

# Bilaga – underlag till riktlinjer för bostadsförsörjning

Remissversion

Diarienummer	Senast uppdaterad	Beslutsinstans	Processägare	Styrdokumentsnummer
KS 2021/0428	2023-11-07 (Remissversion)	Kommunstyrelsens arbetsutskott	Kommundirektör	DK 2023:x

## Dokumentets syfte

Bilaga med underlag till ”Riktlinjer för bostadsförsörjning” som visar kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling, samt planerade insatser för att nå dessa mål inklusive hur kommunen tagit hänsyn till globala, nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. I bilagan finns en analys som ligger till grund för kommunens uppsatta mål för bostadsbebyggelse.

## Dokumentet gäller för

Riktlinjerna gäller för samtliga nämnder gällande kommunens bostadsförsörjning.



Bild ovan: Djursholm. Fotograf: Erik Somnäs.

## Innehållsförteckning

---

<b>Krav på riktlinjer för bostadsförsörjning</b> .....	<b>3</b>
<b>Kommunens arbete med bostadsförsörjning</b> .....	<b>3</b>
Varför bör en kommun växa och utvecklas?.....	4
Blir kommunens ekonomi bättre av fler bostäder? .....	4
<b>Mål för boende och byggande</b> .....	<b>6</b>
Globala mål .....	6
Nationella mål och nuläge.....	6
Regionala mål och nuläge .....	7
Stockholm Nordost - StoNo .....	7
Danderyds förhållningssätt till de globala, nationella och regionala målen .....	8
Danderyd mål för bostadsförsörjning.....	8
<b>Analys</b> .....	<b>9</b>
Befolkning.....	9
Befolkningsprognos för 2023-2038 .....	10
Skatteunderlag.....	12
Bostäder i Danderyd.....	12
Färdigställda bostäder i Danderyds kommun.....	14
Regionens analys av kommunens bostadsbestånd och förutsättningar.....	14
Boverkets öppna data om bedömning av bostadsbrist .....	16
<b>Lagstadgad bostadsförsörjning och hur kommunen arbetar med detta idag</b> .....	<b>18</b>
Bostäder för äldre .....	18
Äldreomsorg .....	18
Vård- och omsorgsboende.....	19
Korttidsplatser .....	19
Seniorbostäder och trygghetsbostäder.....	19
Kommunens arbete med bostäder för äldre.....	19
Kommunens nuläge och framtida behov gällande bostäder för äldre.....	20
Bostäder för personer med funktionsnedsättning.....	20
Bostad med särskild service för vuxna eller annan särskild anpassad bostad.....	20
Gruppboende.....	21
Serviceboende.....	21
Annan särskilt anpassad bostad enligt LSS.....	21
Bostad med särskild service för barn eller ungdom .....	21
Kommunens arbete med bostäder för personer med funktionsnedsättning.....	21
Kommunens nuläge och framtida behov gällande bostäder för personer med funktionsnedsättning enligt LSS .....	21
Bostäder för personer med psykisk funktionsnedsättning.....	21
Kommunens arbete med bostäder för personer med social problematik .....	22
Kommunens nuläge med bostäder för personer med social problematik.....	22
Bostäder för nyanlända.....	22
Genomgångslägenheter/bosättning för nyanlända .....	22
Ensamkommande barn .....	22
Hem för vård eller boende (HVB) .....	22
Stödboende.....	22
Kommunens arbete med bostäder för nyanlända.....	23
Kommunens nuläge och framtida behov med bostäder för nyanlända.....	23
Bostäder med korttidskontrakt .....	24
Kommunens arbete med korttidskontrakt.....	24
Bostäder för ungdomar .....	24
Kommunens arbete med bostäder för unga .....	25
<b>Handlingsplan</b> .....	<b>26</b>
Bebyggelseplaner .....	26
Socialnämndens lokalbehov för 2023-2032.....	26

## **Krav på riktlinjer för bostadsförsörjning**

---

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter: kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål samt planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

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

## **Kommunens arbete med bostadsförsörjning**

---

Danderyds kommun arbetar utifrån ett antal principer och strategier där de viktigaste kan sammanfattas med att kommunen långsiktigt och utifrån globala, nationella, regionala och lokala mål, planlägger för de bostäder som efterfrågas.

Översiktsplanen är det dokument där kommunen tar ställning till den långsiktiga utvecklingen av markanvändningen i Danderyd. Därför är det viktigt att översiktsplanen är aktuell med mål och inriktning för kommunen samt att detaljplaner och andra strategiska beslut följer den inriktningen. Vidare är det kommunala planmonopolet, detaljplanering, och kommunägd mark för strategiska ändamål viktiga faktorer för att påverka samhällsutvecklingen.

Utöver detta kan även policy för markanvisning och markförsäljning, förhandlingar med privata aktörer, strategiska markköp och utveckling av allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap vara andra möjligheter som kommunen kan arbeta med för att främja bostadsförsörjningen.

De detaljplaner som vunnit laga kraft men ännu inte genomförts utgör kommunens planberedskap, det vill säga en framtida möjlighet för ny bebyggelse. I kommunen finns färdiga byggrätter för cirka 100 bostadslägenheter för vilka startbesked ännu inte beviljats. För 2023 och 2024 väntas detaljplaner för cirka 20 bostadslägenheter tillkomma i takt med att pågående och kommande detaljplaner vinner laga kraft.

De senaste 5 åren har det färdigställts i snitt 55 flerbostadshus och 11 småhus per år. För de senaste 10 åren har det färdigställts i snitt 48 flerbostadshus och 15 småhus per år.

Danderyd har ett kommunalt fastighetsbolag, Djursholms AB. Bolaget äger byggnader och mark i kommunen och har ingen egen organisation för förvaltning eller byggande. Det är kommunens tekniska kontor som genom fastighetsavdelningen bygger, och förvaltar kommunens samlade fastighetsinnehav för kommunala och en del privata verksamheters behov. Fastighetsavdelningen förser de egna verksamheterna med lokaler även genom att hyra av privata fastighetsägare för vidare upplåtelse till verksamheten. I detta ingår att i samverkan med social omsorg arbeta med

bostäder för särskilda behov i kommunen, vilket görs genom socialnämndens boendeplan som uppdateras årligen.

Sammanfattningsvis strävar Danderyd efter ett förtroendefullt samarbete med marknaden och därigenom infria individers möjligheter att hitta ett boende i kommunen.

För de bostäder där kommunen inte har försörjningsansvar enligt lag planerar kommunen för att bostadsförsörjningen i Danderyd i första hand ska lösas av den privata bostadsmarknadens aktörer, i andra hand genom en samverkan mellan kommunen och privata bostadsaktörer samt i tredje hand genom kommunala insatser i egen regi.

Intresset från den privata marknaden har historiskt väl överstigit kommunens tillväxtplaner och tillgången på byggklar eller planeringsbar mark.

### **Varför bör en kommun växa och utvecklas?**

Ett samhälle är aldrig färdigbyggt utan måste alltid möta samtida och framtida behov samtidigt som utvecklingen sker utefter kommunens förutsättningar. Genom riktlinjer för bostadsförsörjning kan kommunen styra inriktningen på bostadsutbudet när det kommer till exempelvis typer av bostäder, upplåtelseform och storlek för att även fortsättningsvis vara en attraktiv kommun. Genom detta kan kommunen attrahera vissa specifika målgrupper, samtidigt som det ger möjligheter till såväl kommunala som regionala flyttkedjor.

En aktiv och medveten utveckling av bostadsutbudet bidrar till ekonomisk tillväxt i samhället. En medveten planerad bostadstillväxt bidrar också till att kommunens ansvar för välfärdstjänster blir lättare att tillgodose på ett balanserat sätt över tid. En växande ekonomi kan innebära att det skapas fler möjligheter för företag att starta och expandera. Detta kan i sin tur skapa fler arbetstillfällen och kan således öka skatteintäkterna på sikt.

Det är viktigt att tillväxt sker kontrollerat för att vara hållbar. En okontrollerad tillväxt kan vara skadligt för såväl den sociala, ekologiska som ekonomiska dimensionen. På motsvarande vis medför stagnation problem för en kommun då det gäller att uppfylla kommunens uppdrag för att tillhandahålla ett hållbart samhälle utifrån dess kärnverksamhet. En balanserad utveckling med tydlig inriktning och styrfart för att kunna manövrera i en dynamisk samhällsutveckling är nödvändig.

### **Blir kommunens ekonomi bättre av fler bostäder?**

Bostadsbyggandets inverkan på den kommunala ekonomin beror på flera faktorer, men huvudsakligen på direkta kostnader och intäkter relaterade till bostadsbyggandet, samt efterfrågan och betalningsvilja för individer och exploitörer på den kommunala marknaden.

Sammanfattningsvis kan fler bostäder bidra till att förbättra kommunens ekonomi genom ökade intäkter, men det är viktigt att se till helhetsbilden

gällande kommunens förväntade intäkter och utgifter kopplat till bostadsbyggande.

I Danderyd finns historiskt ingen tydlig korrelation mellan utveckling av skattebasen och befolkningsutvecklingen. Det kommunala utjämningsystemet förstärker bilden att befolkningstillväxt inte är avgörande för kommunens intäkter. Däremot riskerar en stagnerande befolkningsutveckling att användningen och förnyelsen av befintlig infrastruktur i form av byggnader och anläggningar för kommunens kärnverksamhet bli lidande då kostnaden per individ blir hög.

Genom riktlinjer för bostadsförsörjning kan kommunen styra utvecklingen i en önskad riktning och takt samt få en bättre överblick för kommunala intäkter och utgifter då planeringen blir mer förutsägbar, inte minst för utbudet och efterfrågan av välfärdstjänster.

