

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM 2024-2028

Med utblick till 2032

Dokumentet gäller för Samtliga nämnder och bolag i Järfälla kommun	Fastställd av Kommunfullmäktige
Dokumentgrupp Aktiverande styrdokument	Dokumenttyp Program
Fastställd 17 juni 2024	Giltig till och med 2028
Dokumentansvarig Kommunstyrelseförvaltningen	Tid för nästa översyn 2027-2028
Diarienummer Kst 2023/175	Omslagsfoto Andreas Eriksson

Innehåll

1. SAMMANFATTNING	3
2. INLEDNING.....	4
Vad är ett bostadsförsörjningsprogram?	4
Tillvägagångssätt	4
Avgränsningar.....	4
Relevanta internationella, nationella och regionala mål och planer.....	5
Mål och budget 2024-2026	6
Kommunala styrdokument.....	6
3. JÄRFÄLLA VÄXER – UTBUD OCH EFTERFRÅGAN	8
Byggnationsplaner	8
Demografi.....	9
In- och utflyttningsmönster.....	10
Bostadsmarknaden	12
Flyttkedjor.....	12
Marknadsförutsättningar	13
Ändrade förutsättningar för bostadsmarknaden.....	13
4. BOSTADSBESTÅND OCH SOCIOEKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	15
Bostadsbestånd	15
Socioekonomiska förutsättningar.....	16
Socioekonomisk segregation	17
Trångboddhet.....	18
5. JÄRFÄLLAS ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSBOLAG	21
6. BOSTADSBEHOV FÖR SÄRSKILDA OCH UTSATTA GRUPPER.....	23
Trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi.....	23
Personer som lever i hemlöshet	23
Personer som är våldsutsatta.....	23
Nyanlända Järfällabor.....	24
Hushåll med låg betalningsförmåga.....	24
7. UTMANINGAR FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	25
8. VERKTYG FÖR ATT ARBETA MED BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN.....	27
9. MÅL OCH INSATSER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN.....	30
10. IMPLEMENTERING OCH UPPFÖLJNING	33
11. REFERENSER	34

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 beskrivs i bilaga 1. Nulägesbeskrivning av bostadsförsörjningen i Järfälla och bilaga 2. Bostadsutbud och socioekonomiska förutsättningar i Järfällas kommundelar.

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, ofta i kombination med kort kötid i bostadskön. I vissa fall finns även någon form av social problematik. Sammantaget innebär detta svårigheter att komma in på bostadsmarknaden eller förändra sin nuvarande 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 identifierats 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 reoveringar 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 utsatta grupperna och utmaningar för bostadsförsörjningen så har två prioriterade målområden tagits fram.

1. Erbjuder ett varierat utbud av bostäder på områdesnivå.
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 identifierade utsatta grupper på bostadsmarknaden ska kunna efterfråga bostäder.

För båda målområdena 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 som gör utmaningen med bostadsförsörjningen ännu större och 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 på kommunstyrelseförvaltningen, representanter från socialförvaltningen samt det kommunala fastighetsbolaget Järfällahus AB. Två workshops har genomförts med tjänstepersoner från dessa förvaltningar och bolag 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) samt 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.

Relevanta internationella, 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, Hållbara städer och samhällen, som är mest relevant för bostadsförsörjningen. 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 arbetet mot utanförskap

Målet för området är att antalet människor som lever i utanförskap ska minska, att parallella samhällsstrukturer ska bekämpas, att det egna ansvaret att bli en del av samhället ska uppmuntras samt att människors trygghet och livschanser ska öka. En lag som delvis relaterar till detta mål, och bostadsförsörjningen, är bostättningslagen som innebär ett ansvar på kommunal nivå för integration och bosättning av nyanlända flyktingar.

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.

Nationellt mål för jämställdhet

Målet för jämställdhetspolitiken är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. Ekonomisk jämställdhet är ett av de sex jämställdhetspolitiska målen som syftar till ekonomisk självständighet oavsett kön.

Nationellt mål för funktionshinderpolitiken

Det nationella målet för funktionshinderpolitiken är att, med utgångspunkt i FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning, uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning. I prop. 2016/17:188 beskrivs fyra områden som arbetet ska inriktas mot. Ett är principen om universell utformning, vilket innebär bland annat att samhället utformas med medvetenhet om den variation som återfinns i befolkningen.

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen 2050 (RUF5)

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 (RUF5), 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 2024-2026

Punkter med relevans för kommunens bostadsförsörjning i kommunens mål och budget¹ för 2024–2026 listas nedan.

- Det är prioriterat att bostadsbyggandet syftar till att bryta segregationen. Det görs genom att bygga bostadsområden som möter olika behov med blandade storlekar, upplåtelseformer och i olika lägen. 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, och i Barkarbystaden ska vi fortsätta sträva mot målet om fördelningen med 30 procent hyresrätter och 70 procent bostadsrätter.
- Våra allmännyttiga bostadsområden behöver rustas upp stegvis, det ska vara tydligare hållbarhetsfokus vid byggnation och vi ska sträva efter en varierande visuell upplevelse.
- Inga utsatta områdena ska finnas i Järfälla år 2032.
- Järfällahus (JHAB) ska vara en aktiv aktör på Järfällas bostadsmarknad och det är prioriterat att bolagets andel hyresrätter på den lokala bostadsmarknaden inte ska minska den kommande mandatperioden.
- Våldsutsatta kvinnor ska ges bättre möjligheter till en permanent bostad.
- Trångboddheten ska minska.
- Se över olika typer av boende för äldre med god tillgänglighet samt rimliga boendekostnader. Trygghetsboende är prioriterat och ska prövas att byggas.
- Det är styrets ambition att vi ska sprida kommunens sociala lägenheter i fler delar av allmännyttans bestånd men att undantag ska göras för utsatta områden.

