

Granskning av det strategiska arbetet med bostadsförsörjning

Botkyrka kommun

April 2025

Said Ashrafi, projektledare och specialist

Cecilia Axelsson, projektmedarbetare och cert. kommunal revisor

Bo Rehnberg, kvalitetssäkrare och cert. kommunal revisor

Sammanfattning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Botkyrka kommun genomfört en granskning av det strategiska arbetet med bostadsförsörjning. Granskningens syfte är bedöma om kommunstyrelsens arbete med bostadsförsörjning sker på ett ändamålsenligt sätt.

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att kommunstyrelsens arbete med bostadsförsörjning **inte helt** sker på ett ändamålsenligt sätt.

Nedan ses bedömning för varje revisionsfråga. För fullständiga bedömningar se respektive revisionsfråga i rapporten eller det avslutande avsnittet "Sammanfattande bedömningar utifrån revisionsfrågor".

Revisionsfrågor	Bedömning	
Finns tydliga strategier för kommunens bostadsförsörjning utifrån gällande regelverk?	Ja	
Finns det konkreta och realistiska handlingsplaner/ genomförandeplaner i kommunen gällande bostadsförsörjningen?	Delvis	
Har kommunstyrelsen utarbetat ändamålsenliga former för samordning inom kommunen och med andra kommuner inom regionen som bidrar till att säkerställa bostadsförsörjningen?	Ja	
Finns det en frekvent och detaljerad uppföljning av bostadsförsörjningsåtgärder för att identifiera avvikelser?	Delvis	
Sker tillräcklig rapportering till kommunstyrelsen vad gäller bostadsförsörjning?	Nej	

Rekommendationer

Efter genomförd granskning lämnas följande rekommendationer till kommunstyrelsen:

- Tillse att arbete med kartläggning av kommunens bostadsbehov genomförs dels utifrån de utmaningar som föreligger mellan affärsmässig verksamhet och sociala åtaganden, dels utifrån nya lagkrav gällande kommunens bostadsförsörjningsansvar. I detta arbete behöver det kommunala bostadsbolaget involveras och kartläggningen behöver beakta befolkningsprognoser och marknadsanalyser. Inom ramen för kartläggningen behöver kommunen även ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner både i planeringen och vid vidtagande av åtgärder för bostadsförsörjning.
- Tilldela specifika ekonomiska resurser till varje insats och inkludera detta i uppföljningen. Detta skulle säkerställa att det finns tillräckliga resurser för att

genomföra åtgärderna och möjliggöra en mer effektiv uppföljning av hur resurserna används.

- Förbättra uppföljningen genom att utveckla specifika mått och indikatorer för alla insatser, särskilt de som saknar uppföljning.
- Implementera en process för regelbunden utvärdering och justering av insatser baserat på uppföljningsresultat och förändrade behov.
- Genomföra en genomgång och revidering av de befintliga riktlinjerna för bostadsförsörjning utifrån förändrade regelverk. Detta innefattar att tydliggöra vilka insatser som är mest kritiska för att uppnå kommunens mål och att säkerställa att dessa insatser ges högsta prioritet. Genom att fokusera på de mest vitala insatserna kan kommunen effektivare använda de begränsade resurser som finns tillgängliga.
- Etablera en tydlig och regelbunden rapporteringsstruktur gällande de identifierade insatserna som finns fastställda i riktlinjerna för hållbar bostadsförsörjning. Detta innebär att definiera vilka nyckelmått och indikatorer som ska rapporteras, hur ofta rapporteringen ska ske, och vem som ansvarar för att sammanställa och presentera informationen.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Inledning	4
Bakgrund	4
Syfte och revisionsfrågor	4
Revisionskriterier	4
Avgränsning	5
Metod	5
Granskningsresultat	6
Allmänt	6
Strategier för bostadsförsörjning	8
Handlingsplaner/genomförandeplaner för bostadsförsörjning	12
Ändamålsenliga former för samordning	15
Uppföljning av bostadsförsörjningsåtgärder	17
Rapportering till kommunstyrelsen	21
Samlad bedömning	24
Rekommendationer	24
Bilagor	25
Bilaga 1: Målområde 1 med fastställda delmål och planerade insatser	25
Bilaga 2: Målområde 2 med fastställda delmål och planerade insatser	27

Inledning

Bakgrund

Varje kommun har ett ansvar för att planera så att förutsättningar finns för alla invånare att kunna leva i goda bostäder och för att främja att lämpliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Kommunen ska enligt bostadsförsörjningslagen (BFL) anta riktlinjer för bostadsförsörjning och genom dessa riktlinjer planera för kommunens bostadsförsörjning. Riktlinjerna ska antas minst en gång under varje mandatperiod. Länsstyrelsen ska också ges tillfälle att yttra sig över kommunens arbete med bostadsförsörjningen.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller de allmänna intressena bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Utifrån genomförd risk- och väsentlighetsanalys har förtroendevalda revisorerna valt att göra en granskning av kommunens arbete med planeringen av bostäder, infrastruktur och mark för generationer framåt.

Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen är att bedöma om kommunstyrelsens arbete med bostadsförsörjning sker på ett ändamålsenligt sätt.

Granskningen har sin utgångspunkt i följande revisionsfrågor:

1. Finns tydliga strategier för kommunens bostadsförsörjning utifrån gällande regelverk?
2. Finns det konkreta och realistiska handlingsplaner/genomförandeplaner i kommunen gällande bostadsförsörjningen?
3. Har kommunstyrelsen utarbetat ändamålsenliga former för samordning inom kommunen och med andra kommuner inom regionen som bidrar till att säkerställa bostadsförsörjningen?
4. Finns det en frekvent och detaljerad uppföljning av bostadsförsörjningsåtgärder för att identifiera avvikelser?
5. Sker tillräcklig rapportering till kommunstyrelsen vad gäller bostadsförsörjning?

Uppställt syfte och uppställda revisionsfrågor har omformulerats, vilket innebär att det föreligger en avvikelse mot den projektplan som har fastställts av de förtroendevalda revisorerna. Omformuleringen har gjorts för att underlätta bedömning av syfte och bedömning per revisionsfråga men påverkar inte inriktning och omfattning av granskningen.

Revisionskriterier

Med revisionskriterier avses de bedömningsgrunder som bildar underlag för revisionens analyser och bedömningar.

Följande revisionskriterier används i granskningen:

- Kommunallagen (2017:725)
- Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383)
- Tillämpbara interna regelverk och policy

Avgränsning

Revisionsobjekt i granskningen är kommunstyrelsen. Granskningen avgränsas i tid framför allt till år 2024.

Metod

Granskningen har genomförts genom:

- dokumentgranskning av styrdokument,
- intervjuer med berörda tjänstepersoner inom kommunstyrelsens förvaltning och samhällsbyggnadsförvaltningen:
 - utvecklingsledare samhällsplanering, KSF
 - samhällsplanerare, KSF
 - planchef, SBF
 - mark- och exploateringschef, SBF
- intervjuer med berörda tjänstepersoner i det kommunala fastighetsbolaget AB Botkyrkabyggen
 - affärsutvecklingschef
 - ekonomichef

Granskningen har genomförts av Said Ashrafi i rollen som projektledare och projektmedarbetare Cecilia Axelsson, certifierad kommunal revisor. Kvalitetssäkring av rapporten har genomförts av Bo Rehnberg, certifierad kommunal revisor i enlighet med PwCs interna riktlinjer för kvalitetssäkring.

De intervjuade har beretts möjlighet att sakgranska rapporten.

Granskningsresultat

Allmänt

Kommunallagen

Av kommunallagen 6 kap 1 § framgår att styrelsen ska leda och samordna förvaltningen av kommunens angelägenheter och ha uppsikt över övriga nämnders och eventuella gemensamma nämnders verksamhet. Av 13 § samma kapitel framgår att styrelsen uppmärksamst ska följa de frågor som kan ha inverkan på kommunens ekonomiska ställning. Styrelsen ska bereda eller yttra sig i de ärenden som ska handläggas av fullmäktige och även verkställa fullmäktiges beslut.

Vidare framgår det av 6 kap 6 § att nämnderna var och en inom sitt område ska se till att verksamheten bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige har bestämt samt de bestämmelser i lag eller annan författning som gäller för verksamheten. Detta ansvar gäller även för kommunstyrelsen.

Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Av lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ankommer det varje kommun att planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Enligt lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 1 § ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Enligt 2 § p.1 ska kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning 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 i riktlinjerna ska enligt 2 § p.2 särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna, och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen enligt 1 § p.2 samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet samt andra regionala organ möjlighet att yttra sig.

Nya bestämmelser och övergångsbestämmelser

Från 2025-03-01 gäller enligt lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 1 § att en

handlingsplan för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Handlingsplanen ska enligt 2 § redovisa

1. behovet av tillskott av bostäder i kommunen,
2. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
3. kommunens planerade åtgärder för att nå sina mål, och
4. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna i handlingsplanen ska enligt 2 § p.2 särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna, och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Om förutsättningarna för den antagna planen ändras under mandatperioden, ska kommunfullmäktige enligt 2 § p.3 anta en ny uppdaterad handlingsplan.

Enligt 1 § p.2 ska kommunen samråda med berörda kommuner och ta hänsyn till behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning. Kommunen ska ge länsstyrelsen och regionen tillfälle att yttra sig.

Ändringarna från 2025-03-01 innebär bland annat att kommunerna ska redogöra för behovet av tillskott av bostäder och ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner både i planeringen och när åtgärder för bostadsförsörjningen vidtas.

Av övergångsbestämmelserna framkommer att bestämmelserna i 1 § i den äldre lydelsen gäller fortfarande för riktlinjer som antagits enligt 1 § tredje stycket i den äldre lydelsen till dess att riktlinjerna har ersatts med en handlingsplan enligt 2 § i den nya lydelsen, dock längst till utgången av den mandatperiod som inleds efter ordinarie val 2026. Bestämmelserna i 2 § om handlingsplan ska tillämpas första gången senast under den mandatperiod som inleds efter ordinarie val 2026.

Särskilt kring bostadsförmedlingar

Från 2025-03-01 träder nya bestämmelser (7-10§§) i lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar i kraft avseende bostadsförsörjningsåtgärder. Av 7 § framkommer att en kommun ska anordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. Bestämmelsen möjliggör även att flera kommuner kan anordna en gemensam bostadsförmedling.

Strategier för bostadsförsörjning

Revisionsfråga 1: Finns tydliga strategier för kommunens bostadsförsörjning utifrån gällande regelverk?

lakttagelser

Som beskrivits ovan ska fullmäktige i Botkyrka kommun, enligt gällande lagstiftning, anta riktlinjer för bostadsförsörjning under varje mandatperiod. Riktlinjerna ska bland annat innehålla uppgifter om kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt planerade insatser för att nå målen.

I kommunstyrelsens uppdrag ingår att bereda ärenden som ska beslutas av kommunfullmäktige.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunfullmäktige har i juni år 2022 fastställt riktlinjer för bostadsförsörjning, Riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning¹. Av riktlinjerna framgår att Botkyrka kommuns övergripande prioriteringar för markanvändning fastställs i översiktsplanen som ger inriktningar för den strategiska och fysiska utvecklingen samt pekar ut var utveckling ska ske fram till 2040. De mål som finns i riktlinjerna för bostadsförsörjning anges vara överensstämmande med översiktsplanen och ska komplettera översiktsplanen genom att beskriva vilket kommunens bostadsutbud inom olika bostadsområden och insatser för att nå dit. Detaljplaneringen beskrivs vidare vara ett viktigt verktyg för att realisera målsättningarna i såväl riktlinjerna som översiktsplanen.

Av riktlinjerna för hållbar bostadsförsörjning framgår att det även finns andra styrdokument som är avgörande för en god bostadsförsörjning, exempelvis ägardirektiv för AB Botkyrkabyggen, bolagsordning, strukturplaner, riktlinjer för markanvisning samt kommunens styrnings- och uppföljningsprocess med mål och budget.

I bilaga till riktlinjerna för bostadsförsörjning återfinns ett analys- och kunskapsunderlag som utgör grund för prioriteringar och mål som finns fastställda i riktlinjerna för bostadsförsörjning. I riktlinjerna lämnas även en sammanfattning av de områden som har identifierats som särskilt prioriterade utmaningar för kommunen. Dessa utmaningar är:

1. Botkyrka är i behov av fler bostäder
2. Det befintliga bostadsutbudet matchar inte behov och efterfrågan hos Botkyrkaborna i tillräcklig omfattning
3. Förankring på bostadsmarknaden är mer än någonsin tidigare kopplad till ekonomiska förutsättningar.
4. Behoven att bostadsförsörja för särskilda grupper som av olika skäl har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden är fortsatt stora.
5. För att klara av att möta skarpare behov och nya utmaningar behöver kommunen fler incitament och verktyg.

¹ Antagen av kommunfullmäktige 2022-06-21 § 83.

6. Förnyelsen av miljonprogramsbeståndet är ett tillfälle att tillföra nya funktioner och lösningar för att möta effekterna av bostadsbristen.
7. Bostadsförsörjning är mer än bostäder – en variation i utbud innebär fler möjligheter för boende och arbetande på platsen och skapar förutsättningar för robustare bostadsområden.

Botkyrka kommun har i riktlinjerna två fastställda målområden med tillhörande delmål. De övergripande målområden utgörs av:

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

Kopplat till respektive målområde finns ett antal delmål med tillhörande insatser. För målområdet kopplat till en ökad variation av bostadsutbudet finns totalt 4 delmål och 20 planerade insatser definierade. För det andra målområdet kopplat till en hållbar bostadsförsörjning finns 7 delmål och 24 planerade insatser definierade.

Riktlinjerna för hållbar bostadsförsörjning omfattar även särskilda riktlinjer för AB Botkyrkabyggen, som är preciserade och kompletterade i ett ägardirektiv.

Översiktsplan

Kommunens övergripande prioriteringar för markanvändning anges, enligt riktlinjerna för bostadsförsörjning, vara fastställda i översiktsplanen.

Av kommunens översiktsplan, *Botkyrkas översiktsplan*², framgår att kommunens markanvändningsstrategi är att bygga bostäder och arbetsplatser i redan bebyggda områden, i första hand i bra kollektivtrafiklägen. I dokumentet går att utläsa att översiktsplanen ger utrymme för 20 000 nya bostäder och 15 000 nya arbetstillfällen. I översiktsplanen preciseras vilka platser som kommunen har för avsikt att stärka med tyngdpunkter för bebyggelse, kollektivtrafik, handel och service. De angivna platserna utgörs av Hallunda centrum, Alby centrum och Eriksbergs verksamhetsområde samt stråken däremellan, Fittja centrum, Tullinge centrum, Vårsta centrum samt Tumba centrum. Av översiktsplanen går även att utläsa att kommunen har för avsikt att skapa fysiska strukturer i form av trafiksystem, mötesplatser och bebyggelse, som ger en sammanhållen kommun.

Övriga styrande dokument

Vi har inom ramen för granskningen tagit del av övriga styrande dokument i form av riktlinjer för markanvisning och kommunens mål- och budgetdokument för 2025.

Av dokumentet *Riktlinjer för markanvisningar*³ § 1 framgår att kommunens markanvisningar utgår från kommunens översiktsplan som antogs 2014, vilket bland annat innebär att kommunen ska bygga bostäder i redan bebyggda områden och att bostadsbyggandet ska öka där översiktsplanen ger utrymme för 20 000 nya bostäder.

² Antagen av kommunfullmäktige 2014-05-22 § 95.

³ Antagen av kommunfullmäktige 2016-03-31 § 56.

Därtill ska kommunen sträva efter en mångfald av bostäder i alla stadsdelar både när det gäller upplåtelseform, storlek, utförande och pris. Av riktlinjerna för markanvisningar framgår att de gäller till och med 2021-03-31. Vid uppföljning med verksamhetsföreträdare framkommer att riktlinjerna gäller fortsatt men revidering pågår.

