

Handlingsplan för Bostadsförsörjning

Bo i Södertälje



Dokumentinformation

Lagkrav

Kommunfullmäktige ska under varje mandatperiod anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen, Lag (2000:1383). Om förutsättningarna för den antagna planen ändras under mandatperioden, ska kommunfullmäktige anta en ny uppdaterad handlingsplan. Lag (2025:70)

Syfte

Att fastställa Södertälje kommuns mål för bostadsförsörjningen, samt åtgärder.

Övergripande mål

En bostadsförsörjning i balans – att alla som bor och vill bo i kommunen har tillgång till goda bostäder som passar deras livssituation.

Målgrupper

Kommunkoncernens nämnder och bolagsstyrelser, samt externa aktörer som arbetar med bostadsförsörjningsfrågor, till ex. privata fastighetsägare.

Styrning

Handlingsplan för Bostadsförsörjning beslutas av kommunfullmäktige.

Användning

En gemensam utgångspunkt för prioritering och planering av bostadsförsörjningsåtgärder inom Södertälje kommunkoncern och en central del i den kontinuerliga översiktsplaneringen.

Uppföljning

Handlingsplanen ska följas upp årligen genom bostadsmarknadsenkäten och varje mandatperiod genom en samlad rapport till kommunfullmäktige.

Revidering

En ny handlingsplan ska upprättas och antas av kommunfullmäktige om förutsättningarna förändras, och minst en gång per mandatperiod. Revidering bör ske tidigt i varje mandatperiod och kopplas till framtagandet av en ny planeringsstrategi.

Handlingsplan för Bostadsförsörjning, dnr: KS 25/344

Fastställd av kommunfullmäktige: _____

Giltighet: _____

Ansvar för uppföljning och revidering: _____

Dokumentansvarigt kontor: Samhällsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Handlingsplan för Bostadsförsörjning

Bostadsförsörjning	4
Sammanfattning	6
Nuläget i Södertälje	8
Mål	10
Åtgärder	12
Ansvar, avgränsningar och genomförande	14
Hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program	17
Behovet av tillskott av bostäder i kommunen	18

Bilaga 1 – Fördjupning	21
-------------------------------	-----------

Bilaga 2 – Samrådsredogörelse (biläggs efter samråd)	
---	--

Bostadsförsörjning

Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande. Det handlar även om att utveckla det befintliga bostadsbeståndet och stimulera en ökad rörlighet inom bostadsbeståndet för att tillgodose invånarnas behov. Att kommunerna har huvudansvaret för bostadsförsörjningen framgår av bostadsförsörjningslagen (2000:1383). Varje kommun är skyldig att anta en handlingsplan för bostadsförsörjning under varje mandatperiod.

Den statliga utredningen (SOU 2022:14) har definierat vad som ingår i begreppet bostadsförsörjning.

- Produktion och utbudsskapande åtgärder
- Konsumtion och efterfrågan
- Fördelning och förmedling
- Förvaltning och renovering

Kommunen ansvarar för planeringen av bostadsförsörjningen och för att identifiera och följa upp de åtgärder som krävs för att bostäder ska kunna byggas i Södertälje. Arbetet med bostadsförsörjning handlar också om att främja en utveckling av det befintliga bostadsbeståndet och att möjliggöra tillgång till bostäder för att tillgodose särskilda behov.

Vad är Handlingsplan för Bostadsförsörjning?

I Södertälje är handlingsplanen ett styrdokument som samlar kommunkoncernens arbete och sätter tydliga mål för bostadsförsörjningen. Den fungerar som en gemensam grund för prioriteringar och samverkan – både internt och med externa aktörer.

Varför Handlingsplan för Bostadsförsörjning?

En aktuell handlingsplan för bostadsförsörjning ger kommunfullmäktige ett strategiskt verktyg för att styra bostadsutvecklingen i linje med lokala behov och politiska mål. Den tydliggör bostadsbehovet och hur kommunens verktyg ska användas för att nå målen. Planen stärker kommunens handlingsberedskap och ger ett gemensamt underlag för beslut i bostadspolitiska frågor. Den är också vägledande i den fysiska planeringen enligt plan- och bygglagen och fungerar som ett centralt underlag vid översiktsplanens aktualitetsprövning och planeringsstrategi. Regelbunden uppföljning möjliggör en kontinuerlig politisk dialog om bostadsförsörjningens riktning och resultat.

