

Bostadsförsörjningsprogram 2024-2028 med utblick till 2032

Dnr: Kst 2023/175

Remissversion

Dokumentet gäller för Samtliga nämnder och bolag i Järfälla kommun	Fastställd av
Dokumentgrupp Aktiverande styrdokument	Dokumenttyp Program
Fastställd	Giltig till och med 2028
Dokumentansvarig Samhällsbyggnadsavdelningen	Tid för nästa översyn 2027

Innehåll

1. SAMMANFATTNING	3
2. INLEDNING	1
Vad är ett bostadsförsörjningsprogram?	1
Tillvägagångssätt	1
Avgränsningar.....	1
Hänsyn till relevanta nationella och regionala mål och planer	1
Mål och budget 2023-2025	1
Kommunala styrdokument.....	1
3. JÄRFÄLLA VÄXER – UTBUD OCH EFTERFRÅGAN.....	1
Demografi	1
In- och utflyttningsmönster.....	1
Bostadsmarknaden	3
Flyttkedjor.....	3
Marknadsförutsättningar	4
Ändrade förutsättningar för bostadsmarknaden.....	4
4. BOSTADSBESTÅND OCH SOCIOEKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	1
Bostadsbestånd	1
Socioekonomiska förutsättningar.....	1
Socioekonomisk segregation	1
Trångboddhet.....	1
5. JÄRFÄLLAS ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSBOLAG	1
6. BOSTADSBEHOV FÖR SÄRSKILT UTSATTA GRUPPER	1
Trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi.....	1
Personer som lever i hemlöshet	1
Personer som är våldsutsatta.....	1
Nyanlända Järfällabor.....	1
Hushåll med låg betalningsförmåga.....	1
7. UTMANINGAR FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	2
8. VERKTYG FÖR ATT ARBETA MED BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	1
9. MÅL OCH INSATSER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	1
10. IMPLEMENTERING OCH UPPFÖLJNING.....	3
11. REFERENSER.....	1

1. Sammanfattning

Enligt bostadsförsörjningslagen (2000:1383) ska nya riktlinjer för bostadsförsörjningen antas varje mandatperiod. Föreliggande bostadsförsörjningsprogram utgör Järfälla kommuns riktlinjer.

Det övergripande syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att ge en generell bild av bostadssituationen och skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska leva i goda bostäder. Det ska även bidra till regionens bostadsförsörjning. En aktiv styrning av bostadsbyggandet ska också bidra till att minska boendesegregationen och den socioekonomiska segregationen.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska programmet innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål samt hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Detta beskrivs i bostadsförsörjningsprogrammet. Enligt lagen ska en analys finnas av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Underlaget för de analyser och slutsatser som dras i bostadsförsörjningsprogrammet återfinns i bilaga 1 Nulägesbeskrivning av bostadsförsörjningen i Järfälla och bilaga 2. Bostadsutbud och socioekonomiska förutsättningar i Järfällas kommunaldelar.

Baserat på nulägesbeskrivningarna i bilaga 1 och 2 har utmaningar för bostadsförsörjningen identifierats. En slutsats som lyfts fram är att de grupper som pekas ut som särskilt utsatta har gemensamt att de har en låg betalningsförmåga. Detta i kombination med kort kötid och i vissa fall någon form av social problematik innebär svårigheter att komma in på bostadsmarknaden eller förändra sin boendesituation. Att det förekommer både en boendesegregation

och en socioekonomisk segregation inom kommunen är också en utmaning eftersom det återspeglar att det finns olika förutsättningar att efterfråga bostäder inom kommunens olika delar.

En annan utmaning som identifieras är att uppfylla det kvantitativa långsiktiga målet för bostadsbyggandet inom ramen för Stockholmsförhandlingen och samtidigt tillgodose komplexa bostadsbehov i ett förändrat ekonomiskt läge. Att det allmännyttiga bostadsbolaget ska genomföra omfattande renoveringar av sitt bestånd och samtidigt bidra till att tillgodose bostadsbehoven inom kommunen har också identifierats som en utmaning. Slutligen pekas det delade ansvaret för bostadsförsörjningen mellan kommunens förvaltningar och bolag ut som ett utvecklingsområde där samverkan är viktigt.

Utifrån de identifierade särskilt utsatta grupperna och utmaningar för bostadsförsörjningen så har två prioriterade målområden tagits fram.

1. Erbjuder ett varierat utbud av bostäder på kommunal nivå.
2. Stärker möjligheten till bostad för grupper som har låg möjlighet att efterfråga bostäder.

Det första målet relaterar till hur kommunen arbetar med utbudet av bostäder som tillskapas. Det andra målet ramar in prioriteringar kopplat till hur olika särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden ska kunna efterfråga bostäder.

För båda målen har delmål och insatser tagits fram för att bidra till målen. Åtta olika verktyg har också identifierats: omvärldsbevakning och analys, översiktsplanering, markpolitik och markanvisningar, detaljplanering, Järfällahus ägardirektiv, Järfällahus uthyrningspolicy, bostadssociala insatser och samverkan.

2. Inledning

Järfälla kommun befinner sig i en betydande omvandling med en stor utbyggnad av den regionala stadskärnan och med det en ökande befolkningstillväxt. Samtidigt har en lågkonjunktur med höjda räntor och hög inflation lett till framskjutna byggstarter och som gör utmaningen med bostadsförsörjningen ännu större och kanske än viktigare att arbeta med. Detta program belyser hur bostadssituationen ser ut i kommunen idag och pekar också ut hur kommunen behöver arbeta mer aktivt med denna fråga under kommande år. Ambitionen är att erbjuda människor med olika behov en god bostad under olika skeden i livet.

Vad är ett bostadsförsörjningsprogram?

Enligt bostadsförsörjningslagen (2000:1383) ska varje kommun anta riktlinjer för bostadsförsörjningen inom kommunen. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige minst en gång varje mandatperiod och ska bland annat innehålla:

- 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.

Med detta som grund ska det finnas en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningar och behov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Tillvägagångssätt

Samhällsbyggnadsavdelningen i Järfälla kommun har lett arbetet med att ta fram bostadsförsörjningsprogrammet i nära samarbete med staben i kommunstyrelseförvaltningen, socialförvaltningen samt det kommunala fastighetsbolaget Järfällahus AB. Två workshops har genomförts med tjänstepersoner från dessa instanser med syftet att ringa in utmaningar och finna lösningar på utmaningarna i form av åtgärder.

En nulägesbeskrivning (bilaga 1) har tagits fram för att få en helhetsbild över bostadsituationen i kommunen och en sammanställning per kommundel (bilaga 2) har gjorts. Underlag har bland annat hämtats från två rapporter som är framtagna specifikt för Järfälla kommun (Evidens 2023 och Tyréns 2022), Boverket, Läget i Länet (2023) och statistik från SCB.

Avgränsningar

Under 2022 ändrades bostadsförsörjningslagen. Det tidigare kravet om att uppgifterna särskilt ska grundas på en analys av bostadsbehovet för *särskilda grupper* har tagits bort i och med lagändringen. Flertalet av dessa så kallade särskilda grupper faller under annan lagstiftning, som till exempel socialtjänstlagen (2001:453), lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (bosättningslagen, 2016:38) samt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS, 1993:387).

Lagändringen innebär även att analysen av *vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden* i stället ska omfatta *alla* bostadsbehov som är relevanta för kommunen, utan begränsningar till särskilda gruppers behov. I flera fall finns det dock överlappningar mellan riktlinjerna för bostadsförsörjning och kommunens direkta, lagstadgade, kommunala ansvar.

Hänsyn till relevanta nationella och regionala mål och planer

I arbetet med bostadsförsörjningen tar Järfälla kommun hänsyn till en rad olika internationella, nationella och regionala mål och planer som har betydelse för bostadsförsörjningen.

Agenda 2030

Av Agenda 2030 och de globala målen är det framförallt mål 11 som är mest relevant för bostadsförsörjningen, Hållbara städer och samhällen. Målet omfattar att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. I synnerhet det första delmålet, delmål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad är relevant.

Nationellt mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteri

I det nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteri är det övergripande målet att erbjuda en *god livsmiljö*. För delområdet *bostadsmarknad* är målet *långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven* mest relevant.

Nationellt mål för integrationspolitiken

Det nationella målet för integrationspolitiken är *lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund*. Detta tillsammans med bosättningslagen innebär ett ansvar på kommunal nivå för integration och bosättning av nyanlända flyktingar. Målet för arbete mot segregation innebär en minskad segregation, jämlika och jämställda uppväxt- och levnadsvillkor samt goda livschanser för alla.

Nationellt mål för folkhälsopolitiken

Det nationella målet för folkhälsopolitiken är att skapa *samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa* i hela befolkningen och sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation. Boende och närmiljö är ett av åtta områden inom folkhälsopolitiken.

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen 2050 (RUFS)

Järfälla ingår i en storstadsregion med en till stora delar gemensam arbetsmarknad och bostadsmarknad. Kommunen är därför involverad i regionens planering och utveckling och Järfälla arbetar för att uppfylla den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS), där ett av målen innebär *Likvärdiga möjligheter till boende, arbete och välfärd i hela landet*.

Stockholmsförhandlingen

Järfälla avser att fullfölja Stockholmsförhandlingen där kommunen åtagit sig att bygga 14 000 bostäder inom tunnelbanans influensområde till 2035.

Mål och budget 2023-2025

Punkter med relevans för kommunens bostadsförsörjning i kommunens mål och budget¹ för 2023–2025 listas nedan.

- Bostadsbyggandet i kommunen ska sträva efter att bryta segregation genom att bygga blandade bostadsområden som möter olika behov och upplåtelseformer. För att det ska vara möjligt behöver vi fler villor, radhus, ägarrätter, en stark allmännytta, bostadsrätter och hyresrätter.
- Balans mellan boendeformer ska eftersträvas i byggnationsplaner framåt.
- Omklassificering av kommunens utsatta områden ska ske senast 2032.
- Järfällahus (JHAB) ska vara en aktiv aktör på Järfällas bostadsmarknad, dess andel hyresrätter på den lokala bostadsmarknaden ska inte minska den kommande mandatperioden.
- Våldsutsatta kvinnor ska ges bättre möjligheter till en permanent bostad.
- Ta steg mot målsättningen att unga upp till 26 år och äldre över 80 ska garanteras bostad.
- Utöka arbetet med att motverka trångboddhet och svarta hyreskontrakt.
- Se över olika typer av boende för äldre med god tillgänglighet samt rimliga boendekostnader. Trygghetsboende ska byggas.

Kommunala styrdokument

De kommunala styrdokumenterna nedan är relevanta för bostadsförsörjningsprogrammet.

- Översiktsplan
- Riktlinjer för markanvisning och exploatering
- Lokalförsörjningsplan
- Järfällahus ABs ägardirektiv
- Strategi för minskad socioekonomisk segregation (pågående)

¹ Järfälla kommun, Mål och budget 2023-2025.

3. Järfälla växer – utbud och efterfrågan

Detta avsnitt är en sammanfattning av nulägesbeskrivningen i bilaga 1. Avsnittet beskriver och analyserar vilka som bor och flyttar in till kommunen samt hur bostadsmarknaden ser ut och vilken efterfrågan på bostäder som finns.

I och med att tunnelbanan byggs ut till Järfälla har kommunen genom Stockholmsöverenskommelsen åtagit sig att bygga

14 000 bostäder inom tunnelbanans influensområde fram till 2035. Inom influensområdet pågår flera projekt för att tillskapa bostäder, främst i området kring Barkarbystaden och Veddesta men även i till exempel Ormbacka, Söderdalen och Bällstadalen. Det planeras också för fler bostäder i andra delar av kommunen utanför influensområdet de kommande åren, till exempel i Kallhäll centrum och Bolinder strand.

