Regionledningskontoret
Kim Örtenblad

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2022-04-06

TRN 2022-0058

Tillväxt- och
regionplanenämnden

Yttrande över Riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning, Botkyrka kommun

Regionledningskontorets förslag till beslut

Tillväxt- och regionplanenämnden beslutar följande.

1. Regiondirektörens tjänsteutlåtande utgör Region Stockholms yttrande till Botkyrka kommun över Riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning

2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Botkyrka kommun har remitterat Riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning, till Region Stockholm för yttrande. Tillväxt- och regionplanenämnden yttrar sig på Region Stockholms vägnar.

Region Stockholm anser att Botkyrka kommuns riktlinjer är tydliga och med de insatser som identifierats finns det också ett tydligt genomförandefokus. Riktlinjerna överensstämmer väl med RUFS 2050:s mål och inriktning. Region Stockholm ser vidare positivt på att kommunen lyfter de regionala behoven och att kommunen ser sitt bidrag till den regionala utvecklingen.

Region Stockholm delar Botkyrka kommuns bild av att ansvaret för bostadsförsörjningen är gemensamt och att det finns ett behov av ett ökat nationellt och regionalt ansvarstagande, samt att kommunen behöver fler incitament och verktyg för att klara av att möta behoven och utmaningarna.

Bakgrund

Botkyrka kommun har remitterat Riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning, till Region Stockholm för yttrande. Tillväxt- och regionplanenämnden svarar för Region Stockholms vägnar.

Alla kommuner har enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ansvar att planera för bostadsförsörjningen. Detta innebär bland annat att kommunerna ska ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Syftet är att skapa förutsättningar för

alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna ska utgöra underlag för planläggning enligt Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) och redovisa hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Botkyrka kommun presenterar i sina riktlinjer målområden, delmål och insatser för att nå målen. De övergripande målområdena är:

1. En ökad variation av bostadsutbudet på stadsdelsnivå som minskar boendesegregationen, stärker sammanhållningen och ökar tryggheten.
2. En hållbar bostadsförsörjning för alla livssituationer.

Botkyrka kommun har specificerat ett antal delmål kopplat till målområdena, dessa är:

- Ha en nyproduktion i enlighet med målsättningen i RUFS 2050 på 650 bostäder om året som även speglar det demografiska behovet i kommunen
- Bidra till att skapa förutsättningar för ett varierat bostadsutbud där nyproduktion kompletterar det befintliga beståndet i området av boendeformer, lägenhetsstorlekar, specialbostäder och bostadstyper för livets olika skeden
- Arbeta för innovativa lösningar som möjliggör för nya bostads- och boendeformer
- Planera för en långsiktigt klimatsmart och hållbar bostadsutveckling
- Använda bostadsbeståndet effektivt och bättre matcha behoven
- Värna och utveckla Botkyrkabyggens fastighetsbestånd
- Undersöka förutsättningar för prisrimlig hyressättning
- Underlätta för unga att etablera sig på bostadsmarknaden
- Underlätta för äldre att bo bra i det ordinarie bostadsbeståndet
- Bidra till mer trygga och levande urbana miljöer

Region Stockholms yttrande

En väl fungerande bostadsförsörjning i Stockholmsregionen är väsentligt för såväl invånarna i Stockholms län som för länets fortsatta tillväxt och attraktionskraft. Region Stockholm ser positivt på att Botkyrka kommun tagit fram nya riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjerna är tydliga och med de insatser som identifierats finns också ett tydligt genomförandefokus. Region Stockholm bedömer att kommunens riktlinjer överensstämmer väl med den Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2050) (LS 2015-0084).

Region Stockholm anser att Botkyrka kommun på ett relevant sätt beskrivit de utmaningar som kommunen och Stockholmsregionen står inför när det gäller bostadsförsörjningen. Region Stockholm ser också positivt på att kommunen lyfter de regionala behoven och att kommunen ser sitt bidrag till den regionala utvecklingen.

Botkyrka kommun menar att region och stat har en viktig roll och behöver ta ett större ansvar för en mer jämlik bostadsförsörjning. Kommunen menar att fler platser i regionen behöver få bättre förutsättningar för bostadsutveckling och att regionala och nationella infrastruktur- och kollektivtrafiksatsningar är avgörande och påverkar var byggaktörer och fastighetsbolag är beredda att investera. Att samtliga kommuner i regionen tar ett bostadssocialt ansvar är en förutsättning för att de globala, nationella och regionala målsättningarna ska kunna uppnås. Region Stockholm delar bilden av att fler verktyg och incitament skulle underlätta för att få en fungerande bostadsförsörjning. Region Stockholm ser gärna en fortsatt samverkan med Botkyrka kommun i frågor som rör bostadsförsörjning.

Region Stockholm har tillsammans med länets kommuner genom kommunförbundet Storsthlm enats om gemensamma positioner för ett ökat bostadsbyggande och en tryggad bostadsförsörjning i Stockholms-regionen. Region Stockholm vill samtidigt påpeka att det finns begränsningar avseende behovet av riktade incitament som infrastruktur- och kollektivtrafiksatsningar som Botkyrka kommun lyfter. Här gäller, som kommunen också noterar, att Stockholmsregionens parter behöver vara varsamma med resurser och utnyttja det som finns på bästa sätt. Ett exempel på det är att i första hand planera tillkommande bebyggelse till lägen med god tillgänglighet till kollektivtrafik, i enighet med den regionala utvecklingsplanen RUFS 2050.

Region Stockholm noterar att kommunen låtit göra en grundlig analys av bostadsförsörjningsbehovet i arbetet med framtagandet av riktlinjerna och ser positivt på att kunskapsunderlag som tagits fram av Region Stockholm använts.

Ekonomiska konsekvenser
Beslutet bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för Region Stockholm.

Carina Lundberg Uudelepp
Regiondirektör

Anton Västberg
Utvecklingsdirektör

Beslutsunderlag

1. Riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning Botkyrka kommun

Beslutsexpediering

1. Botkyrka kommun

Godkänd av Carina Lundberg Uudelepp, 2022-04-06

TRN 2022-0058

DET HÄR ÄR BOTKYRKA

BOTKYRKA KOMMUN

Riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning

Botkyrka kommun



Botkyrka kommun, 147 85 TUMBA | Munkhättevägen 45 | 08-530 610 00 | www.botkyrka.se | Org.nr 212000-2882 | Bankgiro 624-1061

Innehåll

Inledning 3

Mål och syfte 4
Innehåll och tillvägagångssätt 4
Avgränsningar 5

Hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program 6

Ett gemensamt ansvar – behov av ett ökat nationellt och regionalt ansvarstagande 7

Bostadsförsörjning i Botkyrka 8

Utmaningar och prioriterade områden 8
Målområden och delmål 10
Målområde 1 – En ökad variation av bostadsutbudet på stadsdelsnivå som minskar boendesegregationen, stärker sammanhållningen och ökar tryggheten 11
Målområde 2. En hållbar bostadsförsörjning för alla livssituationer 15

Riktlinjer för Botkyrkabyggen 18

Uppföljning och utvärdering 21

Kommunstyrelsen	Dnr: KS/2022:00051
Riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning	2022-03-14

Inledning

Enligt bostadsförsörjningslagen (BFL) (2000:1383) ska varje kommun anta riktlinjer för bostadsförsörjningen och genom dessa riktlinjer planera för den. Riktlinjerna ska antas minst en gång under varje mandatperiod. År 2014 ändrades lagen för att föra in det regionala perspektivet på ett tydligare sätt. Det innebär att kommunen ska samråda med andra kommuner som berörs av planeringen samt ge länsstyrelsen, regionen och andra berörda regionala instanser tillfälle att yttra sig.

Staten ansvarar för de ekonomiska och juridiska förutsättningarna för bostadsmarknaden liksom att genom länsstyrelserna ge kommunerna stöd, analysunderlag och ett regionalt perspektiv. Kommunens ansvar är att planera med syfte att alla i kommunen ska ha tillgång till en godtagbar och trygg bostad samt främja ändamålsenliga åtgärder.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller tillämpningen av bestämmelserna om de så kallade allmänna intressena. ”Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet” utgör ett av fem allmänna intressen som planläggningen ska främja enligt PBL 2 kapitlet 3 §.

Botkyrka kommuns övergripande prioriteringar för markanvändningen fastställs i översiktsplanen som ger inriktningar för den strategiska och fysiska utvecklingen samt pekar ut var utveckling ska ske fram till 2040. De mål som finns i riktlinjerna för bostadsförsörjning stämmer överens med översiktsplanen och kompletterar den genom att beskriva vilket bostadsutbud vi vill tillföra inom olika bostadsområden och hur vi ska nå dit. Detaljplaneringen blir därför också ett viktigt verktyg för att realisera målsättningarna i båda dessa dokument. Men det finns även andra styrdokument som är avgörande för en god bostadsförsörjning, exempelvis ägardirektiv för Botkyrkabyggen, bolagsordning, strukturplaner, planprogram, riktlinjer för markanvisning samt kommunens styrnings- och uppföljningsprocess med Mål och Budget.

Styrdokument som påverkar och har inverkan på bostadsförsörjningen

Dokument	Innehåll	Beskrivning
Riktlinjer för bostadsförsörjning inkl. kunskapsunderlag	Demografi, behov och efterfrågan av bostäder inom kommunen	Vad och Hur
Översiktsplan	Kommunens övergripande inriktning för utveckling	Var och Vad
Detaljplaner	Implementering i den fysiska planeringen	Vad, Var, Hur, När
Mål och Budget	Styrning och uppföljning	Volym

Mål och syfte

Målsättningen är att riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning ska vara ett applicerbart styrdokument som bidrar till en tydlig vägledning med åtgärder för hur kommunen ska jobba med bostadsförsörjning. Till de övergripande riktlinjerna finns även riktlinjer för respektive stadsdel.

Innehåll och tillvägagångssätt

För att överensstämma med bostadsförsörjningslagen ska kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen innehålla följande:

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

Som grund ska det finnas en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper[1] samt

[1] Med särskilda grupper avses de som av olika skäl har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Analysen omfattar bland annat Hushåll med låg betalningsförmåga; Trångbodda

marknadsförutsättningarna. För att svara mot innehållskraven i lagen har arbetet skett i två steg:

1. **Analys- och kunskapsunderlag.** Ett fristående material som innehåller statistik och analyser av bland annat demografi, bostadsmarknaden, hushållens behov och efterfrågan av bostäder. I underlaget tydliggörs även relevanta nationella och regionala målsättningar av betydelse för bostadsförsörjningen. Analysen ligger till grund för prioriteringar och mål i riktlinjerna.
2. **Riktlinjer för bostadsförsörjning.** Här redogör vi för kommunens övergripande målområden, delmål och planerade insatser. För att svara upp mot målen finns för varje delmål prioriterade åtgärder, utpekad nämnd som är huvudansvarig och förvaltningar som är ansvariga för genomförande samt indikatorer för uppföljning av målen.

Analys- och kunskapsunderlaget återfinns i bilaga 1.

Avgränsningar

Vissa grupper har genom lagstiftning, utifrån socialtjänstlagen (SoL), lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (bosättningslagen) samt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), rätt till särskilt stöd och hjälp med bostad. Kommunen har ett direkt kommunalt ansvar för boendet när det gäller:

- äldre personer som behöver särskilt stöd
- personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende
- nyanlända som anvisats kommunen med stöd av bosättningslagen
- asylsökande ensamkommande barn.

Behov och insatser för personer som omfattas av dessa lagar ryms inte i sin helhet i riktlinjerna för bostadsförsörjning. I vissa fall finns dock synergier eller överlappningar mellan riktlinjerna för bostadsförsörjningen och kommunens direkta kommunala ansvar.

---

hushåll; Hemlösa; Äldre personer; Personer med funktionsnedsättningar; Studenter; Ungdomar/unga vuxna; Nyanlända: Ensamkommande barn och ungdomar; Personer i behov av skyddat boende.

Hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program

I FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna framhålls att alla människor har rätt till en levnadsstandard där tillgång till en bostad ingår.[2] Sverige har ställt sig bakom FN:s förklaring och Sveriges regeringsform framhåller att tillgång till bostad är något det allmänna särskilt har i uppgift att trygga rätten till.[3]

Sverige har även ställt sig bakom FN:s globala mål[4] i Agenda 2030, och Botkyrka kommun arbetar för att bidra till att de uppfylls. Bostadsförsörjning relaterar framför allt till mål 11, Hållbara städer och samhällen och riktlinjerna knyter an till delmålen om tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och en mer inkluderande och hållbar urbanisering och planering. Även delmålet om att främja nationell och regional utvecklingsplanering är något Botkyrka arbetar aktivt för. Vidare är Barnkonventionen sedan 2020 lag och Botkyrka kommun arbetar för att barnrättsperspektivet tydligt ska framkomma i alla strategiska dokument som berör barn. Dessa riktlinjer tar särskild hänsyn till Artikel 27 om barns rätt till bostad som en del av skälig levnadsstandard.

Kommunen planerar utifrån ett lokalt perspektiv, men Botkyrka är en del av regionen och bidrar också till den regionala utvecklingen. Botkyrka har åtagit sig att bidra till regionens samlade mål för bostadsbyggande i enlighet med den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2050. I vår planering eftersträvar vi och uppfyller helt eller delvis flera av de regionala målsättningarna. Mål, planer och program som berör de prioriterade

[2] FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, artikel 25, punkt 1: Var och en har rätt till en levnadsstandard tillräcklig för den egna och familjens hälsa och välbefinnande, inklusive mat, kläder, bostad, hälsovård och nödvändiga sociala tjänster samt rätt till trygghet i händelse av arbetslöshet, sjukdom, invaliditet, makas eller makes död, ålderdom eller annan förlust av försörjning under omständigheter utanför hans eller hennes kontroll.

[3] Sveriges regeringsform, 1 kapitlet, 2 §: Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska den allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.

[4] Den 25 september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda för hållbar utveckling som innehåller sjutton globala mål som ska uppnås till 2030: https://www.globala-malen.se/om-globala-malen/

områdena i riktlinjerna diskuteras mer ingående i analys- och kunskapsunderlaget Läget i Botkyrka (bilaga 1).

Ett gemensamt ansvar – behov av ett ökat nationellt och regionalt ansvarstagande

Kommunen råder inte ensam över bostadsbyggandet och bostadsförsörjningen. Region och stat har en mycket viktig roll och behöver ta ett större ansvar för en mer jämlik bostadsförsörjning. Fler platser i regionen behöver få bättre förutsättningar för bostadsutveckling. Regionala och nationella infrastruktur- och kollektivtrafiksatsningar är avgörande och påverkar var byggaktörer och fastighetsbolag är beredda att investera. Att samtliga kommuner i regionen tar ett bostadssocialt ansvar är en förutsättning för att de globala, nationella och regionala målsättningarna ska kunna uppnås.

Bostadsförsörjning i Botkyrka

Utmaningar och prioriterade områden

Det analys- och kunskapsunderlag som tagits fram till grund för riktlinjerna pekar ut ett antal områden som särskilt prioriterade utmaningar för Botkyrka kommun.

1. Botkyrka är i behov av fler bostäder.
   Den stora och fortsatt tilltagande bostadsbristen i regionen har drivit upp priserna till en nivå där en övervägande majoritet av befolkningen inte kan eller är beredda att betala för ett boende. Allt fler tvingas till oönskade och ohållbara boendeförhållanden. Botkyrka har högst trångboddhet i länet, vilket i hög utsträckning drabbar hushåll med barn. Behovet av fler bostäder är stort generellt, men särskilt stort är behovet av fler prisrimliga bostäder.

2. Det befintliga bostadsutbudet matchar inte behov och efterfrågan hos Botkyrkaborna i tillräcklig utsträckning.
   Nästan alla Botkyrkas stadsdelar har liten variation av upplåtelseformer, bostadsstorlek och bostadstyper. Det försvårar både möjligheten att hitta en bostad som passar den egna situationen och byta bostad när livet förändras, men bidrar också till en ökande boendesegregation mellan stadsdelarna. För att utjämna obalansen behöver förutsättningar och målsättningar för bostadsbyggande som bidrar till en ökad variation utgå från stadsdelsnivå.

3. Förankring på bostadsmarknaden är mer än någonsin tidigare kopplad till ekonomiska förutsättningar.
   Bostadsmarknaden fungerar relativt väl för de som har råd att köpa sitt boende eller hyra till nyproduktionspris, men Region Stockholm uppskattar att över 70 procent av hushållen i Botkyrka inte har råd med en nyproducerad hyresrätt (högst i länet) och att 80 procent inte har råd med en nyproducerad bostadsrätt (näst högst i länet)[5]. Bostäder med prisnivåer som fler kan efterfråga finns framför allt i det befintliga hyresbostadsbeståndet. Det befintliga bostadsbeståndet är därför ett av kommunens viktigaste verktyg för att säkerställa bostadsförsörjningen.

[5] Redogörs för i sin helhet på sidorna 37–38 i analys- och kunskapsunderlaget (bilaga 1).

För att bättre matcha utbud mot såväl ekonomiska som sociala behov behöver kommunen värna hyresrätten, prioritera smarta investeringar och utveckla nya former av bostads- och boendelösningar.

4. Behoven att bostadsförsörja för särskilda grupper som av olika skäl har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden är fortsatt stora.
   De grupper som får det allt svårare att hitta en bostad på dagens bostadsmarknad blir större. Effekterna blir kännbara för såväl individer som samhället, bland annat genom ökad trångboddhet, strukturell hemlöshet och boendesegregationen i sin helhet både inom kommun och region. För att bostadsförsörja för särskilda grupper behöver kommunen arbeta för fler insatser riktade mot specifika målgrupper inom både nyproduktion och det befintliga bostadsbeståndet.

5. För att klara av att möta skarpare behov och nya utmaningar behöver kommunen fler incitament och verktyg.
   Kommunen bör uppmuntra till och utveckla innovativa lösningar och nya angreppssätt för både nybyggnation och inom det befintliga bostadsbeståndet. Kommunen behöver samtidigt fortsätta agera för att stat och region bättre svarar upp med riktade incitament som infrastruktur- eller kollektivtrafiksatsningar som skapar förutsättningar för bostadsbyggande och näringslivsetableringar.

6. Förnyelsen av miljonprogramsbeståndet är ett tillfälle att tillföra nya funktioner och lösningar för att möta effekterna av bostadsbristen.
   Det fastighetsbestånd som uppfördes under miljonprogramsåren behöver rustas upp. Det innebär en stor kostnad, men de omfattande investeringarna erbjuder samtidigt möjligheten att använda upprustningen som en katalysator för annan utveckling i den stadsförnyelse som framför allt Botkyrkas norra stadsdelar står inför.

7. Bostadsförsörjning är mer än bostäder – en variation i utbud innebär fler möjligheter för boende och arbetande på platsen och skapar förutsättningar för robustare bostadsområden.
   En blandad stad innebär inte bara blandning av bostäder, utan även närhet till fysisk och social infrastruktur såväl som en ökad funktionsintegrering av arbetsplatser, handel och annan verksamhet i bostadsområdena. Kommunen ska i all planering överväga hur, och verka för att, det vi planerar och tillför bidrar till en långsiktigt hållbar utveckling.

Målområden och delmål

En hållbar, smart och innovativ bostadsförsörjning utgår från att vi ska vara varsamma med våra ändliga resurser och utnyttja det som finns på bästa sätt, det gäller både vid nybyggnation och vid förvaltning. När vi tillför nytt är det i första hand på redan ianspråktagen mark med god kollektivtrafikförsörjning. Det är att vara resurseffektiv. Att skapa samhällen att leva ett helt liv i, ställer krav både på fysisk- och social miljö ur flera aspekter. Vi ska säkerställa att ingen Botkyrkabo ska behöva flytta från sitt bostadsområde för att det inte finns bostäder som motsvarar behoven i hushållets livssituation. Det ställer höga krav på att vi planerar för en variation av boendeformer i varje stadsdel. Vi ska också bli än mer smarta i hur vi använder vårt befintliga äldre bostadsbestånd. Det är framför allt här vi kan möta efterfrågan på prisrimliga bostäder. Ett attraktivt boende hänger ihop med hur ens närområde fungerar och upplevs. Bostadsförsörjning handlar därför också om att bidra till att vi får tryggare och mer levande bostadsområden där alla har möjlighet att bo.

För att lyckas med det har vi identifierat två övergripande målområden för Botkyrka kommun.

1. En ökad variation av bostadsutbudet på stadsdelsnivå som minskar boendesegregationen, stärker sammanhållningen och ökar tryggheten.
2. En hållbar bostadsförsörjning för alla livssituationer.

Målområde 1 relaterar till utbudssidan – var, hur och vad som ska byggas och förändras. Målområde 2 relaterar till efterfrågesidan – hur olika grupper ska kunna efterfråga bostadsutbudet.

Målområde 1 – En ökad variation av bostadsutbudet på stadsdelsnivå som minskar boendesegregationen, stärker sammanhållningen och ökar tryggheten

Botkyrka behöver fler bostäder som både befintliga och nya hushåll kan efterfråga. Detta ska ske på ett sätt som stärker variationen av bostäder lokalt. Att både tillföra bostäder och förnya det befintliga bostadsbeståndet på ett hållbart, smart och innovativt sätt skapar bättre förutsättningar för ett långt, tryggt och trivsamt liv i och mellan husen.

Delmål målområde 1

Botkyrka kommun ska

1. ha en nyproduktion i enlighet med målsättningen i RUFS 2050 på 650 bostäder om året som även speglar det demografiska behovet i kommunen
2. bidra till att skapa förutsättningar för ett varierat bostadsutbud där nyproduktion kompletterar det befintliga beståndet i området av boendeformer, lägenhetsstorlekar, specialbostäder och bostadstyper för livets olika skeden
3. arbeta för innovativa lösningar som möjliggör för nya bostads- och boendeformer
4. planera för en långsiktigt klimatsmart och hållbar bostadsutveckling.

