

STRATEGI

BOSTADSFÖRSÖRJNINGS- STRATEGI FÖR NYKÖPINGS KOMMUN

DEL 1 NULÄGESBESKRIVNING



Antagen av Kommunfullmäktige 2021-09-14

OM BOSTADSFÖRSÖRJNINGSS- STRATEGIN

I framtagandet av Bostadsförsörjningsstrategin har en politisk styrgrupp varit vägledande. Strategin har arbetats fram av en projektgrupp bestående av representanter från den kommunala organisationen. Det har även funnits en referensgrupp som bidragit med synpunkter.

Politisk styrgrupp:

Urban Granström (S)
Martina Hallström (C)
Anna af Sillén (M)

Projektbeställare:

Maria Ljungblom, Samhällsbyggnadschef, Samhällsbyggnad

Projektleddare:

Magnus Eriksson, Stadsbyggnadsenheten, Samhällsbyggnad

Projektgrupp:

Karin Wesström, Mark- och exploatering, Samhällsbyggnad
Patrik Järvall, Division Social Omsorg
Sofie Wigerblad, Kommunfastigheter
Fanny Ramström, Stadsbyggnadsenheten, Samhällsbyggnad

Referensgrupp:

Olov Skeppstedt, Mark- och exploateringschef
Maria Ljungblom, Stadsbyggnadschef
Päivi Pannula, Administrativ chef Division Social Omsorg
Mikael Karlsson, Kommunfastigheter
Marie Johnsson, Beställarkontoret

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM BOSTADSFÖRSÖRJNINGSTRATEGIN	2
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
SAMMANFATTNING	5
1. INLEDNING	6
2. BOSTADSBESTÅND	8
2.1 Bostadssituation och bostadsbrist	9
3. BOSTADSBYGGGANDE I KOMMUNEN	11
4. BEFOLKNINGSUTVECKLING OCH HUSHÅLLSPROGNOS	13
4.1 Befolkningsökningen på lång sikt	15
5. BOENDESEGREGATION	16
6. SOCIAL HÅLLBARHET	17
7. KOMMUNINVÅNARNAS BOSTADSÖNSKEMÅL	20
8. EKONOMISK EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER	21

9. BOSTÄDER – NULÄGESANALYS	23
9.1 Hyresrätter	23
9.2 Bostadsrätter	24
9.3 Småhus.....	25
10. BOSTÄDER FÖR	29
SÄRSKILDA GRUPPER	29
10.1 Särskilda bostäder för äldre.....	29
10.2 Bostäder för personer med funktionsvariation	30
10.3 Bostäder för övriga äldre	33
10.4 Bostäder för personer med social problematik	34
10.5 Bostäder för hemlösa.....	35
10.6 Bostäder för nyanlända	36
10.7 Bostäder för våldsutsatta.....	37
10.8 Bostäder för unga och studerande.....	38
11. SAMMANSTÄLLNING AV BOSTADSBEHOVET	39
12. UTBLICK MOT ÅR 2030.....	41
13. BOSTADSMARKNADEN I REGIONEN	44
REFERENSER.....	46

SAMMANFATTNING

Nyköpings kommun har under de senaste decennierna upplevt en stadig befolkningsökning och denna ökning bedöms fortsätta i framtiden. En förutsättning för fortsatt befolkningstillväxt är att tillgången på attraktiva och ändamålsenliga bostäder byggs ut i takt med att befolkningen växer.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar säger att varje kommun skall planera bostadsförsörjningen så att förutsättningar skapas för att alla i kommunen skall kunna leva i goda bostäder. Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige minst en gång under varje mandatperiod.

Dagens bostadsbestånd omfattar cirka 27 600 lägenheter varav 11 300 i småhus och 14 700 i flerbostadshus. Den vanligaste upplåtelseformen är äganderätten som står för 36% av bostadsbeståndet. 28% av bostäderna är bostadsrätter och resterande 36% är hyresrätter. Den vanligast förekommande lägenhetsstorleken i kommunen är 71-80 kvadratmeter. Därefter är 61-70 kvadratmeter och 51-60 kvadratmeter vanligast.

Bostadsbyggandet har nu kommit igång på allvar efter att ha varit nere på endast 81 färdigställda bostäder under år 2016. Under de fem senaste åren har nästan 1200 nya bostäder färdigställts. På senare tid har intresset för att bygga hyresrätter ökat kraftigt.

Den rådande bostadsbristen och den växande befolkningen innebär att vi kan räkna med att det krävs minst en ny bostad för varje tillkommande hushåll. I Nyköpings kommun består ett hushåll av i genomsnitt 2,15 personer varför behovet av ordinära bostäder blir cirka 250 bostäder per år. Till det kommer behovet av bostäder för särskilda grupper som är cirka 62 bostäder per år.

Kommunens befolkningsprognos visar att det framförallt är två ålderskategorier som kommer att öka i antal under den närmaste framtiden, nämligen 35-44 år och 80+ år. Det innebär att de bostadstyper som det blir störst efterfrågan på är senior- och trygghetsbostäder för äldre samt småhus och större lägenheter för barnfamiljer.

Det totala behovet av nya bostäder framgår av nedanstående tabell:

Bostadsbehov	2021	2022	2023	2024	2025
Småhus	60	60	60	60	60
Bostadsrätter	75	75	75	75	75
Hyresrätter (unga och studerande)	12	12	12	12	12
Hyresrätter (seniorer)	12	12	12	12	12
Övriga hyresrätter	130	130	130	130	130
Särskilt boende för äldre, SoL	12	12	12	12	12
Övriga boenden inom LSS och SoL + jourlägenhet	11	10	11	10	11
Totalt	312	311	312	311	312

Tabell 1: Det totala behovet av nya bostäder under tidperioden 2021-2025.

1. INLEDNING

1.1 Bakgrund

Nyköpings kommun har under de senaste decennierna upplevt en stadig befolkningsökning. Kommunens befolkningsprognos visar på en fortsatt positiv befolkningsutveckling under kommande år. En förutsättning för fortsatt befolkningsstillväxt är att tillgången på attraktiva och ändamålsenliga bostäder byggs ut i takt med att befolkningen växer. Dessutom behöver det befintliga bostadsbeståndet nyttjas bättre.

Bostadsförsörjningen är en nyckelfråga för att uppnå kommunens målsättningar för befolkningsutvecklingen. Samtidigt är det en fråga som kommunen inte har full rådighet över. Ett sätt för kommunen att påverka är att ha en aktuell bostadsförsörjningsstrategi. Det finns också ett lagkrav på att alla kommuner ska ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Bostadsförsörjningsstrategin ska inte enbart behandla nybyggnation utan även omfatta strategier för utveckling av befintliga bostadsområden. Strategin ska därmed även bidra till ökad hållbarhet och livskvalitet samt minskad segregation. Fokuset ligger därmed på den sociala dimensionen av hållbarhet. De andra dimensionerna – ekologisk och ekonomisk – är minst lika viktiga men styrs i första hand med andra verktyg som finns i kommunen tillhanda, bland annat genom översiktsplanen.

Bostadsförsörjningsstrategin består av två delar. Del 1 är en nulägesbeskrivning som redovisar läget på bostadsmarknaden och det framtida bostadsbehovet. Del 2 är ett strategidokument med handlingsplan som innehåller väl förankrade bostadspolitiska mål och konkreta åtgärder för att nå målen. Bostadsförsörjningsstrategi ska gälla för åren 2021–2025.

Bostadsförsörjningsstrategin ska stämma överens med övriga kommunala styrdokument. De övergripande styrdokument som har flest beröringspunkter med bostadsförsörjningsstrategin finns beskrivna i del 2.

Den nya bostadsförsörjningsstrategin ersätter gällande bostadsförsörjningsstrategi som antogs av Kommunfullmäktige år 2016.

1.2 Lagstiftning

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun genom framtagande av riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. *kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet*
2. *kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål*
3. *hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen*

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

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (2010:900).

I Nyköpings kommun utgör denna bostadsförsörjningsstrategi kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen. Strategin ska antas varje mandatperiod. Två år efter antagandet görs en aktualitetsprövning samt vid behov en mindre revidering av strategin.

1.3 Målgrupp

Den direkta målgruppen för denna strategi är kommunens nämnder, förvaltningar och bolag. Genom väl förankrade mål och åtgärder ligger strategin som grund för prioriteringar, verksamhetsplanering och utveckling av interna processer.

Strategin ska även kunna användas av byggherrar och bostadsutvecklare som är eller vill bli aktiva i Nyköpings kommun.

1.4 Metod

Bostadsförsörjningsstrategin är en del av den process som kommunen jobbar med för en god bostadsförsörjning. Arbetet med strategin har drivits genom en projektgrupp. Omvärldsbevakning har skett genom analys av statistik och trender, genom inläsning av andra kommuners riktlinjer för bostadsförsörjning, aktuella utredningar och handledningsunderlag samt deltagande i seminarier kring bostadsförsörjning för olika grupper. Bland underlaget kan dessa kan nämnas Boverkets handledning samt Helsingborgs kommuns och Malmö stads analys och arbete med flyttkedjor. Arbete har också kompletterats av en attitydundersökning i syfte att tydliggöra efterfrågan på bostäder.

I Bostadsförsörjningsstrategin tydliggörs de utmaningar som finns för bostadsförsörjningen i kommunen och vilka förutsättningar som finns för att arbeta med olika frågeställningar. Kommunen kan arbeta med många frågor, men inte alla och ofta genom samarbete med andra aktörer. Arbetet med att skapa bostäder som motsvarar både efterfrågan och behoven måste alltså göras tillsammans med aktörerna på bostadsmarknaden: kommunala, allmännyttiga bostadsbolags, privata och statliga insatser behövs för att bostadsförsörjningen ska fungera.

2. BOSTADSBESTÅND

Bostadsbeståndet i Nyköpings kommun 2019-12-13

	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Uppgift saknas	Totalt
Småhus	529	744	10 005	31	11 309
Flerbostadshus	7 880	6 847	4	0	14 731
Övriga hus	570	89	0	0	659
Specialbostäder	896	2	0	0	898
Summa	9 875	7 682	10 009	31	27 597

Tabell 2: Bostadsbeståndet i lägenheter i Nyköpings kommun 2019-12-13. Specialbostäder avser bostäder för äldre och funktionsvarierade samt studentbostäder. Övriga hus avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

I Nyköpings kommun fanns totalt 27 597 bostäder i slutet av år 2019. Av dessa var 41,0% småhus och 53,4% lägenheter i flerbostadshus. Av de sistnämnda var 53,5% hyresrätter och 46,5% bostadsrätter.

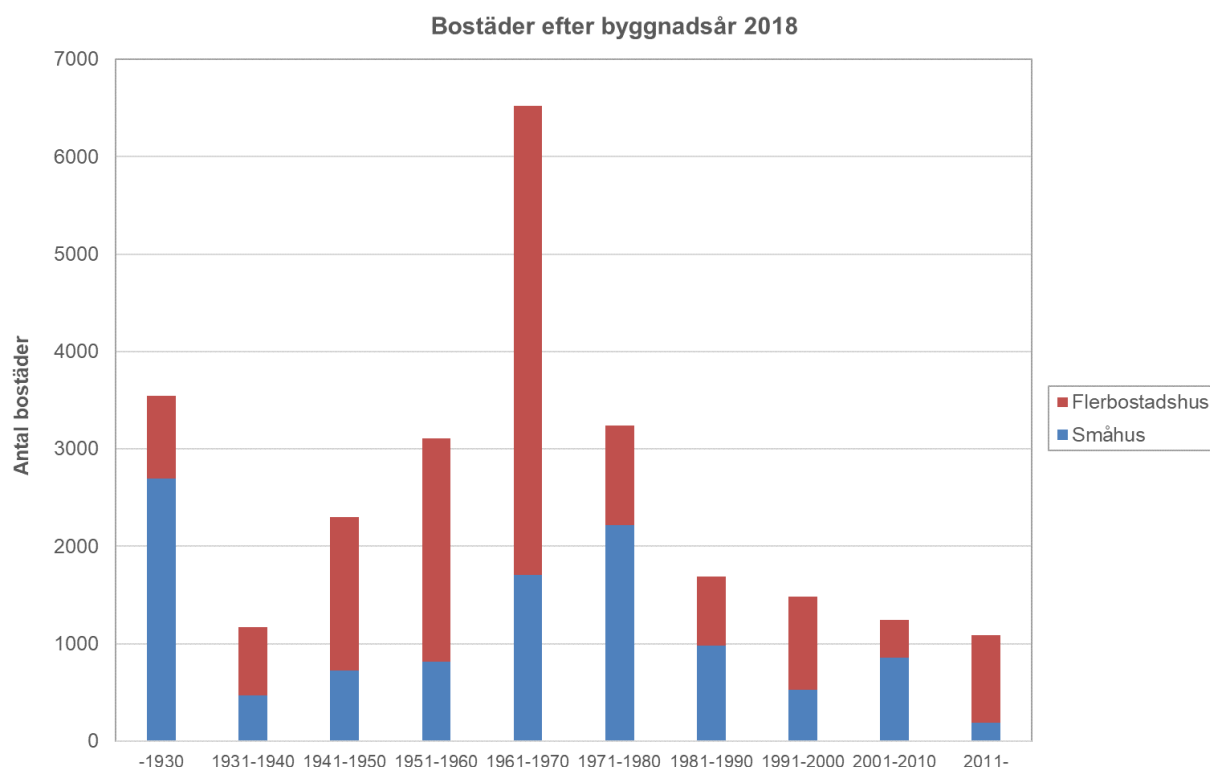


Diagram 1: Bostäder efter byggnadsår 2018.

Precis som i många andra svenska kommuner byggdes en stor del av Nyköpings bostadsbestånd under miljonprogramsåren på 1960-talet. Av flerbostadshusen byggdes inte mindre än 34% under detta årtionde. Av småhusen byggdes dock fler under 1970-talet än under 1960-talet.

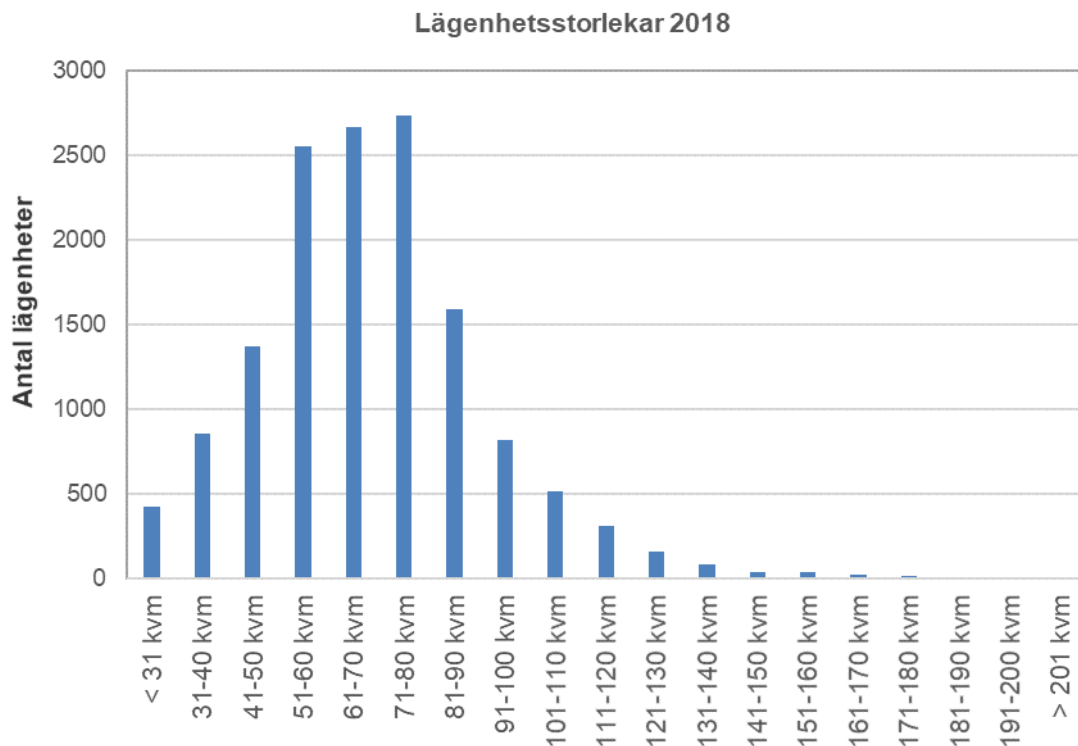


Diagram 2: Lägenhetsstorlekar 2018.

Diagrammet visar att majoriteten av Nyköpings lägenheter i flerbostadshus har en bostadsarea som ligger mellan 51 och 80 kvadratmeter. Jämfört med riksgenomsnittet finns det en lägre andel lägenheter under 40 kvm men en högre andel lägenheter på 71–80 kvm i kommunen.

2.1 Bostadssituation och bostadsbrist

Vad som är en rimlig bostadssituation kan definieras utifrån sex kriterier: boendestandard, boendeyta, boendekostnad, geografiskt läge, hur länge bostaden disponeras samt tid för att hitta en ny bostad. Boverket har med utgångspunkt i den data som finns att tillgå konstruerat kvantitativa mått, som på nationell, regional och lokal nivå ska fånga hur många hushåll som inte uppfyller de krav som ställs för respektive kriterium.

De två mått som Boverket menar bäst sammanfattar den behovsbaserade bostadsbristen är antalet trångbodda hushåll och antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi. Drygt en procent av hushållen i Sverige är både trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi.

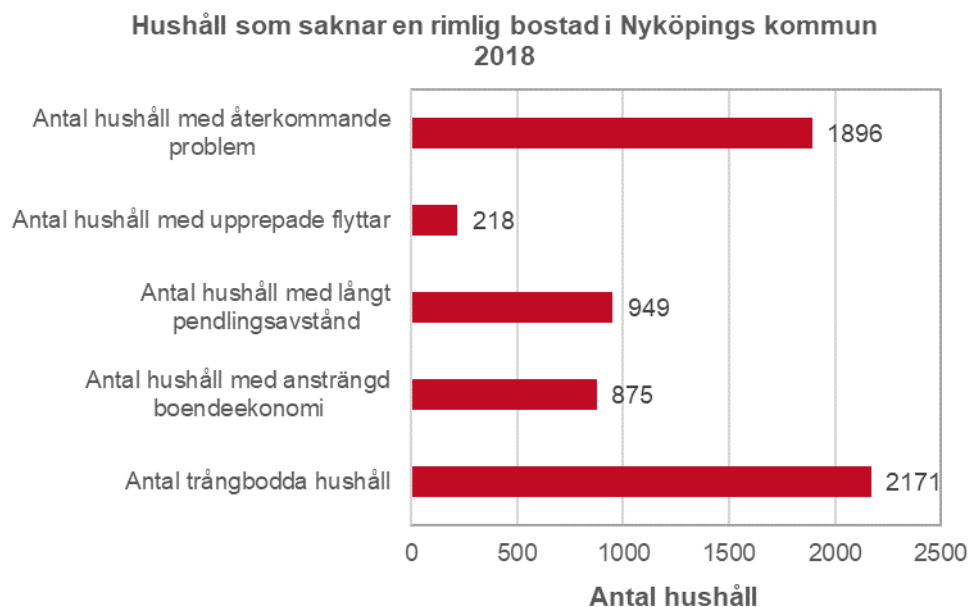


Diagram 3: Hushåll som saknar en rimlig bostad i Nyköpings kommun 2018.

I Nyköpings kommun fanns 2 171 trångbodda hushåll år 2018 och det är en ökning med 421 hushåll sedan år 2012. Antalet hushåll i kommunen med ansträngd boendekonomi var 875 år 2018, vilket är en minskning med 149 hushåll sedan år 2012.

År 2018 var 218 hushåll i Nyköpings kommun både trångbodda och hade en ansträngd boendekonomi. Det motsvarar 0,8 procent av hushållen.