I kommunens mål- och budgetdokument för 2025, *Mål- och budget 2025 med flerårsplan 2026-2028*⁴, återfinns ett avsnitt med omvärldsanalys inklusive övergripande risker. Av avsnittet går att utläsa att Botkyrka kommun har en god planberedskap för framtiden. Det beskrivs finns förutsättningar för att färdigställa en årlig bostadsvolym någonstans i linje med bostadsförsörjningsprogrammets 650 bostäder årligen under budgetperioden. Vidare går det av budgetdokumentet att utläsa en ökning av antalet små lägenheter 1–2 rum och kök i flerbostadshusbeståndet, vilket kan medföra färre inflyttade per färdigställd lägenhet framöver.

Övrig information

Enligt lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 1 § ska riktlinjer för bostadsförsörjning innehålla uppgifter om hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Vid intervju med verksamhetsföreträdare på kommunnivå beskrivs att det i analysunderlaget till nuvarande riktlinjer framgår att hänsyn har tagits till nationella och regionala mål. I analysunderlaget lyfts nationella och regionala mål för:

- samhällsplanering, bostadsmarknad och byggande
- integrationspolitik
- funktionshinderspolitik
- regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2050)

Av analysunderlaget går att utläsa att kommunen förhåller sig till de nationella målen om boende och byggande framför allt utifrån att planera efter den inriktning som den regionala utvecklingsplaneringen anger genom RUFS 2050. Enligt uppgift från verksamhetsföreträdare i kommunen pågår ett arbete med att ta fram en ny regional utvecklingsplan där bostadsantalet kommer att skrivas ner utifrån aktuella prognoser.

Vid intervjuer med verksamhetsföreträdare för det kommunala fastighetsbolaget framkommer att bolaget var involverad i framtagandet av de nuvarande riktlinjerna för bostadsförsörjning.

Flera av de intervjuade anger att det finns en klar koppling mellan riktlinjerna för bostadsförsörjning och översiktsplanen, bland annat kring vilka stadsdelar som ska byggas ut och att kommunen ska verka för mångfald med olika bostadstyper, former och storlek. Både riktlinjerna och översiktsplanen anger att det ska ske en ökning av antalet bostäder med 20 000 st fram till 2040. Målsättningen är att ha en nyproduktion av 650 bostäder om året.

⁴ Antagen av kommunfullmäktige 2024-11-28 § 125.

Arbete pågår med att ta fram en ny översiktsplan "2050", och som beräknas vara klar 2026. Av dokumentet framgår att översiktsplanens intentioner håller ännu. Några mindre ändringar har skett och av dokumentet framgår att det inte påverkar översiktsplanens viljeinriktning. De ändringar som sker av översiktsplanen kommer, enligt uppgift från verksamhetsföreträdare på kommunövergripande nivå, inte heller att påverka riktlinjerna. Däremot finns det andra anledningar till att riktlinjerna revideras framöver. En sådan anledning är det föreligger ett formellt behov att uppdatera riktlinjerna under nuvarande mandatperiod för att säkerställa efterlevnad av gällande lagstiftning om att de ska antas under varje mandatperiod. Andra anledningar som nämns är en förändrad politisk sammansättning och nya bestämmelser i lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Från 1 mars 2025 gäller att kommunfullmäktige ska anta en handlingsplan för bostadsförsörjning under varje mandatperiod. En skillnad mellan tidigare bestämmelser om riktlinjer och nya bestämmelser om handlingsplan är att handlingsplanen även ska innehålla behov av tillskott av bostäder i kommunen. Vid intervjuer med verksamhetsföreträdare på kommunnivå framkommer att kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning på många sätt utgör en handlingsplan i enlighet med de förändringar i lagstiftningen från 1 mars 2025. Vid genomgång av kommunens riktlinjer noterar vi att det finns tre insatser med bäring på nya bostäder men att riktlinjerna inte omfattar tydliga beskrivningar av det behov av tillskott av bostäder som föreligger i kommunen.

Vid intervju med verksamhetsföreträdare för det kommunala bolaget påtalas vikten av att ägardirektivet och riktlinjerna för bostadsförsörjning är följ samma med varandra. I ägardirektivet finns krav på nyproduktion. Det största trycket anges vara kopplat till ombyggnationer av befintliga bostäder utifrån efterfrågan och bolaget driver för närvarande många investeringsprojekt. Utmaningar som lyfts är krav på att bolaget både ska verka affärsmässigt och socialt. Bolaget ansvarar för att tillgodose en del av bostadsförsörjningen i kommunen. För att möta framtida efterfrågan på olika bostadsformer gör bolaget marknadsanalyser och för dialog med ägaren.

Bedömning

Finns tydliga strategier för kommunens bostadsförsörjning utifrån gällande regelverk?

Ja.

Bedömningen baseras på följande grunder:

- Kommunfullmäktige har år 2022 fastställt riktlinjer för bostadsförsörjning i enlighet med gällande lagstiftning. Riktlinjerna innehåller två fastställda målområden som omfattar ökad variation av bostadsutbud per stadsdel och en hållbar bostadsförsörjning. Till varje målområde finns ett antal delmål definierade med tillhörande insatser för att nå uppsatta mål.
- Vid framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning har hänsyn tagits till nationella och regionala mål.

- Nuvarande riktlinjer för bostadsförsörjning omfattar inte tydliga beskrivningar av det behov av tillskott av bostäder som föreligger i kommunen. Med hänsyn till ändrade bestämmelser i lag om kommunalt bostadsförsörjningsansvar från 1 mars 2025 vill vi poängtera vikten av att en analys av behov tillskott av bostäder i kommunen genomförs inför framtagande av handlingsplan för bostadsförsörjning. Denna handlingsplan ska enligt övergångsbestämmelserna senast upprättas efter ordinarie val år 2026.
- Granskningen visar på att det inom bostadsbolagets verksamhet föreligger utmaningar kopplat till balansgången mellan affärsmässig verksamhet och sociala åtaganden för kommunens bostadsförsörjning.

Sammanfattningsvis är vår bedömning att det i allt väsentligt finns framtagna strategier för kommunens bostadsförsörjning i enlighet med gällande lagstiftning fram till februari 2025. Vi bedömer att kommunens nuvarande strategier för bostadsförsörjning inte omfattar tydliga beskrivningar av behov av tillskott av bostäder. Detta var inte ett lagkrav vid tiden för upprättandet av kommunens riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning. Däremot ska kommunens behov av tillskott av bostäder finnas redovisat senast efter ordinarie val år 2026.

Handlingsplaner/genomförandeplaner för bostadsförsörjning

Revisionsfråga 2: Finns det konkreta och realistiska handlingsplaner/genomförandeplaner i kommunen gällande bostadsförsörjningen?

lakttagelser

Av riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning framgår att kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för programmets genomförande. Vid intervjuer med verksamhetsföreträdare på kommunnivå framkommer att kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning innehåller åtgärdsplan samt tidsplan för implementering av bostadsförsörjning och bostadsutveckling.

Som nämnts under revisionsfråga 1 finns det till de två fastställda övergripande målområdena för bostadsförsörjning ett antal delmål med tillhörande planerade insatser. Dessa delmål och planerade insatser återfinns i *riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning* och redogörs för i bilaga 1 och 2.

Av riktlinjerna framgår vilken nämnd eller bolag som är ansvarig för respektive planerad insats samt när insatsen ska genomföras. Vid intervjuer med verksamhetsföreträdare på kommunnivå beskrivs att det föreligger ett pågående arbete med åtgärdsplanen som inkluderar ett flertal planerade insatser. En del av arbetet bedrivs löpande medan vissa insatser är planerade att genomföras ett specifikt år.