Planerade insatser

Delmål	**Insatser**	**Ansvarig nämnd eller bolag**	**Deltagande förvaltning/bolag**	**Årtal för insats**
Ha en nyproduktion i enlighet med målsättningen i RUFS 2050 på 650 bostäder om året som även speglar det	Kontinuerligt ha en planberedskap för minst 650 bostäder, med särskilt fokus på strategiskt viktiga lägen.	SBN	SBF	Löpande
	Säkra en markberedskap som möjliggör att målet om en nyproduktion på 650 bostäder per år kan uppfyllas på kommunal mark.	SBN	SBF	Löpande

demografiska behovet i kommunen.	Arbeta med en mångfald av fastighetsaktörer.	SBN	SBF	Löpande
	Följsamt analysera behovet av och tillhandahålla såväl planlagd exploateringsbar mark som detaljplaner för exploatering av privat mark.	SBN	SBF	Löpande
	Säkerställa tillgång till byggbar mark genom strategiska markförvärv om det kan skapa förutsättningar för ökat bostadsbyggande och följer översiktsplanens intentioner.	SBN	SBF, KLF	Vid behov
	Ha en aktiv dialog med bostadsmarknadens aktörer.	SBN, KS	SBF, KLF	Löpande
Skapa förutsättningar för ett varierat bostadsutbud där nyproduktion kompletterar det befintliga utbudet i området av boendeformer, bostadsstorlekar, specialbostäder och bostadstyper för livets olika skeden.	Ta fram och implementera stadsdelsspecifika riktlinjer för en ökad bostadsvariation.	KS	KLF	2022, därefter aktualitets-pröva vartannat år
	Skapa ett lager för bostadsförsörjning i kommunkartan.	KS	KLF, SBF	2022
	I planeringen av nya bostäder säkerställa ändamålsenliga byggnader och miljöer som kompletterar befintlig bebyggelse.	SBN	SBF	Löpande
	Använda relevanta styrinstrument kommunen förfogar över (t.ex. markanvisningar, planmonopol, exploateringsavtal och markanvisningstävlingar) för att nyproduktion ska komplettera befintligt utbud i respektive stadsdel.	SBN	SBF	Löpande
Arbeta för innovativa lösningar som möjliggör för nya bostads- och boendeformer.	Anvisa mark till aktörer som bidrar med innovativa lösningar för att utveckla bostadsformer och affärsmodeller som möter behov och efterfrågan.	SBN	SBF	Löpande

	Initiera pilotprojekt om nya bostads- och boendeformer (t.ex. radhus som hyresrätter, klimatsmarta småhusmiljöer).	KS, SBN	KLF, SBF	2024
	Utreda förutsättningarna för mikroförtätning[6] för att möjliggöra prisrimliga bostäder.	KS	KLF, SBF, Boby	2023
	Utreda hur befintligt bestånd kan nyttjas mer innovativt (t.ex. genom kollektiva boendeformer, gemensamma ”vardagsrum” som alternativ till större lägenheter).	KS	KLF, Boby	2023–2025
Planera för en långsiktigt klimatsmart och hållbar bostadsutveckling.	Prioritera bostadsutveckling med hög exploateringsgrad på redan hårdgjord mark för att inte ta i anspråk viktiga ekosystemtjänster. Detta ska ske i de mest centrala lägena med god kollektivtrafikförsörjning.	SBN	KLF, SBF	2023
	Vid nybyggnation på kommunalt anvisad mark eller vid försäljning av kommunal mark ska bostadsutvecklaren säkerställa användning av byggmaterial och tekniker som är energisnåla och ger låga utsläpp.	SBN	SBF	
	Säkerställa att planering och byggnation är robust och resilient för att både klara långsiktiga hållbarhetsutmaningar och ett skiftande klimat.	SBN	SBF, Boby	Löpande
	I planeringen av nya bostäder sträva efter livskraftiga och goda boendemiljöer med tillgång till social och grön infrastruktur.	SBN	SBF, KLF	Löpande

[6] Med mikroförtätning avses förtätning på små ytor (en definition om maxstorlek bör tydliggöras i utredningen), framför allt sådana som är underanvända eller fyller en begränsad funktion.

I planeringen av nya bostäder säkerställa ett barnrättsperspektiv, med särskild hänsyn till barns boendemiljö.	SBN	SBF	Löpande
I planeringen av nya bostadshus sträva efter en blandning av funktioner i byggnaderna (service, handel, mötesplatser, arbetsplatser m.m.).	SBN	SBF	Löpande
Driva på för ett ökat gemensamt regionalt ansvarstagande för att minska boendesegregationen i regionen.	KS	KLF	Löpande

Målområde 2. En hållbar bostadsförsörjning för alla livssituationer

Att ha tillgång till en trygg boendesituation är en mänsklig rättighet och en grundläggande förutsättning för egenmakt. De allra flesta Botkyrkabor har en god boendesituation, men antalet hushåll växer som inte kan eller är beredda att betala för en bostad som motsvarar deras behov på dagens bostadsmarknad. För att kunna bostadsförsörja för så kallade särskilda grupper behövs fler bostäder generellt, men framför allt ett utbud som möter efterfrågan. Även förmedlingen av bostäder behöver bli mer träffsäker och tillfälliga boende- och inneboendelösningar bli mer säkra.

Delmål målområde 2

Botkyrka kommun ska

1. använda bostadsbeståndet effektivt och bättre matcha behoven
2. värna och utveckla Botkyrkabyggens fastighetsbestånd
3. undersöka förutsättningar för prisrimlig hyressättning
4. underlätta för unga att etablera sig på bostadsmarknaden
5. underlätta för äldre att bo bra i det ordinarie bostadsbeståndet
6. bidra till mer trygga och levande urbana miljöer.

Planerade insatser

Delmål	**Insatser**	**Ansvarig nämnd eller bolag**	**Deltagande förvaltning eller bolag**	**Årtal för insats**
Använda bostadsbeståndet effektivt och matcha behoven bättre.	Använda incitament för en effektivare användning av det befintliga bostadsbeståndet, exempelvis förtur i kö, gratis flytthjälp eller hyresfria månader om man bor i en boendeform som lämpar sig bättre för en annan typ av hushåll.	KS	Boby, KLF	Löpande
	Motverka olovlig andrahandsuthyrning.	KS	Boby	Löpande

	Verka för att hushåll ska ha ekonomisk möjlighet att bo kvar efter upprustning[7].	KS	Boby, KLF	Löpande
	Överväg behov av målgruppsinriktade boenden vid planläggning.	SBN	SBF, KLF	Löpande
	Ta fram ett verktyg för bedömning av långsiktiga behov av målgruppsinriktade boenden.	KS	KLF, SBF, TFF	2022
	Utreda hur kommunen kan säkerställa en ändamålsenlig skydds- och boendekedja för våldsutsatta kvinnor som är tillgänglig och trygg, och som höjer målgruppens livskvalitet samt har ett barnperspektiv i ärenden där barn är drabbade.	SOC	SOC, KLF	2024
	Ta initiativ till ett delregionalt samarbete kring hemlöshet i syfte att ta fram gemensamma lösningar för att arbeta mot hemlöshet.	KS	KLF, SOC	2023
	Möjliggöra för fler hushåll att bo i kollektiva boendeformer och att dela bostadsytor som ett sätt att minska trångboddhet, få lägre boendekostnader och främja barns och ungas rätt till ett privatliv.	SBN, KS (Boby)	SBF, Boby	Löpande
	Vid försäljning av kommunal mark eller upplåtelse av tomträtt för hyresrätter ska kommunen erbjudas att använda en andel av bostäderna till sociala ändamål.	SBN	SBF, SOC	Löpande
Värna och utveckla	Kommunen ska genom Botkyrkabyggen finnas närvarande i samtliga stadsdelar.	SBN	Boby, SBF	2022–2026

[7] Detta avser enbart upprustning och inte underhållsrenovering, där hyran inte ska höjas alls.

Botkyrkabyggens fastighetsbestånd.	Bibehålla Botkyrkabyggens andel av hyresrättsbeståndet i Botkyrka.	SBN	Boby, SBF	
Undersöka förutsättningar för prisrimlig hyressättning.	Använda vårt strategiska partnerskap med Södertörns högskola för att ta fram ett kunskapsunderlag om förutsättningar för prisrimlig hyressättning som exempelvis differentiering i hyressättning och billigare byggande.	KS	KLF, SBF	2023–2024
Underlätta för unga att etablera sig på bostadsmarknaden.	Tillhandahålla en flytta-hemifrån-garanti för unga.	KS	Boby	Löpande
	Ta fram underlag över lämpliga plaster för studentbostäder och ungdomslägenheter (både tillfälliga och permanenta).	KS	SBF, KLF	2024
Underlätta för äldre att bo bra i ändamålsenliga bostäder i det ordinarie bostadsbeståndet.	Utreda möjligheterna till samlokalisering av seniorbostäder till vissa trappuppgångar med utökad tillgänglighet och tillgång till service.	VoN	Boby, VoF	
	Arbeta för att fler anpassade bostäder för äldre tillkommer via den ordinarie bostadsmarknaden.	SBN	SBF	Löpande
	Tillhandahålla en särskild “äldregaranti” i anpassat boende för seniorer.	KS	Boby	Löpande
Bidra till mer trygga och levande urbana miljöer.	Verka för att snabbt utnyttja ”i-väntan-på”-mark i centrala lägen för student-, ungdoms- eller vanliga bostäder (“korttidskontrakt”) på tillfälliga bygglov.	SBN	KLF, SBF	
	Arbeta för platsaktiverande inslag och kompensatoriska åtgärder i den fysiska miljön i centrala lägen.	KS, SBN, KN	SBF, KoF, KLF	

Riktlinjer för Botkyrkabyggen

Botkyrka kommun värnar hyresrätten som boendeform. En bred hyresbostadsmarknad med god tillgång till olika typer av bostäder av hög kvalitet och till rimliga priser är viktigt för en väl fungerande arbetsmarknad och minskade klyftor i samhället. Att Botkyrka kommun har ett starkt kommunalt bostadsbolag är en tillgång för Botkyrkaborna och ett av de viktigaste verktygen för en hållbar bostadsförsörjning. Botkyrkabyggen är en aktiv aktör som tillsammans med Botkyrka kommun medverkar till trygga, trivsamma och attraktiva stadsmiljöer genom förvaltning och förnyelse av bolagets befintliga bestånd och genom nyproduktion för att möta behoven av fler bostäder.

Bolaget styrs av lagar som aktiebolagslagen och lagen om allmännyttiga kommunala aktiebolag. Ägaren (kommunen) styr bolaget genom ett så kallat ägardirektiv. Bolagets verksamhet ska utgå från en social grund med affärsmässiga och långsiktiga principer. Botkyrkabyggen har en systematisk hyressättning vilket innebär att hyressättningen anpassas till lägenheternas skilda bruksvärden genom förhandlingsöverenskommelser. Det innebär att varje bostad bedöms och poängsätts utifrån hyresgästernas värderingar kopplat till bostadens skick och standard.

Alla riktlinjer för boendeplanering i det här dokumentet gäller för såväl Botkyrkabyggen som för alla andra. Därutöver gäller följande riktlinjer som är specifika för Botkyrkabyggen. De här riktlinjerna är preciserade och kompletterade i ett särskilt ägardirektiv.

Botkyrkabyggen ska bidra till att fler bostäder byggs i kommunen samt till en större variation i bostadsbeståndet i varje stadsdel

Att tillföra nya hyresrätter är i sig en viktig åtgärd. Att även göra detta utifrån en lokal efterfrågan är centralt för att möta behovet hos Botkyrkaborna på ett sätt som skapar en balanserad och robust bostadssammansättning över tid.

Att bidra till större variation handlar om att bygga hyresrätter i områden som domineras av andra upplåtelseformer, men också om att bidra till en blandning av lägenhetsstorlekar och hyresnivåer.

Botkyrkabyggen ska

- under riktlinjernas giltighetsperiod påbörja fler samt färdigställa pågående bostadsprojekt som bidrar till kommunens behov av bostäder
- komplettera med fler hyresrätter i områden där det finns få
- komplettera med de lägenhetsstorlekar som efterfrågas lokalt
- i högre utsträckning arbeta med markbyten, markförsäljningar och markköp för att kunna bygga i områden med få hyresrätter.

Botkyrkabyggen ska förnya beståndet på ett hållbart, smart och innovativt sätt

Renovering och modernisering av Botkyrkabyggens fastighetsbestånd ska ske på ett ansvarsfullt sätt, sett till sociala, ekologiska och ekonomiska effekter. Detta görs främst genom en hållbar underhållsstrategi som omfattar bostäder, fastigheter och yttre miljöer. Underhållsstrategin bygger vidare på insatsområden som stambyte, tillvalsutbud för hyresgäster, underhållsplaner, energieffektivisering, vattenbesparingsåtgärder samt trygghetsåtgärder.

Botkyrkabyggen ska

- fortsätta upprusta enligt bolagets strategi för upprustning
- arbeta för att vid förnyelse tillföra nya bostäder inom befintlig fastighet genom tillbyggnad, ombyggnad och småskalig förtätning
- arbeta med mobilitetsfondsområde i våra kollektivtrafiknära områden för att möjliggöra ökad nyproduktion
- se över möjligheter att skapa gemensamma utrymmen och mötesplatser i fastigheterna som kan fungera stärkande i trångbodda miljöer
- upprusta med byggmaterial och tekniker som minskar resurs- och energianvändning, samt bygga robust och resilient för att klara långsiktiga hållbarhetsutmaningar och ett skiftande klimat
- upprusta på ett sätt som beaktar det äldre fastighetsbeståndets viktiga roll i att tillhandahålla bostäder med fortsatt relativt lägre hyresnivåer
- skapa möjlighet för att lägenheter kan slås ihop, delas och rustas upp till olika kvalitet och hyresnivå vid förnyelse.

Botkyrkabyggen ska vara en aktiv part för att minska trösklarna till en bostad för särskilda grupper

Botkyrkabyggen är ett av kommunens viktigaste verktyg för att bostadsförsörja för grupper som inte kan eller har svårt att efterfråga en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Botkyrkabyggen ska tillsammans med kommunen fortsatt arbeta för att minska trösklarna till, och skapa incitament för, att fler Botkyrkabor får ett tryggt boende.

Botkyrkabyggen ska

- i dialog med kommunen säkerställa att kommunkontrakt både finns tillgängliga och att de sprids jämt över Botkyrkabyggens bestånd i kommuns olika stadsdelar
- genom att fortsätta öronmärka en procentuell del av nyuthyrningen fortsätta underlätta ungas inträdde på bostadmarkanden och äldres behov av anpassade bostäder
- fortsätta arbeta med differentierade inkomstkrav och anställningsformer efter ålder för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden, samt för seniorer
- utreda möjligheten att använda en andel av de bostäder som frigörs via arbetet mot olovlig andrahandsuthyrning som ett skyddsnät för familjer som utnyttjats på bostadsmarknaden och riskerar att hamna i bostadslöshet (tillsammans med kommunen inom ramen för ”tak över huvudet-garanti” eller det vräkningsförebyggande arbetet)
- tillsammans med kommunen utreda möjligheter till differentierad hyressättning i nyproduktion.

Uppföljning och utvärdering

Kommunledningsförvaltningen har det övergripande ansvaret för uppföljning och utvärdering av riktlinjerna, med stöd av berörda förvaltningar samt Botkyrkabyggen. Kommunstyrelsen ska årligen redovisa resultatet och följa upp riktlinjernas effekt via en uppföljningsplan. Uppföljningen sker utifrån mått och indikatorer som både finns i den ordinarie styrningen och separata kopplade till riktlinjerna.

Kommunledningsförvaltningens uppföljning ska säkerställa att åtgärder genomförs och når önskat resultat. Tillsammans med verksamhetsdata relaterat till förändringspunkter (som angivets ovan) samt externa statistiska data mäts nedan indikatorer:

- Förändringar (%) i bostadsbeståndet som bidrar till ökad variation i bostadssammansättningen i varje stadsdel (verksamhetsdata).
- Från 2016 till utgången av 2024 ska antalet bostäder i antagna detaljplaner vara minst 8 000 (SCB).
- Antal bostäder (upplåtelseform, hustyp, storlek, socialbostäder) på kommun- och stadsdelsnivå (SCB/verksamhetsdata).
- Antal färdigställda bostäder per år, fördelat på hustyp, upplåtelseform, specialbostad (SCB/verksamhetsdata).
- Antal möjliga bostäder i planreserv samt beviljade bygglov (verksamhetsdata).
- Antal förmedlade bostäder i befintligt bestånd respektive nyproduktion samt kötid för att få en hyresrätt (ordinarie och specialbostad) (Bostadsförmedlingen, Botkyrkabyggen).
- Antal fastighetsägare och antal bostäder som lämnas till förmedling (Bostadsförmedlingen, Botkyrkabyggen).
- Genomsnittlig hyresnivå inom Botkyrkabyggens bestånd samt hos privata fastighetsvärdar (Bostadsförmedlingen, Botkyrkabyggen).
- Antal hyresrätter som ombildas till bostadsrätt på fastighetsnivå.
- Andel av hushållens totala kostnader som utgörs av boendekostnader (SCB).
- Andel trångbodda hushåll i flerbostadshusbeståndet samt antal barn drabbade av trångboddhet i flerbostadshusbeståndet, trångboddhetsnorm 2 (SCB).
- Andel (%) trångboddhet (enligt norm 2 SCB) minskar (samlad bedömning utifrån Boverkets kriterier).

Läget i Botkyrka: Bostadsmarknad och bostadsförsörjning i Botkyrka kommun

Analys- och kunskapsunderlag till Botkyrkas riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning

Innehåll

1. Introduktion 4

Läget i länet 4
Mål och syfte 5
Struktur 5
Metod 5
Juridisk kontext 6
Ansvarsfördelning mellan stat, region och kommun 6
Relevant lagstiftning 6

2. Nationella och regionala mål, planer och program 8

Agenda 2030 8
Nationella mål 8
Mål för samhällsplanering, bostadsmarknad och byggande 8
Mål för integrationspolitiken 9
Mål för funktionshinderspolitiken 9
Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2050) 10
Botkyrka kommuns strategiska målsättningar 11
Botkyrka kommuns översiktsplan 11
Befintliga riktlinjer för bostadsförsörjning 11

3. Nulägesanalys 13

Kapitelsammanfattning och slutsatser 13
Demografi och socio-ekonomi 15
Befolkning och befolkningsutveckling 15
Åldersstruktur 17
Migrationstrender 18
Hushållens sammansättning i Botkyrka 21
Socio-ekonomiska förutsättningar 24
Marknadsvillkor 26
Bostadsbeståndet 26
Bostadsbyggande 34
Byggaktörer 35
Efterfrågan 35
Hyresbostäder 35
Ägda bostäder 36
Rörlighet och flyttkedjor 37

4. Bostadsbehov för särskilda grupper 39

Kapitelsammanfattning och slutsatser 39
Strukturella utmaningar: hushåll med låg betalningsförmåga och trångbodda hushåll 40
Trångboddhet 41
Boendeekonomi och hushållens betalningsförmåga 44
Hemlösa personer 45
Äldre personer 45
Personer med funktionsnedsättning 46

UTKAST

Studenter 46
Ungdomar och unga vuxna 47
Nyanlända samt ensamkommande barn och ungdomar 47
Personer i behov av skyddat boende 48

5. Strategiska inriktningar och verktyg 49

Översiktlig och strategisk planering 49
Stadsförnyelse som katalysator 49
En socialt hållbar bostadsförsörjning 49
Detaljplanering 50
Botkyrkabyggen 50
Innovation på bostadsmarknaden 51
Regional och kommunal samverkan 51
Sociala åtgärder som går hand i hand med bostadsmarknaden 51

6. Övergripande slutsatser 53

Källförteckning 55

UTKAST

1. Introduktion

Läget i länet

Länsstyrelsen släpper årligen rapporten Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län (Länsstyrelsen Stockholm, 2021) som redogör för hur bostadssituationen har utvecklats i länets kommuner. I rapporten beskrivs hur Stockholm har sett en skarp befolkningsökning med 340 000 nya invånare under 2010-talet. Ökningen väntas fortsätta och år 2030 kan länet ha 2,6 miljoner invånare. Samtidig har bostadsbyggandet varit ovanligt högt under den senaste femårsperioden, och mellan 2015–2020 påbörjades 96 000 nya bostäder. Coronaviruspandemin har heller inte påverkat bostadsmarknaden på det sättet man trott, och under pandemiåret 2020 påbörjades lika många bostäder som under 2019. Länsstyrelsens bedömning är att byggandet kommer att fortsätta öka under 2022, men samtidigt har antalet inflyttningsklara bostäder minskat och är på nivåer under det demografiska behovet.

Rapporten redogör för att det finns ett underskott på bostäder i länets alla kommuner, och trots den höga byggtakten har insikten om att nyproduktion har en begränsad förmåga att lösa alla samhällsgruppers bostadsbehov växt. För hushåll med stabila inkomster fungerar bostadsmarknaden idag relativt väl, men rapporten belyser att bostadsförsörjning är mer än byggande. Framför allt lyfts bristen på billiga bostäder som fler hushåll kan efterfråga fram som en växande utmaning. För många stockholmare är de nya bostäderna för dyra att köpa eller hyra, och trots att intresset för att bygga hyresrätter har ökat är efterfrågan begränsad eftersom hyresnivåerna är så pass mycket högre än det befintliga beståndet. Ett stort problem här ligger i att många bostäder planeras för samma segment. Samtidigt väntas ett uppsving på småhusmarknaden då pandemin har medfört en ökad efterfrågan på större boendeyta.

Rapporten lyfter behov och förutsättningar för vissa särskilda grupper. Till exempel har Stockholm en ung befolkning där nästan hälften är yngre än 35 år, men samtliga kommuner har ett underskott på bostäder som unga vuxna kan efterfråga. Därtill upplever en fjärdedel av unga sig trångbodda. Trångboddheten är samtidigt dubbelt så hög bland utomeuropeiskt födda i jämförelse med personer födda i Sverige. Rapporten beskriver vidare utmaningar med att det är svårt för nyanlända att ta sig in på bostadsmarknaden, att gruppen äldre blir allt fler och planering krävs för att säkerställa denna målgrupps behov, samt brister i planering för funktionshindrade.

Det här analys- och kunskapsunderlaget är avsett att ge en bild över Botkyrkas bostadssituation och utmaningar, men också knyta an till utmaningarna i regionen som helhet.

Mål och syfte

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige minst en gång under varje mandatperiod. Botkyrkas befintliga riktlinjer antogs under 2016, och ska därför uppdateras under mandatperioden 2018 - 2022. De nya riktlinjerna planeras antas i juni 2022.

Det här dokumentet redogör för det analytiska underlag som har legat till grund till de nya riktlinjerna. Kunskapsunderlaget är en viktig del i att säkerställa att kommunen satsar strategiskt och träffsäkert på rätt åtgärder, och syftar till att:

- Bidra till en fördjupad förståelse för hur behoven ser ut inom kommunen och dess olika stadsdelar;
- Skapa en mer holistisk syn på bostadsförsörjningen som helhet (här åsyftas att bostadsförsörja inte nödvändigtvis är jämställt med att bygga nya bostäder);
- Utgöra ett tydligt stöd för den strategiska såväl som fysiska planeringen vad gäller bostads- och bostadsförsörjningsfrågor; samt
- Öka fokuset på social hållbarhet och 'livet mellan husen'.

En tydlig inriktning för de nya riktlinjerna för bostadsförsörjning är att de ska vara lätta att applicera, därför är det avsiktligt att detta analys- och kunskapsunderlag är 'tyngre' än de faktiska riktlinjerna.

Struktur

Det här dokumentet redogör först för den juridiska och politiska texten inom vilket riktlinjerna för bostadsförsörjning ska tas fram. Därefter följer en nulägesanalys med fokuspunkterna på demografisk och socio-ekonomisk kontext, marknadsvillkor och efterfrågan. Dokumentet redogör sedan för de av Boverket identifierade särskilda grupperna som riskerar att påverkas till högre utsträckning och på andra sätt av dagens bostadsmarknadsproblematik. Slutligen redogör dokumentet för de verktyg och strategiska inriktningen som kommunen kan använda sig av vid framtagandet av riktlinjerna för bostadsförsörjning. Varje kapitel innehåller också en kapitelsammanfattning med slutsatser.

Metod

Kunskapsunderlaget är baserat på både kvalitativa och kvantitativa data i former av rapporter och statistik, både från den egna organisationen och från externa källor såsom SCB. Därtill har kunskap hämtats genom interna och externa workshops och möten med relevanta förvaltningar och aktörer.

UTKAST

Juridisk kontext

Ansvarsfördelning mellan stat, region och kommun

Ansvaret för bostadsförsörjningen är delat mellan stat och kommuner, där staten ansvarar för de ekonomiska och juridiska förutsättningarna och kommunerna ansvarar för planeringen och genomförandet. Kommunens ansvar innebär att planera med syfte att alla i kommunen ska leva i goda bostäder samt främja att ändamålsenliga åtgärder genomförs. Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska klargöra kommunens bostadspolitiska mål och på vilket sätt olika verktyg ska användas.

