

## BOSTADSMARKNADEN I HANINGE





## Förord

Analysen av bostadssituationen i Haninge är en bilaga till kommunens översiktplan 2030. Det är också ett faktaunderlag för revidering av kommunens bostadsriktlinjer, enligt Lag (2013:866) om ändring i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Översiktsplaneberedningen är politisk styrgrupp för revideringen av bostadsriktlinjerna. Analysen av bostadssituationen i Haninge har tagits fram av en arbetsgrupp med tjänstemän från kommunstyrelseförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen, socialförvaltningen och äldreförvaltningen.

### Politisk beredning

Sven Gustavsson, m, ordförande  
Tobias Hammarberg, fp, ledamot  
Anna Ragnar, -, ledamot  
Joachim Krylborn, kd, ledamot  
Lena Vilmar, c, ledamot  
Carin Flemström, s, ledamot  
Christer Erlandsson, s, ledamot  
John Lind, v, ledamot

### Arbetsgrupp

Moa Rosenqvist, statistiker (KSF)  
Berit Pettersson, planeringschef (KSF)  
Anna-Lina Axelsson, planchef (SBF)  
Kristin Bergström, tillgänglighetsstrateg (ÄF)  
Leo Bogle, verksamhetscontroller (SOF)  
Anders Chronqvist, avdelningschef vuxna (SOF)  
Rose-Marie Geijer, avdelningschef förebyggande verksamhet (ÄF)  
Gustav Malm, hållbarhetsstrateg (KSF)  
Frida Nordström, klimat- och miljöstrateg (KSF)  
Britta Orring, mark- och exploateringschef (KSF)  
Jesper Schönberg, lokalförsörjningschef (KSF)  
Christoph Vejde, vd Haninge bostäder



<b>FÖRORD</b> .....	<b>2</b>
<b>INLEDNING</b> .....	<b>4</b>
UPPDRAGET .....	4
VAD SÄGER LAGEN? .....	4
REGERINGENS MÅL FÖR BOSTADSMARKNADER .....	5
VAD FÅR KOMMUNEN BESTÄMMA OCH GÖRA? .....	5
<b>DEN REGIONALA BOSTADSMARKNADEN</b> .....	<b>6</b>
GEMENSAM BOSTADS- OCH ARBETSMARKNAD .....	6
EFTERFRÅGAN OCH BEHOV .....	6
UTBUD OCH BOSTADSBYGGANDE.....	7
<b>EFTERFRÅGAN OCH BEHOV</b> .....	<b>10</b>
BEFOLKNING .....	10
KÖTIDER OCH KOSTNADER FÖR HYRESRÄTTER.....	18
PRISUTVECKLING BOSTADSRÄTTER/VILLOR.....	19
SÄRSKILDA GRUPPER PÅ BOSTADSMARKNADEN.....	22
<i>Ungdomar</i> .....	23
<i>Studenter</i> .....	24
<i>Nyanlända/flyktingar/ensamkommande barn</i> .....	25
<i>Personer med försörjningsstöd</i> .....	26
<i>Hemlöshet</i> .....	26
<i>Personer med missbruksproblem</i> .....	27
<i>Äldre och personer med funktionsnedsättning</i> .....	27
<b>UTBUD</b> .....	<b>29</b>
DAGENS BOSTADSBESTÅND .....	29
PLANERAT BYGGANDE I FRAMTIDEN .....	35
<i>Hur många bostäder behövs?</i> .....	36
MÅNGFALD OCH VARIATION INOM BOSTADSBESTÅNDET OCH STÄRKT SAMMANHÅLLNING .....	37
KOSTNADER FÖR ATT BYGGA.....	41
OMBILDNING AV FRITIDSHUS TILL PERMANENTBOENDE .....	41
GLESBYGDEN OCH SKÄRGÅRDEN .....	42
<b>SÄRSKILDA FRÅGOR</b> .....	<b>43</b>
DIREKTIV FÖR ALLMÄNNYTTAN .....	43
KLIMAT OCH ENERGI .....	43
TEKNISK KAPACITET.....	46
<i>Lokaler för förskola/skola</i> .....	46
<i>Vatten och avlopp</i> .....	46
<i>Trafik</i> .....	47
<b>SLUTSATSER</b> .....	<b>48</b>
AKTUALITETSPRÖVNING AV RIKTLINJERNA FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING OCH INARBETNING I ÖVERSIKTSPLANEN .....	48
PLANERADE INSATSER FÖR ATT UPPFYLLA RIKTLINJERNA FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING .....	48
UPPFÖLJNING OCH REVIDERING AV RIKTLINJERNA FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING .....	48
<b>KÄLLFÖRTECKNING</b> .....	<b>50</b>



## **Inledning**

Bostadsfrågorna är i högsta grad aktuella och betydelsefulla för kommuners och regioners utveckling. Riksdagen har därför reviderat lagen om kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen och preciserat innehåll, process och det regionala perspektivet i riktlinjerna.

Haninge kommun har beslutat om tolv mål för inriktningen av kommunens verksamhet de kommande åren. Mål 8 handlar om Nya bostäder i bra lägen och en av indikatorerna är att antalet inflyttningsbara bostäder i Haninge ska uppgå till 2400 från 2015 till 2018.

## **Uppdraget**

Kommunfullmäktige gav 2014-12-08 (§235) översiktsplaneberedningen ett utökat uppdrag med reviderad bostadsstrategi:

- Att genomföra en översyn och aktualitetsprövning av bostadsstrategin från 2011
- Att överväga inarbetning av bostadsstrategin i översiktsplanen
- Att se över former för uppföljning och rapportering av bostadsfrågor

Gällande riktlinjer för bostadsförsörjningen beslutades av kommunfullmäktige redan 2008. De har förnyats genom antagande i kommunfullmäktige av ”Bostadsstrategi för Haninge kommun” 2011-05-02. Bostadsstrategin från 2011 innehåller inga förändringar av riktlinjerna för bostadsbyggandet som antogs 2008 men förtydligar vad bostadsriktlinjerna handlar om. Bostadsstrategin kan därför likställas med bostadsriktlinjer och det är alltså bostadsriktlinjerna som ska revideras genom det uppdrag som kommunfullmäktige givit 2014.

Som framgår ovan av lagstiftningen ska riktlinjer för bostadsbyggande grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Denna rapport utgör analysen av bostadsmarknaden i Haninge och ligger till grund för revideringen av bostadsriktlinjerna. Rapporten svarar även på uppdraget från kommunfullmäktige om inarbetning av riktlinjerna för bostadsbyggande i översiktsplanen samt former för uppföljning och rapportering av bostadsfrågor.

## **Vad säger lagen?**

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1 383 och 2013:866) sägs bland annat:

”1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.



Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

2 § 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, och
- hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.”

### ***Regeringens mål för bostadsmarknader***

”Målet är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.”

Källa: Budgetpropositionen 2011/12:1, sid 29.

### ***Vad får kommunen bestämma och göra?***

Kommunen har planmonopol och bestämmer var olika slags byggnader ska byggas och hur de ska vara utformade. Däremot bestämmer kommunen inte om något ska byggas eller inte – det bestämmer varje byggherre själv. Kommunen kan heller inte bestämma vilken upplåtelseform nya bostäder skall ha (t.ex. hyres- eller bostadsrätter), med undantag i de fall kommunen själv äger marken.

En viktig del i företags beslut om nybyggande är kunskap om den lokala marknaden, befolkningsutvecklingen och vilka förväntningar som finns om framtida vinster på investeringen. De bedömningar av fastighetsmarknaden som görs av värderingsföretag och banker påverkar byggherrars intresse för att investera i Haninge. Kommunen kan också bidra med information om det lokala bostadsbehovet, utvecklingsplaner m.m. som bidrar till att stimulera ett bostadsbyggande som motsvarar behoven. Bland de större privata hyresvärdarna i Haninge finns Akelius, Alecta, Carnegie, Stena och Wallenstam.

En kommun kan ge sitt allmännyttiga bostadsbolag direktiv att de ska bidra till bostadsförsörjningen för olika grupper i samhället, eller bygga ett visst antal bostäder under en angiven tidsperiod. Det går också att använda bolagets vinst till bostadssociala åtgärder, under förutsättning att det kan drivas på ett affärsmässigt sätt. Haninge bostäder, som är mycket litet i relation till befolkningen, har direktiv om att särskilt beakta unga som behöver komma ut på bostadsmarknaden. Ägardirektiven pekar inte ut någon annan prioriterad grupp.



## Den regionala bostadsmarknaden

### **Gemensam bostads- och arbetsmarknad**

Stockholmsregionen har en gemensam arbets- och bostadsmarknad som även inbegriper Uppsala och delar av Västmanland och Södermanland. Målet i RUF 2010 är att utveckla en flerkärnig och tät region med åtta regionala stadskärnor för att avlasta den inre delen av regionen. Fyra av stadskärnorna ligger på Södertörn; Haninge, Kungens kurva, Flemingsberg och Södertälje. Södertörnskommunerna har ett gemensamt planeringsarbete för bland annat infrastruktur och bostäder. Arbetspendling över länsgränserna, både in- och utpendling, har ökat det senaste decenniet och idag är inpendlingen till länet knappt 100 000 pendlare per dag och utpendlingen knappt 40 000 pendlare per dag.

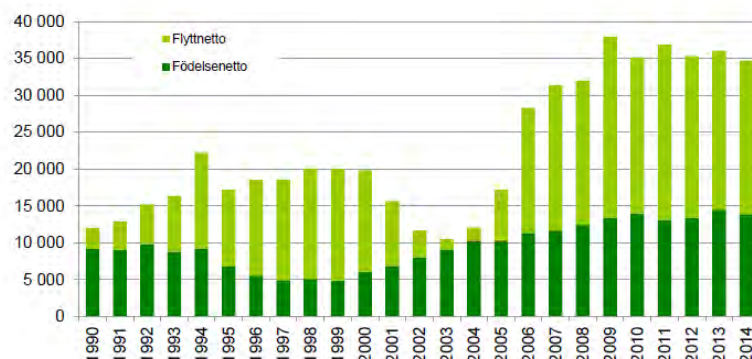
Två tredjedelar av alla arbetstillfällen i regionen ligger norr om Saltsjö-Mälarsnittet men bara hälften av den arbetsföra befolkningen bor där. Av de resor som görs dagligen inom länet är 40 procent till eller inom Stockholms innerstad och bara 6 procent av alla resor är mellan södra och norra delen av länet. Från Haninge pendlar dagligen drygt 25 000 personer (två tredjedelar av den förvärvsarbetande befolkningen) till andra kommuner, företrädesvis Stockholms stad, och in till Haninge kommer drygt 12 000 personer, också företrädesvis från Stockholm stad och övriga Södertörnskommuner, för att arbeta i Haninge. Bostadsmarknaden går därför inte att se isolerat för en enda kommun i stockholmsregionen.

Den gemensamma bostads- och arbetsmarknaden visar sig också genom att bostadsförmedlingen i Stockholm förmedlar bostäder i stora delar av länet, och även i grannlän.

### **Efterfrågan och behov**

De senaste fem åren har länets befolkning ökat med närmare 180 000 invånare. Många nya Stockholmare är nyfödda och inflyttade unga vuxna. Den kraftiga befolkningsökningen förväntas fortsätta. 2030 väntas länet ha 2,6 miljoner invånare. Länsstyrelsen bedömer att det finns ett behov av 16 000 nya bostäder om året i länet. 2015 och 2016 bedömer de att så många bostäder kommer att byggas.

Befolkningsökningen  
i Stockholms län  
åren 1990 till 2014.  
Källa: SCB och Länsstyrelsen

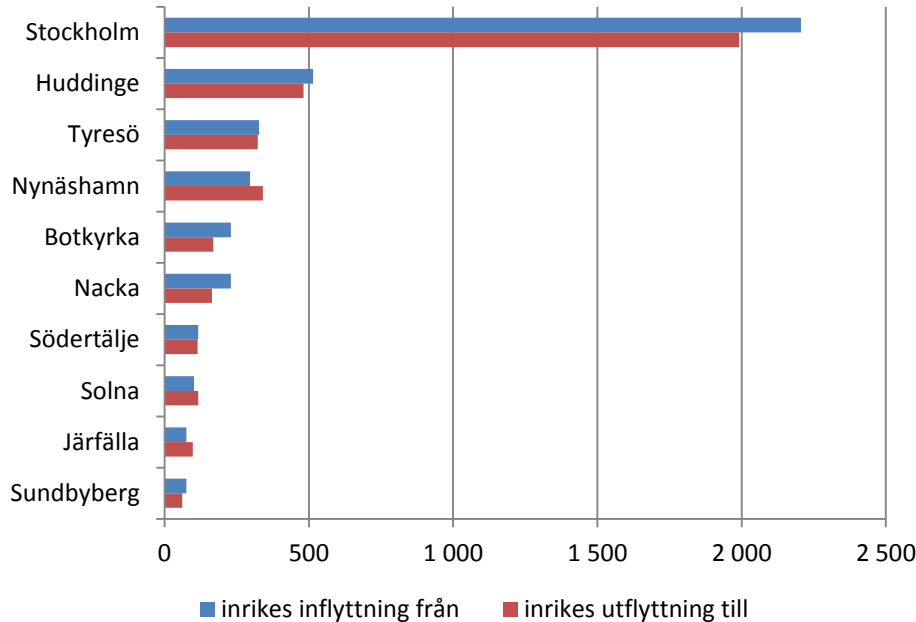


Haninge har de senaste åren haft ett positivt flyttöverskott i förhållande till länet. Två tredjedelar av dem som flyttar in till kommunen kommer från Södertörn eller övriga



länet. I Stockholms län är det framförallt Stockholms stad som har positivt flyttnetto från resten av Sverige, men har negativt flyttnetto till nästan alla kommuner i länet. Folk flyttar till Stockholm först, sen flyttar de därifrån vidare till kranskommunerna.

## In- och utflyttning till Haninge



Den största nettoinflyttningen 2014 till Haninge kom från Södertörnskommunerna och då våra närmaste grannar, dvs. Stockholm, Huddinge, Tyresö och Botkyrka. Undantaget är Nynäshamn till vilken det sker en nettoutflyttning.

### Utbud och bostadsbyggande

I regionen finns cirka en miljon bostäder varav knappt hälften av bostadsbeståndet består av tvåor och treor. För att alla hushålls olika behov ska tillgodoses behöver det finnas en blandning av olika slags bostäder. Länsstyrelsen konstaterar att genom de ombildningar som skett från hyresrätter till bostadsrätter, framförallt i Stockholm stad, så är nu bostadsrätter vanligast. Det har även byggts mer bostadsrätter än hyresrätter sedan 1990-talet.

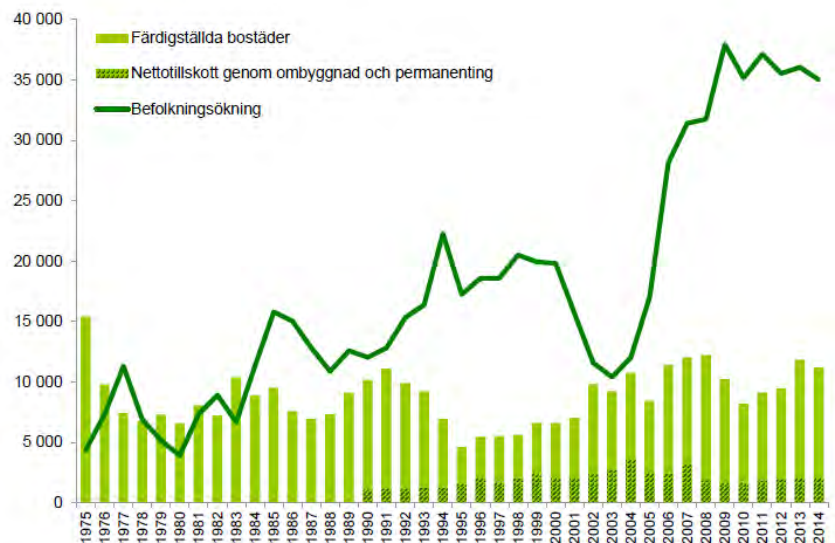
Bostadsbyggandet är nu högt i länet. Antalet påbörjade bostäder 2014 ökade stort och bostadstillskottet är nära det regionala målet. Bedömningen är att bostadsbyggandet fortsätter att vara högt de kommande åren. Trots det anser länsstyrelsen att bostadsbyggandet inte har hängt med och ser att det råder underskott på bostäder i länets alla kommuner. Det medför att alltfler grupper får svårt att hitta en bostad som motsvarar behoven i olika skeden av livet.





Tillskottet av bostäder  
och befolkningsökningen  
i Stockholms län åren  
1975–2014.

Källa: SCB, Landstinget  
och Länsstyrelsen



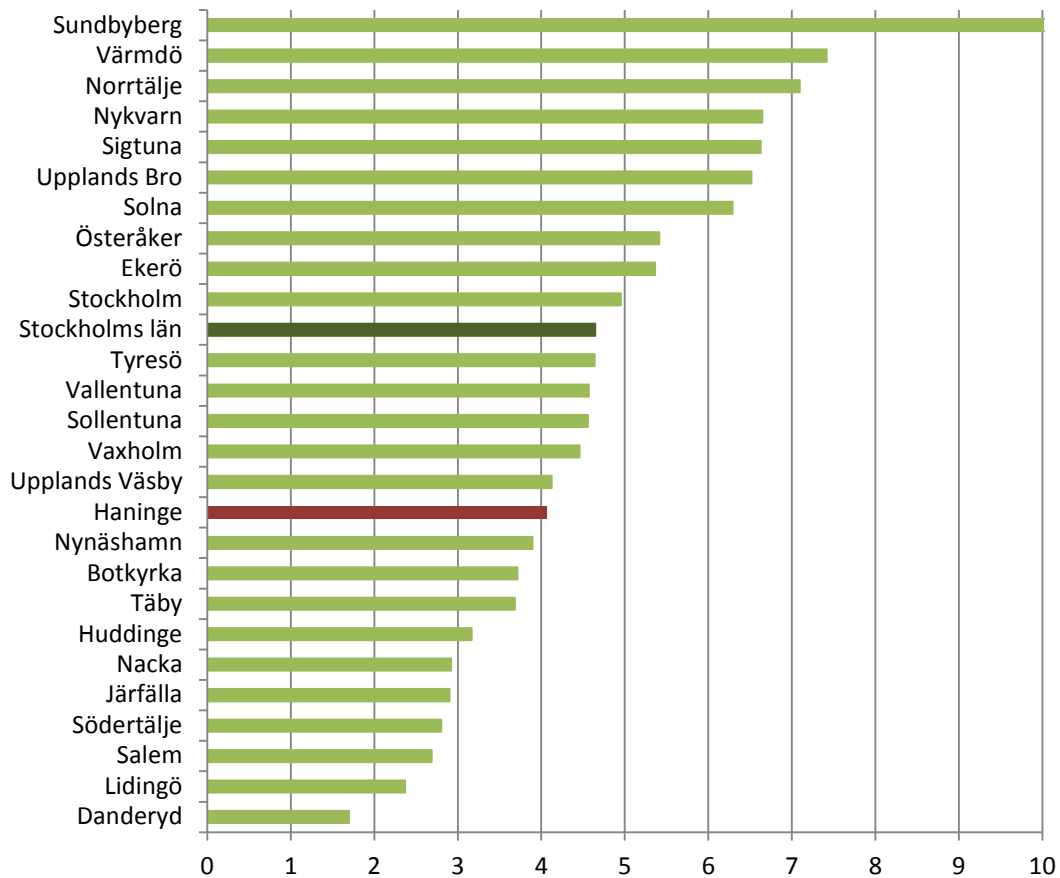
Under många år påbörjades hälften av länets bostäder i Stockholm stad. Sedan ett par år tillbaka minskar Stockholm stads andel av bostadsbyggandet och bidrar nu med en tredjedel. Det beror, enligt länsstyrelsen, på ökade ambitioner i kranskommunerna, skillnader i markpriser och att det blivit mer attraktivt och lönsamt att bygga i kranskommunerna. Tobins Q, som är ett mått på betalningsvilja för bostadsrätter i relation till byggkostnaden, visar att det 2009 var lönsamt att bygga i och kring Stockholms innerstad, och på halvperifer platser som Tyresö. Däremot var det olönsamt eller knappt lönsamt i Haninge. Förra året visade måttet istället att det var lönsamt att bygga i hela Haninge med undantag för Jordbro och södra Tungelsta.<sup>1</sup>

Under åren 2010-2014 byggdes 1 630 bostäder i Haninge, vilket motsvarar 4,0 per 1 000 invånare. Det är lite mindre än genomsnittet för länet, som var 4,6 per 1 000 invånare.