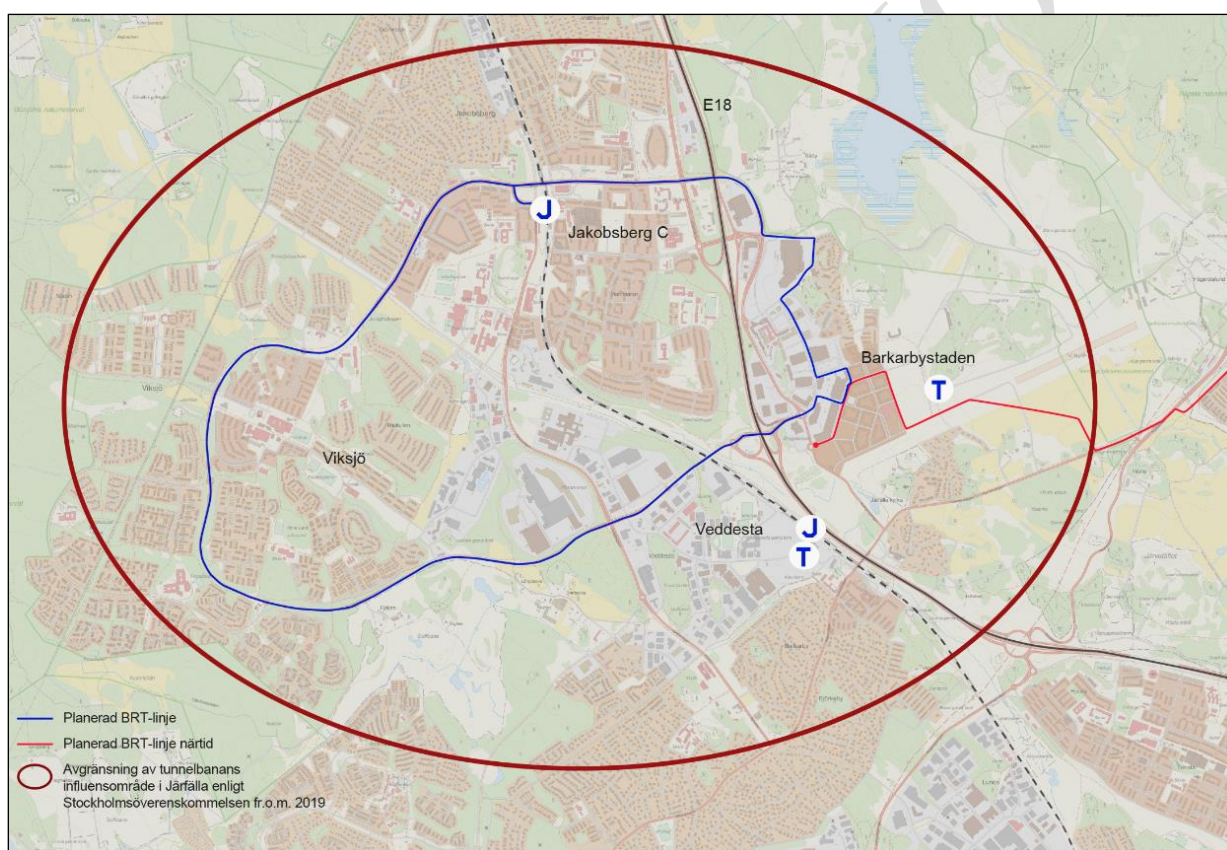


Bild 1. Influensområde för tunnelbanan i Järfälla kommun

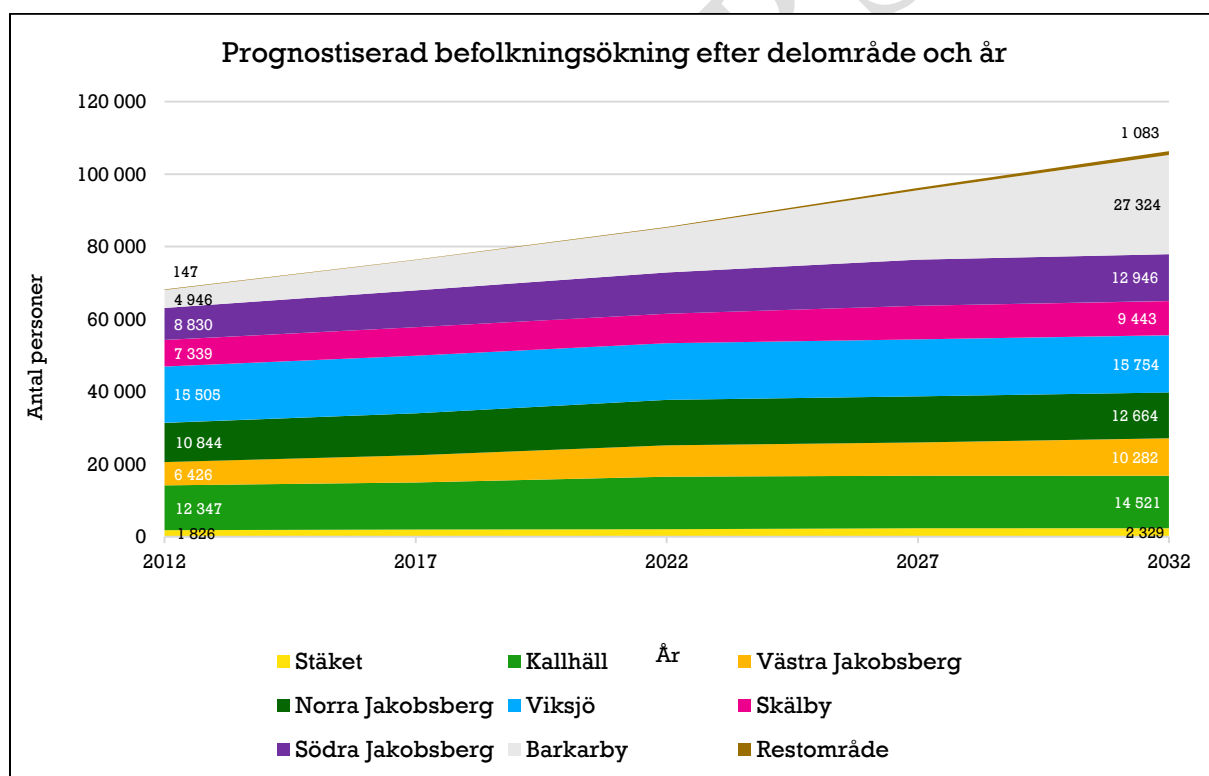
Demografi

Järfälla hade år 2022 en befolkning om 85 460 invånare, varav 35 procent var utrikesfödda. Jämfört med Stockholms län lever en något större andel barn och unga samt äldre över 80 år i Järfälla.

Till år 2032 förväntas Järfälla ha en befolkning på drygt 106 000 invånare, vilket motsvarar en ökning om drygt 20 500 invånare jämfört med 2022. Prognostiseringen av befolkningsutvecklingen är baserad på ett antagande om hur många bostäder som kommer att byggas. Det innebär att förändrade marknadsförutsättningar och en lägre eller högre byggtakt än planerat också förändrar prognosen.

Befolkningstillväxten kommer skilja sig betydligt mellan Järfällas olika kommundelar eftersom majoriteten av nytillkomna bostäder byggs inom kommundelen Barkarby.

Dämpningen på bostadsmarknaden har under 2023 lett till framflyttade byggstarter, vilket kan komma att påverka antalet färdigställda bostäder kommande år. Det är därmed lämpligt att följa utvecklingen av färdigställda bostäder i en årlig uppföljning.



Figur 1. Diagrammet visar befolkningen år 2010 per delområde samt den prognostiserade befolkningen år 2032.

In- och utflyttningsmönster

Det är fler som flyttar till kommunen än som flyttar ut från kommunen, år 2022 var flyttnettot 1 801 personer. Mellan 2011–2021 har Järfälla haft en befolkningsökning om ca 1 000–2 500 personer per år. En omfattande inflyttning sker från Stockholms stad samt närliggande norrortskommuner, samtidigt som svagare flyttströmmar går ut från Järfälla kommun i riktning norrut mot kommuner som Norrtälje, Håbo och Upplands-Bro.² Den inrikes inflyttningen speglar den befintliga befolkningen, med en stor andel vuxna i arbetsför ålder samt barn som flyttar in. Det sker även en utflyttning av yngre och äldre vuxna.

Tabell 1 visar en prognos för befolkningsökningen uppdelat i olika åldrar. Den visar att den största befolkningsökningen förväntas vara vuxna i åldern 25–44 som förväntas öka med 32 procent fram till 2032. Det motsvarar 39 procent av den totala befolkningsökningen. Totalt förväntas barn mellan 0–18 år öka med 4 325 fram till 2032, vilket motsvarar 22 procent av den totala befolkningsökningen. Även åldersgruppen 80–

100 år sticker ut då denna grupp förväntas öka med 31 procent till år 2032.

Trots att de senaste årens storskaliga bostadsbyggande i kommunen har resulterat i en stor andel mindre lägenheter så är det tydligt att Järfälla fortfarande är en attraktiv kommun för barnfamiljer. En ökande befolkning i kommunen innebär alltså inte en förändrad demografi, utan Järfälla ser ut att behålla sin barnfamiljsprägel år 2050, även i ett scenario där det byggs väldigt mycket bostäder. Att Järfälla är en attraktiv kommun för barnfamiljer har även framkommit i andra analyser³.

För att tillkommande bostadsbestånd ska passa den framtida befolkningen behöver Järfälla erbjuda bostäder som barnfamiljer efterfrågar. Järfälla behöver samtidigt planera och erbjuda boenden för de grupper vi vet flyttar ut ur kommunen, i syfte att göra det attraktivt att leva hela livet i Järfälla. En åldrande befolkning ställer dessutom ökade krav på särskilt anpassade boendeformer.

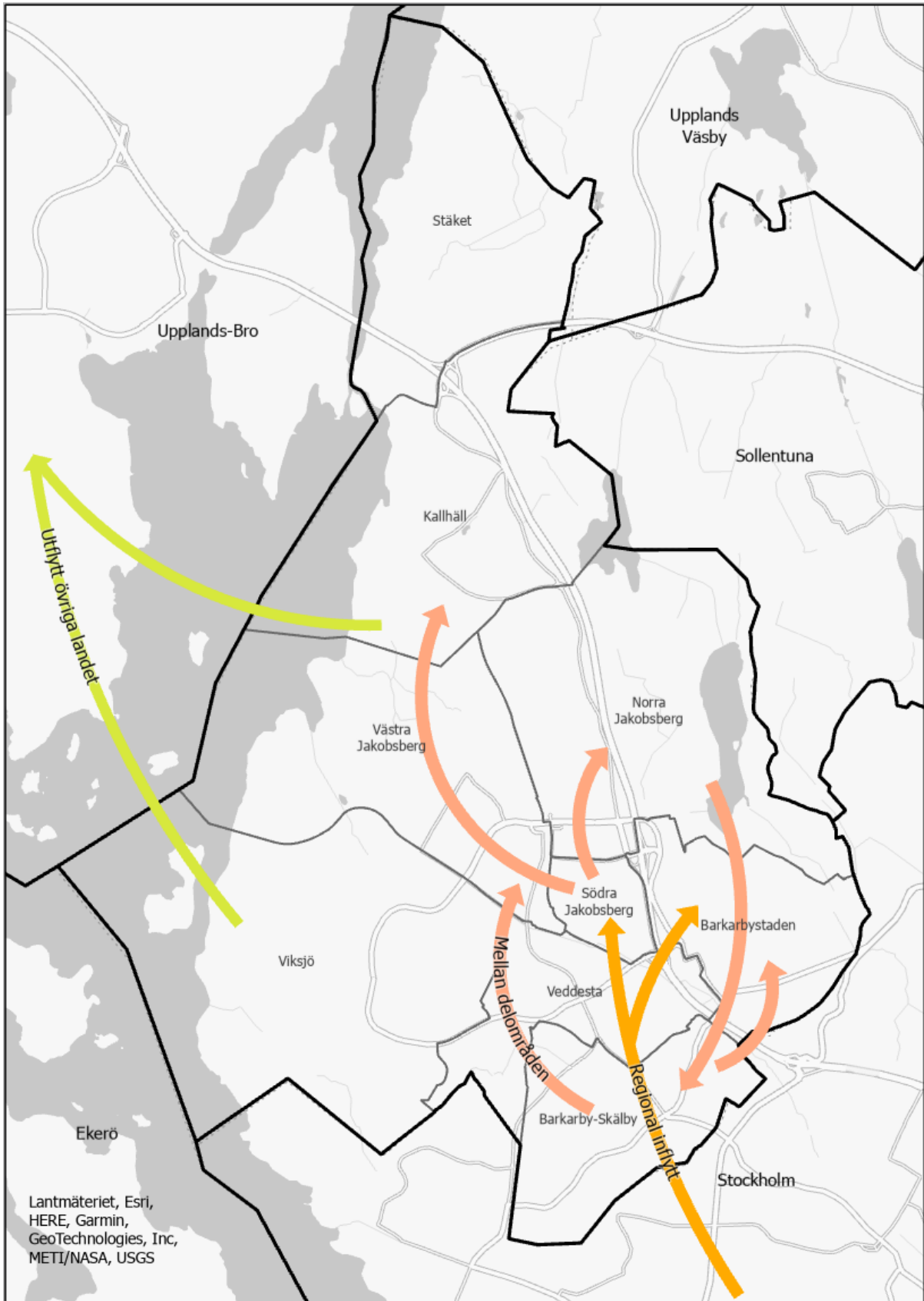
Tabell 1: Befolkningsprognos för Järfälla kommun 2023–2032 uppdelat på åldersklasser.⁴

Ålder	Befolkning 2022	Befolkning 2032 (prognos)	Ökning 2022–2032 (antal)	Ökning 2022–2032 (%)	Prognos 2022–2032 (andel av total ökning)
0-5	6 361	8 144	1 783	28%	9%
6-9	4 416	5 215	799	18%	4%
10-12	3 228	3 793	565	18%	3%
13-15	3 203	3 814	611	19%	3%
16-18	3 214	3 781	567	18%	3%
19-24	5 875	7 222	1 347	23%	6%
25-44	25 558	33 659	8 101	32%	39%
45-64	19 967	24 807	4 840	24%	23%
65-79	9 702	10 751	1 049	11%	5%
80-100	3 936	5 158	1 222	31%	6%
Totalt	85 460	106 345	20 884		100%

² Tyréns, 2022.