Bostadsbristen som råder i hela Stockholmsregionen påverkar samtliga kommuner, och bostadsförsörjningen är därför till hög grad även en regional fråga. År 2014 fördes det regionala perspektivet in på ett tydligare sätt i bostadsförsörjningslagen (BFL), och i Stockholms län har regionen sedan 2019 ansvar för regional fysisk planering. Regionen ska således upprätta och anta en regionplan, vilken redogör för regionala utvecklingsstrategier. I Stockholm har regionen även ansvar för att verka för insatser som kan bidra till att det långsiktiga behovet av bostäder kan tillgodoses.

Relevant lagstiftning

I FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna framhålls att alla människor har rätt till en levnadsstandard där tillgång till en bostad ingår.[1] Sverige har ställt sig bakom FN:s förklaring och Sveriges regeringsform framhåller att tillgång till bostad är något det allmänna särskilt har i uppgift att trygga rätten till.[2] Vidare är Barnkonventionen sedan 2020 lag och Botkyrka arbetar aktivt med att barnrättsperspektivet tydligt ska framkomma i alla strategiska dokument som berör barn. Dessa riktlinjer tar särskild hänsyn till Artikel 27 gällande barns rätt till bostad som en del av skälig levnadsstandard.

Bostadsförsörjningslagen (BFL)

Att kommunen har huvudansvaret för bostadsförsörjningen framgår av bostadsförsörjningslagen (BFL 2000:1383), vilken också anger vilka krav som ställs på kommunen vad gäller planering för bostadsförsörjning.

---

[1] FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, artikel 25, punkt 1: Var och en har rätt till en levnadsstandard tillräcklig för den egna och familjens hälsa och välbefinnande, inklusive mat, kläder, bostad, hälsovård och nödvändiga sociala tjänster samt rätt till trygghet i händelse av arbetslöshet, sjukdom, invaliditet, makas eller makes död, ålderdom eller annan förlust av försörjning under omständigheter utanför hans eller hennes kontroll.

[2] Sveriges regeringsform, 1 kap., 2 §: Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska den allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Som grund ska det finnas en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper[3] samt marknadsförutsättningarna.

Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige minst en gång varje mandatperiod, men om förutsättningarna ändras kan det behöva ske oftare än så.

Plan och bygglagen (PBL)

Riktlinjerna ska utgöra underlag för planläggning enligt plan och bygglagen (PBL 2010:900) när det gäller tillämpning av så kallade allmänna intressen. ”Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet” utgör ett sådant allmänt intresse. Vidare ska Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ge underlag till översiktsplaneringen, i vilken det ska framgå hur kommunen avser tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.

Avgränsning för kommunens kommunala boendeansvar

Kommunen har ett direkt kommunalt ansvar för boendet när det gäller:

- äldre personer som behöver särskilt stöd
- personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende
- nyanlända som anvisats kommunen med stöd av bosättningslagen
- asylsökande ensamkommande barn

Detta regleras i socialtjänstlagen (2001:453), lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) (1993:387) och bosättningslagen (2016:38). Behov och åtgärder för personer som omfattas av dessa lagar innefattas inte inom ramen för riktlinjerna för bostadsförsörjning. Med hänsyn till bostadsförsörjningsansvaret för de särskilda grupper som överlappar dessa och behov av särskilda lösningar finns dock tydliga synergier mellan riktlinjer för bostadsförsörjningen och relevanta planer för dessa grupper.

[3] Med särskilda grupper avses de som av olika skäl har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Analysen omfattar bland annat Hushåll med låg betalningsförmåga; Trångbodda hushåll; Hemlösa; Äldre personer; Personer med funktionsnedsättningar; Studenter; Ungdomar/unga vuxna; Nyanlända: Ensamkommande barn och ungdomar; Personer i behov av skyddat boende.

2. Nationella och regionala mål, planer och program

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska innehålla uppgifter om hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Dessa presenteras nedan.

Agenda 2030

Agenda 2030 för hållbar utveckling antogs 2015 av världens länder. Agendan innehåller 17 mål, varav mål 11 (hållbara städer och samhällen) har särskild bäring på bostadsförsörjningen, i synnerhet delmål 11.1 – säkra bostäder till överkomlig kostnad är relevant. Det innebär att senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden. Även delmålet om att främja nationell och regional utvecklingsplanering är något Botkyrka arbetar aktivt för.

Nationella mål

Mål för samhällsplanering, bostadsmarknad och byggande

Regeringsformen anger i 1 kap 2§ att det allmänna har ett särskilt ansvar att trygga rätten till bostad och verka för social omsorg och trygghet.

Nationella ramar och målsättningar (och för de regionala och kommunala planeringsnivåerna) för den fysiska planeringen och bostadsbyggandet anges genom nationella mål i budgetpropositionen och genom riksintressen och markregleringar i miljöbalken. Regeringens mål för boende och byggande (från 2020) 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.

För delområdet bostadsmarknad är målet även långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. För närvarande sätts inget kvantitativt mål för bostadsbyggandet.

Kommunen förhåller sig till de nationella målen om boende och byggande framför allt utifrån att planera efter den inriktning som den regionala utvecklingsplaneringen anger genom RUFS 2050.

UTKAST

Mål för integrationspolitiken

Det nationella målet för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Detta tillsammans med bosättningslagen innebär ett ansvar på kommunal nivå för integration och bosättning av nyanlända flyktingar. Bosättningslagen ställer krav på kommunerna att inrikta sin planering på att även kunna klara mottagandet av nyanlända. Det integrationspolitiska målet ska beaktas i planeringen.

Botkyrka är en inflyttningskommun. Många nyanlända börjar sin vistelse i Sverige eller väljer att flytta från flyktingboenden för att bosätta sig i Botkyrka. Kommunen har en lång historia av att integrera nyanlända svenskar genom utbildning och arbete. Relaterat till bostadsförsörjningen planerar kommunen för att en variation av bostäder som möter olika behov i befolkningen samt att alla Botkyrkabor som vill ska ha möjlighet att bo kvar efter upprustning och förnyelse av det befintliga beståndet. I samband med flyktingvågen 2015 bostadsförsörjde kommunen inom utsatt tid för samtliga nyanlända på anvisning. Det gjordes genom upprättande av tillfälliga boenden men framförallt inom det redan befintliga bostadsbeståndet.

Mål för funktionshinderspolitiken

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att, med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som utgångspunkt, uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och till att barnrättsperspektivet ska beaktas. Av de elva övergripande målen har följande tre ett tydligt samband med bostadsförsörjningen:

- delaktighet och inflytande i samhället
- ekonomiska och sociala förutsättningar
- barn och ungas uppväxtvillkor

Utöver de delaktighetsmoment som PBL innefattar har kommunen en löpande dialogfunktion genom Dialogkommissionen. Dialogkommissionen ambulerar kontinuerligt mellan kommunens stadsdelar för att fånga upp synpunkter på planering och förslag på insatser. Till kommissionen finns en budget knuten. Vid mer omfattande utvecklingsprojekt genomförs även i många fall större dialoginsatser än vad PBL kräver.

Kommunen har också ett funktionsrättsråd med syfte att vara ett organ för information och samråd mellan rådets företrädare och kommunstyrelsen. Vid kommunala frågor av specifikt intresse för rådet har rådet möjlighet att lämna synpunkter på ärendet under beredningen.

Barnkonventionen är sedan 2020 lag och Botkyrka kommun arbetar för att barnrättsperspektivet tydligt ska framkomma i alla strategiska dokument

som berör barn, till exempel är ambitionen att en barnkonsekvensanalys ska göras i samband med samtliga större planarbeten. I Botkyrka finns också Botkyrka ungdomsfullmäktige som bland annat rådfrågas i frågor som rör unga och tar in förslag (motioner) från ungdomar i Botkyrka med möjlighet att skicka frågor vidare till kommunfullmäktige för hantering. Ungdomsfullmäktige är även en viktig remissinstans i kommunen för övergripande dokument, för att säkra att ungas perspektiv beaktas.

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2050)

FN:s globala delmål 11.A, om att främja nationell och regional utvecklingsplanering är något Botkyrka arbetar aktivt för. Kommunen planerar utifrån ett lokalt perspektiv, men Botkyrka är en del av regionen och bidrar också till den regionala utvecklingen. Botkyrka har åtagit sig att bidra till regionens samlade mål för bostadsbyggande i enlighet med den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2050. Botkyrka kommun använder den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2050 (Region Stockholm, 2018) i planeringen och prioriterar stadsutveckling i linje med utvecklingsplanens inriktning. Botkyrka kommun har också åtagit sig att bidra till regionens samlade mål för bostadsbyggande. I planeringen eftersträvar och uppfyller (helt eller delvis) kommunen de regionala målsättningarna om att:

- alla kommuner ska ha en hög planeringsberedskap,
- det ska planeras och byggas för människors olika bostadsbehov,
- rörligheten i det befintliga beståndet ska ökas,
- bostadsbyggandet ska användas som resurs för att öka kvaliteten i regionens boendemiljöer,
- den regionala samverkan och kunskapsutbytet ska öka.

Ett delat kommunalt ansvarstagande är en förutsättning för att den gemensamma regionala överenskommelse och inriktning som RUFS:en pekar ut ska kunna bli verklighet. Botkyrka har idag en funktion i regionen som innebär ett stort regionalt ansvarstagande genom att tillhandahålla ett, särskilt i jämförelse med regionens andra kommuner, stort utbud av mer tillgängliga hyresrätter för grupper som inte kan efterfråga nyproduktion. Ett stort bostadsbestånd som kan hantera och användas för att möta sociala behov för grupper som är långt från bostadsmarknaden gör således Botkyrka till en regional inflyttningsdestination som "rustar" många nya stockholmare för en regional arbetsmarknad i stort behov av arbetskraft.

Inom regionen finns i nuläget ingen gemensam ansvarsfördelning för de hushåll som har svårt att efterfråga nyproducerade bostäder. Flera kommuner har under de senaste åren istället minskat antalet hyresrätter med följdeffekten att låginkomsthushåll får svårare att bo kvar eller flytta in. Det innebär indirekt en "social dumping" av hushåll till kommuner med stora

hyresrättsbestånd och koncentrerar hushåll som är i behov av bidrag för att klara sitt uppehälle och bostadsförsörjning till vissa regiondelar. Det påverkar skattekraften negativt och sammantaget bidrar det till en tilltagande boendesegregation som påverkar regionen som helhet negativt samt motverkar de uppsatta nationella och regionala målen.

Botkyrka kommuns strategiska målsättningar

Botkyrka kommuns översiktsplan

Botkyrka kommuns översiktsplan (antagen 2014 och aktualitetsprövad 2018) (Botkyrka Kommun, 2018) anger planeringsstrategier för den långsiktiga mark- och vattenanvändningen i kommunen. Planeringsstrategin ”plats att växa” anger var, när och hur många bostäder som ska byggas i Botkyrka. Följande inriktningar ingår i strategin:

- **Förtätning.** Bostäder ska byggas i redan bebyggda områden och i första hand i närhet till kollektivtrafik. Under översiktsplanens planeringsperiod ligger fokus på förnyelse av och förtätning i miljonprogramsområdena.
- **En blandad stad.** Bostäder ska i högre grad blandas med arbetsplatser och utbudet ska innehålla en mångfald av bostäder vad gäller upplåtelseform, storlek, utförande och pris i samtliga stadsdelar.
- **Ökat bostadsbyggande.** Översiktsplanens målbild är 20 000 nya bostäder till 2040.
- **Social hållbarhet.** Fysiska och sociala kopplingar mellan olika områden ska stärkas i samband med bostadsbyggande, och kommunen ska sträva efter ett mer sammanhållet gatunät.
- **Fokusområden för bebyggelse** är:
  - Alby centrum
  - Hallunda centrum
  - Eriksbergs verksamhetsområde och stråken däremellan
  - Fittja centrum
  - Tullinge centrum
  - Vårsta centrum
  - Tumba centrum

Befintliga riktlinjer för bostadsförsörjning

Botkyrkas befintliga riktlinjer för bostadsförsörjning (Botkyrka kommun, 2016) anger följande fyra fokusområden och huvudinriktningar:

Fler bostäder

- **Bostadsbyggandet ska öka** genom att fylla på med projekt, locka en mångfald av byggaktörer, använda Botkyrkabyggen som ett verktyg, samt göra strategiska markförvärv.

UTKAST

- **Bostadsbyggandet ska ske på rätt platser** i enlighet med översiktsplanens intentioner.
- **Bostadsbyggandet ska ske för alla** med fokus på att öka andelen hyresrätter i nyproduktion, samt skapa förutsättningar för rimliga hyresnivåer och bostadstyper som marknadsdrivna aktörer generellt har ett lägre intresse för.
- **Byggandet ska vara klimatsmart** i sina metoder och material.

Bostäder för livets alla lägen

- **Det ska finnas plats för alla i alla stadsdelar** genom att varje stadsdel har ett blandat bestånd med en mångfald av upplåtelseformer, bostadsstorlekar, utföranden och prisnivåer.
- **Fokus på ungdomars inträde på bostadsmarknaden** till exempel genom god tillgång på hyreslägenheter.

Bostäder för alla

- **Behov av fler målgruppsinriktade bostäder.** Till exempel tillfälliga boenden för personer som står utanför den reguljära bostadsmarknaden, genom fler kommunkontrakt hos Borkyrkabyggen och andra aktörer.

Botkyrkabyggen

- Värna om hyresrätten som boendeform och bidra till fler i områden där dessa är få.
- Se Botkyrkabyggen som ett verktyg för en hållbar bostadspolitik.
- Renovera och modernisera Botkyrkabyggens bestånd samt skapa en större variation i beståndet i samband med förnyelsearbete.
- Vid nyproduktion prioritera ungdomslägenheter och boende för äldre.
- Bidra till att få fram kommunkontrakt.

UTKAST

3. Nulägesanalys

Denna sammanställning av uppgifter syftar till att belysa bostadssituationen och befolkningens behov i Botkyrka. Fokus ligger på att visa förutsättningar och utmaningar i befintligt bostadsbestånd och kopplat till Botkyrkabornas möjligheter att efterfråga bostäder som överensstämmer med deras behov. Analysen syftar till att beskriva situationen för olika grupper snarare än att försöka beräkna exakt hur stora olika grupper är. Anledningen till detta angreppsätt är att kommunens ansvar att långsiktigt bostadsförsörja är större än en särskild grupps behov. Därför är en övergripande inriktning att se till större långsiktiga utmaningar, där verktygen kan förbättra situationer i närtid och som bygger robustare samhällen över tid.

Kapitelsammanfattning och slutsatser

- Botkyrka växer snabbt och 2030 beräknas befolkningen uppgå till nästan 107 000 invånare. Den befintliga bostadsbristen och det kontinuerliga underskottet av nya bostäder över tid har inneburit att fler Botkyrkabor, relativt till befolkningen, delar på färre bostäder. Det ställer krav på ett ökat byggande för att bostadsförsörja för en växande befolkning.

- Åldersmässigt sker den största befolkningsökningen i de äldre åldersgrupperna, framför allt gruppen 80+ som väntas växa med 50 procent kommande tioårsperiod. Samtidigt lever vi allt fler friska år. Det belyser en utmaning att bostadsförsörja för en befolkning ”mellan” det ordinarie bostadsbeståndet och kommunens vård- och omsorgsboenden.

- Det utrikes flyttnettot utgör den största andelen av befolkningsökningen i kommunen. Samtidigt utgörs också det inrikes flyttnettot till störst del av personer med utländsk bakgrund. Flyttmönstret i Botkyrka skiljer sig markant från nationella trender i och med att in- och utflyttningar utgör ungefär 75 procent av alla flyttar som berör kommunen. På nationell nivå sker i stället 80 procent av alla flyttar inom kommunen. De flesta som lämnar Botkyrka kommun flyttar till andra kommuner i regionen. Botkyrka har en funktion i regionen av att ”rusta” personer utan förankring på arbets- och bostadsmarknaden (såsom nyanlända), som sedan lämnar området och ofta även kommunen när de har etablerat sig. I Botkyrka syns mönstret inom samtliga miljonprogramsområden. Detta har synliggjorts i Södertörnsanalysen och ”lyckoparadoxen”. Lyckoparadoxen innebär negativa konsekvenser för kommunen eftersom vinsterna av att ha utbildat och etablerat en individ på bostadsmarknaden hamnar i en annan kommun. Det bidrar också till att öka segregationen mellan olika områden och andra kommuner. En utmaning för Botkyrka är därför att lyckas ”hålla kvar” befintliga Botkyrkabor genom att säkerställa ett attraktivt bostadsutbud (och arbetsmarknad).

- Botkyrka har stora socio-ekonomiska skillnader mellan kommundelarna. Detta påverkar bostadsmarknaden bland annat genom de stora inkomstskillnader som har bäring på vad hushållen kan efterfråga som i sin tur har påverkar vilken typ av boende som finns att tillgå i de olika stadsdelarna. En stor utmaning för Botkyrka är det relativt ensidiga bostadsutbudet inom stadsdelarna. Till exempel bor 84 procent av hushållen i Fittja i hyresrätter medan motsvarande siffra i Tullinge är 14 procent. Bland flerbostadshus utgör 2 och 3 rok minst två tredjedelar av beståndet i samtliga stadsdelar. Därför behöver kommunen säkerställa ett varierat bostadsutbud med olika upplåtelseformer, bostadstyper och bostadsstorlekar i samtliga stadsdelar, vilket på sikt kan skapa en större socioekonomisk blandning inom stadsdelarna och på så sätt minska segregationen.

- Botkyrka har en ung befolkning och nästan hälften (45 procent) av hushållen i kommunen utgörs av hushåll med barn. De största hushållsstorlekarna återfinns i miljonprogrammets stadsdelar, där bostadsutbudet samtidigt är relativt ensidigt. Generellt finns få lägenheter större än 4 rok. Det gör det svårt för framför allt barnfamiljer som inte har möjlighet att flytta till ett boende som passar deras behov. Det belyser vikten av att det tillkommer fler stora bostäder i kommunen generellt men särskilt större bostäder till prisnivåer som fler har råd att efterfråga.

- Av hushållen i Botkyrka bor 41 procent i hyresrätter. Kommunen har en betydligt högre andel hyresrätter jämfört med de flesta andra kommuner i regionen. I takt med ett byggande i regionen som i allt högre grad utgörs av bostads- och äganderätter, samtidigt som vissa kommuner också minskat antal hyresrätter, har Botkyrka har behållit och tillfört hyresrätter. Botkyrka har således fått en indirekt regional roll i värnandet av hyresrätten. Samtidigt innebär skillnaderna i ansvarstagande bland regionens kommuner att segregationen inom regionen stärks.

- Utbyggnaden av miljonprogramsstadsdelarna under 1960- och 70-talet är det som enskilt har förändrat Botkyrka kommun mest. Ungefär 62 procent av bostäderna i Botkyrka är från dessa två årtionden. Hur kommunen lyckas med renoveringar, förnyelse och förtätningsprojekt i dessa stadsdelar kommer vara centralt för en hållbar bostadsförsörjning såväl som utvecklingen i dessa områden. I samband med miljonprogramsutbyggnaden uppfördes även en stor del av kommunens välfärdsfastigheter som också är i stort behov av förnyelse och reinvesteringar.

UTKAST

Demografi och socio-ekonomi

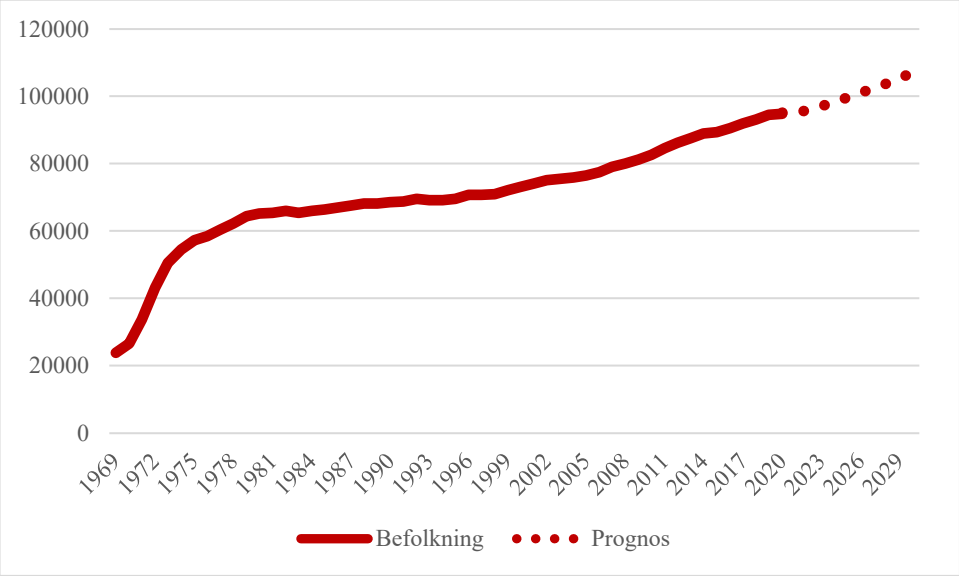
Befolkning och befolkningsutveckling

Botkyrka kommuns befolkningstillväxt ökade stort i samband med att det så kallade miljonprogrammet tillkom under 1960 och -70-talet. Från början av 1970-talet mer än dubblades befolkningen, från cirka 20 000 invånare till mer än 40 000 invånare. Befolkningsökningen planade ut under 1980 och -90-talet, men sedan början av 2000-talet har befolkningen återigen ökat snabbt och Botkyrka kommun har i dagsläget närmare 95 000 folkbokförda invånare. Utöver dessa tillkommer cirka 450 personer (siffra från 2021) som är så kallade egenbosatta (EBOs) och som inte ingår i den officiella befolkningsstatistiken. I samband med pandemin (under 2020–2021) har befolkningstillväxten mattats av i såväl Botkyrka som i regionen i stort. Hur det kommer att påverka inflyttningen från utlandet och inflyttningen från andra regioner till Botkyrka långsiktigt är lite osäkert. Bedömningen är dock att kommunens befolkning kommer att fortsätta växa under de kommande åren.

År 2030 beräknas befolkningen i kommunen, enligt kommunens prognos för åren 2021 till 2030, uppgå till nästan 107 000 invånare. I prognosen har vissa antagen gjorts kopplat till effekter av pandemin. Enligt Region Stockholms prognos från 2020 uppskattas den totala befolkningsökningen i Botkyrka mellan 2018–2028 bli 21 procent, vilket är en snabbare ökning än för Stockholmsregionen som helhet (14 procent). Kommunens egen befolkningsprognos visar på en försiktigare utveckling. Den har i högre grad vägt in de initiala effekterna av pandemin som har pressat tillbaka befolkningstillväxten för många kommuner som tidigare har haft starka flyttnetton mot uttalandet. Figur 1 visar befolkningsutvecklingen samt prognosen.

UTKAST

Figur 1. Befolkningsutveckling i Botkyrka 1968–2020, samt prognos 2021–2030 (Botkyrka kommun, 2021).