3. BOSTADSBYGGGANDE I KOMMUNEN

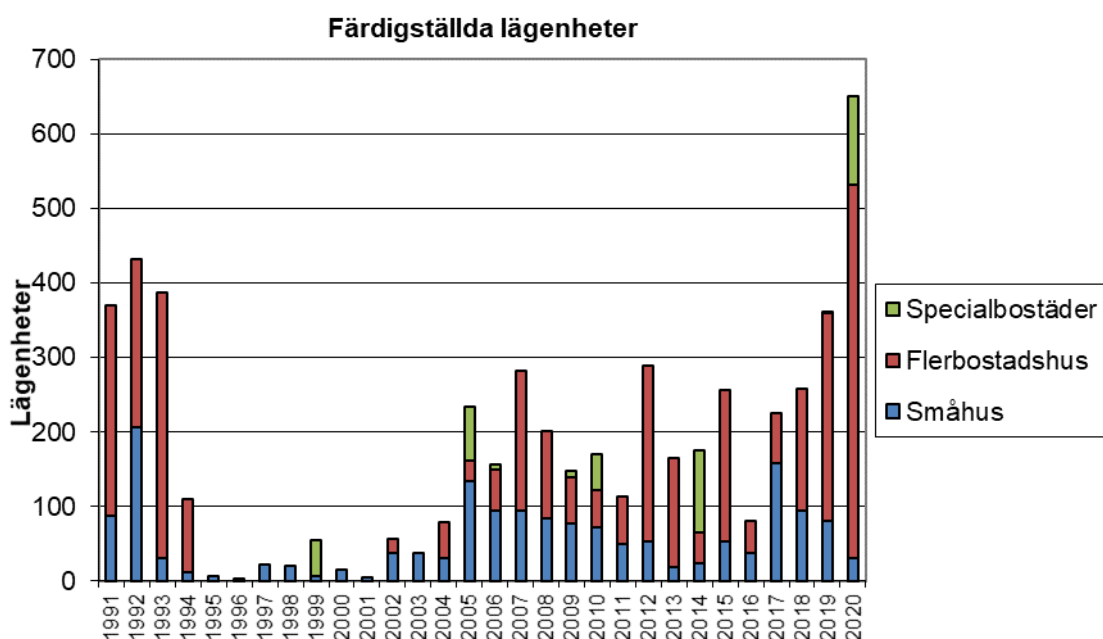


Diagram 4: Antal färdigställda lägenheter från år 1991 till 2020.

Efter byggboomen i början på 1990-talet följde en period av mycket lågt bostadsbyggande. I mitten av 2000-talet ökade byggandet igen och en topp nåddes år 2007. Sedan minskade byggandet igen fram till år 2012 då en ny topp nåddes. Under år 2020 ökade bostadsbyggandet till en rekordhög nivå. Under de fem senaste åren har nästan 1600 nya bostäder färdigställts.

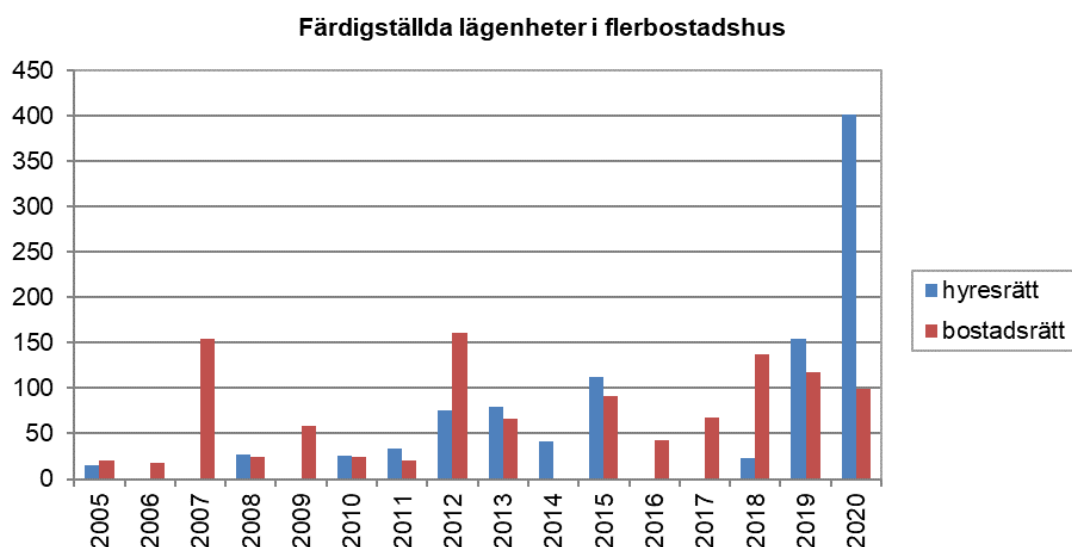


Diagram 5: Antal färdigställda lägenheter i flerbostadshus under perioden 2005-2020.

När det gäller upplåtelseformerna är 53% av de lägenheter i flerbostadshus som byggs under de senaste 15 åren bostadsrätter. Resterande 47% är hyresrätter. På senare tid har intresset för att bygga hyresrätter ökat kraftigt.

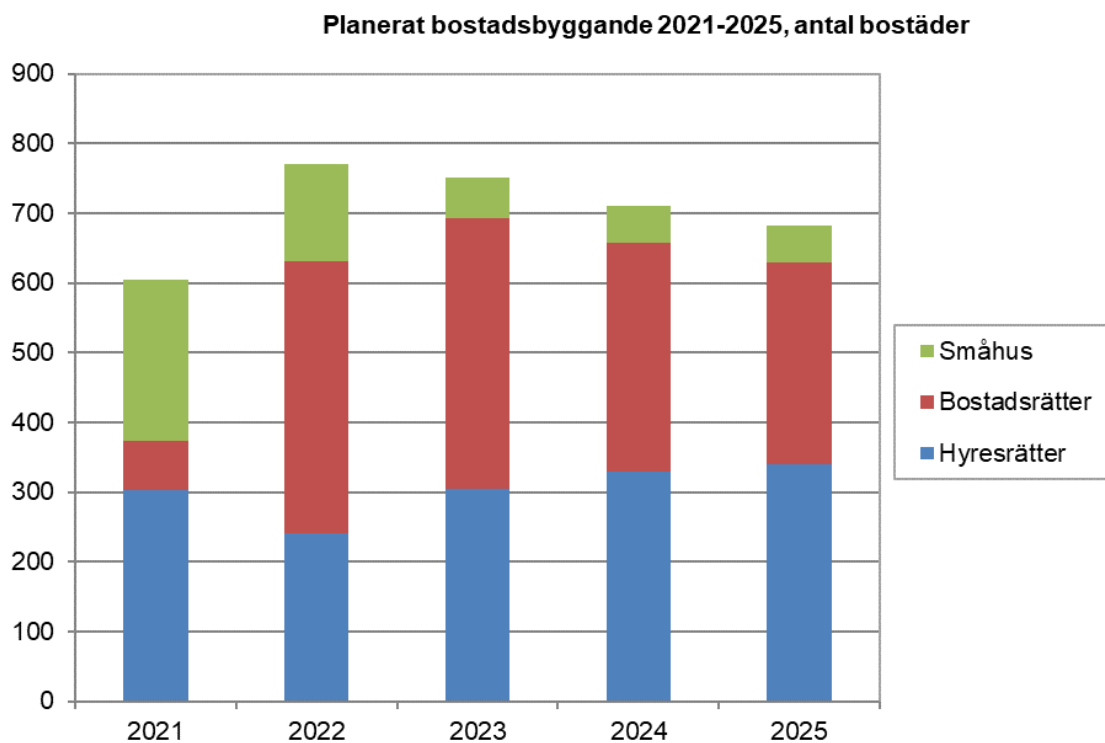


Diagram 6: Planerat bostadsbyggande under perioden 2021-2025 angivet i antal bostäder.

Det finns ett stort antal planerade bostäder för de närmaste åren. Exempel på större planerade projekt är Gamla mejeriet i Oppeby, Nöthagen, Brädgården, Tessinområdet, Västra Hamnsidan och Stockrosen. Om alla de planerade byggprojekten kommer till stånd täcker de behovet av bostäder i centralorten, enligt den tillväxtprognos som redovisas på följande sidor. Det planerade bostadsbyggandet på landsbygden är dock otillräckligt.

4. BEFOLKNINGSUTVECKLING OCH HUSHÅLLSPROGNOS

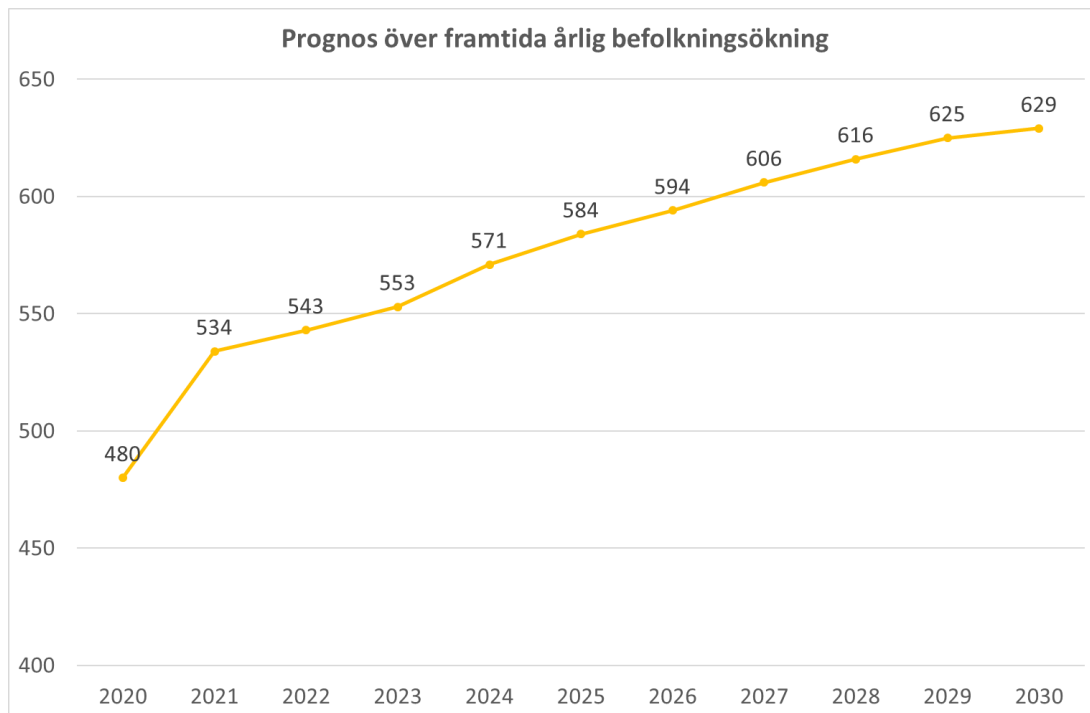


Diagram 7: Prognos över framtida årlig befolkningsökning för Nyköpings kommun.

Nyköpings kommuns befolkning har ökat stadigt sedan 1992. Under 2016 till 2019 har folkmängden ökat med i snitt 582 personer per år. En stor del har under den tidperioden utgjorts av inflyttning från utlandet. Enligt kommunens senaste befolkningsprognos kommer ökningen att fortsätta fram till prognosens slutår som är 2030. Prognosen innehåller numera endast ett prognosalternativ.

Med den planerade nybyggnationen och de positiva framtidsutsikter som just nu (2020) råder i kommunen är det mycket troligt att kommunen även framgent kommer att ha en hög positiv nettoinflyttning. Samtidigt är det oklart vilka effekter Coronapandemin kommer att ha på befolkningsutvecklingen. Förändringar i den nationella migrationspolitiken medför att inflyttningen till kommunen kommer att i större utsträckning behöva ske av inrikes flyttningar och inte längre från utlandet. Prognosen i diagrammet ovan innefattar ett nettotillskott om i genomsnitt 576 nya kommuninvånare per år. Prognosen bygger på en fortsatt ökning av in- och utflyttningen i samma takt som under perioden 2009-2019 och bedöms också rimlig utifrån en statistik beräkningsgrund.

Beräkningen av antalet hushåll i varje ålder görs med hjälp av kommunens befolkningsprognos och hushållskvoter för kommunen. Hushållskvoter visar andelen

hushåll i olika åldersgrupper i befolkningen. Med ålder avses åldern på den äldsta personen i hushållet. Ett hushåll kan bestå av ensamstående, gifta eller sammanboende.

Antalet hushåll i Nyköpings kommun beräknas växa med 3,5% eller 930 från 26 714 år 2021 till 27 644 år 2025. Den genomsnittliga hushållsstorleken i kommunen är 2,15 personer jämfört med 2,19 i riket. Hushållsstorleken kommer sannolikt inte att förändras nämnvärt under denna tidsperiod. Det innebär att det framtida behovet av ordinära bostäder blir cirka 227 bostäder per år. Till det kommer behovet av bostäder för särskilda grupper som redovisas längre fram i denna del.

De största ökningarna av antalet hushåll sker i åldersgrupperna 35-44 år och 80+ år. Även i ålderskategorierna 55-64 år och 65-69 år sker klara öknings. Två åldersgrupper minskar, nämligen 25-34 åringarna och 70-74 åringarna. De åldersklasser där det sker minst förändringar är 16-19 åringarna och 45-54 åringarna. Att vissa ålderskategorier ökar respektive minskar beror på att födelsetalen varierat historiskt så att olika årskullar är olika stora.

Hushållsprognos 2021-2025 baserad på befolkningsprognosen

Ålder	2021	2022	2023	2024	2025	Förändring 2021-2025
16-19	67	72	74	76	80	13
20-24	799	802	839	869	904	106
25-34	3 351	3 331	3 267	3 194	3 159	-192
35-44	3 755	3 848	3 970	4 080	4 150	395
45-54	4 224	4 184	4 142	4 185	4 221	-4
55-64	4 365	4 435	4 519	4 521	4 542	177
65-69	2 002	2 034	2 036	2 073	2 117	115
70-74	2 403	2 293	2 173	2 132	2 085	-318
75-79	2 359	2 449	2 509	2 451	2 416	57
80-	3 389	3 476	3 624	3 809	3 971	582
Totalt	26 714	26 925	27 154	27 389	27 644	930
Förändring år från år	205	211	229	235	255	

Tabell 3: Hushållsprognos 2021-2025 baserad på befolkningsprognosen.

Hushållsstrukturen år 2019 framgår av nedanstående tabell. Några större förändringar i hushållsstrukturen beräknas inte ske fram till år 2025. På lång sikt är dock den rådande tendensen att antalet ensamboende ökar och då framförallt bland de som är 65+.

Hushållsstruktur 2019

Ensamstående utan barn	Ensamstående med barn	Sammanboende utan barn	Sammanboende med barn
41,0%	6,1%	31,3%	21,7%

Tabell 4: Hushållstrukturen som den såg ut år 2019.

Den framtida ökningen av antalet hushåll leder till ett ökat behov av nya bostäder. Hur bostadsbehovet fördelas mellan olika upplåtelseformer redovisas längre fram i denna del.

Det finns även statistik som visar vilken boendeform olika åldersgrupper bor i. I vissa kommundelar är antalet hushåll över 80 år som bor i småhus högt. Här kan vi förvänta oss generationsväxlingar inom en nära framtid.

Kommande generationsväxlingar

Stadsdel	Antal hushåll 80+ i småhus
Bryngelstorp	104
Rosenkälla	68
Stigtomta tätort	47
Oppeby	42
Långsätter	30
Nävekvarns tätort	29
Tystberga tätort	23
Hela kommunen	905

Tabell 5: Kommande generationsväxlingar inom en nära framtid.

4.1 Befolkningsökningen på lång sikt

Tittar vi framåt efter bostadsförsörjningsstrategins slutår 2025 finns det mycket som talar för att befolkningen kommer att fortsätta att öka. Nyköpings geografiska läge som redan är utmärkt kommer att förstärkas i och med Ostlänken och denna effekt kan inledas redan några år innan den nya järnvägen står färdig. Utvecklingen på bostadsmarknaden i Stockholm liksom rådande pendlingsmönster talar också för att Nyköping kommer att fortsätta att växa. Om kommunens nuvarande befolkningsmål ändras är det viktigt att bostadsförsörjningsstrategin anpassas till det nya målet.

5. BOENDESEGREGATION

Ordet segregation betyder åtskillnad och boendesegregation innebär att grupper av människor bor åtskilda. Tryggheten att bo i nära människor i samma livssituation kan upplevas positivt utifrån ett individperspektiv, men ökar risken för intolerans och motsättningar i samhället när människor i olika skeden i livet med olika bakgrund inte möts.

Det finns en hel del, både svensk och internationell, forskning kring orsaker och konsekvenser av boendesegregation. En sammanhållen slutsats i all denna forskning är att det är möjligheten till egen försörjning som är den enskilt största faktorn för att motverka de negativa effekterna av boendesegregation. För svenskt vidkommande finns också studier kring hur väl olika enskilda bostadsområden i vårt land skiljer sig åt, och till viss del också vilka faktorer som ligger bakom detta. En rad mycket intressanta slutsatser inom forskningen finns där tre stycken (Andersson, R. et al. 2016) också är värda att belysa inom ramen för denna bostadsförsörjningsstrategi. Det finns inget som tyder på att inte Nyköping har en motsvarande bild av utvecklingen som övriga landet.

1. Inkomstpolariseringen i Sverige har ökat kraftigt under de senaste 20 åren. Den största orsaken till detta utgörs av minskade sociala transfereringar i samhället. Inkomst från arbete har alltså blivit betydligt mer betydelsefullt för hushållens disponibla inkomster.

2. Sambandet mellan etnisk segregation och inkomstsegregation blir allt starkare. Till exempel så fanns det 1990 i Sverige 21 s.k. svenskglea och resurssvaga bostadsområden. 2010 hade den siffran ökat till 103.

3. Möjligheterna till att snabbt nå egen sysselsättning är främst beroende av utbildningsnivån hos individen, men bl.a. sysselsättningsnivån inom individens eget bostadsområde har också betydelse för detta.

Nyköpings kommuns sociala hållbarhetsindex som redovisas i nästa kapitel i denna nulägesbeskrivning påvisar att även Nyköping har en samhällsstruktur karakteriserad av boendesegregation. Skalan är dock mindre här än vad den är i till exempel vissa storstadsområden. I framtiden förefaller det därmed olyckligt att i bostadsområden som idag har påtagliga brister i socioekonomiska termer, sysselsättning eller hälsomässiga aspekter fortsätta att erbjuda människor med motsvarande brister bostad. Detta ska naturligtvis vägas mot viljan att uppfylla kollektiva mål (till exempel att ta emot flyktingar, hjälpa resurssvaga etc.) och rätten för enskilda individers frihet och jämlikhet (t.ex. val av bostad och bostadsområde. Kommunen ska istället stötta och hjälpa människor i till exempel utanförskap genom att erbjuda bostäder i andra stadsdelar.

6. SOCIAL HÅLLBARHET

För att påvisa de geografiska skillnaderna när det gäller folkhälsan i Nyköping har ett socialt hållbarhetsindex (SHI) räknats ut för samtliga stadsdelar och socknar. Indexet baseras på 16 indikatorer som beskriver den socioekonomiska statusen, det vill säga de grundläggande förutsättningarna för folkhälsan. Samtliga 26 stadsdelar (respektive 26 socknar) har fått poäng efter hur pass positiv/negativt värde indikatorerna visar. Den stadsdel eller socken med högst poäng har högst socialt hållbarhetsindex, det vill säga bäst förutsättningar för en god folkhälsa.

Det sociala hållbarhetsindexet baseras på följande 16 indikatorer:

- *andel förvärvsarbetande kvinnor*
- *andel förvärvsarbetande män*
- *disponibel inkomst*
- *ekonomiskt bistånd*
- *andel högskoleutbildade*
- *andel öppet arbetslösa*
- *ohälsotal för kvinnor*
- *ohälsotal för män*
- *sjukpenningdagar*
- *andel ekonomiskt utsatta barn*
- *bostadsarea per person*
- *andel med utländsk bakgrund*
- *andel med utländsk bakgrund som förvärvsarbetar*
- *andel studerande 20-25 år*
- *andel unga som varken arbetar eller studerar*
- *valdeltagande i kommunvalet (socknar/stadsdelar har sorterats in i rätt valdistrikt)*

Exempel på uträkning; den stadsdel/socken med högst andel högskoleutbildade har fått 26 poäng medan den stadsdel/socken med lägst andel högskoleutbildade fått 1 poäng. Därefter har stadsdelens/socknens totala poäng för de 16 indikatorerna slagits samman. Summan är densamma som socialt hållbarhetsindex. Den stadsdel/socken med flest poäng (högst index) har rangordnats högst upp i tabellen vilket innebär att området har en god folkhälsa enligt det sociala hållbarhetsindexet.