<sup>1</sup> Olle Netzell (2015): *Markpriser, markbrist och byggande. Marknadsrapport mars 2015*, s. 16-18. Boverket, Karlskrona.



## Färdigställda bostäder per år och tusen invånare, 2010-2014



### Kommentar

Länsstyrelsen konstaterar att det byggs färre bostäder i Haninge i förhållande till befolkningsstorleken än för regionen i genomsnitt. Om Haninge ska leva upp till översiktsplanens vision och mål om att vara en motor för tillväxten på Södertörn och erbjuda ett attraktivt och hållbart boende behöver bostadsförsörjningen i kommunen möjliggöra:

- Ett bostadsbyggande minst i nivå med regionen
- Bostadsbyggande i lägen med god kollektivtrafikförsörjning till övriga regionen



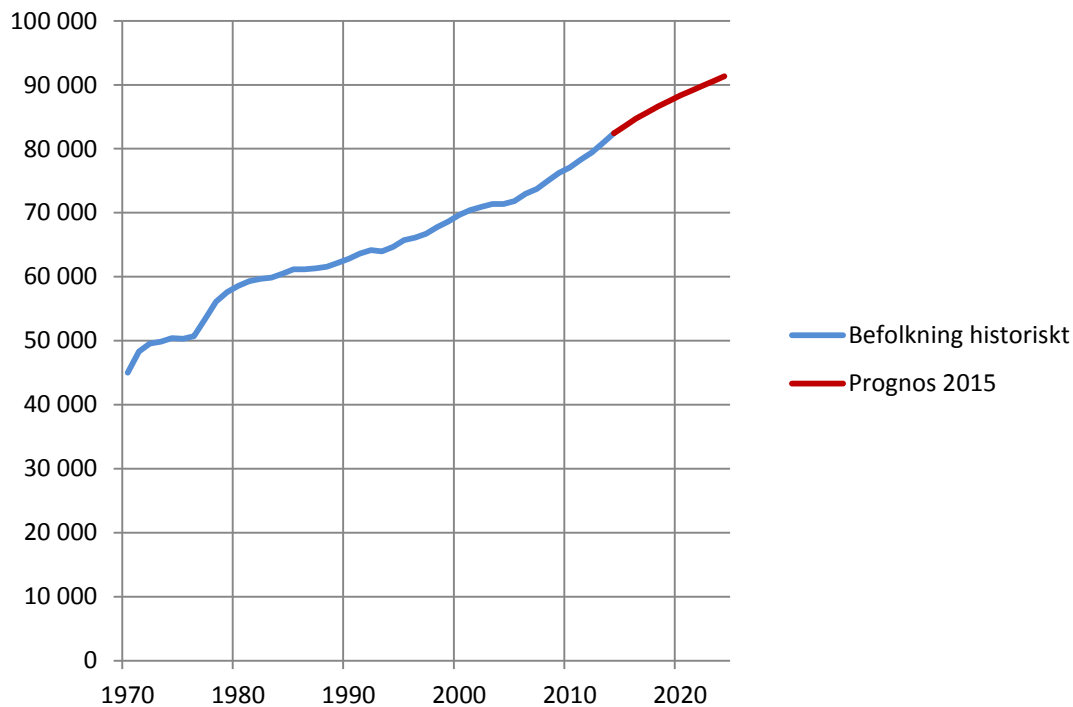
## Efterfrågan och behov

Efterfrågan och behov av bostäder styrs av många olika faktorer. Befolkningens storlek och antalet hushåll i olika hushållstyper är en viktig faktor. Efterfrågan syns i kötiderna för hyresrätter och i priserna för bostadsrätter och villor.

Inte alla som behöver en bostad har möjlighet att efterfråga det på marknaden. Två grupper som har stora problem med kortvariga och osäkra andrahandskontrakt är unga som flyttar till Stockholmsregionen och personer som nyligen kommit till Sverige. Båda dessa grupper saknar i allmänhet både tillräcklig kötid för att få en äldre hyresrätt, och pengar för att köpa en bostad eller hyra en nybyggd hyresrätt. I det här fallet är alltså efterfrågan och behov olika saker.

## Befolkning

### Befolkning 1970-2014 och prognos till 2024

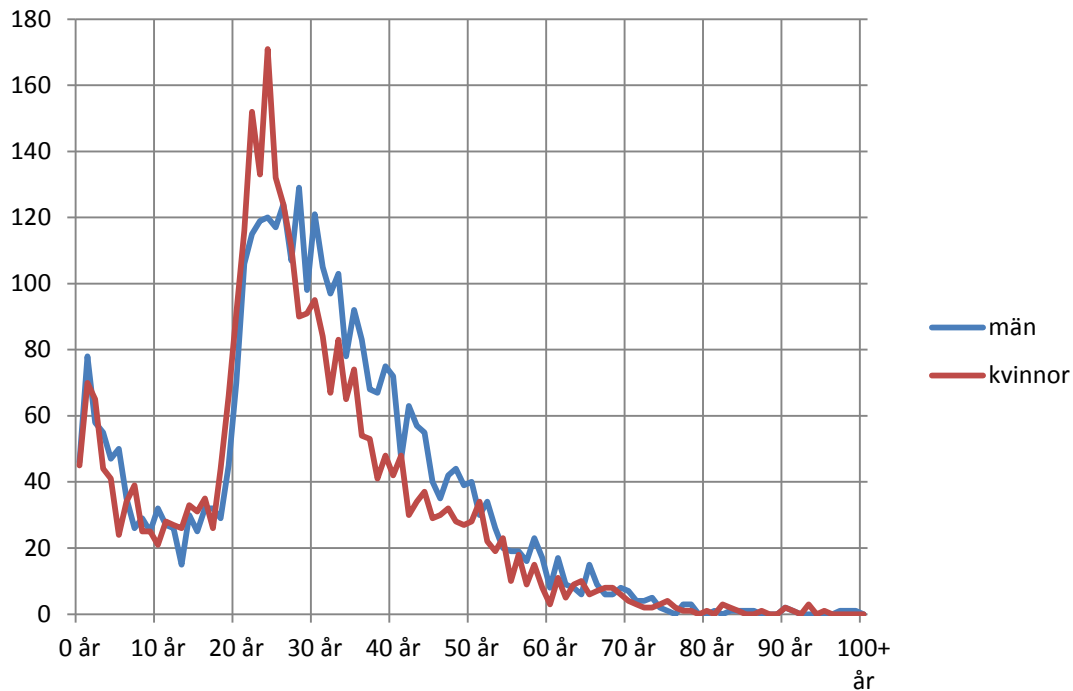


Befolkningsprognosen används som en grund för var det ska byggas i framtiden, och hur kommunal service ska byggas ut. Samtidigt används byggprognoserna som indata i befolkningsprognosen. Byggande är dessutom den mest osäkra komponenten i befolkningsprognosen, eftersom det är så pass konjunkturkänsligt, och kan variera kraftigt från ett år till nästa. Men, även om ingen flyttade in eller ut ur Haninge så skulle befolkningen öka med ungefär 500 personer per år, eftersom det föds fler Haningebor än det dör.

Prognosen visar en befolkningsökning på cirka 13 000 personer fram till 2030, men vi kan anta att ett större bostadsbyggande också skulle leda till fler invånare än vad prognosen visar.



## Inflyttade till Haninge efter kön och ålder



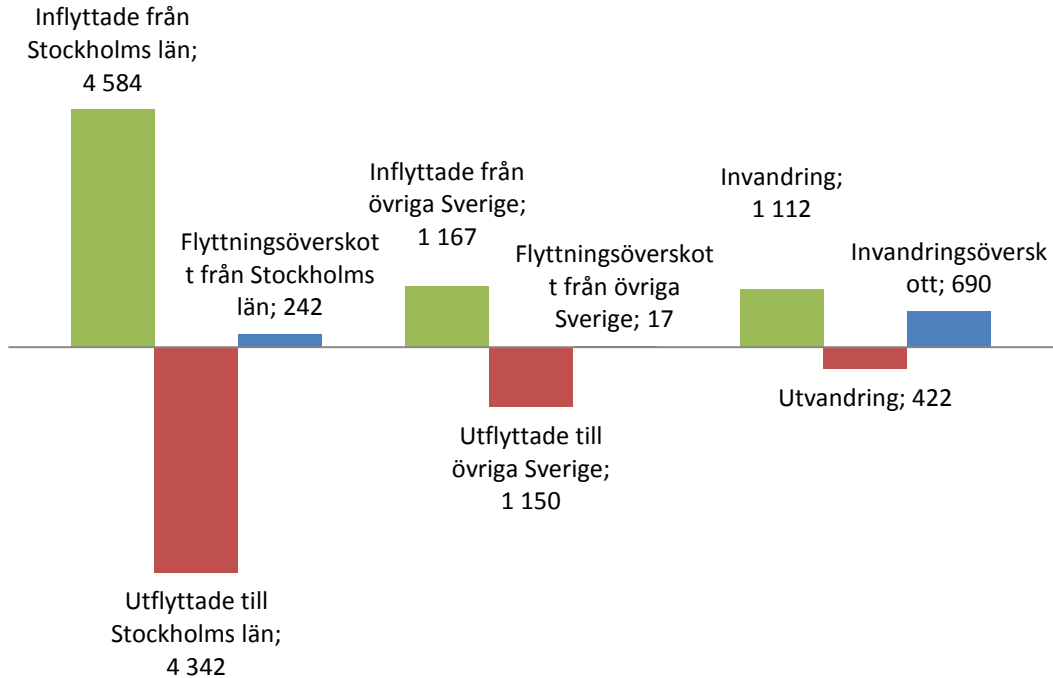
Av dem som flyttade till Haninge 2014 var många unga vuxna i 20–30-årsåldern. Kvinnorna som flyttar till Haninge är något yngre än männen som flyttar hit. Många av inflyttarna är också småbarnsfamiljer, vilket syns på de många inflyttade i åldern 0-3 år (föräldrarna är lite mer spridda i ålder).

De flesta av dem som flyttar gör det ganska lokalt. Ungefär 5 000 personer flyttar årligen inom kommunen. Av dem som flyttade in till kommunen kom två tredjedelar från andra kommuner i länet, främst Stockholm och Södertörn. En sjättedel kom från övriga Sverige och en sjättedel från utlandet. Många av dem som flyttar flyttar in i samma upplåtelseform som de lämnar (från bostadsrätt till bostadsrätt, från hyresrätt till hyresrätt osv).<sup>2</sup>

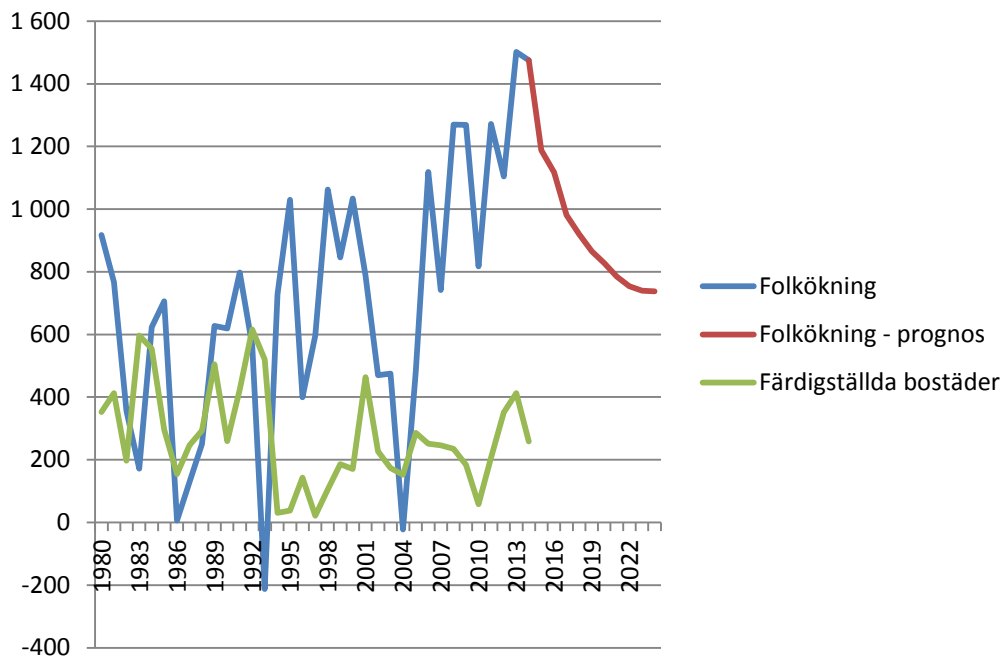
<sup>2</sup> Maria Pleiborn (2015): "Bostadsutbud och bostadsbehov: Kunskapsuppbyggnad om rörlighet" s. 46. Ur *Bostadsmarknaden – en komplex väg från teori till praktik*. Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, Stockholms läns landsting.



## Flyttningar till och från Haninge 2014. Antal personer.



## Folkökning 1980-2014, prognos 2015-2024 och antal färdigställda bostäder



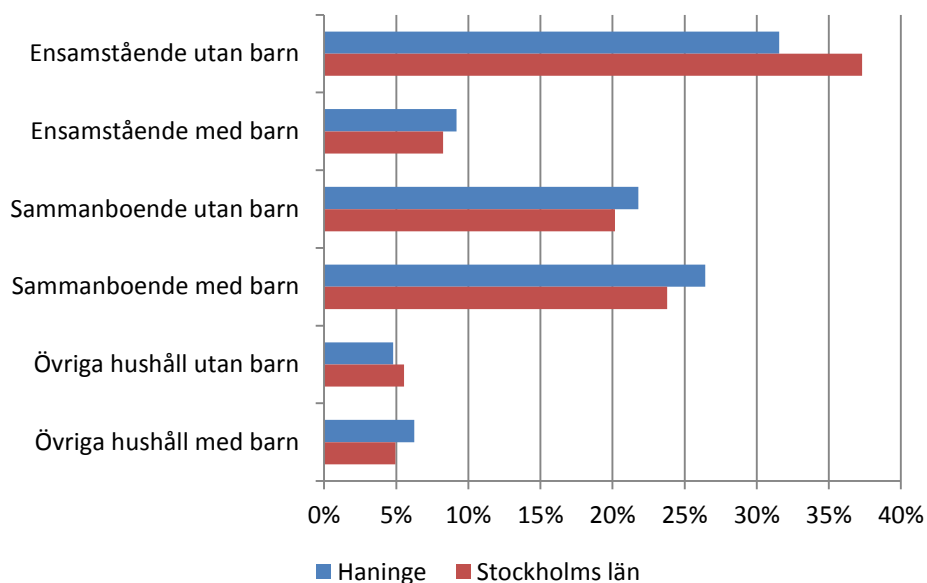
Haninge har haft en snabb befolkningsökning i några år. Framöver väntas både in- och utflyttningen öka, men eftersom utflyttningen ökar i lite snabbare takt väntas folkökningen mattas av (med fortfarande ligga på 700 personer om året eller mer).

Före 90-talskrisen följdes kurvorna för bostadsbyggande och folkökning mer eller mindre åt, det byggdes alltså ungefär en lägenhet för varje ny invånare (riktigt så stort är i allmänhet inte behovet). Efter krisen har befolkningsökningen legat högt över antalet nybyggda bostäder under alla år utom ett.

Det finns statistik om både *antalet hushåll* som tillhör olika hushållstyper, och *antalet personer* som bor i olika sorters hushåll.

2013 fanns det 31 563 hushåll i Haninge. Av dem var 10 081 ensamhushåll. Den näst vanligaste hushållstypen var sammanboende med barn (8 377 hushåll), följt av sammanboende utan barn (6 888 hushåll). Jämfört med länet så finns det en mindre andel enpersonshushåll i Haninge, men fler sammanboende par, med och utan barn.

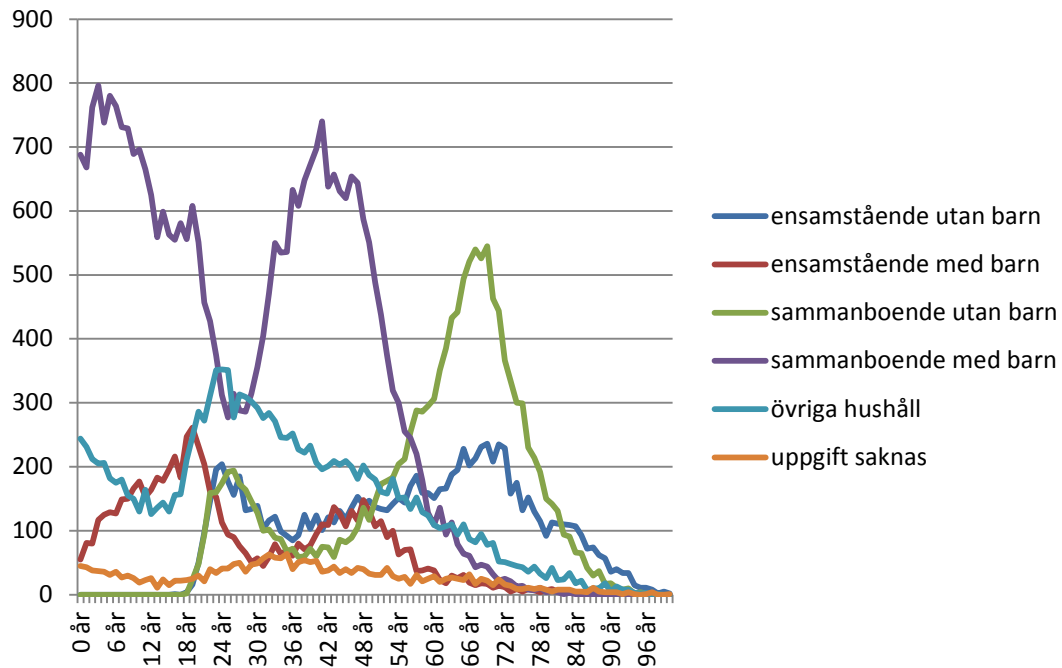
## Andel hushåll efter hushållstyp



Upp till 55-årsåldern är det vanligast att bo i hushållstypen sammanboende med barn. Därefter, när barnen för det mesta flyttat ut, blir det vanligast att bo i hushållstypen sammanboende utan barn. Från 80-årsåldern och uppåt är det vanligast att bo själv. Bland yngre är det fler män än kvinnor som bor själva, bland äldre är det fler kvinnor än män som bor själva (kvinnor lever ofta längre än män).