Botkyrkas största stadsdelar sett till befolkning är Hallunda-Norsborg och Tullinge följt av Tumba (Tabell 1). Av kommunens totala befolkning bor ungefär en femtedel i vardera av dessa stadsdelar. Tillväxtmässigt har Tullinge haft den snabbaste befolkningsutvecklingen den senaste tioårsperioden. Tillsammans med Hallunda-Norsborg är det också i Tullinge den prognostiserade snabbaste befolkningsökningen kommer att ske kommande tioårsperiod. Den kommande tioårsperioden bedöms bli något mindre expansiv än föregående period 2010–2020. En förklaring är pandemins effekter på befolkningen. En lägre inflyttning och högre dödstal gav en väldigt låg befolkningstillväxt under 2020 som förväntas påverka och ha effekt även under 2021. Om dessa effekter är övergående, eller om det vi nu ser är början på ett nytt normaltillstånd, är svårt att bedöma med säkerhet.

Tabell 1 – Befolkningstillväxt och prognos i Botkyrkas stadsdelar

Kommundel	Total befolkning, 2020	Total befolkning, andel, 2020	Tillväxt 2010 – 2020	Prognos 2021 - 2030
Alby	14 200	15%	15%	6%
Fittja	7 500	8%	-1%	9%
Hallunda-Norsborg	21 100	22%	11%	18%
Storvreten	7 100	8%	14%	9%
Tullinge	20 200	21%	25%	17%
Tumba	19 900	21%	19%	12%
Vårsta-Grödinge	4 600	5%	11%	5%

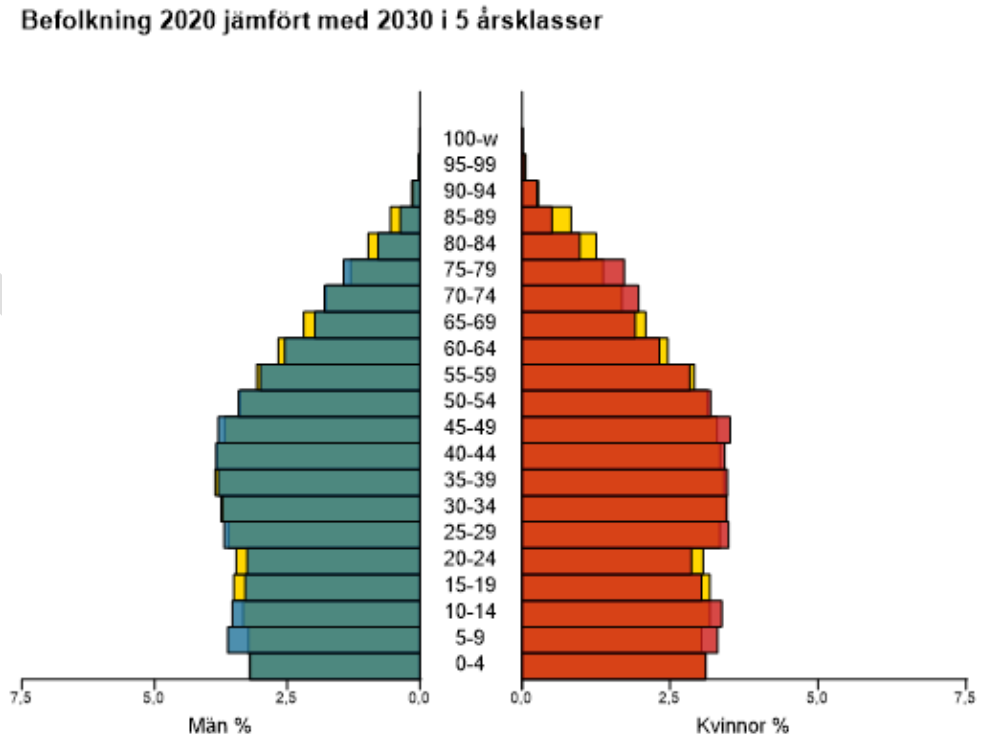
Botkyrka kommun	**94 847**	***100%***	**15%**	***13%***

Åldersstruktur

Botkyrka har en ung befolkning med den tredje lägsta medelåldern (37,6 år) i Sverige. Ökning av befolkningen väntas ske inom samtliga åldersgrupper, men framför allt ökar de äldre åldersgrupperna. De stora 90-talistgrupperna är i barnafödande ålder, samtidigt som äldre förväntas leva allt längre. Det kommer att påverka födelsenettot positivt.

Figur 2 visar att de åldersgrupper som förväntas bli större är 15–24-åringar samt vissa grupper i äldre åldrar, framförallt är det i gruppen 80+ år som den största procentuella ökningen sker. I åldrarna 25–55 år kommer andelen invånare att minska. Att andelen minskar i denna grupp innebär en ökande försörjningskvot, ett mått för hur många personer som inte arbetar en person i arbetsför ålder behöver försörja genom skattesystemet. Förändringen är främst kopplad till den ökande andelen äldre. År 2030 väntas runt 1500 fler Botkyrkabor vara över 80 år jämfört med 2020. Det är en procentuell ökning på mer än 50 procent.

Figur 2. Åldersstruktur i Botkyrka kommun (Befolkningspyramid 2020 och 2030) (Botkyrka kommun, 2021)



I de åldersgrupper där de gula staplarna syns prognostiseras befolkning som andel att öka.

Migrationstrender

Botkyrka har en internationell befolkning och 59 procent av invånarna har utländsk bakgrund[4]. I kommunen finns närmare 160 nationaliteter och uppskattningsvis är Botkyrka en plats där det talas över 100 olika språk.

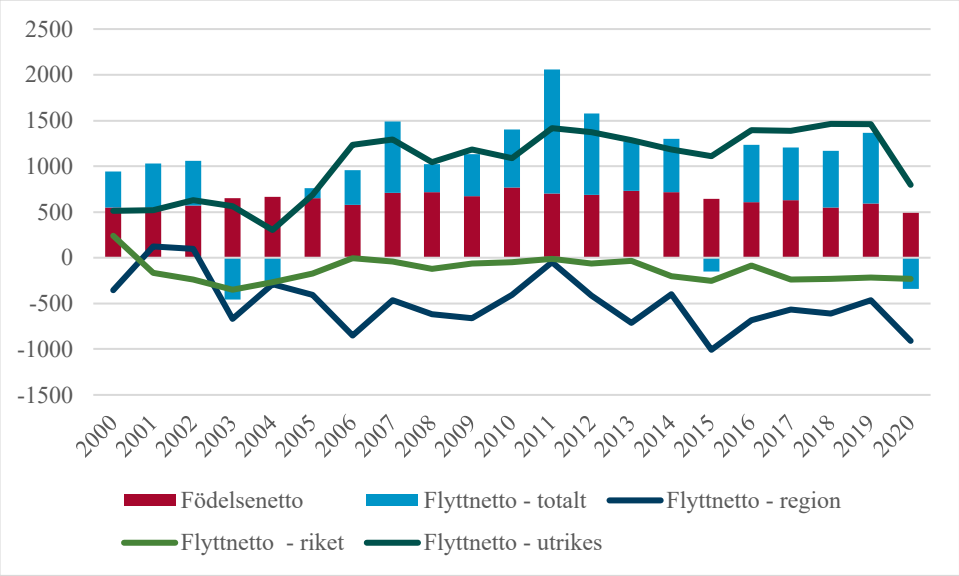
Om man ser till befolkningsutvecklingen utifrån födelseöverskott och migrationstrender så utgör flyttnettot den största andelen av befolkningsökningen i Botkyrka historiskt. Ökningen har framför allt utgjorts av att flera personer som migrerar från utlandet, än antalet flyttar från kommunen till utlandet (utrikes flyttnetto). Samtidigt har andelen som flyttar till Botkyrka från någon annan del i Sverige varit lägre än andelen som flyttar från Botkyrka (inrikes flyttnetto).

Botkyrkas positiva flyttnetto från utlandet bedöms hålla i sig framöver, men nivån har de senaste åren minskat något. I närtid kan det förklaras av att pandemin har inneburit en minskad rörlighet globalt. Nationell migrationspolitik och lagstiftning, som bland annat reglerar dagersättning för egenbosatta asylsökande som väljer att på egen hand bosätta sig i vissa områden i Botkyrka, har också påverkat flyttnettot.

Figur 3 visar att Botkyrka, sedan 2006 haft ett utrikes flyttnetto som har legat relativt stabilt på 1200 individer. Flyttnettona mot riket och regionen har båda varit negativa. Flyttnettot mot regionen har varierat i högre utsträckningen än de andra. År 2020 sticker ut i statistiken med både ett lågt födelsenetto och ett negativt flyttnetto. Men oavsett denna avvikelse finns det allt jämt ett förhållande där Botkyrka i högre grad, än län och rike, kan förklara befolkningstillväxten genom ett positivt flyttnetto mot övriga världen. Det förhållandet var 2020 dubbelt så stort i Botkyrka som i regionen, räknat i andel av den totala befolkningen.

[4] Född eller båda föräldrar födda utomlands

Figur 3. Befolkningsutveckling i Botkyrka kommun, födelse och flyttnetton 2000 till 2020 (SCB, 2021)



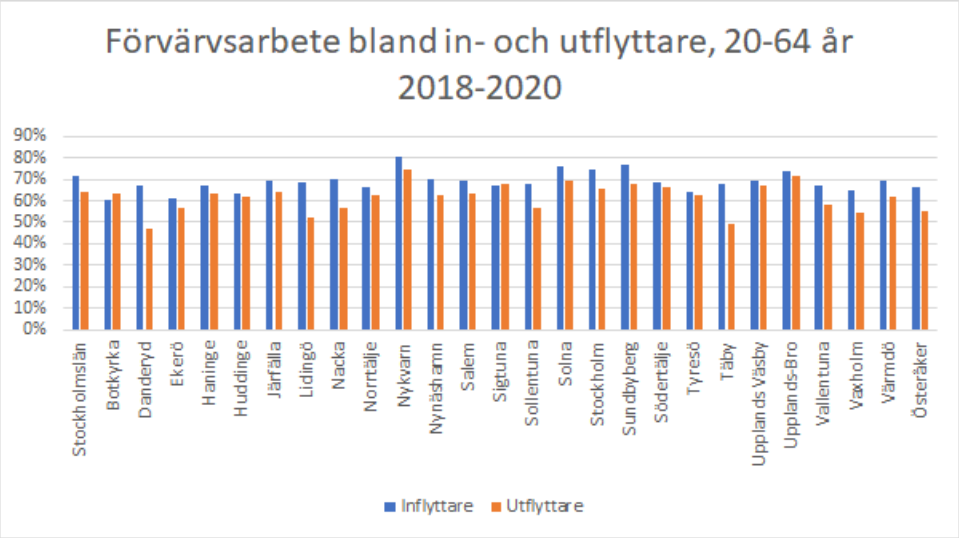
Det är värt att notera att de flesta som flyttar från Botkyrka är personer med utländsk bakgrund, precis som andelen som flyttar till Botkyrka. Tidigare analyser har länkat detta samband med Botkyrkas regionala roll i att ”rusta” personer utan förankring på arbets- och bostadsmarknaden (såsom nyanlända), som sedan lämnar området och ofta även kommunen när man har etablerat sig. Södertörnsanalysen[5] har tydliggjort detta mönster genom den så kallade ”lyckoparadoxen”. Genom modellen ser man över tid ett samband mellan socioekonomiskt utsatta områden[6] och flyttmönster hos personer med arbete (och andra närliggande variabler), där invånare flyttar från området i takt med att den socio-ekonomiska statusen ökar (kopplat till individens etablering på arbets- och bostadsmarknaden). I Botkyrka syns mönstret inom samtliga miljonprogramsområden.

Lyckoparadoxen innebär därför dels negativa konsekvenser för området i sig eftersom platsen inte behåller fördelarna med att en individ har etablerat sig på arbetsmarknaden (såsom en högre andel förvärvsarbetare och högre löner som bland annat leder till en ökad skattebas). Det gör att den ekonomiska utvecklingen i området stannar upp. Samtidigt ökar segregationen när så kallade utsatta områden stagnerar och inte följer med i den generella ekonomiska utvecklingen i samhället.

[5] Utvecklad av KTH m.fl. och i samverkan med Södertörnskommunerna, inklusive Botkyrka, och bygger på Gapminders modell, fast ur en svensk lokal kontext.

[6] Ett socio-ekonomiskt utsatt område kännetecknas generellt av bland annat låg frekvens av förvärvsarbetande, utbildningsnivå och medelinkomst

Figur 4. Förvärvsarbete bland in- och utflyttare 2018–2020 (SCB, 2021)



Figur 4 ovan visar in- och utflyttning av personer som arbetar. Av regionens kommuner har endast två kommuner fler som flyttar ut med arbete än som flyttar in utan arbete, dessa är Botkyrka och Sigtuna. Under perioden 2018–2020 hade Botkyrka även ett negativt inrikes flyttnetto, det vill säga att antalet förvärvsarbetande i kommunen minskade när fler personer i arbete flyttade från Botkyrka till andra platser i Sverige än antalet som flyttade in till kommunen från riket. Här bör tillägas att endast ett fåtal kommuner i Stockholms län har ett positivt nettoinflöde av förvärvsarbetande som följd av inrikes flyttningar, det är framför allt Stockholm och Solna som sticker ut. Dessa två kommuner förklarar mycket av länets totala positiva flyttnetto i gruppen.

Av de ungefär 24 000 flyttar som gjordes till, från Botkyrka och inom Botkyrka under 2018 utgjorde inflyttningar 38 procent, utflyttningar 36 procent och flyttar inom kommunen 25 procent[7]. Det skiljer sig i rätt stor grad jämfört med hur flyttrenderna ser ut nationellt. SCB (2021) anger till exempel att på nationell nivå sker åtta av tio flyttar inom kommunen[8]. De flesta som lämnar Botkyrka kommun flyttar till andra kommuner inom regionen. Att andelen som flyttar från kommunen till andra delar inom regionen är högre för Botkyrka har flera förklaringar. En påverkande faktor är att kommunens bostadsbestånd är förhållandevis ensidigt och erbjuder få möjligheter inom en stadsdel för de som har behov av eller önskar en annan boendesituation. Framförallt avseende den höga andelen ”utflyttare” är det viktigt för Botkyrka kommun att säkerställa ett bostadsbestånd som möter behovet. För att

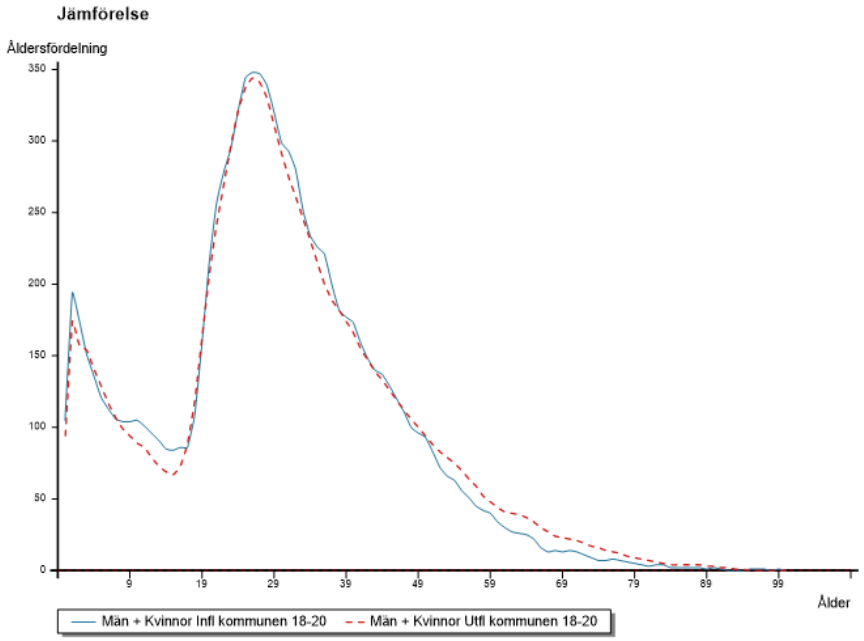
[7] Mellan 2009 – 2018 skedde kontinuerligt mellan ungefär 5,500 – 6,300 flyttningar per år inom Botkyrka kommun.

[8] Samtidigt tydliggör SCB att de som invandrat ofta söker sig till en annan kommun än den de först bosatte sig i, vilket stämmer även i Botkyrka.

jämna ut obalansen och säkerställa att de som vill flytta inom kommunen, beroende på att livssituationen har ändrats eller av andra anledningar, behöver bostadsutbudet i samtliga stadsdelar bli mer varierat med olika upplåtelseformer, bostadsstorlekar, boendeformer och prisnivåer.

Flest flyttar i Botkyrka – både inflyttar och utflyttar – gör personer mellan 20–40 år (samt yngre barn som flyttar med föräldrarna). Figur 5 nedan visar hur flyttmönstret såg ut för in- och utflyttar för åren 2018 till 2020. Det är tydligt att det är samma grupp åldersmässigt som flyttar både in och ut. Det är alltså unga vuxna och personer som är i familjebildande åldrar som är mest benägna (eller har behov av) att flytta. Så ser det också ut generellt i landet. I åldersgrupperna 50+ ser vi de största skillnaderna mellan in- och utflyttning där fler flyttar från kommunen än tvärtom, och i åldrarna 10–19 år finns också en skillnad fast omvänt, där fler flyttar till Botkyrka än från. Hur in- och utflyttningen ser ut har ett samband till hur bostadsbeståndet sammansättning. Till exempel är andelen barn mycket större i småhus än i lägenheter i flerfamiljshus. Att möjliggöra för fler att flytta inom kommunen, och helst inom stadsdelen är viktigt för att skapa långsiktigt socialt hållbara stadsdelar.

Figur 5. Flyttåldrar i kommunen, in- och utflyttning (Botkyrka kommun, 2021)

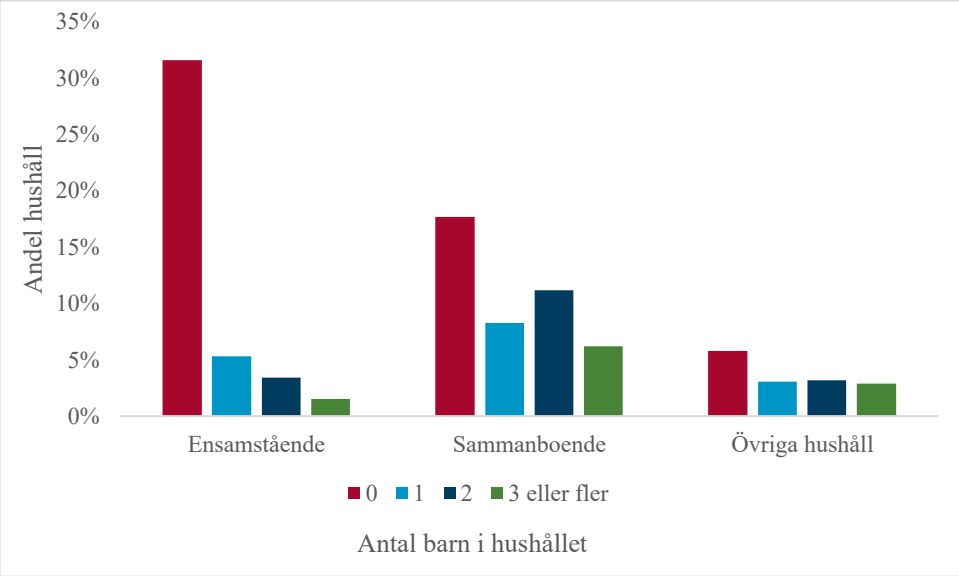


Hushållens sammansättning i Botkyrka

I Botkyrka finns cirka 36 250 hushåll. Dessa utgörs till ungefär en tredjedel av singelhushåll utan barn och strax under en femtedel av sammanboende utan barn, och är de två vanligaste hushållssammansättningarna i kommunen. Samtidigt är andelen hushåll där barn ingår runt 45 procent. Elva procent är hushåll fler än tre barn. Övriga hushåll (här avses hushåll där minst

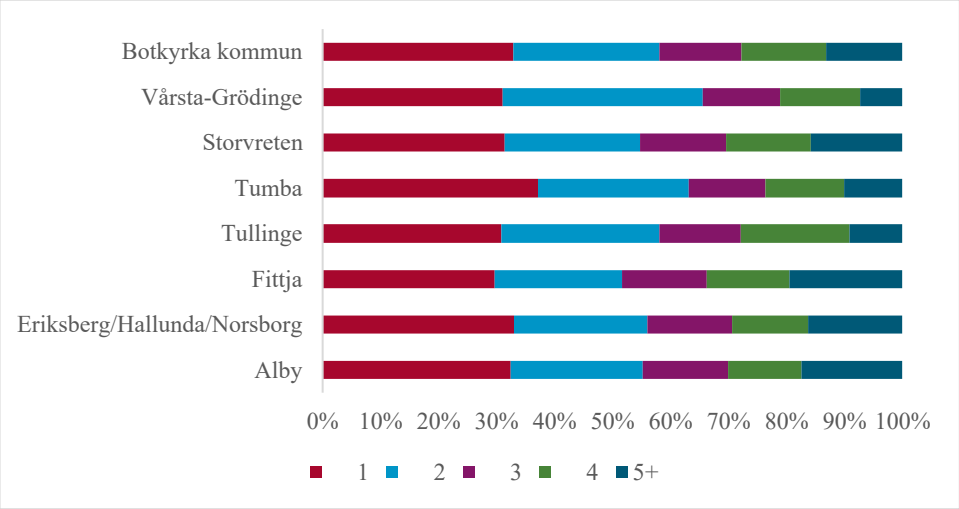
en person saknar familjerelation till någon i hushållet) uppgår totalt till 15 procent. Detta handlar till exempel om delade boendeformer, vissa typer av studentbostäder, generationsboenden eller när flera hushåll bor under samma tak. Hushållens sammansättning i Botkyrka redogörs för i Figur 6 nedan.

Figur 6. Hushållens sammansättning i Botkyrka kommun 2020 (Region Stockholm, 2020)



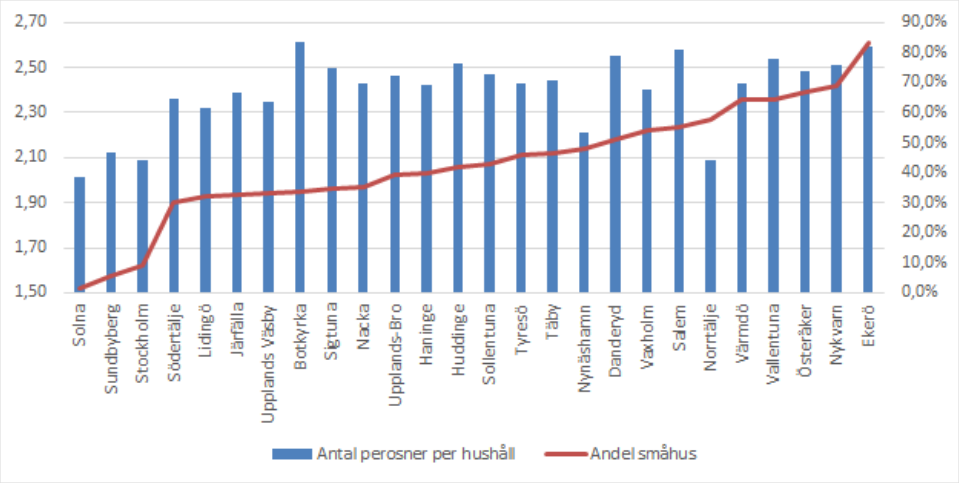
I de stadsdelar där bostadsbeståndet domineras av bostäder uppförda under miljonprogramsåren återfinns den största andelen hushåll som består av fem eller fler personer. Dessa större hushåll utgör mellan 16–19 procent av hushållen i dessa stadsdelar. Som jämförelse utgör hushåll med fem+ personer endast 7 procent av hushållen i Vårsta-Grödinge. Vårsta-Grödinge, tillsammans med Tumba, har däremot de högsta andelarna av hushåll med en till två personer (65 respektive 63 procent). Hushållens sammansättning, utifrån antal personer redogörs för per stadsdel i Figur 7.