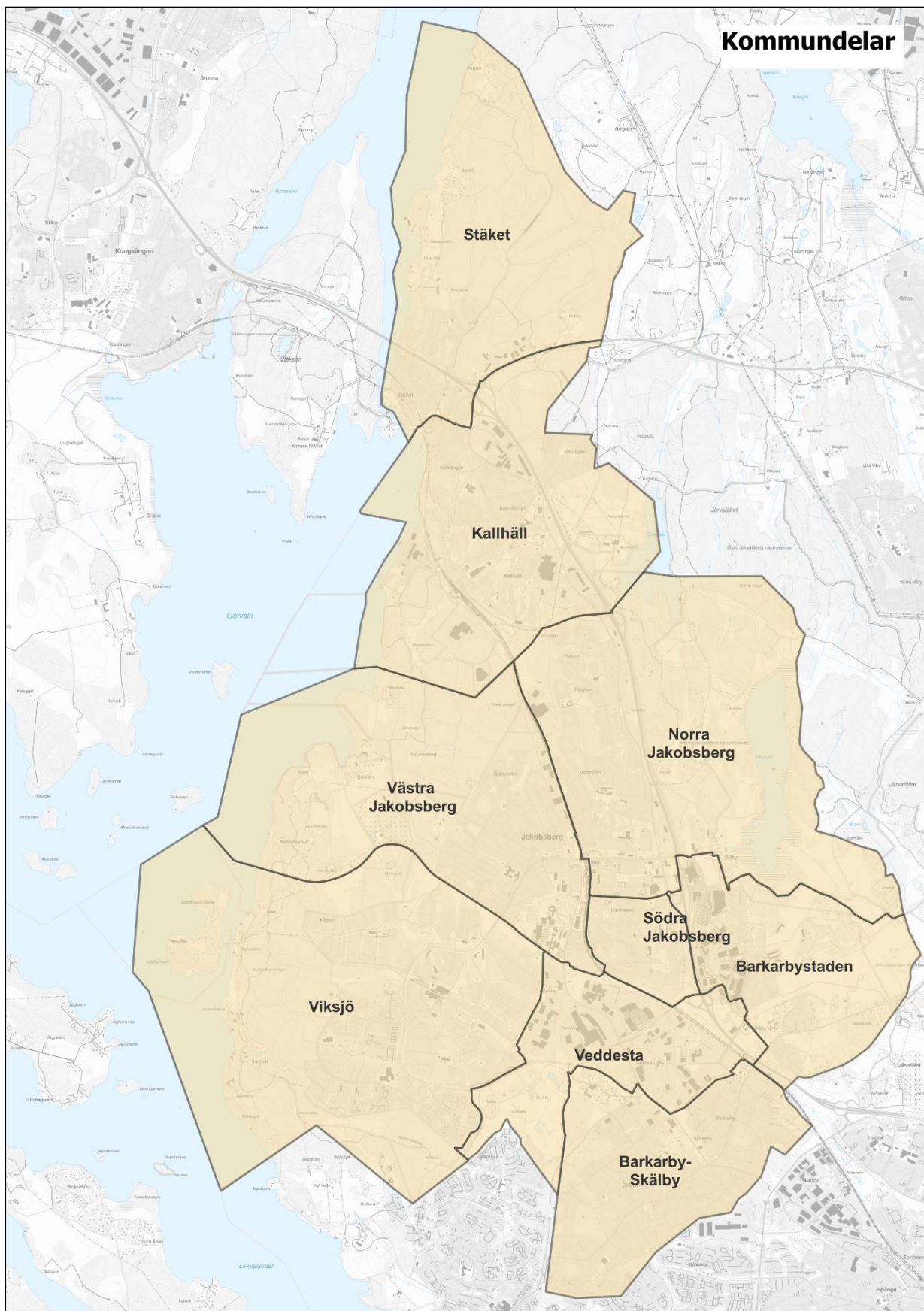
Kommunala styrdokument

De kommunala styrdokumenterna nedan är relevanta för bostadsförsörjningsprogrammet.

- Översiktsplan
- Riktlinjer för markanvisning och exploatering
- Lokalförsörjningsplan
- Järfällahus ABs ägardirektiv
- Strategi för Järfällas prioriterade bostadsområden (under utveckling)
- Tillgänglighet, delaktighet och jämlikhet i Järfälla – Strategi för funktionshinderfrågor

I Järfällas miljöplan 2023-2030 finns ett flertal mål med bäring på hållbart byggande, resurs-effektivisering och minskad klimatpåverkan. Ett av miljöplanens effektmål säger att Järfälla ska bidra till en cirkulär ekonomi och ge goda förutsättningar för avfallsminimering, återanvändning och återvinning genom cirkulär upphandling, återbruk och minskad resursanvändning. Kommunen arbetar aktivt för att minska klimatpåverkan från byggnation, exempelvis genom krav i markanvisning och certifiering av byggnader.

¹ Järfälla kommun, Mål och budget 2024-2026.



Figur 1. Karta över Järfälla kommun och kommundelarna

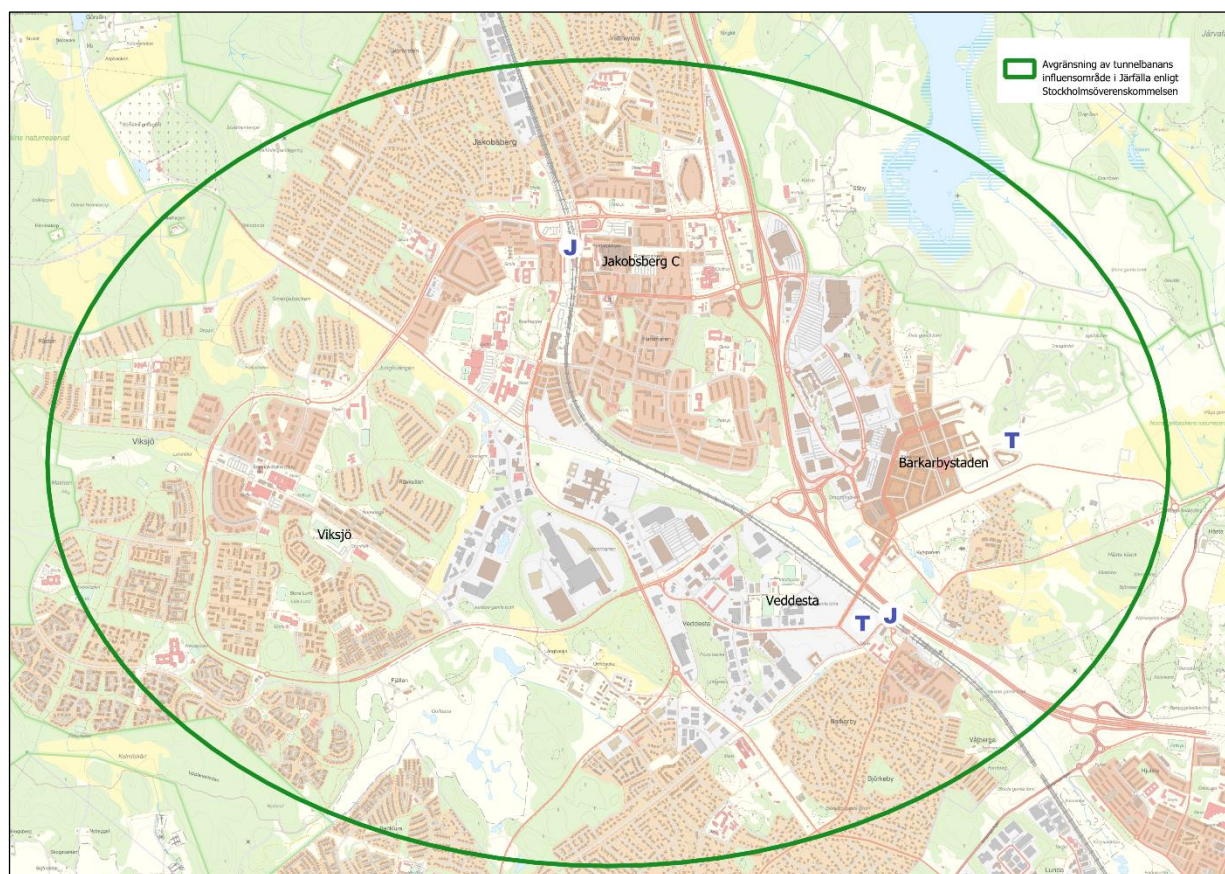
3. Järfälla växer – utbud och efterfrågan

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.

Byggnationsplaner

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 Viksjö, Ormbäcka 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.