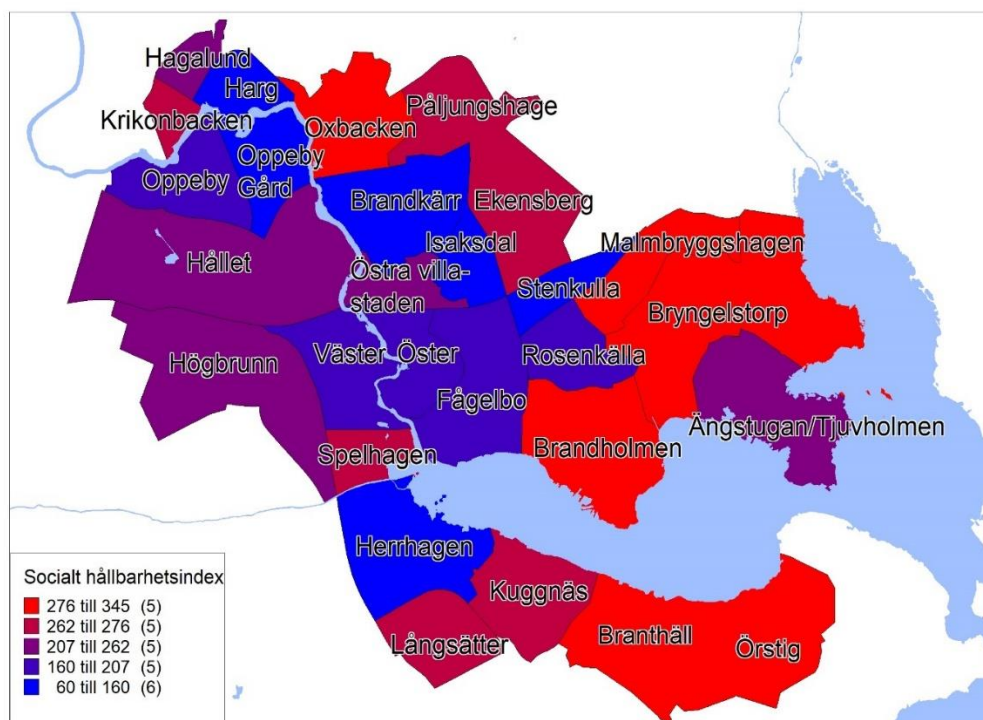
Alla indikatorer i det sociala hållbarhetsindexet är inte direkta mått på socioekonomisk status – men står i beroende till den socioekonomiska statusen. Detta ger att stadsdelar och socknar med låg respektive hög socioekonomisk status förstärks i sin profil/placering i indexet då ingående beroendevariabler som exempelvis ohälsotal, sjukpenningdagar, trångboddhet och valdeltagande oftast samvarierar med utfallet på de "oberoende" socioekonomiska måtten.

	Stadsdel	SHI			Socken	SHI
1	Malmbyggshagen	345		1	Bergshammar	293
2	Oxbacken	328		2	Spelvik	271
3	Örstig	317		3	Stigtomta tätort	268
4	Bryngelstorp	284		4	Svärta	267
5	Brandholmen	276		5	Bälinge	257
6	Ekensberg/Påljungshage	273		6	Ripsa	256
7	Kuggnäs	271		7	Tuna	255
8	Spelhamnen	265		8	Råby	252
9	Krikonbacken	263		9	Runtuna	240
10	Långsätter	262		10	Bärbo	232
11	Ängstugan/Tjuvholmen	261		11	Halla	224
12	Hagalund	260		12	Nykyrka	224
13	Östra Villastaden	253		13	Bogsta	221
14	Hållet	227		14	Husby-Oppunda	209
15	Högbrunn	207		15	Lunda	201
16	Oppeby	199		16	Sättersta	201
17	Fågelbo	198		17	Lästringe	194
18	Rosenkälla	198		18	Alla Helgona landsb	192
19	Väster	173		19	Nicolai landsb	192
20	Öster	160		20	Lid	190
21	Harg	138		21	Stigtomta landsb	185
22	Isaksdal	123		22	Ludgo	177
23	Oppeby Gård	119		23	Kila	156
24	Herrhamnen	84		24	Vrena	148
25	Stenkulla	75		25	Tunaberg	135
26	Brandkärr	60		26	Tystberga	121

Tabell 5: Olika stadsdelar och socknar i Nyköpings kommun och deras sociala hållbarhetsindex.

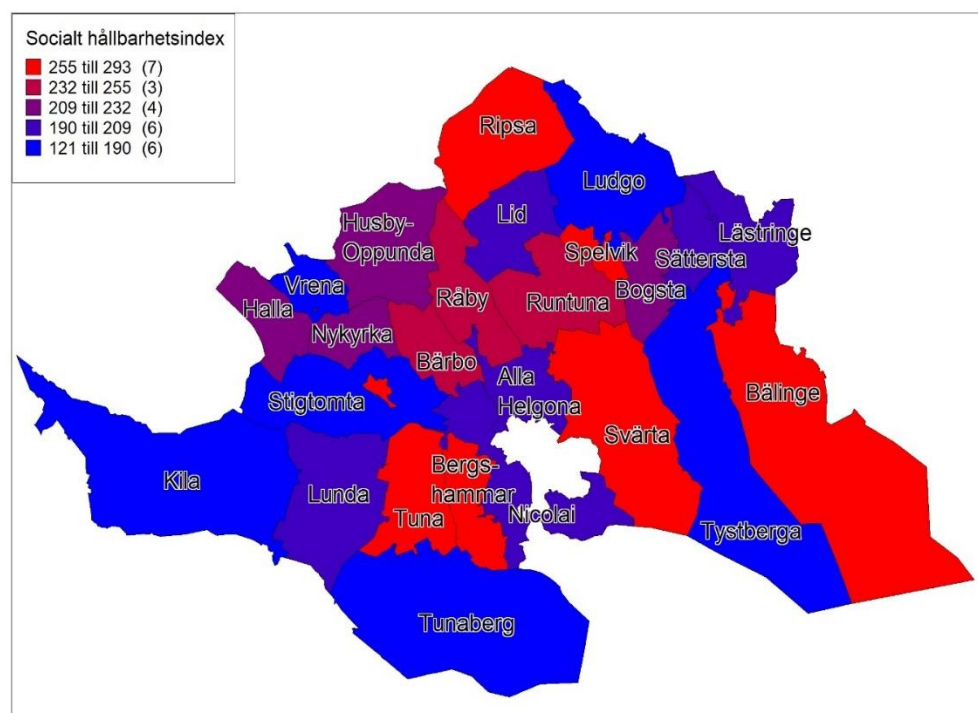
På en övergripande nivå kan ses att det är skillnad i förutsättningar mellan stad och landsbygd, där staden ligger högre i SHI. Störst skillnad är det dock mellan stadsdelarna, vilket också synliggörs i skillnaden mellan de socknarna med lägst SHI i relation till stadsdelarna med lägst SHI. Klyftorna eller skillnaderna i socioekonomiska förutsättningar för är således större i staden, då tätorten ligger högre i spannet stadsdelar med högt SHI och lägre i stadsdelar med lågt index i jämförelse med landsbygd/kommunens socknar. Skillnaderna är således mindre på landsbygden/mellan socknar.

I Nyköpings centralort är det generellt betydande skillnader mellan de olika stadsdelarna vad gäller socioekonomiska förutsättningar och därmed för socialt hållbar utveckling. En slutsats är att villaområden generellt sett har högre socioekonomisk status än flerbostadshusområden, med undantag för stadsdelen Harg som domineras av småhusbebyggelse och har ett lägre socialt hållbarhetsindex. Stadsdelarna Brandholmen och Spelhamnen har högst socialt hållbarhetsindexet bland flerbostadsområdena.



Karta 1: Socialt hållbarhetsindex för olika stadsdelar.

Skillnaderna mellan Nyköpings socknar är inte fullt så stora som mellan stadsdelarna. I tidigare undersökningar med fokus folkhälsa fanns det generellt en svag tendens som visade att den socioekonomiska statusen var högst närmast centralorten och lägst i kommunens ytterkanter. I denna undersökning är denna tendens inte lika tydlig, utan det finns även socknar i kommunens ytterkanter som har bra förutsättningar för socialt hållbar utveckling såsom exempelvis Bälinge, Ripsa och Halla.



Karta 2: Socialt hållbarhetsindex i kommunens socknar.

7. KOMMUNINVÅNARNAS BOSTADSÖNSKEMÅL

Med syfte att få en bättre förståelse för hur kommunens befolkning ser på sin bostadssituation, betalningsvilja/förmåga och vilka önskemål de har om sin bostad, bostadsområden och geografiska lägen så har en enkätundersökning genomförts. Totalt har 1 260 personer besvarat enkätundersökningen, varav 327 personer är nyinflyttade till kommunen under 2019 och 2020.

Av de svarande kan 47 procent tänka sig att flytta till en ny bostad inom de närmsta fem åren. För de som vill flytta de närmsta fem åren är de två vanligaste anledningarna att man vill ha en större bostad eller en bostad som är en långsiktig lösning/investering. Ser man endast till nyinflyttade vill man gärna flytta ihop med sin partner. De som ej vill flytta anser att de redan har en bostad som uppfyller deras behov.

Bland både nyinflyttade och ej nyinflyttade är äganderättssmåhus den populäraste upplåtelseformen att vilja flytta till. Det som skiljer nyinflyttade mot ej nyinflyttade åt är dock att hyresrättslägenheter efterfrågas i en något större utsträckning bland ej nyinflyttade, och att större bostäder (4-5 rum) är något mer efterfrågade bland nyinflyttade.

Generellt finns det en högre betalningsvilja bland nyinflyttade jämfört med ej nyinflyttade vilket går ihop med att nyinflyttade generellt efterfrågar större bostäder, då hushållet är större. Nyproducerade bostäder är något mer efterfrågat bland nyinflyttade. När det kommer till bostadens geografiska läge har nyinflyttade en något högre efterfrågan för att bo på landsbygden.

Gällande vad som är viktigt i ens bostadsområde så skiljer sig inte nyinflyttade och ej nyinflyttade åt särskilt när de gäller de viktigaste kategorierna. Däremot önskar nyinflyttade i större utsträckning närhet till arbetsplats (vilket går ihop med att de i större utsträckning arbetar) och närhet till aktiviteter. Bland ej nyinflyttade finns en efterfrågan för bostäder anpassade för äldre, och i lite högre grad även fler hyresrätter.

Slutsatser:

- Tillför nyproduktion. Olika upplåtelseformer, olika prissegment. Utefter befolkningens demografi/livsfaser. Nyköpingshem och privata aktörer.
- Öka rörlighet i befintligt bestånd. Information och bostadskön, tex. redskap.
- Corona, möjlighet att locka "ännu" fler? Nya flyttströmmar?
- Arbeta med tydlig positionering av utvecklingsområden för att minska konkurrens både inom kommunen och regionalt.
- Hur bor vi idag? Hur olika livsfaser bor idag ger en god bild av efterfrågan på framtida bostadsefterfrågan utifrån hur demografins åldersstruktur förändras.

8. EKONOMISK EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER

Ett sätt att bilda sig en uppfattning om den ekonomiska efterfrågan på bostäder är att titta på inkomsterna hos kommunens hushåll uppdelat på deciler. Det innebär att man delar upp hushållen i 10 lika stora delar, från lägsta till högsta inkomst. Det är alltså en uppdelning av värden i proportioner om 10%. Decil 5 motsvarar medianen i fördelningen och har 50% av observationerna på respektive sida om sig. Decil 1 är värdet som 10% av observationerna ligger under.

Disponibel inkomst per hushåll och år, kr

Decil	Antal hushåll	Inkomst per hushåll, kr
1	2595	-152 116
2	2595	152 117-191 840
3	2595	191 841-254 160
4	2595	254 161-306 944
5	2595	306 945-366 811
6	2595	366 812-447 292
7	2595	447 293-540 653
8	2595	540 654-638 939
9	2595	638 940-790 518
10	2595	790 519-

Tabell 6: Disponibel inkomst per hushåll och år i antal kronor.

Den första decilen är de hushåll som tjänar under 152 117 kr per år. Denna kategori kan endast efterfråga billiga hyresrätter och kan behöva bostadsbidrag eller försörjningsstöd för att klara sina boendekostnader.

Decilerna 2-5 utgörs av hushåll med inkomster mellan 152 117 och 366 811 kr/år. Denna grupp efterfrågar framförallt hyresrätter men billiga bostadsrätter eller villor kan också vara ett alternativ.

Decilerna 6-9 består av hushåll som tjänar 366 812 till 790 518 kr/år. Denna grupp efterfrågar framförallt bostadsrätter och villor men hyresrätter med hög standard kan också vara ett alternativ.

Decil 10 utgörs av hushåll med inkomster på minst 790 519 kr om året. Denna grupp har möjlighet att efterfråga nybyggda bostäder av samtliga upplåtelseformer och storlekar.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att det bara är en liten del av hushållen som har tillräcklig köpkraft för att kunna efterfråga nyproducerade bostäder.

Inkomsterna varierar också med åldern. Från flytten hemifrån tills pensionsåldern är tendensen att inkomsterna ökar från år till år. Även många äldre är köpstarka tack vare sparade pengar och möjligheten att sälja en redan betald bostad.

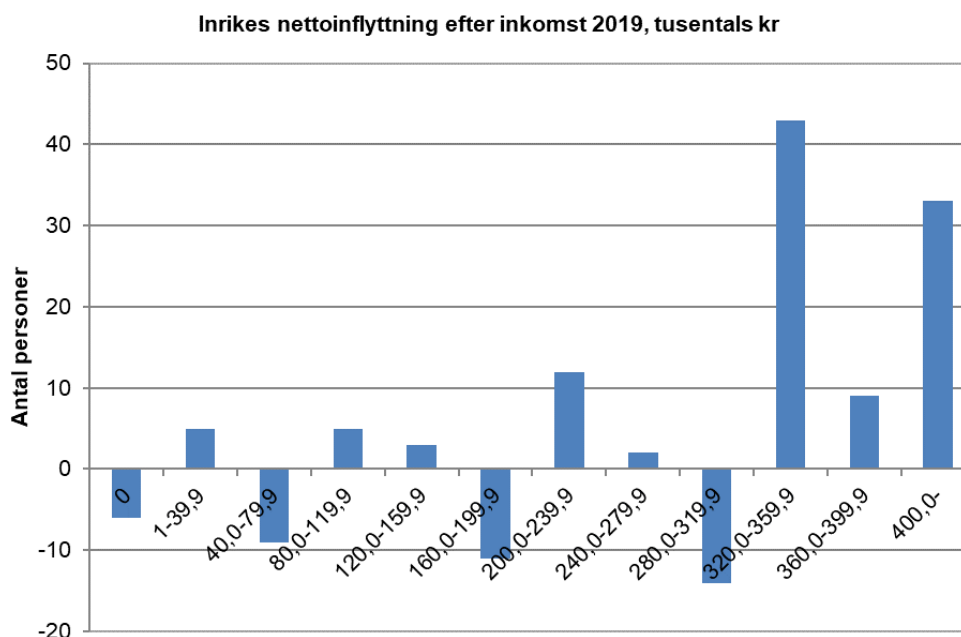


Diagram 8: Inrikes nettoinflyttning till Nyköpings kommun efter inkomst 2019, tusentals kronor.

Ett annat sätt att bilda sig en uppfattning om den ekonomiska efterfrågan på bostäder är att titta på inkomsterna hos våra inflyttare. Det största nettotillskottet utgörs av personer som tjänar mellan 320 000 kr och 359 900 kr per år. Denna kategori kan efterfråga nybyggda bostäder om de inte är alltför dyra men de flesta i gruppen föredrar nog befintliga hyresrätter, bostadsrätter och villor.

Den näst största gruppen utgörs av höginkomsttagare som tjänar minst 400 000 kr om året. Denna grupp har möjlighet att efterfråga nybyggda bostäder av samtliga upplåtelseformer.

Det tredje största nettotillskottet utgörs av personer som tjänar 200 000-239 900 kr/år. Denna grupp efterfrågar framförallt hyresrätter men billiga bostadsrätter eller villor kan också vara ett alternativ.

För personer utan inkomst råder ett flyttningsunderskott. Det innebär att det är fler personer utan inkomst som flyttar härifrån än som flyttar hit.

När det gäller inflyttarna från utlandet saknas uppgifter om inkomst. För de två största grupperna, flyktingar och anhöriginvandrare, kan man anta att inkomsten är mycket låg.

9. BOSTÄDER – NULÄGESANALYS

Bostadsmarknaden fungerar i många fall väl. Trots ett ökat bostadsbyggande under de senaste åren finns emellertid fortfarande ett underskott på bostäder i kommunen. För vissa grupper är tröskeln till bostadsmarknaden också väldigt hög och behöver sänkas. För att bidra till ökad hållbarhet och livskvalitet samt öka integrationen behöver kommunens bostadsförsörjningsstrategi fokusera på båda delarna. Det handlar inte bara om att främja nybyggnation av bostäder, utan också sänka tröskeln för att komma ut på bostadsmarknaden.

Val av boende är individuellt och beror på flera olika förutsättningar. Det kan till exempel bero på tidshorisont, ekonomiska resurser och familjebildning. Tröskeeffekten finns främst för de som debuterar på bostadsmarknaden eller i en boendeform. Det kan alltså dels handla om den första egna bostaden som utgörs av en hyresrätt, men det kan även handla om att köpa sin första bostadsrätt eller småhus.

I detta kapitel ska nuläget för hyresrätter, bostadsrätter och småhus på bostadsmarknaden analyseras.

9.1 Hyresrätter

Cirka hälften av alla flerbostadshus i kommunen utgörs av hyresrätter. Hyresrätten framställs ofta som en väsentlig del i ett flexibelt och rörligt samhälle. Det första egna boendet utgörs ofta av en hyresrätt och bostadsformen prioriteras ofta av den som befinner sig i en livsförändring. Det är till hyresrätten man ofta söker sig som ny på en ort för att känna in var man vill ha sitt mer permanenta boende. Tack vare låga inestegskostnader så utgör också hyresrätten en boendeform för många som inte har ekonomiska möjligheter till annat boende eller, inte minst, för de som prioriterar ett enklare boende med mindre grad av eget ansvar för underhåll och skötsel.

Prisstatistik

Statistik för hyresnivåer hela Nyköpings kommun och baserat på hela beståndet visar på stora skillnader mellan äldre hyresrätter och nyproduktion.

	2016	2017	2018	2019
Medianhyra				
Årshyra per kvm	976	1003	1051	1044
Ny månadshyra per kvm	81	84	88	88
Medelhyra				
Årshyra per kvm	1033	1058	1088	1108
Ny månadshyra per kvm	86	89	91	93

Tabell 7: Median- och medelhyra för hyresrätter år 2016–2019. Källa: SCB.

Projekt	Hyresvärd	Månadshyra per kvm
Ladugården	Nyköpingshem	153
Stormfågeln	Nyköpingshem	145
Åkroken	Nyköpingshem	160
Kattugglan	Riksbyggen	182
Porsen	Bergsundet	156
Stavsjö	KUAB	113

Tabell 8: Medelhyra för nyproducerade hyresrätter år 2019-2020. Källa: Egen beräkning.

