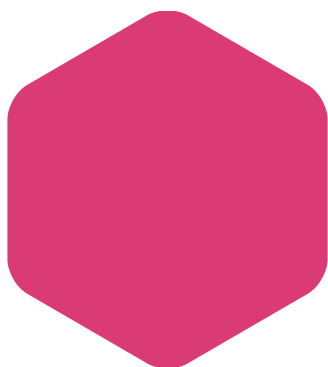


# Riktlinjer för bostadsförsörjning i Sundbybergs stad



Dokumenttyp	Riktlinje
Diarienummer	KS-0297/2017
Fastställd av	Kommunfullmäktige
Tidpunkt för fastställande	2017-10-30
Status	Gällande från och med 2017-12-01
Dokumentägare	Kommunstyrelsen
Dokumentansvarig	Stadsdirektör
Intervall för aktualitetsprövning	Varje mandatperiod
Tidpunkt för senaste revidering	-
Relaterade styrdokument	Sundbybergs stads översiktsplan



# Innehåll

Sammanfattning	4
Inledning	5
Nationella och regionala mål och planer	6
Mål och tillvägagångssätt för bostadsförsörjningen	7
Befolkningsutveckling och efterfrågan på bostadsmarknaden	10
Bostadsbeståndet och bostadsbyggande i Sundbyberg	12
Bostadsbeståndet och bostadsbehovet för särskilda grupper	15

## Sammanfattning

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) fastställer att varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen och att detta ska ske genom antagna riktlinjer. Utgångspunkten för riktlinjerna är att beskriva nuläget och behovet av bostäder i Sundbybergs stad fram till 2030. I riktlinjerna framgår stadens målsättningar och tillvägagångssätt för bostadsförsörjningen.

Målen för Sundbybergs bostadsförsörjning är följande:

- Sundbyberg ska bidra till regionens tillväxt genom ett fortsatt tillskott på bostäder.
- Staden ska erbjuda ett varierat bostadsutbud som möter alla målgrupper. Blandade upplåtelseformer, bostadsstorlekar och bostadstyper ska eftersträvas i såväl befintliga områden som i samband med nybyggnation.
- Bostadsbeståndets beskaffenhet ska möjliggöra rotation och flyttkedjor på bostadsmarknaden.
- Staden ska möjliggöra tillskapande av bostadstyper som ungdoms-, student- och mellanboenden.
- Staden ska fortsatt arbeta med att hitta lösningar och ha framförhållning för tillgång till lägenheter för socialt utsatta grupper.
- Staden ska också genom ägardirektiven för det allmännyttiga bostadsbolaget Förvaltaren styra bostadsförsörjningsarbetet i önskad riktning.

## Inledning

Sundbyberg står inför en kraftig befolkningstillväxt, enligt den senaste befolkningsprognosen beräknas staden växa till upp emot 77 000 invånare till år 2030.<sup>1</sup> Utvecklingen beror på det stora antal bostäder som planeras byggas i staden. Efterfrågan på bostäder är mycket hög i de flesta delar av Sundbyberg och förväntas vara oförändrad under en överskådlig framtid.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) fastställer att varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen och att detta ska ske genom antagna riktlinjer. Riktlinjerna ska uppdateras varje mandatperiod.

Riktlinjerna belyser hur bostadssituationen i staden ser ut idag, men också hur staden avser att ta sig an denna fråga under kommande år.

## Syfte

Syftet med riktlinjerna för bostadsförsörjningen är att säkerställa att nuvarande och kommande invånare lever i en god livsmiljö. De beskriver stadens målsättning för bostadsbyggandet och vilka insatser som krävs för att uppnå målen. Riktlinjerna ska även fungera som ett faktaunderlag för det fortsatta bostadsförsörjningsarbetet.

## Bostadsförsörjningslagen

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska alla kommuner planera för bostadsförsörjningen genom antagna riktlinjer. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod och innehålla följande uppgifter:

- Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
- Hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen<sup>2</sup>

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Sundbybergs stads befolkningsprognos per delområde juni 2017

<sup>2</sup> Boverket – kommunernas bostadsförsörjning- en handbok

<sup>3</sup> [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas\\_sfs-2000-1383](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383)

## Nationella och regionala mål och planer

Nedan beskrivs de nationella och regionala mål och planer som är relevanta att förhålla sig till för stadens bostadsförsörjning.

### Regeringens mål för boende och byggande

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Regeringens målsättning är att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder i landet. Delmålet för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Delmålet för byggandet är:

- Långsiktigt hållbara byggnadsverk.
- Effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelerspektiv verkar för effektiv resurs- och energianvändning samt god inomhusmiljö i byggande och förvaltning.
- En väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektorn.

Delmålet för samhällsplaneringen är:

- En tydlig roll för fysisk planering i arbetet för en hållbar utveckling av städer, tätorter och landsbygd.
- Ett regelverk och andra styrmedel som på bästa sätt tillgodoser kraven på effektivitet samtidigt som rättssäkerhet och medborgerligt inflytande säkerställs.
- Goda förutsättningar för byggande av bostäder och lokaler, etablering av företag och för annat samhällsbyggande samtidigt som en god livsmiljö tryggas.