## Mål för boende och byggande

---

Det finns ett antal globala, nationella, regionala och kommunala mål som tillsammans med lagen om bostadsförsörjning utgör utgångspunkterna för kommunens arbete med bostadsförsörjning.

Osäkerheten kring framtida byggande är stor i hela Sverige för tillfället. Exempelvis kan befolkningsutveckling, migration, konjunktur, räntenivåer, lönenivåer, sysselsättningsgrad, materialkostnader och kapacitetsbrister inom byggbranschen påverka bostadsproduktionen i landet.

### Globala mål

Av de 17 globala målen är det framförallt mål 11 om ”Hållbara städer och samhällen” som har bäring på bostadsförsörjningen. Mål 11 är att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. I synnerhet är det första delmålet, delmål 11.1 ”Säkra bostäder till överkomlig kostnad” relevant. Det innebär bland annat att senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder. Vidare har även mål 3 om ”God hälsa och välbefinnande”, mål 5 om ”Jämställdhet” och mål 10 ”Minskad ojämlikhet” bäring för bostadsförsörjningen i kommunen.

### Nationella mål och nuläge

Inom de nationella målen finns regeringens mål för bostadsmarknaden, samhällsbyggandet och exempelvis folkhälsan. Därutöver ska exempelvis barnkonventionen samt nationella mål för jämställdhet och boendemiljöer följas.

Tidigare fanns ett kvantitativt regeringsmål som sedan februari 2020 ersatts med:

”Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet 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.

För delområdet bostadsmarknad är målet även långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.”

Enligt Boverkets indikatorer från december 2022 råder en stor osäkerhet för bebyggelseprognoser. Tidigare uppskattades ett bostadsbehov på nationell nivå på 63 400 bostäder årligen i Sverige mellan 2022 och 2030.

Indikationerna visar att det påbörjades 71 500 bostäder 2021, för 2022 beräknades denna siffra uppgå till cirka 60 000 påbörjade bostäder, men för 2023 förväntas endast 33 000 bostäder att påbörjas. Detta innebär att trenden går från relativt höga volymer till de lägsta volymerna på över ett decennium. Dessutom visar en undersökning som SBAB genomfört via data från SCB en trend att omsättningen på bostadsmarknaden har minskat både för småhus och flerbostadshus under de senaste åren.

Trots detta uppgav 204 av landets 290 kommuner att det föreligger ett underskott på den lokala bostadsmarknaden i bostadsmarknadsenkäten för 2022. Befolkningen i hela landet växer och de grupper som har svårast att tillgodose sina bostadsbehov är främst unga, studenter och nyanlända men även personer med funktionsnedsättning och äldre personer som vill eller behöver byta bostad. Detta förhållande antas generellt bero på att kostnaderna i nyproduktion ofta ligger utanför betalningsförmågan för de efterfrågande befolkningsgrupperna. Detta gap kan komma att öka om befolkningen fortsätter att öka betydligt mer än produktionstakten av bostäder.

Incitamenten för att lämna bostäder man bott i länge och därmed skapa så kallade flyttkedjor är alltför svaga för att substantiellt bidra till att täcka efterfrågan. Det senare är särskilt intressant för Danderyd då äldre i brist på attraktiva alternativ tenderar att bo kvar i stora bostäder som skulle kunna efterfrågas av barnfamiljer som är en kategori som önskas öka i kommunen.

### **Regionala mål och nuläge**

För tillfället pågår framtagandet av en ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS) som beräknas vara klar 2026. Den gällande, RUFS 2050, antogs 2018. Enligt RUFS 2050 behövs ett tillskott om 22 000 bostäder per år fram till 2030 i regionen. För att detta ska uppnås gjordes bedömningen att Danderyds kommun bör växa med 300 bostäder per år fram till 2030 i regionplanen. Detta bedömdes i kommunens remissvar inte vara realistiskt utefter kommunens planeringsförutsättningar.

Vidare förespråkas att den nya bebyggelsen bör koncentreras till lägen som kan försörjas med kollektivtrafik och annan service samt utformas så att den bidrar till utvecklingen av befintliga strukturer och de regionala stadskärnornas utveckling. Det gäller såväl på landsbygden som i länets centrala delar.

Under det senaste decenniet har Stockholmsregionens befolkning vuxit med över 300 000 invånare. Enligt länsstyrelsens rapport läget i länet från 2022 väntades ökningen vara stark framöver och länet beräknas 2030 ha 2,6 miljoner invånare. Mellan 2015 och 2021 påbörjades 116 000 bostäder, vilket varit förhållandevis högt för Stockholmsregionen, medan knappt 12 700 bostäder påbörjades i länet under 2022. Efter denna rapport tyder mycket på att byggandet kommer fortsätta att falla under 2023 och kommer vara betydligt lägre under nästkommande år än under 2010-talet enligt länsstyrelsens senaste bedömningar.

### **Stockholm Nordost - StoNo**

Danderyd ingår i nätverket Stockholm Nordost (StoNo) som förutom Danderyd omfattar Norrtälje, Täby, Vallentuna, Vaxholm och Österåker. Tillsammans arbetar kommunerna för en gemensam vision för tillväxt och utveckling i regionen, Vision 2040, som fokuserar på att skapa förutsättningar för 100 000 nya invånare och 50 000 nya arbetstillfällen i regionen.

## **Danderyds förhållningssätt till de globala, nationella och regionala målen**

De globala, nationella och regionala målen anger att kommunen ska sträva efter att producera tillräckligt många bostäder för att möta framtida behov. Danderyd kommuns ambition är att sträva efter dessa mål samtidigt som de utifrån Danderyds kontext är mycket högt satta från regionens sida avseende att kommunen ska färdigställa 300 bostäder årligen fram till 2030.

Danderyd kommuns ställningstagande under framtagandet av den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen var att målsättningen om 300 bostäder ej är rimlig utifrån nuvarande planeringsförutsättningar.

Vid framtagandet av den nya regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen bör detta mål revideras utifrån kommunens översiktsplan och riktlinjer för bostadsförsörjning som förespråkar en måttlig bostadsbebyggelse i kommunen.

## **Danderyd mål för bostadsförsörjning**

Tidshorizonten ligger i linje med kommunens översiktsplan där markanvändningskartan tar sikte på 2030 och utvecklingsinriktningarna blickar mot 2050 och framåt.

Inriktningen är att cirka 100 bostadslägenheter färdigställs per år i genomsnitt. Av dessa ska 25 % vara småhusbebyggelse med småhus, radhus och kedjehus.

Redan beslutade planer ska prioriteras och genomföras. Därefter sker fortsatt försiktig utbyggnadstakt med hänsyn till befintlig bebyggelse.

Därutöver ska bostäder anskaffas enligt socialnämndens boendeplan där behov för de lagstadgade grupperna redovisas.



## Analys

Danderyds kommun består av fyra kommundelar: Danderyd, Djursholm, Enebyberg, och Stocksund. Bebyggelsen i kommunen utgörs dels av ett centralt stråk längs med tunnelbanan och E18 med huvudsakligen högre bebyggelse med flerbostadshus, arbetsplatser och service, dels av en varierad småhusbebyggelse av trädgårdskaraktär med inslag av flerfamiljshus och lokala servicecentra. Den täta bebyggelsen inom det centrala stråket bidrar till att Danderyd är förhållandevis högt exploaterat.

2022 var befolkningstätheten i kommunen 1 240 invånare per kvadratkilometer, vilket gör Danderyd till den nionde befolkningstätaste kommunen i landet och den sjunde i länet. Samma år var befolkningstätheten i Stockholms län 374 invånare per kvadratkilometer och 26 invånare per kvadratkilometer i Sverige.

Något som kännetecknar Danderyds befolkning är att det finns en hög andel äldre personer där många är friska långt upp i åldrarna. I många fall är det en fördel om deras bostäder är anpassade för de behov som kan uppkomma med åldern.

Vidare ligger kommunen i nära anslutning till ett studentkluster som omfattar Stockholms universitet och Kungliga Tekniska Högskolan. Därav är efterfrågan på studentbostäder stor. Likväl är efterfrågan på mindre och mer kostnadseffektiva bostäder hög utifrån den yngre befolkningens behov och betalningsförmåga.

### Befolkning

Kommunens befolkning har ökat kontinuerligt sedan kommunen grundades. Sedan 2000 växte kommunen årligen fram till 2019. Efter 2019 har befolkningen totalt sett minskat något.

Den 31 december 2022 bodde 32 692 invånare i Danderyd, av dessa var 16 670 kvinnor och 16 022 män, Dessa var fördelade på 13 527 bostäder vilket innebär att det bor cirka 2,5 personer per hushåll. Hushållen utgörs av 52 procent sammanboende, 40 procent ensamstående och 8 procent övriga hushåll. Motsvarande siffror för riket är 46 procent sammanboende, 48 procent ensamstående och 6 procent övriga hushåll.