Figur 2. Influensområde för tunnelbanan i Järfälla kommun

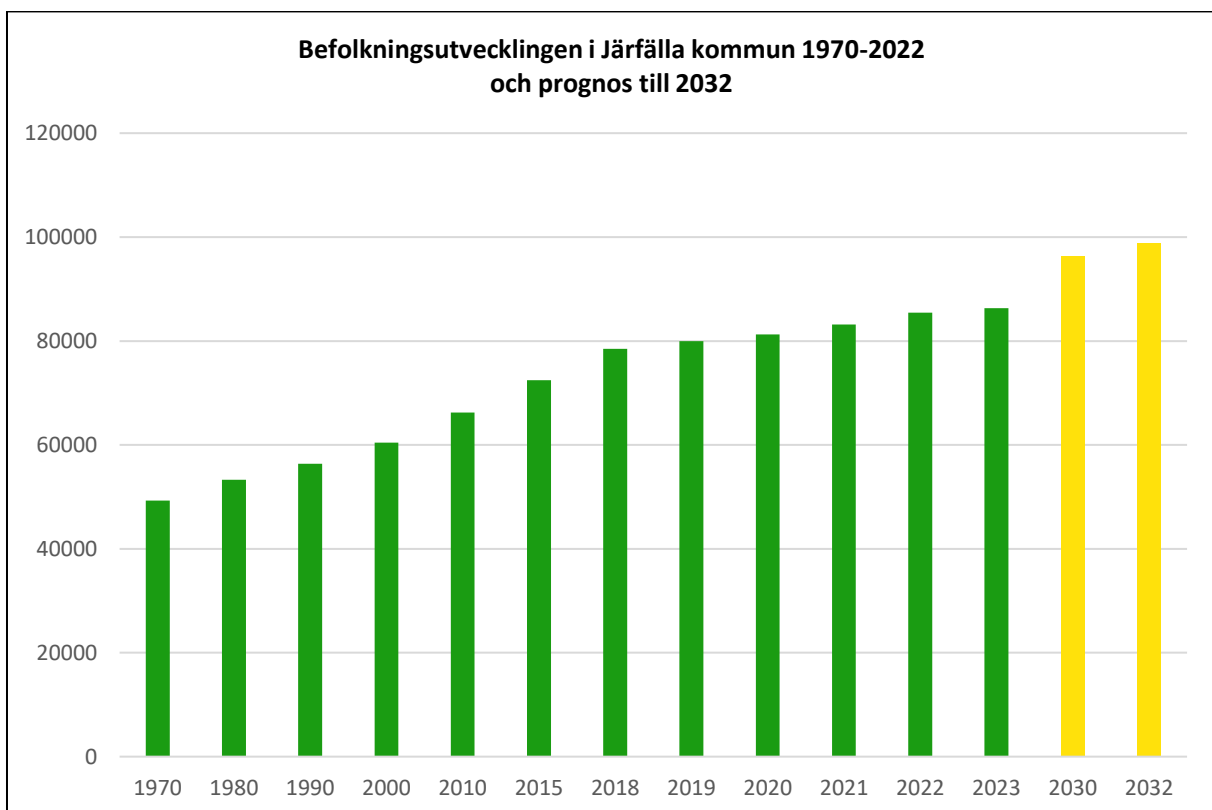
Demografi

Järfälla hade år 2023 en befolkning om 86 330 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 99 000 invånare, vilket motsvarar en ökning om cirka 12 500 invånare jämfört med 2023.² 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 nyttillkomna bostäder byggs inom kommundelen Barkarbystaden.

Dämpningen på bostadsmarknaden har under 2023 lett till framflyttade byggstarter, vilket kan komma att påverka antalet färdigställda bostäder kommande år. Prognosen bygger dock på ett antagande om att bostadsmarknaden återhämtar sig inom tidsperioden och att tunnelbanans driftsättning har positiv inverkan på Järfälla som attraktiv kommun att bosätta sig i. Kommunen behöver fortsatt följa utvecklingen av färdigställda bostäder i en årlig uppföljning för att hantera utmaningar kopplat till marknadsläget.



Figur 3. Befolkningsutvecklingen i Järfälla kommun 1970–2023 och prognos till 2032 (Statisticon, 2024)

² Statisticon, 2024

In- och utflyttningsmönster

Det är fler som flyttar till kommunen än som flyttar ut från kommunen. Mellan 2011–2022 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.³ 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 på olika åldrar. Den visar att den största befolkningsökningen förväntas vara vuxna i åldern 25–44, som förväntas öka med 18 procent fram till 2032. Det motsvarar 39 procent av den totala befolkningsökningen. Totalt förväntas 1 966 fler barn mellan 0–18 år bo i kommunen år 2032, vilket motsvarar 22 procent av den totala befolkningsökningen. Även åldersgruppen 80–

100 år sticker ut då denna grupp förväntas öka med 27 procent (1 108 personer) 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 barnfamiljprägel 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 analyser⁴.

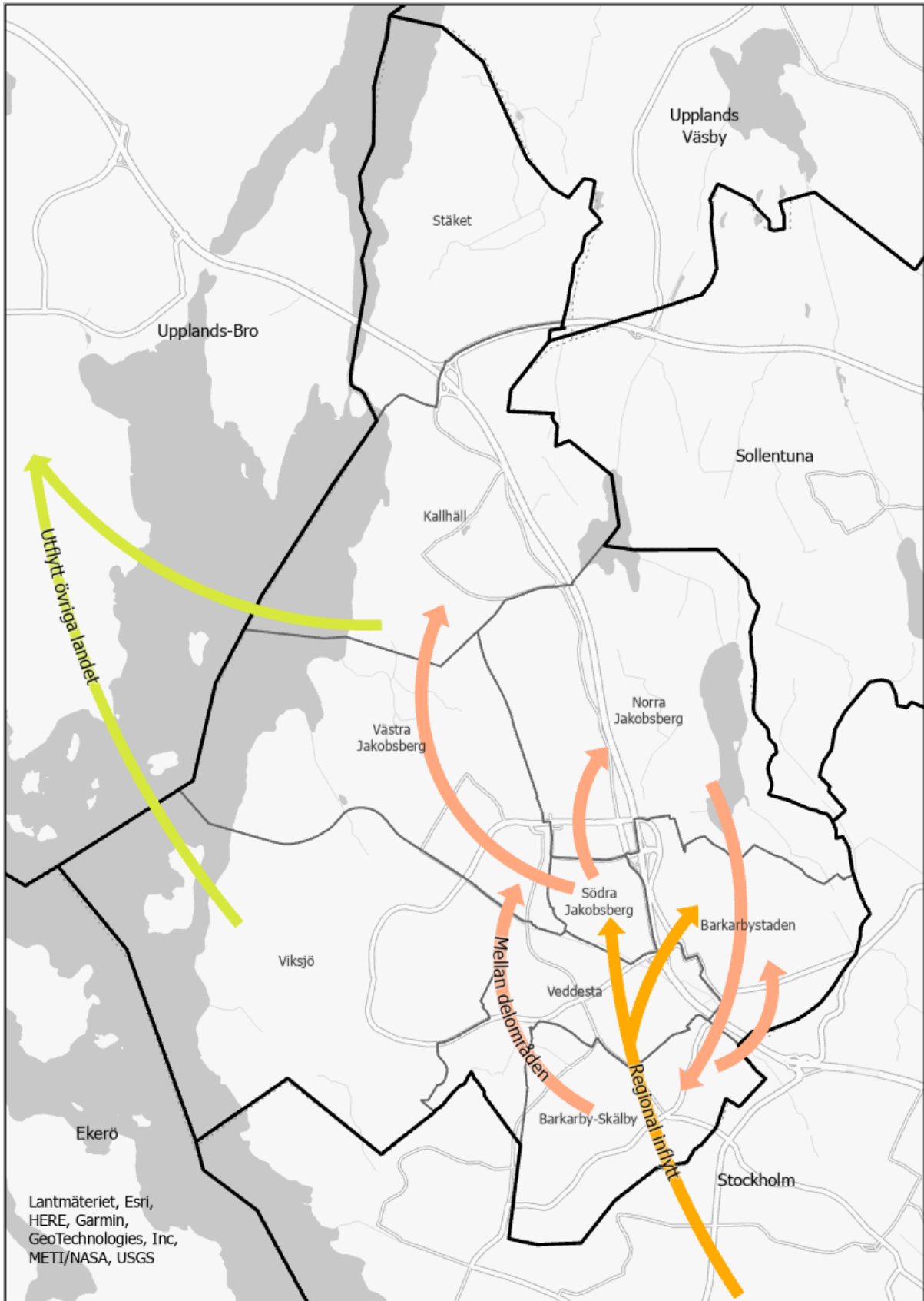
För att tillkommande bostadsbestånd ska passa den framtida befolkningen behöver Järfälla erbjuda bostäder som barnfamiljer efterfrågar. Järfälla behöver samtidigt planera och erbjuda boenden för de grupper vi vet flyttar ut ur kommunen, i syfte att göra det attraktivt att leva i Järfälla hela livet.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

Tabell 1: Befolkningsprognos för Järfälla kommun 2023–2032 uppdelat på åldersklasser (Statisticon 2024)

Ålder	Befolkning 2023	Befolkning 2032 (prognos)	Ökning 2023–2032 (antal)	Ökning 2022–2032 (%)	Prognos 2022–2032 (andel av total ökning)
0-5	6 241	7 108	867	14%	9%
6-9	4 397	4 625	228	5%	4%
10-12	3 217	3 496	279	9%	3%
13-15	3 279	3 550	271	8%	3%
16-18	3 236	3 557	321	10%	3%
19-24	5 963	6 756	793	13%	6%
25-44	25 945	30 526	4 581	18%	39%
45-64	20 225	23 363	3 138	16%	23%
65-79	9 676	10 635	959	10%	5%
80-100	4 151	5 259	1 108	27%	6%
Totalt	86 330	98 876	12 545		100%

³ Tyréns, 2022.