Bortsett från målen för bostadspolitik, byggande och samhällsplanering är även de nationella folkhälsomålen samt målen för asyl och nyanländas etablering av stor betydelse för bostadsförsörjningsarbetet. Det är också viktigt att förhålla sig till de nationella målen för klimat och miljö. Särskilt relevant är målet "God bebyggd miljö" som ryms inom ramen för miljömålen. Syftet med målet är att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

## Regionalt perspektiv

Sundbyberg ligger strategiskt placerat i en storstadsregion och varken bostadsmarknaden eller arbetsmarknaden uppfattar kommungränser. Det regionala perspektivet är därför en viktig del i bostadsförsörjningen i Sundbyberg.

### Mål på regional nivå

Det regionala målet för bostadsbyggandet är för närvarande ett bostadstillskott på 16 000 bostäder årligen. Länsstyrelsen konstaterar att länets kommuner är på god väg att uppnå målet. I Länsstyrelsens uppskattning av regionens behov av bostadstillskott beräknas att Sundbyberg behöver bidra med 600 bostäder per år. Enligt stadens egna prognoser väntas detta uppfyllas.<sup>4</sup>

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS, omsätter i stor utsträckning de nationella mål som rör samhällsbyggandet till regional nivå. I RUFS ingår Sundbyberg som en del av Stockholmsregionens centrala kärna. I den nu gällande planen, RUFS 2010, finns två explicita planeringsmål kopplade till bostadssektorn inom strategin *Öka uthållig kapacitet och kvalitet inom utbildningen, transporterna och bostadssektorn*. Dessa är:

- Bostadsbyggandet sker i en takt så att utbudet långsiktigt motsvarar efterfrågan.
- Bostäderna har hög kvalitet och är väl underhållna.

I RUFS fastställs även att bebyggelsemiljöerna ska vara energieffektiva samt att bebyggelsestrukturen ska vara yteffektiv och väl anpassad till kollektivtrafiken. Stadslandskapet ska innehålla fler täta, attraktiva och promenadvänliga stadsmiljöer och det ska finnas sett varierat bostadsutbud inom olika delmarknader.

Det pågår ett framtagande av en ny regional utvecklingsplan, RUFS 2050, vilket innebär att målen kan komma att ändras.

## Mål och tillvägagångssätt för bostadsförsörjningen

Nedan beskrivs Sundbybergs mål och tillvägagångssätt för bostadsförsörjningen. Målen relaterar också till nationella och regionala mål av betydelse för hur bostadsförsörjningsarbetet ska bedrivas.

### Målbild

#### Vision

Stadens vision består av devisen *Sundbyberg växer med dig!* och de tre kärnvärdena; *Levande, Nyttänkande, Tillsammans*. Staden har genom vision 2030 ett uttalat mål att främja en fortsatt befolkningstillväxt i staden vilket naturligtvis påverkar stadens bostadsförsörjningsarbete.

---

<sup>4</sup> Läget i länet Bostadsmarknaden i Stockholms län 2016, Länsstyrelsen Stockholm

## **Mål för Sundbybergs bostadsförsörjning**

Målen för Sundbybergs bostadsförsörjning är följande:

- Sundbyberg ska bidra till regionens tillväxt genom ett fortsatt tillskott på bostäder.
- Staden ska erbjuda ett varierat bostadsutbud som möter alla målgrupper. Blandade upplåtelseformer, bostadsstorlekar och bostadstyper ska eftersträvas i såväl befintliga områden som i samband med nybyggnation.
- Bostadsbeståndets beskaffenhet ska möjliggöra rotation och flyttkedjor på bostadsmarknaden.
- Staden ska möjliggöra tillskapande av bostadstyper som ungdoms-, student- och mellanboenden.
- Staden ska fortsatt arbeta med att hitta lösningar och ha framförhållning för tillgång till lägenheter för socialt utsatta grupper.
- Staden ska också genom ägardirektiven för det allmännyttiga bostadsbolaget Förvaltaren styra bostadsförsörjningsarbetet i önskad riktning.

## **Tillvägagångssätt**

### **Översiktsplanering**

Översiktsplanen är en viktig del av en effektiv plan- och byggprocess, då en tydlig och aktuell översiktsplan underlättar efterföljande planering och bygglovshantering. Kommunfullmäktige tar under varje mandatperiod ställning till översiktsplanens aktualitet.

### **Detaljplanering**

Genom detaljplaner regleras markens användning och bebyggelsens utformning mer i detalj. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument. En förutsättning för Sundbybergs tillväxt är en effektiv detaljplaneprocess, ändamålsenliga detaljplaner samt att byggherrarna bygger inom utsatt tid.