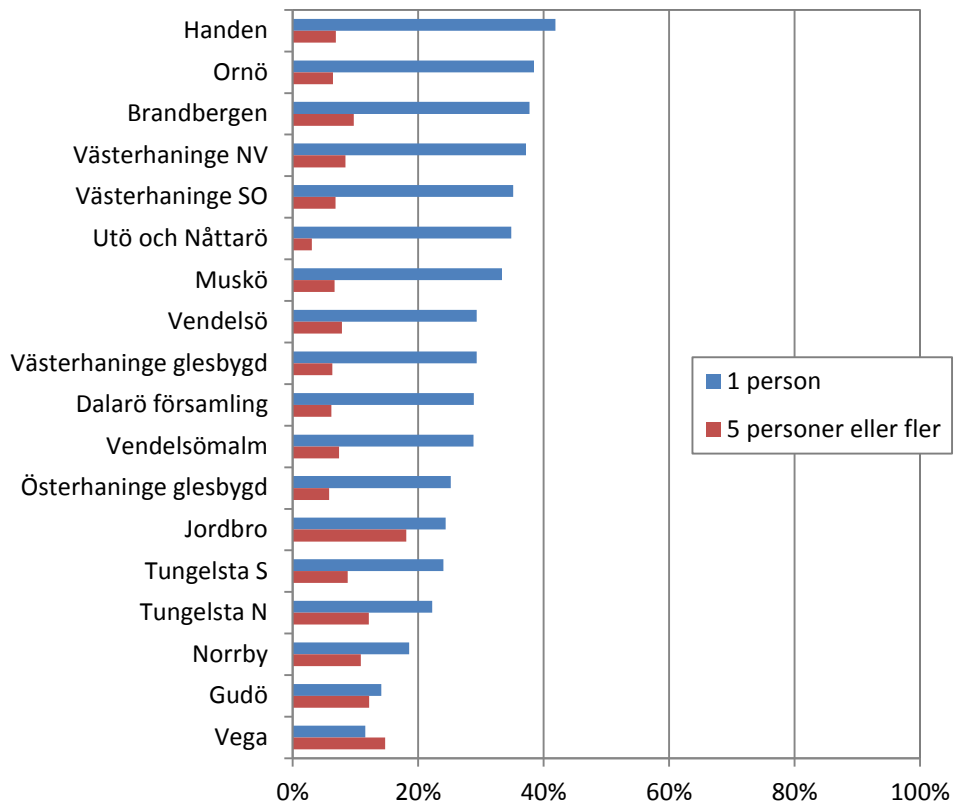
## Befolkning efter hushållstyp och ålder



Flest antal personer per hushåll, 3,19 personer, bor i Vega. Minst antal personer per hushåll bor i Handen och på öarna.



## Andel små respektive stora hushåll

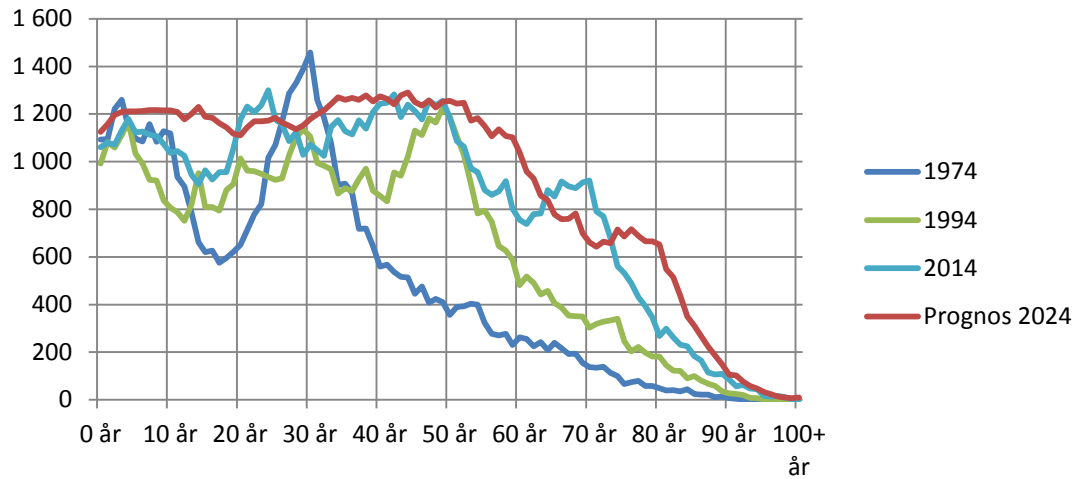


Störst andel enpersonshushåll finns också i Handen, där består 42 procent av hushållen av en enda person. I Vega är bara 12 procent av hushållen enpersonshushåll. I Jordbro består 18 procent av hushållen av fem eller fler personer, medan det bara är 3 procent av hushållen på Utö och Nåttarö som är så stora.



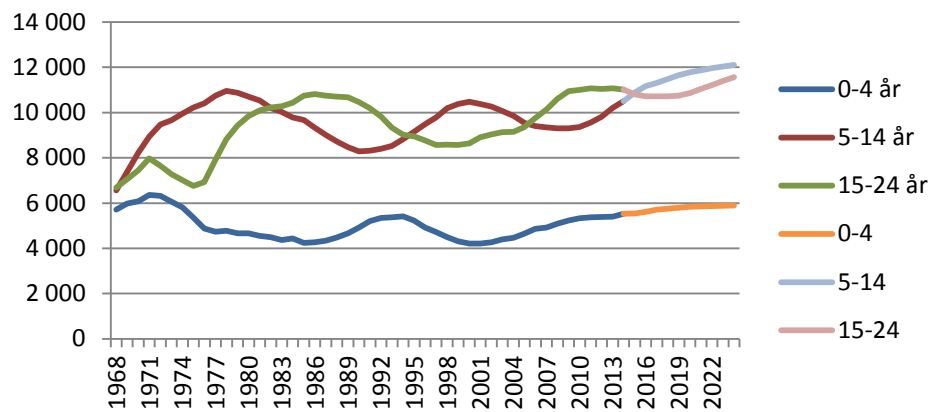


## Åldersfördelning i Haninge 1974, 1994, 2014 och prognos 2024



På 1970-talet hade Haninge en väldigt ung befolkning, med en tydlig topp i trettioårsåldern och barn under tio år. Sedan dess har åldersfördelningen blivit mer jämn, och kommunen har fått en ökad andel äldre.

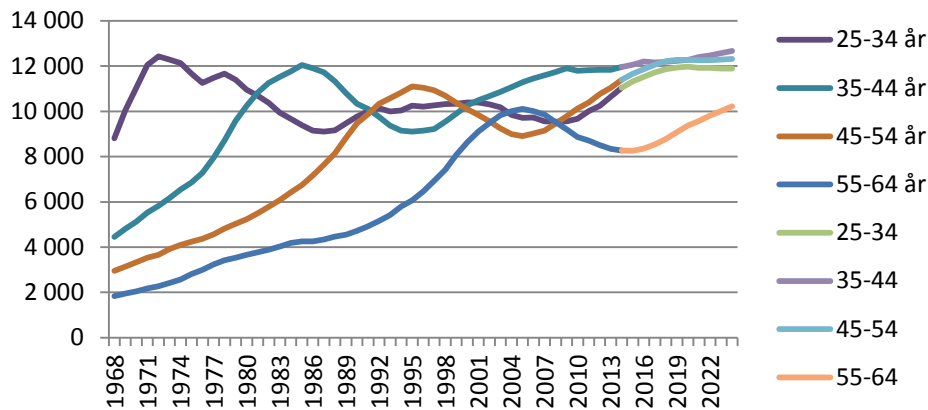
## Befolkningsutveckling 1968-2024, barn och unga vuxna



Bland barn i åldern 0-14 år bor två tredjedelar i hushåll med två vuxna och barn. Andel som bor med en ensamstående förälder ökar från 9 procent bland de minsta barnen till 16 procent bland 5-14-åringarna. Bland 15-19-åringarna bor fortfarande en majoritet i sammanboende hushåll med barn. Mindre än en procent av dem bor själva. Bland 20-24-åringarna bor ungefär en tredjedel i hushållstypen sammanboende med barn (antingen hemma hos sina föräldrar eller så är de föräldrar själva). Tio procent bor själva. Det är dock sannolikt många unga som bor någon annanstans än vad som är registrerat i folkbokföringen, t.ex. på grund av att de bor svart i andra hand.

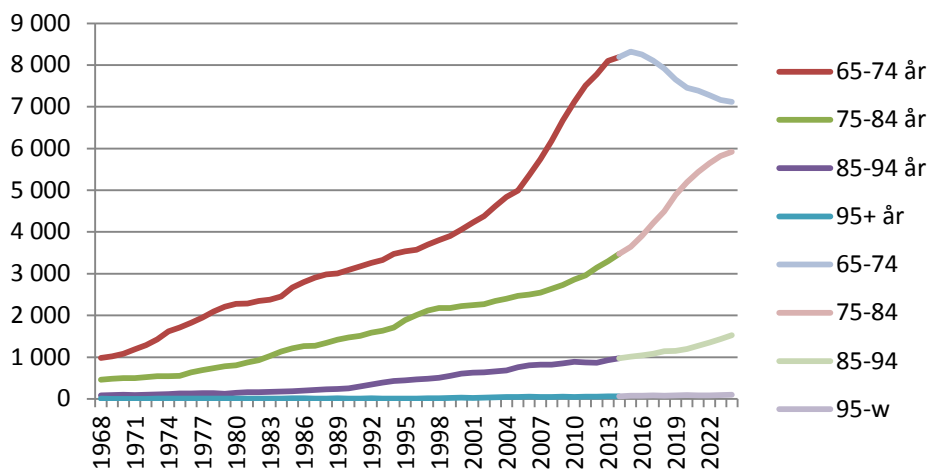


## Befolkningsutveckling 1968-2024, vuxna i arbetsför ålder



I åldersgrupperna 25-34, 35-44 och 45-54 år är det vanligast att bo i sammanboende hushåll med barn. Bland 55-64-åringarna är det istället vanligast att vara sammanboende utan barn (efter att barnen flyttat hemifrån). I den åldern ökar också andelen som bor själva, till 20 procent.

## Befolkningsutveckling äldre

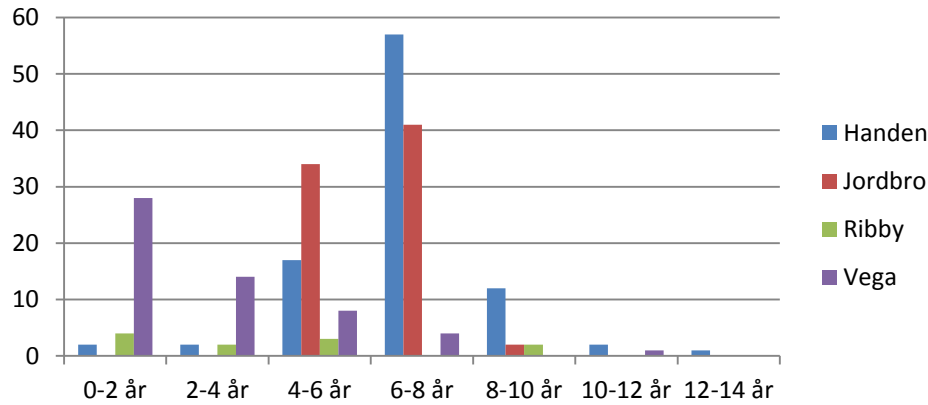


Bland de yngsta pensionärerna, 65-75 år, bor 55 procent sammanboende utan hemmavarande barn och 27 procent bor själva. Med högre ålder ökar andelen ensamhushåll, till 62 procent av Haningeborna över 95 år.



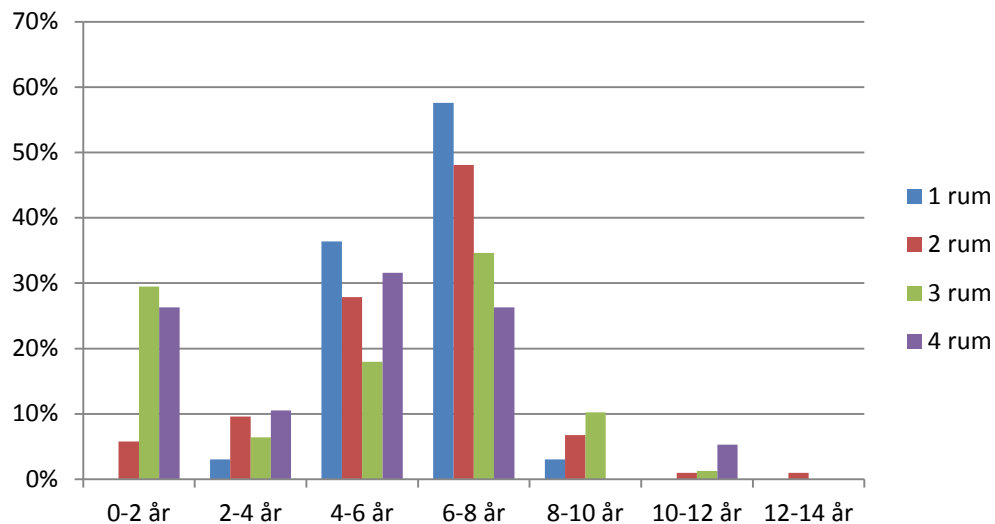
## Kötider och kostnader för hyresrätter

### Kötider, hyresrätter förmedlade av Stockholms stads bostadskö



Av de 236 hyresrätter i Haninge som förmedlades av Stockholms stads bostadskö under 2014 krävdes en kötid på 6 år eller längre för 114 av dem. De bostäder där det räckte med kortare kötid var framförallt treor och fyror. Även lägenheterna i Vega hade kortare kötid, vilket kan ha att göra med hyresnivåerna.

### Kötider, hyresrätter förmedlade av Stockholms stads bostadskö



Haninge bostäder äger 2 133 lägenheter. Varje år är det ungefär 200 lägenheter som byter hyresgäst. Av dessa 200 kommer ungefär 80 procent ut till intressekön, övriga är byten som hyresgästerna själva ordnat.

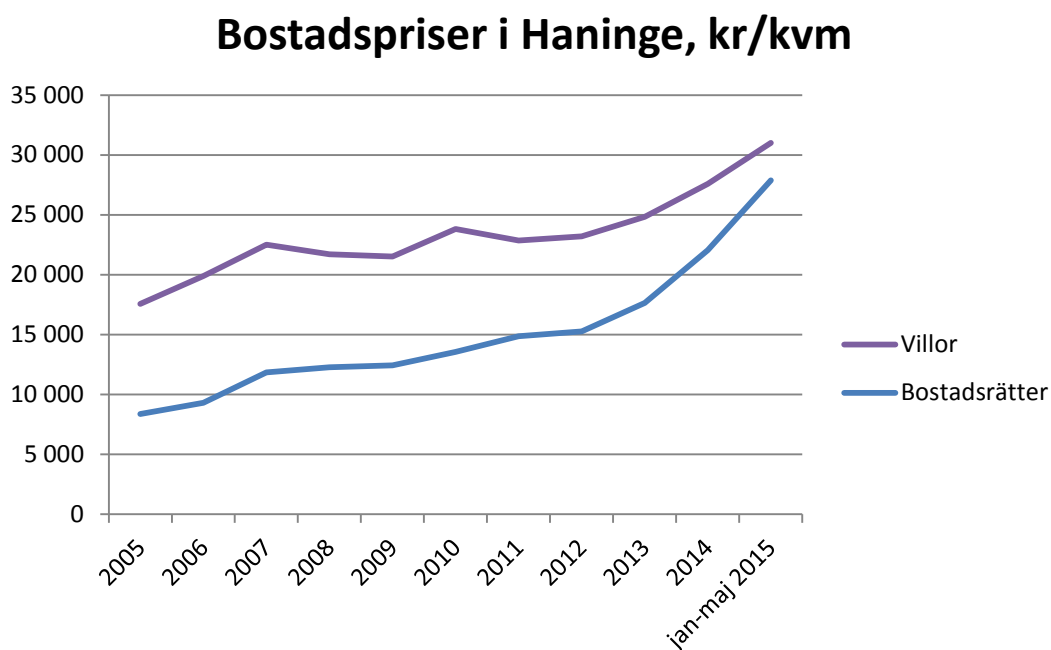
Förutom Haninge bostäders bestånd finns ytterligare 6 000 hyresrätter i Haninge. Om vi antar att omsättningen är ungefär lika stor som i Haninge bostäders bestånd, dvs. 10



procent, skulle det innebära att 600 lägenheter om året bytte hyresgäst i kommunen. Ungefär 250 förmedlas av Stockholms stads bostadsförmedling, dit hyresvärdar kan lämna sina bostäder oavsett kommun. Återstår alltså ca 350 hyresrätter, som kanske förmedlas genom t.ex. bostadsbolagens egna köer eller genom direktkontakt mellan hyresgäst och hyresvärd.

Det står 32 000 personer i Haninge bostäders intressekö. Det finns ingen köavgift, och en behöver inte göra något för att få stå kvar i kön. Bolaget planerar därför en stor registerrensning, där folk aktivt behöver svara ja för att få stå kvar i kön. Det krävs 8-9 års kötid för att få en lägenhet hos dem.

### Prisutveckling bostadsrätter/villor



3

Både villa- och bostadsrättspriserna har ökat under den senaste tioårsperioden, och kvadratmeterpriserna för båda ligger kring 30 000 kronor. För villor är det en ökning med 76 procent, för bostadsrätter är ökningen 233 procent.

De Haningebor som bor i bostadsrätt har i snitt 35 kvadratmeter bostadsyta per person. Med det genomsnittliga kvadratmeterpriset motsvarar detta ett bostadspris på nästan 900 000 kronor per person.

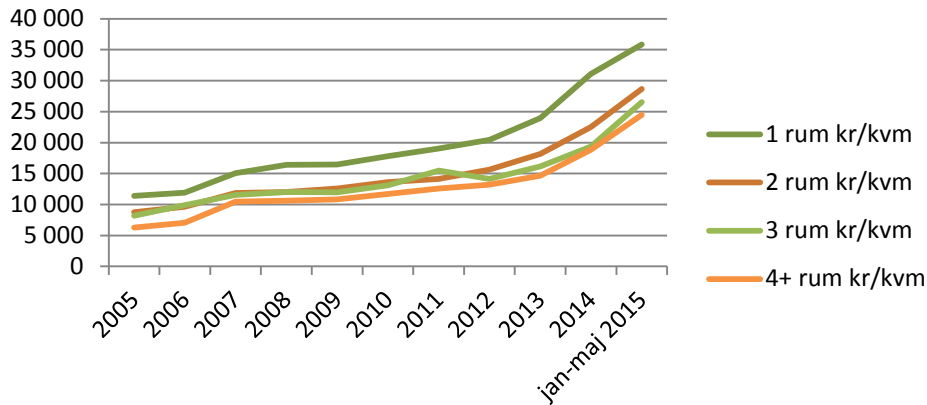
De som bor i småhus med äganderätt har i snitt 41 kvadratmeter bostadsarea per person. Med ett kvadratmeterpris på 31 002 kronor blir det en kostnad på nästan 1,3 miljoner

<sup>3</sup> Källa: Mäklarstatistik. Det här diagrammet över bostadsrättspriser stämmer inte överens med den kommunjämförelse som finns på nästa sida. Mäklarstatistik, som tagit fram det första diagrammet, utgår från priser och antalet kvadratmeter på faktiskt antal sålda lägenheter. Kolada, där kommunjämförelsen kommer ifrån, utgår istället från total bostadsarea per hus och antar sedan ett genomsnittligt antal kvadratmeter per bostad.



per person (och högre för hela hushållet, eftersom det i allmänhet bor flera personer, både vuxna och barn, i samma bostad).

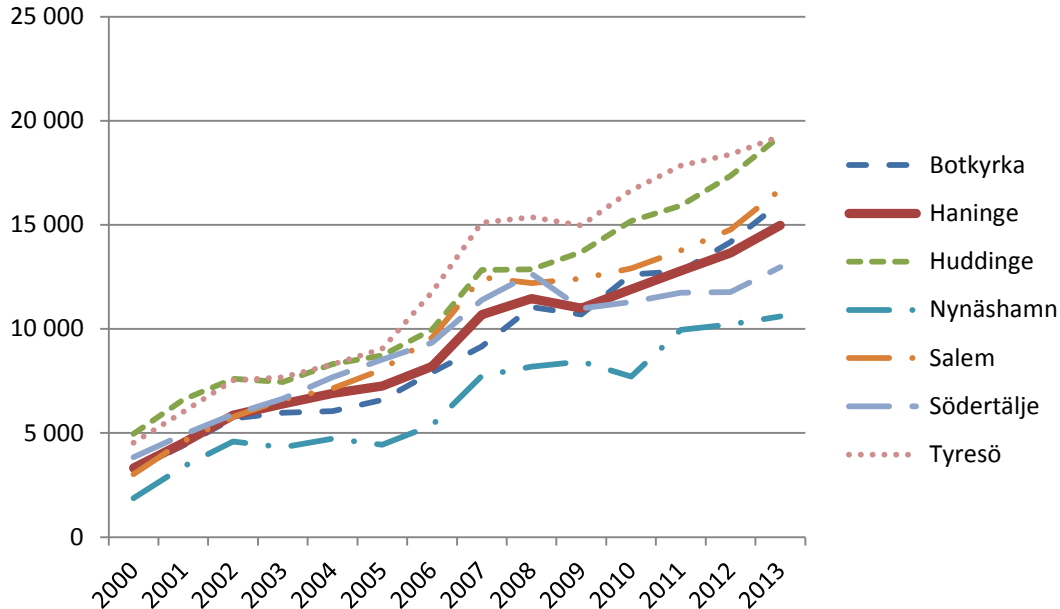
## Bostadsrätter efter antal rum, kronor per kvadratmeter



4

Kvadratmeterpriserna för bostadsrätter ligger högre ju mindre lägenheterna är, och en etta kostar nästan 36 000 kronor per kvadratmeter. Priserna drivs också upp av bristen på hyresrätter.