⁴ Tyréns, 2022.



Figur 4: Förenklad karta över flyttmönster i Järfälla och mellan kommundelarna (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 byggts 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, exempelvis Viksjö, vilket försvårar för en generationsväxling. Med en generationsväxling 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. Järfälla-hus 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 ljus BTA 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 erbjudit i detta läge. För kommunen som helhet har nyckeltalet 100 kvm BTA (cirka 78 kvm BOA) per lägenhet använts vid långsiktiga prognoser. Det kan finnas skäl att se över nyckeltalen i prognoser som görs framöver. Vi behöver också följa upp produktionen kontinuerligt för att kunna göra aktiva val gällande exempelvis lägenhetsstorlekar och styra kommande markanvisningar.

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 planera för bostäder utifrån kommunens egna analys av bostadsbehov, samt tydligare kommunicera detta till externa aktörer.

Flyttkedjor

Flyttkedjor är ett begrepp för att beskriva hur nyproduktion 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

⁵ Sweco, 2021.

att behålla sin tidigare bostad så uppstår inga vakanser i bostadsbeståndet.

Enligt en rapport om flyttkedjor från Evidens 2021⁶ är slutsatsen att en nyproducerad 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 att 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 år 2022. I dagsläget finns en portfölj (planbank) med cirka 20 000 möjliga bostäder. Enligt Evidens analyser finns en *möjlig* bostadsproduktion på nästan 1 000 bostäder per år fram till 2032, 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.⁸

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 2030. Marknadsdjupet för småhus har fallit men inte lika kraftigt.⁹

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 för den som ska bygga och förvalta hyresrätterna.

Ändrade förutsättningar för bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden har drabbats hårt till följd av det ekonomiska läget under 2022–2023 med stigande räntor, inflation och ökade kostnader. Detta har lett till framflyttade byggstarter, utmaningar med att sälja

⁶ Evidens, 2021.

⁷ Boverket, 2020a.

⁸ Evidens, 2023b

⁹ Evidens, 2023b

bostadsrätter samt att hushåll får än mindre marginaler att efterfråga nyproduktion.

Länsstyrelsen i Stockholm bedömde att så lite som 4 000 bostäder skulle påbörjas i regionen under 2023, vilket innebar en minskning med 70 procent jämfört med 2022¹⁰. 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 de 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 nyproduktionshyror¹¹. Detta har lett till att många som arbetar i regionen idag får pendla långa avstånd¹² och att många har valt att bosätta sig utanför regionen men behålla sitt arbete i Stockholm¹³. Det gäller ungdomar och studenter men även barnfamiljer och människor i yrkesförålder, 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 bostadsbristen.



Bild 1. Turbingränd, Kallhäll. Foto: Andreas Eriksson

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.¹⁴

Det är av stor vikt att det fortsätter att produceras bostäder för att inte förvärra bostadsbristen i regionen på sikt, men det är samtidigt viktigt att producera bostäder som matchar den efterfrågan som finns. Kommunen behöver fortsätta arbetet med 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 bostadssituation framöver. Den regionala samverkan kan vara ett forum för kommunerna att planera och prioritera en utbyggnadstakt som är hållbar över tid och mer robust för marknadspåverkan. Investeringar i kollektivtrafik och regionala strukturer för ett hållbart samhälle behöver en långsiktig plan och finansiering. På samma sätt kan samverkan på nationell nivå verka för långsiktiga och stabila förutsättningar för bostadsmarknaden.

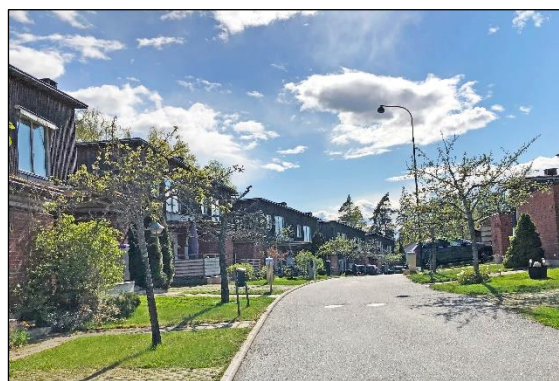


Bild 2. Vindilsgränd. Foto: Conny Andersson

¹⁰ Länsstyrelsen Stockholm, 2023c

¹¹ Länsstyrelsen Stockholm, 2023b

¹² Stockholms Handelskammare, 2021.

¹³ Länsstyrelsen Stockholm, 2023c.

¹⁴ Länsstyrelsen Stockholm, 2023c.

4. Bostadsbestånd och socioekonomiska förutsättningar

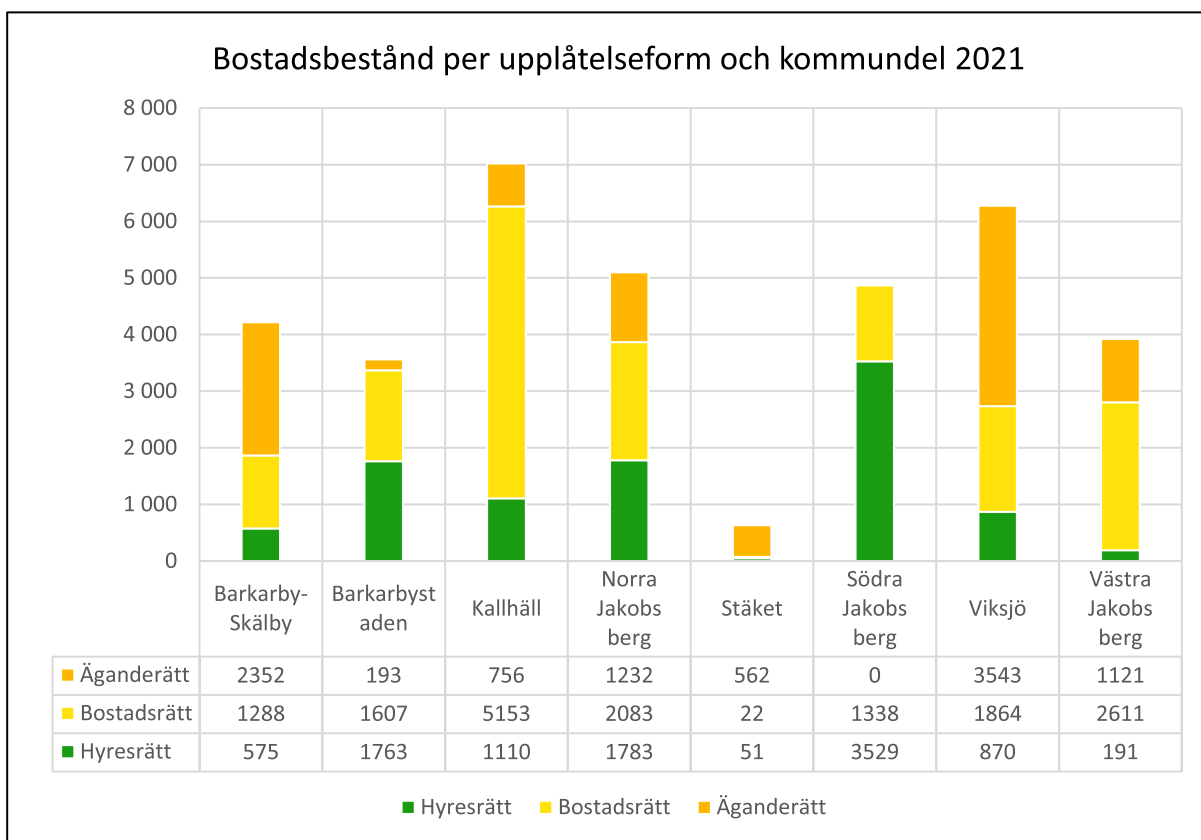
Detta avsnitt är en sammanfattning av nulägesbeskrivningen i bilaga 1 och beskriver och analyserar skillnader inom kommunen vad gäller bostadsbestånd, boendesituation och socioekonomiska förutsättningar. Det ger även en bild av hur möjligheten att efterfråga bostäder skiljer sig åt inom Järfälla och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