### **Markpolitik och riktlinjer för markanvisning**

Med hjälp av markanvisningar och en aktiv markpolitik kan staden påverka utvecklingen i önskad riktning. Sundbybergs riktlinjer för markanvisningar regleras i ett särskilt styrande dokument.

### **Ägardirektiv för Förvaltaren**

Det allmännyttiga bostadsbolaget Förvaltaren ingår i koncernen Sundbybergs stadshus AB och utgör ett organ för kommunens verksamhet inom bostadsförsörjningen. Genom ägardirektiven kan staden styra bostadsförsörjningsarbetet i önskad riktning.



### **Lokalförsörjning**

Med hjälp av demografiska analyser går det att bedöma var samhällsservice som exempelvis skolor, förskolor och äldreboenden behöver etableras i kommunen. I Sundbybergs lokalbehovsplan kartläggs utbudet och behovet av service i olika områden. Denna plan är därmed ett betydelsefullt instrument även för bostadsplaneringen och ett effektivt nyttjande av stadens lokaler.

### **Samverkan**

För att Sundbybergs arbete med bostadsförsörjningen ska kunna fungera optimalt är det av stor vikt att hela kommunkoncernen har ett nära och aktivt samarbete.

En nära samverkan med byggherrar, fastighetsägare, investerare och andra marknadsaktörer är även viktigt för att staden ska kunna uppfylla de mål som finns angående uppförande av bostäder.

Eftersom bostadsförsörjningsfrågan är av regional betydelse är det också viktigt för staden att ha ett nära samarbete med grannkommunerna samt regionala aktörer som Länsstyrelsen och Stockholms läns landsting.

### **Marknadsföring och kommunikation**

Det är viktigt för Sundbybergs utveckling att stadens arbete sprids genom marknadsföring och kommunikation så att fler aktörer intresserar sig för och vill bli en del av Sundbybergs stadsutveckling. Det är naturligtvis också av stor betydelse att kommunen har en aktiv samverkan med nuvarande och framtida kommuninvånare.

### **Omvärldsbevakning**

Det är nödvändigt att staden kontinuerligt analyserar läget på bostadsmarknaden och arbetar med omvärldsbevakning för att bedöma det framtida behovet och efterfrågan på bostäder. Hur ekonomin utvecklas har stor betydelse både för hushållens efterfrågan på bostäder samt för hur bygg- och fastighetsmarknadens aktörers handlingsutrymme ser ut. Hur politiken på nationell såväl som lokal nivå väljer att hantera bostadsförsörjningen och bostadsbristen är avgörande. Andra omvärldsfaktorer som kan påverka situationen på bostadsmarknaden är exempelvis livsstilsförändringar, teknik och vetenskap och lagstiftning.

### **Uppföljning**

För att underlätta uppföljning av bostadsriktlinjerna använder sig staden av de svar som årligen lämnas i Boverkets Bostadsmarknadsenkät.

## Befolkningsutveckling och efterfrågan på bostadsmarknaden

I detta avsnitt beskrivs befolkningsutvecklingen i Sundbyberg. Vidare beskrivs balansen mellan utbud och efterfrågan på bostäder i Sundbyberg.

### Befolkningsutveckling

Sundbybergs stad har en mycket ung befolkning, 20,6 procent av stadens befolkning är under 19 år och 9,8 procent av stadens invånare är i grundskoleåldern (6-15 år). Sundbybergs unga befolkning innebär att staden har få äldre i jämförelse med både länet och riket. Cirka 12,8 procent av invånarna är 65 år eller äldre. Jämförande siffra för länet är 16,0 procent och i riket 20,0 procent.

Sundbybergs befolkning har ökat varje år sedan 2004, tillväxten har emellertid varierat mellan åren. Mellan den 31 december år 2015 och år 2016 ökade befolkningen i Sundbybergs stad med 1640 personer vilket är en ökning med 3,6 procent.

Sundbyberg står inför en fortsatt hög befolkningstillväxt, den senaste befolkningsprognosen anger att staden kommer ha upp emot 77 000 invånare år 2030. Främsta orsaken till den höga befolkningstillväxten är det stora antalet planerade nyproducerade bostäder, men stadens befolkning växer också genom boendeförtätning i det befintliga bostadsbeståndet. Med boendeförtätning menas att det bor allt fler personer per bostad.

Under prognosperioden 2016-2031 beräknas befolkningen öka i alla åldersgrupper, även de allra äldsta (90 år och äldre). Relativt sett ökar äldre i åldersgruppen 80-89 mest, med hela 124 procent under prognosperioden. Antalet ungdomar mellan 16 och 18 år kommer att fördubblas under perioden, men även barn i åldrarna 13-15 år och 7-12 år ökar kraftigt (över genomsnittet i kommunen). Detta beror på att barnfamiljer och personer i fertil ålder förväntas flytta in till kommunen i och med de nya bostadsområdena som håller på att byggas i kommunen. Eftersom tillväxten är kraftigast i prognosperiodens början, beräknas därmed de mindre barn som följer med vid inflyttningarna ha vuxit upp till tonåren i periodens slut.