Inom målområde 1 återfinns ett delmål innebärande att skapa förutsättningar för ett varierat bostadsutbud där nyproduktion kompletterar det befintliga utbudet i området av boendeformer, bostadsstorlekar, specialbostäder och bostadstyper för livets olika skeden. En av de planerade insatserna kopplat till detta delmål är att ta fram och implementera stadsdelsspecifika riktlinjer för en ökad bostadsvariation. Denna insats var

planerad att genomföras år 2022 för att därefter aktualitetsprövas årligen. Vi har inom ramen för granskningen tagit del av arbetsmaterial till stadsdelsspecifika riktlinjer framtaget i februari 2023. Arbetsmaterialet omfattar för varje stadsdel följande information:

- en kort beskrivning av stadsdelen
- relevant statistik som beskriver utmärkande drag för stadsdelen såsom upplåtelseform och boendetyp,
- översiktsplanens övergripande inriktning för stadsdelen
- inriktningar för en ökad bostadsvariation inom stadsdelen

Enligt uppgift från verksamhetsföreträdare på kommunnivå har de stadsdelsspecifika riktlinjerna inte beslutats av kommunfullmäktige. Orsaken till detta anges vara att de specifika riktlinjerna upprättades åtta månader senare än när de kommunövergripande riktlinjerna för bostadsförsörjning antogs. Enligt uppgift kommer de stadsdelsspecifika riktlinjerna att ses över inför nästa revidering av riktlinjer/handlingsplan för bostadsförsörjning. De stadsdelsspecifika riktlinjerna anges vara ändamålsenliga. Vid intervju framkommer att det finns planer att ta med dem som bilaga till handlingsplan för bostadsförsörjning i samband med att fullmäktige ska fatta nytt beslut under innevarande mandatperiod.

AB Botkyrkabyggens arbete med åtgärder

Vid intervjuer med verksamhetsföreträdare för det kommunala fastighetsbolaget beskrivs att det sker ett pågående arbete med insatser som rör bolaget. Det påtalas att bolaget arbetar för att vara närvarande på bostadsmarknaden i samtliga kommunens bostadsområden bland annat genom att utveckla nyproduktion i områden där kommunen inte har lika hög närvaro. En annan strategi som nämns är att bolaget ska bygga kollektivtrafiknära. Vidare anges att bolaget arbetar aktivt med kommunkontraktet innebärande att bolaget ska förse kommunen med 300 lägenheter till socialförvaltningen.

Andra insatser som omnämns vid intervjuer är att bolaget arbetar med differentierade inkomstkrav utifrån olika kundgrupper där kravet är lägre bland annat för äldre. Enligt uppgift av de intervjuade behöver bolaget se över och uppdatera sin uthyrningspolicy. Bolagets arbete med insatser kopplat till åtgärdsplanen anges ske med befintliga resurser vilket innebär att insatser behöver prioriteras och bolaget behöver planera när respektive insats kan ske.

Bostadsförmedlingar, förturer och köavgifter

Från 1 mars 2025 gäller att kommuner ska anordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. Anordnande av gemensam bostadsförmedling kan ske med flera kommuner.

Vid intervjuer med verksamhetsföreträdare från kommunstyrelseförvaltningen framkommer att det är det kommunala fastighetsbolaget AB Botkyrkabyggen som ansvarar för kommunens bostadsförmedling. Fastighetsbolaget ska använda sitt

befintliga fastighetsbestånd vid exempelvis förturer. Om bolaget inte kan erbjuda bostad finns även möjlighet att använda Stockholms bostadsförmedling.

Kopplat till målområde 2 i *riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning* återfinns ett delmål innebärande att använda bostadsbeståndet effektivt och bättre matcha behoven. Till delmålet finns en insats planerad rörande att använda incitament för en effektivare användning av det befintliga bostadsbeståndet exempelvis förtur i kö, om man bor i en boendeform som lämpar sig bättre för en annan typ av hushåll. Kopplat till denna insats deltar även AB Botkyrkabyggen. Till delmålet finns även ett antal insatser planerade med bäring på att använda bostadsbeståndet effektivt och för att matcha behoven, bland annat kopplat till barnperspektivet. Vid intervjuer med verksamhetsföreträdare för fastighetsbolaget beskrivs att bolaget erbjuder olika typer av boenden bland annat seniorboende, 65+ boenden och ungdomsbostäder i syfte att nå upp till detta delmål

Av riktlinjerna refereras även till funktionen Bostadsförmedlingen, Botkyrkabyggen. På Botkyrkabyggens hemsida finns information om bolagets bostadskö. Av hemsidan framgår att för att kunna hyra en bostad måste personen vara registrerad som bostadssökande hos Botkyrkabyggen eller hos Bostadsförmedlingen i Stockholm. Vidare anges också att vissa av bolagets lägenheter även kan sökas via Bostadsförmedlingen i Stockholm. Det kommunala fastighetsbolaget tar inte ut någon köavgift för att stå i Botkyrkabyggens bostadskö.

Bedömning

Finns det konkreta och realistiska handlingsplaner/genomförandeplaner i kommunen gällande bostadsförsörjningen?

Delvis.

Bedömningen baseras på följande grunder:

- Kommunfullmäktige har i sina riktlinjer för bostadsförsörjning fastställt ett flertal planerade insatser. Riktlinjerna innehåller även en tidsplan för när de olika insatserna ska genomföras.
- Granskningen visar på att en av de planerade insatserna kopplat till stadsdelsspecifika riktlinjer för en ökad bostadsvariation endast till delar har genomförts. Riktlinjerna finns upprättade men har inte antagits av kommunfullmäktige.
- Vi noterar att en viktig faktor för att kunna genomföra planerade insatser är att resurser tillsätts för genomförandet. Kopplat till den resursbrist som påtalas och att det finns totalt 44 st planerade insatser ser vi en risk kopplat till prioritering och genomförande av insatserna.

Sammanfattningsvis är vår bedömning att det finns upprättade riktlinjer med konkreta planerade insatser fastställda rörande kommunens bostadsförsörjning, men att det saknas resurser för genomförandet av insatserna. Mot bakgrund av resursbrist och att antalet planerade insatser är många ser vi däremot en risk i att insatserna inte blir genomförda som planerat.

Ändamålsenliga former för samordning

Revisionsfråga 3: Har kommunstyrelsen utarbetat ändamålsenliga former för samordning inom kommunen och med andra kommuner inom regionen som bidrar till att säkerställa bostadsförsörjningen?

lakttagelser

Enligt lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunen vid planering av bostadsförsörjningen enligt 1 § p.2 samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet samt andra regionala organ möjlighet att yttra sig. Från 1 mars 2025 gäller att kommunen ska samråda med berörda kommuner och ta hänsyn till behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning. Därtill ska kommunen ge länsstyrelsen och regionen tillfälle att yttra sig.

Av riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning framgår att kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för implementering, uppföljning och utvärdering av riktlinjerna, med stöd av berörda nämnder och Botkyrkabyggens styrelse. Vidare beskrivs att kommunstyrelsen, genom kommunledningsförvaltningen, ansvarar för programmets spridning, implementering och för att stödja nämnder och AB Botkyrkabyggen i sitt arbete med bostadsförsörjningen. För att säkra progress och kontinuitet i implementeringen av riktlinjerna och arbetet med bostadsförsörjning anger riktlinjerna att en bostadsförsörjningsgrupp och en styrgrupp ska inrättas bestående av berörda förvaltningar samt Botkyrkabyggen. Gruppen kan vid behov föreslå prioriteringar av specifika insatser. Vi noterar att det av riktlinjerna inte är tydliggjort om denna grupp avser bostadsförsörjningsgruppen eller styrgruppen. Vid intervjuer framkommer att kännedomen om att det i riktlinjerna är inskrivet att en styrgrupp ska inrättas är låg och enligt uppgift syftar styrgrupp och bostadsförsörjningsgrupp till samma sak.

Inom målområde 2 återfinns ett delmål om att bidra till mer trygga och levande urbana miljöer. För detta delmål finns en planerad insats om att inrätta en bostadsförsörjningsgrupp för implementering, samordning och utveckling av insatser för en hållbar bostadsförsörjning. Ansvaret för denna insats är kommunstyrelsen och omfattar KLF, SOC, BOBY, SBF, VOF⁵. Enligt uppgift från verksamhetsföreträdare är en bostadsförsörjningsgrupp kring förvaltningsövergripande samverkan i bostadsförsörjningsfrågor uppstartat och det första inplanerade mötet kommer att äga rum i juni 2025. Av fastställd tidplan i riktlinjerna skulle bostadsförsörjningsgruppen ha inrättats redan under 2022. Anledningen till att bostadsförsörjningsgruppen inrättats senare än angiven tidplan är att det inte har funnits resurser tillgängliga tidigare.

Bostadsförsörjningsgruppen ska enligt uppgift träffas varje kvartal för att följa upp riktlinjer för bostadsförsörjning samt olika förvaltningsövergripande frågor kopplat till bostadsförsörjning.