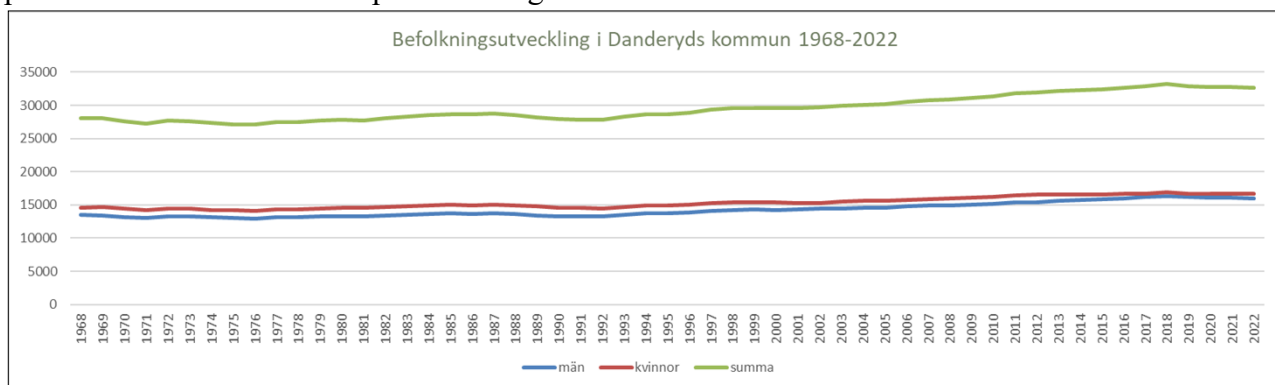


Bild ovan: Befolkningsutveckling i Danderyds kommun 1968–2022. Källa: SCB/Statistikdatabas.

Enligt statistik från SCB 2022 är medelåldern i Danderyds kommun 42 år vilket är samma som för riket. Medelåldern i Danderyd för kvinnor är 43 år och 40 år för män. Av Danderyds invånare är 82 procent födda i Sverige och 18 procent födda utomlands. Motsvarande siffror för riket är 80 procent födda i Sverige och 20 procent födda utomlands.

Befolkningen i Danderyd har en hög utbildningsnivå. 49 procent har minst tre års eftergymnasial utbildning (kvinnor 48 procent och män 49 procent). Motsvarande siffror för riket är 24 procent (kvinnor 28 procent och män 20 procent).

Danderydsbornas genomsnittliga inkomst är 581 500 kronor per person och år (432 800 kronor per år för kvinnor och 742 800 kronor per år för män). Motsvarande siffror för riket är 318 000 kronor per person och år (277 000 kronor per kvinna och år samt 366 000 kronor per man och år). Arbetslösheten i kommunen är totalt 6,1 procent (kvinnor 5,9 procent och män 6,2 procent). I riket är motsvarande siffror 6,8 procent (kvinnor 6,9 procent och män 6,7 procent).

### **Befolkningsprognos för 2023-2038**

Befolkningsprognosen som denna analys grundas på är från 2023 och baseras på framtida exploateringar och befolkningsförändringar gällande inflyttning, utflyttning, födsel och död. Den utgår från en bostadsbyggnadsprognos. Prognosen är uppdelad på två antaganden. Dels hur befolkningen kommer att utvecklas om bostadsbyggandet sker som planerat, samt hur befolkningen kommer att utvecklas om ingen byggnation sker.

Om byggnation sker enligt prognosen kommer befolkningen att öka från 32 692 invånare till 34 611 invånare 2038. Detta motsvarar en ökning med 1 919 invånare. Om ingen byggnation sker bedöms befolkningen att minska till 31 845 invånare år 2038. Detta innebär en minskning med 847 invånare.

Befolkningsprognosen visar även på att Danderyd har en hög andel äldre invånare, från 65 år och uppåt, som förväntas att öka oavsett scenario.

	1980	1990	2000	2022	2023	2038
Födda	321	335	293	221	216	253
Döda	238	258	286	271	281	302
Födelseöverskott	83	77	7	-50	-64	-49
Inflyttade	2 054	1 619	2 129	2 763	3 131	3 365
Utflyttade	2 017	1 997	2 186	2 857	3 036	3 380
Flyttnetto	37	-378	-57	-94	96	-15
Folkökning	120	-301	-50	-144	31	-64
Folkmängd	27 842	27 915	29 570	32 692	32 723	34 611

Bild ovan: Befolkningens utveckling över tid avseende folkmängd och förändringskomponenter inklusive bostadsbebyggelse enligt befolkningsprognosen.

	1980	1990	2000	2022	2023	2038
Födda	321	335	293	221	215	229
Döda	238	258	286	271	281	292
Födelseöverskott	83	77	7	-50	-65	-63
Inflyttade	2 054	1 619	2 129	2 763	3 016	3 016
Utflyttade	2 017	1 997	2 186	2 857	3 020	2 945
Flyttnetto	37	-378	-57	-94	-4	71
Folkökning	120	-301	-50	-144	-69	9
Folkmängd	27 842	27 915	29 570	32 692	32 623	31 845

Bild ovan: Befolkningens utveckling över tid avseende folkmängd och förändringskomponenter exklusive bostadsbebyggelse enligt befolkningsprognosen.

I befolkningsprognosen för 2022-2037 gjordes en jämförelse för ålderssammansättningen i Danderyd uppdelat på kön mellan kommun, län och rike. Denna visar exempelvis att Danderyds kommun har en förhållandevis hög andel äldre invånare, samt att det finns en förhållandevis låg andel invånare mellan 25 och 45 år i Danderyd jämfört med länet och riket.

Åldersstruktur i Danderyds kommun, Stockholms län och riket – Från Danderyds befolkningsprognos 2022-2037

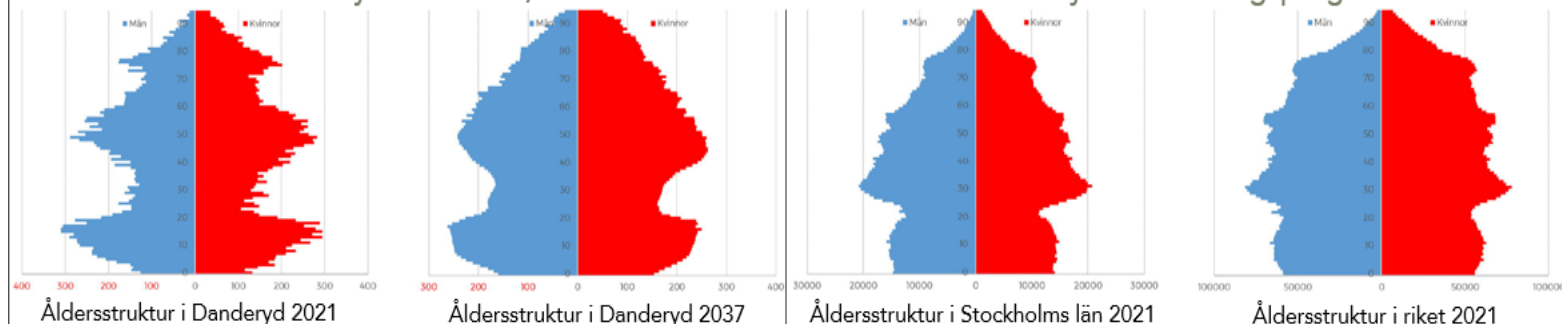


Bild ovan: Åldersstrukturen i Danderyds kommun, Stockholms län och riket. Från Danderyds befolkningsprognos 2022 – 2037.

Det resulterar i en utmanade fördelning mellan arbetsföra och icke arbetsföra kommuninvånare. Detta kan beskrivas som försörjningskvot vilket är ett mått på hur många personer varje förvärvsarbetare måste försörja utöver sig själv. Detta beräknas genom att dividera antalet personer i arbetsför ålder (20–64 år) med antal personer i övriga åldrar. Denna modell tar inte hänsyn till hur sysselsättning och välfärdsproduktion sker då exempelvis personer i åldern 20–64 kan stå utanför arbetsmarknaden och personer under 20 år och över 64 år kan ingå i arbetskraften. Försörjningskvoten ger en indikation om hur de kommande behoven kommer att utvecklas men säger inget om hur välfärden kommer att kunna finansieras.

Vidare har många äldre i Danderyd en god ekonomi genom inkomst via relativt höga pensioner och kapitalinkomster varvid många invånare substantiellt bidrar till skattebasen högt upp i åldrarna.

Danderyd har en hög försörjningskvot i förhållande till andra kommuner i länet. Enligt befolkningsprognosen uppgår försörjningskvoten idag till 0,92 och 2038 kan försörjningskvoten öka till 0,94 oavsett befolkningsprognosens olika scenarier.

### Försörjningskvoter i Sverige - Ekonomiskt aktiva 20-64 år/övriga

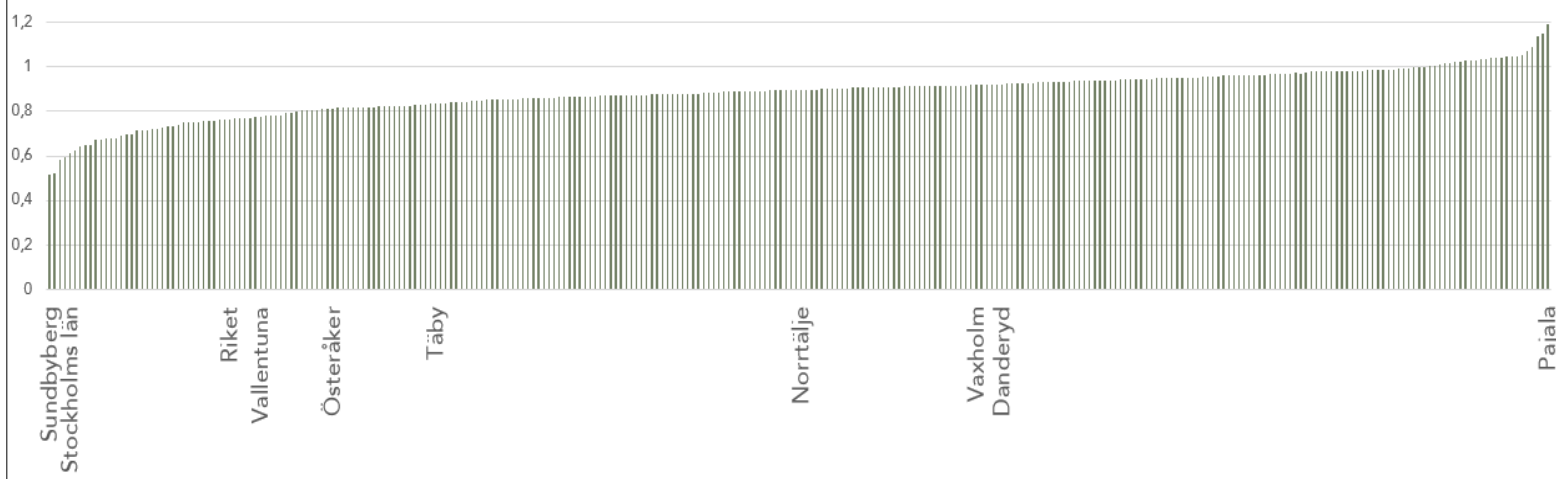


Bild ovan: Försörjningskvoter i Sverige. Källa: SCB/Statistikdatabas.