Lagändring

Från 1 mars 2025 gäller en ny bostadsförsörjningslag. Den innebär att kommunens handlingsplan ska redovisa:

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



Bostäder i centrala Södertälje. Foto: Pontus Orre

Sammanfattning

Handlingsplan för bostadsförsörjning i Södertälje

Handlingsplanen för Bostadsförsörjning ska bidra till att stärka, samordna och förtydliga Södertälje kommuns hantering av bostadsförsörjning. Handlingsplanen utgör ett stöd för prioriteringar av projekt och investeringar inom den fysiska planeringen genom att identifiera åtgärder, ansvarsområden och roller för samtliga aktörer i kommunens bostadsförsörjningsarbete. Planen är nära kopplad till kommunens översiktsplanering och utgör ett verktyg för att säkerställa att bostadsförsörjningen utvecklas i takt med kommunens långsiktiga mål för markanvändning, infrastruktur och samhällsbyggnad enligt översiktsplanen. Genom kontinuerlig uppföljning och samordning med översiktsplanen och andra relevanta styrdokument och processer skapas förutsättningar för en bostadsförsörjning i balans.

Behovet av tillskott av bostäder

Södertälje har enligt analys och kunskapsunderlag (Tyréns, 2025) ett ackumulerat underskott på cirka 4 500 bostäder, vilket motsvarar omkring 10–12 procent av det totala bostadsbeståndet. Underskottet har byggts upp över tid till följd av att bostadsbyggandet inte hållit jämna steg med befolkningstillväxten. Situationen påverkar särskilt hushåll med begränsade ekonomiska resurser, unga vuxna och barnfamiljer, som har svårt att hitta en bostad som motsvarar deras behov och förutsättningar. För att uppnå balans krävs både nyproduktion och utveckling av det befintliga beståndet, samt insatser som stärker hushållens möjligheter att efterfråga bostäder utifrån sin livssituation.

Mål

Målet är att uppnå en bostadsförsörjning i balans, där alla som bor eller vill bo i Södertälje har möjlighet att efterfråga och leva i goda bostäder oavsett livssituation.

Två målområden prioriteras:

- Bostäder för livet (efterfrågan)
- Bostäder för alla (utbud)

Åtgärder

Åtgärdsprogrammet inkluderar bl.a.:

- Samordnad integrering av bostadsförsörjning i kommunens styrning
- Strategisk markanvändning och planberedskap för nyproduktion
- Samverkan med byggaktörer, regioner och andra kommuner
- Åtgärder för att motverka hemlöshet och främja trygghet
- Insatser för att stärka hushållens möjlighet att efterfråga bostäder, särskilt för utsatta grupper
- Utveckling av befintligt bestånd genom förtätning, renovering och komplettering

Relevanta nationella och regionala mål, planer och program

Handlingsplanen har utarbetats i enlighet med den nya bostadsförsörjningslagen och bygger på de nationella målen, Boverkets beräkningar av framtida byggbehov samt den regionala utvecklingsplanen RUFS 2050/2060, där Södertälje identifieras som en regional stads kärna. Arbetet har skett i nära samverkan med framtagandet av Översiktsplan 2050 och är integrerat med den kontinuerlig översiktsplanering samt andra relevanta strategiska styrdokument.

Vidare har relevant lagstiftning, liksom mål, planer och program som berör handlingsplanens prioriterade områden, analyserats och beaktats. En mer fördjupad genomgång av dessa återfinns i kapitel "Hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program" och analys- och kunskapsunderlaget (bilaga 1).

Läsanvisningar

Handlingsplanen för bostadsförsörjning består av ett huvuddokument samt två bilagor.

Bo i Södertälje: handlingsplan för bostadsförsörjning

Bilaga 1 – Fördjupning

- kommunkoncernens verktyg
- kommunens processer och styrdokument
- begreppslista

Bilaga 2 – Samrådsredogörelse (biläggs efter samråd)

Handlingsplanen grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Nuläget i Södertälje

För att Södertälje ska vara en attraktiv plats att leva och bo i krävs ett varierat och tillgängligt bostadsutbud – i hela kommunen. Ett tryggt och fungerande boende är avgörande för barns uppväxt, vuxnas möjligheter till arbete och studier, samt för näringslivets kompetensförsörjning.