## Fastighetspris bostadsrätter, kr/kvm



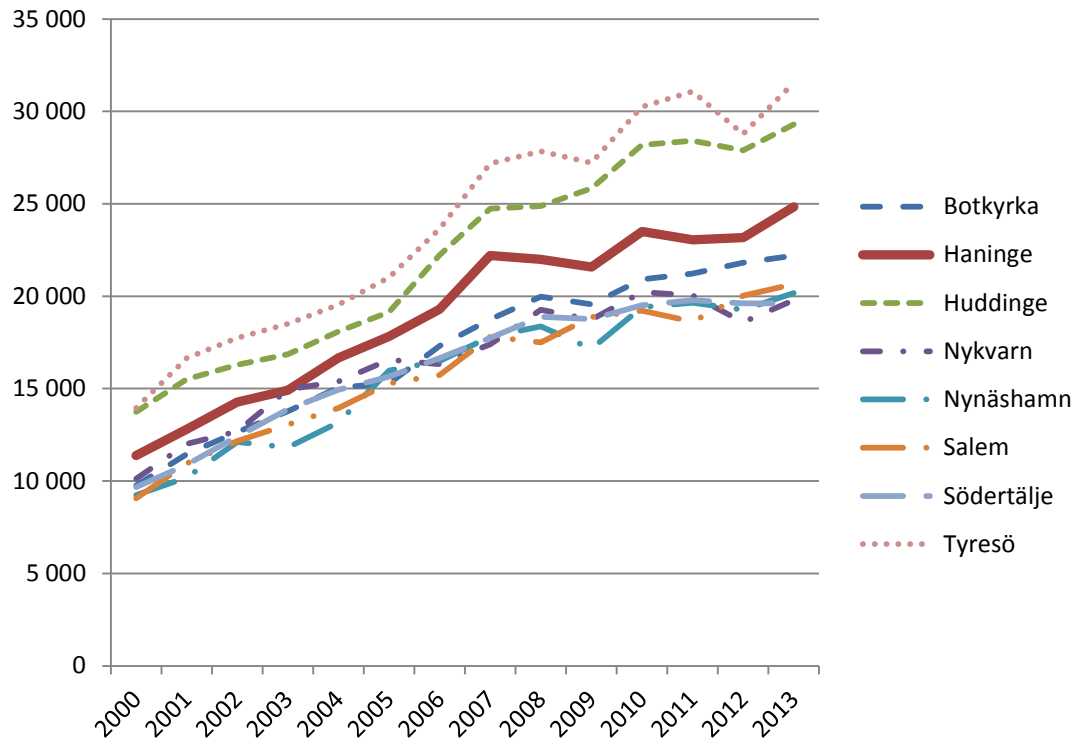
5

Fastighetspriserna har sedan år 2000 stigit kraftigt på hela Södertörn, och både för bostadsrätter och för småhus. Högst ligger priserna i Huddinge och Tyresö. För småhus har priserna fördubblats sedan år 2000, och för bostadsrätter har priserna flerdubblats.

<sup>4</sup> Källa: Mäklarstatistik.

<sup>5</sup> Källa: Kolada. Fastighetspris bostadsrätter, kr/kvm.

## Fastighetspris småhus, kr/kvm



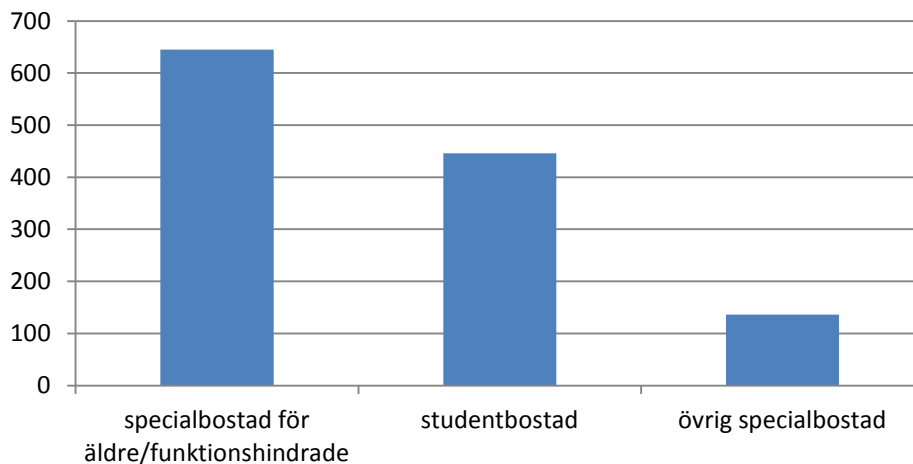
### **Särskilda grupper på bostadsmarknaden**

Befolkningsökningen i Stockholms län består framförallt av unga vuxna som flyttar till länet och av invandring. Ingen av dessa grupper har speciellt mycket pengar, och har därför svårt att efterfråga bostadsrätter eller nybyggda hyresrätter, som ofta har mycket höga hyror. Långa kötider för hyresrätter med lägre hyror gör också att invandrare och ungdomar som inte kommer från Stockholmsområdet har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Det är dessutom brist på studentbostäder i länet.

Haninge bostäder har ett särskilt uppdrag i sina ägardirektiv att prioritera unga som vill komma ut på bostadsmarknaden. Socialförvaltningen och äldreförvaltningen arbetar mot andra grupper, som har olika typer av problem att få tag på en bostad på den öppna marknaden. Dessa är personer med försörjningsstöd, hemlösa, personer med missbruksproblem, nyanlända flyktingar, fysiskt och psykiskt funktionshindrade samt äldre.

I Haninge finns drygt 1 200 specialbostäder. Dessa har mindre besittningsskydd än vanliga bostäder och hyrs ut till vissa avgränsade grupper. Bostäderna för äldre och funktionshindrade ligger spridda i flera olika delar av kommunen, medan alla studentbostäder ligger i Handen. Övriga specialbostäder kan t.ex. vara personalbostäder eller elevhem som inte räknas in i studentbostäder.

### **Antal specialbostäder i Haninge 2014**



Utöver specialbostäderna har kommunen 170 lägenheter på sociala kontrakt. Det innebär att kommunen står på kontraktet och sedan hyr ut lägenheterna i andra hand. Av de sociala kontrakten är hälften genomgångslägenheter och den andra hälften lägenheter för personer med psykisk funktionsnedsättning. Det saknas dock lägenheter att flytta vidare till för personer som är klara med sitt genomgångsboende. För att boendekedjan med genomgångslägenheter ska fungera behövs det ett tillskott med 10-12 lägenheter per år.

Barnfamiljer där föräldrarna separerar kan få problem på bostadsmarknaden. Oavsett om barnet ska bo växelvis eller större delen av tiden hos den ena föräldern vill de ofta att båda föräldrarna bor relativt nära barnet. I områden där det huvudsakligen finns villabebyggelse kan den ena eller båda föräldrarna behöva flytta från området, vilket



därmed innebär att barnet kanske förlorar andra nätverk som kompisar och förskola/skola.<sup>6</sup> En mer blandad bebyggelse vore alltså bra även ur ett barnperspektiv.

Ensamstående kvinnor med barn är överrepresenterade bland de barnfamiljer som drabbas av vräkning.<sup>7</sup> Under 2014 var 11 barn i Haninge berörda av vräkning.

## Ungdomar

Antalet unga i åldern 18-25 år har ökat kraftigt på grund av de stora barnkullarna som föddes i början av 1990-talet. De närmaste åren väntas de minska med ett par hundra personer, för att sedan bli fler igen under 2020-talet.

Medianåldern när unga människor i Sverige flyttar hemifrån har stigit något sedan 1990, och är idag 21 år för kvinnor och 22 år för män.<sup>8</sup> De som innan flytten bodde i förortskommuner till storstäder (kommungruppen där Haninge ingår) flyttade dock hemifrån senare än unga i andra kommuner.<sup>9</sup> Detta kan bero dels på bostadsbristen, dels på tillgången till högskolor, vilket gör att det går att plugga på universitetet utan att flytta hemifrån här.<sup>10</sup>

De som studerar året efter flytten är den grupp som flyttar hemifrån absolut tidigast.<sup>11</sup> Många unga studerar länge eller har olika typer av tillfälliga och otrygga anställningar, vilket gör att de har svårare att få en egen bostad.<sup>12</sup>

Haninge bostäder har uppdrag i sina ägardirektiv att särskilt prioritera unga som vill komma ut på bostadsmarknaden. Detta görs genom att hälften av alla ettor som blir lediga går till unga under 26 år. Det finns heller inget inkomstkrav för unga upp till 26 år (för övriga hyresgäster gäller att inkomsten ska vara tre gånger så hög som hyran).

---

<sup>6</sup> Margareta Johansson (2015): *Hemlöshet – en fråga om bostäder. Slutrapport för länsstyrelsernas hemlöshetsuppdrag 2012-2014*, s. 21. Länsstyrelsen Skåne.

<sup>7</sup> Johansson (2015) s. 21.

<sup>8</sup> Anna-Karin Nylin (2015): *På egna ben. En beskrivning av ungas flytt från föräldrabemmet*, s. 15. SCB, Örebro.

<sup>9</sup> Nylin (2015) s. 19.

<sup>10</sup> Nylin (2015) s. 20.

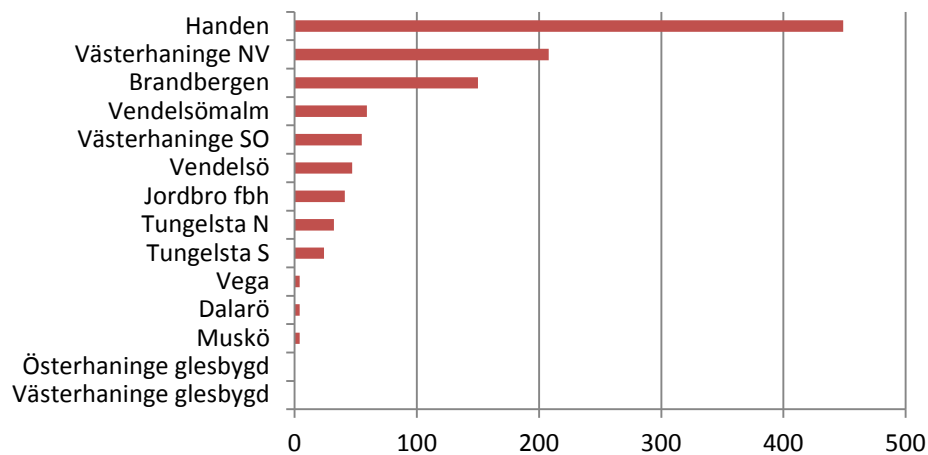
<sup>11</sup> Nylin (2015) s. 47.

<sup>12</sup> Johansson (2015) s. 21.





## Antal lägenheter under 40 kvadrat



Nästan hälften av alla små lägenheter (upp till 40 kvadratmeter) i kommunen ligger i Handen. De små lägenheterna är dock bara 8 procent av alla de över 5 000 lägenheterna där. I Tungelsta och Västerhaninge NV är mer än tio procent av lägenheterna små. I kommunen som helhet är 6 procent av alla lägenheter 40 kvadrat eller mindre.

Hyresgästföreningen<sup>13</sup> har gjort en undersökning om hur unga vuxna (20-27 år) i Stockholms län bor, och hur de skulle vilja bo. Bara 41 procent i åldersgruppen bor i egna bostäder. Ytterligare 29 procent bor i upplåtelseformer med mindre besittningsskydd, t.ex. i andra hand, inneboende eller i studentkorridor. 28 procent i åldersgruppen bor hemma hos sina föräldrar.<sup>14</sup>

Ungefär var femte ung person har svårigheter att klara sina boendekostnader, och det är också ungefär var femte ung som får ekonomisk hjälp av föräldrar eller andra anhöriga.<sup>15</sup> Flera kommuner säger till länsstyrelsen att det är svårt att bygga billiga bostäder till unga pga. bland annat krav på tillgänglighet för funktionshindrade.<sup>16</sup>

Det är vanligast att vara kvar i hemlänet året efter flytten, särskilt för unga i storstadslänet.<sup>17</sup> Däremot är det bara en tredjedel av dem som flyttar hemifrån från förortskommuner som flyttar inom kommunen.<sup>18</sup> Samtidigt har Haninge ett inflyttningsöverskott i 20–21-årsåldern.

Ungefär 8 500 unga i Sverige som själva har barn saknar egen bostad.<sup>19</sup>

### Studenter

I Stockholmsregionen som helhet finns 85 000 studenter, men bara 13 000 studentlägenheter. Av studenterna i Stockholms län bor ungefär en fjärdedel i bostadsrätt

<sup>13</sup> Jonas Hagetoft (2015): *Hur bor unga vuxna? Hur vill de bo?* Hyresgästföreningen Stockholms län.

<sup>14</sup> Hagetoft (2015) s. 2.

<sup>15</sup> Hagetoft (2015) s. 8.

<sup>16</sup> Johansson (2015) s. 21.

<sup>17</sup> Nylin (2015) s. 10.

<sup>18</sup> Nylin (2015) s. 32.

<sup>19</sup> Hagetoft (2015) s. 2.

och en fjärdedel i vanlig hyresrätt. 27 procent bor antingen hemma hos sina föräldrar eller i andra hand.<sup>20</sup>

Enligt Studentbostadsföretagen finns det ett omedelbart behov av 10 000 ytterligare studentbostäder i Stockholm.<sup>21</sup> Studiemedlet för heltidsstudier ligger strax under 10 000 kronor i månaden, inklusive både bidrag och lån. Många nybyggda studentbostäder och andrahandskontrakt har hyror på över hälften av den summan.

Många studenter är villiga att pendla över en halvtimme till sitt lärosäte.<sup>22</sup> Från Handen är det enbart Södertörns högskola som går att nå på mindre än 30 minuter med kollektivtrafik, men både Stockholms universitet, KTH vid Valhallavägen och Karolinska institutet går att nå på mellan 40 och 50 minuter.

### **Nyanlända/flyktingar/ensamkommande barn**

De senaste åren har många asylsökande kommit till Sverige. Ansvaret för flyktingmottagande och bosättning av nyanlända är uppdelat på flera olika myndigheter, däribland Migrationsverket, Arbetsförmedlingen, länsstyrelserna och kommunerna. Trots att det kommer många flyktingar till Sverige ser det inte ut som invandringen är speciellt mycket högre än tidigare. Det beror på att människor räknas som invandrade i befolkningsstatistiken först när de fått beviljat uppehållstillstånd. Medan de får sin asylansökan behandlad räknas de alltså inte som invandrade.

För att mottagningsprocessen ska kunna fungera är det viktigt att kommunerna tar fram bostäder för att kunna ta emot de personer som fått permanent uppehållstillstånd. Asylsökande kan välja eget boende under väntetiden eller vänta i ett av Migrationsverkets anläggningsboenden. De som sedan beviljas uppehållstillstånd får vänta på bosättning i kommun eller hittar sitt boende på egen hand. Migrationsverket har svårt att hitta kommuner som med tillräcklig beredskap och kapacitet kan ta emot nyanlända.

Kommunfullmäktige beslutade i april 2015 att teckna en överenskommelse med Länsstyrelsen om att ta emot 98 nyanlända flyktingar per år. Kommunfullmäktige gav samtidigt socialnämnden i uppdrag att i samråd med kommunstyrelsen ta fram en plan för tillgång till fler lägenheter. En ny lag om kommunernas flyktingmottagande kommer under våren 2016. Den innebär att antalet flyktingar som ska bosättas i kommunen inte längre sker genom överenskommelser utan på anvisning. Nästa års fördelningstal för flyktingmottagande anger att Haninge bör ta emot 253 personer. På grund av höstens ökande flyktinginvandring kommer mottagandet av nyanlända som ska bosättas att öka även 2017 och 2018.

Ett operativt samarbete planeras för att skapa en pool av genomgångslägenheter för mottagna flyktingar. Ett fortsatt samarbete behövs för att även fortsättningsvis få tag på tillräckligt många lägenheter. Hur många lägenheter som behövs beror på lägenheternas storlek och storleken på de familjer som väntar på en kommunplacering. En strategi för att få fram bostäder till flyktingar måste också harmoniera med socialförvaltningens övriga verksamhet. Behovet av genomgångslägenheter för flera grupper behöver

<sup>20</sup> Anna Wallgren, Veronica Sällemark, Ella Coogan (2015). *Bostadskrisen – från nyhet till norm. SSCOs bostadsrapport 2015*, s. 6-7. Stockholms studentkårers centralorganisation.

<sup>21</sup> *Studboguiden 2015. En genomgång av situationen på landets studieorter*, s. 7. Studentbostadsföretagen.

<sup>22</sup> Wallgren, Sällemark, Coogan (2015) s. 13.



uppmärksammas och utgångspunkten måste vara de riktlinjer för bostadsförsörjning som finns.

Den modell som föreslås är att erbjuda mottagna flyktingar en genomgångslägenhet under initialt två år. Under boendetiden ges bosocialt stöd så att de mottagna på sikt kan skaffa sig en egen lägenhet.

För att kunna möta kommunens åtagande behöver en pool med genomgångslägenheter skapas. Lägenheterna behöver vara av varierande storlekar men till övervägande del bestå av ettor och tvåor.

Utöver de lägenheter som behövs till lägenhetspoolen behöver kommunen teckna avtal med de fastighetsägare som producerar nya hyresrätter om inhyrning av en andel av dessa lägenheter för kommunens olika behov. Det kommer behövas ett fortsatt inflöde av lägenheter för att klara kommunens behov för flyktingmottagande.

### **Personer med försörjningsstöd**

Det finns ungefär 800 hushåll med försörjningsstöd i kommunen. Ungefär 500 av dem saknar förstahandskontrakt och bor i osäkra hyresförhållanden. Av dem är det många som helt saknar bostad och behöver tillfälligt boende.

Risken för ökade kostnader för tillfälliga boenden under 2015 bedöms som stor. Kostnaderna för tillfälligt boende har ökat med 40 procent mellan 2013 och 2014. Detta har sin grund i att bostadssituationen i Stockholms län är mycket besvärlig.

### **Hemlöshet**

Grupper som är särskilt utsatta för hemlöshet är unga, barnfamiljer, nyanlända flyktingar och EU-migranter.<sup>23</sup> Socialstyrelsen skiljer på fyra typer av hemlöshet:

- Akut hemlöshet då personen befinner sig på t.ex. natthärbärge eller sover utomhus. Totalt är 56 personer akut hemlösa i Haninge.
- Institutionsvistelse där personen ska skrivas ut från någon typ av institution inom tre månader, men inte har någon ordnad bostad att ta vägen till. Detta gäller 75 personer i Haninge.
- Långsiktiga boendelösningar där kommunen står för kontraktet, t.ex. träningslägenheter. Detta gäller 114 personer i Haninge.
- Eget ordnat kortsiktigt boende omfattar personer som tillfälligt och utan hyreskontrakt bor t.ex. hemma hos vänner. Detta gäller 75 personer i Haninge.