Bostadsbestånd

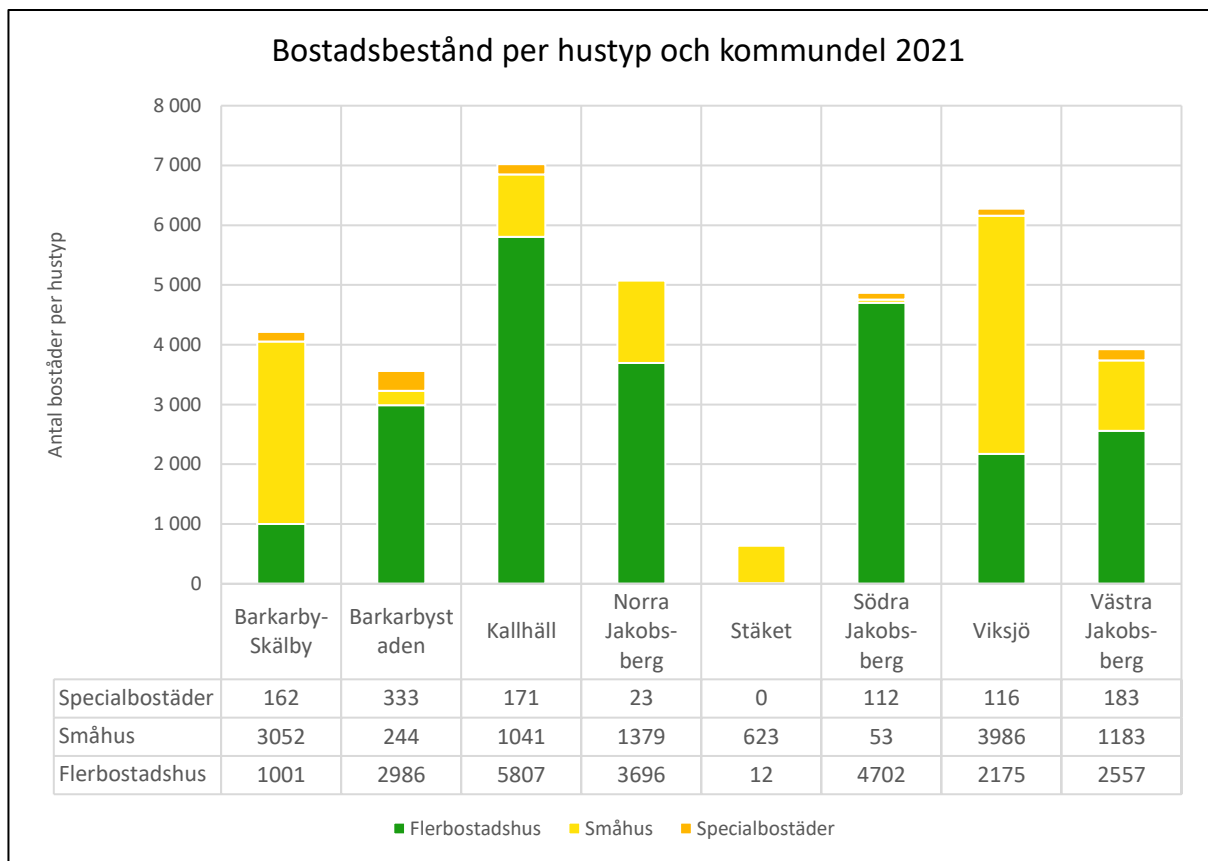
I Järfälla är en majoritet av bostadsbeståndet flerbostadshus (66 procent), men det finns också en relativt hög andel småhus i kommunen i jämförelse med länet (30 procent jämfört med 25 procent).

Även fördelningen mellan upplåtelseformer i Järfälla var år 2022 relativt jämn och bestod av 31 procent hyresrätter, 43 procent

bostadsrätter och 26 procent 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 5 och 6 nedan.



Figur 5. Bostadsbestånd per upplåtelseform och kommundel 2021 (Tyréns, 2022)



Figur 6. Bostadsbestånd per hustyp och kommunedel 2021 (Tyréns, 2022)

Socioekonomiska förutsättningar

Sett till flera socioekonomiska faktorer så ligger kommunen som helhet på samma nivåer eller något lägre jämfört med länet som helhet. Det socioekonomiska indexet är en sammanvägning av andelen med förgymnasial utbildning, låg ekonomisk standard och andel som haft ekonomiskt bistånd längre än 10 månader eller har varit arbetslösa längre än sex månader (se tabell 2 nedan). Utifrån detta index finns stora skillnader vad gäller de socioekonomiska förutsättningarna mellan kommundelar och bostadsområden. Detta sammanfaller till stor del med hur bostadsförhållandena ser ut vad gäller upplåtelseformer, hustyper och även trångboddhet. Det socioekonomiska indexet är som högst i de bostadsområden som består av en hög andel hyresrätter. Dessa områden ligger främst i Södra 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. Det kan innebära att många i dessa områden inte har möjlighet att efterfråga bostäder i andra delar av kommunen.

I två områden i dessa kommundelar, Ulvsättra och Tallbohov, har det dock skett en betydande positiv utveckling av det socioekonomiska indexet sedan 2012. En negativ utveckling av det socioekonomiska indexet ses inom kommundelen Barkarbystaden men även Nyberg-Hammaren östra och Fjällen-Fastebol.

Utvecklingen av indexet påverkas av hur dessa tre variabler förändras, vilket i sin tur både påverkas av vilka som flyttar in och ut från områdena men också av förändringar i hushållens ekonomiska förutsättningar. I området Ålsta kan utvecklingen förstås mot bakgrunden av att området har relativt få bostäder och att både ett mottagningsboende för nyanlända och ett vård- och omsorgsboende ligger i området.