⁴ Statisticon, 2023.

³ Tyréns, 2022.



Figur 2: Förenklad karta över flyttmönster i Järfälla och mellan kommundelarna (källa: Tyréns, 2022)

Bostadsmarknaden

Att Järfälla är en attraktiv kommun för barnfamiljer och att kommunen ligger på ett rimligt pendlingsavstånd från Stockholms centrum kan delvis förklara den stora inflyttningen av småbarnsfamiljer till Barkarbystaden, där det företrädesvis byggs mindre bostäder. Detta kan tyda på att det finns en otillfredsställd efterfrågan på att bo i större lägenheter och småhus.

Samtidigt är rörligheten i vissa befintliga småhusområden låg vilket försvårar för en generationsväxling. Med en generationsväxling i Viksjö kommer småhus att tillgängliggöras. En generationsväxling kan också möjliggöras genom att planera för och tillgängliggöra attraktiva bostäder för de som bor i Viksjö idag, genom att till exempel bygga seniorbostäder. Järfällahus kan vara en viktig aktör i detta arbete.

Under och efter pandemin har marknaden dessutom efterfrågat en annan typ av bostäder, enligt en studie från 2021⁵. De som har ekonomiska förutsättningar efterfrågar större ytor och extra rum för arbetsplats hemma då man spenderar mer tid i hemmet och arbetar helt eller delvis hemifrån. Om denna trend håller i sig behöver utvärderas.

En majoritet av de bostäder som har tillkommit de senaste åren är mindre lägenheter med ett till två rum. I Järfälla finns det dock en efterfrågan av större hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. En del av obalansen kan härledas till att det råder en bristande matchning på bostadsmarknaden, det vill säga utbudet som finns överensstämmer inte med det som efterfrågas. Detta leder till en bristsituation på bostadsmarknaden som främst drabbar hushåll med låga inkomster. Det väcker även frågor om vilken efterfrågan hushåll som inte förmår efterfråga nyproducerade bostäder har och

vilket bostadsutbud som förväntas lösa deras bostadsbehov, vilket behöver analyseras vidare.

Värt att notera i sammanhanget är att Projekt Barkarbystaden i sitt prognosarbete numer använder sig av nyckeltalet 80 kvm BTA ljus per lägenhet när det verkliga antalet lägenheter inte ännu är känt. Det motsvarar en bostadsarea om ca 62 kvm i snitt. Det nya nyckeltalet är en anpassning till den bostadsproduktion som marknaden generellt erbjuder i detta läge. För kommunen som helhet har nyckeltalet 100 kvm BTA (ca 78 kvm BOA) per lägenhet använts vid långsiktiga prognoser. Det kan finnas skäl att se över nyckeltalen i prognoser och följa upp produktionen kontinuerligt för att styra kommande markanvisningar och matcha marknadens efterfrågan bättre.

Järfälla har tillsammans med majoriteten av länets kommuner rapporterat underskott av bostäder i Boverkets bostadsmarknadsenkät de senaste åren, inte minst större bostäder som fyror, femmor eller större i samtliga upplåtelseformer. Kommunen behöver tydligare kommunicera och planera bostäder utifrån vår egna analys av vad vi anser behövs tillkomma.

Flyttkedjor

Flyttkedjor är ett begrepp för att beskriva hur nyproduktionen ger upphov till omflyttningar inom bostadsbeståndet, som gör att flera hushåll kan förbättra sin bostadssituation. En förutsättning är att det frigörs en bostad efter den som flyttar in i nyproduktionen. Om den nybyggda bostaden tas i anspråk av någon som flyttar hemifrån eller flyttar isär eller av någon anledning väljer att behålla sin tidigare bostad så uppstår inga vakanser i bostadsbeståndet.

Enligt en rapport om flyttkedjor från Evidens 2021⁶ är slutsatsen att en nyproducerad

⁵ Sweco, 2021.

⁶ Evidens, 2021.

lägenhet om 3 rum och kök eller större, i ett centralt läge i Stockholmsregionen, skapar längst flyttkedjor och ger den största rörligheten på bostadsmarknaden. Skillnaden anses vara liten mellan upplåtelseformerna hyresrätt eller bostadsrätt. Rapporten visar också att långa flyttkedjor och stor rörlighet ökar möjligheten för hushåll med låga inkomster och bostadsmarknadens debutanter att få tillgång till en bostad. Det är därmed inte byggandet av små lägenheter som ger dessa hushåll en bostad de har råd att efterfråga.

Enligt Boverket⁷ ger större bostäder generellt sett längre flyttkedjor men det finns ingen garanti för att kedjan når de hushåll som har störst eller mest akut behov av en bostad. Korta flyttkedjor beror däremot ofta på att det har byggts direkt för dem som inte redan har en bostad, det vill säga ingen bostad frigörs. Flyttkedjor är dessutom ofta lokala och börjar och slutar vanligen inom samma prisklass och geografiska område. Att mäta och analysera de flyttkedjor som skapas när en ny bostad kommer ut på bostadsmarknaden är därför viktigt för att skapa en bättre bild av marknadens funktion och rörlighet.

Marknadsförutsättningar

Förutsättningarna på bostadsmarknaden regleras av efterfrågan på bostäder och en möjlighet att producera en bostad på marknadsmässiga villkor. Efterfrågan varierar med hushållens tillgångar och betalningsvilja för sitt boende. Tillgången på bostäder varierar med producenternas möjlighet att tillgodose efterfrågan med godtagbar marginal utifrån kostnadsläget att producera. Det antal bostäder som efterfrågas och som kan produceras på en viss marknad kallas för marknadsdjup.

Under de senaste tio åren har det i Järfälla i genomsnitt producerats cirka 800 bostäder per år och upp mot 1 500 under toppåret 2022. I dagsläget finns en portfölj (planbank) med cirka 14 000 möjliga bostäder fördelade på läge, upplåtelseform och möjligt färdigställande fram till 2032⁸. Totalt innebär det enligt Evidens⁹ en *möjlig* bostadsproduktion på nästan 1 000 bostäder per år, det vill säga en bit över genomsnittet de senaste tio åren. Jämfört med möjligt byggande ligger det mer *troliga* byggandet på cirka två tredjedelar av de prognostiserade bostäderna. Evidens bedömning från 2023 är att var tredje planerad bostad för 2025 och 2026 kommer skjutas på framtiden. Effekten beror på fallet i marknadsdjup för bostadsrätter.

Marknadsdjup för bostadsrätter i flerfamiljshus nådde en lågpunkt under 2018 för att sen öka i takt med bland annat stigande realinkomster, och toppade under 2021, för att sedan falla tydligt under 2022 och fortsätta falla under 2023. Prognosen framåt visar på ett svagt stigande marknadsdjup fram till 2030¹⁰. Marknadsdjupet för småhus har fallit men inte lika kraftigt.

Marknadsdjupet för hyresrätter i kommunen ser annorlunda ut, där efterfrågan fortsätter utvecklas positivt. Utmaningen med en varaktig hög produktion av hyresrätter beror snarare på att det är svårt att få kalkylen att gå ihop ekonomiskt.

Ändrade förutsättningar för bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden har drabbats hårt till följd av det ekonomiska läget under 2022–2023 med stigande räntor, inflation och ökade priser. Detta har lett till ett kraftigt dämpat bostadsbyggande som riskerar osålda bostadsrätter, samt hushåll som får

⁷ Boverket, 2020a.

⁸ Evidens, 2023b.

⁹ Evidens, 2023b

¹⁰ Evidens, 2023b

än mindre marginaler att efterfråga nyproduktion.

Länsstyrelsen i Stockholm bedömer att så lite som 4 000 bostäder kommer påbörjas i regionen under 2023, vilket är en minskning med 70 procent jämfört med 2022¹¹. Länsstyrelsen i Stockholm bedömer att vi kommer att se effekt av detta dämpade bostadsbyggande omkring år 2026–2027, då endast ett litet antal bostäder kommer stå färdigställda. Då riskerar bostadsbristen att bli ännu större.

Många av dem som redan har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden idag har arbete, men inte tillräcklig stark ekonomi för att klara av de höga bostadspriserna i regionen eller höga nyproduktionshyror¹². Detta har lett till att många som arbetar i regionen idag får pendla långa avstånd¹³ och att många valt att bosätta sig utanför regionen men behålla sitt arbete i Stockholm¹⁴. Det gäller ungdomar och studenter men även

barnfamiljer och människor i yrkesför ålder, i många fall med samhällsviktiga yrken. Denna trend riskerar att förstärkas om fler får svårt att efterfråga en bostad i regionen.

Trots det stora behovet av nyproduktion har den visat sig ha begränsad effekt som generell lösning på bostadsbehoven. Av en studie från Region Stockholm framgår att 70 procent av länets hushåll saknar möjlighet att köpa en nybyggd bostadsrätt, 60 procent har inte råd med en ny hyresrätt och 90 procent har inte råd med ett nytt småhus. En del av problematiken som lyfts fram är att bostäderna som färdigställs inte matchar behoven, det är en relativt liten grupp som har råd att flytta in i nyproduktion, oavsett upplåtelseform.

Det är av stor vikt att det fortsätter att produceras bostäder för att inte förvärra bostadsbristen i länet på sikt, men det är samtidigt viktigt att producera bostäder som matchar den efterfrågan som finns. Kommunen behöver en strategi för att upprätthålla bostadsbyggandet, men behöver också stöd från regional och nationell nivå för att upprätthålla byggtakten under en tid då inflation, räntor och kostnader är höga i syfte att minska risken för en förvärrad bostads-situation framöver.

¹¹ Länsstyrelsen Stockholm, 2023c

¹² Länsstyrelsen Stockholm, 2023b

¹³ Stockholms Handelskammare, 2021.

¹⁴ Länsstyrelsen Stockholm, 2023c.

4. Bostadsbestånd och socioekonomiska förutsättningar

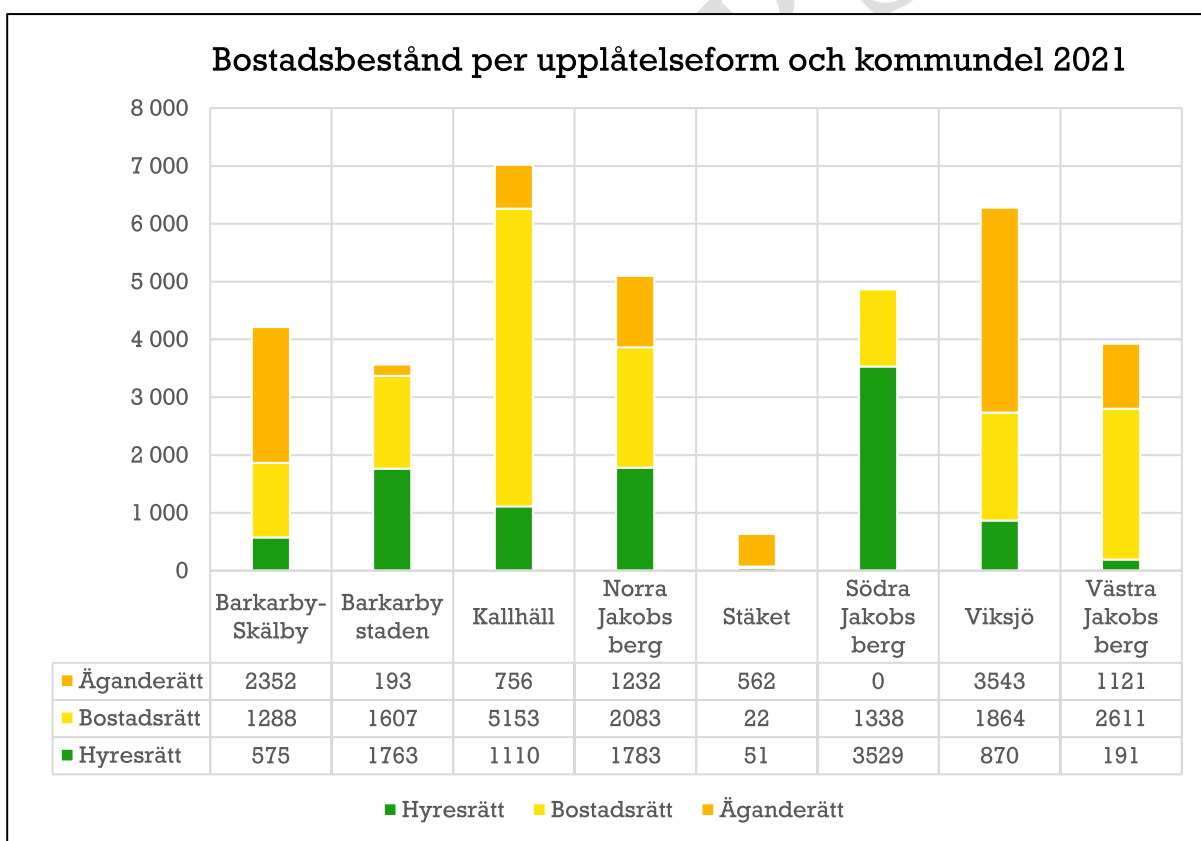
Detta avsnitt är en sammanfattning av nulägesbeskrivningen i bilaga 1 och beskriver och analyserar skillnader inom kommunen vad gäller bostadsbestånd, boendesituation och socioekonomiska förutsättningar. Det ger även en bild av hur möjligheten att efterfråga bostäder skiljer sig åt inom Järfälla och hur olika typer av bostadsbehov kan identifieras inom kommundelarna.