Totalt finns alltså 320 hemlösa i kommunen.

Vanliga hyresvärdar är skyldiga att rapportera inkasson och hyresskulder till kronofogden, som i sin tur informerar kommunen. Socialtjänsten kan då dels försöka häva vräkningen, dels vara med om själva vräkningen ändå sker. Bostadsrättsföreningar har däremot ingen skyldighet att rapportera när deras hyresgäster riskerar vräkning. De har dessutom ofta ekonomiska intressen av att hyresgäster flyttar ut, för att på så sätt

---

<sup>23</sup> Johansson (2015) s. 7.



kunna sälja lägenheterna. Detta gör det svårare för kommunen att arbeta vräkningsförebyggande.

### **Personer med missbruksproblem**

För personer med psykisk ohälsa, ibland förenat med missbruk, finns bl.a. insatser genom olika former av boenden. Dessa består till två tredjedelar av genomgångsboenden och resten av boenden av mer långsiktig karaktär. Behovet för denna grupp uppskattas till en eller två lägenheter per år.

Bristen på bostäder, framförallt lägenheter, försvårar också för socialförvaltningen att hyra in bostäder som s.k. träningsboende. Detta medför också att personer blir kvar på t.ex. stödboende trots att de hade kunnat flytta vidare.

De flesta som har eller har haft allvarliga missbruksproblem har låga inkomster, vilket gör situationen ännu svårare. Socialförvaltningen bedömer att det behövs 4-5 lägenheter per år till dem.

Stockholms stad arbetar med Bostad först, där folk först får en bostad, och sedan får hjälp att t.ex. få jobb och bli fri från missbruksproblem. I Haninge går det inte att arbeta på det sättet eftersom socialförvaltningen inte har tillräckligt mycket lägenheter för det.

### **Äldre och personer med funktionsnedsättning**

Personer med funktionsnedsättning ska enligt FN-konvention, lagar och andra styrdokument kunna leva som andra. Även svensk äldrepolitik säger att äldre har rätt att bo kvar i sitt hem och få sina behov av vård och omsorg tillgodosedda där.

En viktig del av detta är möjligheten att kunna röra sig självständigt i samhället. Därför är det viktigt att specialbostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning ligger nära kollektivtrafik och övrig samhällsservice. Ett tillgängligt boende möjliggör ett aktivt, självständigt liv längre upp i åldrarna. Det är dock bara en fjärdedel av alla bostäder i Sverige som är tillgängliga för en person med rullstol.<sup>24</sup> Detta kan leda till att behov av särskilt boende uppstår akut efter t.ex. en fallolycka.

Nyproducerade bostäder har generellt bättre fysisk tillgänglighet, men där är hyrorna ofta för höga för att äldre med låga pensioner ska kunna flytta dit. Andelen ensamhushåll ökar med åldern, vilket innebär ännu mindre ekonomiska resurser för att flytta till nyproducerat.<sup>25</sup>

Haninge bostäder, Akelius, Stena, Carnegie och Wallenstam äger tillsammans 6 800 bostäder i Haninge. Av dessa har knappt 3 000 hiss, och nästan 3 900 saknar hiss. Dessa bolag har de senaste åren sålt 1 600 bostäder till bostadsrättsföreningar. Av de ombildade bostäderna saknade 1 450 hiss.

Bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättning finns i två former; servicebostad och gruppboende. De ligger oftast integrerade i vanliga bostadsområden. En gruppboende, för de brukare som har ett större omvårdnadsbehov, får bestå av upp

<sup>24</sup> Johansson (2015) s. 23.

<sup>25</sup> Johansson (2015) s. 23.



till sex platser. En servicebostad, där de boende har ett mindre omsorgsbehov, får bestå av max tolv platser. Det går dock att göra servicebostäder större än tolv platser, genom att ansluta andra lägenheter i närheten. Detta gör att personalen kan arbeta mer effektivt, och därmed att kostnaden per brukare blir lägre. För att säkerställa effektiva lösningar för bostad med särskild service krävs ett effektivt samarbete mellan olika förvaltningar i kommunen och med Haninge bostäder.

Eftersom många äldre vill bo kvar i samma kommundel behöver både specialbostäder och andra typer av tillgängliga bostäder byggas i alla delar av kommunen. Av befolkningen över 65 år bor drygt en procent i seniorboende, och nästan tre procent i särskilt boende.

När nya specialbostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning byggs måste dessa vara anpassade efter gällande tillgänglighetskrav. Möjligheten till bostadsanpassning i efterhand är begränsad, vilket gör att enskilda personer kan hamna i kläm. Det blir dessutom dyrare för kommunen än om det byggts tillgängligt från början.

Problematiken med hemlöshet och missbruk ökar bland de äldre. För att kunna tillgodose målgruppens olika behov i framtiden kommer det att behövas flera typer av boenden. Förutom tillgängliga bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden behövs även vård- och omsorgsboenden samt olika typer av mellanboenden.

### **Kommentar**

För att Haninge ska kunna erbjuda ett attraktivt och hållbart boende för alla behöver bostadsförsörjningen utgå ifrån

- Ett befolkningstillskott på ungefär 13 000 personer till 2030.
- Att tillgodose särskilda grupperns behov och möjliggöra specialboenden i alla delar av kommunen.
- Nya bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning bör vara fysiskt tillgängliga och ligga nära kollektivtrafik och annan samhällsservice.

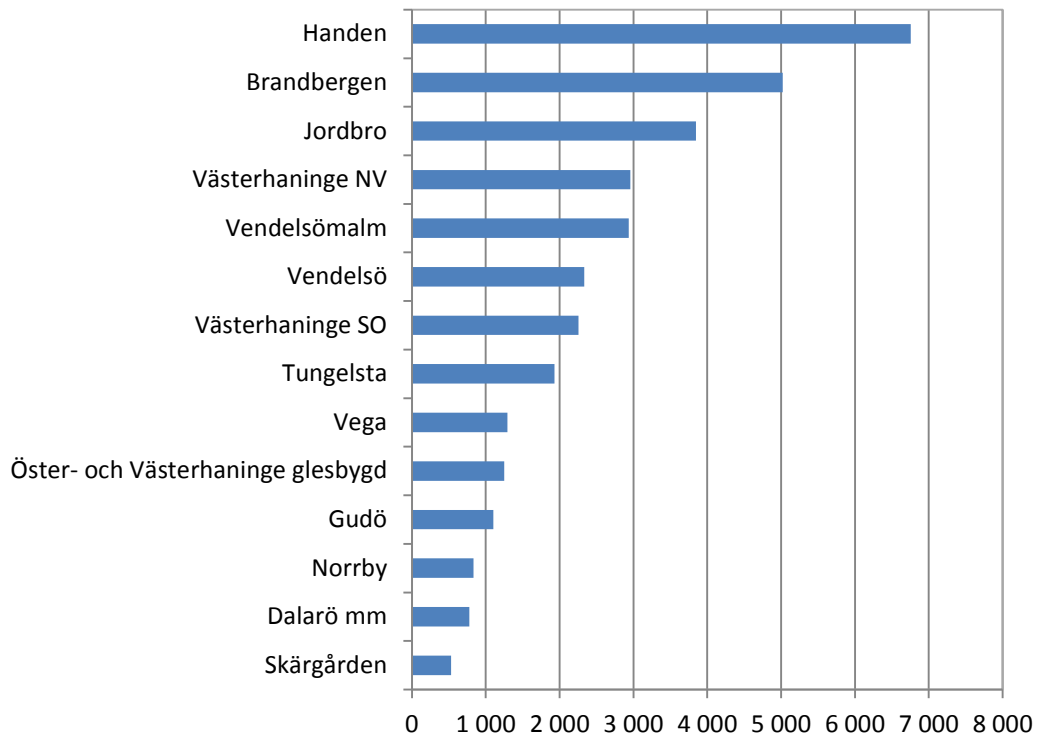


## Utbud

Det här avsnittet tar upp dels hur bostadsbeståndet i Haninge ser ut idag, vad gäller mångfald och variation, antal, typ av bostäder och kostnader, men också vilket bostadsbyggande som planeras i framtiden.

### Dagens bostadsbestånd

#### Antal bostäder per kommundel

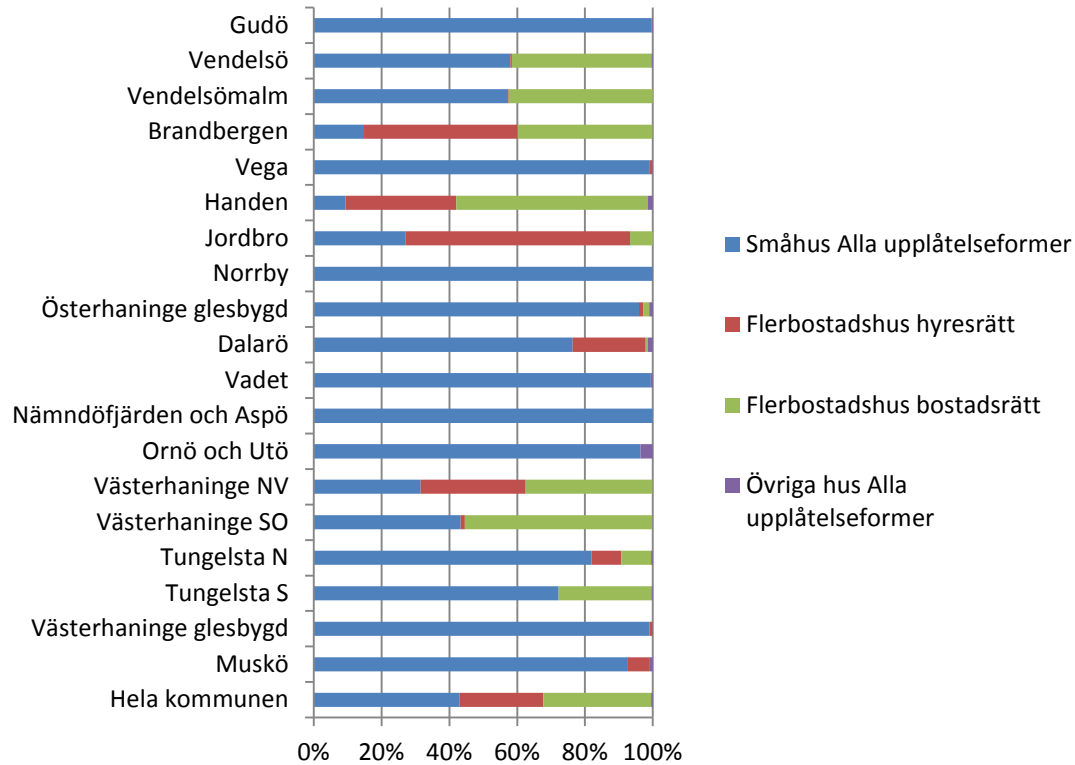


I Haninge finns totalt 33 837 bostäder, varav Haninge bostäder äger 2 133 lägenheter. 43 procent av bostäderna i kommunen är småhus, 25 procent är hyresrätter i flerbostadshus och 32 procent är bostadsrätter. Hyresrätterna och bostadsrätterna är dock inte jämnt spridda över kommunen.

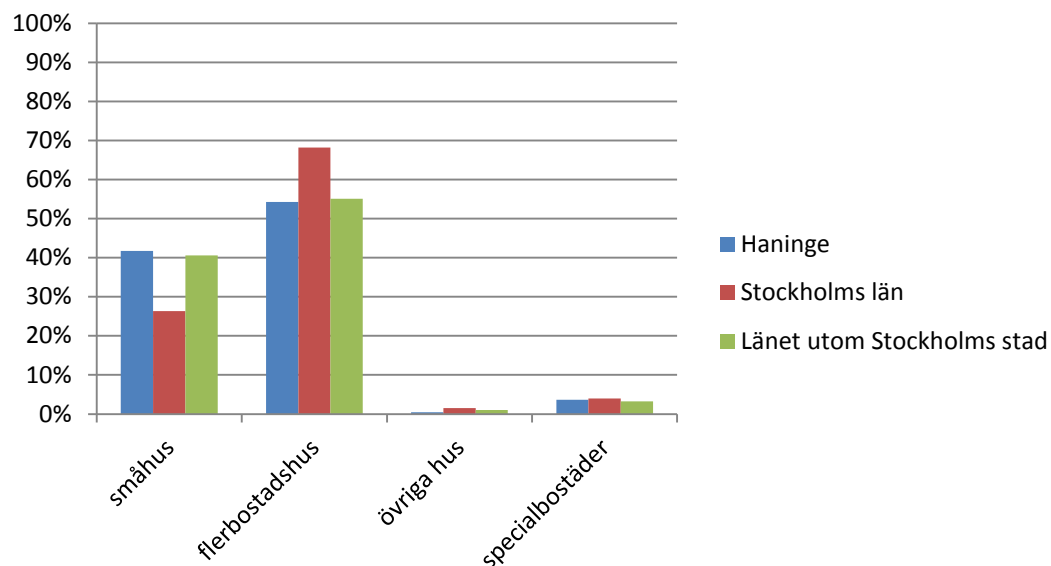
I Vendelsö, Vendelsömalm, Västerhaninge SO och södra Tungelsta är nästan alla lägenheter bostadsrätter. I Jordbro är majoriteten av lägenheterna hyresrätter medan fördelningen är relativt jämn i Brandbergen, Handen, Västerhaninge NV och norra Tungelsta.



## Bostäder efter upplåtelseform och kommunedel



## Andel bostäder efter hustyp

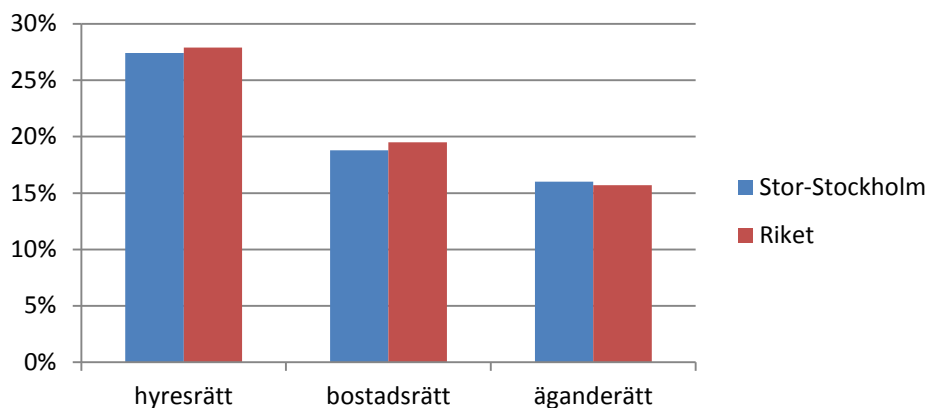


Jämfört med Stockholms län har Haninge en större andel bostäder i småhus, och en mindre andel flerbostadshus. Däremot är fördelningen av flerbostadshus, småhus och



specialbostäder i Haninge ungefär likadan som i Sverige som helhet, eller som länet utom Stockholms stad.

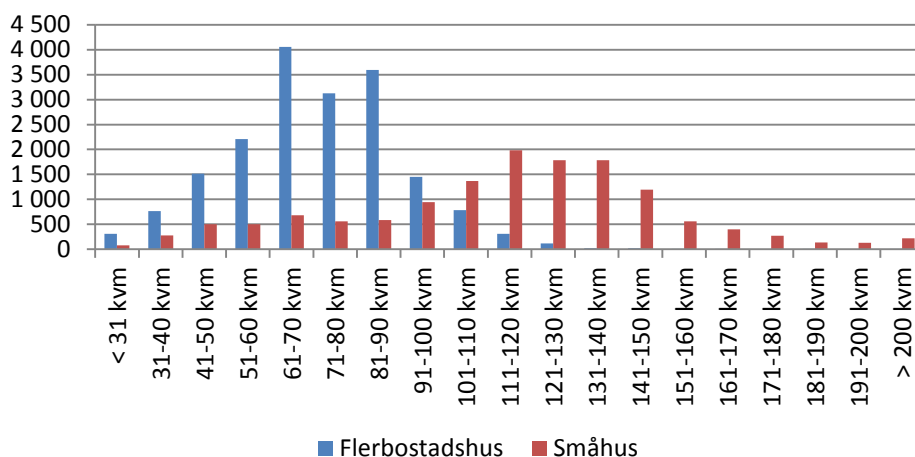
## Boendeutgiftsprocent, medianvärde 2013



26

Boende i hyresrätt lägger en större del av sina inkomster på boendet än boende i bostadsrätt och äganderätt. I Storstockholm lägger hälften av alla hyresgäster mer än 27 procent av sina disponibla inkomster på boendet. Det kan dels bero på att boendekostnaderna i hyresrätter är högre, dels på att personer med lägre inkomster inte har möjlighet att få bolån och därför bor i hyresrätt. Mer detaljerade uppgifter om situationen i Haninge saknas.

## Antal bostäder efter storlek



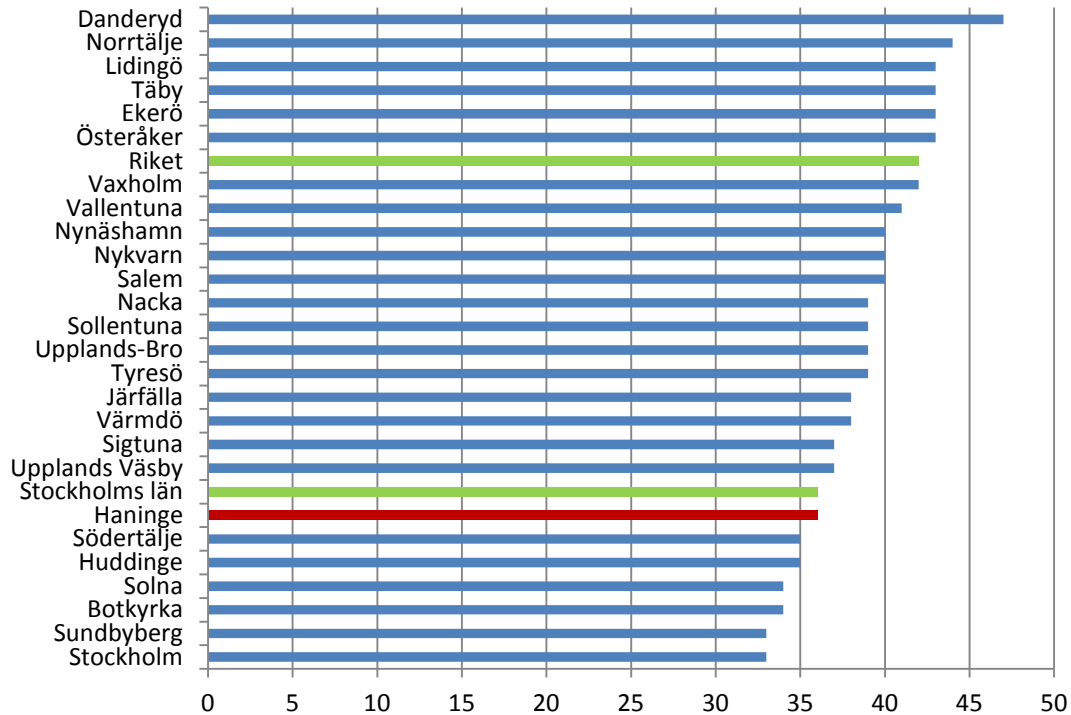
I Haninge har invånarna i genomsnitt 36 kvadratmeter bostadsarea per person, vilket är den åttonde lägsta siffran i Sverige. Kommuner där invånarna har stor bostadsyta per person ligger framförallt i glesbygd, men även i kommuner där många invånare har höga inkomster.

<sup>26</sup> SCB Hushållens ekonomi 2013. Med boendeutgiftsprocent avses medianvärdet av boendeutgiften i procent av disponibel inkomst.