Tabell 2: Indelning av RegSo per kommundel samt socioekonomiskt index (SCB, 2023)

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 bostadsområden har detta skett under perioden 2000-2021.¹⁶ 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. Bostadskostnader 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 kommunal del kan också ha en inverkan på det socioekonomiska indexet för de olika bostadsområdena och kommunalerna. 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 procent (cirka 3000 hushåll) till 13,7 procent år 2021 (cirka 4700 hushåll). Antalet trångbodda hushåll har därmed ökat med 57 procent under dessa år. De trångbodda hushållen som också har en ansträngd boendeekonomi 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 boendeekonomi på cirka fyra procent eller strax över en procent. En viss ökning av antalet hushåll som omfattas av dessa definitioner har skett mellan 2012-2021. Trångbodda hushåll enligt KALP-måttet har ökat från 1 194 till 1 335 mellan 2012-2021, vilket är en ökning med 12 procent. 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 boendeekonomi kan det antas att de i större utsträckning handlar om en "frivillig" trångboddhet och att hushållen prioriterar andra boendekvaliteter över bostadsyta.¹⁹

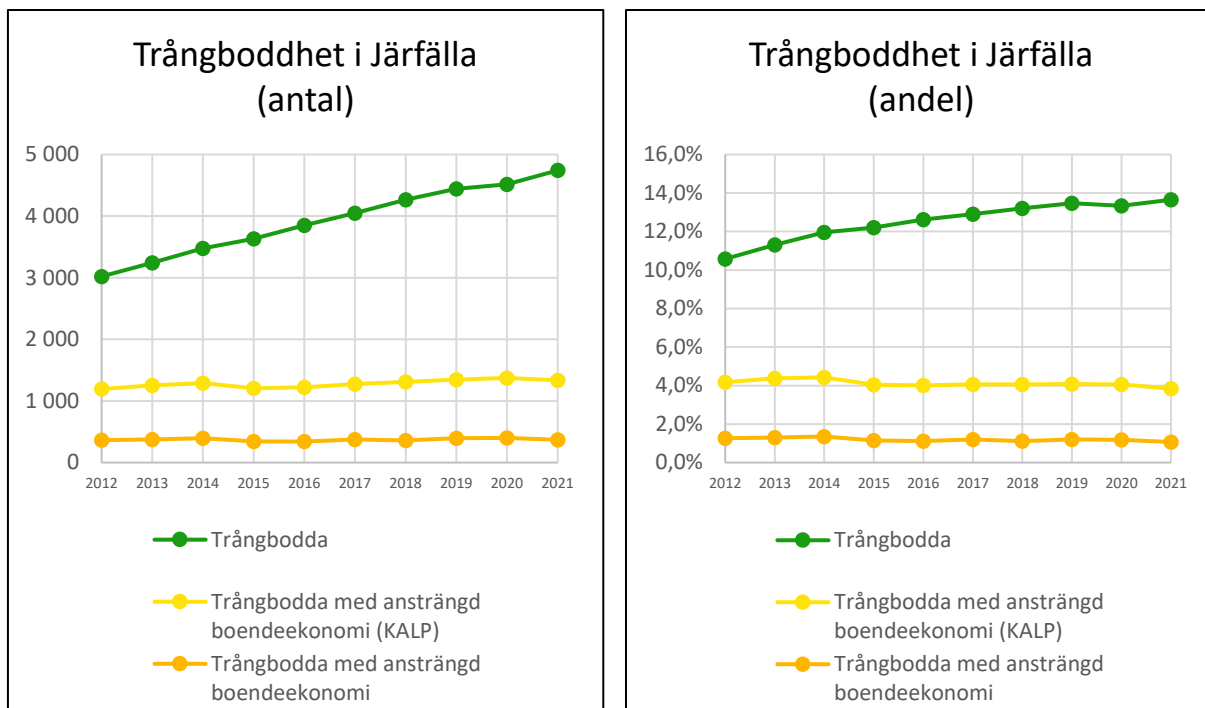
Tabell 3: Definitioner av trångboddhet (Boverket, 2023)

Definitioner av trångboddhet enligt Boverket	
Trångboddhet	Utöver vardagsrum och kök/kokvrå ska det finnas sovrum. Två barn under 12 år kan dela rum. Vuxna som inte är sammanboende kan inte dela sovrum. Ensamstående utan barn definieras 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 boendeekonomi	Utöver att hushållet är trångbott så beskriver måttet ett hushålls möjlighet att betala boende och egen konsumtion. Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknat utifrån genomsnittshyror på orten, riksnormen samt ytterligare utgifter som exempelvis hushållsel och hemförsäkring. Detta mått indikerar den mest ansträngda boendeekonomin.
Trångboddhet och ansträngd boendeekonomi baserad på KALP	Utöver att hushållet är trångbott så beskriver måttet ett hushålls möjlighet att betala boende och egen konsumtion. Måttet utgår från samma boendeutgifter som ovan men med en högre nivå på konsumtion jämfört med det första måttet. Denna högre nivå av konsumtion baseras på bankernas KALP-kalkyler ("kvar att leva på"). Kriteriet för att ha ansträngd boendeekonomi är att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och ett genomsnitt av bankernas KALP-kalkyler.

¹⁷ Regeringskansliet, 2023.

¹⁹ Boverket, 2020b.

¹⁸ Evidens, 2023a.



Figur 7 och 8: Antal och andel trångbodda hushåll i Järfälla 2012-2021 (Boverket, 2023)

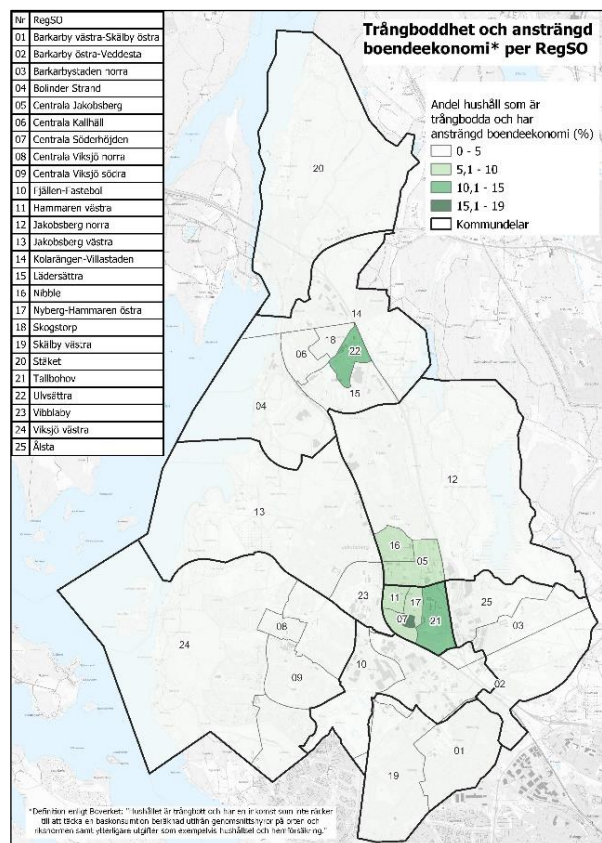
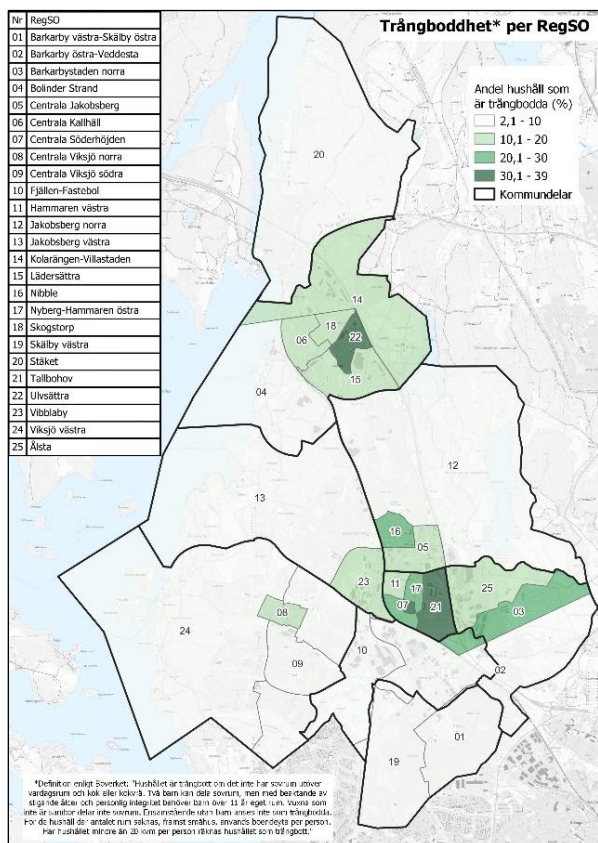
Förekomsten av trångboddhet ser olika ut inom Järfällas kommundelar och regionala statistikområden (RegSO). Andelen trångbodda hushåll varierar från 2 procent i Viksjö till 39 procent på Centrala Söderhöjden år 2021. Det är också en skillnad mellan andelen trångbodda hushåll som dessutom har en ansträngd boendeekonomi som varierar från 0 procent i flera områden till 19 procent på Centrala Söderhöjden. Generellt så följer andelen trångbodda hushåll i kommunen 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 antal rum är för få i förhållande till antal personer i hushållet, 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 bostäderna mindre i Barkarbystaden, både sett till antal rum och antal kvadratmeter. Att det i nybyggnation byggs små och mer yteffektiva bostäder är något som noteras även i områdena Söderdalen och Vibblaby.