Efterfrågan

I kommunen finns flera verksamma bostadsbolag med hyresrätter. Det största bostadsbolaget är Nyköpingshem som ägs av Nyköpings kommun. Nyköpingshem utgör ett allmännyttigt bostadsbolag. Under våren 2020 var efterfrågan hos dem störst på hyresrätter på 2-3 rum och kök. För deras kundgrupp finns ingen särskild profil, utan intresset för hyresrätt i Nyköping är brett och det speglas i kontakterna med bostadssökande. Den trend som kan skönjas är en något större priskänslighet. Nyköpingshem har sett en "mättnad" i behoven avseende deras nyproduktioner. Efterfrågan är större på äldre lägenheter som har lägre hyra i jämförelser med nya lägenheter med högre hyra.

Med priskänsligheten i åtanke kommer det under 2020 åter införda statliga investeringsstödet sannolikt spela en stor roll vid nyproduktionen av hyresrätter. Sedan införandet 2016-2019 har stödet beviljats till mer än 28 500 nya bostäder i landet. Stödet får bara lämnas om projektet säkerställer relativt lägre boendekostnader. I Nyköpings kommun får normhyran per kvadratmeter boarea per år inte överstiga 1450 kr vid tillträdet.

Investeringsstödet gäller hyresrätter och studentbostäder. Kommunen ska erbjudas att hyra eller förmedla 12,5 % av bostäderna till sociala kontrakt och/eller till ungdomar och unga vuxna. Utifrån det lokala behovet får kommunen bedöma hur lägenheterna ska användas. Ett grundvillkor är också byggnation med låg energianvändning.

9.2 Bostadsrätter

Merparten av alla bostadsrätter i kommunen ligger i Nyköpings tätort. Att bo i en bostadsrätt innebär att vara medlem i en bostadsrättsförening, som äger en fastighet med lägenheter och där varje medlem har varsin lägenhet. Bostadsrätten innefattar dels en nyttjanderätt till lägenheten, dels en andelsrätt i föreningen. Att köpa en bostadsrätt innebär ofta en stor investering och som kan vara svår att göra utan ekonomiska resurser. Däremot tillfaller en eventuell värdeökning av bostadsrätten säljaren vid försäljning.

Prisstatistik

Efter en mångårig stadig uppgång fram till en topp i januari 2017 har kvadratmeterpriset för bostadsrätter planat ut. Vid början av 2020 kan en vikande tendens noteras. För april 2020 var det genomsnittliga priset 18 109 kr/kvm, vilket är en nedgång med ca 12% för den senaste 12-månadersperioden.

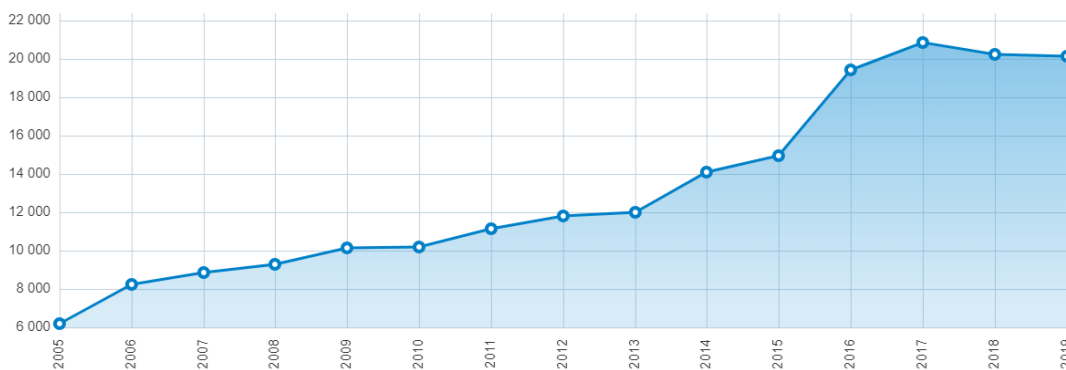


Diagram 9: Genomsnittligt kvadratmeterpris för bostadsrätter i Nyköpings kommun. Källa: Svensk Mäklarstatistik AB.

Prisutvecklingen i Nyköping liknar utvecklingen för riket som helhet. I jämförelse har Nyköping haft en större procentuell uppgång fram till 2017.

Efterfrågan

I en enkätundersökning gjord under våren 2020 bland tre stora fastighetsmäklare som är verksamma i kommunen visar svaren på att det framför allt är bostadsrätter på 3–4 rum och kök med bekvämligheter som hiss, två badrum, balkong och parkeringsplats som är mest lättsålda på bostadsmarknaden. De efterfrågas framför allt av medelålders personer och äldre som är en stor köpgrupp.

Det finns även en efterfrågan på bostadsrätter på 2 rum och kök bland unga vuxna. De ska helst inte vara mindre än 50 kvm till storlek. En fastighetsmäklare menar att yteffektiva bostäder efterfrågas, men det handlar inte om antalet kvm utan bostäders utformning med bra disposition, god förvaring, högre takhöjd, stora fönster och annat som förstärker upplevelsen av god rymd.

De bostadsrätter som är svårast att sälja på bostadsmarknaden idag är små lägenheter, oftast ett rum och kök. Utbudet upplevs för stort i förhållande på efterfrågan.

Bostadens läge och pris har stor betydelse vid försäljning och köp, särskilt vid nyproduktion. Vid attraktivt läge är bostäderna lätta att sälja, men det kan vara betydligt mer utmanande med bostäder i ett mindre attraktivt område. En fastighetsmäklare menar därför att exploatering och planering av bostäder behöver anpassas efter läge och därefter sätta priset för att det ska vara attraktivt på bostadsmarknaden. Vid säljstart av nya bostadsrätter som håller på att byggas bör även kalkyler, ritningar och andra förutsättningar vara klara för att det ska vara intressant för tänkbara köpare. En bostad med högt pris är lättare att sälja om avgifterna är låga.

9.3 Småhus

Småhus innefattar både villor och radhus, ofta med trädgård och garage eller carport som kan ligga på eller i närhet till tomt. I regel innebär de en stor investering som kan vara svår att göra utan ekonomiska resurser. Däremot tillfaller en eventuell värdeökning av bostadsrätten säljaren vid försäljning. En friköpt tomt innebär att bostadsägaren också äger marken som bostaden är byggd på.

Prisstatistik

Villapriserna i Nyköpings kommun har i likhet med priset på bostadsrätter planat ut efter en kraftig stegring fram till 2017. Prisutvecklingen i Nyköping liknar utvecklingen för riket som helhet.

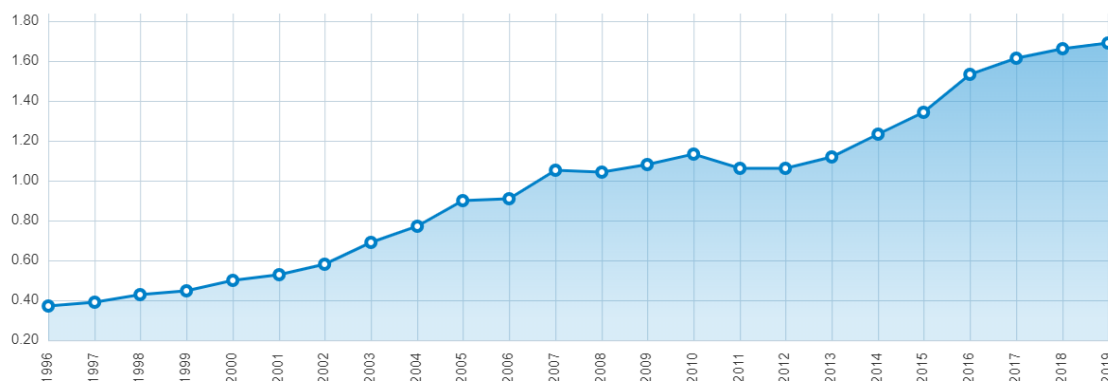


Diagram 10: Prisutveckling för småhus i Nyköpings kommun, uttryckt genom köpeskillingskoefficienten K/T, vilken anger förhållandet mellan erlagd köpeskilling och fastighetens taxeringsvärde vid en viss tidpunkt. Källa: Svensk Mäklarstatistik AB.

Medelpriset för ett småhus i Nyköpings kommunen under den senaste 12-månadersperioden (april 2020) var 3 002 000 kr, med genomsnittspris per kvadratmeter på 24 261 kr (Källa: Svensk Mäklarstatistik AB).

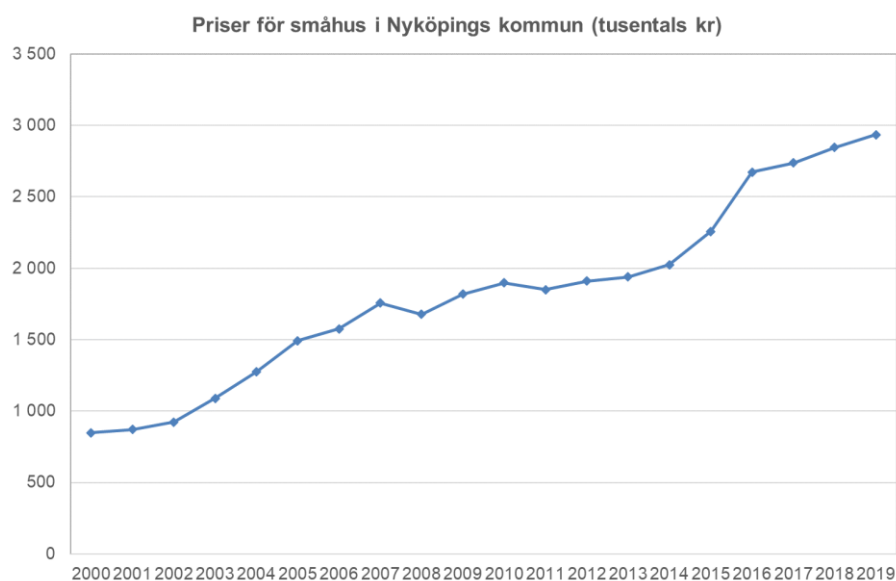


Diagram 11: Priser för småhus i Nyköpings kommun (tusentals kronor). Källa: SCB.

Priserna varierar kraftigt mellan olika delar av kommunen. I Nyköpings tätort är priserna högst i Östra villastaden. Lägst priser finns i Stenkulla. Under de senaste fem åren har villapriserna ökat mest i Östra Villastaden, Hållet och Fågelbo.

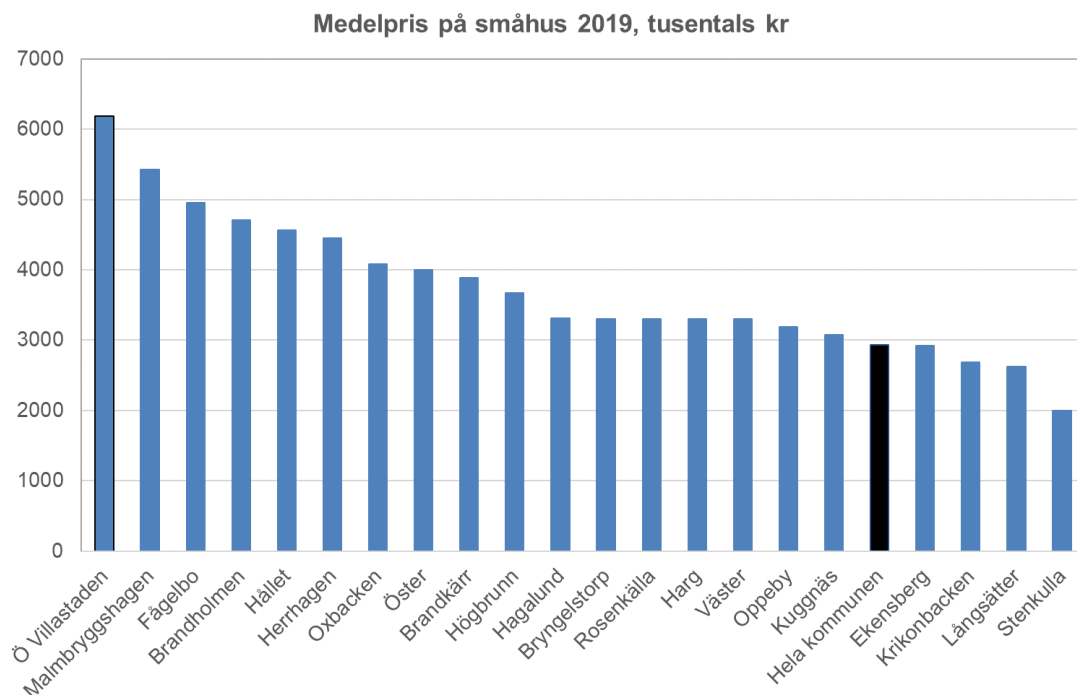


Diagram 12: Medelpris på småhus i de olika stadsdelarna av Nyköpings tätort år 2019, tusentals kronor. Källa: SCB.

På landsbygden finns de dyraste villorna i Bergshammar, en tätort bara några kilometer utanför Nyköpings tätort. Lägst priser finns i Ålberga, som ligger i kommunens sydvästra del. Under de senaste fem åren har villapriserna ökat mest i Jönåker, Bergshammar och Svalsta.

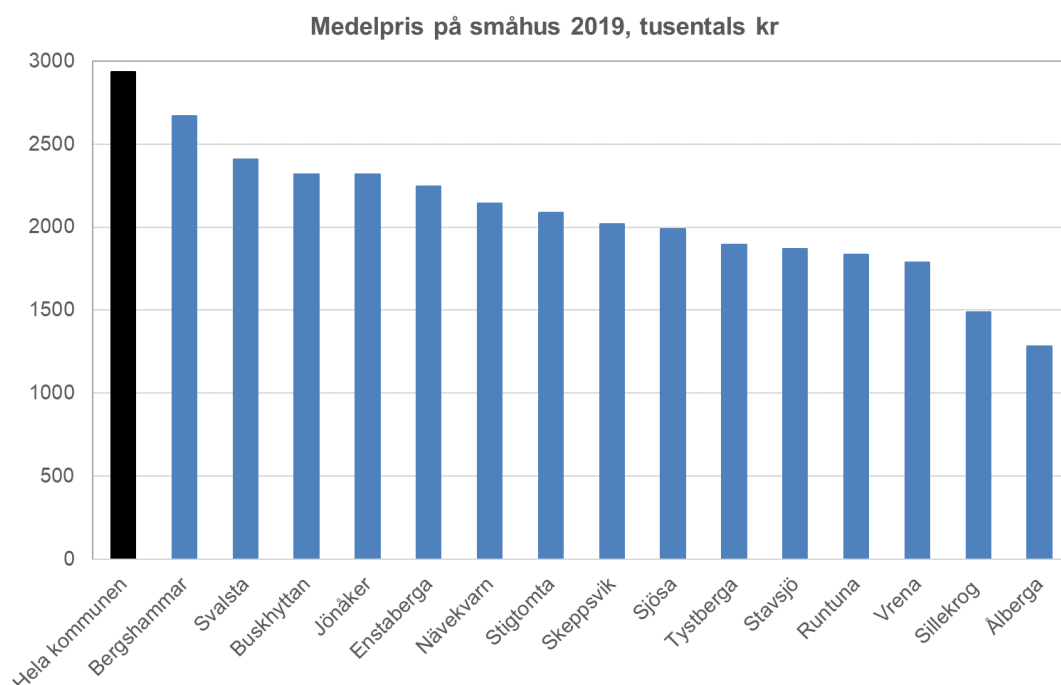


Diagram 13: Medelpris på småhus i tätorter i kommunen, Nyköpings tätort år 2019. Källa: SCB.

Efterfrågan

Enligt tre stora fastighetsmäklare som är verksamma i kommunen finns det år 2020 generellt en stor efterfrågan på villor och radhus, särskilt på friköpta tomter. Framför allt efterfrågas enplansvillor på minst 100 kvm av en äldre köpgrupp, som kan tänka sig att byta från en stor villa med trädgård till något mer lättskött och som inte kräver lika mycket underhåll. En annan stor målgrupp är den yngre familjen, som intresserar sig både för villor och radhus, vilket går att se i områden som nyligen har etablerats.

Liksom för bostadsrätter har läge och pris stor betydelse vid försäljning av villor och radhus. Därför menar en fastighetsmäklare att exploatering och planering av bostäder behöver anpassas efter läge och efter det sätta priset för att det ska vara attraktivt på bostadsmarknaden.

Efterfrågan på småhustomter har ökat på senare tid efter att ha varit låg under några år. Det är framförallt tomter inom Nyköpings tätort med omnejd som är attraktiva. Tomter där man själv får välja husmodell och husfabrikant är mer lättsålda än tomter där husvalet är förutbestämt.

10. BOSTÄDER FÖR SÄRSKILDA GRUPPER

I detta kapitel behandlas bostäder som är avsedda för särskilda grupper i samhället.

10.1 Särskilda bostäder för äldre

I Nyköping finns följande boenden:

Boende	Regi	Äldreboende	Demensboende	Totalt	Korttidsboende
Betelhemmet	Privat	16	0	16	
S:t Anna	Privat	20	40	60	
Riggargatan	Privat	48	0	48	
Björkgården	Privat	22	7	29	
Väverskan	Kommunal	48	0	48	
Fruängskällan	Kommunal	36	36	72	
Lundagården	Kommunal	0	32	32	
Mariebergsgården	Kommunal	77	52	129	24
Myntan	Kommunal	53	43	96	
Rönnliden	Kommunal	7	10	17	
Koggen ¹	Kommunal	36	36	72	
SUMMA		363	256	619	24

Tabell 9: Olika boenden särskilt riktade åt äldre. Fotnot 1: Ännu ej specificerat på antal äldre- eller demens.

En generell trend inom äldreomsorgen är att socialtjänsten möjliggör för fler att kunna bo kvar hemma så länge som möjligt. Det vanligaste är att man ansöker om hemtjänst och bostadsanpassning och/eller erhåller hemsjukvårdsinsatser via kommunen. Om eller när behovet inte längre kan tillgodoses via hemtjänsten eller annan insats kan man ansöka om särskilt boende. Samtliga insatser utgår från en individuell prövning och beslut fattas av myndighetsfunktionen på Division Social Omsorg. Besluten följer de ramar som anges i Socialtjänstlagen SoL 2001:453, riktlinjer från politiken samt rättspraxis.

Följden blir att de särskilda boendena tenderar att framöver behöva anpassas för alltmer komplexa behov.

Befolkningen i åldern 65 år och äldre ökar stadigt fram till år 2028 då ökningen tilltar än mer. Ålderskategorin 80 år och äldre ökar dramatisk fram till 2028 för att sedan plana ut något. Det leder till ett ökat behov av vård- och omsorgsbostäder för äldre om efterfrågan förblir densamma som 2020.

	2021	2022	2023	2024	2025	Förändring 2021-2025
Äldreboende	363	369	375	381	387	24
Demensboende	256	262	268	274	280	24
Korttids- och växelvårdsboende	24	24	24	24	24	0
Totalt	643	655	667	679	691	48
Förändring		12	12	12	12	

Tabell 10: Prognos för antal personer med behov av specialbostäder riktade åt äldre för varje år.

Prognosen ovan bygger på att 4,6 procent av personer över 65 år har behov av bostad på ett särskilt boende. Den rådande trenden är att andelen äldre som bor på särskilt boende minskar. Antalet äldre i boendeformen ökar dock eftersom det totala antalet äldre ökar. Det totala behovet stämmer överens med prognosen i kommunens lokalresursplan.

Prognosen bygger på att efterfrågan på de två boendeformerna äldreboende och demensboende ökar lika mycket.

Under 2018-2019 byggdes det nya äldre- och demensboendet Koggen med 72 bostäder. Kommunen är hyresgäst och driftsatte boendet under 2020.

Nybyggnadsbehovet fram till år 2025 blir därför 48 bostäder enligt tabellen ovan. Vård- och omsorgsnämnden som fattar beslut om antalet platser i särskilda boenden ser ett behov av ett nytt särskilt boende 2025. Division Social Omsorg som är utförare delar bedömningen.

10.2 Bostäder för personer med funktionsvariation

Kommunen erbjuder stöd till personer som behöver hjälp på grund av funktionsvariation. Insatserna är individuellt anpassade efter brukarens behov. Exempel på insatser är gruppboende, serviceboende, korttidsboende, boendestöd, personlig assistans och daglig verksamhet mm. Verksamheten regleras av Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och Socialtjänstlagen (2001:453) (SoL).