Prognosen av stadens befolkningsutveckling är byggbaserad. Detta innebär att den viktigaste faktorn vid framtagandet av stadens befolkningsprognos är antagandet om hur många bostäder som kommer att byggas under prognosperioden. Utifall antagandena om bostadsbyggandet är felaktiga riskerar också befolkningsprognosen bli missvisande.

**Tabell 1 – Befolkning i Sundbybergs stad per åldersklass 31 december år 2016 och enligt prognos år 2031.**

Åldersklass	År 2016	År 2031	Förändring (antal)	Förändring (%)
0	764	1 266	502	66
1-5	3 388	5 355	1 967	58
6	607	957	350	58
7-12	2 897	5 143	2 246	78
13-15	1 168	2 190	1 022	88
16-18	1 001	2 013	1 012	101
19-24	3 359	5 073	1 714	51
25-44	17 902	28 375	10 473	59
45-64	10 568	16 574	6 006	57
65-79	4 666	7 691	3 025	65
80-89	1 088	2 434	1 346	124
90-w	342	438	96	28
<b>Totalt</b>	<b>47 750</b>	<b>77 510</b>	<b>29 760</b>	<b>62</b>

Källa: SCB och WSP

**Tabell 2 - Befolkning per kommunedel 31 december 2016 och prognos 2031 samt förändring**

Delområde	År 2016	År 2031	Förändring (antal)	Förändring (%)
Brotorp/Järvastaden	1560	2 238	678	43
Centrala Sbg	14 028	17 173	3 145	22
Duvbo	2 247	2 259	12	1
Hallonbergen	5 653	10 578	4 925	87
Lilla Alby	5 162	5 943	781	15
Rissne	7 844	11 276	3 432	44
Storskogen	3 121	3 138	17	1
Lilla Ursvik	893	873	-20	-2
Stora Ursvik	4 862	17 515	12 653	260
Ör	2 251	6 390	4 139	184
Restförda*	129	128	-1	-1
<b>Totalt</b>	<b>47 750</b>	<b>77 510</b>	<b>29 760</b>	<b>62</b>

Källa: SCB och WSP

## Efterfrågan på bostäder

I Sundbyberg, precis som i övriga delar av länet, råder det obalans mellan utbud och efterfrågan på bostäder. Att efterfrågan på bostäder är mycket stor speglas bland annat i kötider och vakansgrad, närmare 53 000 personer står i Förvaltarens bostadskö.<sup>5</sup>

Såväl Sundbybergs in- som utflyttare består i huvudsak av personer i 20-30-årsåldern. Utflyttarna är emellertid något äldre än inflyttarna. En stor del av utflyttarna har historiskt sett varit nybildade familjer, som söker sig till andra kommuner med ett bostadsbestånd med ett större utbud av stora lägenheter.

I och med de nya bostadsområdena med större lägenheter och småhus, främst i nybyggnadsområdena Stora Ursvik och Brotorp, förväntas trenden med utflyttande barnfamiljer vändas.

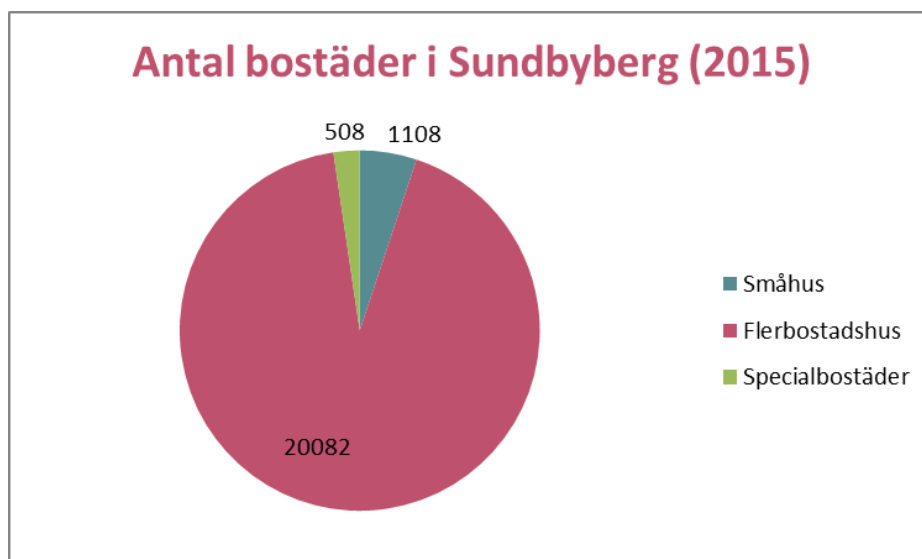
## Bostadsbeståndet och bostadsbyggande i Sundbyberg

Nedan beskrivs Sundbybergs bostadsbestånd som det ser ut idag och stadens bostadsbyggande.