⁵ Kommunledningsförvaltning (KLF), socialförvaltningen (SOC), AB Botkyrkabyggen (BOBY), samhällsbyggnadsförvaltningen (SBF), vård- och omsorgsförvaltningen (VOF).

Under intervjuer med verksamhetsföreträdare på kommunnivå beskrivs att kommunen deltar i ett nätverk med länsstyrelsen och de övriga kommunerna i regionen för att stärka erfarenhetsutbyte och samordning. I detta nätverk deltar bland annat länets planchefer. Enligt uppgift sker regelbundna nätverksträffar två gånger under hösten och tre gånger under våren där bostadsförsörjningsfrågor diskuteras. Vid intervjuer påtalas att bostadsförsörjningen är en viktig politisk fråga där vissa kommuner tar större ansvar i länet.

De intervjuade lyfter även den formella samordningen som sker i samband med upprättande och antagande av riktlinjer för bostadsförsörjning som sker en gång per mandatperiod. I processen för framtagande av sådana riktlinjer skickas ett förslag på remiss till grannkommunerna Haninge, Huddinge, Södertälje, Nynäshamn och Salem samt till Länsstyrelsen och Region Stockholm. De intervjuade beskriver att det i processen föreligger en fungerande samordning med Länsstyrelsen som bland annat bjuder in till gemensamma möten och tar fram lägesbeskrivningar för länet.

Vid intervjuer på kommunnivå beskrivs att ett forskningsprojekt kring social hållbar bostadsförsörjning har startats upp under 2023. I projektet deltar Botkyrka kommun, AB Botkyrkabyggen, Uppsala kommun och Uppsalahem AB, och leds av Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF) vid Uppsala universitet. Av projektansökan framgår att projektet beräknas pågå fram till augusti 2026. Projektet består av tre delprojekt och omfattar:

- etablering av forum för kunskapsutbyte,
- lärdomsinriktade fallstudier i respektive kommun för att stärka en strategisk och effektiv markanvändning
- ny forskning kring planeringsprocessen och samverkan

Enligt de intervjuade har ett bostadsförsörjningsforum mellan olika aktörer inrättats inom ramen för projektet. Förutom Botkyrka och Uppsala kommuner ingår bland annat AB Botkyrkabyggen, Uppsalahem AB, Länsstyrelserna i Uppsala och Stockholm, Hyresgästföreningen, Bostadsförmedlingen Stockholm, Bostadsförmedlingen Uppsala och KTH för fysisk planering i forumet.

Vid intervjuer med verksamhetsföreträdare för det kommunala fastighetsbolaget beskrivs att representanter från bolaget inte deltar i några samverkansforum på strategisk nivå där riktlinjerna för bostadsförsörjning diskuteras. Däremot sker samordning mellan bolaget och kommunen kopplat till olika insatser och aktiviteter. Det kommunala fastighetsbolaget har även löpande dialog med angränsande kommuner såsom Södertälje och Huddinge kommuner samt med olika fastighetsaktörer runt Tumba Centrum och Fittja.

Bedömning

Har kommunstyrelsen utarbetat ändamålsenliga former för samordning inom kommunen och med andra kommuner inom regionen som bidrar till att säkerställa bostadsförsörjningen?

Ja.

Bedömningen baseras på följande grunder:

- Granskningen visar på att det finns former för samordning mellan kommunen och det kommunala fastighetsbolaget samt med länsstyrelsen och andra kommuner i regionen.
- Vi noterar att en bostadsförsörjningsgrupp kopplat till förvaltningsövergripande samverkan kring bostadsförsörjningsfrågor har inrättats och planerar att ha sitt första möte under våren 2025. Detta är en insats i riktlinjer för bostadsförsörjning som skulle ha inrättats redan under 2022 men blivit försenat på grund av resursbrist.
- Vi noterar även att det råder otydlighet i riktlinjerna för bostadsförsörjning rörande styrgrupp och bostadsförsörjningsgrupp.

Sammanfattningsvis är vår bedömning att det finns ändamålsenliga former för samordning inom kommunen och med andra kommuner inom regionen som bidrar till att säkerställa kommunens bostadsförsörjningsansvar.

Uppföljning av bostadsförsörjningsåtgärder

Revisionsfråga 4: Finns det en frekvent och detaljerad uppföljning av bostadsförsörjningsåtgärder för att identifiera avvikelser?

lakttagelser

Uppföljningen av kommunens riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning

Av riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning framgår att bostadsförsörjningsgruppen ansvarar för att vartannat år följa upp och redovisa resultatet av riktlinjerna och dess insatser. Uppföljningen ska ske utifrån mått och indikatorer som både finns i den ordinarie styrningen och separata kopplade till riktlinjerna. Av riktlinjerna går att utläsa att uppföljningen ska säkerställa att åtgärder genomförs och når önskat resultat.

I riktlinjerna återfinns 12 indikatorer som ska användas vid uppföljningen. Dessa indikatorer är följande:

- Förändringar (%) i bostadsbeståndet som bidrar till ökad variation i bostadssammansättningen i varje stadsdel (verksamhetsdata).
- Från 2016 till utgången av 2024 ska antalet bostäder i antagna detaljplaner vara minst 8 000 (SCB).
- Antal bostäder (upplåtelseform, hustyp, storlek, socialbostäder) på kommun- och stadsdelsnivå (SCB/verksamhetsdata).
- Antal färdigställda bostäder per år, fördelat på hustyp, upplåtelseform, specialbostad (SCB/verksamhetsdata).

- Antal möjliga bostäder i planreserv samt beviljade bygglov (verksamhetsdata).
- Antal förmedlade bostäder i befintligt bestånd respektive nyproduktion samt kötid för att få en hyresrätt (ordinarie och specialbostad) (Bostadsförmedlingen, Botkyrkabyggen).
- Antal fastighetsägare och antal bostäder som lämnas till förmedling (Bostadsförmedlingen, Botkyrkabyggen).
- Genomsnittlig hyresnivå inom Botkyrkabyggens bestånd samt hos privata fastighetsvärdar (Bostadsförmedlingen, Botkyrkabyggen).
- Antal hyresrätter som ombildas till bostadsrätt på fastighetsnivå.
- Andel av hushållens totala kostnader som utgörs av boendekostnader (SCB).
- Andel trångbodda hushåll i flerbostadshusbeståndet samt antal barn drabbade av trångboddhet i flerbostadshusbeståndet, trångboddhetsnorm 2 (SCB).
- Andel (%) trångboddhet (enligt norm 2 SCB) minskar (samlad bedömning utifrån Boverkets kriterier).

Granskningen noterar att det inte finns någon specifik information om vilka ekonomiska resurser som har tilldelats för genomförandet av de identifierade insatserna.

Dokumentet fokuserar främst på de strategiska målen, insatserna och de övergripande riktlinjerna för att uppnå en hållbar bostadsförsörjning i Botkyrka kommun.

Granskningen har tagit del av dokumentet "Uppföljning bostadsförsörjning 241205 OBS ARBETSMATERIAL.xlsx - NoMatrix.pdf". Uppföljningen omfattar perioden 2022-2023. Det finns ingen data eller uppföljning specifikt för år 2024. Uppföljningen omfattar flertal mått; bostadsvariation och planering, bostadsproduktion och tillgänglighet, bostadsförmedling och kötider, hyresnivåer, boendekostnader och trångboddhet. Baserat på erhållet underlag kan granskningen notera följande:

- **Bostadsvariation och planering:** Det finns en strävan att öka variationen i bostadssammansättningen i olika stadsdelar. För att bidra till variation ska de färdigställda bostäderna inte utgöra 40% eller mer av den befintliga upplåtelseformen i området.
- **Bostadsproduktion:** Målet är att antalet bostäder i antagna detaljplaner ska vara minst 8 000 från 2016 till slutet av 2024.
- **Bostadsförmedling och kötider:** Det finns data om antalet förmedlade bostäder, både i befintligt bestånd och nyproduktion, samt kötider för att få en hyresrätt.
- **Hyresnivåer:** Det finns information om genomsnittliga hyresnivåer inom Botkyrkabyggens bestånd och hos privata fastighetsvärdar, med en antydning om att hyressättningen kan vara lägre i Botkyrka jämfört med övriga länet.
- **Trångboddhet:** En betydande andel av barnen som bor i flerbostadshus är drabbade av trångboddhet, vilket är en viktig aspekt att beakta i bostadsplaneringen.
- **Antal barn drabbade av trångboddhet i flerbostadshusbeståndet:** 66% för år 2020-2022 och 60 % för år 2023. Bostadsbrist: Boverket bedömer bostadsbristen till 19,10%, vilket motsvarar 9 832 bostäder och 29 293 personer.