### Skatteunderlag

Kommunens beräknade skatteintäkter för 2023-2025 har minskat med cirka 5 miljoner kronor jämfört med en tidigare prognos från Sveriges kommuner och regioner (SKR). SKR har höjt prognosen för skatteunderlaget till följd av en uppreviderad prognos för lönesumman och pensionsinkomster samt beslut om höjd garantipension och en högre inflationsprognos.

Skatteunderlaget ökar mer i de kommande prognoserna fram till 2025. Höjda garantipensioner lyfter skatteunderlaget eftersom fler personer blir berättigade detta och antalet personer med garantipension beräknas öka med 50 % mellan 2022 och 2023. Skatteunderlaget växer i reala termer med 0,9 % per år mellan 2022 och 2025, vilket är en nedväxling från det senaste tioårs-genomsnittet på 1,7 %. Detta innebär en minskning av kommunsektorns köpkraft och riskerar att inte räcka till att finansiera ökande verksamhetsvolym, särskilt med ökade behov av omsorg och vård av äldre. Samtidigt är den demografiska utmaningen nu än större att de som arbetar ska försörja allt fler yngre och äldre.

### Bostäder i Danderyd

Den 31 december 2022 fanns totalt 13 554 bostäder i Danderyd. Av dessa var 6 489 äganderätter/småhus och 7 065 lägenheter i flerbostadshus. Detta innebär att bostadsbeståndet består av 48 procent i småhus och 52 procent i flerbostadshus. Av flerbostadshusen var 1 988 hyresrätter och 5 077 bostadsrätter. Som hustyper är dessa bostäder är fördelade på 5 889 småhus, 678 kedjehus, 345 radhus, 368 flerfamiljshus samt 88 småhus med lägenheter.

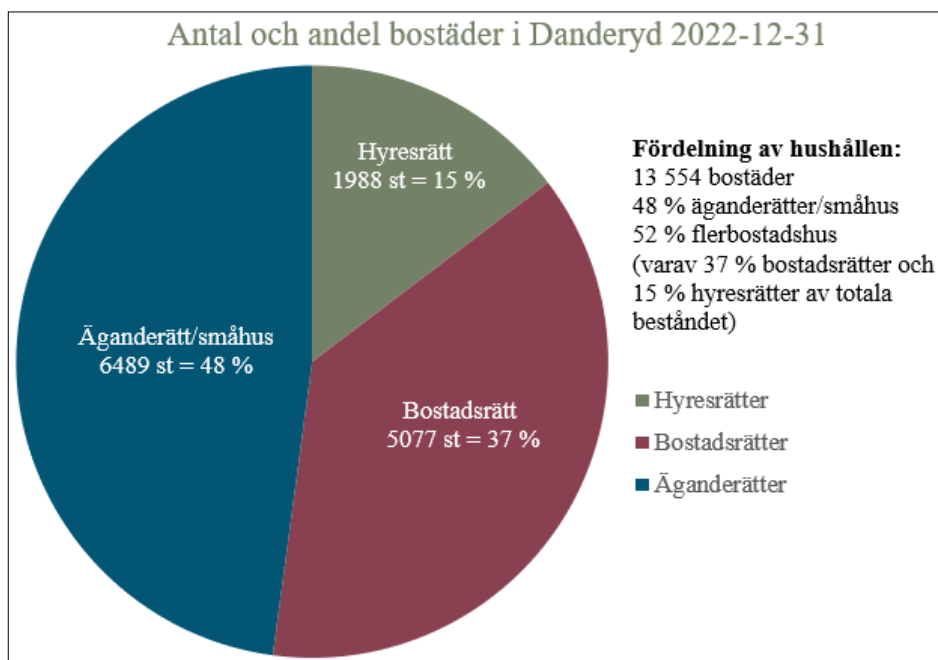


Bild ovan: Antal och andel bostäder i Danderyds kommun 2022-12-31.

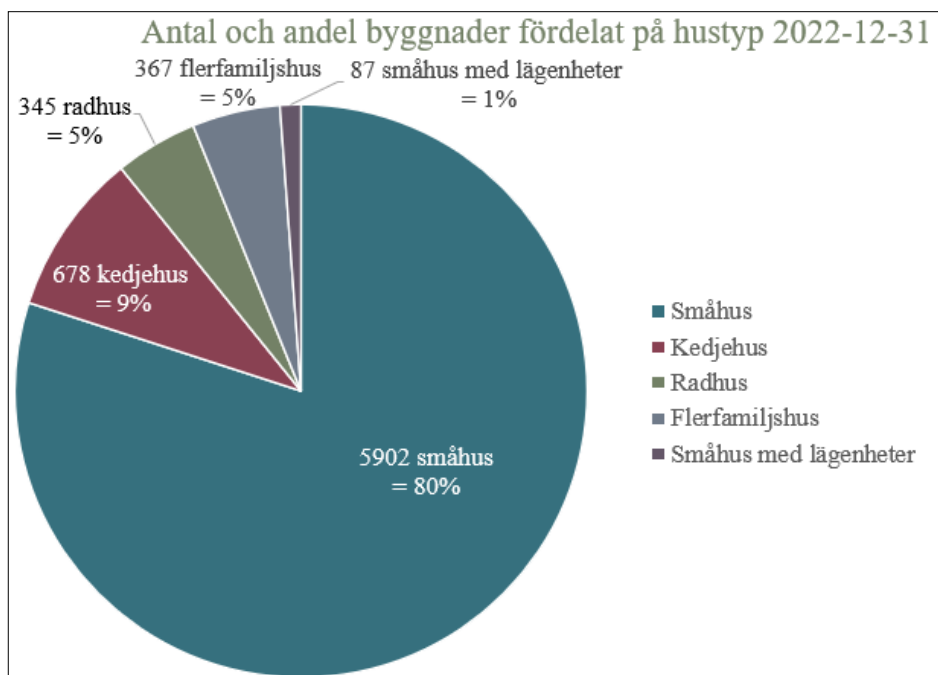


Bild ovan: Antal och andel byggnader fördelat på hustyp i Danderyds kommun 2022-12-31.

Det finns inget nyckeltal för hur fördelningen bör se ut i en kommun. Fördelningen mellan antal och andel bostäder skiljer sig åt mellan olika kommuner och län. Den historiska utveckling som har skett i länet sedan 1990-talet är att andelen äganderätter har varit stabilt medan andelen för hyresrätter har minskat till förmån för bostadsrätter. Detta beror på att hyresrätter har ombildats till bostadsrätter samt att det har byggts fler bostadsrätter än hyresrätter under denna period, vilket även är fallet för Danderyd.

## Färdigställda bostäder i Danderyds kommun

Definitionen av en färdigställd bostad är då det finns ett slutbesked eller ett interimistiskt slutbesked och det är först då som bostaden får tas i bruk.

Vidare definieras en bostad som ”bostadslägenhet” oavsett hustyp.

För färdigställda bostadslägenheter kan det konstateras att utvecklingen skett stötvis med vissa tydliga toppar för flerbostadshus samtidigt som det under vissa år färdigställs få bostäder. För småhus har nivån på färdigställandet varit mer jämn på senare år. Det har färdigställts i snitt 55 flerbostadshus och 11 småhus under de senaste 5 åren, och för de senaste 10 åren har det färdigställts i snitt 48 flerbostadshus och 15 småhus.

För småhus föregås ett slutbesked i många fall av ett rivningslov, vilket innebär att nettotillskottet för småhus är lägre än antalet slutbesked.