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 bostaden jämfört med de som har en ansträngd ekonomi. Värt att notera är dock att det socioekonomiska indexet har försämrats inom Barkarbystaden sedan 2015.



Figur 9 och 10: Andel hushåll som är trångbodd* och andel hushåll som är trångbodd* och har en ansträngd boendeekonomi. (Boverket, 2023)

Att minska andelen och antalet trångbodd* 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 boendeekonomi och är trångbodd* kan antas ha mycket svårt att efterfråga andra 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 trångbodd* 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.

I ägardirektivet står att ett mål för Järfällahus är att påbörja byggprocessen av cirka 100 allmännyttiga hyresrätter per år eller totalt 400 under mandatperioden 2023–2026. 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 kontraktet 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 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 affärsrättsliga 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 fem 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.

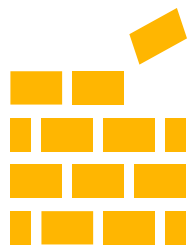
²⁰ Ägardirektiv för Järfällahus AB, 2023.

Järfällahus i korthet



cirka 11 000

personer i bostadskö



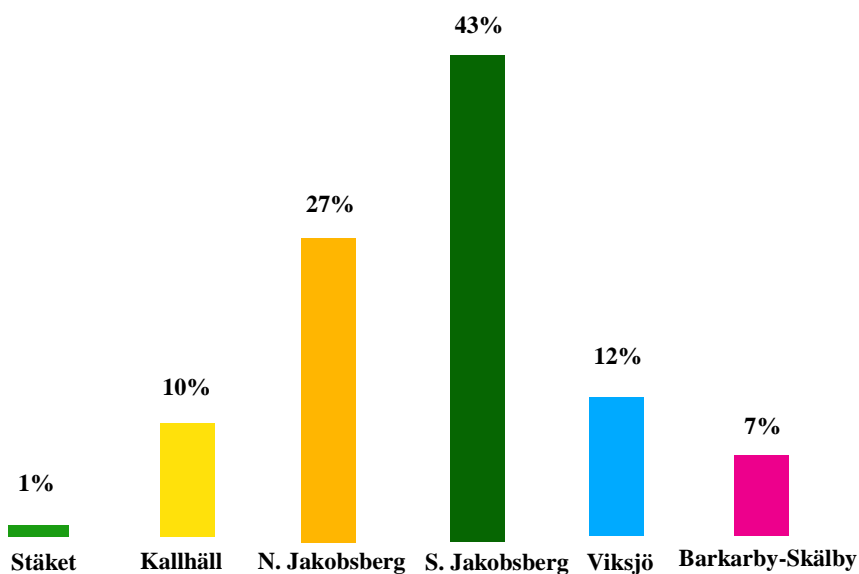
Planerade renoveringar

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 särskilda och utsatta grupper

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

Trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi

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 boendekonomi (KALP) har legat på ungefär samma nivåer sedan 2012 men antalet hushåll har ökat från 1 194 till 1 335, 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 1 070 hushåll med barn som är trångbodda med ansträngd boendekonomi 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 boendekonomi 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.

²¹ Boverket, 2023

²² Dante Contreras, et al., (2019)

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

Personer som lever i hemlöshet

I Järfälla finns framförallt strukturellt hemlösa personer vilket baseras på resultat i Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning men även de erfarenheter som kommunens verksamheter får i det löpande arbetet. Strukturell hemlöshet innebär att den enskilde eller familjen inte har ekonomiska förutsättningar 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. Inom socialförvaltningen pågår ett fördjupat analysarbete avseende kommunens resultat i 2023 års kartläggning. 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.

Personer som är våldsutsatta

Personer som är utsatta för våld och därför behöver förändra sin boendesituation har identifierats som en särskilt utsatt grupp gällande bostadsförsörjningen. En förändring behöver ofta ske snabbt och en flytt till en annan ort kan vara nödvändigt med anledning av skyddsbehov. Personerna saknar

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

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 liknar ett eget boende men är inte självständigt och är endast möjligt inom kommunen, vilket ofta inte är ett alternativ för våldsutsatta personer. Efter att behovet av placering, från annan kommun, på skyddat boende beläget i Järfälla har upphört, kan möjligheten till såväl sociala kontrakt som förturer med fördel prövas i fall där den våldsutsatta vill fortsätta bo i Järfälla. Detta i synnerhet i de fall då barn hunnit få en fungerande placering i skola eller förskola, eller knutit andra viktiga kontakter under tiden i skyddat boende.

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 levt 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, genom exempelvis kommunens bosökargrupp. Målet är att målgruppen över tid ska finna ett eget boende. De nyanlända som valt att bosätta sig på egen hand i kommunen omfattas inte av bosättningslagen 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 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 särskilt utsatta eftersom de riskerar att falla mellan stolarna.

Gruppen inkluderar flera typer av hushåll som ungdomar, trångbodda, arbetslösa, hemlösa och nyanlända. Dessa har ofta gemensamma utmaningar som att bostaden inte är anpassad till hushållets storlek eller betalningsförmåga. Vissa har rätt till stöd från socialförvaltningen, till exempel ekonomiskt bistånd för att betala hyran eller stöd för att öka möjligheten att bli självförsörjande. Ekonomiskt bistånd till hyreskostnad beviljas efter 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. Kommuner får även enligt lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter lämna enskilda hushåll ekonomiskt stöd i syfte att minska deras kostnader för att skaffa eller inneha en permanentbostad. I en promemoria från 2024 föreslås lagändringar som bland annat innebär att det ska bli obligatoriskt för kommuner att under vissa förutsättningar tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer.

Ytterligare en utmaning är att de som har ekonomiskt bistånd inte godkänns som hyresgäst av JHAB. För att bli godkänd som hyresgäst behövs ett intyg på inkomst minst sex månader framåt i tiden. JHAB godkän-

ner 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 flera särskilda och utsatta grupper

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 särskilda och utsatta grupperna, att tillskapa bostäder utifrån den demografiska grupp som kommer att flytta till kommunen, att bygga utifrån varje områdes 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 trångboddhet, 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. I Järfällahus uthyrningspolicy finns dock en skrivning om att bolaget förbehåller sig rätten att frånga turordningen i befintliga köer vid behov av omflyttningar under omfattande renoveringar i beståndet. Det möjliggör för hushåll som bor i bostäder som renoveras att kunna byta till en bostad som är ekonomiskt överkomlig för hushållet, om hyrorna höjs.

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 ligger 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 ansvariga för sitt egna bo-

stadsbestånd 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 och bistår i att skapa långsiktiga och stabila förutsättningar för bostadsmarknaden. Även regional samverkan kan vara viktigt för att planera och prioritera en utbyggnadstakt som är hållbar över tid och mer robust för marknadspåverkan.