Idag finns en obalans mellan utbud och efterfrågan inom bostadsmarknaden i Södertälje och Stockholmsregionen. En stor utmaning i Södertälje ligger i att det finns ett uppbyggt underskott av bostäder, samtidigt som många hushåll har svårt att hitta en bostad som matchar deras behov och ekonomiska förutsättningar. Samtidigt finns goda möjligheter att vända utvecklingen – genom att minska trångboddheten, höja boendekvaliteten, skapa utbildning och arbetsmarknadsåtgärder och planera för ett mer inkluderande och hållbart bostadsutbud.

Möjligheter

Södertälje har ett starkt utgångsläge för att utveckla en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning. Kommunens strategiska läge mellan Stockholm och Södermanland, med 2,3 miljoner invånare inom en timmes restid, skapar goda förutsättningar för tillväxt och utveckling. Den geografiska variationen – från stadsmiljöer till landsbygder och skärgård – möjliggör ett brett utbud av attraktiva boendemiljöer. Kommunens stora markinnehav ger också möjlighet att påverka bostadsutvecklingen strategiskt.

Södertälje är en av Sveriges ledande industrikommuner med ett starkt näringsliv och två globala storföretag. Med cirka 26 000 dagliga inpendlare är kommunen en tydlig tillväxtmotor i regionen. För att möta framtidens behov och stärka kommunens attraktivitet krävs ett bostadsutbud som speglar invånarnas olika livssituationer och ekonomiska förutsättningar – både för dem som redan bor här och för dem som vill flytta hit.

Utmaningar

Trots potentialen finns flera utmaningar som kräver samordnade insatser:

- **Bostadsunderskott och låg köpkraft:** Ackumulerat underskott av 4500 bostäder. Många hushåll har inte råd att efterfråga en bostad som motsvarar deras behov.
- **Trångboddhet:** Nästan en fjärdedel av invånarna bor för trångt, vilket påverkar livskvalitet och hälsa.
- **Trygghet och brottslighet:** Otrygghet i vissa områden försvårar bostadsutveckling. Svarthandel med hyreskontrakt och olovlig byggnation kopplas till organiserad brottslighet.
- **Utbildning och arbetsmarknad:** Låg utbildningsnivå och hög andel unga i utanförskap påverkar hushållens ekonomiska stabilitet och möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden.
- **Bostadsbyggande och ekonomi:** Höga byggkostnader och låg köpkraft bromsar nyproduktionen. Prognoser visar viss förbättring men återhämtningen väntas bli långsam.
- **Lyckoparadoxen:** I vissa områden flyttar familjer när deras livssituation förbättras, eftersom det saknas möjligheter till bostadskarriär. Det försvårar social stabilitet och trygghet.

Framåt

Södertälje har potential att växa – både som regional stadskärna och som attraktiv bostadsort. För att möta framtidens behov och stärka kommunens konkurrenskraft behöver en blandad bostadsmarknad utvecklas, där olika upplåtelseformer och prissegment möjliggör socialt hållbara bostadsområden. Samtidigt stärks kommunens profil som en plats där det är attraktivt att bo, leva och arbeta. För att möta dessa utmaningar krävs strategiskt mod, ekonomisk realism, kommunal samordning samt ökat stöd från regionala och statliga aktörer.

Urval av data: analys- och kunskapsunderlag Tyréns 2025¹ och Socialstyrelsen²

Bostadsmarknaden

- Totalt finns knappt 45 000 bostäder i Södertälje. Beståndet består till 65 procent av lägenheter i flerbostadshus och 30 procent i småhus. Resterande 5 procent är i form av special bostäder¹
- Det finns ett uppbyggt underskott på bostäder om 4 500 bostäder, (vilket motsvarar 10 procent av befintligt bostadsbestånd) detta motsvarar 4–5 bostäder / 1000 invånare.¹