### Antal färdigställda bostäder mellan 1975-2022 i Danderyds kommun

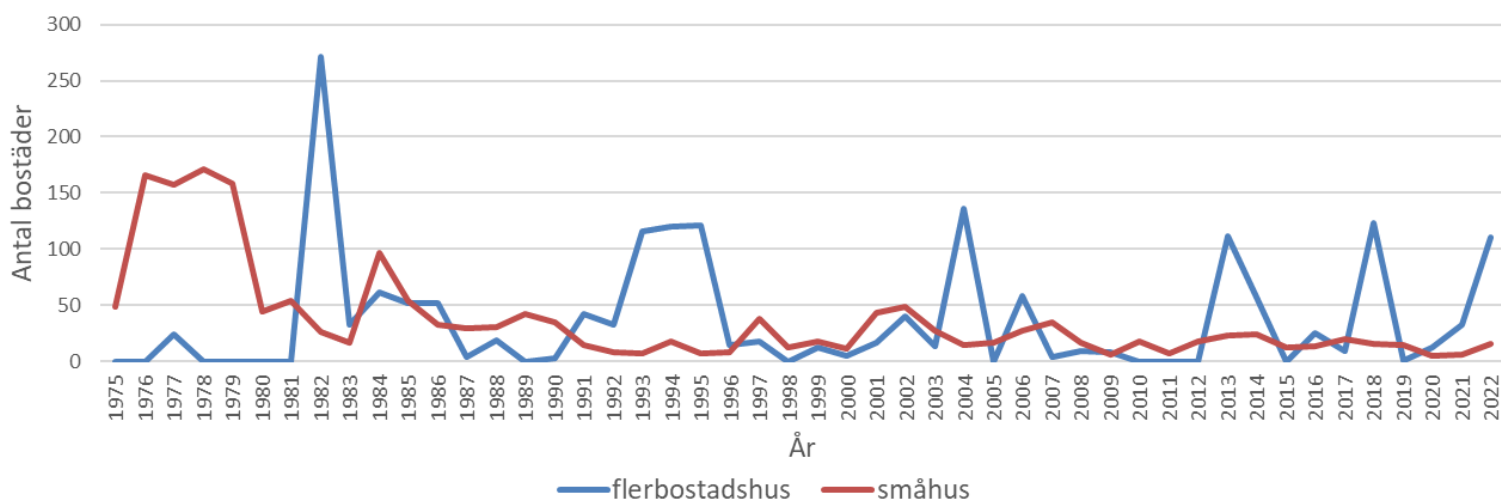


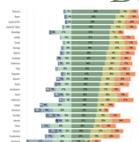
Bild ovan: Färdigställda bostäder mellan 1975-2022 i Danderyds kommun. Källa SCB.

## Regionens analys av kommunens bostadsbestånd och förutsättningar

Enligt Region Stockholms ”En analys av bostadsbeståndet” från 2020 kännetecknas Danderyd av att det finns många äldre och större bostäder där det på senare tid varit ett relativt lågt bostadsbyggande, samtidigt som hyresrättsandelen minskat kraftigt i kommunen efter 2010.

Till skillnad från många andra kommuner i Stockholmsregionen har en stor del av kommunens bostadsbestånd byggts innan miljonprogramseran och relativt få bostäder har byggts i modern tid.

## Bostadsbeståndets ålder per kommun fördelat på andel



Alder i bostadsbeståndet

- 1920
- 1921-1940
- 1941-1960
- 1961-1980
- 1981-2000
- 2001-

Bild ovan: Bostadsbeståndets ålder per kommun fördelat på andel. Källa: Region Stockholms "En analys av bostadsbeståndet", från 2020.

Många av kommunens invånare har hög utbildningsnivå och har höga inkomster, vilket innebär att det finns ett samband mellan inkomst och utrymmesstandard enligt rapporten.

Enligt Region Stockholms rapport "Hushållens tillgång till godtagbara bostäder i Stockholmsregionen" från 2020 görs bland annat en regional jämförelse för andel upplåtelseformer i länet. Vidare konstateras att i Danderyd finns relativt få trångbebodda hushåll till skillnad från många andra kommuner regionen.

## Andel bostäder per upplåtelseform för Stockholms län 2019

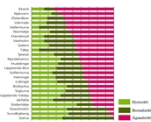


Bild ovan: Andel bostäder per upplåtelseform för Stockholms län 2019. Källa: Region Stockholms "Hushållens tillgång till godtagbara bostäder i Stockholmsregionen", från 2020.

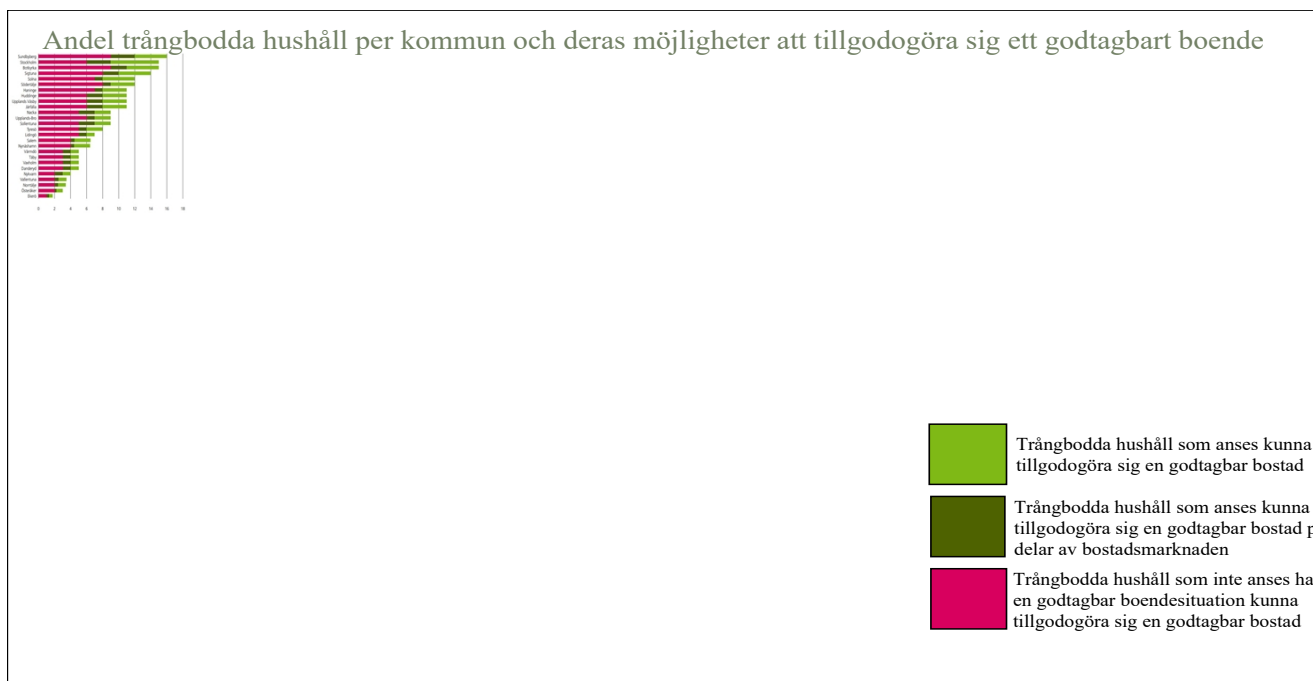


Bild ovan: Andel trångbodda hushåll per kommun och deras möjligheter att tillgodogöra sig ett godtagbart boende år 2019. Källa: Region Stockholms ”Hushållens tillgång till godtagbara bostäder i Stockholmsregionen”, från 2020.

### **Boverkets öppna data om bedömning av bostadsbrist**

I samband med ändringar av bostadsförsörjningslagen 2022 har Boverket tagit fram ett underlag som ska stödja kommunernas arbete med bostadsförsörjningen.

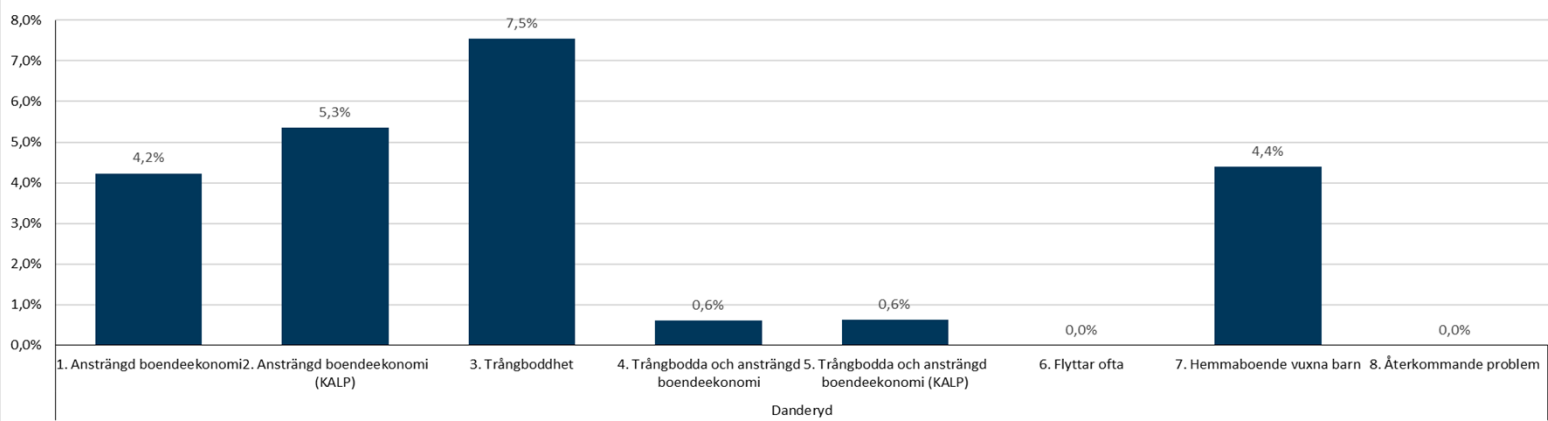
Underlaget grundas på en årlig beräkningsmodell där antalet hushåll som saknar en rimlig bostad beräknas på både nationell, regional och lokal nivå. Vad som är en rimlig bostad definieras enligt en uppsättning kriterier och normer. Kvantitativa mått visar hur många hushåll som har en boendesituation som inte uppfyller de olika kriterierna. Dessa mäter utvecklingen för åren 2012 till 2020.