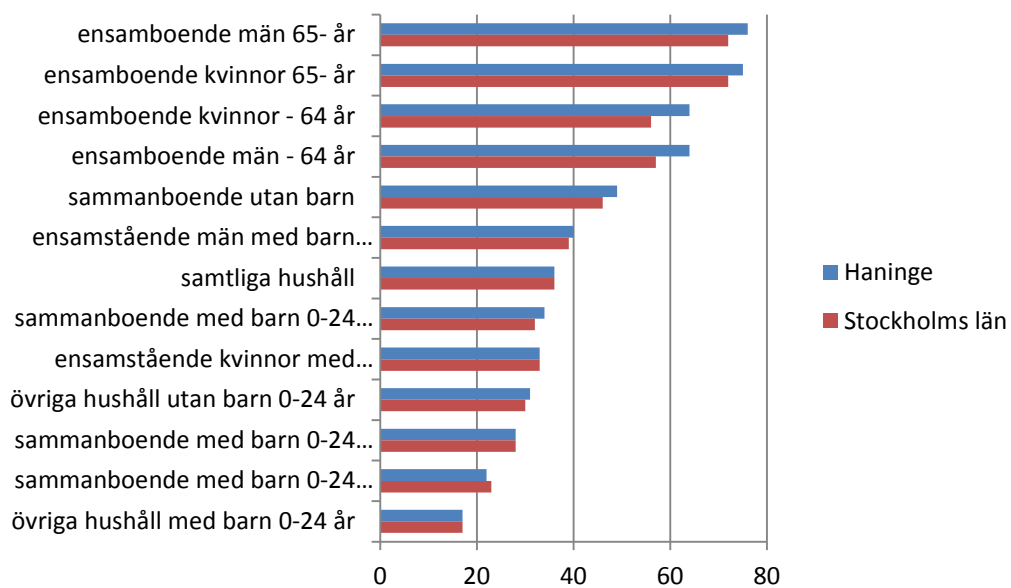


## Genomsnittlig bostadsarea per person och kommun, 2014



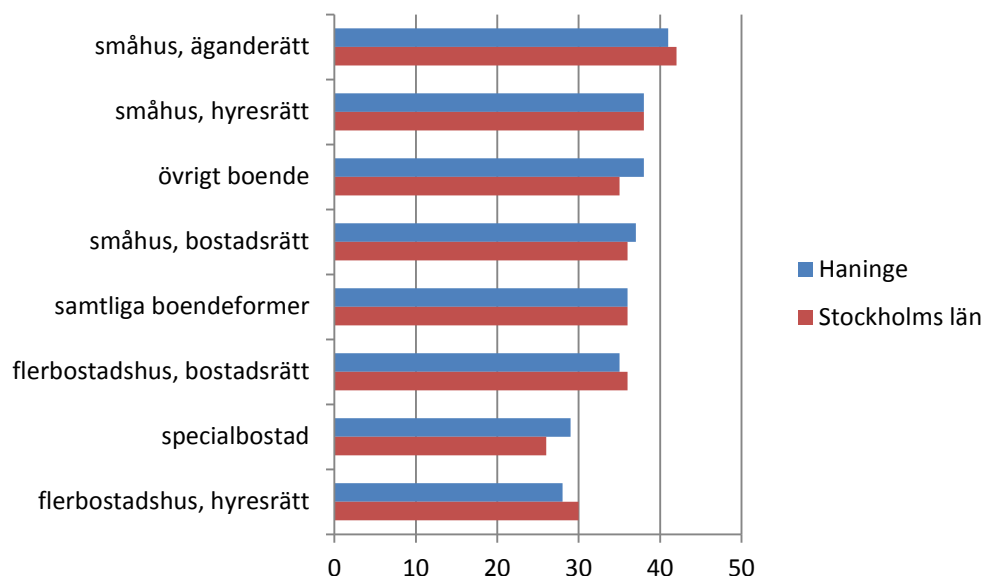
Enpersonshushåll har generellt sett större bostadsyta per person, och hushåll med barn har mindre bostadsyta per person.

## Bostadsarea per person och hushållstyp, 2014



Störst genomsnittlig bostadsyta, 42 kvadratmeter per person, har personer som bor i småhus med äganderätt. Minst genomsnittlig bostadsyta, 28 kvadratmeter, har personer som bor i hyresrätt i flerbostadshus. Även de som bor i specialbostäder (t.ex. äldreboenden eller studentkorridorer) har relativt liten bostadsyta per person. Invånare i hyresrätt är oftare trångbodda än invånare i bostadsrätt och äganderätt.<sup>27</sup>

## Bostadsarea per person och boendeform, 2014



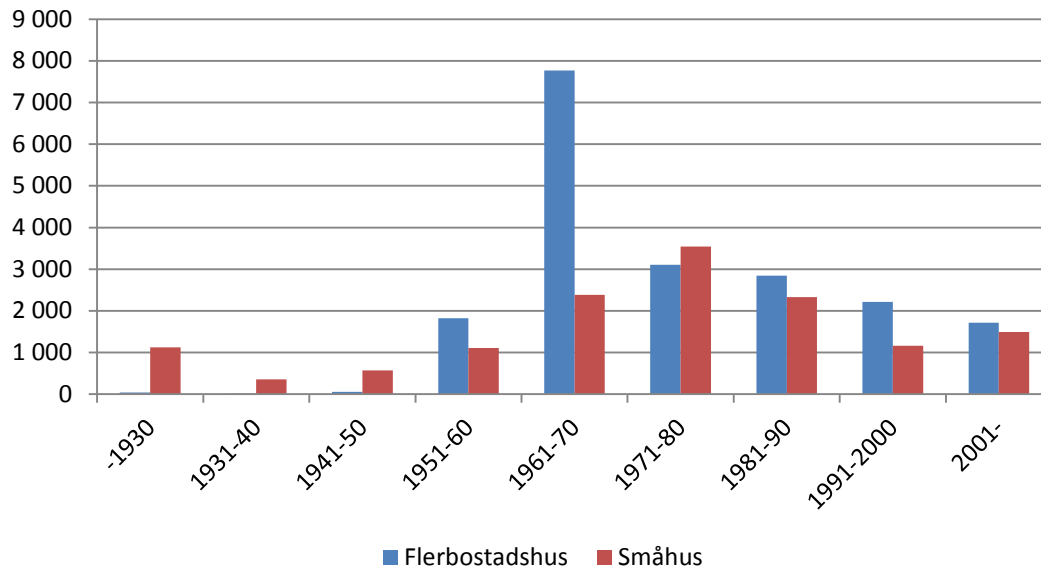
I Haninge är 40 procent av lägenheterna i flerbostadshus byggda på 1960-talet. De lägenheter som är byggda före 1960, och ofta saknar hiss, ligger till 80 procent i Handen och Västerhaninge.

Småhus har byggts mer kontinuerligt över tid, men flest småhus byggdes på 1970-talet. Då byggdes det framförallt runt Jordbro och Brandbergen, men också i Vendelsö, Vendelsömalm och Västerhaninge.

<sup>27</sup> Per-Anders Bergendahl, Monika Hjeds Löfmark, Hans Lind (2015): *Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen. Bilaga 3 till Långtidsutredningen 2015*, s. 32. Stockholm: Fritzes.



## Bostäder efter byggnadsperiod



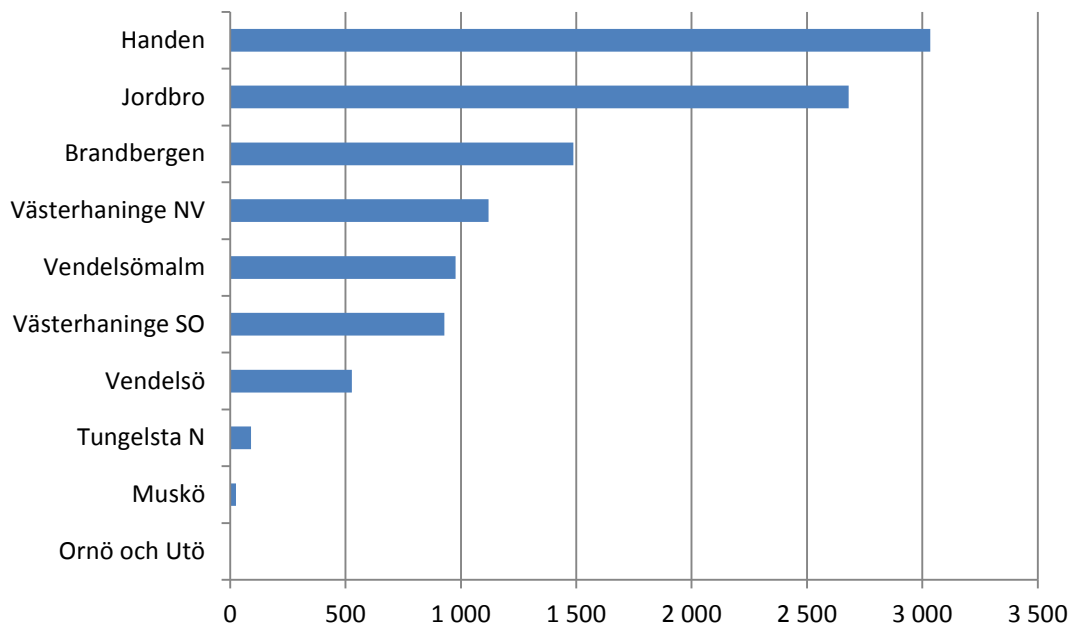
De bostäder som framförallt kommer behöva renoveras under de närmaste åren är de som byggdes mellan 1960 och 1980<sup>28</sup>. I Hanninge finns 17 000 bostäder från den perioden, varav nästan 11 000 är lägenheter i flerbostadshus.

I Jordbro är drygt 90 procent av lägenheterna byggda under 1960- och 70-talen. Även i Vendelsöalm och i Västerhanninge SO är över två tredjedelar av alla lägenheter byggda då. Det finns också många bostäder från miljonprogrammet i Brandbergen, men de renoverades redan på 1990-talet.

<sup>28</sup> *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen: RUF 2010: så blir vi Europas mest attraktiva storstadsregion.* (2010). s. 110. Stockholms läns landsting, Regionplanenämnden och Länsstyrelsen i Stockholms län.

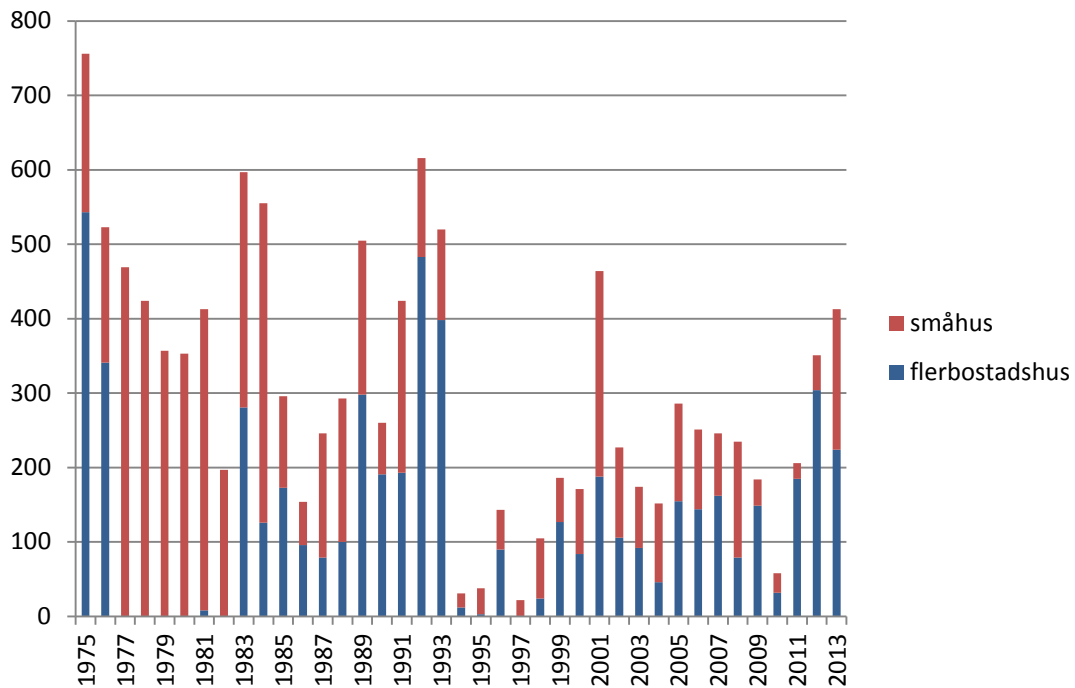


## Antal flerbostadshus byggda 1961-1980



### Planerat byggande i framtiden

## Färdigställda lägenheter per år, 1975-2013



Byggandet varierar mycket från år till år. Under slutet av 1970-talet byggdes framförallt småhus, senare har fokus istället varit lägenheter i flerbostadshus. Efter 90-talskrisen



minskade bostadsbyggandet i Haninge till nära noll under en följd av år. 600 bostäder om året har det bara byggts vid två tillfällen under de senaste fyrtio åren, 1975 och 1992.

### Sammanställning över bostäder i antagna detaljplaner, till och med 2015

Område	Planerat byggande, i antagna detaljplaner
Vega	2 750
Handen	950
Jordbro	100
Västerhaninge	550
Tungelsta	150
Antal totalt	4 500

### Bostäder i kommande detaljplaner, förväntat antagande 2015-2020. Avrundat till närmaste tiotal. Oktober 2015.

	Lägenheter	Småhus	Blandat	Summa
Dalarö	80	250	0	330
Muskö	0	80	0	80
Handen	1 240	40	0	1 270
Krigslida	100	0	0	100
Tungelsta	80	290	0	370
Jordbro	30	0	100	130
Västerhaninge	570	0	80	640
Kolartorp och Hermanstorp	0	20	70	90
Gudö/Vendelsö	0	160	0	160
Norrby	0	0	50	50
Brandbergen	360	0	0	360
Antal totalt	2 440	840	300	3 570

Det finns inte speciellt många lagakraftvunna detaljplaner som inte realiserats i kommunen. I de fall som finns handlar det om annan infrastruktur som behöver vara på plats före bostadsbyggandet, t.ex. Vega pendeltågsstation eller nya vägar.

I stadsdelen Vega har nu samtliga detaljplaner vunnit laga kraft. Totalt handlar det om 3 400 bostäder varav 90 procent kommer vara flerbostadshus. Dessutom pågår arbeten för att bygga en ny pendeltågsstation i Vega, som väntas vara i drift våren 2019.

### Hur många bostäder behövs?

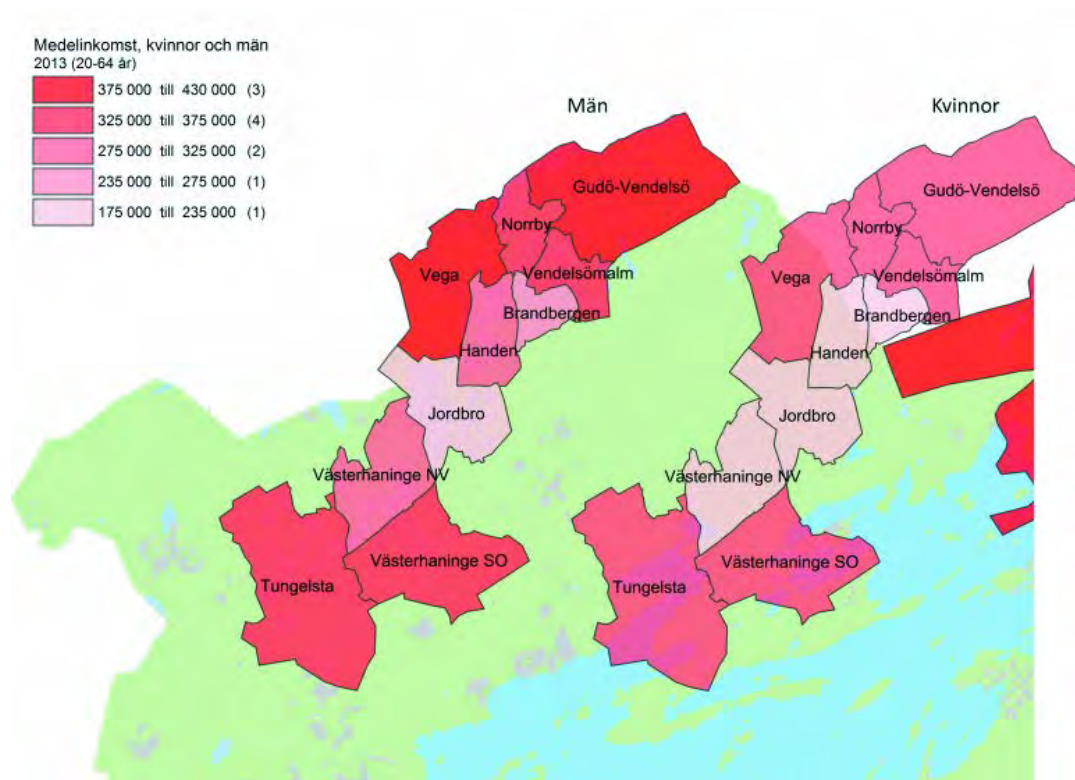
RUFS har som åtagande att anpassa byggandet i alla kommuner till den långsiktiga efterfrågan. För hela länet innebär det 13 000 nya lägenheter om året, fram till 2030. För Haninges del innebär detta att det behöver byggas 600 bostäder om året. Den naturliga folkökningen (födda minus döda) är ungefär 500 personer om året. I Haninge idag bor det i snitt 2,6 personer per hushåll, så 500 nya invånare skulle innebära ett behov av ungefär 200 nya bostäder för att täcka enbart det "egna" behovet. För att dessutom växa



och utveckla en regional stads kärna behöver befolkningen öka ytterligare, och alltså ett behov av ännu fler bostäder.

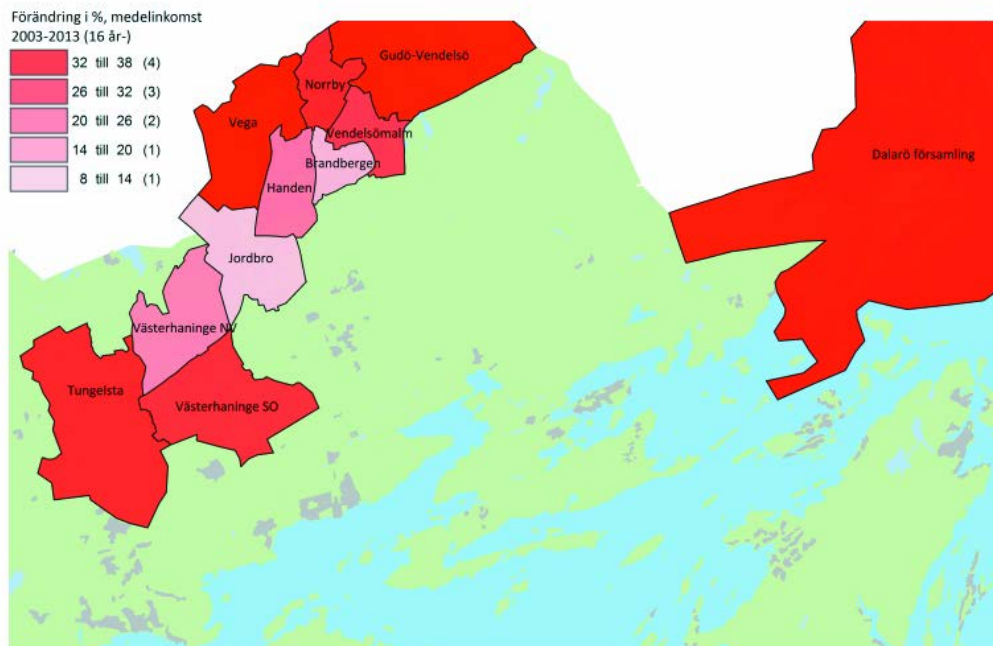
### **Mångfald och variation inom bostadsbeståndet och stärkt sammanhållning**

De sociala skillnaderna mellan olika områden i Stockholms län har ökat de senaste två decennierna.<sup>29</sup> I Haninge har skillnaderna ökat vad gäller exempelvis medelinkomst, utbildningsnivå och sysselsättningsgrad.