Bostadsbestånd

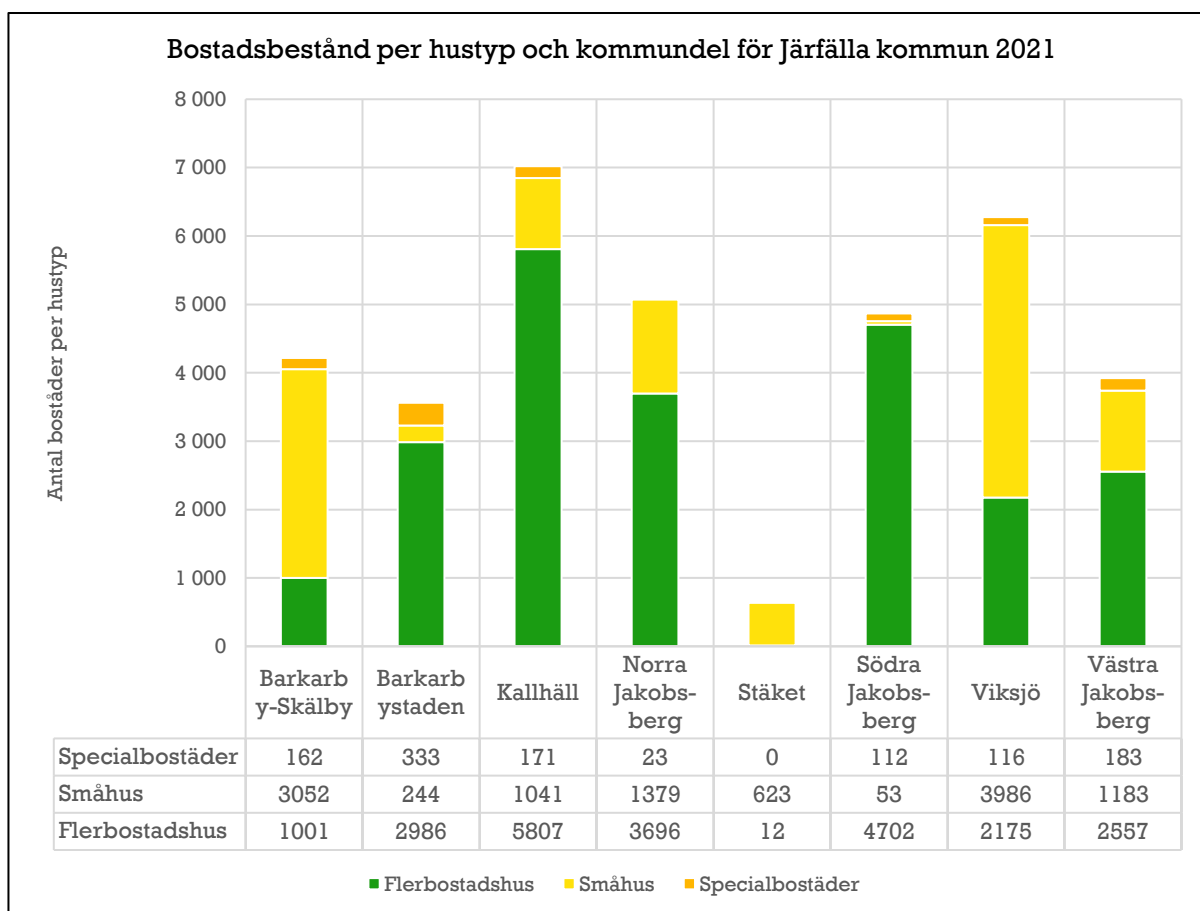
Vad gäller bostadsbeståndet så har Järfälla en majoritet flerbostadshus (66%) men

också en relativt hög andel småhus i jämförelse med länet (30% jämfört med 25%).

Även fördelningen mellan upplåtelseformerna i Järfälla var år 2022 relativt jämn och bestod av 31% hyresrätter, 43% bostadsrätter och 26% äganderätter. Denna sammansättning skiljer sig något från länet i helhet, framför allt genom att det i Järfälla är en större andel äganderätter och en mindre andel hyresrätter, vilket kan förklaras av den högre andelen småhus där äganderätt är vanligast. Bostadsbeståndet inom Järfälla skiljer sig dock mycket åt mellan de olika kommundelarna vilket kan ses i figur 3 och 4 nedan.



Figur 3. Bostadsbestånd per upplåtelseform och kommundel 2021. Källa: SCB.



Figur 4. Bostadsbestånd per hustyp och kommundel 2021. Källa: SCB.

Socioekonomiska förutsättningar

Sett till flera socioekonomiska faktorer så ligger kommunen som helhet på samma nivåer eller något lägre jämfört med länet som helhet. Det finns dock stora skillnader vad gäller de socioekonomiska förutsättningarna mellan de olika kommundelarna. Detta sammanfaller till stor del med hur bostadsförhållandena ser ut vad gäller upplåtelseformer, hustyper och även bostadsarea per person. Det socioekonomiska indexet är som högst i de bostadsområden som består av en hög andel hyresrätter. Dessa områden ligger främst i Södra Jakobsberg och Norra Jakobsberg och ett område i Kallhäll. Det är en indikation på att det har uppstått en koncentration av individer i dessa områden som

har sämre socioekonomiska förutsättningar och som inte har möjlighet att efterfråga bostäder i andra delar av kommunen.

I två områden i dessa kommundelar har det dock skett en betydande positiv utveckling av det socioekonomiska indexet sedan 2012, nämligen Ulvsättra och Tallbohov. En negativ utveckling av det socioekonomiska indexet ses främst i kommundelen Barkarbystaden. Det kan delvis förklaras av att ett mottagningsboende i området Ålsta har tagit emot flera nyanlända under tidsperioden, som ofta har lägre inkomst än genomsnittet. Utvecklingen påverkas också i hög grad av vilka som flyttar in i den nybyggda stadsdelen Barkarbystaden.

Tabell 2: Indelning av RegSo per kommundel samt socioekonomiskt index

Kommundel	Regionalt statistikområde (RegSo)	Socioekonomiskt index (2015)	Socioekonomiskt index (2021)	Utveckling
Stäket	Stäket	4,7	4,8	0,1
Kallhäll	Kolarängen-Villastaden	9,5	9,3	-0,2
	Bolinder Strand	3,1	2,6	-0,5
	Centrala Kallhäll	8,5	8,0	-0,5
	Skogstorp	5,5	5,4	-0,1
	Ulvsättra	20,0	18,5	-1,5
	Lädersättra	7,4	7,7	0,3
Västra Jakobsberg	Jakobsberg västra	4,1	4,5	0,4
	Vibblaby	8,7	8,7	0,0
Norra Jakobsberg	Jakobsberg norra	5,4	5,4	0,0
	Nibble	16,6	16,4	-0,2
	Centrala Jakobsberg	13,6	14,5	0,9
Södra Jakobsberg	Hammaren västra	12,3	13,9	1,6
	Nyberg-Hammaren östra	17,6	16,5	-1,1
	Centrala Söderhöjden	27,5	26,5	-1,0
	Tallbohov	23,9	20,9	-3,0
Barkarbystaden	Ålsta	8,8	11,5	2,7
	Barkarbystaden norra	6,6	8,5	1,9
	Barkarby östra-Veddesta	7,8	8,3	0,5
Barkarby-Skälby	Barkarby västra-Skälby östra	4,8	5,0	0,2
	Skälby västra	5,2	5,6	0,4
Viksjö	Viksjö västra	5,4	5,0	-0,4
	Centrala Viksjö norra	11,9	10,7	-1,2
	Centrala Viksjö södra	6,8	6,6	-0,2
	Fjällen-Fastebol	3,4	4,7	1,3

I Järfälla finns dessutom en tendens till den så kallade "lyckoparadoxen". Paradoxen innebär att personer som får ett jobb och ökad inkomst flyttar ut från områdena medan de som flyttar in inte är förvärvsarbete. Det innebär att ett områdes socioekonomiska status inte nödvändigtvis förbättras trots att statusen blir bättre för invånarna.¹⁵ I samtliga prioriterade geografiska områden har detta skett under perioden 2020-2021.¹⁶ Sannolikt påverkar bostadsutbudet om förvärvsarbete väljer att flytta ifrån ett område eller inte. Därför finns ett behov av en blandning av upplåtelseformer i dessa områden som kan möta en förändrad efterfrågan när de socioekonomiska förutsättningarna förbättras.

Socioekonomisk segregation

Sedan år 2012 har graden av den socioekonomiska segregationen minskat något i Järfälla. Det betyder att fördelningen av var gruppen med lägst inkomster och gruppen med högst inkomster i kommunen bor har blivit något mindre ojämn. Bostadsförsörjningen och bostadsutbudet påverkar var människor med olika inkomstnivåer har möjlighet att efterfråga bostäder. Bostadskostnaden och individuella bostadsprefereenser är faktorer som spelar roll för var olika grupper av invånare bosätter sig. Att arbeta för en blandad fördelning av olika hustyper, upplåtelseformer och bostadsstorlekar är därför verktyg som kan användas för att fortsätta bidra till den positiva

¹⁵ WSP, u.å.

¹⁶ Huddinge kommun, u.å.

trenden av en sjunkande grad av segregation.¹⁷ Att bidra till ett mer blandat bostadsbestånd inom respektive kommun del kan också ha en inverkan på det socioekonomiska indexet för de olika bostadsområdena och kommundelarna. Detta eftersom att hushåll med olika socioekonomiska förutsättningar kan ha möjlighet att efterfråga bostäder inom samma bostadsområde. Studier har visat att framförallt ett tillskott av stora hyresrätter och bostadsrätter om minst tre rum och kök i socioekonomiskt utsatta områden leder till en starkare socioekonomi i områdena.¹⁸ Att tillföra ett bostadsbestånd som invånare med lägst inkomst har möjlighet att efterfråga i de socioekonomiskt starkare områdena är en utmaning eftersom det är svårt att bygga bostäder till ett lågt pris och samtidigt garantera en god kvalitet.