Befolkning

- Södertälje har historiskt haft en stark befolkningstillväxt, men 2023 ökade befolkningen endast med 93 personer, vilket markerar en inbromsning.¹
- Enligt prognosen väntas befolkningen öka till 106 065 invånare år 2030, en ökning med cirka 3 500 personer eller 1 700 hushåll.¹
- Utflyttningen har ökat, särskilt bland unga vuxna (19–21 år) och personer över 50 år.¹
- Åldersstrukturen domineras av invånare i åldrarna 0–19 år och 30–44 år, vilket pekar på behov av både familjebostäder och bostäder för unga vuxna.¹

Hushållen i Södertälje

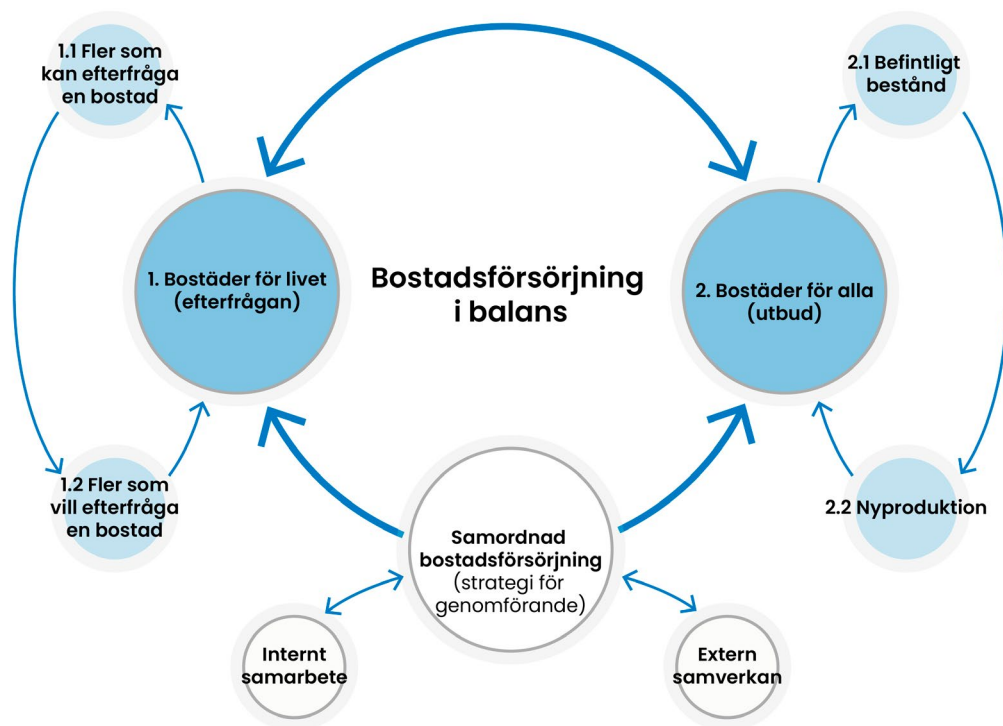
- 58 % av hushållen har ett godtagbart boende enligt Boverkets definition.¹
- 42 % har utmaningar i sitt boende eller svårigheter att byta bostad.¹
- 21 % (ca 10 500 hushåll) är trångbodda enligt Boverkets mått, av dessa kan ca 1 600 hushåll lösa sin situation genom nyproduktion.¹
- Ca 860 hushåll behöver stöd för att kunna förändra sin boendesituation.¹
- 6,4 % (ca 2 700 hushåll) har svårt att klara boendekostnaderna.¹
- Medianinkomsten är låg för länet och riket – strax under 306 000 kr/år (2022).¹
- 50 % av hushållen har inte möjlighet att betala mer än 15 000 kr/månad för sitt boende.¹
- Ca 2 400 hushåll har hemmavarande vuxna barn som snart behöver eget boende.¹
- Ungefär 450 personer är hemlösa (2023)²

Arbetsmarknad

- Nästan 30 000 personer både bor och arbetar i kommunen.¹
- 53 % av arbetsplatserna i Södertälje bemannas av personer som bor i kommunen.¹
- Cirka 20 000 personer pendlar ut från kommunen dagligen, samtidigt pendlar 26 000 personer in – vilket gör Södertälje till en nettoinpendlingskommun.¹

För en mer detaljerad bild av nuläget hänvisas till analys- och kunskapsunderlag Tyréns 2025.