Utifrån underlaget går det att konstatera att Danderyd till skillnad från många andra kommuner både i länet och riket har relativt låg andel av hushåll där problematik kring ansträngd boendekonomi utifrån KALP (kvar att leva på), trångboddhet med mera. Vidare har utvecklingen av dessa parametrar förbättrats sedan 2012, förutom att något större andel fler vuxna barn bor hemma 2020 tillskillnad från 2012.

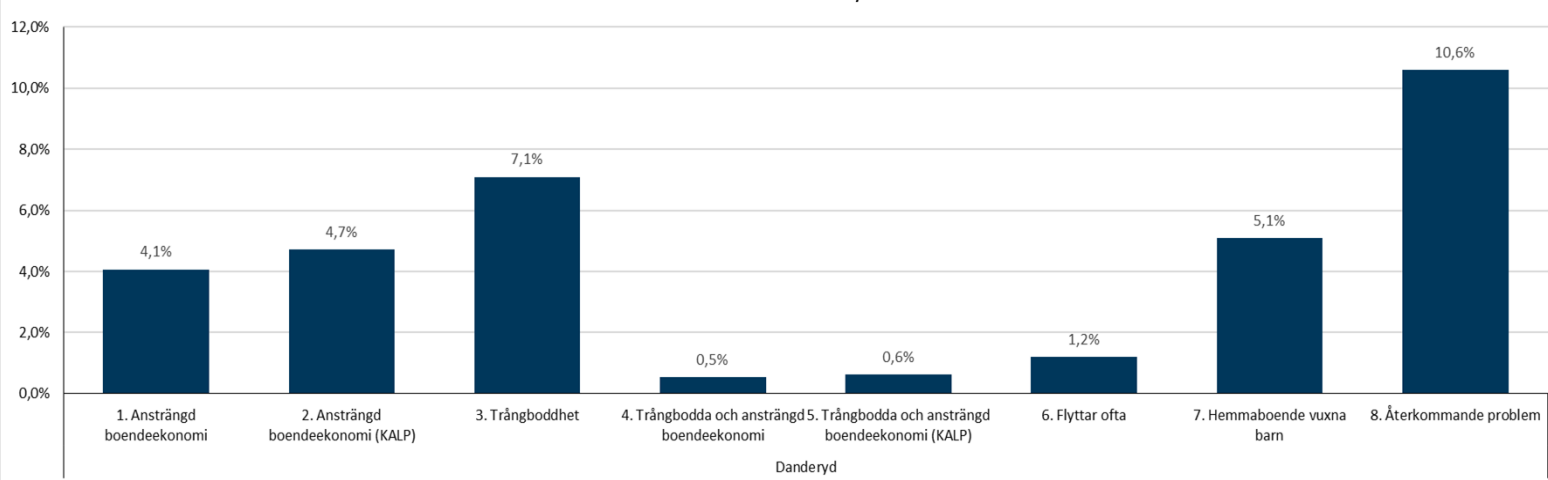
För parametrarna 6 (flyttar ofta) och 8 (återkommande problem) är det ej möjligt att jämföra mellan 2012 och 2020 då dessa parametrar grundas på fleråriga jämförelser vilket framgår nedan för mått och kriterier. Samtliga mått och kriterier redovisas efter diagrammen.



Andel hushåll i Danderyd 2012



Andel hushåll i Danderyd 2020



Bilder ovan: Andel hushåll i Danderyd hushåll som har en boendesituation som inte uppfyller de olika kriterierna enligt Boverkets underlag för bostadsbrist, samt mått och kriterier för detta. Källa: Boverkets underlag för bedömning av bostadsbrist från 2022.

Mått	Kriterier
1. Ansträngd boendeekonomi	Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen
2. Ansträngd boendeekonomi	Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en kvar att leva på (KALP) kalkyl baserad på ett genomsnitt av bankernas kalkyler.
3. Trångboddhet	Hushållet är trångbott om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela sovrum, men med beaktande av stigande ålder och personlig integritet behöver barn över 11 år eget rum. Vuxna som inte är sambor delar inte sovrum. Ensamstående utan barn anses inte som trångbodda. För de hushåll där antalet rum saknas, främst småhus, används boendeyta per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.
4. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi	Hushållet har en inkomst som räcker till för en baskonsumtion enligt mått 1. Ansträngd boendeekonomi och dessutom är trångbott enligt mått 3. Trångboddhet.
5. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi	Hushållet har en inkomst som räcker till för en baskonsumtion enligt mått 2. Ansträngd boendeekonomi och dessutom är trångbott enligt mått 3. Trångboddhet.
6. Flyttar ofta	Hushåll där någon av individerna har flyttat minst en gång årligen de senaste tre åren.
7. Hemmaboende vuxna barn	Hushållet har hemmaboende barn som är äldre än 24 år.
8. Återkommande problem	Hushållet uppfyller något av ovanstående mått två år i rad.

## Lagstadgad bostadsförsörjning och hur kommunen arbetar med detta idag

---

Kommuner är enligt lag skyldiga att förse utsatta grupper med bostad. Dessa är äldre, personer med funktionsnedsättning, personer med social problematik, och nyanlända.

En utmaning kommunen har är att hjälpa individer i utsatta grupper att komma vidare på bostadsmarknaden. Med det menas till exempel att de boende efter en tid kan gå från ett andrahandskontrakt till ett förstahandskontrakt. Denna utveckling är viktig både för den enskilda individen men även för att skapa möjlighet för de övriga i dessa utsatta grupper att få hjälp och stöd. För att främja denna utveckling krävs hjälp i första hand med boende. Det är viktigt att sträva efter att individer får möjlighet att komma ut på arbetsmarknaden om möjlighet finns. Då skapas större möjligheter för en rotation för att fördela insatser på andra individer.

Socialnämnden i Danderyds kommun beslutar årligen om en boendeplan. Boendeplanen beskriver olika typer av boenden och olika målgrupper då socialnämnden har ansvar att planera för dessa. Syftet är att ha en långsiktig och hållbar planering för olika typer av bostäder inom nämndens verksamhetsområde. Planen är ett levande dokument som årligen revideras för att anpassa planeringen till rådande förutsättningar. Boendeplanen är även ett underlag för lokalförsörjningsprocessen som är kommungemensam.

Den boendeplan som denna analys utgår från är socialnämndens boendeplan för åren 2023-2032. Den visar att det finns behov av fler boenden och bostäder för olika grupper som socialnämnden har ett ansvar för. Nedan följer beskrivning, kommunens arbete, nuläge och framtida behov för de lagstadgade grupperna och de olika boendeformerna i kommunen, samt även för andra grupper som inte kommunen ansvarar för.

### **Bostäder för äldre**

En generell trend är att äldre önskar bo kvar hemma så länge som möjligt. Hälsoläget för Danderyds äldre blir allt bättre, medellivslängden ökar och äldre blir generellt sett allt mer aktiva. Enligt befolkningsprognosen kommer fler äldre att bo i Danderyd framöver. Detta leder till ett ökat behov av lämpliga bostäder av olika kategorier. Det finns redan idag ett utbud och en efterfrågan av bostäder för friska äldre. Samtidigt kommer behovet av vård- och omsorgsboenden på sikt att öka.

Det finns stora samhällsvinster att möta äldres önskemål om att bo i vanliga bostäder istället för inom vårdboenden, och behovet av bostäder för äldre bedöms vara fortsatt högt utifrån demografiska förutsättningar.

Bostäder för äldre omfattar flertalet kategorier som definieras nedan.

### **Äldreomsorg**

Den grundläggande inriktningen inom äldreomsorgen är att alla ska ha möjlighet att kunna bo kvar i ordinärt boende så länge som möjligt. Den dag då behovet av omsorg och vård blir allt för omfattande och den enskilde

själv eller dennes företrädare ansöker om boende hos kommunen, ska möjlighet ges att flytta till den boendeform som är lämpligast utifrån det individuella behovet.

### **Vård- och omsorgsboende**

Enligt socialtjänstlagens 5 kap. 5 § ska kommunen inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Den enskildes behov av vård- och omsorgsboende utreds av socialförvaltningens biståndshandläggare i enlighet med lagbestämmelserna. De boendeformer som erbjuds är vård- och omsorgsboende med heldygnssomsvård för personer med omfattande fysiska omvårdnadsbehov samt för personer med demenssjukdom. De vård- och omsorgsboenden som ingår i kommunens kundvalssystem upphandlas enligt LOV (Lagen om valfrihetssystem).

### **Korttidsplatser**

Korttidsvistelse innebär en tillfällig vistelse på ett boende där det finns tillgång till omsorg och service dygnet runt. För att komma till korttidsvistelse krävs det ett beslut av biståndshandläggare.

### **Seniorbostäder och trygghetsbostäder**

Bostäder för äldre på den öppna marknaden utan lagstadgad behovsprövning benämns oftast som senior- eller trygghetsboende. Seniorbostad är ingen biståndsbedömd insats och är därmed ett frivilligt åtagande för kommunen. Dessa ska ändå ses som en viktig resurs för många äldre i kommunen. Om sådant boende är tillräckligt attraktivt kan det i viss utsträckning frigöra större äldre bostäder för barnfamiljer. Bostäder kan erbjudas av den privata marknaden såväl som genom kommunen. För kommunens bostäder ska den sökande vara folkbokförd i Danderyds kommun samt att denne ska fylla 75 år samma år som ansökan skickas in.