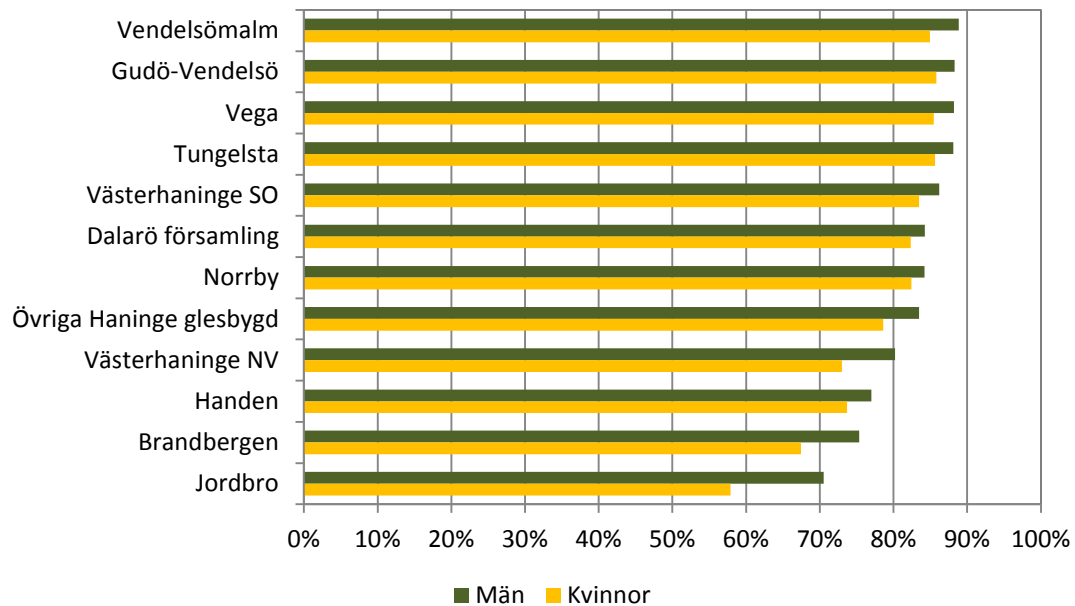


På kartorna illustreras medelinkomst. Här ovanför visas situationen för kvinnor och män 2013, områdena till vänster är placerade geografiskt korrekt. Kartan här nedanför visar förändringen i procent mellan 2000 och 2013.

<sup>29</sup> *Segregation i Stockholmsregionen: Kartläggning med EquiPop*, s. 6. (2014) Demografisk rapport 2014:09. Tillväxt, miljö och regionplanering, Stockholms läns landsting.



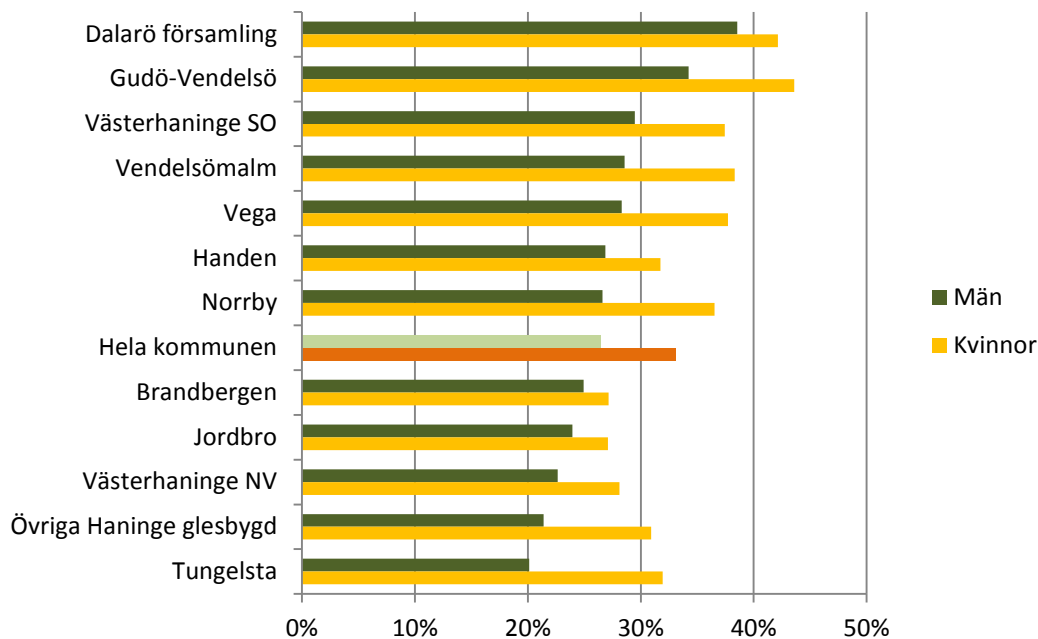
## Sysselsättningsgrad per kommunedel



Bland män i Vendelsömalm arbetar 89 procent i åldern 20-64 år, i Jordbro bara 71 procent. För kvinnor är skillnaderna ännu större, från 86 procent i Gudö-Vendelsö och Tungelsta, till 58 procent i Jordbro.



## Andel högskoleutbildade



Utbildningsnivån på Södertörn är generellt lägre än i de norra och centrala delarna av länet. I Sverige totalt har 46 procent av kvinnorna i åldern 25-64 år högskoleutbildning. I Haninge är Gudö-Vendelsö det område där störst andel av kvinnorna har högskoleutbildning, 44 procent. Minst andel högskoleutbildade kvinnor, 27 procent, finns i Jordbro och Brandbergen. Bland män i Sverige totalt har 36 procent av männen högskoleutbildning. På Dalarö har 39 procent av männen högskoleutbildning, och 20 procent i Tungalsta.

Orsakerna och konsekvenserna till skillnaderna mellan olika områden råder det delade meningar kring inom forskningen.<sup>30</sup> En viktig faktor är koncentrationen av vissa bostadstyper till vissa områden, vilket leder till likriktning inom demografi och socioekonomi.<sup>31</sup> Ensidigt bostadsbestånd i socioekonomiskt svaga områden tenderar att motverka lokala bostadskarriärer. Exempelvis har studier i Stockholmsområdet visat att bristen på bostadsrätter och småhus i vissa områden gör att de som får högre inkomster väljer att flytta snarare än bo kvar.<sup>32</sup>

På nationell och regional nivå råder stor enighet om att denna utveckling bör motverkas. I den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län är en av sex strategier för att nå planens vision om Europas mest attraktiva storstadsregion ”Stärkt sammanhållning”. Syftet är att bryta sociala och kulturella barriärer genom att bland annat främja mångfald och variation på bostadsmarknaden, inom och mellan områden.

<sup>30</sup> Elisabeth Lilja och Mats Perner (2010): *Boendesegregation: orsaker och mekanismer: en genomgång av aktuell forskning*. s. 45 Boverket, Karlskrona

<sup>31</sup> RUF 2010, s. 109

<sup>32</sup> Carlos Rojas, Patricia Palma, Marlena Batist (2015): ”Finns det skäl att bygga mer i fler områden i Stockholmsregionen?” s. 26 ur *Bostadsmarknaden - en komplex väg från teori till praktik*. Stockholm: Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, Stockholms läns landsting.

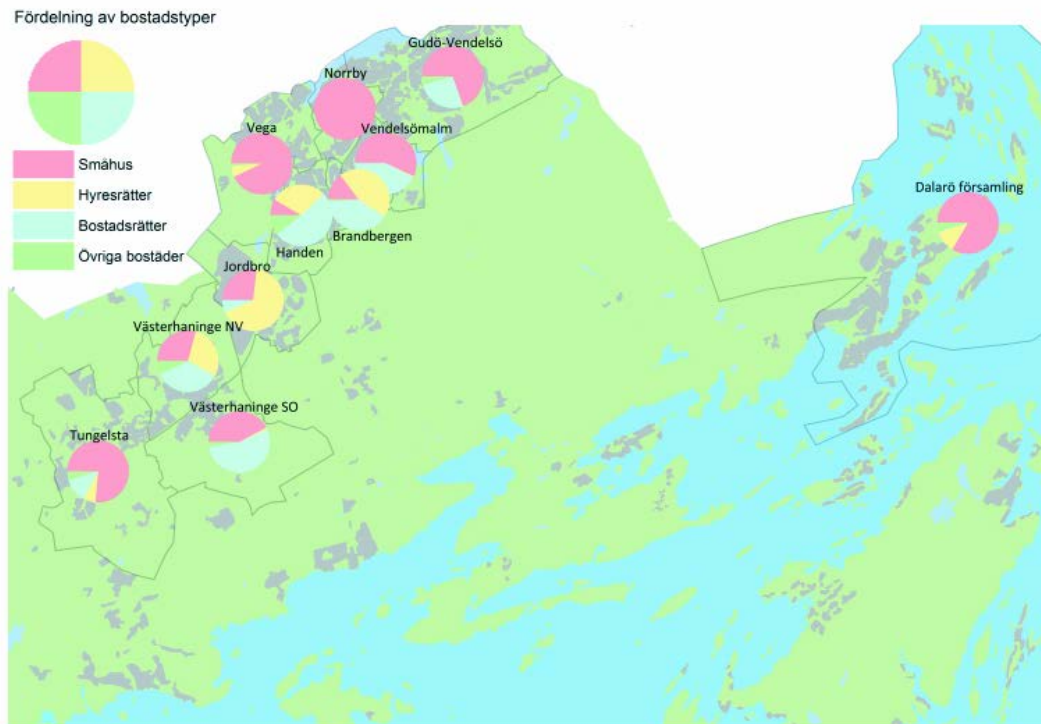




Nationellt lyfter miljömålet ”god bebyggd miljö” fram behovet av ett varierat bostadsbestånd i olika kommundelar för att uppnå en god vardagsmiljö. Boverkets kunskapsöversikt kring socialt hållbar stadsutveckling lyfter exempelvis fram variation (både funktionsblandning och variation i bostadsutbud och gestaltning) som en av fem viktiga frågor för att skapa social hållbarhet genom fysisk planering.

Att eftersträva en mer blandad bebyggelse ligger alltså i linje med både forskning och nationella och regionala planeringsmål. Fokus bör ligga på kommunen som helhet, snarare än att peka ut enskilda svaga områden. Just bristen på helhetsperspektiv lyfts fram som en orsak till att många projekt för stärkt integration misslyckats.<sup>33</sup> Bristen på hyresrätter i norra delen av Haninge (exempelvis Vendelsö, Vendelsöholm och Norrby) ett lika stort problem som bristen på bostadsrätter i vissa områden i centrala Haninge (exempelvis Jordbro och Brandbergen).

Variation och mångfald behöver också inbegripa storleken och prisnivån på bostäderna. Att endast fokusera på upplåtelseform löser inte de växande socioekonomiska skillnader som präglar både kommunen och övriga länet.



Fördelning av bostadstyper i Haninge.

Ett mer blandat bostadsbestånd leder till att olika grupper i samhället oftare möts och bor tillsammans. Detta stärker i sin tur sammanhållningen och tilliten (vilket ofta benämns socialt kapital). Forskningen lyfter fram många samhällsekonomiska vinster som stärkt socialt kapital genererar, exempelvis förbättrad hälsa<sup>34</sup>, minskade barriärer till arbetsmarknaden<sup>35</sup>, ökat valdeltagande och stärkt innovationskraft<sup>36</sup>.

<sup>33</sup> *Socialt hållbar stadsutveckling: en kunskapsöversikt* (2010) s. 37. Boverket, Karlskrona.

<sup>34</sup> Maria Emmelin och Malin Eriksson (2012): *Kan socialt kapital ”byggas in” i våra bostadsområden och därmed förbättra invånarnas upplevda och mentala hälsa? Ett diskussionsunderlag framtaget för*



Strategier för att bryta segregationen är naturligtvis lika viktiga när det gäller befintliga bostäder. Upprustning, av både bostäder och offentliga miljöer, är viktigt, liksom att stärka kopplingar och minska barriärer mellan områden.<sup>37</sup>

### **Kostnader för att bygga**

För att ett privat företag ska kunna göra vinst på bostadsbyggande krävs dels att bostadsutbudet är begränsat, dels att det finns en efterfrågan på bostäder.<sup>38</sup> För att se var det är lönsamt att bygga går det att använda måttet Tobins Q, som definieras som marknadspriset för bostadsrätter delat på byggkostnaden. Om Tobins Q är över 1 är det lönsamt att bygga, är det mindre gör byggherren en förlust på projektet.<sup>39</sup> I Haninge är måttet över 1 i Handen, Vega, Vendelsö, Brandbergen, Västerhaninge och norra Tungelsta, men lägre i Jordbro och i södra Tungelsta. Detta innebär att lönsamheten för bostadsrätter har stigit kraftigt. 2009 var det olönsamt, eller knappt lönsamt, i hela kommunen.<sup>40</sup>

Det är bara delar av byggkostnaderna som kan påverkas av kommunen. I rapporten *Ökat bostadsbyggande – delat ansvar*<sup>41</sup> nämner SKL t.ex. möjligheten att sänka normerna för antalet parkeringsplatser per bostad. I de fall kommunen äger marken går det att sätta ett fast markpris och sedan upphandla med bäst kvalitet till lägst hyra som utvärderingskriterier. I Haninge äger dock inte kommunen speciellt mycket mark.

Det finns också motsättningar mellan att sänka byggkostnader och att bygga stadsmässigt. Boverket påpekar att centrala lägen oftast anses känsligare, vilket ofta ställer krav på olika typer av anpassningar som gör byggprojekten dyrare. Skillnaden i byggkostnad mellan olika lägen är dock mindre än skillnaden i betalningsvilja.<sup>42</sup>

### **Ombildning av fritidshus till permanentboende**

Haninge har totalt 6 000 fritidshus, varav en majoritet ligger i skärgården, och i områdena kring Dalarö och Årsta havsbad. Under 2000-talet har mellan 60 och 120 hus om året omvandlats till permanentboende. Många permanentningar har skett på Gudö, Muskö, Dalarö, Årsta havsbad och i Västerhaninges glesbygd, där bland annat Hemfosa och Häringe ingår.

I kommunen finns ett antal omvandlingsområden, dvs. sammanhängande fritidshusområde om minst 10 fastigheter, där omvandling mot permanentboende pågår.

---

*Kommission för ett socialt hållbart Malmö*. ss. 12ff Malmö stad.

<sup>35</sup> *Social Capital, Industrial Districts and Regional Unemployment in Italy* (2012) s. 3 CIMR.

<http://www.bbk.ac.uk/innovation/publications/docs/WP9.pdf>

<sup>36</sup> Salma Alguezaui, Raffaele Filieri, (2010) "Investigating the role of social capital in innovation: sparse versus dense network" ur *Journal of Knowledge Management*, Vol. 14 Nr: 6, s. 891 - 909

<sup>37</sup> RUF 2010 s. 24

<sup>38</sup> Netzell (2015) s. 5.

<sup>39</sup> Netzell (2015) s. 5.

<sup>40</sup> Netzell (2015) s. 16-18.

<sup>41</sup> *Ökat bostadsbyggande – delat ansvar* (2014): Sveriges kommuner och landsting.

<http://webbutik.skl.se/bilder/artiklar/pdf/7585-091-7.pdf?issuusl=ignore>

<sup>42</sup> Netzell (2015) s. 14.



Fler permanentboende innebär ökade krav på service, större byggrätter, bättre gator och belysning, bra dricksvatten och bättre rening av avloppsvatten.

Enligt förslaget till VA-plan är det 4 000 hus som behöver anslutas till kommunalt VA fram till 2035. Detta innebär ungefär 200 hus om året, och kommer att ta stora resurser i anspråk.

### **Glesbygden och skärgården**

I skärgården har bostadspriserna stigit kraftigt. Detta har försämrat möjligheterna för året runt-boende att hitta bostäder till rimliga priser. För dem, och för säsongarbetare i skärgården, behövs nya hyresätter.<sup>43</sup>

Samtidigt behöver bebyggelsen i glesbygden ske på ett sådant sätt att det inte förvärrar bilberoendet, samtidigt som natur, kultur och rekreation bevaras.<sup>44</sup> Därför behöver ny bebyggelse byggas nära befintlig bebyggelse.

På Utö finns ett visst behov av personalbostäder. Det behövs också någon typ av fysiskt tillgängliga bostäder för äldre som vill bo kvar på ön, totalt ungefär 5-10 lägenheter. Det saknas dock byggbar mark på Utö, eftersom i princip hela ön är antingen naturreservat eller ligger inom försvarets bullerområde.

För Ornö finns en fördjupad översiktsplan som innehåller ungefär 15 lägenheter i Kyrkmalmen, men det finns ingen detaljplan.

På Muskö har äldreförvaltningen märkt att det saknas fysiskt tillgängliga bostäder att flytta till för äldre som vill bo kvar på ön.

### **Kommentar**

Om Haninge ska ha ett bostadsbyggande som motsvarar kommunens egen befolkningstillväxt, dvs. utan hänsyn till in- och utflyttade, attrahera nya invånare och erbjuda det attraktiva och hållbara boendet behöver bostadsförsörjningen

- Möjliggöra minst 600 bostäder per år i enlighet med RUFSS, varav cirka 200 bostäder per år tillgodoser den ”egna” befolkningsökningen
- Förhålla sig till förutsättningarna, med ett begränsat kommunalt markinnehav, många privata markägare och ett litet kommunalt bostadsbolag
- Eftersträva ett varierat bostadsbestånd i alla kommundelar, utifrån upplåtelseform, hustyp, bostadsstorlek och stråk emellan.
- Stärka samband, kopplingar och stråk mellan områden
- Stärka möjligheterna till bostadskarriär i områden som präglas av låga socioekonomiska värden. Detta kan göras exempelvis genom att planera för bostadsrätter och småhus i områden med många hyresrätter eller tvärtom.

<sup>43</sup> RUFSS 2010 s. 112

<sup>44</sup> RUFSS 2010 s. 104

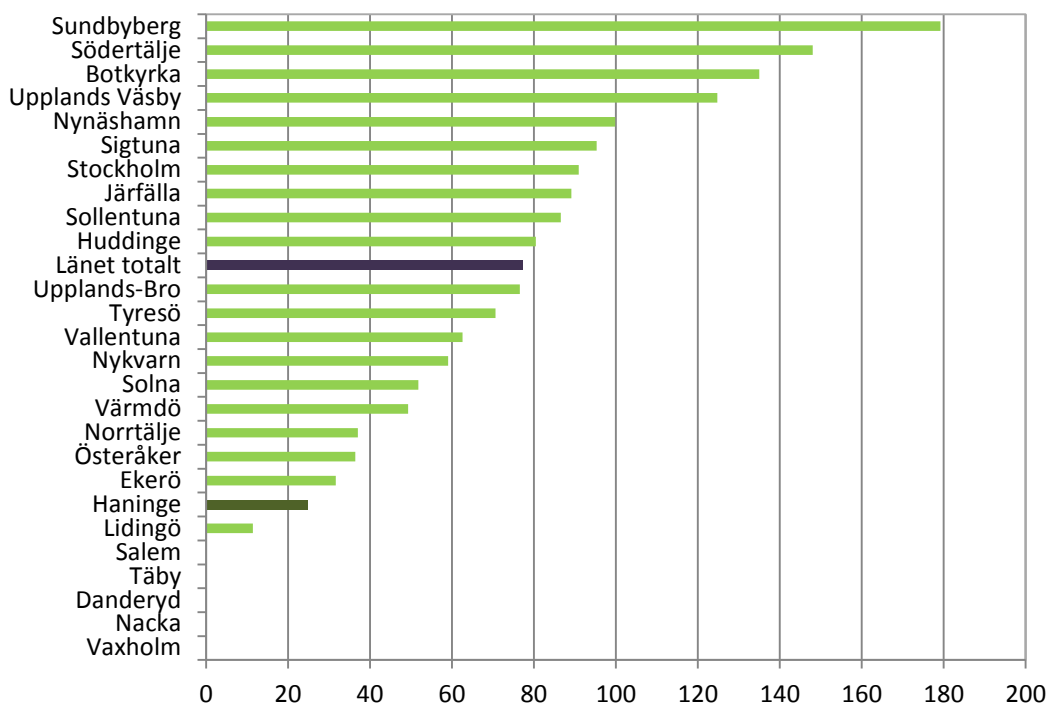


## Särskilda frågor

### Direktiv för allmännyttan

Ett allmännyttigt bostadsbolag måste enligt lag bedrivas affärsmässigt, men kommunerna har också möjligheter att genom ägardirektiv styra hur bolaget ska arbeta, t.ex. för att gynna svagare grupper på bostadsmarknaden.