Granskningen har även gjort en analys av i vilken utsträckning uppföljningen är kopplad till de identifierade insatserna i kommunens gällande riktlinjer för hållbar

bostadsförsörjning. För att bedöma i vilken utsträckning uppföljningen är kopplad till insatserna i *riktlinjerna för hållbar bostadsförsörjning* har analysen riktats mot de specifika områden som nämns i uppföljningen och jämfört dem med de insatser som identifierats i riktlinjerna:

- **Bostadsvariation och planering:** Riktlinjerna betonar behovet av att öka variationen i bostadssammansättningen för att minska boendesegregationen och stärka sammanhållningen. Uppföljningen noterar en strävan att öka variationen, vilket är i linje med riktlinjernas mål att skapa en mer blandad bostadsstruktur i olika stadsdelar.
- **Bostadsproduktion:** Målet att ha minst 8 000 bostäder i antagna detaljplaner från 2016 till slutet av 2024 är en central del av riktlinjerna. Uppföljningen bekräftar att detta mål är en del av den övergripande strategin, vilket visar en tydlig koppling mellan uppföljningen och riktlinjerna.
- **Bostadsförmedling och kötider:** Riktlinjerna inkluderar insatser för att förbättra förmedlingen av bostäder och minska kötider, vilket uppföljningen också tar upp. Detta visar att det finns en koppling mellan de insatser som planeras och de mått som används för att följa upp framstegen.
- **Hyresnivåer:** Uppföljningen noterar information om hyresnivåer, vilket är relevant för riktlinjernas insatser att säkerställa ekonomiskt överkomliga bostäder. Detta är viktigt för att hantera den höga andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi.
- **Trångboddhet:** Riktlinjerna betonar behovet av att minska trångboddheten, särskilt bland barn i flerbostadshus. Uppföljningen visar att detta är en viktig aspekt som beaktas i bostadsplaneringen, vilket indikerar en koppling mellan de planerade insatserna och uppföljningen.
- **Bostadsbrist:** Uppföljningen noterar den betydande bostadsbristen, vilket är en central utmaning som riktlinjerna syftar till att adressera genom ökad bostadsproduktion och bättre matchning av bostadsutbudet mot behoven.

Vi noterar att det finns en tydlig koppling mellan uppföljningen och de insatser som identifierats i riktlinjerna för hållbar bostadsförsörjning. Uppföljningen fokuserar på att mäta framstegen inom de områden som riktlinjerna har identifierat som prioriterade, vilket är avgörande för att säkerställa att de planerade insatserna leder till önskade resultat.

Identifierade insatser i riktlinjerna för hållbar bostadsförsörjning som inte har följts upp
Granskningen har noterat att nedan insatser i riktlinjerna för bostadsförsörjning kan behöva ytterligare uppföljning:

- **Innovativa lösningar och nya boendeformer:** Riktlinjerna nämner behovet av att arbeta för innovativa lösningar och nya boendeformer, såsom radhus som hyresrätter och klimatsmarta småhusmiljöer. Om uppföljningen inte specifikt har mätt framsteg inom dessa områden, kan det vara en insats som inte har följts upp tillräckligt.

- **Mikroförtätning:** Riktlinjerna föreslår att utreda förutsättningarna för mikroförtätning för att möjliggöra prisrimliga bostäder. Om detta inte har varit en del av uppföljningen, kan det vara en insats som saknar uppföljning.
- **Sociala kontrakt och skyddsnät för utsatta grupper:** Riktlinjerna inkluderar insatser för att använda en andel av bostäderna till sociala kontrakt och skapa skyddsnät för utsatta grupper. Om uppföljningen inte har inkluderat dessa aspekter, kan det vara ett område som inte har följts upp.
- **Differentierad hyressättning:** Riktlinjerna nämner möjligheten att använda differentierad hyressättning i nyproduktion. Om uppföljningen inte har mätt framsteg inom detta område, kan det vara en insats som inte har följts upp.
- **Särskilda insatser för unga och äldre:** Riktlinjerna betonar behovet av att underlätta för unga att etablera sig på bostadsmarknaden och för äldre att bo bra i ändamålsenliga bostäder. Om uppföljningen inte har specifikt mätt dessa insatser, kan det vara ett område som saknar uppföljning.

Uppföljningen innehåller inga förslag på riktade insatser mot resultatet från uppföljningen.

Boverkets stödjande underlag för bedömning av bostadsbrist

I samband med ändringar av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar har Boverket tagit fram ett underlag som ska stödja kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen. Detta underlag består av olika mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer. Måtten visar hur många hushåll som har en boendesituation som inte uppfyller de olika kriterierna.

Granskningen har genomfört en analys av måtten beräknade för perioden 2018–2022, nedbrutet på Botkyrka kommun och kommunerna i Stockholmsregionen fördelat på olika hushållsgrupper, boendeformer, åldersgrupper och kön.

Granskningen drar följande slutsatser om Botkyrka i förhållande till andra kommuner i Stockholms län:

- **Hushåll med ansträngd boendeekonomi:** Botkyrka har den högsta andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi på 6,5% år 2022, vilket är högre än de andra kommunerna i Stockholmsregionen. Detta tyder på att en större andel av Botkyrkas befolkning har ekonomiska svårigheter kopplade till boendet. Gällande Botkyrka visar analysen en liten minskning (0,6%) i andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi från 2018 till 2022, med en topp år 2020.
- **Trångbodda hushåll:** Botkyrka har också den högsta andelen trångbodda hushåll på 18,5% år 2022. Detta är betydligt högre än i de andra kommunerna i Stockholmsregionen, vilket indikerar att trångboddhet är ett större problem i Botkyrka. Gällande Botkyrka visar analysen en liten minskning (1,1 %) i andelen trångbodda hushåll från 2018 till 2022.

Bedömning

Finns det en frekvent och detaljerad uppföljning av bostadsförsörjningsåtgärder för att identifiera avvikelser?

Delvis.

Bedömningen baseras på följande grunder:

- Granskningen visar att Botkyrka kommun inför större utmaningar när det gäller boendeekonomi och trångboddhet jämfört med kommuner i Stockholmsregionen. Detta indikerar ett behov av riktade insatser för att förbättra boendeförhållandena i Botkyrka.
- Vi noterar att det finns en tydlig koppling mellan uppföljningen och de insatser som identifierats i riktlinjerna för hållbar bostadsförsörjning. Uppföljningen fokuserar på att mäta framstegen inom vissa områden som riktlinjerna har identifierat som prioriterade. Det saknas dock detaljerade mått och indikatorer för att mäta effekten av vissa insatser, särskilt de som rör innovativa lösningar, mikroförtätning, sociala kontrakt, och differentierad hyressättning. Utan dessa är det svårt att bedöma hur väl insatserna adresserar de utmaningar som Boverket har identifierat.
- Vi ser även en risk med att det inte finns någon specifik information om vilka ekonomiska resurser som har tilldelats för genomförandet av de identifierade insatserna. Detta kan leda till bristande genomförande och uppföljning av de planerade åtgärderna. Utan tydliga budgetar och ekonomiska resurser kan det bli svårt att säkerställa att insatserna genomförs effektivt och i tid. Detta kan i sin tur påverka kommunens förmåga att uppnå de strategiska målen för hållbar bostadsförsörjning.