Trångboddhet

Andelen och antalet trångbodda hushåll har ökat i Järfälla sedan 2012, från 10,6% (cirka 3000 hushåll) till 13,7% år 2021 (cirka 4700 hushåll). Antalet trångbodda hushåll har därmed ökat med 57% under dessa år. De trångbodda hushållen som också har en ansträngd boendekonomi har inte ökat lika mycket. Utifrån de två mått som Boverket tittar på så ligger andelen hushåll som både är trångbodda och har en ansträngd boendekonomi på cirka 4% eller strax över 1%. En viss ökning av antalet hushåll som omfattas av dessa definitioner har skett mellan 2012-2021. Sammantaget så är det dock främst hushållen som inte har en ansträngd ekonomi som står för den största ökningen av trångboddhet. Eftersom dessa hushåll inte har en ansträngd boendekonomi kan det antas att de i större utsträckning handlar om en "frivillig" trångboddhet och att hushållen prioriterar andra boendekvaliteter över bostadsyta.¹⁹

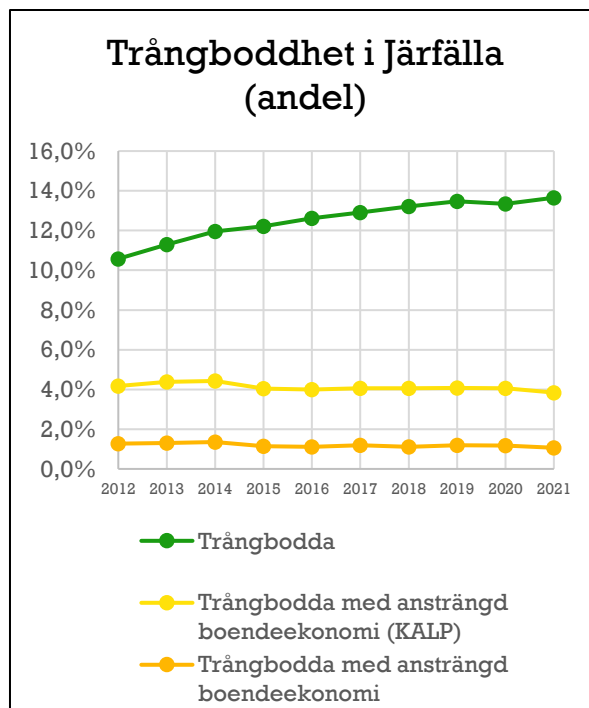
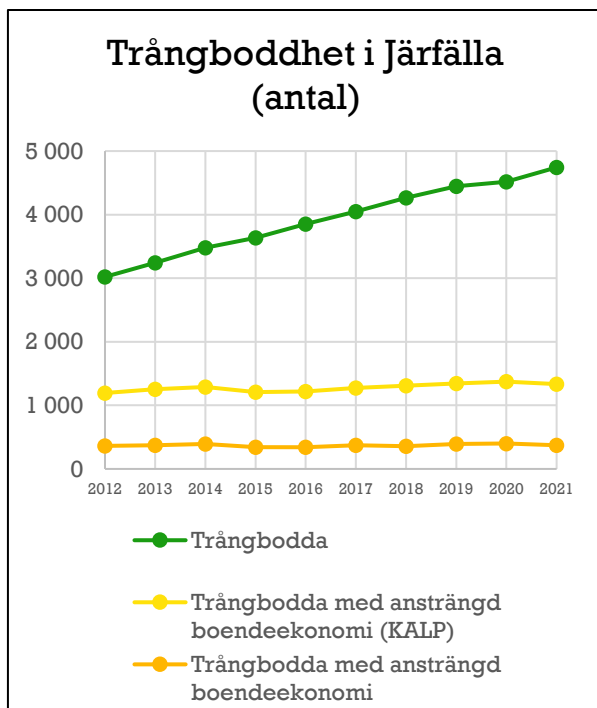
Tabell 3: Definitioner av trångboddhet (källa: Boverket, 2023)

Definitioner av trångboddhet enligt Boverket	
Trångboddhet	Hushållet är trångbott om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela sovrum, men med beaktande av stigande ålder och personlig integritet behöver barn över 11 år eget rum. Vuxna som inte är sambor delar inte sovrum. Ensamstående utan barn anses inte som trångbodda. För de hushåll där antalet rum saknas, främst småhus, används boendeyta per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.
Trångboddhet och ansträngd boendekonomi, KALP	Hushållet är trångbott och har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen och en kvar att leva på.
Trångboddhet och ansträngd boendekonomi	Hushållet är trångbott och har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen.

¹⁷ Regeringskansliet, 2023.

¹⁹ Boverket, 2020b.

¹⁸ Evidens, 2023a.



Figur 5 och 6: Antal och andel trångbodda hushåll i Järfälla 2012-2021. Källa: Boverket, 2023

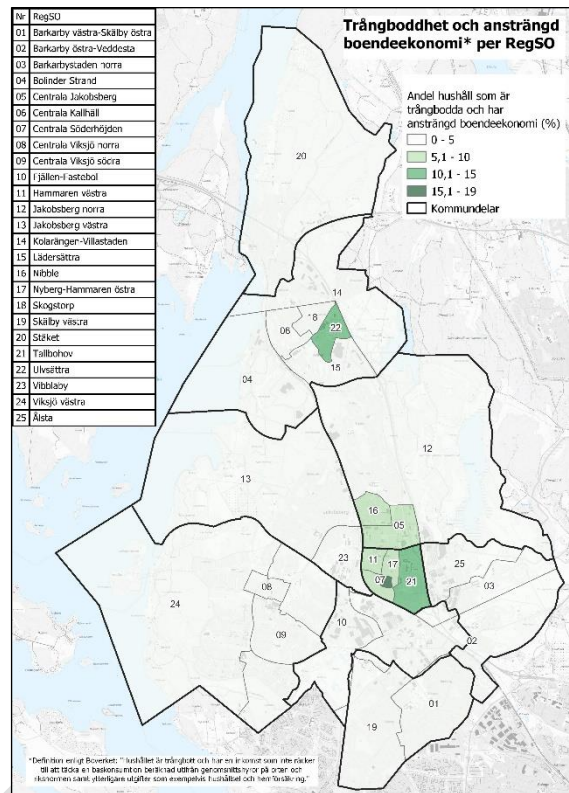
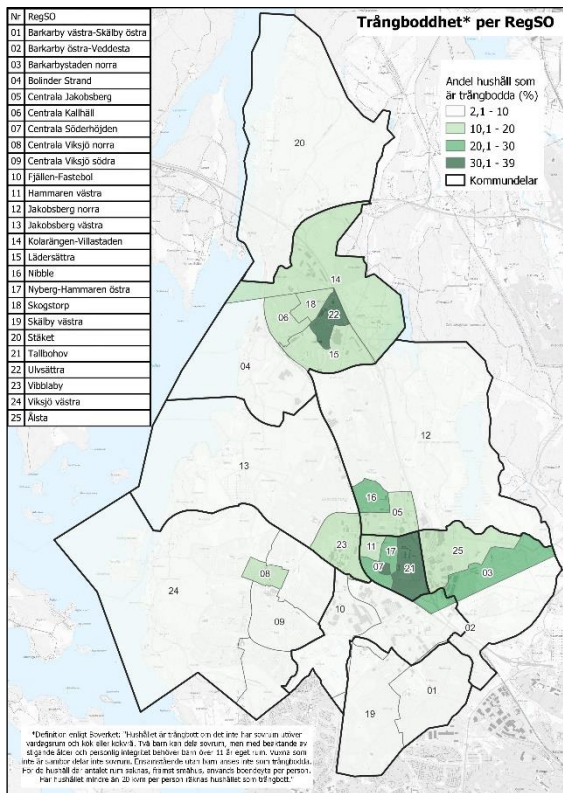
Förekomsten av trångboddhet ser olika ut inom Järfällas kommundelar och regionala statistikområden (RegSO). Andelen trångbodda hushåll varierar från 2 procent i Viksjö till 39 procent på Centrala Söderhöjden år 2021. Det är också en skillnad mellan andelen trångbodda hushåll som dessutom har en ansträngd boendeekonomi som varierar från 0 procent i flera områden till 19 procent på Centrala Söderhöjden. Generellt så följer andelen trångbodda hushåll i kommunens RegSO de socioekonomiska förutsättningarna. Trångboddheten är också som mest utbredd i de delar av kommunen som har en hög andel äldre hyresrätter, som i Södra och Norra Jakobsberg samt Ulvsättra, men även i Barkarbystaden som har en hög andel nyproduktion.

Bostäderna i det äldre hyresrättsbeståndet är ofta relativt rymliga men det bor för många personer för lägenhetens storlek, enligt Boverkets definition av trångboddhet (tabell 3). I stor utsträckning är det Järfällahus som förvaltar det äldre hyresrättsbeståndet i Norra och Södra Jakobsberg. Därmed är det troligt att en betydande andel av de trångbodda hushållen med en

ansträngd boendeekonomi bor i bostäder inom Järfällahus bestånd.

Även i Barkarbystaden är en stor andel av hushållen trångbodda, cirka en femtedel. Jämfört med det äldre hyresrättsbeståndet är dock både hushållen och bostäderna mindre i Barkarbystaden. En förklaring kan vara att det har producerats mycket nya bostäder i området som överlag har byggts mer yteffektivt.

En skillnad mellan trångboddheten i Södra och Norra Jakobsberg samt Ulvsättra och den i Barkarbystaden är att hushållens ekonomi skiljer sig åt. I Barkarbystaden har en relativt låg andel av de trångbodda hushållen en ansträngd boendeekonomi (5 procent) medan samma siffra är betydligt högre bland områdena i Norra och Södra Jakobsberg samt Ulvsättra. Det kan därmed tolkas som att det förekommer en ”frivillig” trångboddhet i Barkarbystaden där hushållen i större utsträckning har haft möjlighet att efterfråga olika typer av boenden jämfört med de som har en ansträngd ekonomi. Värt att notera är dock att det socioekonomiska indexet har försämrats inom kommundelen sedan 2015.



Figur 7 och 8: Andel hushåll som är trångboddade och andel hushåll som är trångboddade och har en ansträngd boendekonomi. Källa: Boverket, 2023

Att minska andelen och antalet trångboddade hushåll i kommunen är en utmaning eftersom det handlar om vilket typ av boende som ett hushåll har möjlighet att efterfråga. Det har även att göra med olika hushålls boendepreferenser. Hushållen som både har en ansträngd boendekonomi och är trångboddade kan antas ha mycket svårt att efterfråga olika typer av bostäder. För att minska denna typ av trångboddhet skulle därför fler hyresrätter med flera rum behöva tillskapas som dessutom har hyror som hushåll med lägst inkomst har råd att efterfråga.

Eftersom det är en utmaning att tillskapa denna typ av bostäder på dagens bostadsmarknad är ett alternativ att undersöka hur flöden kan skapas inom det existerande beståndet i Järfälla för att skapa flyttkedjor. Om mindre hushåll flyttar från rymliga bostäder skulle de kunna tillgängliggöras på bostadsmarknaden. Det kan också finnas möjligheter att arbeta med kompensatoriska åtgärder för de trångboddade hushållen för att motverka de negativa effekterna som trångboddhet kan ha.

5. Järfällas allmännyttiga bostadsbolag

Ägardirektiv

Järfällahus AB är kommunens allmännyttiga bostadsbolag. Järfällahus ägs till hundra procent av Järfälla kommun och styrs främst genom det politiskt antagna ägardirektivet. Enligt Järfällahus ägardirektiv²⁰ är ändamålet med Järfällahus verksamhet att främja bostadsförsörjningen i Järfälla kommun. Bolaget ska agera långsiktigt i samverkan med kommunen och bidra till en social, ekonomisk och ekologisk hållbar utveckling i kommunen. I ägardirektivet framhävs kommunens fokus på trygghetsarbete och det är prioriterat att bolaget ska arbeta för att bryta segregationen, renovera delar av beståndet, vara en aktiv aktör på Järfällas bostadsmarknad samt säkerställa att dess andel hyresrätter inte ska minska.

Järfällahus har enligt ägardirektivet även som uppdrag att påbörja byggprocessen av cirka 100 allmännyttiga hyresrätter per år eller totalt 400 under mandatperioden 2022–2026. De ska enbart tillåta ombildning från hyresrätt till bostadsrätt i områdena Sångvägen, Termovägen och på Söderhöjden i syfte att öka integrationen. Antalet ombildade lägenheter får inte överstiga antalet igångsatta projekt av nya allmännyttiga bostäder. Vidare ska Järfällahus utreda möjligheterna att ge personer utsatta för våld i nära relationer förtur i bolagets bostadskö och verka för att inrätta ett gemensamt förturssystem för att möjliggöra byten mellan kommunerna. De ska även ta ytterligare steg mot målsättningen att unga upp till 26 år ska garanteras bostad och bidra till att de sociala kontrakten får en geografisk spridning genom att nya sådana kontrakt undviks på Sångvägen, Termovägen och Söderhöjden. Bolaget ska

även arbeta aktivt för att motverka välfärdsbrott, trångboddhet och olovlig andrahandsuthyrning.

Direktivet beskriver också vikten av samverkan mellan Järfällahus och Järfälla kommun. Utöver redan befintliga samverkansformer kan nya upprättas. Bolaget ska också hålla sig väl informerat om kommunens bostadsbehov och sociala utmaningar. De ska medverka i den kommunala planeringen genom att i pågående gemensamma projekt tillföra erforderlig kompetens och resurser för att kunna svara upp och aktivt driva arbetet framåt i enlighet med projektets mål och tidplan.