Bild 3. Barkarbystaden. Foto: Rosie Alm

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 syfte 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 det tydligt identifierar utvecklingsområden. Tyngdpunkten för den tilltänkta bebyggelseutvecklingen och förtätningen ligger inom den av RUFSS 2050 utpekade regionala stadskärnan Barkarby-Jakobsberg och de områden som ingår i den kommande tunnelbanas influensområde där även delar av Viksjö ingår. Utöver den regionala stadskärnan pekar kommunen även ut centrala Kallhäll och Bolinder Strand som fokuspunkter för vidare förtätning.

Med översiktsplanen som stöd har ett program för Barkarbystaden och Veddesta 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-borna. 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, vård- och omsorgsboende) förbehålla sig rätten att på marknadsmissiga 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 av kategorin *bostad* och om det finns särskilda skäl till det kan denna användning preciseras till att gälla en specifik boendeform.

Inom de större utvecklingsområdena har flexibla detaljplaner tagits 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. Kvalitetsprogram tas även fram till exploateringar på privat mark och skrivs med i exploateringsavtal.

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 som kommunen har ett lagstadgat ansvar att anordna bostäder för, 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 kommun 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.



Bild 4. Snapphanevägen. Foto: Erik Blomquist

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 och bidra till att minska boendesegregationen och den socioekonomiska segregationen i Järfälla.

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 särskilda och utsatta grupperna 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 områdesnivå

Delmål

- 1.1** Eftersträva att upprätthålla de senaste årens byggnadstakt med 800 - 1 000 färdigställda bostäder per år under perioden 2024–2032.
- 1.2** Skapa en större variation av upplåtelseformer, bostadstyper och lägenhetsstorlekar på områdesnivå i respektive kommun-del.
- 1.3** Utveckla och testa innovativa bostads- och boendeformer för att främja ett mer kostnadseffektivt byggande och boende.
- 1.4** Skapa flyttkedjor inom Järfälla i syfte att frigöra bostäder i det befintliga beståndet samt öka rörligheten på bostadsmarknaden.

Ansvariga förvaltningar och bolag

KSF: Kommunstyrelseförvaltningen

SBF: Samhällsbyggnadsförvaltningen

SOF: Socialförvaltningen

JHAB: Järfällahus AB

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 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 områdesnivå

Delmål	Insats	Ansvarig	Verktyg
1.1 Eftersträva att upprätthålla de senaste årens byggnadstakt med 800 - 1 000 färdigställda bostäder per år under perioden 2024–2032	Arbeta för att upprätthålla bostadsbyggandet genom att bl.a. arbeta med en mångfald av aktörer, se över storlekar på markanvisningar för byggprojekt och stärka Järfällas varumärke.	SBF	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 SBF	Ägardirektiv för JHAB
1.2 Skapa en större variation av upplåtelseformer, bostadstyper och lägenhetsstorlekar på områdesnivå i respektive kommunal del	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 kommunal delar</i> .	SBF	Samverkan, markanvisning, detaljplanering, omvärldsbevakning och analys
	Kartlägga nyproduktionens lägenhetsstorlekar för att se mönster och följa utvecklingen.	SBF	Omvärldsbevakning och analys, samverkan
	Aktivt föra dialoger med bostadsmarknadens aktörer för att främja genomförandet av Bostadsförsörjningsprogrammets mål.	SBF	Markanvisning, detaljplanering
	De bostadsbyggnadsprojekt som Järfällahus påbörjar eftersträvar att ligga i kommunal delar som har få hyresrätter och kompletterar de redan existerande bostadsstorlekarna i respektive område.	SBF 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.	SBF	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 (2009:47) för att möjliggöra t.ex. prisriktiga bostäder eller hyresgarantier för trångbodda barnfamiljer.	SOF, KSF	Omvärldsbevakning och analys
1.4 Skapa flyttkedjor inom Järfälla 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
	Utreda vilken typ av bostäder och vilken boendemiljö som behöver tillskapas i Järfälla för att främja långa flyttkedjor inom kommunen.	KSF	Omvärldsbevakning och analys
	Informera om och förankra underlag kring att skapa långa flyttkedjor i Järfälla med byggaktörer och andra intressenter.	SBF	Markanvisning, detaljplanering

Målområde 2

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

Delmål	Insats	Ansvarig	Verktyg
2.1 Ta tillvara på och tillgängliggöra bostäder i det existerande beståndet	Beakta det äldre bostadsbeståndets viktiga roll i att tillhandahålla bostäder med fortsatt relativt lägre hyresnivåer, inte minst under lågkonjunkturen.	SBF JHAB	Samverkan, markanvisning, detaljplanering
	Vid nödvändiga och omfattande renoveringar av beståndet erbjuder JHAB vid behov, och i den mån det är möjligt, ett boende i andra delar av beståndet för de boende som av ekonomiska skäl inte kan återflytta. Särskild hänsyn till barnfamiljer är motiverat.	JHAB	JHABs uthyrningspolicy, samverkan
	Inventera kommunala och privatägda byggnader för att bygga om till nya bostäder, t.ex. för studenter, unga eller äldre.	SBF	Detaljplanering
	Se över möjligheter för hur Järfällahus befintliga bestånd kan nyttjas annorlunda för att aktivt arbeta för att motverka trångboddhet, i enlighet med ägardirektiven. 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	Underlätta för unga upp till 26 år att få tillgång till en bostad.	JHAB SBF	Ägardirektiv JHAB, markanvisning, detaljplanering, samverkan
	Utreda var ett trygghetsboende (ej biståndsbedömt) för äldre kan tillskapas och gå vidare till markanvisning. Det kommunala pensionärsrådet inkluderas i utredningen.	SBF	Markanvisning, detaljplanering
	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.	SBF	Bostadssociala insatser, samverkan, markanvisning
	Ta initiativ till utveckling av befintlig samverkan med norrortskommuner kring boendefrågor för våldsutsatta.	SOF	Samverkan
2.3 Arbeta för en permanent etablering på bostadsmarknaden för nyanlända, våldsutsatta, hemlösa och andra grupper som lever i social utsatthet	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

För att kontinuerligt utveckla arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet och dess mål och insatser tillsätts en bostadsförsörjningsgrupp samt en styrgrupp där berörda förvaltningar och bolag deltar. Avdelningen för hållbar utveckling på kommunstyrelseförvaltningen ansvarar för att sammankalla till bostadsförsörjningsgruppen.

Implementering av programmet genomförs av kommunstyrelseförvaltningen, samhällsbyggnadsförvaltningen, socialförvaltningen och Järfällahus. Avdelningen för hållbar utveckling ansvarar för uppföljning av Bostadsförsörjningsprogrammet.

Uppföljning görs årligen av programmet i samband med att bostadsmarknadsenkäten från Boverket besvaras. En del av uppfölj-

ningen 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.

Bilaga 2 Bostadsutbud och socioekonomiska förutsättningar i Järfällas kommun delar följs upp i samband med uppföljningen och revideras vid behov för att säkerställa att underlaget är aktuellt.



Bild 5. Sångvägen. Foto: Järfällahus

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).
- SCB, RegSO i Statistikdatabasen, 2023, <https://www.scb.se/hitta-statistik/regional-statistik-och-kartor/regionala-indelningar/regso---regionala-statistikomraden/regso-tabellerna-i-statistikdatabasen---information-och-instruktioner/> [Hämtad 2023-10-25]
- Statisticon, Befolkningsprognos 2023-2037 Järfälla kommun byggbaserad (Stockholm: Statisticon 2023).
- Stockholms Handelskammare, Riv bostadsmarknadens barriärer. En rapport om hur unga samt samhällsnyttiga 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.).