### Antal allmännyttiga lägenheter per 1 000 invånare



Haninge bostäder äger drygt 2 000 lägenheter, vilket motsvarar 25 lägenheter per 1 000 invånare. I Stockholms län totalt finns 77 allmännyttiga lägenheter per 1 000 invånare. Flest finns i Sundbyberg med 179 lägenheter per 1 000 invånare, och minst finns i Salem, Täby, Danderyd, Nacka och Vaxholm som alla saknar allmännyttiga bostadsbolag. Det innebär sämre möjligheter att jobba med bostadssociala åtgärder, och samtidigt tillhandahålla bostäder på den öppna marknaden. Många kommuner ställer t.ex. krav i ägardirektiv att deras allmännyttiga bostadsbolag ska tillhandahålla bostäder för olika svaga grupper som inte kan ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden.<sup>45</sup> I Haninge bostäders ägardirektiv är ungdomar den enda grupp som pekas ut för att få extra stöd.

### Klimat och energi

För att minska utsläppen av växthusgaser finns fyra strategiskt viktiga områden, som har en nära koppling till kommunens bostadspolitik. Dessa är Transporter och hållbart resande, Energianvändning i bebyggelsen, Energiproduktion och Samhällsplanering, regional struktur och markanvändning,

<sup>45</sup> Lisa Mörtlund (2013): *Ägardirektiv i allmännyttan: Vad har ändrats sedan nya lagen trädde i kraft?* s. 17. Länsstyrelsen i Stockholms län.



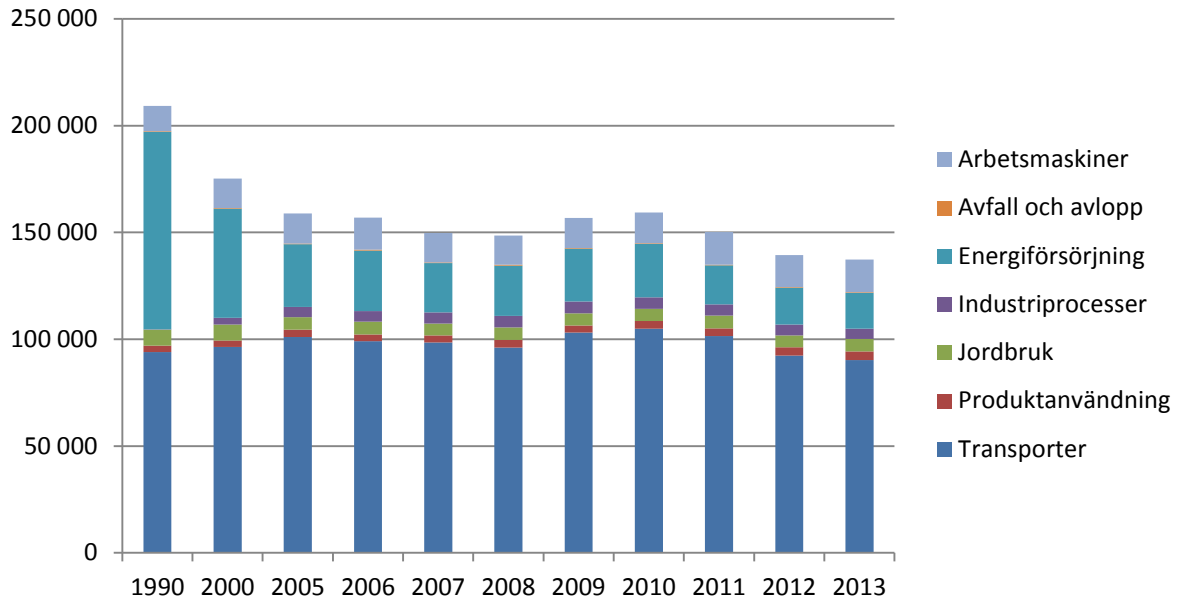
Utsläppen av växthusgaser i Haninge kommun har minskat med 34 procent mellan åren 1990 och 2013. Den största minskningen, motsvarande 82 procent, har skett inom energiförsörjningssektorn där uppvärmning av bostäder utgör en stor del. Minskningen har skett främst tack vare en övergång från olja till biobaserade bränslen, samt effektivare användning av energi genom fjärrvärme och värmepumpar. Fjärrvärmens i Haninge produceras i fjärr- och kraftvärmeverket i Jordbro. Verket använder enbart biobränslen för produktionen av värme och el. Den nuvarande kapaciteten räcker för att täcka dagens fjärrvärmebehov i nätet, som sträcker sig från Håga industriområde i Västerhaninge till Tyresö skola i Tyresö. Utbyggnad av fjärrvärmenätet till Vega pågår. Uppskattningsvis är 80 procent av Haninges bebyggelse i tätorterna ansluten till fjärrvärmenätet. Beroende på framtida utbyggnader finns det möjlighet att bygga ut verkets kapacitet till det dubbla. Vid planering av ny bebyggelse bör denna lokalieras i områden som kan anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet. Alternativt bör det tidigt i planeringen finnas en lösning för energieffektiv bebyggelse med låga växthusgasutsläpp.

Vägtrafiken är den absolut största källan till växthusgasutsläpp. Enbart personbilar står för nästan 40 procent av alla kommunens utsläpp. Bilarnas utsläpp har ändå minskat något, trots fler bilar och ökade trafikflöden. För att fortsätta minska biltrafikens utsläpp är det viktigt att bostäder i första hand byggs i områden med god kollektivtrafikförsörjning. Vid planeringen av nya bostadsområden och förtätning av befintlig bebyggelse behöver också gång- och cykelfrågor behandlas i ett tidigt skede för att få till ett sammanhängande gång- och cykelnät med kopplingar till kollektivtrafik och andra bytespunkter.

I diagrammet nedanför visas hur utsläppen har förändrats under perioden 1990-2013. Här ingår inte utsläpp som produceras utanför kommungränsen, men som konsumeras i kommunen eller av dess invånare.

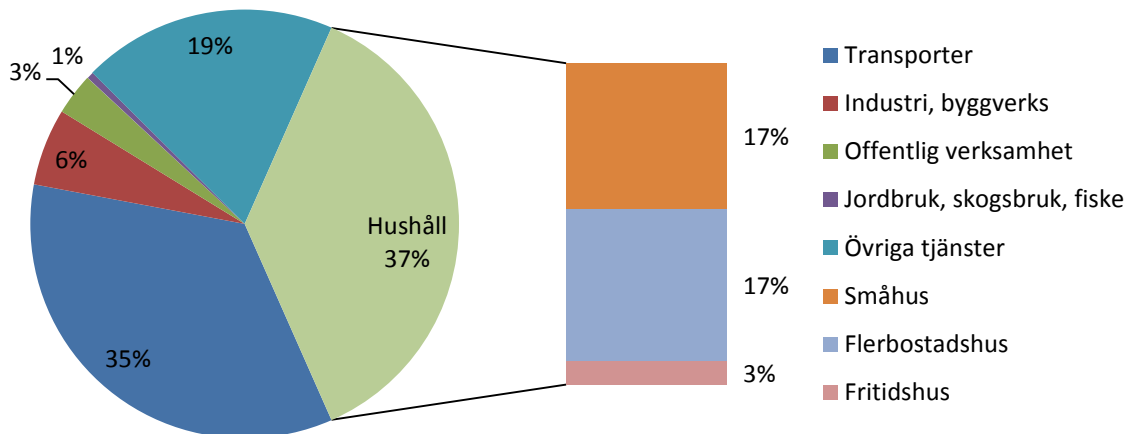


## Utsläpp av växthusgaser i Haninge 1990-2013. Ton koldioxidekvivalenter



Det två kategorier som dominerade energianvändningen i Haninge var hushåll och transporter. Dessa stod för över en tredjedel vardera av kommunens totala energianvändning. Båda kategorierna kan tydligt påverkas av kommunens bostadsriktlinjer.

## Energianvändning i Haninge 2013 per användarkategori



### Kommentar

För att Haninge kommun ska kunna nå kommunens klimatmål och bidra till de regionala, nationella och globala klimatmålen behöver växthusgasutsläppen från



energiförsörjning, men framförallt transporter att minska. Bostadsförsörjningen bör därmed beakta följande principer:

- Genom att i första hand lokalisera nya bostäder i områden med god kollektivtrafikförsörjning minskar behovet av persontransporter med bil.
- Nya bostäder bör byggas med god energiprestanda och försörjas med energi som producerats med låga utsläpp av växthusgaser, så som fjärrvärme, sol- och vindel.
- För att få en märkbar minskning av växthusgasutsläppen från bostadssektorn krävs att även det befintliga bostadsbeståndet energieffektiviseras och försörjs med energi från förnybara källor.

### **Teknisk kapacitet**

För att bostadsbyggandet i kommunen ska kunna ske hållbart och långsiktigt krävs en tillräcklig teknisk kapacitet. Identifierade strategiska områden i Haninge är lokaler för förskola och skola, VA-anläggningar och trafik.

### **Lokaler för förskola/skola**

Kommunen ligger nära kapacitetstaket för skol- och förskoleplatser i i princip alla kommundelar. Dock finns planerade investeringar i kommunens lokalresursplan, som gör att behovet kommer att täckas.

Generellt räknar utbildningsförvaltningen med att 300 nya bostäder innebär ett behov av en ny förskola med plats för ungefär 100 barn, och 1 000 nya bostäder innebär ett behov av en ny F-6-skola med plats för 350 elever, det vill säga två klasser i varje årskurs. Vid bostadsbyggande är det viktigt att frågan om skol- och förskoletomter kommer med i ett tidigt skede.

### **Vatten och avlopp**

90 procent av Haninges invånare är anslutna till det kommunala VA-nätet. I övriga områden så är det fastighetsägaren själv som ansvarar för vatten- och avloppsförsörjningen.

Kapaciteten i huvudledningsnätet är generellt god, men behöver säkerställas för att tillgodose det ökade behovet som uppstår genom förtätning och utbyggnad i nya områden.

Det mesta spillvattnet som uppstår i kommunens nät skickas till Henriksdals avloppsreningsverk. Resterande avloppsvatten, motsvarande ca 30 procent, renas i Haninges tre kommunala avloppsreningsverk Fors, Dalarö och Muskö.

Från Tungelsta och Västerhaninge avleds spillvattnet till Fors som är kommunens största egna verk. På grund av att kommunen växer behöver Fors kapacitet bli högre. Sannolikt kommer även de nationella reningskraven att skärpas, vilket också ställer krav på den framtida kapaciteten. I Dalarö avloppsreningsverk är kapaciteten god, och planer finns



på att uppgradera verket till dubbel kapacitet för att möta ett ökat behov i framtiden. Kommunens minsta avloppsreningsverk finns på Muskö.

I vatten- och avloppsplanen finns en långsiktig utbyggnadsplan, med områden som kommer att anslutas till kommunalt VA fram till ca år 2035. Totalt rör det sig om drygt 4 000 fastigheter, motsvarande 200 om året. Dessa områden ligger uteslutande på fastlandet.

En strategi för dagvatten (dvs. ytligt avrinnande regn- och smältvatten) håller på att upprättas för att skapa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering. Det handlar både om utformning av byggd miljö och om att se till att dagvattnet inte avleds i samma ledningar som spillvattnet, vilket varit vanligt tidigare.

### **Trafik**

En viktig förutsättning för bostadsbyggande är väl fungerande infrastruktur gällande gångvägar, cykelvägar, kollektivtrafik, gator och större vägar såväl inom kommunen som inom regionen. Den planerade Tvärförbindelse Södertörn binder ihop Haninge med Flemingsberg och den framtida utökade pendeltågstrafiken ger förbättrade kommunikationer till centrala Stockholm. Detta är grundläggande förutsättningar för bostadsbyggande.

En begränsning för bostadsbyggandet idag är Tungelstavägen, som är den mest trafikerade vägen i Västerhaninge och Tungelsta. Det är idag den viktigaste vägförbindelsen för trafik mellan Tungelsta och norra delarna av Haninge, Jordbro företagspark samt väg 73 och väg 259. Tungelstavägen har idag nedsatt framkomlighet under högtrafik på grund av för låg kapacitet i korsningarna i Västerhaninge. En gemensam utredning planeras mellan Trafikverket och Haninge kommun om vilken funktion Tungelstavägen och Stavsvägen ska ha i framtiden. Utredningen syftar även till att kunna möjliggöra en ökad exploatering för bostadsbyggande i området.

### **Kommentar**

För att inte den tekniska kapaciteten ska bli begränsande för bostadsförsörjningen behöver

- Utredningar vidtas i ett tidigt skede vad gäller lokaler för förskola och skola, VA och trafikinfrastruktur





## Slutsatser

I detta avsnitt följer slutsatser för det tilläggsuppdrag som översiktsplaneberedningen har fått och som återfinns på sid 4.

### **Aktualitetsprövning av riktlinjerna för bostadsförsörjning och inarbetning i översiktsplanen**

Utifrån den redovisade analysen av bostadssituationen i Haninge kommun har översiktsplaneberedningen kommit fram till att bostadsriktlinjerna behöver förnyas och har också gett förslag på sådana. De nya riktlinjerna framgår av översiktsplanen under avsnittet Bostäder för alla. I översiktsplanen finns ytterligare riktlinjer som gäller allt byggande, till exempel klimatanpassning, som naturligtvis även gäller för bostadsbyggandet. Dessa riktlinjer i översiktsplanen redovisas samlat, för tydlighetens skull, i anslutning till de särskilda riktlinjerna för bostadsförsörjningen.

### **Planerade insatser för att uppfylla riktlinjerna för bostadsförsörjning**

Av lagstiftningen framgår att i riktlinjerna ska kommunen också ange hur planerade insatser för att nå uppsatta mål ska nås. För att konkreta insatser för att nå målen ska kunna genomföras krävs att insatserna hanteras inom ramen för kommunens årliga mål- och budgetprocess. Respektive ansvarig nämnd eller bolag ska i sin årliga verksamhetsplanering bidra till att insatser görs i syfte att uppfylla riktlinjerna. Underlaget ”Bostadsmarknaden i Haninge” revideras vid behov för att bidra till nämndernas och bolagens möjligheter att vidta insatser.

### **Uppföljning och revidering av riktlinjerna för bostadsförsörjning**

Årligen rapporterar kommunen om bostadsbyggandet till flera myndigheter och organisationer:

- Bostadsmarknadsenkäten är den mest heltäckande rapporteringen kring bostadsfrågor som kommunen deltar i. Den innehåller frågor om marknadsläget, bostadsbyggande, allmännyttan, bostadsriktlinjer, läget för olika grupper på bostadsmarknaden och bostadsanpassningsbidrag.
- SCB frågar årligen om planerat bostadsbyggande under de kommande 10-15 åren, som de använder för att göra landstingets befolkningsprognos. Samma information används även i kommunens egen befolkningsprognos.
- Stadsbyggnadsbenchen är en databas där Haninge och åtta andra kommuner jämför sina arbetssätt kring bygglov och planprocesser
- Bygglov rapporterar beviljade bygglov till Skatteverket varje kvartal

Kommunen följer årligen upp bostadsbyggandet i årsredovisningen där nämnda rapporteringar utgör kunskapsunderlag för beskrivning av bostadssituationen årligen.

Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar antas av kommunfullmäktige minst en gång per mandatperiod. Genom att bostadsriktlinjerna inarbetats i översiktsplanen kommer de automatiskt att aktualitetsprövas i samband med aktualitetsprövningen av



översiktsplanen. Kommunfullmäktige kommer då också att kunna fatta nytt beslut om riktlinjerna för bostadsförsörjning.



## Källförteckning

- Alguezaui, S & Filieri, R (2010) "Investigating the role of social capital in innovation: sparse versus dense network" ur *Journal of Knowledge Management*, Vol. 14 nr. 6, s. 891 – 909
- Bergendahl, P.-A., Hjeds Löfmark, M., & Lind, H. (2015). *Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen. Bilaga 3 till Långtidsutredningen 2015*. Stockholm: Fritzes.
- Emmelin, M & Eriksson, M (2012): *Kan socialt kapital "byggas in" i våra bostadsområden och därmed förbättra invånarnas upplevda och mentala hälsa? Ett diskussionsunderlag framtaget för Kommission för ett socialt hållbart Malmö*. Malmö stad.
- Hagetoft, J. (2015). *Hur bor unga vuxna? Hur vill de bo?* Hyresgästföreningen Stockholms län.
- Hushållens ekonomi (2013)*. Genomsnittlig boendeutgiftsprocent per hushåll (HEK) efter år, upplåtelseform och region. SCB.
- Johansson, M. (2015). *Hemlöshet - en fråga om bostäder. Slutrapport för länsstyrelsens hemlöshetsuppdrag 2012-2014*. Länsstyrelsen Skåne.
- Kolada: Nyckeltalen ”Fastighetspris bostadsrätt, kr/kvm (N07908)” och ”Fastighetspris småhus, kr/kvm (N07909)”
- Lilja, E & Perner, M (2010): *Boendesegregation: orsaker och mekanismer: en genomgång av aktuell forskning*. Boverket, Karlskrona
- Mäklarstatistik: data över priser på villor och bostadsrätter år 2005-januari 2015, levererat i juni 2015.
- Mörtlund, L. (2013). *Ägardirektiv i allmännyttan: Vad har ändrats sedan nya lagen trädde i kraft?* Länsstyrelsen i Stockholms län.
- Netzell, O. (2015). *Markpriser, markbrist och byggande. Marknadsrapport mars 2015*. . Karlskrona: Boverket.
- Nylin, A.-K. (2015). *På egna ben. En beskrivning av ungas flytt från föräldrabemmet*. Örebro: SCB.
- Pleiborn, M. (2015). ”Bostadsutbud och bostadsbehov: Kunskapsuppbyggnad om rörlighet.” ur *Bostadsmarknaden - en komplex väg från teori till praktik*. Stockholm: Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, Stockholms läns landsting.
- Putnam, R. D. (2000): *Bowling alone: the collapse and revival of American community*. Simon & Schuster, New York
- Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen : RUF 2010 : så blir vi Europas mest attraktiva storstadsregion*. (2010). Stockholms läns landsting, Regionplanenämnden och Länsstyrelsen i Stockholms län
- Rojas, C., Palma, P., & Batist, M. (2015). ”Finns det skäl att bygga mer i fler områden i Stockholmsregionen? Arbetsmaterial från enkätundersökning bland boende i Stockholmsregionens förorter.” Ur *Bostadsmarknaden - en komplex väg från teori till praktik*. Stockholm: Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, Stockholms läns landsting.
- Segregation i Stockholmsregionen: Kartläggning med EquiPop*. (2014) Demografisk rapport 2014:09. Tillväxt, miljö och regionplanering, Stockholms läns landsting.
- Social Capital, Industrial Districts and Regional Unemployment in Italy* (2012) CIMR. <http://www.bbk.ac.uk/innovation/publications/docs/WP9.pdf>
- Socialt hållbar stadsutveckling: en kunskapsöversikt* (2010). Boverket, Karlskrona.
- Studboguiden 2015. En genomgång av studentbostadssituationen på landets studieorter*. (2015) Studentbostadsföretagen.



Wallgren, A., Sällemark, V., & Coogan, E. (2015). *SSCO:s bostadsrapport 2015. Bostadskrisen - från nyhet till norm*. Stockholm: Stockholms studentkårers centralorganisation.

Ökat bostadsbyggande – delat ansvar (2014): Sveriges kommuner och landsting.  
<http://webbutik.skl.se/bilder/artiklar/pdf/7585-091-7.pdf?issuusl=ignore>