Enligt direktivet kan avsteg från affärsmässiga grunder göras om en aktivitet eller insats bedöms ha stora positiva sociala effekter och konsekvenser för bolaget och/eller för Järfälla kommun.

Överenskommelse med socialförvaltningen

I enlighet med det allmännyttiga uppdraget finns det även en överenskommelse mellan Järfällahus och socialnämndens individ- och familjeomsorg i Järfälla kommun. Överenskommelsen innebär att Järfällahus ska anvisa 20 lägenheter per år till socialnämnden upp till en gräns om max 5 procent av det totala hyresbeståndet. Parterna har förbundit sig att löpande arbeta med att omvandla befintliga sociala kontrakt till förstahandskontrakt. Överenskommelsen avser nyckeltal, principer för fördelning av sociala kontrakt, inklusive Bostad först, träningslägenhet och jourlägenheter inom verksamhetsområdet våld i nära relationer.

²⁰ Ägardirektiv för Järfällahus AB, 2023.

Järfällahus i korthet

Antal lägenheter

5601

Antal fastigheter

68

Kötid i snitt

7,5 år



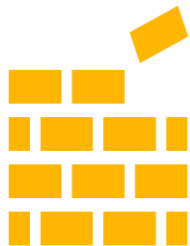
Återtagna lägenheter
till följd av oriktiga
hyresförhållanden (2022)

62



cirka 11 000

personer i bostadskö



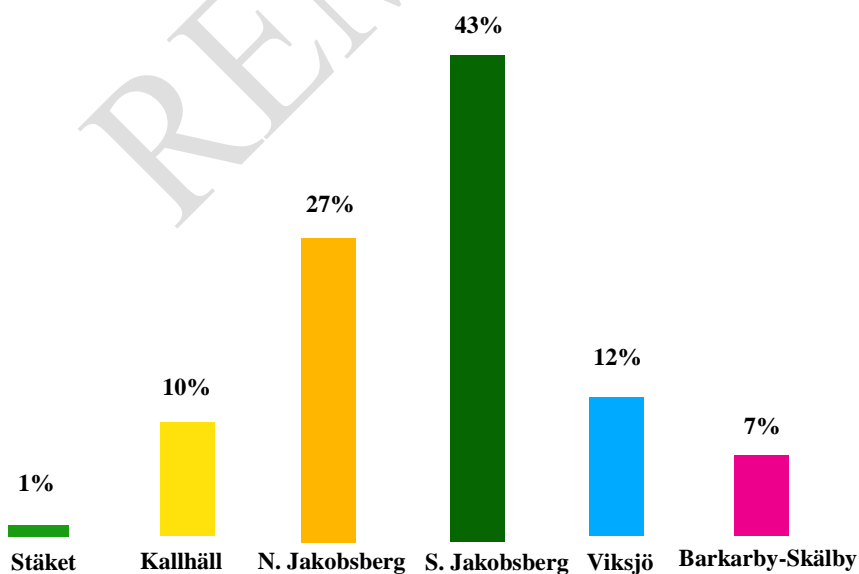
Planerade renoveringar

cirka 3100



Det finns en seniorkö
och en ungdomskö

Andel av Järfällahus bestånd per kommunal



Alla typer av
inkomster **godkänns**,
med undantag för
försörjningsstöd.

Skulder hos Kronofog-
den **godkänns inte**.

6. Bostadsbehov för särskilt utsatta grupper

Nedan är en sammanfattande analys utifrån nulägesbeskrivningen (Bilaga 1) om de särskilt utsatta grupper som har störst utmaningar på bostadsmarknaden i Järfälla.

Trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi

Trångboddheten i Järfälla har ökat de senaste åren, från 10,6 procent av hushållen år 2012 till 13,7 procent år 2021. Över 4 700 hushåll var trångbodda år 2021 och majoriteten av dem är barnfamiljer i flerbostadshus, både hyresrätter och bostadsrätter. Andelen hushåll i Järfälla som är trångbodda och också har en ansträngd boendeekonomi har legat på ungefär samma nivåer sedan 2012 men har minskat något från 2012 till år 2021. Trångbodda hushåll enligt KALP-måttet ligger runt 4 procent medan cirka 1 procent av hushållen är trångbodda med mest ansträngd boendeekonomi. Sett till antalet hushåll så har dessa former av trångboddhet dock ökat. Mellan år 2012 och 2021 har antalet trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi enligt KALP-måttet har ökat från 1194 till 1335 vilket är en ökning med 12 procent. En majoritet av dessa hushåll (60 procent) bor i hyresrätter och de är framförallt barnfamiljer. I kommunen finns cirka 1070 hushåll med barn som är trångbodda med ansträngd boendeekonomi enligt KALP-måttet.²¹

Trångboddhet kan ha flera negativa konsekvenser. Det kan påverka barns skolresultat på ett negativt sätt²² och även den psykiska hälsan²³ och den fysiska hälsan.²⁴ Barnfamiljer som lever i trångboddhet med ansträngd boendeekonomi i kommunen är

därför identifierad som en särskilt utsatt grupp, då boendeförhållanden riskerar att påverka uppväxtvillkoren och livschanserna för barnen negativt. Det är en stor utmaning att tillskapa och tillgängliggöra stora bostäder till trångbodda hushåll, men utredningar kring det bör göras. Att arbeta med kompensatoriska åtgärder för trångbodda hushåll, särskilt för barn, är också en viktig aspekt.

Personer som lever i hemlöshet

I Järfälla finns framförallt strukturellt hemlösa personer. Strukturell hemlöshet innebär inte att den enskilde eller familjen har sociala problem som anledning till utestängning från den ordinarie bostadsmarknaden, utan att de inte har de ekonomiska förutsättningarna att ta sig in på bostadsmarknaden, till exempel till följd av skilsmässa eller sjukdom.

Kommunen deltar i Socialstyrelsens återkommande kartläggningar av hemlöshet för att aktualisera kunskapen om hur situationen ser ut. Gruppen är särskilt utsatt eftersom det kan finnas flera hinder som bidrar till den strukturella hemlösheten, bland annat bristen på lämpliga bostäder med en hyresnivå som hushåll med låga inkomster kan klara av. Krav för att bli godkänd som hyresgäst är också en strukturell orsak till varför personer utestängs från bostadsmarknaden.

²¹ Boverket, 2023

²² Dante Contreras, et al., (2019)

²³ Gary Evans, et al., (2002);
Margareta Popoola, (1999)

²⁴ Maria Brandén, et al., (2020); Zahra Raisi-Estabragh, et al., (2020); Vusumuzi Nkosi et al., (2019)

Personer som är våldsutsatta

Personer som är utsatta för våld och därför behöver förändra sin boendesituation har identifierats som en särskilt utsatt grupp vad gäller bostadsförsörjningen. En förändring behöver ofta ske snabbt och en flytt till en annan ort kan vara nödvändigt med anledning av skyddsbehov. Personerna saknar ofta ekonomiska förutsättningar och kötid för att kunna ordna med ett eget nytt boende och kommunen kan då erbjuda tillfälliga boendelösningar. När ett tillfälligt behov av skydd och boende upphör har dock socialförvaltningen inte tillgång till långsiktiga självständiga boendelösningar för personer som varit utsatta för våld, utan dessa behöver tillgodoses på den öppna bostadsmarknaden. Sociala kontrakt är det som mest liknar ett eget boende men är inte att betrakta som självständigt.

Nyanlända Järfällabor

Personer som är nyanlända i Sverige och i Järfälla kan antas ha betydligt större utmaningar att komma in på bostadsmarknaden jämfört med personer som levit en längre tid i Sverige. De nyanlända Järfällaborna har ofta en lägre betalningsförmåga, saknar ofta kännedom om bostadsmarknaden i Sverige och har kort eller ingen kötid till den allmännyttiga bostadskön. Kommunen har ansvar för att tillhandahålla bostäder för de nyanlända som omfattas av bosättningslagen under etableringsperioden. Denna grupp får även stöd i att komma in på bostadsmarknaden under denna tid. De nyanlända som valt att bosätta sig på egen hand i kommunen omfattas inte av lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning när uppehållstillstånd beviljas. Det innebär att de endast omfattas av kommunens generella bostadsförsörjningsansvar på samma sätt som alla andra invånare, och därmed förväntas att själva ordna med sitt boende. De egenbosatta nyanlända har därför identifierats som en särskilt utsatt grupp av länsstyrelsen.

Hushåll med låg betalningsförmåga

Hushåll med låg betalningsförmåga kan ha stora svårigheter att skaffa sig en lämplig bostad eftersom. Om man har låg betalningsförmåga är det en utmaning att efterfråga en lämplig bostad, framför allt nyproducerade bostäder. För de hushåll som därtill har kort kötid i bostadskön blir möjligheterna små att förändra sin boendesituation. Dessa hushåll har identifierats som en särskilt utsatta eftersom de riskerar att falla mellan stolarna.

Gruppen inkluderar flera typer av hushåll som ungdomar, trångbodda, arbetslösa, hemlösa och nyanlända. Bland dem finns ofta gemensamma utmaningar som att bostaden inte är anpassad till hushållets storlek eller betalningsförmåga. Vissa har rätt till stöd från socialförvaltningens, till exempel ekonomiskt bistånd för att betala hyran eller stöd för att öka möjligheten att bli självförsörjande. Ekonomiskt bistånd till hyreskostnad beviljas efter en individuell bedömning. Boendekostnaden ska vara skälig och hänsyn tas till maximala nivåer avseende högsta godtagbara boendekostnad. Om preventiva åtgärder för att underlätta för gruppen på bostadsmarknaden inte genomförs finns en risk att fler blir aktuella hos socialtjänsten genom ansökan om ekonomiskt bistånd.

Ytterligare en utmaning är att de som är i behov av ekonomiskt bistånd inte godkänns som hyresgäst av det kommunala bostadsbolaget Järfällahus. För att bli godkänd som hyresgäst behövs ett intyg på inkomst minst sex månader framåt i tiden. Järfällahus godkänner heller inte skulder hos kronofogden, betalningsanmärkningar eller tidigare hyresskulder. Detta innebär att även personer med ekonomiskt bistånd riskerar att falla mellan stolarna när det kommer till att efterfråga en bostad. Det är därmed viktigt att både främja nyproduktion som kan efterfrågas av hushåll med låg inkomst samt värna det befintliga beståndet av bostäder som är ekonomiskt överkomligt för dessa hushåll.

7. Utmaningar för bostadsförsörjningen

Kommunens bostadsförsörjningsansvar innebär flera utmaningar, sammanfattningsvis har följande fem övergripande utmaningar identifierats och fungerat som utgångspunkt för framtagna mål och insatser i kapitel 8.

1. Låg betalningsförmåga bland de särskilt utsatta grupperna

Låg betalningsförmåga samt avsaknad av tillräcklig kötid innebär svårigheter att efterfråga lämpliga bostäder. Antalet personer inom denna grupp riskerar att öka till följd av det ekonomiska läget med bl.a. inflation och höjda räntor. De riskerar att hamna i en osäker och dyr andrahandsmarknad och att behöva leva i trångboddhet med negativa effekter för levnadsstandarden som följd. Majoriteten av de trångbodda hushållen i kommunen är barnfamiljer. Det finns därmed ett behov av att tillskapa och tillgängliggöra stora bostäder med hyror som personer med låg inkomst har möjlighet att efterfråga.

2. Kvantitativa mål och komplexa bostadsbehov i kombination med ett instabilt ekonomiskt läge

Bostadsbyggandet behöver fortsätta för att bostadsbristen inte ska bli förvärrad framöver. Det är samtidigt viktigt att bygga bostäder för det identifierade behovet i kommunen. Det handlar om att tillgodose behov som identifierats bland de särskilt utsatta grupperna, att tillskapa bostäder utifrån den demografiska grupp som kommer att flytta till kommunen, att bygga utifrån varje kommunds behov av bostäder för att skapa variation och för att främja flyttkedjor i det befintliga beståndet. Utmaningen för kommunen är att uppfylla det kvantitativa målet som finns inom Stockholmsförhandlingen och samtidigt möta dessa olika identifierade behov för bostadsförsörjningen. En utmaning är också att göra detta i ett ekonomiskt läge som innebär utmaningar för byggprojekt att starta enligt plan.

3. Stora socioekonomiska skillnader och segregation

Det finns stora socioekonomiska skillnader inom kommunen som i stor grad sammanfaller med hur fördelningen av bostadsbeståndet ser ut. Olika socioekonomiska nivåer sammanfaller till stor del med hur bostadsförhållandena ser ut vad gäller bostadsarea per person, upplåtelseformer och hushållstyper. En blandning av bostadsbeståndet inom kommunens bostadsområden är därför nödvändig för att ta steg mot att minska den socioekonomiska segregationen i kommunen.