### Bostadsbestånd

Sundbybergs bostadsbestånd bestod år 2015 av cirka 22 000 bostäder. Av dessa är cirka 53 procent hyresrätter och resterande andel utgörs av bostadsrätter samt äganderätter. Bostadsbeståndet består framförallt av flerbostadshus, vilket framgår av diagrammet nedan. Fördelningen mellan hustyper och upplåtelseformer skiljer sig mellan Sundbybergs olika stadsdelar.

Diagram 1 – Antal bostäder i Sundbyberg (Källa: Bostadsfakta Sundbybergs stad )



<sup>5</sup> Uppgift från Fastighets AB Förvaltaren

Sundbybergs bostadsbestånd består till ungefär hälften av smålägenheter<sup>6</sup>. Antalet stora lägenheter i staden kommer successivt öka genom de utbyggnadsprojekt och förtätningar som pågår.

### **Aktörer på bostadsmarknaden**

En viktig aktör på bostadsmarknaden i staden är det allmännyttiga bostadsbolaget Förvaltaren. Bostadsbolaget är ett dotterbolag till koncernen Sundbybergs stadshus AB som ägs av Sundbybergs stad. Förvaltarens bostadsbestånd består av cirka 8000 hyresrätter fördelade över hela Sundbyberg. Drygt 15 000 personer bor i Förvaltarens lägenheter, vilket utgör ungefär var tredje sundbybergare. På uppdrag av kommunfullmäktige i Sundbyberg erbjuder Förvaltaren emellanåt boende i områden, som domineras av hyresrätter, att ombilda sina fastigheter till bostadsrätter. Ombildningar sker för att skapa en mångfald av boendeformer i de olika stadsdelarna så att invånare kan välja mellan att bo i hyresrätt eller bostadsrätt. Andra viktiga bostadsaktörer, som har stora hyresrättsbestånd i staden är Wählin Fastigheter och Wallenstam AB.

### **Bostadsbyggande**

Staden tar ansvar för behovet av nya bostäder i Stockholmsregionen. Byggtakten som hållits under framförallt 2010-talet har uppmärksammats brett och statistik visar att Sundbybergs stad är bland de kommuner i länet som bygger flest bostäder per invånare.

Totalt antas drygt 15 000 nya bostäder färdigställas i kommunen från år 2017 fram till år 2031.<sup>7</sup> En betydande del av det framtida bostadsbyggandet i staden kommer att ske i stadsdelen Ursvik (mellan en tredjedel till hälften av alla prognosticerade bostäder byggs här). I övrigt kommer det framtida bostadsbyggandet huvudsakligen att ske i stadens övriga stadsbyggnadsprojekt; Hallonbergen och Ör, Enköpingsvägen, Rissne samt Sundbybergs nya stadskärna. Färdigställandet av nya lägenheter beräknas ske i de olika kommundelarna till de antal och de år som anges i tabellen nedan. 941 bostäder färdigställdes under 2016.

---

<sup>6</sup> Med smålägenheter menas lägenhetsstorlekar mellan 0-39 kvm

<sup>7</sup> Sundbybergs stads befolkningsprognos 2017

**Tabell 3 – Prognostiserat bostadsbyggande 2017-2031  
(Källa Sundbybergs stads befolkningsprognos 2017-2031)**

**F =lägenhet i flerbostadshus, S = småhus, T = totalt antal bostäder.**

Område	Typ	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024-31	Totalt
Brotorp/Järvastaden	F	121	125	53	0	0	0	0	0	299
	S	45	0	0	0	0	0	0	0	45
Centrala Sbg	F	175	137	355	144	103	0	0	850	1 764
	S	0	0	20	0	0	0	0	0	20
Duvbo	F	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	S	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hallonbergen	F	0	0	350	591	462	372	400	445	2 620
	S	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lilla Alby	F	248	0	97	0	87	0	0	0	432
	S	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rissne	F	41	266	443	175	740	80	0	0	1 745
	S	0	30	30	0	0	0	0	0	60
Storskogen	F	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	S	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lilla Ursvik	F	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	S	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stora Ursvik	F	266	808	482	795	432	810	400	2 432	6 425
	S	38	28	0	0	0	0	0	0	66
Ör	F	0	0	27	364	0	24	24	1700	2 139
	S	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	F	851	1336	1807	2069	1824	1286	824	5 427	15 424
	S	83	58	50	0	0	0	0	0	191
	T	934	1394	1857	2069	1824	1286	824	5 427	15 615

*Källa: Sundbybergs stad*

## Bostadsbeståndet och bostadsbehovet för särskilda grupper

Nedan beskrivs bostadsbeståndet och bostadsbehovet för särskilda grupper i Sundbyberg.

### **Bostäder för äldre**

I Socialtjänstlagen (SFS 2001:453), SoL, finns bestämmelser om kommunens ansvar för äldre personer. Av lagen framgår bland annat att socialnämnden ska verka för att äldre människor får möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden och ha en aktiv och meningsfull tillvaro i gemenskap med andra. Det framgår även att socialnämnden ska verka för att äldre människor får goda bostäder och ge dem som behöver det stöd och hjälp i hemmet och annan lättåtkomlig service. Kommunen ska inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Den äldre personen ska, så långt det är möjligt, kunna välja när och hur stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service ska ges.