¹ Tyréns. (2025). Rapport – Analys- och kunskapsunderlag
² Socialstyrelsen (2023) Kartläggning av hemlösheten 2023



Mål

Det önskade läget för bostadsförsörjning i Södertälje är en bostadsförsörjning i balans, där alla oavsett livssituation, har möjlighet att efterfråga och leva i goda bostäder.

Två målområden med två tillhörande inriktningar är prioriterade:

- Målområde 1 – Bostäder för livet (efterfrågan)
- Målområde 2 – Bostäder för alla (utbud)

De identifierade målområdena ska ge en översikt och fungera som en gemensam utgångspunkt för prioritering och planering av bostadsförsörjningsåtgärder inom Södertälje kommunkoncern.

Strategi för genomförande – samordnad bostadsförsörjning

Oavsett hur målstrukturen ser ut är avsikten att helheten ska täcka in det mest väsentliga för att arbeta mot önskat läge – en bostadsförsörjning i balans. Flera nämnder och bolagsstyrelser är en del av och bidrar till kommunens bostadsförsörjning. Södertälje kommun ska arbeta samordnat och långsiktigt med bostadsförsörjningen i linje med den kontinuerliga översiktsplaneringen. **En strukturerad samverkan internt samt en aktiv samverkan med externa aktörer behöver byggas upp.**

Målnråde 1 – Bostäder för livet

Planera för livets alla faser, och sänka tröskeln till attraktiva och hållbara bostäder som möter behovet för dagens och morgondagens invånare oavsett livssituation.

Södertälje ska vara en kommun där alla, oavsett bakgrund, kan hitta bostad och etablera sig på arbetsmarknaden. Genom att koppla samman bostadsförsörjning, utbildning, arbetsmarknad och social hållbarhet skapas möjligheter för människor att bo kvar eller flytta inom kommunen utifrån sin livssituation. Hållbar bostadsutveckling ska främja trygga, trivsamma områden och stärka kommunens attraktivitet. En rättvis bostads- och arbetsmarknad ger alla chansen att bygga sin framtid i Södertälje.

Mål – kommunen prioriterar att:

- 1.1 fler kan efterfråga en bostad i Södertälje
- 1.2 fler vill efterfråga en bostad i Södertälje

Målnråde 2 – Bostäder för alla

Ökad variation av bostadsutbudet som stärker sammanhållningen, skapar attraktivitet och ökar tryggheten.

Södertälje ska arbeta för ett mer varierat bostadsutbud som bidrar till ökad sammanhållning, stärker kommunens attraktivitet och främjar trygghet. Bostadsområden som i dag har ensartat bostadsutbud bör utvecklas genom att det befintliga bostadsutbudet kompletteras med det som saknas, detta gäller såväl i staden som på landsbygderna. En variation av bostadstyper, boendeformer, upplåtelseformer och bostadsstorlekar ska tillskapas och anpassas utifrån lokala förutsättningar.

Mål – kommunen prioriterar att:

- 2.1 ta tillvara och utveckla det befintliga beståndets kvalité
- 2.2 tillföra värdeskapande åtgärder vid nybyggnation

Åtgärder

Åtgärderna som föreslås är en viktig del i att förverkliga Södertälje kommuns mål om en bostadsförsörjning i balans.

De utgår från två målområden och en gemensam strategi för genomförande, och fördelas mellan ansvariga nämnder och bolag. Fokus ligger på att integrera bostadsförsörjningen i kommunens styrning och planering, använda markinnehavet strategiskt och stärka samverkan med externa aktörer.

Kommunen har flera kraftfulla verktyg till sitt förfogande – såsom planmonopol, markpolitik, allmännyttiga bostadsbolag och sociala insatser (läs mer om "Kommunkoncernens verktyg") – men det krävs mer än enskilda insatser. En hållbar bostadsförsörjning bygger på samverkan på flera nivåer: inom kommunkoncernen, mellan kommuner, med myndigheter och privata aktörer.