Figur 7. Hushållsstorlekar (antal personer per hushåll) i Botkyrkas stadsdelar 2020 (Region Stockholm)



Antal personer per hushåll är ett sätt att visa sammansättning. Ett mer aggregerat sätt är att se till det genomsnittliga antalet personer per hushåll. År 2020 var Botkyrka den kommun i regionen som hade det högsta antalet personer per bostad. Grafen nedan (Figur 8) visar antal personer per hushåll samt andelen småhus för regionens kommuner.

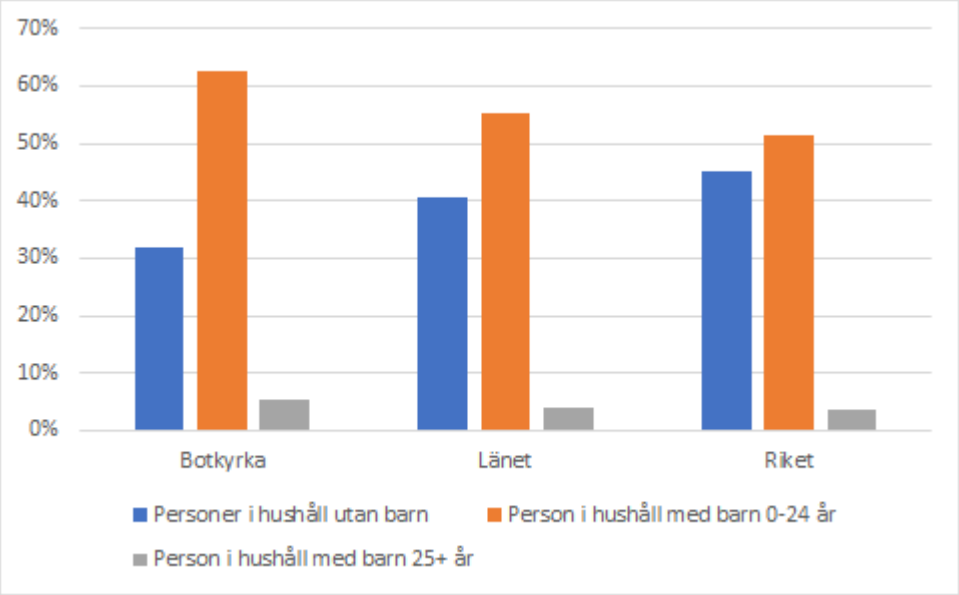
Figur 8. Antal personer per hushåll samt andel småhus 2020 (SCB)



Visuellt sticker två kommuner ut, Botkyrka med en låg andel småhus och länets högsta antal boende per hushåll, och Norrtälje som har en hög andel småhus men ett lågt antal boende per hushåll. Korrelationen mellan andel småhus och antal boende per hushåll i regionen är inte stark (0,63) men visar ändå att det finns ett samband. Även om detta är ett grovt sätt att räkna så blir Botkyrkas position som länets mest trångbodda kommun tydlig.

En ytterligare aspekt av hushållens sammansättning som påverkar behovet av bostadsförsörjning är hushåll med barn.

Figur 9. Befolkning efter hushållsammansättning 2020 (SCB)



Diagrammet (Figur 9) visar att Botkyrka har en annan fördelning av hushåll med barn både och skiljer sig mot länet och riket. I Botkyrka är andelen hushåll utan barn lägre och andelen hushåll med barn större än i länet och riket. Åldern på barnen i ett hushåll har också påverkan för bostadsförsörjningen, till exempel hur behovet ser ut i närtid vad det gäller unga vuxna som ska ta sig in på bostadsmarknaden och kommer att efterfråga ett eget boende. I Botkyrka utgör åldersgruppen 15 till 19 år 6,4 procent av den totala befolkningen, att jämföra med 5,7 för länet och riket. I Botkyrka är det nästan 6150 unga som inom kort kan och kommer att börja efterfråga ett eget boende. Den grå stapeln i diagrammet visar personer i hushåll med barn över 24 år. Det kan vara ett självvalt generationsboende men även en indikation om dåliga förutsättningar eller möjligheter att hitta en första bostad att flytta hemifrån till. Nästan 5,5 procent av Botkyrkas befolkning bor i ett hushåll med två vuxna generationer i. I länet är motsvarande siffra 4 procent och i riket 3,5 procent. Även detta kan spegla bostadsbristen och att förutsättningar och utbud inte är jämnt fördelat.

Socio-ekonomiska förutsättningar

Botkyrka har stora socio-ekonomiska skillnader mellan kommundelarna, vilket syns tydligt i jämförelser av bland annat utbildningsnivå, förvärvsfrekvens och medelinkomst (Tabell 2). Till exempel tjänar kvinnor och män i Tullinge nästan dubbelt gentemot kvinnor och män i Fittja. Detta påverkar bostadsmarknaden bland annat genom att de stora inkomstskillnaderna har bäring på vad hushållen kan efterfråga, vilket i sin tur har påverkat vilken typ av boende som finns att tillgå i de olika stadsdelarna. Att stärka alla stadsdelar genom att tillföra de typer av bostäder som det finns minst av blir viktigt både för att minska på skillnader och underlätta för fler att kunna bo kvar i stadsdelen i olika faser i livet.

Tabell 2. Socio-ekonomiska förutsättningar i Botkyrkas stadsdelar (Botkyrka kommun)

Kommundel	Utbildningsnivå 3+ år (2018)		Förvärvsfrekvens (2018)	Medelinkomst, 20 – 64 (2016)	
	Män	Kvinnor		Män	Kvinnor
Alby	26%	30%	67%	233 000	182 000
Fittja	23%	26%	65%	219 000	171 000
Hallunda-Norsborg	25%	30%	69%	245 000	200 000
Storvreten	26%	29%	69%	253 000	199 000
Tullinge	42%	55%	86%	405 000	331 000
Tumba	30%	42%	81%	352 000	290 000
Vårsta-Grödinge	23%	38%	84%	369 000	302 000
Botkyrka kommun	29%	37%	75%	297 000	244 000
Stockholms län	45%	54%	80%	412 000	322 000

Hushållsekonomi är tillsammans med utbudet inom bostadsbeståndet de viktigaste frågorna för bostadsförsörjningen. Om fler Botkyrkabor hade ekonomi att efterfråga det boende de behöver skulle utmaningen att bostadsförsörja vara betydligt mindre. De senaste tio åren har det byggts flera tusen bostäder för gruppen som redan är etablerad på bostadsmarknaden och som har ekonomiska förutsättningar att kunna efterfråga ett nytt boende. Ur det perspektivet kan den viktigaste insatsen för att minska bostadsförsörjningsbehovet i kommunen vara att fler hushåll har två förvärvsarbetande eller en högre andel heltidsarbetande. Sett till hur de socio-ekonomiska förutsättningarna ser ut per stadsdel blir det tydligt att utmaningen att kunna tillhandahålla nya bostäder som kan efterfrågas av de som bor i stadsdelen är större på vissa platser. En annan utmaning kopplat till ekonomin är att många marknadsanalyser utgår från den lokala betalningsförmågan framför det faktiska bostadsbehovet. Det leder till att marknaden konsekvent tillför bostäder som inte nödvändigtvis bidrar att bostadsförsörja för behovet. Flera stadsdelar har behov av större bostäder till hyresnivåer som återfinns i det befintliga miljonprogramsbeståndet, något som hittills varit omöjligt att få till.

Marknadsvillkor

Bostadsbeståndet

Bostadstyper och upplåtelseformer

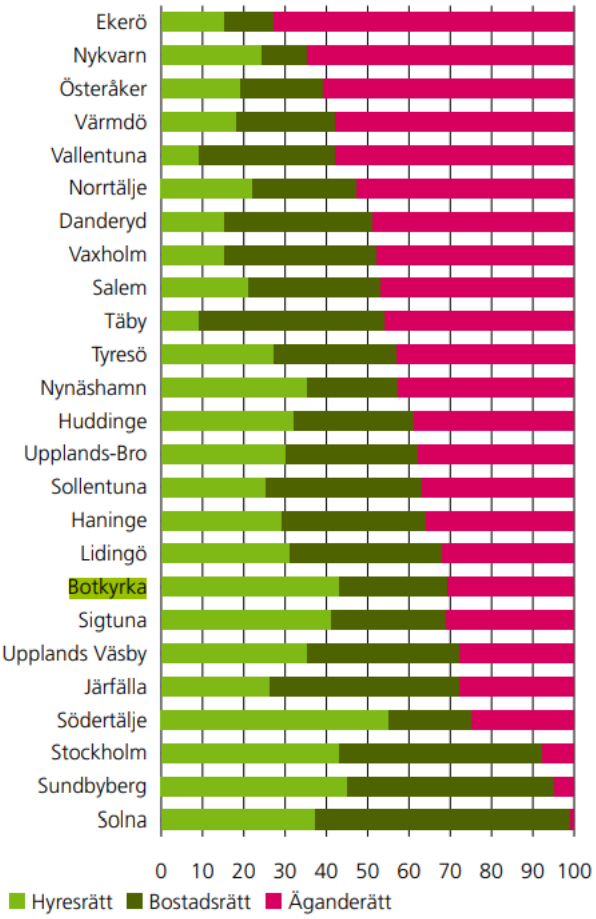
I Botkyrka utgörs 34 procent av bostadsbeståndet av småhus, 61 procent av flerbostadshus, 1 procent av övriga, samt 4 procent av specialbostäder. Av hushållen i Botkyrka bor 31 procent i äganderätter, 25 procent i bostadsrätter och 41 procent i hyresrätter[9].

Figur 10 visar att Botkyrka kommun har en hög andel hyresrätter jämfört med andra kommuner i länet, endast Södertälje och Sundbyberg har högre andelar. Samtidigt består utbudet i kommuner som Täby och Vallentuna till under 10 procent av hyresrätter. I takt med att nybyggnation i allt högre grad utgörs av bostadsrätter och äganderätter får Botkyrka en allt tydligare regional funktion i värnandet av hyresrätten som bostadsform. De senaste tio åren har även andelen hyresrätter minskat i regionen som helhet, med cirka 3 procent. Det beror främst på att det under samma period tillkommit över fyra gånger så många bostadsrätter än hyresrätter i regionen. Ett fåtal kommuner har även minskat antalet hyresrätter. Danderyd och Nacka kommuner har tillsammans över en tioårsperiod uppvisat ett netto på över 900 färre hyresrätter, troligen på grund av ombildningar. Botkyrka har under samma period behållit samma andel hyresrätter och antalsmässigt tillfört närmare 1800 hyresrätter. Denna typ av skillnader i ansvarstagande för regionens bostadsförsörjning bidrar till att segregationen växer sig starkare inom regionen.

[9] För resterande 3 procent saknas uppgift.

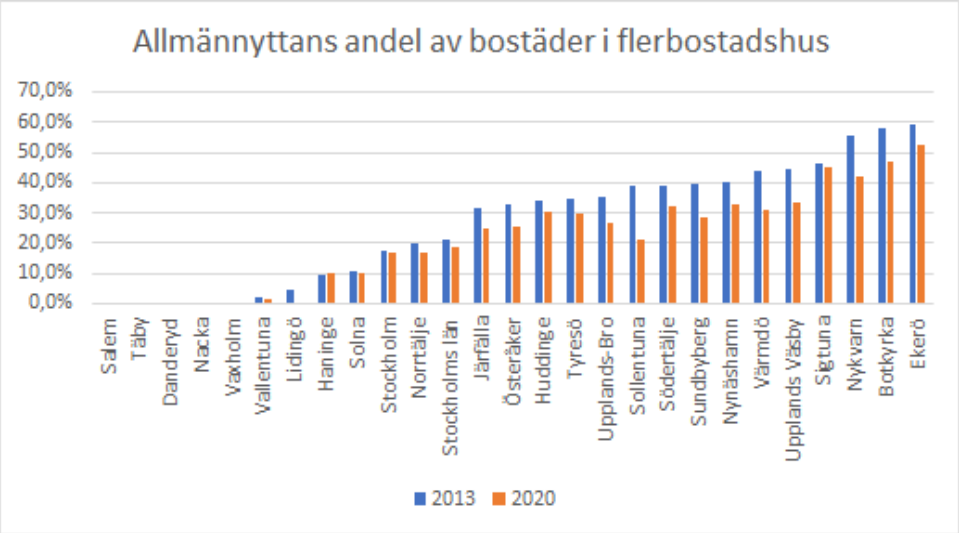
UTKAST

Figur 10. Andel bostäder per upplåtelseform, Stockholms län (Region Stockholm, 2021)



En annan aspekt av bostadsbeståndet är vilken rådighet kommunen har över att förändra beståndet i relation till de lokala behoven. Det finns flera verktyg för bostadsförsörjning, men få där kommunen har rådighet genom hela processen. Ett verktyg som ger kommunen större möjligheter att påverka är om det finns ett allmännyttigt bostadsbolag i kommunen. Figur 11 visar alla kommuner i länet och hur stor andel av bostäderna i flerbostadshus som finns inom allmännyttan.

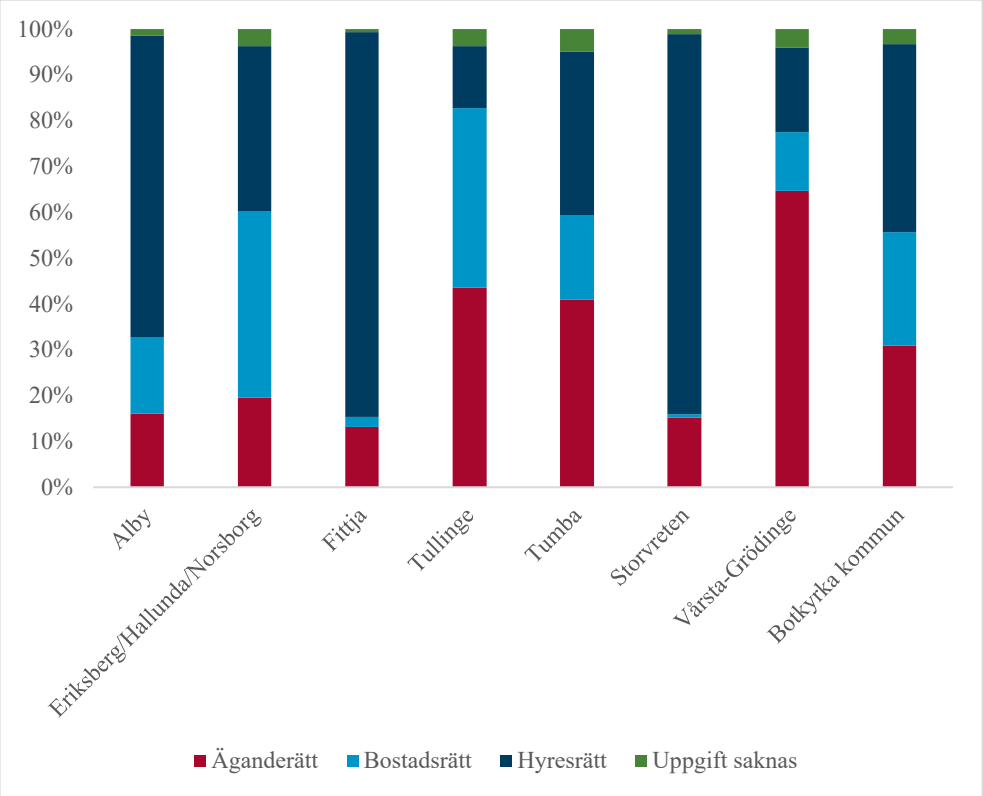
Figur 11. Allmännyttans andel av bostäder i flerbostadshus 2013 och 2020. (SCB)



År 2020 var det sex kommuner i länet som inte hade några bostäder inom allmännyttan. Bara en kommun, Haninge, har ökat andelen bostäder i allmännyttan. I övriga kommuner som hade en allmännytta 2013 har andelen minskat. Botkyrka har en alltjämt stor andel bostäder i allmännytta men är bland de fem kommuner som minskat sin andel av bostäder i allmännyttan mest mellan 2013 och 2020. I Botkyrka beror förändringen både på att en del av allmännyttans bestånd har sålts och att de bostäder som byggts i kommunen inte är allmännyttiga. Totalt i regionen har andelen av bostäder inom allmännyttan minskat med 2,4 procent, från 21,1 till 18,7 procent. Det är inte bara en effekt av att det byggts fler bostäder som inte är allmännytta, utan totalt finns det idag cirka 1200 färre allmännyttiga bostäder 2020 än 2013. Detta är en oroande utveckling när vi samtidigt ser att andelen som inte kan efterfråga nyproducerade bostäder ökar.

Figur 12 visar hur upplåtelseformerna skiljer sig mellan de olika stadsdelarna i Botkyrka. Till exempel bor 84 procent av hushållen i Fittja och 66 procent i Alby i hyresrätter, medan motsvarande siffra i Tullinge endast är 14 procent. En lokalt ensidig bostadsmarknad är en utmaning som gör det svårare för Botkyrkabor att bo kvar i samma bostadsområde genom olika faser eller skeenden i livet. Utmaningen ligger inte bara i en bra variation av upplåtelseformer lokalt, utan även en ett varierat utbud av storlekar, boendetyper och prisnivåer.

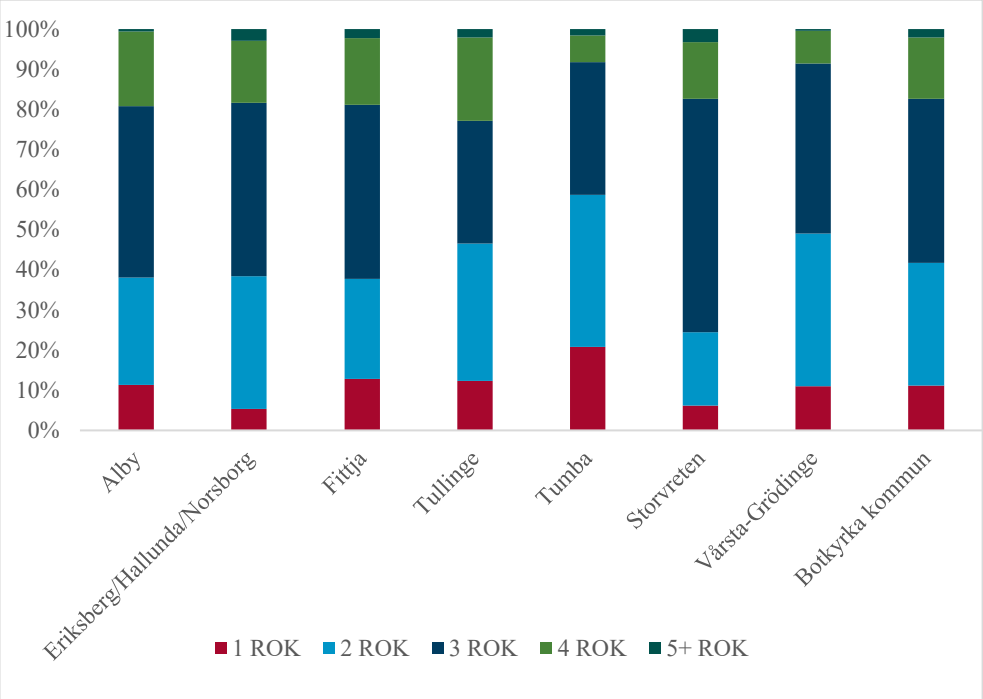
Figur 12. Upplåtelseformer i Botkyrka kommun och dess stadsdelar (Region Stockholm 2020)



Bostadstorlekar

I flerbostadshus är 2 respektive 3 rum och kök (rok) de vanligaste storlekarna. Tillsammans utgör de minst två tredjedelar av flerbostadshusbeståndet i samtliga stadsdelar. Det finns förhållandevis få lägenheter i kommunen som är större än 4 rok, vilket gör det svårt för till exempel barnfamiljer eller andra hushållskonstellationer med fler än fyra personer som vill stanna kvar inom kommunen men som inte har möjlighet till en äganderätt att flytta. Svårast är det i miljonprogramsområdena där flerbostadshus utgör den största delen av utbudet samtidigt som att marknaden för nyproduktion domineras av mindre lägenheter. Bostadsstorlekarna i flerbostadshus i de respektive stadsdelarna redogörs för i sin helhet i Figur 13.

Figur 13. Bostadstorlekar i flerbostadshus (äganderätter ej inkluderat). (Region Stockholm 2020)



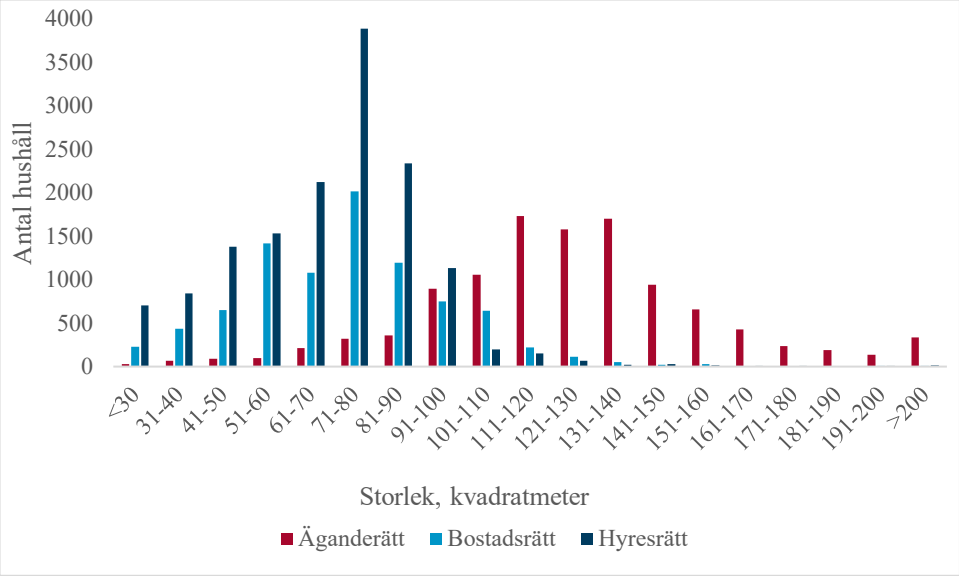
Stadsdelar att leva ett helt liv i behöver ha bostäder som motsvarar olika livssituationer och behov. Inga Botkyrkabor ska behöva flytta från sin stadsdel med anledning av den fysiska sammansättningen av. En bra blandning av bostäder som matchar mot en bra demografisk mix är något att eftersträva. En blandning av hushåll i olika faser i livet skapar mer resilienta och robusta bostadsområden. Det skapar färre demografiska toppar, som är problematiska vad det gäller kommunal service, samtidigt som fler naturliga möten över generationsgränser kan bidra till ökad trygghet och tillit mellan grannar. För Botkyrka och nästan samtliga stadsdelar betyder det att vissa bostadsstorlekar och typer av bostäder är mer prioriterade än andra. I de stadsdelar som har en majoritet av bostäderna i lägenheter i flerbostadshus behövs fler stora bostäder. För att en större variation lokalt behövs framför allt större lägenheter samt tillskott av småhus i relativt centrala lägen. Men det finns också ett behov av mindre bostäder. De senaste åren har de bostäder som byggts blivit allt mindre. Det är ur en aspekt bra då det finns ett underskott på små bostäder, men ur ett mer långsiktigt bostadsförsörjningsperspektiv är det oroande. Många små bostäder samlade i kluster kan skapa framtida alltför likriktade bostadsområden med liknande utmaningar som idag. Små bostäder på fel plats kan även bidra till en ökad rörlighet i bostadsbeståndet som vissa av Botkyrkas stadsdelar inte är betjänta av. Därför bör kommunen fokusera på de delar i bostadsförsörjningen som kommer vara svårare, som att få till fler större prisrimliga lägenheter. Genom nybyggnation har det visat sig var nästan omöjligt, men genom förändringar i befintligt bestånd går det till exempel att ändra antalet rum i en lägenhet

utan en allt för stora insats med begränsad hyreshöjning. Många lägenheter byggda under miljonprogrammet har ganska stora rum, att göra om vissa 3:or till 4:or skulle kunna ge en direkt effekt på trångboddheten (enligt norm 2) i kommunen och även kunna bidra till en lägre utflyttning över tid. Denna typ av åtgärd kan ses som en del i det pågående upprustningen av miljonprogrammet. Lägenheter som när det uppfördes skulle kunna husera boende i alla livets olika skeden. Nu 50 år senare, kan denna relativt lilla förändring kunna hjälpa till att inom samma yta skapa bättre boendeförhållanden. Mer anpassande för framtidens behov.