Behovet av bostäder som är särskilt anpassade för äldre styrs i första hand av befolkningsutvecklingen. Antalet äldre i Sundbyberg kommer enligt stadens befolkningsprognos att öka från 6096 personer till 10 563 personer fram till år 2031, dvs. med närmare 4500 personer. Gruppen 80 år och äldre förväntas öka från 1430 personer till 2872 personer, d.v.s. med ca 1400 personer.

Det finns olika former av boenden som är särskilt riktade för äldre. De kan delas in i två kategorier: särskilt boende (även kallat vård- och omsorgsboende) och mellanboende (olika former av seniorboende 55+, 65+, kollektivhus, trygghetsboende/- bostäder etc.).

### **Särskilt boende**

Särskilt boende är en bostad där det finns tillgång till vård- och omsorgspersonal dygnet runt och där det krävs ett biståndsbeslut från kommunen för att få flytta in. Personen som flyttar in ska som regel ha ett stort vård- och omsorgsbehov eller en demenssjukdom som gör att han eller hon inte kan bo kvar i ordinärt boende.

Staden har ett lagstadgat ansvar att möta äldre invånares behov av plats på särskilt boende.

I nuläget finns ungefär 300 lägenheter i särskilt boende i Sundbyberg. Behovet av lägenheter i särskilt boende beräknas öka med cirka 125 fram till år 2030. Staden kommer att införa ett valfrihetssystem under 2017, vilket innebär att de äldre kommer att kunna välja boende även utanför kommungränsen. Detta gör det svårare att bedöma behovet av boendeplatser inom Sundbyberg, men oftast vill de äldre bo kvar i närheten av var de tidigare har bott.

### **Mellanboende**

Mellanboende kan användas som ett samlingsbegrepp för bostäder för äldre som inte är ordinärt boende eller särskilt boende för äldre oavsett upplåtelseform. Mellanboende är alltså alla former av seniorboende (55+, 65+, kollektivhus, trygghetsboende/- bostäder etc.). Ett mellanboende attraherar individer som inte enligt biståndsbeslut har behov av vård- och omsorgspersonal men av trygghet, social gemenskap och en god tillgänglighet.

I Sundbyberg har Förvaltaren något som kallas Plusboende, det är lägenheter med god tillgänglighet i vanliga bostadshus och som kan sökas av personer som är 65 år och äldre. Plusboende finns i Centrala Sundbyberg, Storskogen, Rissne och Ursvik. Förvaltaren har också ett trygghetsboende i Hallonbergen med ett 30-tal lägenheter. Detta riktar sig till personer som är 70 år eller äldre. Boende får dagligen, under ett par timmar, besök av personal från staden. För att ansöka om plusboende eller trygghetsboende så krävs det att man är skriven i Sundbyberg (med undantag för plusboendet i Ursvik).

Det är svårt att bedöma hur stort behovet av mellanboende är i Sundbyberg. I viss mån beror detta på att allmänhetens kännedom om olika former av bostäder för äldre förmodligen är relativt låg. Det planeras bostäder för äldre i form av mellanboende, dels i Ör och dels i de västra delarna av Ursvik.

### **Bostäder för särskilt utsatta grupper**

Det finns ett antal socialt utsatta grupper som av olika skäl behöver uppmärksammas vad gäller bostadsförsörjning. Behovet av bostäder för dessa grupper är inte direkt avhängigt befolkningsutvecklingen och det är därför svårt att göra exakta prognoser. Uppskattat behov för de olika målgrupperna kan endast ses som en fingervisning.

### **Bostäder för personer med funktionsnedsättning**

I socialtjänstlagen finns bestämmelser om kommunens ansvar för boendesituationen när det gäller personer med funktionsnedsättning. Av lagen framgår att socialnämnden ska medverka till att den enskilde får en meningsfull sysselsättning och får bo på ett sätt som är anpassat efter den enskilda individens behov av särskilt stöd. Kommunen ska också inrätta bostäder med särskild service för de personer med funktionsnedsättning som behöver ett sådant boende (SoL 5 kap. 7 §). Vidare ska kommunen tillhandahålla servicebostad och särskilt anpassad bostad, dessa tre kategorier av boende utgår från lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (SFS 1993:387), LSS.

Det har i många år på nationell nivå varit brist på bostäder för personer med funktionsnedsättningar och för personer som av olika skäl inte med egen förmåga kan ta sig in på bostadsmarknaden. De som har fått ett gynnande beslut får ibland vänta länge på den faktiska bostaden.