Sammanfattningsvis är vår bedömning att kommunen har identifierat flera relevanta insatser för att hantera de utmaningar som Boverket har pekat ut, särskilt när det gäller boendeekonomi och trångboddhet. Det är dock viktigt att dessa insatser följs upp och justeras vid behov för att säkerställa att de leder till önskade resultat. Det kan också vara värdefullt att kommunen fortsätter att utveckla och implementera specifika åtgärder som direkt adresserar de ekonomiska och trångboddhetsrelaterade utmaningarna. En betydande risk är bristen på specifik information om vilka ekonomiska resurser som har tilldelats för genomförandet av insatserna. Utan tydliga budgetar och ekonomiska resurser kan det bli svårt att säkerställa att insatserna genomförs effektivt och i tid, vilket kan påverka kommunens förmåga att uppnå de strategiska målen för hållbar bostadsförsörjning.

Rapportering till kommunstyrelsen

Revisionsfråga 5: Sker tillräcklig rapportering till kommunstyrelsen vad gäller bostadsförsörjning?

Iakttagelser

Vid kontakt med verksamhetsföreträdare anges att kommunens mål och budget anger krav på återrapportering av kommunens verksamhet. I kommunens *Mål och budget 2024 med flerårsplan 2025-2027* framgår att kommunfullmäktiges målstyrning och

uttrycks genom områden med underliggande utvecklingsmål och mått. Nämnderna ska svara upp mot fullmäktiges styrning genom att ta fram egna konkreta nämndmål som är anpassade för den egna verksamheten. Av budgeten framgår även att nämndens mål och indikatorer samt uppdrag följs upp i nämndens delårsrapporter och verksamhetsberättelse. Utöver återrapportering i samband med delårsrapporter och verksamhetsberättelser har vissa ärenden och uppdrag även en egen uppföljningsplan.

Två av kommunfullmäktiges fastställda områden i budget 2024 omfattar *Botkyrkaborna är trygga* och *Botkyrkaborna har ökad livskvalitet*. Kopplat till dessa områden finns ett antal utvecklingsmål och mått med bäring på bostäder och bostadsmarknad.

Granskningen visar att dessa områden, utvecklingsmål och mått har följts upp i kommunens delårsrapport per augusti 2024 men att utfall för 2024 saknas för några av måtten.

Av *Mål och internbudget 2024* för kommunstyrelsen framgår att styrelsen har fastställt ett antal mått kopplat till kommunfullmäktiges utvecklingsmål med bäring på bostäder och bostadsmarknad. Granskningen visar att dessa mått har följts upp i kommunstyrelsens delårsrapport per augusti 2024 men att utfall för 2024 saknas för några av måtten.

Kommunens riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning innehåller inga bestämmelser gällande rapportering av planerade och genomförda insatser. Däremot framkommer det vid intervjuer med verksamhetsföreträdare att riktlinjerna utgör ett bra stöd och hjälp för arbetet med bostadsförsörjning. Kommunen har haft ett högt bostadsbyggnadsmål och har arbetat fram detaljplaner för att svara upp till målet om 1000 bostäder per år. Enligt uppgift från de intervjuade är det sannolikt att den reviderade översiktsplanen inte kommer att innefatta ett övergripande bostadsmål såsom i nuvarande översiktsplan. Vidare anger de intervjuade att det har varit stort fokus kring arbetet med översiktsplanen under 2024 och kommunstyrelsen har främst efterfrågat löpande rapportering kring detta arbete.

Enligt de intervjuade finns det ett behov av att utveckla en rutin för rapportering av riktlinjerna för bostadsförsörjning. Det anges att vissa mätetal i riktlinjerna liknar de mätetal som ingår i kommunens övergripande måluppföljning, bland annat variation av bostadsbestånd.

Vår protokollsgenomgång för kommunstyrelsen avseende perioden januari 2024 till december 2024 visar att styrelsen har hanterat följande ärenden kopplat till frågor rörande bostadsförsörjning:

- **2024-09-09 - § 160** Styrelsen godkänner rapportering av uppdraget "Fler särskilda gruppboende och vård- och omsorgsboende". Det pågår arbete för att lösa lokalbehovet för LSS-gruppboende och vård- och omsorgsboende inom ordinarie lokalförsörjningsprocess.
- **2024-09-09 - § 166** Styrelsen godkänner förvaltningens remissvar rörande en ny regional utvecklingsplan för Region Stockholm (RUFs 2060).

- **2024-10-07 - § 175** Styrelsen godkänner styrelsens delårsrapport per augusti 2024 innehållande rapportering av fastställda nämndmål och mått. Denna rapportering omfattar även mått med bäring på bostäder och bostadsmarknad.
- **2024-10-25 - § 204** Styrelsen fastställer kommunstyrelseförvaltningens lokalbehovsplan 2025-2034 som analyserar lokalbehovet för förvaltningens verksamheter.

Granskningen visar på att styrelsen i övrigt inte har erhållit rapportering av bostadsförsörjningsfrågor eller uppföljning av riktlinjer för bostadsförsörjning under år 2024.

Bedömning

Sker tillräcklig rapportering till kommunstyrelsen vad gäller bostadsförsörjning?

Nej.

Bedömningen baseras på följande grunder:

- Granskningen kan inte styrka att det finns en tydlig struktur för löpande rapportering till kommunstyrelsen gällande den åtgärdsplan med tillhörande aktiviteter som finns fastställda i riktlinjerna för hållbar bostadsförsörjning.
- Vi noterar att kommunstyrelsen har erhållit rapportering av ett antal mått kopplat till kommunfullmäktiges utvecklingsmål med bäring på bostadsförsörjning i enlighet med fastställd budget för 2024. Genomförd protokollsgenomgång visar att kommunstyrelsen utöver det som redovisats i delårsrapporten inte erhållit ytterligare rapportering av riktlinjer för bostadsförsörjning eller bostadsförsörjningsfrågor i övrigt.

Sammanfattningsvis är vår bedömning att det inte sker en tillräcklig rapportering till kommunstyrelsen för att säkerställa ändamålsenliga beslutsunderlag gällande kommunens bostadsförsörjning. Mot bakgrund av kommunens bostadsförsörjningsansvar är det väsentligt att kommunstyrelsen erhåller löpande rapportering av arbetet kopplat till bostadsförsörjning för att säkerställa att planerade åtgärder genomförs.

Samlad bedömning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Botkyrka kommun genomfört en granskning av det strategiska arbetet med bostadsförsörjning. Granskningens syfte har varit att bedöma om kommunstyrelsens arbete med bostadsförsörjning sker på ett ändamålsenligt sätt.

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att kommunstyrelsens arbete med bostadsförsörjning **inte helt** sker på ett ändamålsenligt sätt.

Rekommendationer

Efter genomförd granskning lämnas följande rekommendationer till kommunstyrelsen:

- Tillse att arbete med kartläggning av kommunens bostadsbehov genomförs dels utifrån de utmaningar som föreligger mellan affärsmässig verksamhet och sociala åtaganden, dels utifrån nya lagkrav gällande kommunens bostadsförsörjningsansvar. I detta arbete behöver det kommunala bostadsbolaget involveras och kartläggningen behöver beakta befolkningsprognoser och marknadsanalyser. Inom ramen för kartläggningen behöver kommunen även ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner både i planeringen och vid vidtagande av åtgärder för bostadsförsörjning.
- Tilldela specifika ekonomiska resurser till varje insats och inkludera detta i uppföljningen. Detta skulle säkerställa att det finns tillräckliga resurser för att genomföra åtgärderna och möjliggöra en mer effektiv uppföljning av hur resurserna används.
- Förbättra uppföljningen genom att utveckla specifika mått och indikatorer för alla insatser, särskilt de som saknar uppföljning.
- Implementera en process för regelbunden utvärdering och justering av insatser baserat på uppföljningsresultat och förändrade behov.
- Genomföra en genomgång och revidering av de befintliga riktlinjerna för bostadsförsörjning utifrån förändrade regelverk. Detta innefattar att tydliggöra vilka insatser som är mest kritiska för att uppnå kommunens mål och att säkerställa att dessa insatser ges högsta prioritet. Genom att fokusera på de mest vitala insatserna kan kommunen effektivare använda de begränsade resurser som finns tillgängliga.
- Etablera en tydlig och regelbunden rapporteringsstruktur gällande de identifierade insatserna som finns fastställda i riktlinjerna för hållbar bostadsförsörjning. Detta innebär att definiera vilka nyckelmått och indikatorer som ska rapporteras, hur ofta rapporteringen ska ske, och vem som ansvarar för att sammanställa och presentera informationen.