Bostäder för personer inom funktionsvariationsområdet

Dessa bostäder är en insats enligt "Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade", LSS. Bostaden är anpassad för personer med fysiska funktionsvariationer som utvecklingsstörning, autism, hjärnskada och rörelsehinder eller för personer med psykiska funktionsvariationer.

Målsättningen är att ge denna grupp ett boende som är så likt andra som möjligt men med möjligheten att få hjälp med dagliga behov som hygien, förflyttning, inköp och tillfälle till umgänge med andra. Ett LSS-boende får inte likna en institution utan ska fungera som egna privata hem. Omflyttningen är liten då de flesta bor kvar länge i sin bostad.

Bostadstyper:

Gruppboestad, LSS § 9:9

Gruppboestad är ett bostadsalternativ för personer som har omfattande tillsyns- och vårdbehov. En lägenhet i en gruppboestad ska vara en fullvärdig bostad med kök och badrum och antingen avskiljbart sovrum eller avskiljbart kök och matplats. En gruppboestad tillåter max sex bostäder och det krävs närvaro av personal dygnet runt.

Bostäderna är belägna intill den gemensamma delen av gruppboestaden. Gemensamhetsdelen används till umgänge, gemensamma aktiviteter och matlagning. Utformningen av lokalerna ska uppfylla kraven för utökad tillgänglighet.

I mars 2021 fanns sju ej verkställda beslut inom gruppboestad och tjugofyra personer var externt placerade. Kapacitet i kommunal gruppboestad är 79.

Serviceboestad, LSS § 9:9

En serviceboestad består av upp till femton bostäder med tillgång till gemensam service och personal. Bostäderna ligger ofta samlade i samma hus eller trapphus alternativt i intilliggande hus. Personerna har ett mindre tillsyns- och vårdbehov än personer i gruppboestad och boendeformen är därmed en mellanform mellan ett helt självständigt boende och gruppboestad.

I december 2020 fanns ett ej verkställt beslut inom serviceboestad och fem personer var externt placerade. Kapacitet i kommunal serviceboestad är 98.

Bostäder med särskild service enligt SoL

Personer som inte bedöms vara berättigade till insatser enligt LSS kan ibland istället omfattas av så kallat SoL-beslut, Socialtjänstlagen. Bostaden för den här gruppen ska erbjuda den enskilde en skälig levnadsnivå. Boendeformer kan vara trapphusboende alternativt finns i närliggande angränsande hus eller trappuppgångar inom samma område. I denna kategori ingår även personer med samsjuklighet det vill säga de som har både en psykisk funktionsvariation och ett missbruk.

I mars 2021 fanns tre ej verkställda beslut och elva externt placerade inom denna kategori. Kapacitet i kommunal regi är 44.

För målgruppen med samsjuklighet tillkommer i mars 2021 plats för tio personer på Hemgårdsområdet.

Slutsatser

Sammantaget blir externa placeringar dyra för kommunen och att tillgodose behovet inom kommunen måste vara en målsättning även sett ur ett individperspektiv. Dock kommer en liten del av denna grupp alltid behöva en extern placering för att få sitt individuella behov tillgodosett som till exempel en komplex diagnos eller av andra orsaker.

Nuläge - antal bostäder (ej externt placerade)			
	Gruppbofastad LSS § 9:9	Servicebofastad LSS § 9:9	Bostad Sol
Kommunal drift	79	98	44

Tabell 11: Nuläge - antal bostäder (inkluderar ej externt placerade).

Även om två nya gruppbofastäder öppnades under 2020 så konstateras att behovet av fler boenden är tämligen akut. Det är därför av stor vikt att omgående påbörja projektering för fler bostäder för målgrupperna. Bostäder för dessa målgrupper ska byggas i enlighet med de funktionsprogram som beslutats av Vård- och omsorgsnämnden. Kommunen har även anslutit sig till ett Dynamiskt inköpssystem, DIS, som förenklar och snabbar på upphandlingsfasen om kommunen ska vara byggherre.

Ett annat problem som uppkommit är att många av de servicebofastäder som är placerade i flerfamiljshus ej uppfyller tillräckligt gott brandskydd enligt Lagen om skydd mot olyckor, LSO. Detta är uppmärksammat på nationell nivå och hur man löser detta är i dagsläget inte klarlagt.

Slutligen bör ett stärkt samarbete ske mellan befintliga fastighetsägare och nya fastighetsägare, för att säkerställa planering av boenden för särskilda grupper i Nyköpings kommun. Det krävs ett större ansvarstagande för att få in aktuella grupper i en redan pressad bostadsmarknad och motverka segregation och isolerade grupperingar.

Prognos - behovet av nya bostäder			
	Gruppbofastad LSS § 9:9	Servicebofastad LSS § 9:9	Bostad Sol
2021	12,3	10,6	8
2022	2,3	4,6	4
2023	2,3	4,6	9
2024	2,3	4,6	4
2025	2,3	4,6	3
Totalt	21,5	29	28

Tabell 12: Prognosen är framtagen av beställarkontoret tillsammans med Division Social Omsorg och är baserad på befintliga beställningar i Procapita samt nya beslut från biståndshandläggare. Höga ingångsvärden beror på ej verkställda beslut och möjliga hemtagningar.

Ovan beskrivna prognos avseende behov av nya bostäder baseras på förväntad befolkningsökning samt ungdomar med beslut om särskilt stöd som under perioden blir vuxna.

Utöver detta finns det i dagsläget elva bostäder inom gruppbofastad, 75 bostäder inom servicebofastad och elva bostäder inom socialpsykiatri som är utdömda på grund av ett bristfälligt brandskydd enligt LSO, Lagen om skydd mot olyckor. Dessutom bör ambitionen vara att kunna erbjuda så många som möjligt av de externt placerade personerna ett skäligt erbjudande om bostad i kommunal regi under perioden fram till 2025. Dessa behov framgår inte i tabellen ovan.

LSS - barn och unga

En del av de som utgör en del i framtida behovet i prognosen är alltså de ungdomar som blir äldre och flyttar hemifrån. De har i dag olika insatser enligt nedan.

Nuläge:

LSS § 9:6 korttidsvistelse

För barn och ungdomar med lättare till måttlig utvecklingsstörning samt barn med neuropsykiatriska funktionsvariationer med måttliga problemskapande beteenden. I november 2020 finns det 38 inskrivna barn och ungdomar som delar på de 14 platser som finns i tre olika lokaler. Det finns 2 platser för barn med autism med svåra problemskapande beteenden. Framöver beräknas behovet klaras av inom befintliga lokaler. Dock ska behovet av anpassade lokaler på grund av fysiska funktionsvariationer beaktas i framtiden.

LSS § 9:7 Korttidstillsyn

För barn och ungdomar mellan 13-21 år som behöver fritids före och/eller efter skoltid samt på lov finns det 29 barn och ungdomar som har denna insats i november 2020.

Dock pekar prognosen på ökade behov av insatsen för denna målgrupp.

LSS § 9:8 ungdomsboende

Barn och unga med funktionsvariationer som trots olika stödåtgärder inte kan bo kvar hos sina vårdnadshavare kan ha rätt till bostad med anpassad service. Det finns idag inget ungdomsboende i kommunen men föräldrar önskar en sådan lösning. Idag köps plats på boenden utanför kommunen. Under 2019 gjordes en behovsinventering och det behöver göras återkommande då antalet ungdomar med behov ökar.

Slutsats:

Barn med autism med svåra problemskapande beteenden kommer sannolikt att öka den närmaste 5-årsperioden med 3-4 barn som med stigande ålder har behov av individanpassade verksamheter och lokaler.

Verksamhetslokaler för 4-6 personer med autism bör byggas för att kunna individanpassas till barn och ungdomar med svåra problemskapande beteenden. Behovet av lokaler för "heldagsskola" behöver tillgodoses där vissa barn kan behöva få en helhet i sin vardag.

Behovet tenderar även finnas till ökad samordning mellan skola och Division Social Omsorg för dessa barn pga. av skolans verksamhet förläggs till större skolor och det blir svårare att tillmötesgå behovet av individanpassning av lokalerna.

10.3 Bostäder för övriga äldre

Bostäder för äldre på den öppna marknaden benämns oftast som senior- eller trygghetsboende. Med begreppen avses traditionella bostäder med att det finns åldersspecifiserade uthyrnings- eller tilldelningskriterier, till exempel, minst 55 eller 65 år fyllda. Med trygghetsboende avses därtill att det finns krav på innehåll i och omkring

boendet. Kommunen har ingen egen definition av trygghetsboenden utan använder regeringens definition som återfinns i 2 § förordning (2007:159) om investeringsstöd till äldreboenden mm. och som lyder:

Trygghetsbostäder: Bostäder där det finns personal dagligen som på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider. Bostäderna är hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt som innehas av

1. en person som har fyllt 70 år,
2. makar, sambor eller syskon, där minst en har fyllt 70 år, eller
3. efterlevande make, sambo eller syskon som vid dödsfallet sammanbodde med den avlidne i trygghetsbostaden, om dödsfallet har inträffat efter att bidrag beviljats.

Behovet av bostäder för äldre bedöms fortsatt vara högt i framtiden. Den demografiska situationen i Nyköping visar att behovet finns och ökar samt att det också finns stora samhällsvinster att möta äldres önskemål att bo i ordinära lägenheter framför boende i omsorgs verksamhet.

En grundregel som brukar användas är att behovet av bostäder för övriga äldre är lika stort som behovet av särskilda bostäder för äldre. Sammanvägt uppskattas därför behovet av nya senior- eller trygghetsbostäder till tolv per år.

10.4 Bostäder för personer med social problematik

Inom denna kategori ingår för vuxna boendeformer där kommunen har förstahandskontrakt och den boende ett andrahandskontrakt. Kommunkontrakt, stödboende och boende på ett hem för vård och boende (HVB) är några exempel på boendeformer inom kommunen som kräver beslut om bistånd till den enskilde.

Genom socialtjänstlagen har kommunen det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp de behöver. I begreppet skälig levnadsnivå ingår bostad och bedömningar görs i det enskilda fallet beträffande det aktuella behovet och kommunens möjligheter. Kommunens policy är att dessa personer i första hand ska erbjudas hjälp att få bostäder i det ordinarie bostadsbeståndet. De bostadssociala insatser som görs av kommunen bygger på en vilja att människor med sociala, psykiska och fysiska problem ska kunna bo ute i samhället så långt det är möjligt. Utvecklingen kommer att allt tydligare gå mot integrering, vilket kommer att kräva en stor flexibilitet när det gäller lösningar för de människor som behöver bostadssociala insatser. Tillgången till bostäder är avgörande för att det bostadssociala arbetet ska kunna bedrivas med framgång.

En central framgångsfaktor för att lösa bostadsbehovet för denna grupp är att hyresvärdar vill och kan ta ett ansvar genom att tilldelning av bostäder. Här har kommunen en viktig roll i att tydliggöra ansvarsfördelning och minska affärsrisker för hyresvärdarna och då framförallt för de mindre hyresvärdarna. Så länge dessa två delar inte är tydliggjorda för hyresvärdarna kommer boendefrågan för vissa av dessa särskilda grupper inte att kunna lösas.

Behovet av bostäder för bostadssociala ändamål har tidigare uppgått till ca 20 bostäder per år men har succesivt ökat. En faktor som gör det svårt att beräkna behovet av bostäder framöver är antalet nyanlända som anvisas av Migrationsverket. En annan är att

andrahandskontrakt som borde kunna gå över i förstahandskontrakt inte gör det. Bostadsbehovet bör primärt lösas inom det redan bebyggda beståndet. När det avser storlek på bostad är det främst 1-2 rum och kök för ensamhushåll och större bostäder för stora barnfamiljer som efterfrågas.

10.5 Bostäder för hemlösa

Division Social Omsorg har på uppdrag från Socialnämnden utfört en ny kartläggning av hemlöshetssituationen i Nyköpings kommun. Kartläggningen har skett utifrån Socialstyrelsens nationella kriterier för hemlöshet (fyra olika boendesituationer). Kartläggningen genomfördes som en enkätundersökning i mars 2019 där kommunen, Kriminalvården samt ideella organisationer deltog.

Kartläggningen avser personer som är fyllda 18 år och äldre och omfattar även en redovisning av könsfördelning, medborgarskap och föräldraskap. Totalt var 365 personer hemlösa med fördelningen i olika boendesituationer enligt nedan:

- 82 personer - Akut hemlöshet, bodde på akutboende (endast 4 personer sov utomhus)
- 33 personer - Inskrivna på behandlingsenhet, HVB-hem eller stödboende och behövde någonstans att ta vägen efter utskrivning
- 191 personer - Bodde med Kommun-, etableringskontrakt eller i träningslägenhet
- 59 personer - Tillfälligt inneboende hos vänner, släktingar eller bekanta, även korta andrahandskontrakt

Jämfört med den tidigare kartläggningen som genomfördes år 2018 har antalet boende i akutboende minskat från 109 till 82 personer. Antalet som sov utomhus har väsentligt minskat till 4 personer.

Vidare har antalet personer i behandlingsenhet och stödboende knappt förändrats, 33 personer mot 31 år 2018.

Det har skett en relativt stor ökning av antalet personer som bor i ett tryggare boende som kommunkontrakt eller etableringskontrakt. Från 158 personer 2018 till 182 personer 2020.

Slutligen visar kartläggningen att personer som bor tillfälligt hos vänner och släktingar har minskat från 64 personer till 59 personer 2019. Inom denna grupp återfinns både personer som borde kunna uppfylla kriterierna för en egen ordinär bostad i någon form samt personer som genom sin livsföring i det närmaste är att betrakta som exkluderade inom det konventionella bostadsutbudet.

Modellen "Bostad först" rekommenderas i Socialstyrelsens nationella riktlinjer för såväl missbruk och beroende som för schizofreni och schizofreniliknande tillstånd.

Syftet med "Bostad först" är att nå och erbjuda en långsiktig boendelösning till hemlösa personer. Modellen innebär att hemlösa personer uppmuntras att själva definiera sina behov och mål. Personerna erbjuds sedan omedelbart, om de så önskar, ett eget boende. Erbjudandet ges utan några krav på att först genomgå psykiatrisk behandling eller

uppvisa nykterhet och drogfrihet. I tillägg till det egna boendet erbjuds behandling och stöd. Även om boendeeerbjudandet hör samman med en integrerad behandling, kan personen tacka ja till lägenheten, men tacka nej till behandling. Tryggheten i boendet hålls strikt isär från alla former av behandling. Motivationsarbete är dock en mycket viktig del i det behovsanpassade integrerade sociala stöd som ska omgärda personen.

Den 3 mars 2020 öppnade ett härbärge med 10 platser på Brunnsgatan 32 i centrala Nyköping. Härbärgets drivs i ett samarbete mellan Eskilstuna Stadsmission och Nyköpings kommun. På härbärgets kan den som är akut hemlös och som är folkbokförd i Nyköpings kommun få sova.

10.6 Bostäder för nyanlända

Inom denna kategori ingår flertalet boendeformer där kommunen har förstahandskontrakt och den boende har andrahandskontrakt. Etableringskontrakt är ett sådant kontrakt, och gällande ensamkommande barn som söker asyl i Sverige finns kommunala stödboenden.

Storleken på kommunernas mottagande av nyanlända beror i första hand på hur många personer som söker asyl och beviljas uppehållstillstånd i Sverige. Nyköpings kommun upplevde ett rekordhög flyktmottagande 2015–2016 och det berodde till stor del på inbördeskrigen i Afghanistan, Irak och Syrien.

Sedan våren 2016 har asylmigrationen till Sverige minskat kraftigt. Detta trots att fler människor befinner sig på flykt än någon gång tidigare. Det är framförallt ett allt mer svårgenomträngligt Europa, överenskommelsen mellan EU och Turkiet, gränskontroller och den tillfälliga lagen (Lag (2016:752) om tillfälliga begränsningar av möjligheten att få uppehållstillstånd i Sverige) som ligger bakom denna utveckling. Under år 2020 har dessutom Coronapandemin gjort det ännu svårare att resa mellan länder.

Migrationsverket har i den senaste prognosen nedreviderat sina antaganden kraftigt när det gäller antalet asylsökande i Sverige. Sammantaget beräknas förändringarna medföra totalt cirka 8 000 färre asylsökande under år 2020 jämfört med den föregående prognosen. Totalt väntas omkring 13 000 asylsökande under 2020 och 18 000 under 2021. För 2022 och 2023 ligger prognosen kvar på 21 000 asylsökande per år.

Nyköpings kommun antas få 39 anvisade enligt bostättningslagen under 2021, vilket är en minskning med två personer jämfört med åren innan. Enligt länsstyrelsens lägesbild är situationen avseende nyanländas bostättning fortsatt ansträngd i många av länets kommuner och så till viss del även i Nyköping. Nyköpings kommun har ingen skyldighet att hjälpa gruppen egenbosatta med bostad då den enskilde själv har ansvaret, men vi behöver dock ta hänsyn till gruppen vid planering av bostadsförsörjning. Ett oförutsett stort antal personer som söker bostad i kommunen leder förstås till en snabbt stigande konkurrens om bostäderna men kan också få till följd att trångboddheten för gruppen ökar samt att allt fler bor i tillfälliga lösningar.

Migrationsverket har som grund inför regeringens beslut tagit fram länstal kring självbosatta. Dessa länstal har Sörmlands länsstyrelse brutit ned till kommunal. För Nyköpings del är skattningen 51 självbosatta för 2021 jämfört med 77 år 2020. Detta ska ses som en grov uppskattning eftersom det inte går att exakt beräkna antalet som på egen hand flyttar till kommunen. Skattningen baserar sig på resultat av mottagandet under tidigare år samt Migrationsverkets prognos om antal nya asylsökande. En grupp

som ej räknas in i ovan nämnda anvisningstal till kommunen är ensamkommande barn och unga. Denna grupp möter en särskilt svår situation på bostadsmarknaden då de påverkas av andra lagar än bostättningslagen.

För målgruppen är inte dyra bostäder i nyproduktion ett alternativ eftersom syftet är att de ska kunna vara självförsörjande med etableringsbidrag och därefter inkomst.

Hyreskostnaderna i de nya bostäderna är för höga och de som flyttar in riskerar på grund av hyreskostnaderna att inte klara sig utan försörjningsstöd i framtiden. Nyanlända ska ha möjlighet att göra "bostadskarriär" utifrån egna inkomster och inte baserat på försörjningsstöd.

Flertalet av de invandrare som själva valt att bosätta sig i kommunen i enlighet med den så kallade EBO-lagen har inte egna hyreskontrakt utan bor hos släkt och vänner. Detta har i många fall lett till en trångboddhet som är oacceptabel. Bostadsbristen för nyanlända har negativa effekter på barn och vuxna som ska integrera sig i det svenska samhället och fördröjer etableringen i det svenska samhället.

Det är allmänt känt att nyanlända som ännu inte integrerat sig i samhället ökar risken till segregation och utanförskap. I kommunens folkhälsoprofil går det också att utläsa detta samband tydligt. En central framgångsfaktor i möjligheten är därmed både att kunna erbjuda nyanlända bostäder och att den områdesbaserade fördelningen utjämnas. För detta krävs även här att hyresvärdar vill och kan ta ansvar. Kommunens ansvar för att tydliggöra ansvarsroller och att minimera affärsrisker blir även här mycket viktiga.

Sammanvägt uppskattas behovet av nya bostäder till nyanlända till 40 lägenheter/år.

10.7 Bostäder för våldsutsatta

Våld i nära relationer är ett omfattande samhällsproblem och för den som drabbas är tillgång till skyddat boende, och därefter ny permanent bostad en central fråga. Den drabbade är ofta en kvinna och många gånger står våldsutövaren, som ofta är en man, som kontraktshavare eller som ägare till bostaden. Där till finns ett samband mellan fysiskt våld och ekonomiskt våld, vilket till exempel kan innebära att mannen har fullmakt över konton med möjlighet att ta lån och handla varor i kvinnans namn. Detta kan i sin tur leda till betalningsanmärkningar och svårigheter för kvinnan att ordna med bostad på egen hand. Utan rätt till bostaden eller möjligheter till eget kontrakt blir kvinnans situation utsatt, även på bostadsmarknaden.