Bostadsyta

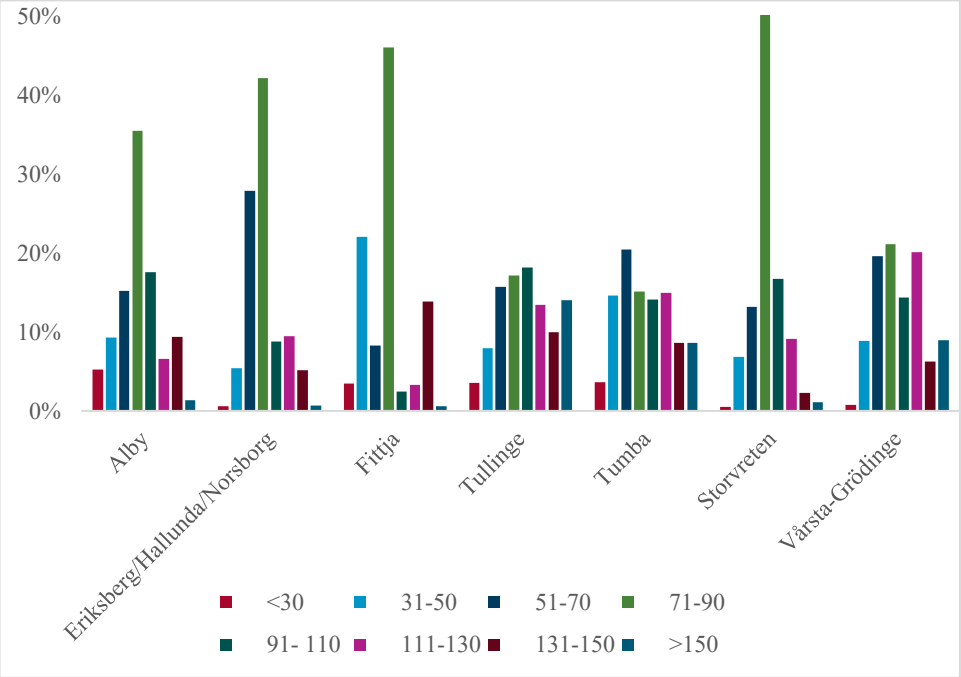
Bostadsstorlekarna i flerbostadshusen i Botkyrka domineras av 2 rok och 3 rok. Sett till bostadsyta har Botkyrka ett bostadsbestånd med relativt stora lägenheter. Bland hyresrätter är den tydligt dominerande storleken 71–80 kvm följt av 81–90 kvm. Bostadsrätterna är mer spridda i storlekarna, även om den vanligaste storleken även där är 71–80 kvm. Bland äganderätter är 111–140 kvm de vanligast förekommande bostadsstorlekarna. Detta redogörs för i Figur 14 nedan.

Figur 14. Bostadsstorlekar per upplåtelseform, Botkyrka Kommun (SCB, 2020)



Om man ser till de olika stadsdelarna är det tydligt att miljonprogramsområdena svarar för en stor andel av bostäder i storlekarna 71-90kvm (detta är framför allt hyreslägenheter) – i Storvreten utgörs hälften av bostadsbeståndet av lägenheter i dessa storlekar, som visas i Figur 15 nedan. Samtidigt finns det i Tullinge, Tumba och Vårsta-Grödinge en mycket jämnare fördelning av bostadsstorlekar.

Figur 15. Bostadsstorlekar per stadsdel (Region Stockholm 2020).



Även om det i vissa stadselar finns en större blandning av bostadsstorlekar är blandningen inte alltid speciellt synlig. De flesta stadsdelarna har flerbsotadshus med mindre bostäder i de centrala lägena och därefter ökar boendestorleken i takt med en glesare exploatering med radhus- och villa områden. Även här finns behov av att tillföra bostäder som bidrar till mer variation i stadsbilden genom allt ifrån olika bostadsstorlekar inom varje fastighet i nybyggnation till att tillföra småskalig flerbostadsbebyggelse i småhus- och radhusområdena, samt det omvända att tillföra till exempel stadsradhus i centrala lägen med en högre explateringsnivå. Det ger möjlhgteheter för fler Botkyrkabor att kunna bo kvar i sitt närområde.

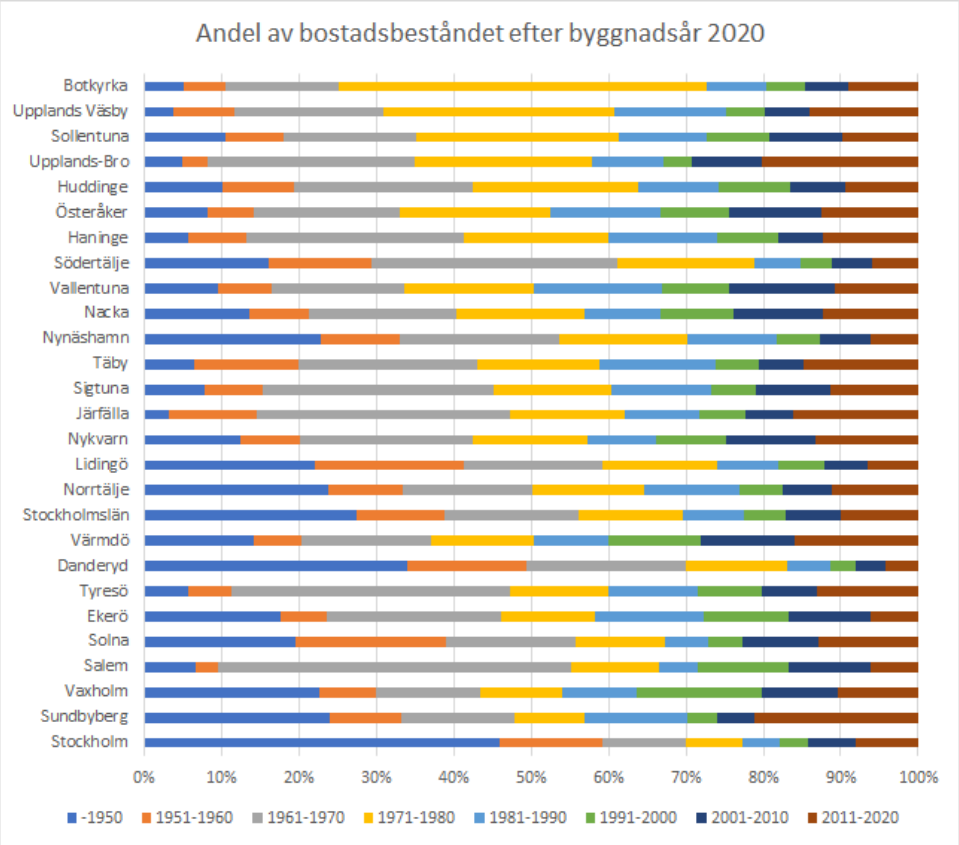
Byggår

När bostäder är byggda är intressant ur flera aspekter. Olika årtionden har haft olika planering och byggnadsideal, och precis som att en variation av bostadsstorlekar och upplåtelseformer bidrar till en mer hållbar stad så kan även byggår vara en viktig faktor. Byggnadsår för framförallt småhusområden är även något som kan användas för att prognostisera generationsskiften, vilket är en av de viktigaste aspekterna för att skapa rörelser på bostadsmarknaden. Figur 16 visar andel av bostadsbeståndet efter byggnadsår i Botkyrka jämfört med övriga kommuner i regionen.

Det som enskilt var den största förändringen i Botkyrka är tillkomsten miljonprogrammet under 1960- och 70-talet. Under cirka tio år gick Botkyrkas befolkning från runt 20 000 till närmare 60 000 invånare, en direkt effekt av att ett rationellt och industriellt byggande ledde till att extremt många bostäder kunde färdigställas under en kort period. Nya stadsdelar växte fram i en

takt och i en skala som tidigare inte hade varit möjlig. För att bära upp investeringar i infrastruktur blev områdena både högre och större än vad som varit norm för tidigare planeringsepoker.

Figur 16. Andel av bostadsbeståndet efter byggnadsår (SCB 2020)



Diagrammet visar hur kommunerna i regionen har växt fram under olika epoker. Idag är nästan hälften av Botkyrkas bostäder byggda under 70-talet. Delar av miljonprogrammet tillkom tidigare och byggdes ut under slutet av 60-talet och sett till hela denna 20-årsperiod är över 62 procent av kommunens totala antal bostäder från denna tid. Den klart högsta andelen för alla kommuner i regionen. I samband med denna utbyggnad uppfördes även en stor del av kommunens välfärdsfastigheter, något som är en stor utmaning utifrån behov av reinvesteringar.

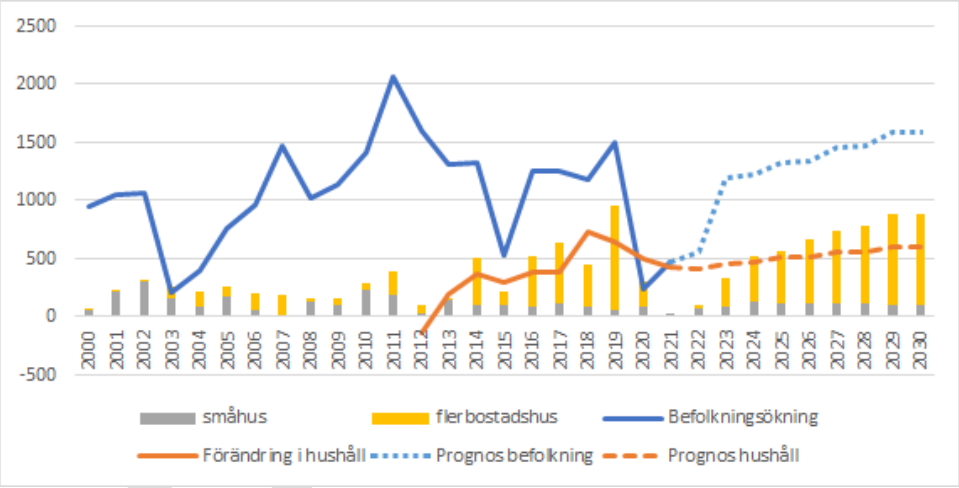
Utbygganden under främst 1970-talet var även koncentrerad till vissa nya stadsdelar. Under denna epok växer helt nya delar av Botkyrka fram och att i princip allt tillkom samtidigt präglar hur stadsdelarna ser ut och upplevs. Det innebär också stora utmaningar för förvaltning och upprustning när en stor del av bostadsbeståndet har samma behov samtidigt. Idag bor en stor andel av kommunens hushåll i Alby, Eriksberg/Hallunda/Norsborg och i Fittja i bostäder uppförda under miljonprogramsåren. Hur kommunen lyckas med renoveringar, förnyelse och förtätningsprojekt i dessa stadsdelar kommer att vara centralt för en hållbar bostadsförsörjning såväl som för

utvecklingen i dessa områden. I dessa miljöer är det extra viktigt att tillskott av nybyggnation bidra med mer funktioner än bara bostäder.

Bostadsbyggande

Figur 17 visar den årliga befolkningsökningen i relation till bostadsbyggandet, där 2021 och framåt är prognoser, preliminära uppgifter och bedömningar av färdigställda bostäder. Den befintliga bostadsbristen och det kontinuerliga underskottet av nya bostäder över tid har inneburit att fler Botkyrkabor, relativt till befolkningen, delar på färre bostäder. Grafen visar också bostadsbyggande och planerat bostadsbyggande. Mellan 2001 och 2010 byggdes i snitt 230 bostäder per år. Under de senaste 10 åren har bostadsbyggandet ökat till 420 bostäder per år. De senaste fem åren har kommunens målsättning varit att tillföra 1000 nya bostäder per år, endast 2019 var bostadsbyggandet i paritet med målet. Det är även stora skillnader i vad som har byggts under dessa två tioårsperioder. Mellan 2001 och 2010 var 35 procent bostäder i flerbostadshus, mellan 2011 och 2020 var motsvarande andel 76 procent. Diagrammet visar även att sambandet mellan nya bostäder och befolkningstillväxt inte är särskilt tydligt. För åren 2020 till 2022 har och förväntas bostadsbyggandet vara mycket lågt.

Figur 2 Bostadsbyggande i förhållande till befolkningsökningen i Botkyrka.



Källa: SCB och Botkyrka kommuns befolkningsprognos samt analys av planberedskap och marknadsläge (2020).

Region Stockholm (2020b) har sammanställt statistik från SCB över det genomsnittliga antalet färdigställda bostäder per år mellan 2010–2019 baserat på bostadstyp. Statistiken visar att Botkyrka kommun i absoluta siffror har byggt i relativt hög takt (i förhållande till antal invånare ligger antalet färdigställda bostäder dock lågt med strax över fyra färdigställda bostäder per 1000 invånare vilket är åttonde lägst i regionen). Noterbart är dock att det i Botkyrka kommun både finns och byggs fler hyresrätter än de flesta andra kommuner i regionen. En efterfrågan på fler hyresrätter finns fortsatt i

kommunen, men att det tillkommer många fler hyresrätter i regionen i stort kan vara ännu viktigare ur både ett regionalt perspektiv och för Botkyrka långsiktigt. För att minska segregationen i regionen behöver fler kommuner bostadsförsörja för de som har svårt att efterfråga nyproducerade bostäder.

Byggaktörer

Fler byggaktörer är och blir aktiva i Botkyrka och bostadsbyggandet ökar med antalet aktiva byggaktörer. Enbart fler eller större projekt fördelat på ett fåtal aktörer räcker inte för att nå kommunens bostadsmål, då ett fortsatt lågt risktagande med etapputbyggnader och krav på slutförsäljning skapar låga byggtakter hos varje aktör. Detta till följd av att markpriserna i Stockholm har ökat vilket ”flyttar ut” byggherrar till kommuner med lägre prisnivåer. Det finns också ett ökande intresse hos fastighetsbranschen för att äga hyresrätter och att bygga nytt i miljonprogramsområden.

I det stora hela har bygg- och finanssektorernas intresse för Botkyrka ökat i takt med att fler projekt har genomförts, planeringstiderna är genomförbara och på grund av att det har funnits en stabilitet i den politiska inriktningen. Men den relativt sett svagare efterfrågan och betalningsviljan i Botkyrka gör att ett osäljbart projekt kan ändra situationen. En ökande socio-ekonomisk segregation innebär också en större utmaning i att locka byggaktörer såväl som att uppmuntra ett blandat bostadsbestånd. Bland fastighetsaktörer finns ett fortsatt starkt fokus på en lokal bostadsmarknad som innebär att man helst vill bygga mer av det som redan finns eller inte bygga alls då det är svårt att kunna förutse och bedöma marknaden för andra upplåtelseformer.

Det finns därför ett behov för kommunen att jobba strategiskt för att påverka byggaktörernas intresse för att investera i olika delar av Botkyrka, för olika målgrupper och för ett mer blandat bostadsbestånd. Kommunen behöver hålla fast vid sin viljeinriktning att nya bostäder ska komplettera det utbud som redan finns i ett område för att skapa större variation. Botkyrkabyggen har en viktig roll i detta genom att de har ett stort markinnehav och bostadsbestånd i kommunen. Botkyrkabyggens funktion och roll i bostadsförsörjningen beskrivs vidare i kapitlet Strategiska inriktningar och verktyg.

Efterfrågan

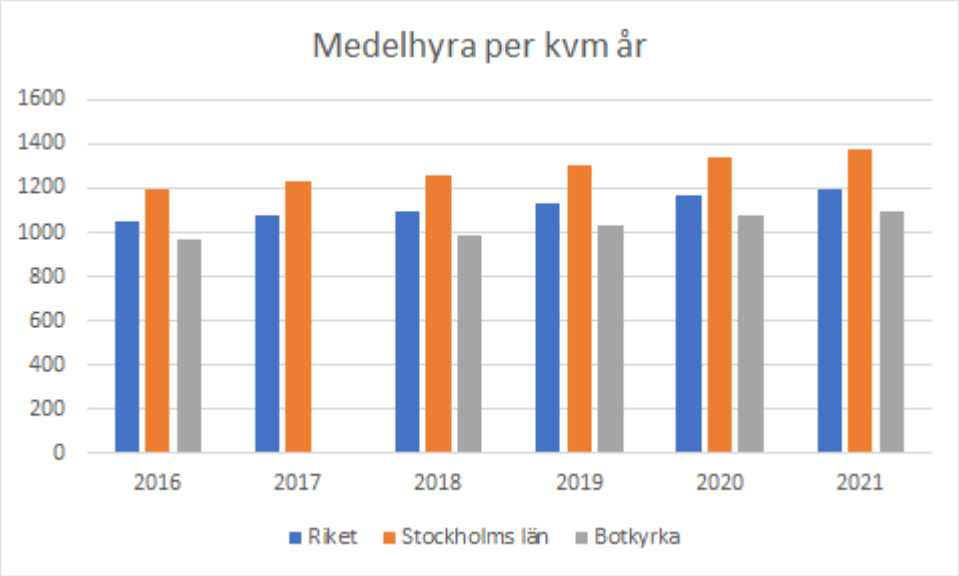
Hyresbostäder

Botkyrka har låga hyresnivåer jämfört med andra kommuner i regionen, regionen i stort och riket (Figur 18) både sett till medelhyra per kvadratmeter och till ökningstakt. Botkyrka fyller en viktig funktion i regionen med en stor andel relativt billiga bostäder. Att bibehålla en hög andel billiga hyresrätter är viktigt när det visat sig svårt i Sverige att tillföra nyproducerade billiga bostäder. En förutsättning för att kunna bibehålla ett hyresbestånd med relativt låga hyror är att det finns bostadsbolag som agerar ansvarsfullt. För

UTKAST

att kommunen ska ha någon rådighet över detta behöver det finnas ett allmännyttigt bostadsbolag.

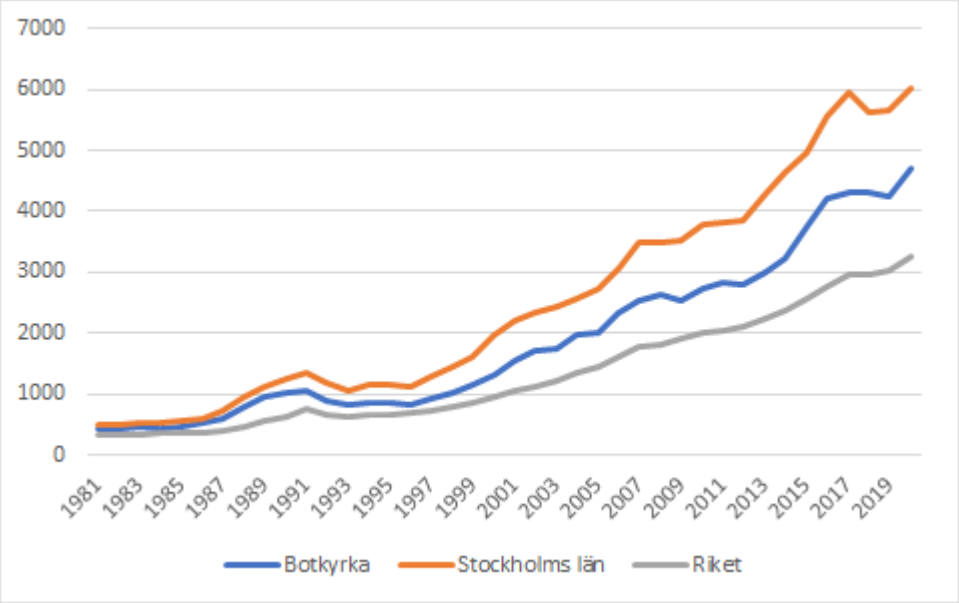
Figur 3Medelhyra per kvm och år i Botkyrka jämfört med länet och riket.



Ägda bostäder

I Botkyrka finns över 11 200 äganderätter och cirka 9 500 bostadsrätter varav en klar majoritet, nästan 8 300, är i flerbostadshus. Prisnivån varierar men sett till köpeskilling för småhus så har det skett en extrem prisutveckling.

Figur 19. Köpeskilling småhus, medelvärde tkr jämfört med länet och riket (1981–2020).



Sedan 2010 har priserna procentuellt ökat mer i Botkyrka än i länet i stort, 42 procent i Botkyrka att jämföra med 37 procent i länet. Det hack i kurvan som syns mellan 2017 och 2018 är inte alls lika tydligt i Botkyrka och Riket som för Stockholm län som helhet. I Botkyrka ser det i stället ut som om marknaden avstannade redan 2016. Prisnivån i sig gör att dock att relativt få Botkyrkabor kan efterfråga äganderätt i kommunen. Precis som på många andra plaster i landet har avståendet ökat mellan vad som kan efterfrågas för de som äger en bostadsrätt eller äganderätt till de som inte äger sitt boende.

Coronaviruspandemin

Pandemin, som startade i mars 2020, har påverkat bostadsmarknaden. Yta har blivit en allt viktigare vid bostadsköp när fler spenderar mer tid i hemma. Efterfrågan på småhus har ökat särskilt vilket syns i den prisökning som har skett, något som också Länsstyrelsen uppmärksammar i rapporten Läget i länet (Länsstyrelsen Stockholm, 2021). Även om det är oklart exakt vad de långsiktiga effekterna kommer att bli är det troligt att efterfrågan på större yta (inte minst småhus) kommer att hänga kvar till följd av en ökad flexibilitet på arbetsmarknaden där fler jobbar från hemmet.