För att stärka gruppen med olika funktionsnedsättningsrättigheter infördes år 2008 en utökad möjlighet att döma kommunerna till sanktionsavgifter om de inte klarar av att erbjuda funktionshindrade personer bostäder i rimlig tid. Idag ska alla kommuner regelbundet rapportera till Inspektionen för vård och omsorg (IVO) rörande icke verkställda beslut och kommuner kan därefter komma att få vitesförelägganden vid alltför stort dröjsmål.

### **Personer med psykiska funktionshinder**

Många personer med psykiska funktionshinder saknar, trots att de har rätt till det, en permanent egen bostad. De vistas ofta i flera år i särskilda hem för vård eller boende (HVB), trots att dessa är avsedda för ett tillfälligt boende under kort tid. En växande grupp under senare år, både i Sundbyberg och nationellt, har också varit unga vuxna med neuropsykiatriska funktionsnedsättningar.



I tabellen nedan uppskattas det framtida behovet av bostäder som är särskilt anpassade för personer med psykiska funktionshinder. I staden finns idag 41 platser på sju boendeenheter. Två nya gruppboendestäder i Ursvik Etapp 3 är under planering.

**Tabell 4 – Uppskattat behov av bostäder särskilt anpassade för personer med psykiska funktionshinder.**

Boendeinsats	2018-2022	2023-2030
Gruppboendestäder <sup>8</sup>	1	1
Träningslägenheter <sup>9</sup>	5	5

### Personer med behov av särskild service enligt SoL

I tabellen nedan redovisas behovet av bostäder med särskild service för funktionshindrade enligt SoL.

**Tabell 5 – Uppskattat behov av bostäder med särskild service för funktionshindrade**

Insats	2018-2022	2023-2030
Gruppboendestad <sup>10</sup>	3 <sup>11</sup>	2
Serviceboendestad <sup>12</sup>	1	1
Annan särskilt anpassad boendestad	4	6

### Hemlösa

Begreppet hemlöshet utgår från Socialstyrelsens definition av hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. En målsättning är att inga barn ska bli direkt berörda av avhysning/vräkning. För närvarande får ett tjugotal familjer hjälp i form av tillfälligt och akut boende. Social- och arbetsmarknadsnämnden har sammanlagt 140 sociala kontrakt <sup>13</sup>, varav 50 procent avser barnfamiljer, resterande är ensamstående.

<sup>8</sup> Behovet bedöms vara sex till åtta platser i egna lägenheter inom varje gruppboendestad.

<sup>9</sup> Träningslägenhet är en form av hyreskontrakt där social- och arbetsmarknadsförvaltningen hyr en lägenhet av ett bostadsföretag och hyr ut den till enskilde i andra hand. Den som kommer ifråga för den här typen av hyreskontrakt behöver ofta mycket stöd av socialtjänsten för att klara av boendet. Hyreskontraktet kan inte överlåtas på den enskilde.

<sup>10</sup> Gruppboendestad omfattar fem platser.

<sup>11</sup> Två är redan under planering i Ursvik etapp 3

<sup>12</sup> I en serviceboendestad (enhet) ingår cirka 10 -12 lägenheter

<sup>13</sup> Sociala kontrakt innebär att socialtjänsten går in som förstahandshyresgäst och hyr ut lägenheten i andra hand.

Sundbybergs stad har svårt att få fram permanenta bostäder till hemlösa personer. Dels på grund av bostadsbristen och dels på grund av att hyresvärdar oftast inte vill ha personer med sociala problem eller dålig ekonomi och betalningsanmärkningar som hyresgäster. Även allmännyttans hyresvärdar ställer numera större krav på den bostadssökandes ekonomi och skötsamhet i övrigt. Hyreskontrakten för dessa personer är ofta förenade med särskilda villkor och tillsyn. Avsikten är ofta att de boende ska kunna överta hyreskontraktet.

#### **Personer med sociala kontrakt**

I Sundbyberg finns cirka 140 lägenheter med sociala kontrakt där social- och arbetsmarknadsnämnden är kontraktsinnehavande. Lägenheterna är geografiskt utspridda i hela bostadsbeståndet och nästan samtliga hyrs av Förvaltaren. Dessa lägenheter hyrs ut i andra hand till personer som har svårt att få lägenheter på den ordinarie bostadsmarknaden. Prioriterade grupper är missbrukare som genomgått rehabilitering, personer utsatta för våld i nära relationer samt ungdomar som varit utplacerade och som vill flytta hem till Sundbyberg igen.

Målsättningen är att beståndet ska minska. Tanken är att den boende ska ta över hyreskontraktet om det visar sig att boendet fungerar och sköts på ett bra sätt. Detta förutsätter dock inkomster av annat slag än ekonomiskt bistånd. Genom detta krav från hyresvärden, blir målsättningen om att brukaren ska kunna överta kontrakten svår att genomföra. Det framtida behovet av lägenheter med sociala kontrakt och träningslägenheter bedöms vara 15-20 lägenheter per år.

#### **Nyanlända**

Den nya bosättningslagen som trädde i kraft i mars 2016, lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, förtydligar kommunernas ansvar att tillhandahålla bostäder i mottagningsförfarandet.