För att lyckas krävs ett genomförande som är både strategiskt och samordnat. Bostadsförsörjningen ska vara en naturlig del av kommunens långsiktiga mål och processer, och samordnas med övriga styrdokument och planeringsunderlag (läs mer om "Kommunala processer och styrdokument"). Internt ska arbetet präglas av tydlig samordning mellan kommunens verksamheter och bolag. Externt ska kommunen bygga långsiktiga partnerskap med fastighetsägare, byggaktörer, arbetsgivare, andra kommuner och myndigheter.

Samtidigt ska kommunen vara en drivande kraft för kunskapsutveckling och innovation – både inom forskning och bostadsbyggande. Genom att förena lokal förankring med regional och nationell samverkan skapas stabila förutsättningar för att möta dagens behov och framtidens utmaningar. Med ett helhetsperspektiv som väger in sociala, ekonomiska och miljömässiga dimensioner kan bostadsförsörjningen bli en motor för hållbar utveckling i hela Södertälje.

MÅLOMRÅDE 1 – BOSTÄDER FÖR LIVET
MÅL 1.1 – FLER KAN EFTERFRÅGA EN BOSTAD I SÖDERTÄLJE

ÅTGÄRDER	ANSVARIG NÄMND/ BOLAG
1.1.A Verka för att hushåll med låg inkomst kan efterfråga en bostad som passar deras livssituation.	UN, ANN
1.1.B Styra bostadsutvecklingen mot en bättre matchning mellan bostadsutbudet och invånarnas behov och förutsättningar.	KS, SBN, Telge Bostäder
1.1.C Möjliggöra för äldre att bo kvar i sitt närområde genom att erbjuda ett varierat och anpassat bostadsutbud.	SBN
1.1.D Verka för att särskilt utsatta grupper, inklusive personer i hemlöshet, får tillgång till trygga och långsiktiga boendelösningar.	SN
1.1.E Värna en rättvis, inkluderande och trygg bostadsmarknad till ex. genom att motverka olovlig andrahandsuthyrning	KS, SBN
1.1.F Säkerställer att alla barn får en trygg bostad i enlighet med barnkonventionen.	KS, SN
1.1.G Motverka hemlöshet genom samordnade och förebyggande insatser	SN, KS, SBN, Telge Bostäder

MÅL 1.2 – FLER VILL EFTERFRÅGA EN BOSTAD I SÖDERTÄLJE

ÅTGÄRDER	ANSVARIG NÄMND/ BOLAG
1.2.A Planera boendemiljöer som upplevs som trygga, attraktiva och i kollektivtrafikhöga lägen.	SBN
1.2.B Främja flexibla och innovativa boendelösningar för att möta invånarnas olika livssituationer.	SBN, Telge Bostäder
1.2.C Lyft fram Södertäljes attraktivitet för att få nya invånare, (exempelvis inpendlare), att vilja bosätta sig i kommunen.	KS, SBN
1.2.D Integrera trygghets- och brottsförebyggande perspektiv för att skapa säkra och inkluderande boendemiljöer.	SBN

MÅLOMRÅDE 2 – BOSTÄDER FÖR ALLA
MÅL 2.1 – VIDAREUTVECKLA OCH PLANERA UTIFRÅN DET BEFINTLIGA BESTÅNDETS KVALITÉ

ÅTGÄRDER	ANSVARIG NÄMND/ BOLAG
2.1.A Styr förtätning samt om- och tillbyggnad för att komplettera det befintliga bostadsutbudet och stärka den lokala värdeskapande utvecklingen.	SBN
2.1.B Främja cirkulära och kostnadseffektiva lösningar vid renovering och utveckling av boendemiljö för att öka hållbarheten i det befintliga beståndet.	SBN, Telge Bostäder

MÅL 2.2 – TILLFÖRA VÄRDESKAPANDE ÅTGÄRDER VID NYBYGGNATION

ÅTGÄRDER	ANSVARIG NÄMND/ BOLAG
2.2.A Säkerställ en hållbar och strategisk markpolitik samt god planberedskap för att möjliggöra nyproduktion av bostäder med god kvalitet.	SBN
2.2.B Anpassa nyproduktionen så att den bidrar till variation i bostadsutbudet och minskad boendesegregation.	SBN
2.2.C Använda det kommunala markinnehavet för att bygga nya bostäder som främjar en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning och därmed även kommunens krisberedskap.	SBN, Telge Bostäder

Ansvar, avgränsningar och genomförande

Ansvar

Ansvar för bostadsförsörjningen delas mellan staten och kommunen. Staten sätter de ekonomiska och juridiska ramarna, medan kommunen ansvarar för den praktiska planeringen och genomförandet.