### **Kommunens arbete med bostäder för äldre**

Kommunen har ett lagstadgat ansvar för att tillgodose äldre invånares behov av plats på särskilt boende och friska seniorers efterfrågan på bostäder. En ökad efterfrågan på att bo kvar hemma eller i seniorboenden har lett till erbjudande av hemtjänst och tilldelning av plats på särskilt boende efter individuell prövning av kommunen. Danderyd har seniorboenden både i privat och kommunal regi, och det finns en marknad för att bygga nya seniorbostäder och möjliggöra flyttkedjor.

Lokalisering av bostäderna är viktigt för att förebygga ensamhet och god kollektivtrafik och närservice är viktigt. Trygghetsboende bör prioriteras enligt socialnämnden. Vidare har behovet av platser med demensinriktning har stadigt ökat, och det finns ett fortsatt behov av att följa utvecklingen och vid behov omvandla fler somatiska platser till demensplatser. Behovet av vård- och omsorgsplatser minskade under Covid-19 pandemin men har återgått till normal beläggning. Korttidsplatser köps delvis utanför kommunen vilket leder till långa resor för anhöriga.

Det finns tydliga fördelar med senior- och trygghetsboenden och det är intressant för kommunens invånare att denna typ av boenden byggs. Samtidigt är det inte en kommunal skyldighet att tillhandahålla denna boendeform vilket gör att dessa bostäder med fördel kan byggas och drivas av privata aktörer.

### **Kommunens nuläge och framtida behov gällande bostäder för äldre**

Inom äldreomsorgen planeras för att bygga ett nytt vård- och omsorgsboende med cirka 60 platser och ett korttidsboende med 27 platser. Att korttidsboendet kommer ha 27 platser innebär att kommunen har tagit höjd för framtida demografiska förändringar i målgruppen. Korttidsboendet kommer vara i anslutning till vård- och omsorgsboendet på kvarteret Ginnungagap. Detta beräknas färdigställas 2025.

Därutöver planeras ett vård- och omsorgsboende på fastigheten sjukhuset 7, vilket skulle kunna tillgodose behovet av fler platser i kommunen på sikt. Detta beräknas färdigställas mellan 2027–2031.

Vidare ska Kevinge seniorboende omvandlas till ett trygghetsboende. Kevinge består av 99 lägenheter. Omvandlingen görs med anledning av att socialnämnden beskrivit en ökad efterfrågan på trygghetsbostäder som uppbär kraven för tillgänglighet, service och aktiviteter för äldre. Kommunen ska fortsätta utreda i vilken utsträckning som kommunen fortsatt ska tillhandahålla övriga typer av seniorlägenheter.

### **Bostäder för personer med funktionsnedsättning**

Målsättningen är att kunna bo och leva som andra så långt det är möjligt och omsorgen om personer med funktionsnedsättning styrs av lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och socialtjänstlagen i de delar där kommunen har ett definierat ansvar. LSS är en så kallad rättighetslag som ger vissa personer med omfattande och varaktiga funktionsnedsättningar möjlighet till stöd och service. Ett LSS-boende får inte likna en institution utan ska fungera som egna privata hem.

Bostäder för personer med funktionsnedsättning omfattar flertalet kategorier som definieras nedan.

### **Bostad med särskild service för vuxna eller annan särskild anpassad bostad**

Bostad med särskild service kan bli aktuellt då personer med funktionsnedsättning trots stöd inte klarar ett vanligt boende. Boendet kan utformas på olika sätt, men de vanligaste formerna är gruppboende, serviceboende och annan särskilt anpassad bostad där enskilda bor i egna lägenheter. Boende till vissa personer med funktionsnedsättning kan beviljas enligt 9 § 9 LSS bostad med särskild service för vuxna. Socialnämnden kan också bevilja ansökningar om boende för barn och unga enligt 9 § 8 LSS.

## **Gruppboende**

Gruppboende är för enskilda som har ett omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov med behov av personal mer eller mindre kontinuerligt dygnet runt.

## **Serviceboende**

En serviceboende utgörs av fullvärdiga lägenheter som är geografiskt samlade. Personligt stöd ges i den omfattning som den enskilde behöver av en fast personalgrupp. De som bor i en serviceboende ska ha tillgång till gemensamhetslokal eller träffpunkt.

## **Annan särskilt anpassad bostad enligt LSS**

En särskilt anpassad bostad är ofta en fullvärdig lägenhet i det normala bostadsbeståndet som är anpassad efter den enskildes behov. Det gäller enbart en viss grundanpassning för fysiska funktionsnedsättningar och behovet av stöd i bostaden ska inte vara alltför omfattande (RÅ 2010 ref. 91).

## **Bostad med särskild service för barn eller ungdom**

Insatsen ska ses som ett komplement till föräldrahemmet och kan ges antingen i ett familjehem eller i en bostad med särskild service. Omvårdnad ingår i insatsen och behoven är ofta omfattande och medicinskt komplicerade.

## **Kommunens arbete med bostäder för personer med funktionsnedsättning**

Kommunen erbjuder individuellt anpassade insatser till personer med funktionsnedsättningar, och de som inte är berättigade till LSS-insatser omfattas av socialtjänstlagen. Planeringen för denna målgrupp är långsiktig och omsättningen är relativt låg. När det saknas plats i kommunens bostäder med särskild service, erbjuds boende utanför kommunen enligt ramavtal.

## **Kommunens nuläge och framtida behov gällande bostäder för personer med funktionsnedsättning enligt LSS**

Behovet av bostad med särskild service enligt LSS är fortsatt lågt. Det beror delvis på vissa tillskott av platser på bland annat Gärdes Backe och Villa Stinsen. Utöver det har även flera personer under väntetiden till bostad i kommunen etablerat fungerande boendelösningar utanför kommunen. Därmed har behovet av ytterligare ett LSS-boende i kommunen flyttat några år fram i tiden.

## **Bostäder för personer med psykisk funktionsnedsättning**

Bostad med särskild service kan bli aktuellt för den som inte klarar att bo själv och behöver stöd av personal under större delen av dygnet. I ett gruppboende bor man i egen lägenhet och det finns också gemensamma lokaler som ger möjlighet till samvaro. Kommunen kan också erbjuda en boendekedja, dvs. att en boende kan gå vidare till en lägenhet utanför gruppboendet men med bibehållet stöd från gruppboendets personal.

### **Kommunens arbete med bostäder för personer med social problematik**

Kommunen ansvarar för att personer i kommunen får nödvändigt stöd och hjälp, inklusive bostäder med viss minimistandard. Integration i samhället är viktigt och kommunen strävar efter att erbjuda hjälp för att människor med sociala, psykiska och fysiska problem ska kunna bo ute i samhället.

Kommunens ambition är att dessa personer i första hand skall erbjudas hjälp att få lägenheter i det ordinarie lägenhetsbeståndet.

"Bostad först"-konceptet har anpassats för att hjälpa hemlösa personer med psykisk sjukdom eller andra problem och kommunen har två särskilda boenden för personer med psykisk funktionsnedsättning. Genom att erbjuda boendestöd och korttidskontrakt/ordinärt boende skapas en boendekedja som möjliggör en flytt från särskilt boende till träningslägenheter med bibehållet stöd. Kommunen behöver inrätta träningslägenheter och ge förtur till lägenheter för personer med psykisk funktionsnedsättning eller missbruksproblematik samt för nyanlända.

### **Kommunens nuläge med bostäder för personer med social problematik**

Kommunen har två boenden för personer med psykisk funktionsnedsättning, Vasavägen och Herrgårdsvägen.

### **Bostäder för nyanlända**

Kommuner i Sverige måste enligt lag erbjuda bostäder till nyanlända personer med beviljat uppehållstillstånd. Detta regleras genom ett årligt kommunfördelningstal som omfattar alla kommuner. Eftersom detta tal fastställs årligen och kommunerna inte får information om hur de nyanlända är fördelade på familjestorlek, kan det vara svårt för kommunerna att göra längre prognoser för bostadsförsörjning för denna grupp. Det höga antalet nyanlända som kommit till Sverige sedan 2015 har ökat behovet av korttidskontrakt för genomgångslägenheter och träningslägenheter. Det finns flera kategorier av bostäder för nyanlända som definieras nedan.

### **Genomgångslägenheter/bosättning för nyanlända**

En genomgångsbostad innebär att de nyanlända får en bostad under en begränsad tid, 1-2 år, samtidigt som de får stöd med att etablera sig på den svenska bostadsmarknaden. Kontraktet kan härefter förlängas under ytterligare maximalt 2 år efter behovsbedömning.

### **Ensamkommande barn**

För ensamkommande barn finns både hem för vård eller boende och Stödboende.

### **Hem för vård eller boende (HVB)**

Placeringsformen HVB har som målgrupp i första hand ungdomar i åldern 14-18 år som av olika skäl behöver placeras i ett boende med personal dygnet runt.

### **Stödboende**

Placeringsformen stödboende har som målgrupp ungdomar i åldern 18-20 år som av olika skäl behöver placeras men bedöms klara ett självständigt

boende i kombination med socialt och/eller praktiskt stöd. Vid särskilda skäl ska även 16-17 åringar kunna bli aktuella för en sådan placering.

### **Kommunens arbete med bostäder för nyanlända**

Danderyds kommun hade mellan 2015 och 2018 en stor mottagning av flyktingar, vilket ledde till en ökad efterfrågan på bostäder för dessa. Kommunen lyckades tillgodose de behoven genom att genomföra tre modulprojekt med totalt 113 lägenheter. Trots detta finns det fortfarande behov av större lägenheter för att tillgodose behoven för större familjer.