Alla kommunens förvaltningar kan upptäcka ärenden av våld i nära relationer. Division Social Omsorg utreder och fattar beslut om skyddat boende. Personen som utsätts för våld är ofta i behov av skyddat boende omgående, gärna samma dag. Nyköpings kommun har tre jourlägenheter tillgängliga för våldsutsatta personer och ytterligare fyra bostäder planeras att tillskapas under perioden 2021-2030. Kommunen samarbetar också med kvinnojouren Mira som tar emot våldsutsatta kvinnor som vill ha råd, stöd eller skydd.

10.8 Bostäder för unga och studerande

De som avses i detta kapitel är studerande på gymnasium, högskola/universitet eller annan eftergymnasial utbildning (framförallt Campus) samt ungdomar och unga vuxna upp till 27 år.

I Boverkets Bostadsmarknadsenkät från 2020 uppgger 210 av landets 290 kommuner, Varav Nyköpings kommun var en av dessa, att de har ett underskott på bostäder för ungdomar. Det finns för få lediga bostäder som dessutom är små och möjliga för ungdomar att ha råd att köpa eller hyra. De saknar ofta tillräcklig tid i bostadsköer i relation till andra grupper på bostadsmarknaden.

Enligt en undersökning som gjordes 2019 av Hyresgästföreningen bor 27 procent av Sveriges unga vuxna hemma hos sina föräldrar. Det är den högst uppmätta andelen sedan den första undersökningen gjordes 1997, då motsvarande andel var 15 procent. Det handlar om 280 000 personer i åldrarna 20-27 som bor hemma. I Nyköping bor 1 446 personer i denna ålder hemma hos sina föräldrar.

Det är mycket viktigt att unga och studerande får fäste på bostadsmarknaden. En bra bostad gör att man trivs bättre, rotar sig lättare i kommunen och stannar kvar i större utsträckning. Utbudet av äldre, små, och därmed billiga, hyreslägenheter som är lämpliga för ungdomar är litet. Det är därför viktigt att värna de små lägenheterna i det befintliga beståndet, så att de inte byggs bort i samband med renoveringar och ombyggnationer. Likaså behöver nybyggnation resultera i ett varierat utbud av bostäder till rimliga kostnader, i olika upplåtelseformer och av varierad storlek. För att klara detta krävs det en medveten satsning också på det hyrda boendet.

Mindre hyreslägenheter är även viktigt för gruppen studerande. Denna grupp inkluderar både ungdomar inom gymnasieskolan men också av personer som läser på Campus eller Folkhögskola, pendlar till universitetsstudier i Stockholm eller Norrköping/Linköping men vill bo i Nyköping. Utbudet motsvarar inte efterfrågan i dagsläget.

I och med den roll Nyköping får i regionen med fortsatt positiv utveckling och med byggnation av Ostlänken kan kommunen aktivt marknadsföra att det finns studentbostäder i kommunen i dialog med studenter inom olika yrkesgrupper som ska göra sin praktik, ex-jobb, AT-tjänstgöring mm kan det underlätta rekrytering i ett senare skede både för tjänster i kommunen och i lokala företag.

11. SAMMANSTÄLLNING AV BOSTADSBEHOVET

Bostadsbyggnadsbehovet under perioden 2021-2025 har beräknats utifrån kommunens befolkningsprognos. Därtill har bedömningar kring flyttnettouppgifter, planberedskap och de tillkommande hushållens ekonomiska möjligheter att efterfråga nybyggda bostäder vägts in.

Den befolkningsprognos som använts i beräkningarna innebär en folkökning med i genomsnitt 576 nya invånare/år. Antalet hushåll i Nyköpings kommun beräknas växa med 3,5% eller 930 från 26 714 år 2021 till 27 644 år 2025. Det innebär ett behov om cirka 227 nya ordinära bostäder per år. En rimlig utgångspunkt är att fördelningen mellan upplåtelseformer, sett över tid, bör förhållas sig likvärdigt, innebärande att det behövs ca 75 nya bostäder per typ. Därtill går det utifrån familjestorlekar och flyttnettouppgifter göra vissa kvalificerade bedömningar:

Småhus/radhus: Färdigställda småhus/radhus de senaste åren har legat kring 69 st/år. Familjestorleken per hushåll är högre än snittet (3,5 personer/hushåll mot 2,15 personer/hushåll) varför riktvärdet om 75 bostäder för upplåtelseformen bör minskas. Sammanvägt med de familjemässigt ekonomiska villkoren som gäller för att kunna bygga en egen villa bedöms 60 bostäder/år som en rimlig nivå under perioden 2021-2025. Planberedskapen vid denna strategis antagande är dock att det inte finns möjlighet att tillgodose volymen av det behovet i början av den kommande beräkningsperioden.

Bostadsrätter: Ungefär 118 bostäder/år med bostadsrätt har färdigställts de senaste åren. På senare tid har dock intresset för att bygga bostadsrätter minskat markant. Bostadsrätter möter dock väl behovet av bostad för personer i närområdet och från Stockholmsregionen varför det bör antas finnas goda möjligheter att tillgodose bostadsbehovet genom uppförande av nya bostadsrätter. Exempel under senare år har visat att det finns ett gott mottagande från marknaden för bostadsrätter med rimlig prissättning. Ett årligt behov bedöms därför av c:a 75 nya bostadsrätter.

Hyresrätter inklusive bostäder för vissa särskilda grupper: Byggandet av hyresrätter har ökat kraftigt på senare tid delvis tack vare det statliga investeringsstödet. De senaste årens färdigställande har legat kring 193 lägenheter/år. Då en stor del av kommuninvånarna är hushållsekonomiskt resurssvaga bedöms behovet av hyresrätter bli fortsatt stort. Ett årligt behov utifrån befolkningsprognosen bedöms till 114 nya hyresrätter per år. Prognosen under kalkylperiodens första år innebär att det ser ut att kunna tillföras betydligt fler hyresrätter än i behovsprognosen.

Bostadsbehov hyresrätter/kategori	2021	2022	2023	2024	2025
Bostäder för unga och studerande	12	12	12	12	12
Senior- och trygghetsbostäder	12	12	12	12	12
Övriga ordinära hyresrätter	90	90	90	90	90

Tabell 13: Identifierat behov av nya bostäder för några grupper under perioden 2021–25.

Särskilda boenden (äldre- och demensboenden): Det ökade behovet av nya bostäder i uppskattas till cirka tolv per år.

Övriga boenden inom LSS och SoL: Det ökade behovet av t.ex., gruppboende m.fl. boendeformer uppskattas till cirka tio per år.

Bostäder för nyanlända: Behovet av bostäder till nyanlända uppskattas till 40 bostäder per år och är inräknat i *Övriga hyresrätter* i tabellen nedan.

Sammanställt innebär detta följande behov:

Bostadsbehov	2021	2022	2023	2024	2025
Småhus	60	60	60	60	60
Bostadsrätter	75	75	75	75	75
Hyresrätter (unga och studerande)	12	12	12	12	12
Hyresrätter (seniorer)	12	12	12	12	12
Övriga hyresrätter	130	130	130	130	130
Särskilt boende för äldre, SoL	12	12	12	12	12
Övriga boenden inom LSS och SoL + jourlägenhet	11	10	11	10	11
Totalt	312	311	312	311	312

12. UTBLICK MOT ÅR 2030

Eftersom fem år är kort tid för långsiktig planering görs en framåtblick till år 2030 i detta kapitel.

Hushållsprognos 2026-2030

Ålder	2026	2027	2028	2029	2030	Förändr. 2026-2030
16-19	81	81	82	83	82	2
20-24	956	1 004	1 028	1 049	1 075	119
25-34	3 087	3 056	3 040	3 077	3 103	16
35-44	4 301	4 406	4 515	4 541	4 570	269
45-54	4 218	4 215	4 242	4 286	4 374	156
55-64	4 587	4 605	4 640	4 621	4 586	0
65-69	2 120	2 161	2 185	2 251	2 310	191
70-74	2 047	2 080	2 083	2 124	2 171	124
75-79	2 387	2 283	2 177	2 139	2 099	-288
80-	4 126	4 288	4 466	4 564	4 654	528
Totalt	27 909	28 178	28 459	28 736	29 025	1 116
Förändring år från år	265	269	281	277	289	1 381

Tabell 14: Hushållsprognos nedbruten till olika åldersgrupper och år mellan 2026-2030.

Antalet hushåll i Nyköpings kommun beräknas enligt kommunens hushållsprognos växa med 4,0% eller 1 116 stycken från 27 909 år 2026 till 29 025 år 2030. Den genomsnittliga hushållsstorleken beräknas öka något från dagens 2,15 personer per hushåll på grund av den rådande tendensen att allt fler ungdomar flyttar hemifrån senare.

De största ökningarna av antalet hushåll sker i åldersgrupperna 35-44 år och 80+ år. Även i ålderskategorierna 45-54 år och 65-69 år sker markanta ökningar. En åldersgrupp minskar klart, nämligen 75-79 åringarna.

Slutsatsen blir att även under perioden 2026-2030 behövs en nybyggnation av bostäder av blandade upplåtelseformer och storlekar. Den stora ökningen av antalet äldre innebär att en större satsning på seniorboenden, trygghetsbostäder och äldreboenden behöver göras. Behovet av ungdomsbostäder är lika stort under perioden 2026-2030 som under perioden 2021-2025.

Hur kommer bostadsmarknaden utvecklas fram till 2030? Ingen kan veta säkert, men det finns flera aktuella trender som påverkar vad som efterfrågas och vad som byggs framöver. Utvecklingen av att bygga alltmer klimatsmart och energieffektivt går snabbt framåt för att minska bostäders påverkan på klimatet. Det görs bland annat genom val av

hållbara byggnadsmaterial, miljöcertifiering av byggandet, cirkulär användning och att göra det enkelt för de boende att gå och cykla i sin vardag. Boverket har som uppdrag att underlätta införandet av klimatdeklaration vid uppförande av byggnader, ett krav som förväntas börja gälla från och med januari 2022.

Planeringen behöver även ta höjd inför kommande klimatförändringar på grund av de utsläpp av växthusgaser i atmosfären som redan har gjorts. Det handlar om att bland annat minska risken för översvämning av både stigande havsnivåer och kraftiga skyfall, samt att skapa en attraktiv livsmiljö att vistas i även under varma perioder. Det kan till exempel göras genom att skapa mer plats för grönska som levererar flera olika ekosystemtjänster i bostadsområden. Mer information om klimatanpassning går att läsa i kommunens förslag till ny översiktsplan Nyköping 2040.

Under våren 2020 började viruset Covid-19 spridas globalt och utvecklats till en pandemi med stora konsekvenser för samhälle, ekonomi och människors liv. Bland annat har många arbetsgivare gjort det enklare att arbeta hemifrån för att minska kontakter och smittspridning. Eftersom pandemin inte är över utan pågår fortfarande när denna bostadsförsörjningsstrategi tas fram är det svårt att dra slutsatser hur det påverkar samhället på lång sikt. En aktuell trend är däremot att de ökade möjligheterna att jobba hemifrån har gjort det attraktivt för många att flytta från storstadskommuner till mindre orter, där det oftast är billigare att skaffa en större bostad. Efterfrågan och priserna på småhus med egen tomt har stigit nationellt under 2020.

Samtidigt är fortfarande utmanande för flera grupper att etablera sig och skaffa en lämplig bostad på marknaden. Ingångspriserna för att köpa eller hyra en nyproducerad bostad är fortsatt högt för många och deras behov behöver lösas delvis inom det befintliga bostadsbeståndet. Intresset för byggemaskiner blir också allt större. Det innebär att de som ska bo i huset själva äger och driver projektet utifrån en idé om hur och var de önskar att bo. Denna modell är ännu ganska oprövad i Sverige, men används mer frekvent i andra länder, bland annat Tyskland.

Flera kommuner och allmännyttiga bostadsbolag arbetar idag aktivt med studier av, och riktade insatser för att generera, flyttkedjor. Målen kan vara att öka rörligheten bland äldre på bostadsmarknaden, för att kunna frigöras större bostäder för till exempel barnfamiljer, och även förhoppningar om att kunna rikta insatser för ökad tillgänglighet till bostäder för särskilda grupper.

Kunskapsläget kring hur väl flyttkedjor fungerar är begränsat och kommunen har därför inte kunnat göra några prognoser om vilka effekter nybyggnation har på vakanser i det befintliga beståndet i Nyköping. Antaganden som kan göras baserat på aktuell forskning samt utredningar av andra kommuner är att flyttkedjor normalt är ca 2 bostäder långa, och att flytt oftast sker inom samma geografiska området, storlek och kostnadsläge. Småhus har något längre kedjor än flerbostadshus och stora bostäder har längre kedjor än små bostäder.

Studier från Malmö visar att den skillnad som finns i genomsnittlig kedjelängd mellan olika upplåtelseformer beror på skillnader i bostadens storlek mer än själva upplåtelseformen. Den regressionsanalys som Malmö kommun genomfört visar även att olika typer av lägenheter påverkas av olika typer av nybyggnation. Det frigörs till exempel flest hyresrätter och bostäder i låginkomstområden om det byggs hyresrätter i låg- eller medelinkomstområden. Det frigörs flest stora bostäder av nybyggda stora bostäder i höginkomstområden.

För att matcha efterfrågan och behov kommer därför en mångfald av olika bostadstyper och upplåtelseformer fortsatt vara aktuellt att planera för i kommunen. För att säkra att dessa får tillträde i flyttkedjorna måste ett nära samarbete med kommunen, hyresvärdar och exploatörer finnas.

13. BOSTADSMARKNADEN I REGIONEN

I Södermanlands län uppgick det totala antalet bostadslägenheter till 140 161 vid årsskiftet. Dessa är uppdelade på:

- 71 019 bostäder i flerbostadshus
- 61 650 i småhus
- 4 736 i specialbostäder
- 2 756 övriga hus

Den vanligaste upplåtelseformen i flerbostadshus är, även i Södermanlands län, främst hyresrätten. 68,5 procent av bostäderna i samtliga flerbostadshus upplåts med hyresrätt medan 31,5 procent är bostadsrätter.

Det är fortsatt en stor spridning på det totala antalet bostäder i respektive kommun i Södermanlands län samt hur dessa fördelar sig över upplåtelseformer. Det lägsta antalet bostäder återfinns i Vingåkers kommun med knappt 4 400 bostäder och det högsta antalet finns i Eskilstuna kommun med totalt 50 072 bostäder. I Eskilstuna kommun återfinns omkring 36 procent av länets totala bostadsbestånd.

Boverkets bostadsmarknadsenkät från 2019 visar att totalt 240 kommuner (83 procent) anger underskott på bostäder. Enligt Länsstyrelsen i Sörmlands rapport Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2020 anser alla kommuner i länet att det är underskott på bostäder. Detta är en situation som liknar situationen för de flesta andra städer som ligger i eller i närheten av storstadsregionerna och har en växande befolkning.

Bostadsmarknadsläget i Södermanlands kommuner år 2020

Kommun	I kommunen som helhet	I centralorten	I övriga kommundelar
Vingåker	Underskott	Underskott	Underskott
Gnesta	Underskott	Underskott	Balans
Nyköping	Underskott	Underskott	Underskott
Oxelösund	Underskott	Underskott	Underskott
Flen	Underskott	Underskott	Underskott
Katrineholm	Underskott	Underskott	Balans
Eskilstuna	Underskott	Underskott	Underskott
Strängnäs	Underskott	Underskott	Underskott
Trosa	Underskott	Underskott	Balans

Tabell 15: Bostadsmarknadsläget i Södermanlands kommuner år 2020. Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län: Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2020.

Kommunerna bedömer att denna obalans på bostadsmarknaden kommer kvarstå även om tre år. Detta gäller även i kommunens övriga delar för sex av länets kommuner. Endast Gnesta, Flen, Katrineholm och Trosa bedömer att det råder balans i kommunens övriga delar om tre år.

Det är i nuläget störst behov av fler hyresrätter. Samtidigt ökar byggtakten i alla kommunerna. År 2018 färdigställdes det 1 821 nya bostäder i Södermanland, en ökning med 53 procent sedan föregående år och fortsatt det högsta antalet sedan 1992. Ökningen fortsatte under 2019.

De främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet i länet är höga produktionskostnader, svårt att få lån, hårda lånevillkor, brist på detaljplaner på attraktiv mark samt byggherrars brist på intresse att bygga. Bostadsbristen drabbar alla grupper i samhället men den slår särskilt hårt mot ungdomar och nyanlända.

I de regioner som ligger utanför länet men i nära angränsning till Nyköping och Södermanland ser situationen liknande eller ännu svårare ut. Norrköpings kommun har gått från att ha ett överskott av lediga bostäder i början av 2000-talet till ett underskott. Detta kan vara en orsak till att inflyttningen till Nyköping från Norrköping har ökat på senare år.

I Södertälje råder en stor bostadsbrist på grund av en hög inflyttning från utlandet. Det är även bostadsbrist i övriga kommuner i Stockholms län.

REFERENSER

Attitydundersökning om bostadsönskemål i Nyköpings kommun. Juni Strategi AB. December 2020.

[Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2019](#), Rapport 2019:24
Länsstyrelsen Södermanlands län

[Bostadsmarknaden i Södermanlands län år 2020](#), Rapport 2020:12
Länsstyrelsen Södermanlands län

[Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019](#)

Flyttkedjeanalys för nybyggnation i Malmö Datum: 2019-11-20 Ansvarig: Håkan Kristersson och Karl McShane Diarienummer: STK-2019-1537

[Flyttkedjor - Effekter av nyproduktion på bostadsmarknaden i Helsingborg | Version 1](#)

[Flyttkedjor - Effekter av nyproduktion på bostadsmarknaden i Helsingborg | Version 2](#)

[Hyresgästföreningen Unga vuxnas boende i Sverige 2019](#). Sammanställd av Enkätfabriken, oktober 2019

Kartläggning av hemlösheten i Nyköping. Division Social Omsorg. 2019.

Mångfaldens dilemma - Boendesegregation och områdespolitik (R Andersson, B Bengtsson samt G Myrberg), Gleerups förlag. 2016.

All statistik är från Nyköpings kommun om inget annat anges.

STRATEGI

BOSTADSFÖRSÖRJNINGS- STRATEGI FÖR NYKÖPINGS KOMMUN

DEL 2 STRATEGIDOKUMENT MED HANDLINGSPLAN



OM BOSTADSFÖRSÖRJNINGSS- STRATEGIN

I framtagandet av Bostadsförsörjningsstrategin har en politisk styrgrupp varit vägledande. Strategin har arbetats fram av en projektgrupp bestående av representanter från den kommunala organisationen. Det har även funnits en referensgrupp som bidragit med synpunkter.