Länsstyrelserna och regionerna har också ett ansvar, framför allt att stödja kommunerna.

Flera nämnder och kommunala bolag i Södertälje kommun har ett ansvar för bostadsförsörjningen, vilket ställer krav på god samverkan mellan olika aktörer. Kommunen har flera verktyg till sitt förfogande i detta arbete. "Bilaga 2 – Fördjupning" beskriver dessa verktyg mer ingående, samt hur bostadsförsörjningen kopplas till övriga kommunala processer och styrdokument.

Kommunalt bostadsförsörjningsansvar

I begreppet bostadsförsörjning hanteras kommunens generella bostadsförsörjningsansvar. Kommunen har därtill ett ansvar att ordna bostäder för personer enligt socialtjänstlagen (SoL), bosättningslagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Behovet av bostad och stöd för dessa grupper täcks inte fullt ut av kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning utan beskrivs mer ingående i lokalförsörjningsplanerna. Eftersom utbudet på den ordinarie bostadsmarknaden påverkar behovet av särskilda boendelösningar, finns en tydlig koppling mellan handlingsplanen för bostadsförsörjning och lokalförsörjningsplanerna.

Kommunala bostadsbolag

Telge Bostäder, som ägs av Södertälje kommun, är kommunens största bostadsföretag och en central aktör för att skapa en hållbar och rättvis bostadsmarknad. Företaget förvaltar och erbjuder cirka 10 100 hyresrätter i Södertälje samt i omkringliggande områden som Järna, Mölnbo, Hölö och Enhörna. Telge Bostäder, som Södertäljes enda allmännyttiga bostadsbolag, har en unik möjlighet att arbeta långsiktigt och utveckla lösningar i nära samarbete med kommunen, hyresgäster och andra aktörer. Bolaget ansvarar inte bara för att hyra ut bostäder och förvalta fastigheter utan spelar även en aktiv roll i att stärka samhället genom en rad sociala initiativ.

Region Stockholm

Region Stockholm har ett övergripande ansvar för att stödja länets kommuner i arbetet med bostadsförsörjning. Genom regionala analyser, befolkningsprognoser, aktuella underlag och vägledning i linje med den regionala utvecklingsplanen RUFS, bidrar regionen till att stärka kommunernas planeringsförutsättningar.

Södertälje deltar även i Region Stockholms referensgrupp för bostadsförsörjning, där kommuner i länet samverkar kring gemensamma utmaningar, erfarenhetsutbyte och utveckling av metoder för ett hållbart bostadsbyggande. Gruppen är en viktig arena för att förankra regionala mål och skapa samsyn kring bostadsförsörjningens roll i den långsiktiga samhällsutvecklingen.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen Stockholm stödjer Södertälje kommun i arbetet med bostadsförsörjning genom rådgivning, analyser och samverkan. Länsstyrelsen ska även uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner och verka för att sådan samordning sker.

Som en del av sitt uppdrag tar Länsstyrelsen årligen fram rapporten "Läget i länet – bostadsmarknaden i Stockholms län". Rapporten riktar sig till kommuner, regeringen och andra aktörer, och fungerar som ett kunskapsunderlag med analyser, råd och vägledning för kommunernas bostadsplanering. Den utgör också en del av det nationella uppdraget enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser.

Avgränsningar

Bostadsförsörjning och kontinuerlig översiktsplanering

Arbetet med bostadsförsörjning utgör en central del i den kontinuerliga översiktsplaneringen. Kommunens översiktsplan och detaljplanering skapar ramarna för framtida bostadsutveckling. Planen ger riktning för den fysiska utvecklingen och sätter bostadsbehovet i ett bredare sammanhang, i linje med andra allmänna intressen enligt plan- och bygglagen (PBL 2 kap. 3 §), där bostadsbyggande betraktas som ett allmänt intresse.