Rörlighet och flyttkedjor

Idag har regionen en mängd inlåsningseffekter som hindrar rörlighet på bostadsmarknaden. För nybyggnation finns det olika typer av kategoriboenden som kan överbrygga vissa låsningar. Det gäller till exempel anpassade boenden för äldre som riktar sig till en målgrupp som bor i småhus med få

ekonomiska incitament att flytta till ett mindre boende men där inlåsningen kan uppvägas av ett mer behovsanpassat boende. Att prioritera åtgärder som kan bidra till att underlätta för dessa gruppers rörlighet kan därför ha dubbla positiva effekter. Det finns även stora vinster ur ett kommunalt perspektiv att till exempel försöka att matcha bostadsanspassade bostäder i det befintliga beståndet med personer i behov av detta, istället för att återställa boendet när bostaden friställs. Att till exempel kunna erbjuda en äldre boende i allmännyttan en bostadsanpassad bostad kan frigöra en bostad för den stora grupp som efterfrågar billiga hyresrätter i det befintliga beståndet. En tidigare flytt till ett mer anpassat boende kan även senarelägga behovet av insatser från kommunens äldreomsorg. Den totala vinsten av relativt små insatser koppade till bostadsförsörjningen kan ge stor nytta både för Botkyrkaborna och kommunen den en bättre kommunal ekonomi.

Att i allt för stor utsträckning förlita sig på flyttkedjor och dess funktion att friställa bostäder för de som har svårt att komma in på bostadsmarknaden, är inte ansvarsfullt. Men i de fall en riktad insats kan låsa upp för grupper, till exempel de som har större lägenheter i det befintliga hyresbeståndet men som inte har ytbehovet eller äldre i småhus som är avbetalade och har låga kostnader, kan det finnas indirekta vinster som inte förlitar sig på långa flyttkedjor.

UTKAST

4. Bostadsbehov för särskilda grupper

Rätten till bostad är enligt regeringsformen något ”det allmänna” ska trygga. Läget på bostadsmarknaden är svårast för de som idag inte har råd att hyra till nyproduktionspris eller köpa sitt boende. Med ”särskilda grupper” avses de som av olika skäl har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden och omfattas av bostadsförsörjningslagen (BFL) § 2. Detta gäller exempelvis de med särskilda behov, bristande ekonomiska förutsättningar, som saknar nätverk eller som av andra skäl har en svagare ställning på bostadsmarknaden. Behoven för dessa grupper är ofta stora och manöverutrymmet har minskat till följd av bland annat skenande bostadspriser och marknadsinslag i hyressättning. En ökande segregation över tid har också gjort att de grupper som redan står utanför bostadsmarknaden har hamnat ännu längre ifrån den.

Boverket exemplifierar grupper som kan behövas uppmärksammas särskilt i planeringen för bostadsförsörjningen som följande:

- Hushåll med låg betalningsförmåga
- Trångbodda hushåll
- Hemlösa
- Äldre personer
- Personer med funktionsnedsättningar
- Studenter
- Ungdomar/unga vuxna;
- Nyanlända
- Ensamkommande barn och ungdomar
- Personer i behov av skyddat boende

De av boverket exemplifierade gruppernas situation i Botkyrka redogörs för nedan.

Kapitelsammanfattning och slutsatser

- Botkyrka kommun ser till hög grad samma problematik som Länsstyrelsen konstaterar (2021) vad gäller de försvårade möjligheterna för hushåll att efterfråga en bostad som passar den egna situationen. Av de mönster som Boverket identifierar är andelen hushåll med svårighet att efterfråga en lämplig bostad högst för boende i hyresrätter och specialbostäder, samt hushåll där det finns någon som är född utomlands. I Botkyrka är både trångboddhet och ansträngd ekonomi mest förekommande i miljonprogramsområdena.

- Analysen visar på att det finns stora strukturella problem som gör det svårt eller omöjligt för många Botkyrkabor att kunna efterfråga en bostad som både passar boendesituationen och ekonomin. Den grupp som inte kan efterfråga en bostad som passar den egna situationen är den som

UTKAST

innefattar flest Botkyrkabor och det är därför av stor vikt med insatser riktade mot denna, dels på grund av gruppens utbreddhet och att den blir större, dels på grund av de strukturella problem den påvisar. Analysen indikerar vidare att de nya bostäder som byggs i kommunen är bortom räckhåll för de allra flesta hushåll som redan bor i kommunen. Därför handlar bostadsförsörjning inte bara om att bygga nytt – utan för Botkyrkas del blir nyttjandet av det befintliga beståndet viktigt för att tillgodose behoven hos befintliga Botkyrkabor och då framför allt de grupper som idag står längre från bostadsmarknaden.

- Utöver gruppen som utifrån ekonomiska förutsättningar inte kan efterfråga en bostad har också äldre, unga och studenter samt hemlösa identifierats som grupper att prioritera vad det gäller bostadförsörjande insatser. Barnrättsperspektivet identifieras också som prioriterat, framförallt i relation till de barn som idag inte erbjuds rätten till ett privatliv, i bostäder illa anpassande för de behov barn har rätt till i ett tryggt och bra boende.

Strukturella utmaningar: hushåll med låg betalningsförmåga och trångbodda hushåll

Statistik från Boverket (2020b) som redogör för bostadsbristen har mätt flera olika indikationer för vad som kan anses vara en godtagbar och icke-godtagbar boendesituation mellan 2012–2018. Här redogörs för tre indikatorer som kan anses utgöra hushållen med en icke-godtagbar boendesituation – trångboddhet[10], ansträngd boendeekonomi[11] samt upprepade flyttar[12] (visas endast för 2018). Hur denna fördelning ser ut för Botkyrka visas i Figur 20 nedan.

Faktorer som påverkar trångbodda hushåll är framför allt en bostadsutveckling som inte legat i fas med befolkningsökningen. Det har lett till att fler

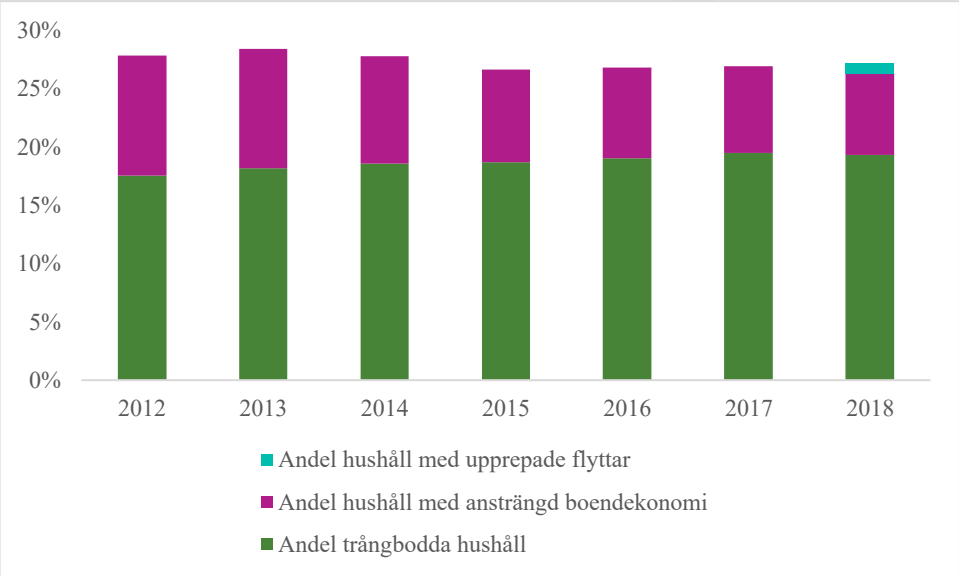
[10] Definierat baserat på Socialstyrelsens riktlinjer enligt följande: ”För att ett hushåll inte ska anses trångbott bör det, utom för ensamstående utan barn, ha sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn bör kunna dela sovrum. Med beaktande av stigande ålder och personlig integritet, bör barn emellertid inte behöva dela sovrum. Vuxna som inte är sambor bör inte behöva dela sovrum.”. Ensamstående hushåll utan barn definieras därmed som icke-trångbodda. Hushåll som bor mindre än vad Socialstyrelsens riktlinjer anger, där vi sätter gränsen för när barn inte bör behöva dela sovrum till 12 år, definierats som trångbodda. För de hushåll som bor i bostäder där det saknas uppgift om antalet rum men det finns uppgift om boendearean, har vi satt gränsen för trångboddhet till 20 kvadratmeter boyta per person.

[11] För varje hushåll beräknar SCB en normerad kortsiktig årlig baskonsumtion. I baskonsumtionen ingår bl.a. en schabloniserad boendeutgift baserad på hushållets storlek och den genomsnittliga lägenhetshyran i den region hushållet bor. Baskonsumtionen jämförs sedan med hushållets disponibla inkomst. Om inkomsten är lägre än baskonsumtionen anses hushållet ha ansträngd boendeekonomi.

[12] Hushåll som innehåller minst en person som flyttat, dvs bytt folkbokföringsadress, minst en gång om året under de senaste tre åren.

hushåll delar på färre bostäder, men kan också kopplas till en avsaknad av ett varierat utbud. Faktorer som påverkar ansträngd boendeekonomi är ekonomiska hinder att flytta till ett lämpligt boende som passar ekonomin. Det är värt att nämna att officiell statistik över bostadssituationen endast tar hänsyn till folkbokföring, därför fångar denna statistik inte osäkra boendesituationer såsom kontrakt där den boende av olika skäl inte är folkbokförd. Det är rimligt att anta att trångbodda hushåll och hushåll med upprepade flyttar är mer utbrett än vad som framgår av statistiken.

Figur 20. Mått på bostadsbristen i Botkyrka (Boverket, 2020).



Boverket anser att det skarpaste måttet för behovsbaserad bostadsbrist är andelen hushåll som är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi, då denna grupp är i störst behov av en annan boendelösning. Ungefär 800 hushåll (2 procent) i Botkyrka var både trångbodda och hade en ansträngd boendeekonomi år 2018. Av de mönster som Boverket identifierar är andelen av dessa högst för boende i hyresrätter och specialbostäder, samt hushåll där det finns någon som är född utomlands.

År 2018 mätte Boverket även andel hushåll med återkommande problem – där någon i hushållet varit trångbodd eller haft ansträngd boendeekonomi två år i rad – som uppgick till ungefär 6 400 hushåll. Det motsvarar 18 procent av kommunens hushåll.

Trångboddhet

Statistik visar att Botkyrka är den kommun med högst andel trångbodda hushåll i landet. Närmre 6 800 hushåll räknades enligt Boverket (2020a) som trångbodda 2018, vilket utgjorde cirka 19 procent av hushållen i kommunen – en siffra som kontinuerligt har ökat sedan 2012.

Region Stockholm (2021) räknar på en något lägre siffra och bedömer cirka 5 900 hushåll som trångbodda. Dessa utgörs till ungefär två tredjedelar av hushåll i hyresrätter och resterande av hushåll i bostadsrätter. Region Stockholm konstaterar dock att bo trångt inte behöver vara ett problem, men att det blir ett problem om hushållet vill men inte kan ta sig ifrån ett trångt boende. Med detta inräknat bedömer Regionen att ungefär 1 500 av de som är trångbodda i Botkyrka anses kunna tillgodogöra sig en godtagbar bostad, och ytterligare ungefär 1 000 hushåll bedömds kunna tillgodogöra sig en godtagbar bostad på delar av marknaden. Det lämnar ungefär 3 400 hushåll som bedöms trångbodda och som inte kan anses ha en godtagbar boendesituation. En tidigare rapport från Region Stockholm (2018) angav att 57 procent av alla personer boende i flerbostadshus i kommunen, och 34 procent av hushållen boende i flerbostadshus, kan anses vara trångbodda i Botkyrka[13], vilket indikerar var trångboddheten är som störst.

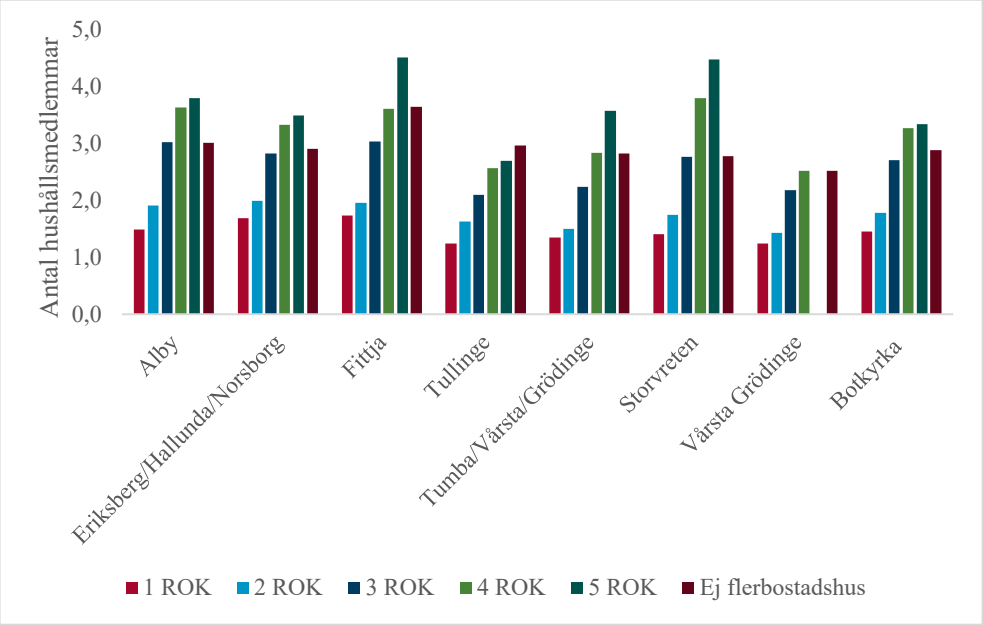
Statistik från Region Stockholm (2020) visar vidare att de genomsnittliga hushållsstorlekarna har gått upp i kommunen, från 2,57 personer per hushåll år 2011 till 2,64 år 2018, vilket ger en indikation om den ökande trångboddheten. Botkyrka är den kommun i länet med minst boendeyta per person (Länsstyrelsen Stockholm, 2021).

SCB redovisar antal hushållsmedlemmar på antal rum över de olika stadsdelarna[14], vilket gör det möjligt att beräkna den genomsnittliga hushållsstorleken för respektive stadsdel (Figur 21). Här framgår att de genomsnittliga hushållsstorlekarna är större i miljonprogramsområdena – Alby, Eriksberg/Hallunda/Norsborg, Fittja och Storvreten än i kommunens övriga områden. Sett till bostadsutbudets sammansättning i dessa områden är det rimligt att anta att trångboddheten är som mest utbredd här.

[13] Av andelen hushåll i flerbostadshus och övriga hus. Med trångbodda avses ”Norm 3 justerad” där ensamstående utan barn inte ses som trångbodda om de bor i 1 rok. Exklusive de flerbostadshus där uppgift om antal rum saknas.

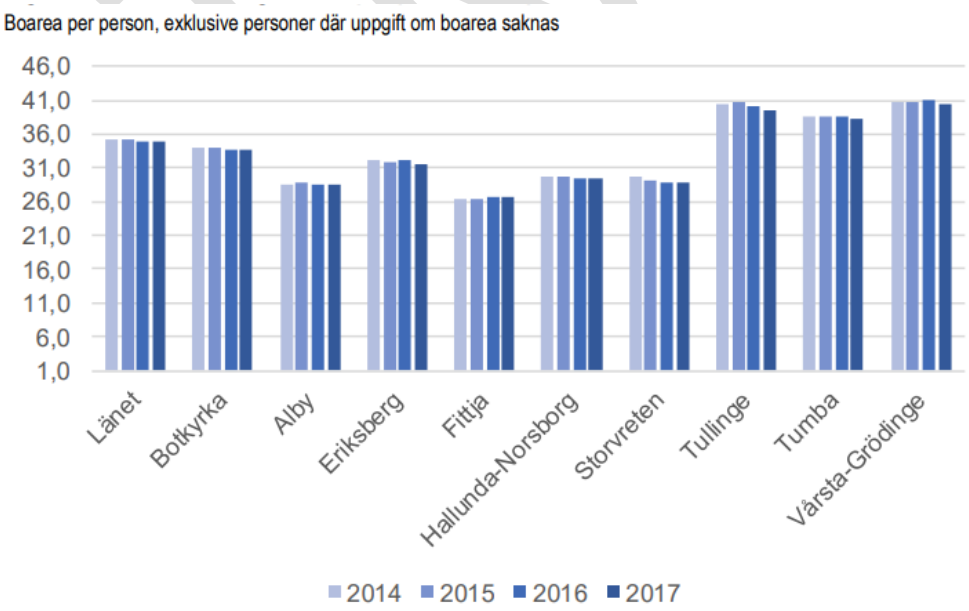
[14] Över 7 personer i samma hushåll redovisas dock endast som 7, därför är det möjligt att hushållsstorleken är underskattad i denna redovisning. Dessutom är det troligt att till exempel EBOs och andra invånare som inte redovisas i den officiella statistiken inte framkommer här, vilket också underskattar siffrorna som redovisas här.

Figur 21. Genomsnittliga hushållsstorlekar per bostadsstorlek i Botkyrka och dess stadsdelar, 2020.



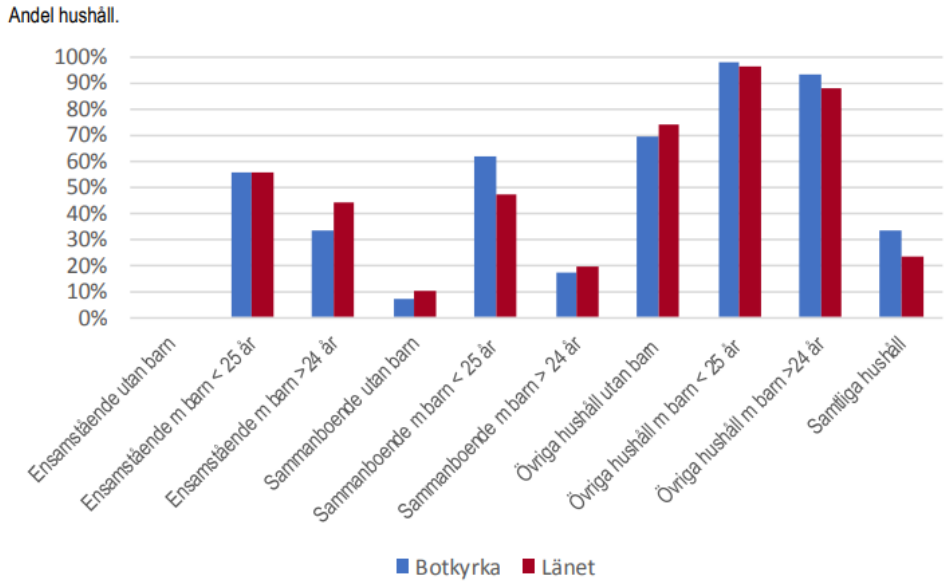
Det framgår även sett till boarea per person, vilket framgår av Figur 22 nedan som visar att i Tullinge, Tumba och Vårsta-Grödinge är boendeytan över 10 kvm mer per person än i miljonprogramsområdena.

Figur 22. Genomsnittlig boarea per person i Botkyrka och dess stadsdelar (Region Stockholm, 2018).



Region Stockholm (2021) konstaterar att de allra flesta trångbodda bor i hyresrätter och att låg sysselsättningsgrad och lägre inkomster utmärker trångbodda hushåll, liksom utländsk bakgrund. Det är dessutom framför allt hushåll med barn som anses vara trångbodda enligt Norm 3. (Region Stockholm, 2018), se Figur 23.

Figur 23. Andel trångbodda per hushållstyp (Region Stockholm, 2018).



*Av andelen hushåll i flerbostadshus och övriga hus. Med trångbodda avses justerad norm 3 där ensamstående utan barn inte ses som trångbodda om de bor i 1 rok, exklusive de flerbostadshus där uppgift om antal rum saknas.

Barnrättsperspektivet

Kommunen ser särskilda utmaningar bland barn inom trångbodda hushåll som ofta inte erbjuds rätten till ett privatliv, vilket kopplas till de hushåll som inte har möjlighet att efterfråga ett boende som passar den egna situationen. Detta påverkar i sin tur barns förutsättningar och möjligheter att exempelvis lära sig i skolan. Denna problematik ställer krav på kommunen att hitta lösningar både i byggandet av nya bostäder, och kanske ännu viktigare, möjliggöra för lösningar inom det befintliga beståndet som ökar upplevelsen av ett privatliv.

Boendeekonomi och hushållens betalningsförmåga

I Botkyrka kommun bodde år 2018 cirka 2 500 hushåll med ansträngd boendeekonomi och Boverket (2020a) identifierar att de som bor i hyresrätter såväl som i specialbostäder till större utsträckning har pressad boendeekonomi. Den analysen tar dock hänsyn till både befintligt och nytt bostadsbestånd.

Region Stockholm (2020c) har försökt att redogöra för hushållens möjlighet att efterfråga vad som produceras idag och redovisar statistik på andel

hushåll i samtliga kommuner som beräknas kunna efterfråga nyproduktion inom de olika upplåtelseformerna. Statistiken visar att i Botkyrka har:

- över 70 procent av hushållen inte råd med en nyproducerad hyresrätt (högst i länet),
- ungefär 80 procent av hushållen inte råd med en nyproducerad bostadsrätt (näst högst i länet), och
- ungefär 90 procent av hushållen inte råd med en nyproducerad äganderätt (småhus) (fjärde högst i länet).

Analysen indikerar att de nya bostäder som produceras i kommunen är bortom räckhåll för de allra flesta hushåll som redan bor i kommunen. Bostadsförsörjningen handlar lika mycket om att skapa möjligheter för de som redan är Botkyrkabor som för kommande Botkyrkabor och därför blir användningen av det befintliga beståndet ett viktigt verktyg för att tillgodose behov – framför allt för de grupper som idag står längre från bostadsmarknaden.

Hemlösa personer

I Botkyrka finns över 500 hemlösa (Socialstyrelsens definition) och det är en grupp som ökar och blir allt bredare. Till exempel blir allt fler hemlösa på grund av att man är utesluten från bostadsmarknaden. Den strukturella hemlösheten kan även till viss mån kopplas samman med avsnittet ovan om hushållens förmåga att efterfråga en bostad som passar ens egna situation, och där framför allt betalningsförmåga.

Så kallade kommunkontrakt som kommunen förfogar över, det vill säga inhyrning av lägenheter (framför allt från Botkyrkabyggen), bedöms i dagsläget vara tillräckliga för att möta behovet. Däremot finns stora skillnader mellan placeringarna av de sociala kontrakten, där majoriteten finns i miljonprogramsstadsdelarna och få kontrakt i övriga stadsdelar.

Äldre personer

Botkyrkas äldre blir allt fler. Det beror till stor på att det finns ett samband med stora utbyggnaden av miljonprogrammet och stora 40-talistgrupper. Den demografiska analysen visar att proportionen av 80+-åringar förväntas utgöra den största procentuella befolkningsökningen kommande år. När antalet äldre ökar, ökar också behovet av anpassade och tillgängliga bostäder. Utbudet av boenden mellan ”vanligt boende” och kommunens vård- och omsorgsboende är idag begränsat. Detta skapar dels en risk för onödiga kostnader i ”ofrivilligt institutionsboende’”, dels inlåsningseffekter på bostadsmarknaden där det är ekonomiskt olönsamt för äldre i stora bostäder att lämna för ett mindre boende. En effekt av detta är att önskvärda flyttkedjor uteblir.

Det finns marknadsaktörer som är intresserade av att bygga seniorbostäder, men det gäller framför allt bostadsrätter. För äldre med lägre betalningsförmåga är hyresrätter i stort sett den enda möjligheten till nytt boende. Därför är det viktigt att kommunen jobbar för fler seniorbostäder inom olika upplåtelseformer, och på platser där även äldre kan bo kvar i sitt närområde vid en flytt till ett mer anpassat boende.