Politisk styrgrupp:

Urban Granström (S)
Martina Hallström (C)
Anna af Sillén (M)

Projektbeställare:

Maria Ljungblom, Samhällsbyggnadschef, Samhällsbyggnad

Projektledare:

Magnus Eriksson, Stadsbyggnadsenheten, Samhällsbyggnad

Projektgrupp:

Karin Wesström, Mark- och exploatering, Samhällsbyggnad
Patrik Järvall, Division Social Omsorg
Sofie Wigerblad, Kommunfastigheter
Fanny Ramström, Stadsbyggnadsenheten, Samhällsbyggnad

Referensgrupp:

Olov Skeppstedt, Mark-och exploateringschef
Maria Ljungblom, Stadsbyggnadschef
Päivi Pannula, Administrativ chef Division Social Omsorg
Mikael Karlsson, Kommunfastigheter
Marie Johnsson, Beställarkontoret

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM BOSTADSFÖRSÖRJNINGSTRATEGIN	2
--------------------------------------	---

SAMMANFATTNING	5
----------------------	---

1. INLEDNING	6
--------------------	---

2. MÅL SOM HAR BETYDELSE FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGSTRATEGIN	8
---	---

2.1 Globala mål	8
-----------------------	---

2.2 Nationella mål	9
--------------------------	---

2.3 Regionala mål	9
-------------------------	---

2.4 Kommunala mål	10
-------------------------	----

3. MÅL OCH INRIKTNING	13
-----------------------------	----

3.1 Övergripande mål	13
----------------------------	----

3.2 Strategiskt område 1: Nybyggnation	13
--	----

3.3 Strategiskt område 2: Utveckling av bostadsbeståndet	15
--	----

3.4 Strategiskt område 3: Bostäder till särskilda grupper	17
---	----

4. STRATEGINS GENOMFÖRANDE	21
----------------------------------	----

4.1 Organisation av arbetet	21
-----------------------------------	----

4.2 Resurser för genomförandet	21
--------------------------------------	----

4.3	Arbetsmetoder och arbetsformer.....	21
-----	-------------------------------------	----

5. UPPFÖLJNING OCH REVIDERING AV STRATEGIN 22

5.1	Uppföljning av strategin.....	22
-----	-------------------------------	----

5.2	Revidering av strategin.....	22
-----	------------------------------	----

6. HANDLINGSPLAN23

Strategiskt område 1: Nybyggnation.....	23
---	----

Strategiskt område 2: Utveckling av det befintliga bostadsbeståndet	24
---	----

Strategiskt område 3: Bostäder till särskilda grupper	25
---	----

SAMMANFATTNING

Det övergripande målet för bostadsförsörjningsstrategin är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bostadsförsörjningen ska ske utifrån ett hållbarhetsperspektiv där ekonomiska, ekologiska och sociala aspekter vägs samman.

De strategiska områdena för att nå det övergripande målet är:

- Strategiskt område 1: Nybyggnation
- Strategiskt område 2: Utveckling av bostadsbeståndet
- Strategiskt område 3: Bostäder till särskilda grupper

För varje strategiskt område finns delmål som bidrar till att det strategiska målet för respektive område nås. För varje delmål anges åtgärder för att nå delmålet, ansvarig nämnd, ansvarig verksamhet samt genomförande.

Strategin ska följas upp årligen i januari och aktualitetsprövas vartannat år. Under aktualitetsprövningen ska även handlingsplanen med åtgärder följas upp.

1. INLEDNING

1.1 Bakgrund

Nyköpings kommun har under de senaste decennierna upplevt en stadig befolkningsökning. Kommunens befolkningsprognos visar på en fortsatt positiv befolkningsutveckling under kommande år. En förutsättning för fortsatt befolkningsstillväxt är att tillgången på attraktiva och ändamålsenliga bostäder byggs ut i takt med att befolkningen växer. Dessutom behöver det befintliga bostadsbeståndet nyttjas bättre.

Bostadsförsörjningen är en nyckelfråga för att uppnå kommunens målsättningar för befolkningsutvecklingen. Samtidigt är det en fråga som kommunen inte har full rådighet över. Ett sätt för kommunen att påverka är att ha en aktuell bostadsförsörjningsstrategi. Det finns också ett lagkrav på att alla kommuner ska ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Bostadsförsörjningsstrategin ska inte enbart behandla nybyggnation utan även omfatta strategier för utveckling av befintliga bostadsområden. Strategin ska därmed även bidra till ökad hållbarhet och livskvalitet samt minskad segregation. Fokuset ligger därmed på den sociala dimensionen av hållbarhet. De andra dimensionerna – ekologisk och ekonomisk – är minst lika viktiga men styrs i första hand med andra verktyg som finns i kommunen tillhanda, bland annat genom översiktsplanen.

Bostadsförsörjningsstrategin består av två delar. Del 1 är en nulägesbeskrivning som redovisar läget på bostadsmarknaden och det framtida bostadsbehovet. Del 2 är ett strategidokument med handlingsplan som innehåller väl förankrade bostadspolitiska mål och konkreta åtgärder för att nå målen. Bostadsförsörjningsstrategi ska gälla för åren 2021–2025.

Bostadsförsörjningsstrategin ska stämma överens med övriga kommunala styrdokument. De övergripande styrdokument som har flest beröringspunkter med bostadsförsörjningsstrategin finns beskrivna i del 2.

Den nya bostadsförsörjningsstrategin ersätter gällande bostadsförsörjningsstrategi som antogs av Kommunfullmäktige år 2016.

1.2 Lagstiftning

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun genom framtagande av riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. *kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet*
2. *kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål*
3. *hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen*

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

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (2010:900).

I Nyköpings kommun utgör denna bostadsförsörjningsstrategi kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen. Strategin ska antas varje mandatperiod. Två år efter antagandet görs en aktualitetsprövning samt vid behov en mindre revidering av strategin.

1.3 Målgrupp

Den direkta målgruppen för denna strategi är kommunens nämnder, förvaltningar och bolag. Genom väl förankrade mål och åtgärder ligger strategin som grund för prioriteringar, verksamhetsplanering och utveckling av interna processer.

Strategin ska även kunna användas av byggherrar och bostadsutvecklare som är eller vill bli aktiva i Nyköpings kommun.

1.4 Metod

Bostadsförsörjningsstrategin är en del av den process som kommunen jobbar med för en god bostadsförsörjning. Arbetet med strategin har drivits genom en projektgrupp. Omvärldsbevakning har skett genom analys av statistik och trender, genom inläsning av andra kommuners riktlinjer för bostadsförsörjning, aktuella utredningar och handledningsunderlag samt deltagande i seminarier kring bostadsförsörjning för olika grupper. Bland underlaget kan dessa kan nämnas Boverkets handledning samt Helsingborgs kommuns och Malmö stads analys och arbete med flyttkedjor. Arbeta har också kompletterats av en attitydundersökning i syfte att tydliggöra efterfrågan på bostäder.

I Bostadsförsörjningsstrategin tydliggörs de utmaningar som finns för bostadsförsörjningen i kommunen och vilka förutsättningar som finns för att arbeta med olika frågeställningar. Kommunen kan arbeta med många frågor, men inte alla och ofta genom samarbete med andra aktörer. Arbetet med att skapa bostäder som motsvarar både efterfrågan och behoven måste alltså göras tillsammans med aktörerna på bostadsmarknaden: kommunala, allmännyttiga bostadsbolags, privata och statliga insatser behövs för att bostadsförsörjningen ska fungera.

2. MÅL SOM HAR BETYDELSE FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGSTRATEGIN

2.1 Globala mål

Agenda 2030

FN:s globala mål för hållbar utveckling, Agenda 2030, består av 17 globala mål och tillhörande delmål som syftar till att uppfylla och balansera de tre dimensionerna av hållbar utveckling: den ekologiska, sociala och ekonomiska.



Mål 11 Hållbara städer och samhällen – delmål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad

Delmålet innebär att senast år 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt att rusta upp slumområden.

För Bostadsförsörjningsstrategin innebär delmål 11.1 att alla Nyköpingsbor ska ha tillgång till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder samt att Brandkärr, Herrhagen, Oppeby Gård och Stenkulla ska rustas upp.

FN:s barnkonvention

Barnkonventionen är ett rättsligt bindande internationellt avtal som slår fast att barn är individer med egna rättigheter och är numera svensk lag. Barnkonventionen innehåller 54 artiklar som alla är lika viktiga och utgör en helhet. Det finns fyra grundläggande principer som alltid ska beaktas när det handlar om frågor som rör barn.

- Alla barn har samma rättigheter och lika värde.
- Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn.
- Alla barn har rätt till liv och utveckling.
- Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

Andra rättighetsartiklar som är aktuella för bostadsförsörjningen är:

- Alla barn med fysisk eller psykisk funktionsvariation har rätt till ett fullvärdigt och anständigt liv som gör det möjligt för dem att delta aktivt i samhället.
- Barns rätt till trygghet och att utvecklas fysiskt, psykiskt, moraliskt och socialt.
- Barns rätt till lek, vila och fritid.

För Bostadsförsörjningsstrategin innebär barnkonventionen bland annat att alla barn i kommunen har rätt till den levnadsstandard som krävs för barnets fysiska, psykiska, andliga, moraliska och sociala utveckling. Vidare har alla barn rätt till en bostad som skapar förutsättningar för barnet att få sin rätt till lek, vila och fritid tillgodosedd samt som ger förutsättningar till studiero i hemmet för att säkra barnets rätt till utbildning. [Läs mer om barnkonventionen.](#)

2.2 Nationella mål

Regeringens mål för boende och byggande

Regeringens övergripande mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteri verksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Regeringen har inte längre något mål för hur många nya bostäder som ska byggas framöver. I budgetpropositionen för år 2020 hänvisas till Boverkets behovsberäkning som visar att drygt 640 000 nya bostäder behöver byggas fram till år 2027.

Nedbrutet på kommunal nivå innebär Boverkets behovsberäkning att det ska byggas cirka 340 nya bostäder per år i Nyköpings kommun. I Bostadsförsörjningsstrategin planerar kommunen för 312 nya bostäder per år, vilket innebär att kommunen inte riktigt når upp till målet.

Sverigeförhandlingens mål för bostadsbyggandet

Sverigeförhandlingen var en del av Regeringskansliet som fått i uppdrag att arbeta för medfinansiering av de planerade höghastighetsjärnvägarna i landet. En annan viktig del i Sverigeförhandlingens uppdrag var att öka bostadsbyggandet i Sverige. Målet är att det år 2035 ska finnas minst 100 000 nya bostäder på plats runt om i landet. Enligt avtalet mellan Nyköpings kommun och Sverigeförhandlingen förbinder sig kommunen att bygga 7 400 bostäder under perioden 2016–2035 med en genomsnittlig takt av cirka 370 bostäder per år. Från 2016 till 2020 har det byggts 1578 bostäder i kommunen.

2.3 Regionala mål

Region Sörmlands mål

Region Sörmland antog år 2019 *Sörmlandsstrategin* som är en regional utvecklingsstrategi (RUS) för Sörmland. Sörmlandsstrategins har följande mål:

Sörmlandsstrategin sätter människan i centrum. Social hållbarhet är målet, ekonomin medlet och ekologin sätter ramarna för att nå ett hållbart samhälle. En hållbar utveckling där social hållbarhet är målet innebär ett jämställt och jämlikt samhälle där människor lever ett gott liv med god hälsa och utan orättfärdiga skillnader. Det är ett samhälle:

- där alla människors grundläggande behov tillgodoses och de mänskliga rättigheterna säkerställs,

- där alla människor är inkluderade – oavsett kön, utbildnings- och inkomstnivå, social status, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, bostadsort, sexuell läggning, könsöverskridande identitet och uttryck, ålder eller funktionsvariation, som anpassas och utformas utifrån de grupper som har störst behov.

Sörmlandsstrategin har i dagsläget två beslutade prioriteringar som växte fram under dialogprocessen med länets kommuner, länsstyrelse och andra aktörer 2017–2018.

- En växande arbetsmarknad, där efterfrågan på kompetens och utbud av arbetskraft med olika utbildningsbakgrunder och erfarenheter kan mötas.
- En växande befolkning, där bostadsmarknaden fungerar och utbudet av bostäder möter efterfrågan.

Dessa mål och prioriteringar ligger nära de målområden som formulerats av kommunfullmäktige i Nyköpings kommun genom Vision 2030. De bostadspolitiska målen i kommunens bostadsförsörjningsstrategi stödjer Sörmlandsstrategins inriktning.

Region Sörmlands strukturbild kompletterar Sörmlandsstrategin med ett fysiskt perspektiv på den regionala utvecklingen. En bärande del av strukturbilden är en flerkärnighet med nodstäder, orter och landsbygd som är beroende av och kompletterar varandra. I det arbetet pekas Nyköping ut som en nodstad med storregional funktion, vilket även stämmer överens med Samarbete inom Östra Mellansverige (ÖMS) 2050.

Länsstyrelsens rapport om bostadsmarknaden i Södermanland 2020

Länsstyrelsen i Södermanland genomför varje år en bostadsmarknadsanalys för länet. Den senaste rapporten utkom juni 2020 och grundar sig till stor del på de svar som kommunerna lämnar in till Bostadsmarknadsenkäten i slutet av 2019. Utifrån den befolkningsökning som skedde under 2019 med närmare 3 000 nya invånare i länet menar Länsstyrelsen att det ställs krav på cirka 1 500 nya bostäder fördelat mellan kommunerna i länet. Det motsvarar den beräknade efterfrågan på bostäder, men inte det sammanlagda behovet som uppskattas vara högre bland befolkningen.

2.4 Kommunala mål

Vision 2030

Vision 2030 visar synen på hur Nyköpings kommunala verksamheter ska utvecklas fram till 2030. Visionen är vägledande när kommunens verksamheter planeras och genomförs.

- Nyköping är en hållbar och växande kommun som tar vara på sina unika möjligheter. Det geografiska läget i en stark tillväxtregion med både lokal och internationell närhet gör Nyköping attraktivt.
- Med förbättrade kommunikationer är Nyköping en integrerad del av Stockholm – Mälardalen. Ökad regional och internationell rörlighet är en del av vardagen.
- Nyköping erbjuder livskvalitet med trivsamma boendemiljöer, välutbyggd samhällsservice och ett stort utbud av kultur- och fritidsaktiviteter. I Nyköping är det nära och tryggt att leva i livets alla skeden.

- Det är enkelt för företagare att förverkliga sina idéer i Nyköping. Genom befolkningstillväxten och en god tillgång på mark för etablering skapas förutsättningar för ett rikt näringsliv. Här står utbildning och kunskap i centrum för ett livslångt lärande.
- I Nyköping finns framtidstro. Nyköping går före och byggs för ökad social sammanhållning och grön omställning.

Översiktsplan för Nyköpings kommun 2013

Nyköping kommuns gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige år 2013. Den är vägledande för kommunens mark- och vattenanledning, samt utgjorde en viktig roll som strategi för att uppnå kommunens Vision 2020. Bostadsbyggande medges i alla tätorter för att öka underlag till service och kollektivtrafik. Majoriteten av nya bostäder lokaliseras emellertid till Nyköpings tätort. Ny sammanhållen bebyggelse på landsbygden rekommenderas i lägen där förutsättningarna är goda att till rimliga kostnader ordna service, acceptabel trafikförsörjning och goda VA-lösningar. Krav på detaljplan råder för ny sammanhållen bebyggelse om fler än nio hus. Nya enstaka permanentbostäder bör lokaliseras i närheten av befintliga helårsbostäder eller i närheten av större väg.

Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta 2013

En fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta antogs också av kommunfullmäktige år 2013. Detta för att ge en mer tydlig bild för mark- och vattenanvändning i området. Målet är att Nyköping ska erbjuda ett omfattande, varierat och attraktivt bostadsutbud i tätorten. Planen skapar förutsättningar för bostäder upp till 10 000 nya kommuninvånare, vilket innebär cirka 310 nya bostäder/år. Genom ett varierat utbud av hustyper och upplåtelseformer och med hänsyn till de lokala förutsättningarna i varje stadsdel vill kommunen stimulera till socialt sammansatta miljöer. Bostadsbebyggelse ska ske framför allt i ett antal utpekade utredningsområden.

Översiktsplan för Nyköpings kommun 2040

Arbetet med att ta fram en ny kommuntäckande översiktsplan pågår. Samråd hölls under våren 2020 och planen beräknas antas av kommunfullmäktige år 2021. För den nya översiktsplanen har elva utvecklingsstrategier tagits fram, som ska vara vägledande för att bidra till en långsiktig och hållbar mark- och vattenanvändning i kommunen fram till år 2040. Dessa ligger till grund för den markanvändningskarta som har tagits fram, samt ska vara vägledande i prioriteringen av och beslut vad gäller detaljplanering, bygglov, miljöprövningar och kommunala investeringar.

Huvudinriktningen med den nya översiktsplanen är att hushålla med resurser och effektivisera markanvändningen, vilket innebär att en stor del av kommunens bebyggelseutveckling med bostäder kommer att ske inom Nyköpings centralort. Omvandlingen ska främst ske genom att prioritera ny bebyggelse till översiktsplanens utpekade utvecklingsområden, speciellt i anslutning till Nyköpings resecentrum och runt Stadsfjärden. Befintliga verksamhetsområden omvandlas till tät stadsbebyggelse med en blandning av bostäder, verksamheter, offentlig service, handel, samlingsplatser samt tillgängliga grönområden. Bebyggelse föreslås även tillkomma genom förtätning och komplettering inom befintliga stadsdelar och i anslutning till orter på landsbygden. Utanför centralorten föreslås ny bebyggelse i första hand ske längs starka kollektivtrafikstråk, särskilt koncentrerat till de platser som ska fungera som serviceorter för omgivande bygder.

Bostadsförsörjningsstrategin kompletterar översiktsplanen med särskilda mål för bostadsförsörjningen, samt konkretiserar hur det kan uppnås med åtgärder i handlingsplanen. Vart bostäder planeras geografiskt och helhetsgrepp för områdets utveckling med blandningen av bostäder, service, grönområden och ekosystemtjänster etc. beskrivs i översiktsplanen samt i efterföljande planeringsdokument.

Lokalresursplan

Syftet med lokalresursplanen är att fungera som ett verktyg för att anpassa utbudet av verksamhetslokaler till efterfrågan, att främja dess ändamålsenlighet och på ett ekonomiskt fördelaktigt sätt förvalta och underhålla dem.

Målet med lokalresursplanen är att redovisa en helhetsbild över lokalbehovet i kommunen, att strategiskt kunna planera och lokalisera kommunens lokalbestånd och att skapa förutsättningar för samhällsplanering. Detta är viktigt i en kommun som Nyköping som växer kontinuerligt.

Lokalerna ska bidra till en ändamålsenlig, effektiv, sund och säker verksamhetsmiljö som skapar förutsättning för hög produktivitet och kvalitet hos kommunens verksamhet. Kostnaderna ska vara så låga som möjligt och med största möjliga effektivitet. Detta kräver samordning och planering ur ett övergripande kommunperspektiv. Lokalresursplanen är ett steg i att utveckla kommunens beslutsunderlag för arbetet med kommande investeringsplaner.

Lokalresursplanen omfattar utbildningslokaler, vård- och omsorgslokaler/bostäder, idrotts- och kulturanläggningar, administrativa lokaler, brandstationer samt inhyrda lokaler.

Policy för hållbar utveckling

Kommunen arbetar med att revidera den klimat- och energistrategi som gällde 2016-2020 inom ramen för en ny policy för hållbar utveckling. Den kommer bland annat beskriva hur en hållbar utveckling inom det sociala och ekologiska perspektivet kan säkerställas inom den kommunala organisationen.

Arkitekturstrategi

Kommunen arbetar med att ta fram en arkitektursstrategi som stöd att förverkliga intentionerna översiktsplanen, särskilt för stadskärnan och tätortens utvecklingsområden. Den ska bidra med kunskap, arbetsmetoder samt beskriva vilken inriktning kommunen ser som önskvärd för stadsbyggandet.

Landsbygdsstrategi

Kommunen arbetar även med att ta fram en ny landsbygdsstrategi där den politiska viljeinriktningen kommer att specificeras inom valda områden. Landsbygdsstrategin ska tydliggöra Nyköpings kommuns vilja avseende utveckling av vår landsbygd som en del i helheten Nyköpings kommun. Landsbygdsstrategin ska samspela med andra strategier så att den riktning som pekas ut är möjlig att genomdriva och utvecklingsarbetet därmed får ökad kraft.

3. MÅL OCH INRIKTNING

3.1 Övergripande mål

Det övergripande målet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bostadsförsörjningen ska ske utifrån ett hållbarhetsperspektiv där ekonomiska, ekologiska och sociala aspekter vägs samman.

Uppföljning av det övergripande målet grundar sig på följande data:

Indikator	Mätning	Basvärde (2019)	Förväntat resultat under mandatperiod				
			2021	2022	2023	2024	2025
Faktorn Bostäder (indexvärde)	SCB Medborgarundersökning	53	54	55	56	57	58

Tabell 1: Uppföljning av det övergripande målet för bostadsförsörjningsstrategin.