Kommunen ansvarar för ensamkommande ungdomar till och med juni det år då den fyller 20 år. Placeringen av barnen sker utifrån behovet och kan ske i olika boendeformer, såsom HVB-boende, stödboende eller familjehem. Det formella ansvaret kommunen har för dessa barn och unga skiljer sig inte från andra ungdomar i Danderyd, men behoven för de ensamkommande barnen skiljer sig många gånger från andra ungdomar, vilket innebär att de i större utsträckning kan behöva socialtjänstens hjälp för att finna ett boende

Personer som valt att bosätta sig i kommunen enligt EBO-lagen (lagen om eget boende) bor ofta hos släkt och vänner, vilket kan leda till trångboddhet. Kommunen erbjuder inte bostäder till personer enligt EBO-lagen idag.

Migrationsverket har föreslagit en ny ersättning för kommunernas mottagande av ensamkommande barn och unga. Detta kan påverka kommunens val av placeringsform, eftersom det kan finnas ekonomiska skillnader mellan de olika formerna av boenden.

Kommunen arbetar också med integrationsfrämjande åtgärder, såsom boplaner och information om bostadssökning i Sverige, för att underlätta för nyanlända.

Sammanfattningsvis arbetar socialförvaltningen aktivt med att skapa en genomströmning i befintligt bostadsbestånd. Socialförvaltningen, tekniska kontoret och miljö- och stadsbyggnadskontoret har återkommande möten för att inventera och beskriva behovet av bostäder till nyanlända men också det behov som finns av bostäder till övriga målgrupper. Tekniska kontoret och Miljö- och stadsbyggnadskontoret har med hänsyn till den behovsprognos som utarbetats av socialförvaltningen vägt in behovet av bostäder för socialt ändamål i planeringen av kommande byggnationer.

### **Kommunens nuläge och framtida behov med bostäder för nyanlända**

Danderyd ska 2023 ta emot 27 nyanlända vilket är en stor minskning från tidigare år och kommer på sikt innebära ett minskat behov av bostäder till målgruppen. Behovet av bostäder i kommunen har tillgodosetts genom tre moduluppställningar samt andra lägenheter som kommunen äger.

Socialförvaltningens prognos för bostadsbehovet är att behovet bedöms täckas av befintligt bostadsbestånd med sammanlagt 111 lägenheter fördelat på tre uppställningsplatser i kommunen. Det finns en övertalighet av bostäder som är 1 ROK. Bostadsbeståndet av 2 och 3 ROK bedöms täcka nuvarande behov, däremot behöver beståndet avseende 4 ROK och större

utökas för att kunna ta emot nyanlända flyktingfamiljer som idag lever i trångboddhet.

Utöver detta anvisar Migrationsverket ensamkommande barn enligt en modell där Danderyd får ta emot 3,55 promille av de ensamkommande barn som kommer till Sverige. För närvarande ansvarar kommunen för cirka 10 ensamkommande barn i olika åldrar.

Fördelningstalen för Danderyds kommun gällande nyanlända och ensamkommande barn har de senaste åren sett ut på följande vis:

År	Nyanlända	Ensamkommande barn
2016	128	-
2017	148	15
2018	139	8
2019	80	3
2020	72	2
2021	76	3
2022	49	7
2023	27	7

### **Bostäder med korttidskontrakt**

Korttidskontrakten är uppdelade i två kategorier: Genomgångs- och träningslägenheter. Träningslägenheter är avsedda för personer som är folkbokförda i Danderyds kommun. Genomgångslägenheterna är avsedda för de nyanlända som kommunen tar emot via Migrationsverket.

Dessa bostäder kan hyras ut till personer som inte kan bli godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Korttidskontrakt kan endast beviljas till personer som är särskilt utsatta på den öppna bostadsmarknaden och som behöver stöd från olika myndigheter för att få, klara av och/eller behålla ett eget boende. Enbart bostadslöshet är inte en grund för att beviljas ett korttidskontrakt. Korttidskontrakten kan inte överlåtas till ett första-handskontrakt för den enskilde.

### **Kommunens arbete med korttidskontrakt**

Totalt har kommunen 239 lägenheter som används som träningslägenheter och som genomgångslägenheter för nyanlända. Lägenheterna är inte reserverade som exempelvis träningslägenheter utan andelen träningslägenheter matchas utifrån efterfrågan och tillgång.

Det finns överlag ett stort behov av bostäder med korttidskontrakt för personer med psykisk funktionsnedsättning eller missbruksproblematik i kommunen.

### **Bostäder för ungdomar**

Denna grupp är inte lagstadgad men är viktig att ta hänsyn till i den kommande planeringen.

Bostadsbristen är stor bland unga i länet. Många unga saknar ekonomiska förutsättningar för att köpa bostad och hamnar därför långt bak i



Stockholms bostadsförmedlings kösystem som baseras på kötid från 18 års ålder. Enligt Länsstyrelsens bostadsmarknadsenkät 2022 uppger de flesta kommuner i länet att det finns ett underskott på både ungdomsbostäder, studentbostäder och mindre hyresrätter. Även om priser och hyror är relativt höga i nybyggnation kan produktion av nya bostäder ändå främja ungas etablering på bostadsmarknaden. Flyttkedjor skapas oavsett storlek och standard på de nya bostäderna, som i förlängningen frigör andra, kanske mindre och billigare boenden.

Danderyd är nära beläget både Stockholms universitet och Kungliga tekniska högskolan och efterfrågan på studentbostäder är påtaglig såväl i kommunen som i övriga regionen.

### **Kommunens arbete med bostäder för unga**

Kommunen erbjuder idag ett 20-tal ungdomslägenheter i modulbostäder på Rinkebyvägen, Enebybergsvägen och Enmans väg i Danderyds kommun. Lägenheterna är mellan 20-24 kvadratmeter och riktar sig till ungdomar mellan 18-25 år. Hälften av lägenheterna är specifikt för ungdomar som är folkbokförda i Danderyds kommun.

Lägenheterna annonseras och förmedlas av Stockholms Bostadsförmedling och det är den bostadskön som gäller. Verksamheten ägs av Stockholms stad.

Utöver dessa finns 28 studentbostäder i kommunen på Vendevägen. Dessa är upplåtna som bostadsrätter som endast är avsedda för studenter. Efter avslutade studier måste lägenheten antingen säljas eller hyras ut.

## Handlingsplan

### Bebyggelseplaner

Riktlinjerna förespråkar att redan påbörjade planer ska prioriteras och genomföras. Därefter sker fortsatt försiktig utbyggnadstakt med hänsyn till befintlig bebyggelse.

Därutöver ska bostäder anskaffas enligt socialnämndens boendeplan där behov för de lagstadgade grupperna redovisas.

Kommunens handlingsplan grundas på pågående uppdrag där hustyp, preliminär upplåtelseform, antal bostadslägenheter samt färdigställandear uppskattats. Detta utgör en ögonblicksbild och revideras löpande beroende på projektens framskridande.

Detaljplan eller projektnamn	Hustyp	Preliminär upplåtelseform	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ståthållaren 4	Flerbostadshus	Bostadsrätter	16								
Skeppet 12	Flerbostadshus	Bostadsrätter		14							
Calles Klimp 8	Flerbostadshus	Bostadsrätter		11							
Östra Mörbylund	Flerbostadshus	Hysesrätter		155	135						
Ginnungagap 1	Vård- och omsorgsboende	Vård- och omsorgsboenden			60						
Mörby centrum, Golfbanevägen	Flerbostadshus	Bostadsrätter			51						
Solvärmen 1	Flerbostadshus	Bostadsrätter			9						
Gandvik 8	Flerbostadshus	Bostadsrätter			6						
Utgårdavägen	Småhus	Äganderätter			1	1	1	1			
Sjukhuset 7	Vård- och omsorgsboende	Vård- och omsorgsboenden				60					
Reidmar 7 och 8	Flerbostadshus	Bostadsrätter				25					
Reidmar 7 och 8	Småhus	Äganderätter				9					
Nora torg, kv. Danarö m.fl.	Småhus	Bostadsrätter				17					
Invernessbacke	Flerbostadshus	Bostadsrätter				12					
Kv. Svärdet - Utredningsuppdrag	Flerbostadshus	Bostadsrätter					50				
Banvakten	Flerbostadshus	Bostadsrätter					40				
Djursholms torg	Flerbostadshus	Bostadsrätter					25				
Kraftledningen 1	Flerbostadshus	Bostadsrätter					20				
Östra Enebytorget	Flerbostadshus	Bostadsrätter					60	60			
Östra Enebytorget	Småhus	Äganderätter					10	10			
Gropen, Danderyd 3:95 m.fl - Utredningsuppdrag	Flerbostadshus	Bostadsrätter						50	50		
Kv. Vägen - Utredningsuppdrag	Flerbostadshus	Bostadsrätter						50	40	40	50
Kv. Vägen - Utredningsuppdrag	Småhus	Äganderätter							10	10	
Trygghetsboende Enebyberg	Trygghetsboende	Trygghetsboenden						40			
Noragårdsstråket - Utredningsuppdrag	Småhus	Äganderätter						10	10		
<b>Summa</b>			<b>16</b>	<b>180</b>	<b>262</b>	<b>124</b>	<b>206</b>	<b>221</b>	<b>110</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

### Socialnämndens lokalbehov för 2023-2032

Nedan redovisas socialnämndens lokalbehov för 2023-2032.

Typ av boende	Antal platser	Kommundel	Färdigställs
Vård- och omsorgsboende - Ginnungagap	60	Djursholm	2025
Korttidsboende - Ginnungagap	27	Djursholm	2025
Vård- och omsorgsboende - Sjukhuset 7	60	Västra Danderyd	2028
Gruppboende LSS - Lyckovägen	6	Stocksund	2028