4. Renoveringar av det allmännyttiga beståndet i kombination med bostadsförsörjningsansvar

Höga krav ställs på Järfällahus ansvarstagande för bostadsförsörjningen samtidigt som det är prioriterat att bolaget ska renovera en majoritet av beståndet under en tioårsperiod. Renoveringarna är motiverade eftersom stora delar av beståndet har nått sin tekniska livslängd. Dessutom innebär det möjligheter att förbättra boendemiljöerna och att kompensatoriska åtgärder för till exempel trångbodda hushåll kan genomföras. Renoveringarna innebär dock en utmaning med att avflyttningarna från lägenheterna kan minska eftersom lediga lägenheter kommer behöva användas som evakueringslägenheter. Därmed kan färre lägenheter bli tillgängliga för nya hyresgäster. Även andra möjliga åtgärder för en förbättrad bostadsförsörjning som bygger på att lägenheter blir lediga i beståndet försvåras. Renoveringarna kan även innebära hyreshöjningar som de hushåll som redan har en låg betalningsförmåga har svårt att betala.

5. Delat ansvar för bostadsförsörjningen

Trots att kommunen är ansvarig för bostadsförsörjningen finns det interna utmaningar med bostadsförsörjningen på grund av att ansvaret trots allt är delat. Hos kommunen hamnar olika delar av bostadsförsörjningen hos olika nämnder och avdelningar och därmed riskerar vissa grupper av invånare att hamna mellan stolarna. Samhällbyggnadsavdelningen, som leder arbetet med bostadsförsörjningen i kommunen, arbetar i huvudsak med tillkommande bebyggelse. Det allmännyttiga bolaget JHAB är endast ansvariga för sitt egna bostadsbestånd och förhåller sig till kraven i sin uthyrningspolicy. Socialtjänsten arbetar utifrån socialtjänstlagen med ett flertal biståndsbedömda insatser, exempelvis ekonomiskt bistånd till hyreskostnad till invånare med låga inkomster och

individuellt stöd till personer med social problematik som är i behov av stöd för att klara av att sköta ett boende. Socialtjänsten kan dock aldrig erbjuda ett helt självständigt boende. Trots ett gott samarbete och goda ambitioner, riskerar invånare med låg betalningsförmåga, ofta i kombination med för kort kötid, att falla mellan stolarna gällande tillgången till en god bostad. Detta då ett ekonomiskt bistånd i dagsläget inte kan säkra enskildas tillgång till boende. Det är därmed en utmaning för kommunen att heltäckande hantera frågan om bostadsförsörjning för de grupper som faller mellan stolarna. Detta kräver en god samverkan mellan förvaltningar och bolag. Eftersom det delade ansvaret för bostadsförsörjningen inom en kommun är en utmaning som med stor sannolikhet delas med andra kommuner är det viktigt att staten tar ett större ansvar i denna fråga.

8. Verktyg för att arbeta med bostadsförsörjningen

Nedan redovisas de verktyg som Järfälla kommun kan använda i arbetet med bostadsförsörjningen.

Omvärldsbevakning och analys

Järfälla kommun jobbar kontinuerligt med omvärldsbevakning i syftet att analysera de förändringar i omvärlden som kan påverka såväl behovet som efterfrågan av bostäder. Detta för att kunna ha en god beredskap i arbetet med bostadsförsörjningen. Exempel på områden som är viktiga att analysera i relation till bostadsförsörjningen är bostadsmarknaden, de demografiska och socioekonomiska förutsättningarna inom kommunen och flyttkedjor. Även analyser som ligger till grund för lokalförsörjningsplanen är relevanta.

Översiktsplanering

Med hjälp av översiktsplanen kan kommunen tydligt peka ut vilka områden man avser att bebygga och på vilket sätt detta ska ske. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande vad gäller markanvändningen, men är ett mycket viktigt dokument i det strategiska arbetet genom att tydligt identifiera utvecklingsområden. Tyngdpunkten för den tilltänkta bebyggelseutvecklingen och förtätningen ska främst ske inom den av RUFSS 2050 utpekade regionala kärnan Barkarby-Jakobsberg och de områden som ingår i den kommande tunnelbanas influensområde. Utöver den regionala kärnan pekar kommunen även ut centrala Kallhäll och Bolinder Strand som fokuspunkter för vidare förtätning.

Med översiktsplanen som stöd har ett program för Barkarbystaden med tillhörande strukturplan tagits fram. Innehållet i programmet ligger till grund för efterföljande detaljplanering.

Markpolitik och markanvisningar

Järfälla kommun har fördelen av att äga relativt mycket mark. Detta ger en god markpolitisk förhandlingsposition, vilket ökar möjligheterna att styra inriktningen av markens utveckling och användning i en socialt hållbar riktning. Kommunen beslutade 2023 om riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal.

Huvudprincipen är att markanvisning ska ske genom tävling. Samhällsbyggnadsavdelningen upprättar då ett förslag till tävlingsprogram, där markområdets förutsättningar anges samt vilken bedömningsgrund som kommer användas vid val av vinnande förslag. Direktanvisning kan användas då det finns särskilda motiv som har ett stort värde för Järfälla kommun och Järfälla-bornas. Exempelvis om markanvisningen skulle innebära att många arbetstillfällen tillskapas, att ett projekt tillför ett långsiktigt mervärde till kommunen eller är helt unikt. Sociala program kan utgöra utvärderingskriterier vid tävling eller direktanvisning.

Vid beslut om projektdirektiv finns en rutin att bedöma om ett projekt bidrar till bostadsförsörjningsprogrammets mål eller inte. Vid markanvisning kan kommunen exempelvis ställa krav på bostädernas upplåtelseform och typ av bostäder för att uppnå målen med bostadsförsörjningen. Kommunen kan vid behov av särskilda boendeformer (LSS-boende, äldreboende) förbehålla sig rätten att på marknadsmässiga villkor förvärva eller förhyra delar av den färdigställda bebyggelsen.

Detaljplanering

Detaljplanen är det juridiskt bindande dokument som reglerar bebyggelsens omfattning och användning inom ett visst område. Syftet med detaljplanen kan vara att möjliggöra ny bebyggelse eller ändra bebyggelsens innehåll. Detaljplanen preciserar hur markanvändningen inom ett givet område ska se ut och regleras genom planbestämmelser i plankartan.

I detaljplanen ingår bland annat också en analys av potentiella risker samt hur hänsyn tagits till frågor om ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. Det finns även en rutin att analysera om planbesked bidrar till bostadsförsörjningsprogrammets mål eller inte. Detaljplanen fungerar sedan som grund för exploatering och bygglov. I planbestämmelserna kan kommunen reglera användningen bostad och om det finns särskilda skäl till det kan denna användning preciseras till att gälla en specifik boendeform.

Inom de större utvecklingsområdena arbetas flexibla detaljplaner fram. De ska kunna fungera över tid oavsett vilka byggaktörer som senare kommer in i processen. En utmaning är att säkerställa att tillkommande byggnation uppfyller de krav på kvalitet som de antagna målen i översiktsplanen föreskriver. Av detta skäl tas ofta ett kvalitetsprogram fram parallellt med de formella planhandlingarna. Kvalitetsprogrammen används sedan som underlag för kommande markanvisningar och sedermera köpeavtal.

Ägardirektiv för Järfällahus AB

Järfälla kommun äger Järfällahus AB och det viktigaste styrande dokumentet för bolagets inriktning är ägardirektivet. Där beskrivs att ändamålet med Järfällahus verksamhet att främja bostadsförsörjningen i Järfälla kommun. Bolaget ska agera långsiktigt i samverkan med kommunen och bidra till en social, ekonomisk och ekologisk hållbar utveckling i kommunen. En mer utförlig beskrivning av ägardirektivet finns i avsnitt 5.

Järfällahus uthyrningspolicy

Järfällahus uthyrningspolicy beskriver hur bolaget fördelar lediga lägenheter inom beståndet och hur deras kösystem fungerar. Policyn fastställer också vilka ekonomiska förutsättningar som krävs för att bli godkänd som hyresgäst. Därmed påverkar policyn vilka som får tillträde till lägenheter inom bolagets bestånd.

Bostadssociala insatser

En del av kommunens arbete med bostadsförsörjningen inriktar sig mot de grupper där kommunen har ett lagstadgat ansvar att anordna bostäder, men även mot de grupper som av olika anledningar har särskilt svårt att skaffa sig ett varaktigt boende på egen hand. Inom kommunen är det i första hand socialförvaltningen som arbetar med dessa åtgärder. I detta ingår bland annat förebyggande arbete mot vräkningar, sociala kontrakt, modellen Bostad först och arbete för att stötta personer utsatta för våld i nära relation med deras boendesituation.

Socialförvaltningen och Järfällahus har även slutit en överenskommelse som avser nyckeltal, principer för fördelning av sociala kontrakt, inklusive Bostad först, träningslägenhet och jourlägenheter inom verksamhetsområdet våld i nära relationer. Detta beskrivs mer i avsnitt 5.

Samverkan

Eftersom bostadsförsörjningsfrågan berör flera aktörer är samverkan ett viktigt verktyg för att utveckla arbetet i riktning mot uppställda mål. Det kräver dels en samverkan mellan kommunens förvaltningar och bolag men även med bostadsmarknadens aktörer. En regelbunden kontakt med berörda aktörer är av största vikt för att genom en konstruktiv dialog kunna skapa en gemensam syn på de problem och möjligheter som finns angående bostadsbyggandet i kommunen.

Även mellankommunal och regional samverkan är viktigt eftersom närliggande kommuner helt eller delvis verkar inom samma bostadsmarknad. I dagsläget finns ett par gemensamma forum, där berörda kommuner träffas och diskuterar bostadsförsörjningsfrågan på ett delregionalt plan, men Järfälla ser gärna att detta kan utvecklas vidare. Stadsbyggnadsbenchen är ett av dessa forum där olika frågor inom stadsbyggnadsprocessen diskuteras. Järfälla kommun deltar tillsammans med nio andra kommuner i länet. Kommunen har även en kontinuerlig dialog med Region Stockholm och Länsstyrelsen i bostadsförsörjningsfrågan.

REMISSVERSIO

9. Mål och insatser för bostadsförsörjningen

Det övergripande syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Det ska även bidra till regionens bostadsförsörjning. En aktiv styrning av bostadsbyggandet ska också bidra till att minska boendesegregationen och den socioekonomiska segregationen.

Baserat på nulägesbeskrivningarna i bilaga 1 och 2 har två prioriterade målområden tagits fram för kommunens arbete med bostadsförsörjningen. Det första målet relaterar till hur kommunen arbetar med utbudet av bostäder som tillskapas. Det andra målområdet ramar in prioriteringar kopplat till hur olika särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden ska kunna efterfråga bostäder. För båda målområdena har ett antal delmål och insatser tagits fram som konkretiserar arbetet för att bidra till att uppfylla målen.

Målområde 1

Erbjuda ett varierat utbud av bostäder på kommunalnivå

Delmål

- 1.1** Eftersträva att upprätthålla de senaste årens byggnadstakt med 1 000 färdigställda bostäder per år under perioden 2023–2032.
- 1.2** Skapa en större variation av upplåtelseformer, bostadstyper och lägenhetsstorlekar i respektive kommunal.
- 1.3** Utveckla och testa innovativa bostads- och boendeformer för att främja ett mer kostnadseffektivt byggande och boende.
- 1.4** Skapa flyttkedjor inom Järfällas i syfte att frigöra bostäder i det befintliga beståndet samt öka rörligheten på bostadsmarknaden.

Målområde 2

Stärka möjligheten till bostad för grupper som har låg möjlighet att efterfråga bostäder

Delmål

- 2.1** Ta tillvara på och tillgängliggöra bostäder i det existerande beståndet.
- 2.2** Underlätta för särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden.
- 2.3** Arbeta för en permanent etablering på bostadsmarknaden för nyanlända, våldsutsatta, hemlösa och andra grupper som lever i social utsatthet.