Bilagor

Bilaga 1: Målområde 1 med fastställda delmål och planerade insatser

Nedan återfinns en sammanställning av fastställda delmål och planerade insatser för övergripande målområde 1, hämtad från *Riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning*.

Målområde 1: En ökad variation av bostadsutbudet på stadsdelsnivå som minskar boendesegregationen, stärker sammanhållningen och ökar tryggheten
Delmål 1: Nyproduktion i enlighet med RUFS 2050 på 650 bostäder
Planerade insatser:
Kontinuerligt ha en planberedskap för minst 650 bostäder, med särskilt fokus på strategiskt viktiga lägen.
Säkra en markberedskap som möjliggör att målet om en nyproduktion på 650 bostäder per år helt eller till stor del kan uppfyllas på kommunal mark.
Arbeta med en mångfald av fastighetsaktörer.
Följsamt analysera behovet av och tillhandahålla såväl planlagd exploateringsbar mark som detaljplaner för exploatering av privat mark.
Säkerställa tillgång till byggbar mark genom strategiska markförvärv om det kan skapa förutsättningar för ökat bostadsbyggande och följer översiktsplanens intentioner.
Ha en aktiv dialog med bostadsmarknadens aktörer.
Delmål 2: Bidra till att skapa förutsättningar för ett varierat bostadsutbud där nyproduktion kompletterar det befintliga beståndet
Planerade insatser:
Ta fram och implementera stadsdelsspecifika riktlinjer för en ökad bostadsvariation.
Skapa ett lager för bostadsförsörjning i kommunkartan.
I planeringen av nya bostäder säkerställa ändamålsenliga byggnader och miljöer som kompletterar befintlig bebyggelse.
Använda relevanta styrinstrument som kommunen förfogar över (t.ex. direktanvisningar, markanvisningstävlingar och exploateringsavtal) för att styra mot att nyproduktion kompletterar befintligt utbud i respektive stadsdel.

Delmål 3: Arbeta för innovativa lösningar som möjliggör för nya bostads- och boendeformer
Planerade insatser:
I högre grad anvisa mark till aktörer som bidrar med innovativa lösningar för att utveckla bostadsformer och affärsmodeller som möter behov och efterfrågan.
Initiera pilotprojekt om nya bostads- och boendeformer (t.ex. radhus som hyresrätter, klimatsmarta småhusmiljöer, kollektivhus).
Utreda förutsättningarna för mikroförtätning för att möjliggöra prisrimliga bostäder.
Delmål 4: Planera för en långsiktigt klimatsmart och hållbar bostadsutveckling
Planerade insatser:
Prioritera bostadsutveckling med hög exploateringsgrad på redan hårdgjord mark för att inte ta i anspråk viktiga ekosystemtjänster. Detta ska ske i de mest centrala lägena med god kollektivtrafikförsörjning.
Vid nybyggnation på kommunalt anvisad mark eller vid försäljning av kommunal mark ska bostadsutvecklaren säkerställa användning av byggmaterial och tekniker som är energisnåla och ger låga utsläpp.
Säkerställa att planering och byggnation är robust och resilient för att både klara långsiktiga hållbarhetsutmaningar och ett skiftande klimat.
I planeringen av nya bostäder sträva efter livskraftiga och goda boendemiljöer med tillgång till social och grön infrastruktur
I planeringen av nya bostäder säkerställa ett barnrättsperspektiv, med särskild hänsyn till barns boendemiljö.
I planeringen av nya bostadshus sträva efter en blandning av funktioner i byggnaderna (service, handel, mötesplatser, arbetsplatser mm.).
Driva på för ett ökat gemensamt regionalt ansvarstagande för att minska boendesegregationen i regionen.

Bilaga 2: Målområde 2 med fastställda delmål och planerade insatser

Nedan återfinns en sammanställning av fastställda delmål och planerade insatser för övergripande målområde 2, hämtad från *Riktlinjer för hållbar bostadsförsörjning*.

Målområde 2: En hållbar bostadsförsörjning för alla livssituationer
Delmål 1: Använda bostadsbeståndet effektivt och bättre matcha behoven
Planerade insatser:
Använda incitament för en effektivare användning av det befintliga bostadsbeståndet, exempelvis förtur i kö, gratis flytthjälp eller hyresfria månader, om man bor i en boendeform som lämpar sig bättre för en annan typ av hushåll.
Verka för att hushåll ska ha ekonomisk möjlighet att bo kvar efter upprustning.
Överväg behov av målgruppsinriktade boenden vid planläggning.
Ta fram ett verktyg för bedömning av långsiktiga behov av målgruppsinriktade boenden.
Tillhandahålla Boskola för att ge klienter som bor i tillfälliga boendelösningar rätt verktyg för att kunna söka boende på egen hand, bland annat för att motverka och minska antalet vräkningar.
Tillhandahålla tak över huvudet-garanti (TÖG)
Utreda hur kommunen kan säkerställa en ändamålsenlig skydds- och boendekedja för våldsutsatta kvinnor som är tillgänglig och trygg, och som höjer målgruppens livskvalitet samt har ett barnperspektiv i ärenden där barn är drabbade.
Utreda hur befintligt bestånd kan nyttjas mer innovativt, t.ex. genom kollektiva boendeformer och gemensamma ytor, som ett sätt att minska trångboddhet, få lägre boendekostnader och främja barns och ungas rätt till ett privatliv.
Vid försäljning av kommunal mark eller upplåtelse av tomträtt för hyresrätter ska kommunen erbjudas att använda en andel av bostäderna till sociala kontrakt.
Se över möjligheten att använda lagen om vissa kommunala befogenheter (2007:49) för att möjliggöra till exempel prisrimliga bostäder eller hyresgarantier för trångbodda barnfamiljer.
Delmål 2: Värna och utveckla Botkyrkabyggens fastighetsbestånd
Planerade insatser:
Kommunen ska genom Botkyrkabyggen finnas närvarande i samtliga stadsdelar.
Bibehålla Botkyrkabyggens andel av hyresrättsbeståndet i Botkyrka.
Motverka olovlig andrahandsuthyrning.

Delmål 3: Undersöka förutsättningar för prisrimlig hyressättning
Planerade insatser:
Använda vårt strategiska partnerskap med Södertörns högskola för att ta fram ett kunskapsunderlag om förutsättningar för prisrimlig hyressättning som exempelvis differentiering i hyressättning och billigare byggande.
Delmål 4: Underlätta för unga att etablera sig på bostadsmarknaden
Planerade insatser:
Tillhandahålla en flytta-hemifrån-garanti för unga.
Ta fram underlag över lämpliga plaster för studentbostäder och ungdomslägenheter (både tillfälliga och permanenta).
Delmål 5: Underlätta för äldre att bo bra i det ordinarie bostadsbeståndet
Planerade insatser:
Eftersträva samlokalisering av seniorbostäder till vissa trappuppgångar med utökad tillgänglighet och tillgång till service.
Arbeta för att fler anpassade bostäder för äldre tillkommer via den ordinarie bostadsmarknaden.
Tillhandahålla en särskild "äldregaranti" i anpassat boende för seniorer
Inrätta en bostadslots med huvudfokus att vägleda seniorer i bostadsfrågor.
Delmål 6: Bidra till mer trygga och levande urbana miljöer
Planerade insatser:
Verka för att snabbt utnyttja "i-väntan-på"-mark i centrala lägen för student-, ungdoms- eller vanliga bostäder ("korttidskontrakt") på tillfälliga bygglov.
Arbeta för platsaktiverande inslag och kompensatoriska åtgärder i den fysiska miljön i centrala lägen.
Delmål 7: Förbättra inomkommunal och mellankommunal samverkan
Planerade insatser:
Inrätta en bostadsförsörjningsgrupp för implementering, samordning och utveckling av insatser för en hållbar bostadsförsörjning.
Se över nuvarande mellankommunal och regional samverkan kring hemlöshet och vid behov ta initiativ till nya samarbeten i syfte att ta fram gemensamma lösningar för att arbeta mot hemlöshet.

2025-04-09

Rebecka Hansson

Said Ashrafi

Uppdragsledare

Projektledare

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Botkyrka kommun enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av projektplan från den 4 mars 2024. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.