SCB Medborgarundersökning är en enkätundersökning som genomförs årligen och som går ut till ett urval av kommunmedborgarna. Respondenterna får svara på hur de upplever olika aspekter av hur det är att bo i sin kommun. Skalan är tiogradig där 10 är högsta betyg. Faktorn bostäder är en samman-vägning av tre frågor rörande hur lätt det är att få tag på en bostad, mixen av upplåtelseformer och hur trivsamt bebyggelsen är. Resultatet har sedan multiplicerats med 10. Idag ligger kommunen precis på riksgenomsnittet men över jämförbara kommuner som Eskilstuna, Motala och Skellefteå.

Ansvarig för avrapportering av måluppföljning till uppdragsgivare är Strategienheten, Samhällsbyggnad.

Avrapportering sker årsvis i januari genom att ett PM tas fram och skickas till Kommunstyrelsen.

De strategiska områdena för att nå det övergripande målet är;

- Strategiskt område 1: Nybyggnation
- Strategiskt område 2: Utveckling av bostadsbeståndet
- Strategiskt område 3: Bostäder till särskilda grupper
-

3.2 Strategiskt område 1: Nybyggnation

Det strategiska målet för delområdet är att antalet färdigställda bostäder ska vara minst 312 per år.

Delmål:

- **1.1** Nybyggnation ska ske i hela kommunen. Initiativ som långsiktigt stärker omkringliggande bebyggelseområden och servicefunktioner bör gynnas.
- **1.2** Blandade upplåtelseformer och blandad markanvändning ska eftersträvas. Vid förtätning ska underrepresenterade upplåtelseformer ha företräde. Bostadsområden ska integreras med handel, kontor, kommunal service och icke störande verksamheter för att öka tryggheten och möjligheten till möten mellan människor.
- **1.3** Få till en smidigare plan- och byggprocess för att underlätta all byggnation.
- **1.4** Fortsatt hög planberedskap med byggrätter för att möjliggöra en befolkningsökning.
- **1.5** Kommunen är positiv till och ska gynna en utveckling av bostäder, verksamheter och initiativ som stärker och gynnar en fortsatt hållbar utveckling utanför centralorten.
- **1.6** Barnperspektivet ska bli en grundpelare i samhällsplaneringen.

Berörda organisationsdelar är: Samhällsbyggnad, Näringsliv, Kultur och Fritid, Tekniska Divisionen.

Mätbara mål för perioden 2021-2025:

Indikator	Mätning	Basvärde (2019)	Förväntat resultat under mandatperiod					Avrapportering till uppdragsgivare Kommunstyrelsen	
			2021	2022	2023	2024	2025	Vem rapporterar	När sker rapportering
Färdigställda bostäder (antal)	SHB statistik	362	312	312	312	312	312	SHB	Årligen i januari
Andel hyresrätter av nybyggnation (procent)	SHB statistik	57%	50%	33%	33%	33%	33%	SHB	Årligen i januari
Sålda kommunala småhustomter (antal)*	MEX uppgifter	4	30	30	30	30	30	SHB	Årligen i januari

*Ingår i det totala behovet av småhus 2021-2025.

Tabell 2: Mätbara mål för perioden 2021-2025 gällande strategiskt område 1: Nybyggnation.

Huvudansvarig: Samhällsbyggnadschef

Rapporterar till: Kommunstyrelsen

Avrapportering: Årligen i januari.

Delaktighet: Huvudansvarig ska föra en dialog med berörda kommunala verksamheter och samhällets övriga centrala aktörer i den mån det krävs.

3.3 Strategiskt område 2: Utveckling av bostadsbeståndet

Det strategiska målet för delområdet är ett varierat och funktionellt bostadsbestånd där människor trivs och mår bra.

Delmål:

- **2.1** Väl fungerande lokala flyttkedjor för att motverka inlåsnings effekter till följd av bostadsbristen, optimera bostadsutnyttjandet och motverka socialt ansträngda situationer t.ex. trångboddhet och ensamhet samt stärka redan befintligt kommunalt serviceunderlag såsom skolor och äldreomsorg.
- **2.2** Öka attraktiviteten och tryggheten i de stadsdelar som har ett lågt socialt hållbarhetsindex. Ett socialt hållbarhetsindex som ökar för kommunen och där differensen mellan olika stads- och kommundelar minskar.
- **2.3** Inga barnfamiljer ska avhysas från sin bostad till hemlöshet.

Berörda organisationsdelar är: Samhällsbyggnad, Social Omsorg, Näringsliv, Kultur och Fritid, Kommunledningskontoret, Tekniska Divisionen.

Mätbara mål för perioden 2021-2025:

Indikator	Mätning	Basvärde (2019)	Förväntat resultat under mandatperiod					Avrapportering till uppdragsgivare Kommunstyrelsen	
			2021	2022	2023	2024	2025	Vem rapporterar	När sker rapportering
Faktiskt utbud av olika upplåtelseformer (procent)	SCB Statistik	Hr36 Br28 Är36	Hr37 Br27 Är36	Hr39 Br26 Är35	Hr41 Br25 Är34	Hr43 Br24 Är33	Hr45 Br23 Är32	SHB	Årligen i januari
Upplevt utbud av olika upplåtelseformer (indexvärde)	SCB Medborgarundersökning	5,3	5,4	5,5	5,6	5,7	5,8	SHB	Årligen i januari
Socialt hållbarhetsindex diff högst/lägst (indexvärde)*	Socialt hållbarhetsindex	285		275		265		SHB	Vartannat år i januari
Trivsamt bebyggelse (indexvärde)	SCB Medborgarundersökning	6,5	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0	SHB	Årligen i januari

*Socialt hållbarhetsindex är en sammanvägning av olika socioekonomiska faktorer såsom exempelvis inkomst och utbildningsnivå. Se del 1.

Tabell 3: Mätbara mål för perioden 2021-2025 gällande strategiskt område 2: Utveckling av bostadsbeståndet.

SCB Medborgarundersökning är en enkätundersökning som genomförs årligen och som går ut till ett urval av kommunmedborgarna. Respondenterna får svara på hur de upplever olika aspekter av hur det är att bo i sin kommun. Skalan är tiogradig där 10 är högsta betyg.

Huvudansvarig: Samhällsbyggnadschef

Rapporterar till: Kommunstyrelsen

Avrapportering: Årligen i januari.

Delaktighet: Huvudansvarig ska föra en dialog med berörda kommunala verksamheter och samhällets övriga centrala aktörer i den mån det krävs.

3.4 Strategiskt område 3: Bostäder till särskilda grupper

Det strategiska målet för delområdet är att behovet av bostäder till särskilda grupper ska tillgodoses. Några grupper som behöver uppmärksammas särskilt är ungdomar och unga vuxna, studenter, personer med funktionsvariation, äldre, asylsökande, ensamkommande asylsökande barn och ungdomar och andra nyanlända, kvinnor i behov av skyddat boende samt ekonomiskt svaga grupper på bostadsmarknaden.

Delmål:

- **3.1** Att uppfylla ungdomars och studenters behov av små billiga bostäder.
- **3.2** Att verka för att det byggs bostäder för äldre och personer med funktionsvariation.
- **3.3** Att verka för att människor i särskilda grupper bor och lever integrerat i samhället och fördelat över alla stads- och kommunalar.
- **3.4** Att behovet av bostäder för hemlösa ska lösas genom kommunkontrakt.
- **3.5** Behovet av bostäder för nyanlända ska tillgodoses genom kommunala insatser och genom marknadens aktörer.
- **3.6** Utveckla dialogen med bostadsmarknadens aktörer rörande bostäder till särskilda grupper.

Berörda organisationsdelar är: Division Social Omsorg, Samhällsbyggnad, Tekniska Divisionen.

Mätbara mål för perioden 2021-2025:

Indikator	Mätning	Basvärde (2019)	Förväntat resultat under mandatperiod					Avrapportering till uppdragsgivare Kommunstyrelsen	
			2021	2022	2023	2024	2025	Vem rapporterar	När sker rapportering
Antal hemlösa situation 1	DSO statistik	82	70	64	58	52	46	DSO	Årligen i januari
Antal hemlösa situation 2	DSO statistik	33	27	25	23	21	19	DSO	Årligen i januari
Antal hemlösa situation 3	DSO statistik	191	167	155	143	131	119	DSO	Årligen i januari
Antal hemlösa situation 4	DSO statistik	59	51	47	43	39	35	DSO	Årligen i januari

Socialstyrelsens nationella kriterier för hemlöshet:

Situation 1 - Akut hemlöshet

Situation 2 - Institutionsvistelse och kategoriboende

Situation 3 - Långsiktiga boendelösningar

Situation 4 - Eget ordnat kortsiktigt boende

Tabell 4: Mätbara mål för perioden 2021-2025 gällande strategiskt område 3: Bostäder till särskilda grupper utifrån Socialstyrelsens nationella kriterier för hemlöshet.

Indikator	Mätning	Basvärde (2019)	Förväntat resultat under mandatperiod					Avrapportering till uppdragsgivare Kommunstyrelsen	
			2021	2022	2023	2024	2025	Vem rapporterar	När sker rapportering
Antal kommunkontrakt inkl. etableringskontrakt	Kommunfastigheter statistik	112	116	118	120	122	124	Kommunfastigheter	Årligen i januari
Antal bostäder inom LSS gruppboende		67	87	93	99	99	105	Kommunfastigheter	Årligen i januari
Antal bostäder inom LSS serviceboende		76	98	110	122	122	134	Kommunfastigheter	Årligen i januari
Antal bostäder inom socialpsykiatri, SoL		39	52	56	65	69	72	Kommunfastigheter	Årligen i januari
Antal bostäder inom särskilt boende för äldre, SöBo	SHB statistik	617	619	619	619	619	699	SHB	Årligen i januari
Övriga - jourläggenhet, stödboende/träningsslägenhet, HVB-boende, stöd- och utslussningslägenhet etc.		61	62	64	66	67	69	Kommunfastigheter	Årligen i januari

Tabell 5: Mätbara mål för perioden 2021–2025 gällande strategiskt område 3: Bostäder till särskilda grupper utifrån den kommunala verksamheten.

Huvudansvarig: Fastighetschef

Rapporterar till: Kommunstyrelsen

Avrapportering: Årligen i januari.

Delaktighet: Huvudansvarig ska föra en dialog med berörda kommunala verksamheter och samhällets övriga centrala aktörer i den mån det krävs.

4. STRATEGINS GENOMFÖRANDE

4.1 Organisation av arbetet

Genomförandet av strategin ska huvudsakligen ske inom ramen för den löpande verksamheten. De som utpekats som huvudansvariga för respektive strategiskt målområde avgör om särskilda projekt behöver startas för att nå strategins mål.

4.2 Resurser för genomförandet

Åtgärderna för genomförandet av strategin finansieras inom de budgetramar som Kommunfullmäktige årligen beslutar om. De verksamheter som utpekats som ansvariga för en eller flera åtgärder i denna handlingsplan ska ta med finansiering för åtgärderna i sina anslagsyrkanden.

4.3 Arbetsmetoder och arbetsformer

Genomförandet av strategin kräver ett organiserat samarbete mellan kommunens olika verksamheter. De som utpekats som huvudansvariga för respektive strategiskt målområde ansvarar för att samarbetet kommer till stånd.

5. UPPFÖLJNING OCH REVIDERING AV STRATEGIN

5.1 Uppföljning av strategin

Strategin ska följas upp årligen i januari. Vid uppföljningen ska samtliga indikatorer användas och resultatet ska redovisas i ett PM som skickas till Kommunstyrelsen. Ansvarig för uppföljningen är Stadsbyggnadsenheten, Samhällsbyggnad.

5.2 Revidering av strategin

Bostadsförsörjningsstrategin ska aktualitetsprövas vartannat år. Första gången detta sker blir år 2023. Under aktualitetsprövningen ska även handlingsplanen med åtgärder följas upp.

Ansvarig verksamhet för aktualitetsprövningen är Stadsbyggnadsenheten, Samhällsbyggnad. Vid behov av revidering av dokumentet ska beslut om detta fattas av Kommunstyrelsen.

6. HANDLINGSPLAN

Strategiskt område 1: Nybyggnation			
Delmål	Åtgärd	Ansvarig nämnd	Ansvarig verksamhet
1.1 Nybyggnation ska ske i hela kommunen. Initiativ som långsiktigt stärker omringliggande bebyggelseområden och servicefunktioner bör gynnas.	Erbjuda företag i omvandlingsområden nya lokaliseringar.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Kommunstyrelsen	Samhällsbyggnad - Mark och exploateringsenheten - Stadsbyggnadsenheten Näringsliv, Kultur och Fritid - Näringslivsenheten
	Kommunen kan gå före och initiera exploateringsprojekt.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Kommunstyrelsen	Samhällsbyggnad - Mark och exploateringsenheten - Stadsbyggnadsenheten Näringsliv, Kultur och Fritid - Näringslivsenheten
	Prioritera projekt för planering och genomförande som innebär förtätning och omvandling.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Kommunstyrelsen	Samhällsbyggnad - Mark och exploateringsenheten - Stadsbyggnadsenheten
	Ta fram riktlinjer för strategiska inköp av fastigheter. Köp av fastigheter kan vara aktuellt i förtättnings- och omvandlingsområden och också i kommunens tätorter för att kunna påskynda och styra utvecklingen.	Kommunstyrelsen	Samhällsbyggnad - Mark och exploateringsenheten
1.2 Blandade upplåtelseformer och blandad markanvändning ska eftersträvas. Vid förtätning ska underrepresenterade upplåtelseformer ha företräde. Bostadsområden ska integreras med handel, kontor, kommunal service och icke störande verksamheter samt grönområden för att öka tryggheten och möjligheten till	Verka för blandade upplåtelseformer vid byggnationer genom att tillämpa prioriteringsmodellen för samhällsutveckling samt det sociala hållbarhetsindexet.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Kommunstyrelsen	Samhällsbyggnad - Mark och exploateringsenheten - Stadsbyggnadsenheten
	Tillgodose marknadens behov av småhustomter genom att planlägga nya områden. Om möjligt ska dessa ligga insprängda bland övrig bebyggelse.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Kommunstyrelsen	Samhällsbyggnad - Mark och exploateringsenheten - Stadsbyggnadsenheten
	Genomföra en markanvisning riktad mot byggemaskaper.	Kommunstyrelsen	Samhällsbyggnad - Mark och exploateringsenheten

möten mellan människor i alla åldrar.			
1.3 Få till en smidigare plan- och byggprocess för att underlätta all byggnation.	Förstärka genomförandeperspektivet under planprocessen, till exempel med förprojektering.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Samhällsbyggnad - Stadsbyggnadsenheten Tekniska divisionen - Gata/hamn/park - Nyköping vatten - Projektkontoret - Renhållning
1.4 Fortsatt hög planberedskap med bygggrätter för att möjliggöra en befolkningsökning.	Planera för minst 312 nya bostäder per år under perioden 2021–25 med hänsyn tagen till planreserven.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Samhällsbyggnad - Stadsbyggnadsenheten
1.5 Kommunen är positiv till och ska gynna en utveckling av bostäder, verksamheter och initiativ som stärker och gynnar en fortsatt hållbar utveckling utanför centralorten.	Planera för minst 60 nya småhustomter per år under perioden 2021–25.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Kommunstyrelsen	Samhällsbyggnad - Stadsbyggnadsenheten
1.6 Barnperspektivet ska bli en grundpelare i samhällsplaneringen.	Upprättande av barnkonsekvensanalyser.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Kommunstyrelsen	Samhällsbyggnad - Stadsbyggnadsenheten

Strategiskt område 2: Utveckling av det befintliga bostadsbeståndet

Delmål	Åtgärd	Ansvarig nämnd	Ansvarig verksamhet
2.1 Väl fungerande lokala flyttkedjor för att motverka inlåsnings effekter till följd av bostadsbristen, optimera bostadsutnyttjandet och motverka socialt ansträngda situationer t.ex. trångboddhet och ensamhet samt stärka redan befintligt kommunalt serviceunderlag	Verka för att fler bostäder riktade till äldre byggs genom bland annat riktade markanvisningar för att få igång flyttkedjor inom befintligt bostadsbestånd.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Samhällsbyggnad - Mark och exploateringsenheten
	Verka för att skapa flyttkedjor med riktade insatser till äldre som vill byta bostad.	Kommunstyrelsen	Nyköpingshem
	Se över och förtydliga ägardirektivet för Nyköpingshem.	Kommunstyrelsen	Nyköpingshem Kommunledningskontoret - Kansliet

såsom skolor och äldreomsorg.			
2.2 Öka attraktiviteten och tryggheten i de stadsdelar som har ett lågt socialt hållbarhetsindex.	Skapa mötesplatser för samtal, kultur och fysiska aktiviteter i samverkan med föreningsliv och näringsliv.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Kommunstyrelsen	Samhällsbyggnad - Stadsbyggnadsenheten Näringsliv, Kultur och Fritid - Näringslivsenheten - Nyköpings arenor - Kultur och bibliotek Kommunledningskontoret - Beställarkontoret
	Utveckla utemiljöer i samverkan med fastighetsägare för att göra bostadsområdena mer attraktiva.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Tekniska divisionen - Gata/park/hamn
	Fortsätta dialogen med fastighets- och bostadsmarknadens aktörer. Regelbundet uppdatera bilden av det framtida behovet av bostäder för att underlätta för fastighetsägare och exploatörer som vill bygga.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Samhällsbyggnad - Mark och exploateringsenheten - Stadsbyggnadsenheten
2.3 Inga barnfamiljer ska avhysas från sin bostad till hemlöshet.	Förebyggande och uppsökande verksamhet.	Socialnämnden	Social omsorg - Individ- och familjeomsorg

Strategiskt område 3: Bostäder till särskilda grupper

Delmål	Åtgärd	Ansvarig nämnd	Ansvarig verksamhet
3.1 Att uppfylla ungdomars och studenters behov av små billiga bostäder.	Definiera ambitionen och behovet av bostäder samt förtydliga ansvar och organisation för arbetet med bostäder för gymnasieungdomar.	Barn- och ungdomsnämnden	Samhällsbyggnad - Mark- och exploateringsenheten Tekniska divisionen - Kommunfastigheter
	Uppfylla behovet av bostäder för studenter genom samarbete med exploatörer och fastighetsägare.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Kommunstyrelsen	Samhällsbyggnad - Mark- och exploateringsenheten Tekniska divisionen - Kommunfastigheter Nyköpingshem
3.2 Att verka för att det byggs bostäder för äldre och	Ta fram plan som beskriver det framtida behovet av bostäder och	Vård- och omsorgsnämnden, Kommunstyrelsen	Division Social omsorg - Staben Tekniska divisionen

personer med funktionsvariation.	definierar hur stor del av det totala behovet som kommunen ska utföra.		- Kommunfastigheter Samhällsbyggnad - Mark- och exploateringsenheten
3.3 Att verka för att människor i särskilda grupper bor och lever integrerat i samhället och fördelat över alla stads- och kommundelar.	Se till att bostäderna för särskilda grupper är fördelade över alla stads- och kommundelar.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Socialnämnden	Tekniska divisionen - Kommunfastigheter Division Social omsorg - Individ- och familjeomsorg
	Förhandla med exploatörer om att kommunen kan få en viss procent av lägenheterna vid markanvisning för att hyra ut till särskilda grupper.	Kommunstyrelsen	Samhällsbyggnad - Mark- och exploateringsenheten Tekniska divisionen - Kommunfastigheter
3.4 Att behovet av bostäder för hemlösa ska lösas genom kommunkontrakt.	Antalet kommunkontrakt ska hålla jämna steg med befolkningsökningen.	Socialnämnden	Division Social omsorg - Individ- och familjeomsorg
3.5 Behovet av bostäder för nyanlända ska tillgodoses genom kommunala insatser och genom marknadens aktörer.	Lösa nyanländas bostadsbehov genom en kombination av inhyrning, köp och nyproduktion.	Socialnämnden	Division Social omsorg - Individ- och familjeomsorg
3.6 Utveckla dialogen med bostadsmarknadens aktörer rörande bostäder till särskilda grupper.	Anordna regelbundna möten med berörda intressenter.	Kommunstyrelsen Socialnämnden	Samhällsbyggnad - Mark och exploateringsenheten - Stadsbyggnadsenheten Tekniska divisionen - Kommunfastigheter Division Social omsorg - Individ- och familjeomsorg