Staden har i uppdrag att hjälpa de nyanlända till en bostad under de två första åren vilka utgör den så kallade etableringstiden. Då står staden som hyresvärd och hyr ut bostäder i andra hand till de nyanlända. Bostäder till nyanlända tillhandahålls främst inom Förvaltaren, men också från andra hyresvärdar. Staden förmedlar även kontakt med privatpersoner som har bostäder att hyra ut till målgruppen. Under etableringstiden ska de nyanlända stödjas i att söka eget boende. De nyanlända får hjälp att söka bostad, ställa sig i bostadskö, tips om hur man söker andrahandsbostäder såväl inom Sundbyberg som i andra kommuner.

Det är social- och arbetsmarknadsnämnden i Sundbybergs stad som arbetar med att hjälpa nyanlända till bostad.

**Tabell 6 Nuvarande och prognostiserat antal anvisade nyanlända samt estimerat behov av bostäder för anvisade nyanlända. Antagandet grundas på Migrationsverkets juliprognos 2017 om antalet asylsökanden.**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Sverige (rikstal)	68 761	77 000	52 200	31 400	31 000	31 600
Länstal	6689	6904	4931	2952	2914	2970
Länet i procent av rikstalet	9,7	8,97	9,45	9,4	9,4	9,4
Sundbyberg i procent av länstalet	1,17	1,27	1,32	1,32	1,32	1,32
Antal individer i Sundbyberg - kommuntalet	78	88	65	39	38	39
Estimerat bostadsbehov <sup>14</sup>	23	32	20	10	10	10

### Ensamkommande barn

Varje år anvisas ett antal ensamkommande asylsökande barn och ungdomar till staden. Dessa barn placeras då i olika former av boenden beroende på ålder, mognad och behov. Det kan vara familjehem, nätverkshem, stödboende och hem för vård eller boende (HVB). Stadens boendeansvar för barn som får uppehållstillstånd fortgår till och med vårterminen de fyller 20 år eftersom de från och med höstterminen det året har möjlighet att söka studielån. De unga vuxna blir då bostadssökande som andra ungdomar om än med möjligen något ytterligare utsatt situation i jämförelse med sina jämnåriga. För de ungdomar som inte går i skola efter att de fyllt 18 år avslutas boendeplaceringen och de hänvisas till att söka egen bostad och ekonomiskt bistånd vid behov. Ungdomar som inte fått beslut på sin asylansökan när de fyller 18 år hänvisas till Migrationsverkets asylboenden. Ensamkommande barn och deras behov av bostäder har en direkt påverkan på stadens bostadsplanering.

Social- och arbetsmarknadsnämnden bedömer att det årligen behövs tillgång till ett tiotal platser vid HVB-hem för en högre omhändertagandenivå. Antalet individer som enheten för ensamkommande barn just nu ansvarar för uppgår till drygt 130.<sup>15</sup> Antalet nyanvisningar bedöms gå ned de närmaste åren men en exakt prognos kan inte anges. I augusti 2017 har det hittills i år kommit tre (3) nya ungdomar till staden.

<sup>14</sup> Stor påverkansgrad på antalet bostäder utifrån anvisning av familjer eller ensamhushåll, av samma skäl påverkas behov av bostadsstorlek

<sup>15</sup> Uppgifter från augusti 2017

Staden har enligt socialtjänstlagen även ett ansvar att ge stöd till de familjer som kommer för att förenas med sina barn (ensamkommande barn). Beroende på situation kan stödet exempelvis innebära hjälp med bostad. Det är svårt att beräkna hur många personer det kan handla om årligen, dessa räknas inte in i stadens ordinarie flyktingmottagande

## **Ungdomsbostäder och studentbostäder**

### **Ungdomsbostäder**

Undersökningar genomförda av bland annat Länsstyrelsen i Stockholms län visar att antalet unga som bor i Stockholmsregionen och som saknar egen bostad ökar. Allt fler tvingas söka sig till andrahandsmarknaden eller bor kvar hemma hos sina föräldrar. Unga har en särskilt utsatt situation på bostadsmarknaden då de ofta är debutanter på bostadsmarknaden, har litet eller inget sparat kapital, låga inkomster och i större utsträckning än andra målgrupper osäkra anställningsformer.

Förvaltaren har små lägenheter som enbart riktar sig till folkbokförda ungdomar i Sundbyberg i sitt bostadsbestånd. Den som ställer sig i bostadskön vid 16 års ålder ska erbjudas ett eget boende innan 25 års ålder - förutsatt att personen ifråga bor, studerar eller arbetar i Sundbyberg.

### **Studentbostäder**

Det råder brist på studentbostäder i Stockholms län. På Stockholms högskolor och universitet utbildas drygt 80 000 studenter och det finns knappt 14 000 studentbostäder i länet.

I Sundbyberg finns 65 studentbostäder. I ägardirektiven för Sundbybergs stadshus AB fastställs att koncernen ska underlätta utvecklingen av studentbostäder.