Utöver ett bredare utbud inom nyproduktion är det också viktigt att arbeta med matchning inom det befintliga beståndet. Här är Botkyrkabyggen ett viktigt verktyg. Åtgärder kan exempelvis vara en separat bostadskö för redan tillgänglighetsanpassade lägenheter (därmed sparas också resurser på att anpassa och återanpassa) såväl som incitament för att frigöra större bostäder som genererar önskade flyttkedjor såsom förtur i kö för att byta till en mindre bostad om man i dagsläget har en ”för stor” bostad.

Personer med funktionsnedsättning

Antalet medborgare med olika typer av funktionsvariationer ökar när befolkningen växer. Kommunen ska tillhandahålla bostäder med särskild service för dessa. Det finns dock redan ett underskott av bostäder som är anpassade för personer med funktionsnedsättning och det byggs heller inte tillräckligt många nya. Att övertid hitta en fungerande strategi som säkerställer att kommunen tillför ett nytt boende per år tills situationen är stabil. Att förlita sig på att få in bostäder med särskild service i större exploateringsområden har visat sig svårt och allt för osäkert. Därför finns idag en förvaltnings överbyggande grupp som ser till fler och nya möjligheter att säkerställa nya bostäder anpassade för gruppen.

Studenter

I Stockholmsregionen är bristen på studentbostäder så pass stor att det begränsar förutsättningarna för lärosätena att attrahera studenter. Även om Länsstyrelsen (2021) anger att utbudet av studentbostäder har ökat markant de senaste åren är det långt ifrån tillräckligt för att möta efterfrågan. Botkyrka kommuns försök med studentbostadsprojekt har varit svåra att genomföra, mycket på grund av ett svagt intresse hos byggaktörer.

Studenter som grupp och studentbostäder är dock intressant som ett sätt att bredda bostadsutbudet och bidra till mer varierade, blandade och levande stadsdelar. Den omfattande utvecklingen av bland annat Flemingsberg och Botkyrkas närhet till de åtta lärosäten som finns där skapar nya möjligheter för studentbostäder i Botkyrka. Därtill kan studentbostäder vara ett intressant inslag i förnyelsen av miljonprogramsstadsdelarna genom sin närhet till tunnelbanan som innebär att det är enkelt att ta sig universiteten och högskolorna i innerstaden. Förutsättningarna att bygga studentbostäder bör därför bli allt bättre i såväl Tullinge och Riksten med sin närhet till Flemingsberg och som i de norra stadsdelarna med sin närhet till tunnelbanan.

UTKAST

Utöver mer traditionella studentbostäder skulle tillfälliga studentbostäder, i och med att tiden en får bo i ett studentboende är begränsad, kunna vara ett innovativt sätt att använda outnyttjade platser som ska exploateras längre fram. ”Snabba hus” (utvecklat av jagvillhabostad.nu och Svenska Bostäder) är ett koncept som haft viss framgång. Konceptet går ut på att bygga flyttbara bostäder på tillfälliga bygglov som sedan flyttas till ett nytt område när bygglovet tar slut. Bostäderna flyttas max tre gånger och uppförs sedan permanent på en plats. Botkyrka kommun skulle kunna använda temporära bygglov på ett liknande sätt. Kommunen har i dagsläget ett stort antal stadsutvecklingsprojekt i olika plan- och utbyggnadsskeden där tillfälliga studentbostäder skulle kunna uppföras temporärt som ett sätt att både möjliggöra för unga att få en första bostad och att aktivera en plats.

Ungdomar och unga vuxna

Efterfrågan på boende hos unga som står utanför bostadsmarknaden kommer att fortsätta öka. Genom bland annat bostadsrättsomvandling, långa kötider för hyresrätter samt friare hyressättning har trösklarna höjts för de många unga som inte har förutsättningar att köpa sitt boende.

Det finns bostadsaktörer som är intresserade av ungdomsbostäder (åldersskrav vid första uthyrningen) och det finns förutsättningar att driva sådana projekt i Botkyrka, både genom Botkyrkabyggen och privata aktörer och genom en bättre matchning inom det befintliga beståndet. Ett koncept med temporära bygglov skulle även kunna vara applicerbart för ungdomsbostäder.

Nyanlända samt ensamkommande barn och ungdomar

Nyanlända tillhör de grupper som har det allra svårast att ta sig in på bostadsmarknaden. Varje år invandrar cirka 2 000 personer från andra länder till Botkyrka, varav ungefär en tredjedel är flyktingar. Under pandemin har antalet som flyttat in från utlandet minskat, om denna trend håller i sig när gränser öppnas och restriktioner tas bort är tveksamt. Av de som ingår i gruppen nyanlända är en stor andel i Botkyrka historiskt flyktingar som valt att bosätta i kommunen på egen hand (inom ramen för lagen om enskilt boende (EBO), istället för att bo kvar i statliga flyktingförläggningar de först anvisades till. Genom en förändring i EBO-lagen 2020 medgavs dock undantag för socio-ekonomiskt utsatta områden, däribland hela stadsdelar och bostadsområden i Botkyrka, som innebar att de asylsökande som valde att bosätta i dessa områden på egen hand blev av med sin dagersättning. Idag har kommunen färre egenbostta asylsökande än för två år sedan. Hur stor del av effekten som har med lagändringen att göra är svårt att i dagsläget slå fast. Stängda gränser runt om i Europa och Sverige har sannolikt också påverkat minskningen. Botkyrka kommun är allt jämt en plats i regionen där asylsökande väljer att bosätta sig hos familj, släkt och vänner, eller genom

UTKAST

att hyra ett rum eller en del av en bostad. Sett till de konflikter som skapat migrationsströmmar till Sverige de senaste 15 åren har Botkyrka varit en plats dit många sökt sig och det troliga är det kommer att fortsätta om nya konflikter skapar nya rörelser till Sverige.

En mindre andel inom gruppen nyanlända är direktanvisade nyanlända, kvotflyktingar och ensamkommande barn och ungdomar som kommunen har ett direkt bostadsansvar för. År 2021 var det 118 personer (Migrationsverket, 2022). Bosättningslagen, som trädde i kraft 2016, syftar till att bidra till en snabbare etablering av anvisade nyanlända genom gemensamt ansvar och proportionerlig fördelning av mottagandet. Därför är de nyanlända som kommunen har ett direkt bostadsansvar för relativt få och får sitt boende löst genom de ”kommunkontrakt” som kommunen förfogar över via Botkyrkabyggen. Men under 2015 och åren efter uppförde kommunen tillfälliga boenden för att kunna säkerställa bostäder för personer som flytt från framför allt kriget i Syrien.

Personer i behov av skyddat boende

Våld i nära relationer drabbar framför allt kvinnor, men även barn som antingen själva misshandlas eller bevittnar våld mot en närstående. Kommunerna har ett ansvar att tillhandahålla skyddat boende med olika innehåll och skyddsnivå. En oroande utvecklingen är att allt fler barn bor i trångbodda hushåll, vilket utsätter fler barn och unga för miljöer där de löper större risk att bevittna och utsättas för våld.

UTKAST

5. Strategiska inriktningar och verktyg

Översiktlig och strategisk planering

Botkyrka kommuns översiktsplan är ett viktigt verktyg för att implementera riktlinjerna för hållbar bostadsförsörjning. En central inriktning i översiktsplanen är att fokusera förtätning till kommunikationsnära lägen och befintlig bebyggelse men också att skapa förutsättningar för att tillgängliggöra mark, bland annat genom investeringar i den fysiska infrastrukturen. En annan viktig inriktning med bäring på bostadsförsörjningsfrågor handlar om infrastruktur samt hållbara transporter. En stor potential för förtätningsarbetet är att se till platser som även kan förverkliga andra strategiska dimensioner för en hållbar utveckling, exempelvis markparkeringsytor. Det finns också ett arbete med att på en strategisk nivå identifiera betydligt mindre ytor, inklusive ifyllnad, påbyggnad och ombyggnad, som lokalt inte bidrar till en stor skillnad men som på strategisk nivå har potential att bidra till många nya bostäder utan att ny mark tas i anspråk. Det kan röra sig om platser såsom gårdshus på innegårdar, påbyggnad av existerande bostadshus (både på höjden och bredden), små ”glapp” i byggnadsstrukturer eller outnyttjade lokaler som har potential att omvandlas till bostäder med mera. Även om denna typ av projekt bara bidrar med ett litet tillskott av bostäder kan det sammantaget vara ett framgångsrikt sätt att tillgängliggöra bostäder utan att ”äta upp” yta eller ta bort något annat.

Stadsförnyelse som katalysator

I Botkyrka kommun är en stor andel av bostadsbeståndet från samma tidsperiod och nu i stort behov av upprustning. Det gäller huvudsakligen miljonprogramsområdena i Botkyrkas norra stadsdelar. Det finns i dagsläget ett politiskt uppdrag att ta fram en utvecklingsplan för ”Botkyrkastaden” (ett samlingsnamn för stadsdelarna Hallunda-Norsborg, Alby och Fittja). En övergripande struktur med fokus på hur stadsdelarna fysiskt och socialt kan länkas samman på ett sätt som bidrar till en socialt hållbar stadsutveckling. Här finns potential att utnyttja förnyelsearbetet av miljonprogramsbeståendet som en strategi för att katalysera förtätning såväl som att skapa en ökad blandning av bostäder och arbetsplatser inom dessa stadsdelar.

En socialt hållbar bostadsförsörjning

Bostadsförsörjning är en viktig del i stadsplanering och platsutveckling. Därför är det också av vikt att bostadsförsörjningen och bostadsbyggandet inte hanteras som en ”isolerad” företeelse (det vill säga att mål bara relaterar till kvantitativa siffror), utan att det som byggs och tillförs främjar en socialt hållbar stadsutveckling. Därför bör en strategisk fysisk planering användas för att säkerställa följande i bostadsbyggande och bostadsförsörjningsfrågor som bidrar till effekter också för ”livet mellan husen”:

UTKAST

- **Kvalitet och design** både av bostäderna i sig och anslutande offentliga rum. Det är viktiga aspekter för boendetrivsel och trygghet.

- **Tillgång till social och fysisk infrastruktur** är väsentligt för att skapa en rättvis ”tillgång till staden” och säkerställa att grundläggande behov möts. Platsutveckling goda förutsättningar att främja folkhälsa och minska hälso-ojämlikhet exempelvis genom tillgång till bostadsnära kvalitativa grönytor eller miljöer som inbjuder till rörelse och utomhusvistelse. En sådan stadsutveckling handlar delvis om att i samspel med bostäder utveckla infrastruktur och utbud på en plats. Botkyrka har exempelvis mycket god tillgång till gröna och blå kvalitéer som kan lyftas fram.

- **Täthet, flöden och funktionsintegration.** Detta hänger delvis samman med punkten ovan och handlar om att integrera fysisk struktur med sociala inslag som skapar förutsättningar för rörelse. Det kan till exempel vara funktionsintegrering av bostäder, arbetsplatser, handel och service som bidrar till mer liv och rörelse eller skapa sammanhängande stråk som genererar flöden mellan målpunkter. Sammantaget kan det, bland annat, också bidra till att stärka platsidentitet och skapa ökad trygghet genom fler ”ögon på gatan”.

Detaljplanering

Detaljplaneringen är ett viktigt verktyg för att förverkliga den översiktliga och strategiska planeringen såväl som riktlinjerna för hållbar bostadsförsörjning. Det är av stor vikt att de framtagna riktlinjerna är lättförståeliga och konkreta så att de blir vägledande och kan implementeras i detaljplanearbetet.

Botkyrkabyggen

Botkyrkabyggen är ett av kommunens viktigaste verktyg i bostadsförsörjningen, inte minst för att skapa mer blandade stadsdelar. I dagsläget bor ungefär en tredjedel av hushållen i Botkyrka hos Botkyrkabyggen och tillsammans med kommunen äger bolaget en stor andel mark i kommunen. Det skapar goda förutsättningar att arbeta med bostadsbestånd och byggande, både direkt och indirekt. Till exempel kan det större intresset hos marknadsaktörer att vilja bygga hyresrätter ge Botkyrkabyggen tillfälle att fokusera på förnyelse av miljonprogrammen och ”testa nytt”. På vissa platser kan Botkyrkabyggen ”gå före” för att få i gång en utveckling på en plats, som andra aktörer kan ta vid. Botkyrkabyggen är också det allra viktigaste verktyget i användandet av det befintliga bostadsbeståndet.

UTKAST

Innovation på bostadsmarknaden

En inriktning kommunen kan och bör eftersträva är innovativa lösningar och att testa nytt, både inom nybyggnation och inom användningen av det befintliga beståndet. Detta eftersom många av de verktyg och metoder som används idag inte i tillräckligt hög grad bidrar till att avhjälpa bostadsbristen. Det kan till exempel handla om:

- Gemensamma ytor som alternativ till större lägenheter och för att mildra effekter av trångboddhet i vissa lägen, men också som nya kollektiva boendeformer för att öka boendeytans kapacitet.
- Blanda nya kombinationer av upplåtelseformer och bostadstyper, exempelvis radhus som hyresrätter.
- Möta specifika behov genom tidsbegränsade kontrakt på tillfälliga bygglov.
- Underlätta för rörlighet på bostadsmarknaden genom incitament som till exempel flytthjälp, gratis hyra eller förtur om man för närvarande bor i en viss boendeform (exempelvis äldre som bor stort men kan tänka sig att flytta till ett mindre boende).
- Samlokalisering av specifika lägenhetsformer så som äldrebostäder eller seniorbostäder.

Regional och kommunal samverkan

Generellt sett ökar kommunerna sin planeringsberedskap för bostadsbyggande i hela regionen och Botkyrkas grannkommuner strävar liksom Botkyrka kommun efter både ett ökad byggande såväl som en ökad blandning på stadsdelsnivå. Många kommuner identifierar liksom Botkyrka en ökande problematik gällande de hushåll som inte själva kan köpa eller hyra sin bostad till nyproduktionspris. Här finns goda förutsättningar att samarbeta inom regionen och över kommungränserna. Det ställer dock krav på ett ökat regionalt ansvarstagande.

Sociala åtgärder som går hand i hand med bostadsmarknaden

Att ha ett arbete är den största faktorn för hur väl man kan hävda sig på bostadsmarknaden. Det är därför viktigt att beakta att bostadsförsörjning enbart handlar om bostadsmarknaden, utan hur väl arbetsmarknaden fungerar generellt och inte minst lokalt har stor betydelse. I ett hushåll med två personer där bara den ena förvärvsarbetar får med största sannolikhet arbetsmarknadsinsatser som leder till jobb för person två betydligt större effekter på hushållsekonomin och således möjligheten att efterfråga en lämplig bostad på den reguljära bostadsmarknaden än någon bostadsmarknadsåtgärd. För att nå störst effekt (framför allt vad gäller den allt ökande gruppen som inte har möjlighet att efterfråga ett boende som passar den egna situationen) bör därför åtgärder på bostadsmarknaden gå hand i hand med

arbetsmarknadsinsatser och andra sociala åtgärder. Det kräver ett brett politiskt engagemang med åtgärder inom bostadsmarknadens relaterade områden.

UTKAST

6. Övergripande slutsatser

Det finns, precis som i länets övriga kommuner, ett behov av fler bostäder till följd av en ökande befolkning. Regionen har under en lång tid haft en stor inflyttning som inte har matchats av ett bostadsbyggande i samma utsträckning. Även i Botkyrka har befolkningen ökat kraftigt trots att tillskottet av nya bostäder har varit litet. Den stora och tilltagande bostadsbristen i regionen och kommunen får en rad konsekvenser. För att möta detta behöver Botkyrka fortsätta förtäta i kollektivtrafiknära lägen, såväl som att tillgängliggöra ny mark i strategiskt syfte. Förtätningsprojekt bör se till både större ytor som kan omvandlas liksom mer innovativa lösningar där många småskaliga projekt tillsammans kan göra skillnad. Det gäller flerbostadshus men också småhus, något som fortsätter att öka i efterfrågan.

Förutom att det byggs för lite i förhållande till en ökande befolkning ligger en annan del av kommunens bostadsmarknadsproblematik i att det befintliga bostadsbeståndet inte matchar behoven hos Botkyrkabor. Att möjliggöra för Botkyrkabor som vill bo kvar men inte hittar en bostad som matchar behovet är en minst lika viktig fråga, inte minst med avseende effekterna av ”lyckoparadoxen”. Problematiken har delvis att göra med en avsaknad i variation vad gäller upplåtelseformer, storlek, bostadstyper med mera inom kommunens samtliga stadsdelar (och i synnerhet miljonprogramsområdena). Detta skapar svårigheter att hitta en ny bostad när ens livssituation förändras och har över tid spätt på segregationen mellan stadsdelarna. Problematiken lyser igenom bland annat i den höga andel trångbodda hushåll som finns i Botkyrka. Det är därför av stor vikt att skapa en större variation i utbudet inom samtliga stadsdelar, både vad gäller bostadstyper, upplåtelseformer och storlekar.

Med en ökad efterfrågan och medföljande ökad prisnivå har en övervägande majoritet av befolkningen inte möjlighet att efterfråga ett boende och allt fler tvingas till oönskade och ohållbara boendeförhållanden. Förankring på bostadsmarknaden är mer än någonsin tidigare kopplad till ekonomiska förutsättningar. Bostadsmarknaden fungerar relativt väl för de som har råd att köpa sitt boende eller hyra till nyproduktionspris, men ungefär 70–80 procent av Botkyrkaborna uppskattas inte ha råd med en nyproducerad hyresrätt. Prisnivåer som fler kan efterfråga finns framför allt i det äldre befintliga bostadsbeståndet. Därför är kommunens befintliga bostadsbestånd ett av de viktigaste verktygen för att bostadsförsörja för de som inte kan efterfråga nyproduktion. För att frigöra mer av dessa bostäder behöver vi använda och utveckla matchningen i det befintliga beståndet bättre. Här är Botkyrkabyggen ett viktigt verktyg, såväl som att våga testa nya lösningar.

Utöver det bredare strukturella utmaningarna finns det samtidigt ett stort behov av att tillgängliggöra bostäder för särskilda grupper. Det handlar både om att bygga för de specifika målgrupperna men också här om att få till en bättre matchning inom det befintliga bostadsbeståndet. Nya innovativa

lösningar är något som kan lämpa sig väl för att bättre bostadsförsörja också för vissa särskilda grupper.

Vidare är ett ökat fokus på social hållbarhet av vikt för en hållbar bostadsförsörjning. Det innefattar aspekter som:

- En blandad stad innebär inte bara blandning av bostäder, utan även närhet till fysisk och social infrastruktur såväl som en ökad funktionsintegrering av arbetsplatser, handel och annan verksamhet i bostadsområdena.
- Bra kvalitet och design av byggnader och offentliga rum kan bidra till mer människor i rörelse och ökad trygghet såväl som 'hemkänsla' och en ökad platsidentitet.
- Universell design kan säkerställa jämlikhet på bostadsmarknaden – att göra rätt från början i stället för efteranpassning.

Slutligen är miljonprogrammet i akut behov av upprustning. Det innebär stora kostnader för kommunen men investeringarna kan, rätt använt, också innebära katalysator i den nödvändiga stadsförnyelse som dessa stadsdelar är i behov av.

Det är viktigt att ha i åtanke att bostadsmarknaden inte är isolerad och att åtgärder bör gå hand-i-hand med andra sociala åtgärder såsom utbildnings- och arbetsmarknadsinitiativ och en ökad samordning mellan aktörer och planeringsnivåer. Detta regleras dock inte i riktlinjerna för bostadsförsörjning, utan kräver bredare politiska insatser.

UTKAST

Källförteckning

Botkyrka kommun. (2016). *Riktlinjer för bostadsförsörjning.*

Botkyrka Kommun. (2018). *Botkyrka kommuns översiktsplan.*

Boverket. (2020a). *Mått på bostadsbristen.*

Boverket. (2020b). *Öppna data – bedömning av bostadsbrist 2012-2018. Riket, regioner, kommunet.*

Länsstyrelsen Stockholm. (2021). *Läget i länet - bostadsmarknaden i Stockholms län 2021 (rapport 2021:18).*

Migrationsverket. (2022). Kommuntal och mottagna 2020 och 2021.

Ramboll/Hyresgästföreningen . (2021). *Scenarioanalys: marknadshyror Stockholm: januari 2021.*

Region Stockholm. (2018). *Boendestrukturen i Stockholms län och delområden 2017 – en registerstudie (Demografirapport 2018:9).*

Region Stockholm. (2018). *Regional Utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS) 2050.*

Region Stockholm. (2020). *Planområdesprognoser 2019 – 2028 och demografiska områdesdata. .*

Region Stockholm. (2020b). *Efterfrågan på nya bostäder – rapport region Stockholm, April 2020.*

Region Stockholm. (2020c). *Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen: en skattning av vad hushållen kan och vill efterfråga. .*

Region Stockholm. (2021). *Hushållens tillgång till godtagbara bostäder i Stockholmsregionen.*

SCB. (2021). *Flyttar inom Sverige* . Hämtat från https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/flyttar-inom-sverige/

UTKAST

BOTKYRKA KOMMUN

Kommunledningsförvaltningen	Dnr: KS/2022:00051
Riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning	2022-03-11

Begrepp och förkortningar

Begrepp

Boendesegregation. Grupper av hushåll med olika demografiska och socio-ekonomiska egenskaper bor geografiskt åtskilda från varandra. I riktlinjerna och underlaget omnämns det framför allt i relation till blandning av bostäder vad gäller typ, upplåtelseform och storlek i en viss stadsdel.

Bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden. Alla bostäder oavsett upplåtelseform eller hustyp som inte klassificeras som särskilda boendeformer.

Hushåll. Ett hushåll består av personer som är folkbokförda i samma bostad, ofta delar dessa ansvar för varandras försörjning. Även om det inte framkommer i statistisk bemärkelse förekommer ibland också flera hushåll som delar på en och samma bostad.

Hållbar bostadsförsörjning syftar till en holistisk syn på bostadsförsörjningen. En hållbar, smart och innovativ bostadsförsörjning utgår från att vi ska vara varsamma med våra ändliga resurser och utnyttja det som finns på bästa sätt, både vid nybyggnation och vid förvaltning.

Kompensatoriska åtgärder. Åtgärder som syftar till att ”väga upp” skillnader för att förbättra likvärdigheten.

Specialbostäder. Bostäder som riktar sig till en viss målgrupp.

Särskilda boendeformer finns för gruppen äldre och för personer med funktionsnedsättning i enlighet med Socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

Särskilda grupper. De grupper som av olika skäl har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Här inkluderas de grupper som exemplifieras av Boverket.

Trångboddhet. Det finns flera sätt att definiera trångboddhet. De kallas ofta trångboddhetsnormer. För norm 2 sätts gränsen för trångboddhet vid högst två personer per rum, exklusive kök och vardagsrum. Norm 3 innebär att det förutom kök och vardagsrum ska finnas möjlighet att ge varje hushållsmedlem ett eget rum, utom makar/partners som antas dela sovrum.

Förkortningar

BFL – Bostadsförsörjningslagen

Boby – Botkyrkabyggen

KLF - kommunledningsförvaltningen

KN – Kultur och Fritidsnämnden

KoF – kommun och fritidsförvaltningen

KS – Kommunstyrelsen

PBL – Plan och Bygglagen

SBF – samhällsbyggnadsförvaltningen

SBN – Samhällsbyggnadsnämnden

SOC – socialförvaltningen, socialnämnden

TFF – teknik och fastighetsförvaltningen

VoF – vård och omsorgsförvaltningen

VoN – vård och omsorgsnämnden