghetsboende med aktivitetscenter, servicehus och vård- och omsorgsboende. Enligt utredningen ska också en strategi för det ordinära bostadsbeståndet tas fram. Strategin ska underlätta för äldre att kunna välja ett boende som har en tillgänglighet som medger ett aktivt liv även när rörelseförmågan blir sämre.

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 beräknas att det behövs ytterligare cirka 16 nya vård- och omsorgsboenden med kommunalt huvudmannaskap utifrån antagandet att 60 procent av platserna tillhandahålls av staden.

Fler seniorboenden kommer att behövas inom det ordinära bostadsbeståndet för att möta den ökande andelen äldre.

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. 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. 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.

Utmaningar

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

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.

Byggaktörer på marknaden, liksom stadens allmännyttiga företag arbetar med att effektivisera byggandet. De så kallade Stockholmshusen och Snabba Hus är initiativ i syfte att korta både produktionstid och kostnader. Nya bostadsformer kan också vara byggemenskaper där en grupp privatpersoner blir sin egen byggherre.

Med en hög bostadsbyggnadstakten följer ett utökat behov av samhällsservice.

Planeringsinriktningen för stadens utbyggnad av vård- och omsorgsboenden utgår från stadens årliga långsiktiga boendeplan med utblick mot 2040.

Uppföljning av stadens riktlinjer för bostadsförsörjningen
Riktlinjerna kommer att följas upp årligen bland annat genom Boverkets bostadsmarknadsenkät, men också i stadens ordinarie verksamheter.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom äldreförvaltningen, planeringsavdelningen. Kommunstyrelsen pensionärsråd har tagit del av ärendet den 16 maj 2017. De fackliga organisationerna har tagit del av ärendet i förvaltningsgruppen den 17 maj 2017. Det för socialnämnden, äldrenämnden och överförmyndarnämnden gemensamma råd för funktionshinderfrågor har informerats om ärendet den 11 maj 2017.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Äldreförvaltningen anser att förslaget till Riktlinjer för bostadsförsörjning ger en god bild av stadens arbete i bostadsförsörjningsfrågan. Den utmaning som riktlinjerna pekar på i form av behovet att producera hyreslägenheter till rimliga priser vill förvaltningen understryka. Frågan lyfts fram av det kommunala pensionärsrådet, KPR, i olika sammanhang, och frågan är också högst aktuell i arbetet att minska hemlösheten samt att tillskapa boende för övriga socialt sköra grupper. I socialförvaltningens och äldreförvaltningens senaste hemlöshetsräkning, 2016, visade att 204 personer 65 år och äldre var hemlösa enligt stadens definition.

En allt större andel av befolkningen utgörs av äldre, andelen kommer att öka kraftigt. Det innebär stora samhällsutmaningar, inte minst inom samhällsbyggnadssektorn. Det finns mycket kunskap om äldres livsmiljö där stort fokus ligger på bostädernas utformning och tillgänglighet samt möjligheter att självständigt bo kvar i sin bostad. Endast en liten del har handlat om äldres liv i sin närmiljö, kvarteret, stadsdelen, staden och stadsregionen. Det innebär att det idag behövs mer kunskap om hur stads- och utemiljöns utformning samt olika sätt att strukturera bebyggelse, urbana funktioner och transporter påverkar äldres livskvalitet och möjligheter till ett socialt och aktivt liv utanför bostaden.

Vidare vill förvaltningen framhålla vikten av en intensifierad tillgänglighetsinventering för att underlätta för den seniora gruppen att själva aktivt kunna välja en mera tillgänglig bostad när den fysiska rörligheten inskränks. Bostädernas tillgänglighet behöver också tydliggöras för de bostadssökande genom en satsning på kommunikation och information till äldre för att stimulera en flyttning till mer ändamålsenliga bostäder.

Med den demografiska utvecklingen ser förvaltningen ett stort behov av alternativa boendeformer för den seniora gruppen.

För den övergripande äldreboendeplaneringen svarar äldrenämnden. Äldrenämnden samordnar genom äldreförvaltningen den löpande boendeplaneringen i en referensgrupp bestående av representanter från stadsdelsförvaltningarna, stadsledningskontoret och Micasa AB. Sedan ett år tillbaka deltar även exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret i referensgruppen. Arbetet håller på att finna sina former och det är av stor vikt att den stadsövergripande boendeplanering samordnas mellan samtliga aktörer som frågan berör.

Bilagor

1. Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017-2020