Målområde 1

Erbjuda ett varierat utbud av bostäder på kommunalnivå

Delmål	Insats	Ansvarig förvaltning eller bolag	Verktyg
1.1 Eftersträva att upprätthålla de senaste årens byggnadstakt med 1 000 färdigställda bostäder per år under perioden 2023–2032	Arbeta med en mångfald av byggaktörer.	KSF	Markanvisning
	Järfällahus ska vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden och aktivt medverka i utvecklingen av Järfälla kommun samt bidra till kommunens tillväxt.	JHAB	Ägardirektiv för JHAB
	Järfällahus ska tillgodose att hyresbostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god kvalitet i hela kommunen. Målet är att påbörja byggprocessen av cirka 100 allmännyttiga hyresrätter per år.	JHAB	Ägardirektiv för JHAB
1.2 Skapa en större variation av upplåtelseformer, bostadstyper och lägenhetsstorlekar i respektive kommundel	Föra dialoger med bostadsmarknadens aktörer och detaljplanera för prioriterade upplåtelseformer och de bostadsstorlekar som är underrepresenterade i bostadsområdet vid nybyggnation, bland annat utifrån underlaget <i>Bostadsutbud och socioekonomiska förutsättningar i Järfällas kommundelar</i> .	KSF	Samverkan, markanvisning, detaljplanering, omvärldsbevakning och analys
	Kartlägga nyproduktionens lägenhetsstorlekar för att se mönster och följa utvecklingen.	KSF	Omvärldsbevakning och analys, samverkan
	Aktivt föra dialoger med bostadsmarknadens aktörer för att främja genomförandet av Bostadsförsörjningsprogrammets mål.	KSF	Markanvisning, detaljplanering
	De byggprocesser av cirka 100 allmännyttiga hyresrätter per år som Järfällahus påbörjar eftersträvar att ligga i kommundelar som har få hyresrätter och kompletterar de redan existerande bostadsstorlekarna i respektive kommundel.	KSF, JHAB	Markanvisning, ägardirektiv för JHAB
	Utveckla ett verktyg för att bedöma effekter på sociala värden av insatser inom samhällsbyggnad.	KSF	Omvärldsbevakning och analys, markanvisning, detaljplanering
1.3 Utveckla och testa innovativa bostads- och boendeformer för att främja ett mer kostnadseffektivt byggande och boende	Initiera pilotprojekt för nya typer av bostads- och boendeformer för att tillskapa boenden som hushåll med lägre betalningsförmåga har möjlighet att efterfråga.	KSF	Markanvisning, omvärldsbevakning och analys
	Utreda möjliga på-, ut- och tillbyggnader inom fastigheter där befintlig infrastruktur finns i syfte minimera exploateringskostnader och möjliggöra rimliga boendekostnader.	KSF	Omvärldsbevakning och analys, markanvisning, detaljplanering
	Utreda och ta fram en Järfällamodell för hur kommunen och Järfällahus kan få ned kostnader i projekt genom att se över hela processen i syfte att hålla hyresnivåerna låga samt hur detta kan följas upp.	KSF, JHAB	Omvärldsbevakning och analys, detaljplanering, samverkan
	Se över möjligheten att använda lagen om vissa kommunala befogenheter (2007:49) för att möjliggöra t.ex. prisrimliga bostäder eller hyresgarantier för trångbodda barnfamiljer.	SOF, KSF	Omvärldsbevakning och analys
1.4 Skapa flyttkedjor inom Järfällas i syfte att frigöra bostäder i det befintliga beståndet samt öka rörligheten på bostadsmarknaden	Sammanställa framtagna utredningar och underlag om olika gruppers behov och efterfrågan samt ta fram målgruppsanalys.	KSF	Omvärldsbevakning och analys
	Ta fram en Järfällamodell för flyttkedjor genom att utreda vilken typ av bostäder och vilken boendemiljö som behöver tillskapas för att främja långa flyttkedjor inom kommunen.	KSF	Omvärldsbevakning och analys
	Förankra Järfällamodellen för flyttkedjor med byggaktörer och andra intressenter.	KSF	Markanvisning, detaljplanering

Målområde 2

Stärka möjligheten till bostad för grupper som har låg möjlighet att efterfråga bostäder

Delmål	Insats	Ansvarig förvaltning eller bolag	Verktyg
2.1 Ta tillvara på och tillgängliggöra bostäder i det existerande beståndet	Beakta det äldre fastighetsbeståndets viktiga roll i att tillhandahålla bostäder med fortsatt relativt lägre hyresnivåer, inte minst under lågkonjunkturen.	KSF, JHAB	Samverkan, markanvisning, detaljplanering
	Vid nödvändiga och omfattande renoveringar av beståndet ser JHAB över möjligheterna till annat boende i beståndet för de boende som av ekonomiska skäl inte kan återflytta. Särskild hänsyn till barnfamiljer är motiverat.	JHAB	JHABs uthyrningspolicy
	Inventera kommunala och privatägda byggnader för att bygga om till nya bostäder, t.ex. för studenter, unga eller äldre.	KSF	Detaljplanering
	Se över möjligheter för hur Järfällahus befintliga bestånd kan nyttjas annorlunda för att aktivt arbeta för att motverka trångboddhet, t.ex. genom ombyggnation och att skapa gemensamma utrymmen och mötesplatser i fastigheterna.	JHAB	Ägardirektiv JHAB
2.2 Underlätta för särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden	Ta steg mot målsättningen att unga upp till 26 år och äldre över 80 ska garanteras bostad.	JHAB, KSF	Ägardirektiv JHAB, markanvisning, detaljplanering
	Utreda var ett trygghetsboende för äldre kan tillskapas och gå vidare till markanvisning.	KSF	Markanvisning, detaljplanering
	Se över JHABs uthyrningspolicy och möjligheten att testa att tillåta försörjningsstöd som inkomst och att minimera typ av skulder som inte accepteras inom delar av beståndet i områden som inte har socioekonomiska utmaningar.	JHAB	JHABs uthyrningspolicy
	Se över möjligheterna att vid försäljning av kommunal mark eller upplåtelse av tomträtt för hyresrätter kunna avsätta en andel av bostäderna till sociala kontrakt och Bostad först.	KSF	Bostadssociala insatser, samverkan
2.3 Arbeta för en permanent etablering på bostadsmarknaden för nyanlända, våldsutsatta, hemlösa och andra grupper som lever i social utsatthet	Ta initiativ till utveckling av befintlig samverkan med norrortskommuner kring boendefrågor för våldsutsatta.	SOF	Samverkan
	Undersöka deltagande i nationell samverkan kring boendefrågor för våldsutsatta.	SOF	Samverkan
	Utreda möjligheterna att ge personer utsatta för våld i nära relationer förtur i Järfällahus bostadskö och verka för att inrätta ett gemensamt förturssystem (norrortskommuner) i allmännyttan för att möjliggöra byten mellan kommunerna.	JHAB	Ägardirektiv för JHAB, JHABs uthyrningspolicy, bostadssociala insatser
	Utveckla det vräkningsförebyggande arbetet i samverkan mellan kommunen, Järfällahus och andra fastighetsägare.	SOF, JHAB	Bostadssociala insatser, ägardirektiv JHAB, samverkan
	Delta i Socialstyrelsens nationella hemlöskartläggning 2023 och med utgångspunkt från resultaten bedöma lämpliga åtgärder.	SOF	Omvärldsbevakning, analys

10. Implementering och uppföljning

Kommunstyrelseförvaltningens samhällsbyggnadsavdelning ansvarar för implementering och uppföljning av Bostadsförsörjningsprogrammet med stöd från berörda förvaltningar och Järfällahus.

För att kontinuerligt utveckla arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet och dess mål och insatserna tillsätts en bostadsförsörjningsgrupp samt en styrgrupp där berörda förvaltningar och bolag deltar.

En årlig uppföljning görs av programmet i samband med att bostadsmarknadsenkäten från Boverket besvaras. En del av uppföljningen av programmet består av att analysera underlaget från enkätsvaren i relation

till bostadsförsörjningsprogrammets mål. Uppföljning ska även göras av om insatserna har genomförts eller påbörjats. Potentiella utmaningar, lösningar och utvecklingsområden för genomförandet ska identifieras.

Möjligheten att använda Hypergenes modul för målstyrning för att följa upp arbetet med Bostadsförsörjningsprogrammet ska undersökas.

Bilagan Bostadsbehov per kommundel följs upp i samband med uppföljningen och revideras vid behov för att säkerställa att underlaget är aktuellt.

REMISSVERSIO

11. Referenser

- Boverket, Flyttkedjor, 2020a, <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostads-forsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/efterfragan-pa-bostader/flyttkedjor/> [Hämtad 2023-09-28].
- Boverket, Mått på Bostadsbristen. Förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras. Rapport 2020:21 (Karlskrona: Boverket, 2020b).
- Boverket, Öppna data – Bedömning av bostadsbrist, 2023, <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/> [Hämtad 2023-10-25]
- Brandén Maria, Aradhya Siddartha, Kolk Martin, Härkönen Juho, Drefahl Sven, Malmberg Bo, ”Residential context and COVID-19 mortality among adults aged 70 years and older in Stockholm: a population-based, observational study using individual-level data”, *The Lancet*, 1 (2020) e80-88
- Contreras, Dante, Delgadillo José, Riveros Gabriela, “Is home overcrowding a significant factor in children’s academic performance? Evidence from Latin America.” *International Journal of Educational Development* 67 (2019) s. 1–17
- Evidens, Bostadsutbudet i utsatta områden – Kan ett breddat bostadsutbud bidra till starkare socioekonomi? (Stockholm: Evidens, 2023a).
- Evidens, Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden (Stockholm: Evidens, 2021).
- Evidens, Marknadsdjupförändringar – analys av utvecklingen i Järfälla. Slutrapport 2023-04-14 (Stockholm: Evidens, 2023b).
- Evans Gary, Lercher Peter, W. Kofler Walter, “Crowding and children’s mental health: the role of house type”, *Journal of Environmental Psychology*, 22 (2002) s. 221- 231
- Huddinge kommun, Huddingeanalysen, u.å. <https://www.statsmap.org> [Hämtad 2023-09-28].
- Järfälla kommun, Mål och Budget 2023–2025 Dnr: kst 2022/413 (Järfälla: Järfälla kommun).
- Järfälla kommun, Ägardirektiv för Järfällahus AB (JHAB) (Järfälla: Järfälla kommun, 2023).
- Länsstyrelsen Stockholm, Fakta 2023:6 Bostadsmarknadsenkäten 2023a (Stockholm: Länsstyrelsen Stockholm, 2023).
- Länsstyrelsen Stockholm, Lågkonjunkturen sätter press på länets bostadsmarknad, 2023b, <https://www.lansstyrelsen.se/stockholm/om-oss/pressrum/nyheter/nyheter---stockholm/2023-03-09-lagkonjunkturen-satter-press-pa-lanets-bostadsmarknad.html> [Hämtad 2023-09-28].
- Länsstyrelsen Stockholm, Rapport 2023:17 Läget i länet, Bostadsmarknaden i Stockholms län 2023c (Stockholm: Länsstyrelsen Stockholm, 2023).
- Nkosi Vusumuzi, Haman Tanya, Naicker Nisha and Mathee Angela, “Overcrowding and health in two impoverished suburbs of Johannesburg, South Africa.” *BMC Public Health*, 19:1358 (2019), 1–8.
- Popoola Margareta, Trångt i Herrgårdsmiljö. Rapport om trångboddhet på Herrgården (Malmö: Malmö högskola, 1999).

- Raisi-Estabragh Zahra, McCracken Celeste, Bethell Mae S., Cooper Jackie, Cooper Cyrus, Caulfield Mark J., Munroe Patricia B., Harvey Nicholas C., and Petersen Steffen E, "Greater risk of severe COVID-19 in Black, Asian and Minority Ethnic populations is not explained by cardiometabolic, socioeconomic or behavioural factors, or by 25(OH)-vitamin D status: study of 1326 cases from the UK Biobank." *Journal of Public Health*. 42:3 (2020), 451–460
- Regeringskansliet, Boendeseigrationsutredningen Fi 2022:20. Boendesegregation och verktyg för att räkna på sociala värden. En kunskapsöversikt för samhällsbyggnadssektorn (Stockholm: Regeringskansliet, 2023). Regeringskansliet, Boendeseigrationsutredningen Fi 2022:20. Boendesegregation och verktyg för att räkna på sociala värden. En kunskapsöversikt för samhällsbyggnadssektorn (Stockholm: Regeringskansliet, 2023).
- Statisticon, Befolkningsprognos 2023-2037 Järfälla kommun byggbaserad (Stockholm: Statisticon 2023).
- Stockholms Handelskammare, Riv bostadsmarknadens barriärer. En rapport om hur unga samt samhällsnödvändiga yrkesgrupper stängs ute från bostadsmarknaden (Stockholm: Stockholms handelskammare, 2021).
- Sweco, Sveriges nya geografi. Pandemins flyttmönster (Stockholm: Sweco, 2021).
- Tyréns, Demografi, flyttmönster och Bostadsbestånd i Järfälla (Stockholm: Tyréns, 2022).
- WSP, "Lyckoparadoxen" – Analys av flyttningar från bostadsområden och metoder för ökat kvarboende. Underlagsrapport till revidering av Huddinge kommuns översiktsplan (Stockholm: WSP, u.å.).