Särskilt relevant är också kopplingen till strategiska markförvärv, planeringsstrategin för översiktsplanering som ska tas fram under varje mandatperiod samt kommunens strategi för social hållbarhet.

Socialtjänst och bostadsförsörjning

Socialtjänstlagen och bostadsförsörjningslagen är två kompletterande regelverk som tillsammans stärker kommunens ansvar för att alla invånare ska ha tillgång till en god bostad. Socialtjänsten har ett särskilt uppdrag att stödja personer som har svårt att ordna sitt boende, medan kommunen genom bostadsförsörjningslagen ska planera för ett bostadsutbud som möter alla invånarnas behov.

Den nya socialtjänstlagen, som trädde i kraft den 1 juli 2025, innebär ett tydligare fokus på förebyggande arbete, tillgänglighet och kunskapsbaserade insatser. Det innebär att socialtjänsten ska vara mer delaktig i samhällsplaneringen och bidra till att sociala perspektiv vägs in tidigt i planeringen av bostäder och livsmiljöer. Genom att samordna insatser och arbeta gemensamt över förvaltningsgränser kan kommunen förebygga sociala problem, stärka tryggheten och bidra till att skapa inkluderande bostadsförsörjning i balans.

Genomförande

Ett effektivt arbete med bostadsförsörjning kräver ett strukturerat och samordnat genomförande där kunskapsdelning, analys och dialog är centrala delar. Alla nämnder och bolagsstyrelser har ett ansvar att bidra till kommunens mål inom sina respektive verksamhetsområden. För att säkerställa långsiktighet och uppföljning ska åtgärder för bostadsförsörjning integreras i den ordinarie styrningen och redovisas i verksamhets- och affärsplaner. Utöver detta finns ett antal viktiga moment och strukturer som stödjer genomförandet:

Bostadsförsörjningsgrupp

En särskild bostadsförsörjningsgrupp föreslås inrättas för att säkerställa kontinuitet och framdrift i arbetet. Gruppens form, mandat och uppdrag ska utformas mer i detalj när gruppen tillsatts, men kan inkludera följande:

- Proaktiv planering – för en träffsäker bostadsplanering.
- Omvärldsbevakning och samverkan – för ökad kunskap och utveckling.
- Koncernövergripande aktiviteter – för att identifiera gemensamma åtgärder och föreslå prioriteringar.
- Uppföljning och redovisning – av indikatorer och åtgärder.

Bostadsmarknadsenkäten

Södertälje kommun besvarar årligen Boverkets bostadsmarknadsenkät, som ger en samlad bild av den aktuella situationen på bostadsmarknaden. Enkäten bygger på kommunens egna bedömningar och används som ett verktyg för årlig uppföljning av bostadsförsörjningsarbetet. Bostadsförsörjningsgruppen ansvarar för att samordna kommunens svar.

Befolkningsprognos

Kommunens årliga befolkningsprognos utgör ett viktigt underlag för planering av budget, verksamhet och fysisk planering. Prognosen baseras på antaganden om demografisk utveckling och framtida bostadsbyggande, och fastställs av kommunstyrelsen.

Uppföljning

För att säkerställa att handlingsplanen för bostadsförsörjning är aktuell och omsätts i praktiken ska den följas upp årligen i samband med bostadsmarknadsenkäten. En samlad rapport bör även tas fram varje mandatperiod, som beskriver utvecklingen på bostadsmarknaden och resultatet av genomförda åtgärder. Rapporten ska baseras på relevanta indikatorer och utgöra underlag för politiska prioriteringar samt ge inspel till hur arbetet med kommande handlingsplan kan läggas upp.

Revidering

En ny handlingsplan ska upprättas och antas av kommunfullmäktige om förutsättningarna förändras, och minst en gång per mandatperiod. Revideringen bör ske tidigt under mandatperioden och kopplas till framtagandet av en ny planeringsstrategi för översiktsplanen, för att säkerställa att bostadsförsörjningen fortsatt är relevant och väl förankrad i kommunens långsiktiga utveckling.

Hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program

Södertälje kommun utgår från det nationella målet om en god livsmiljö för alla och verkar för en långsiktigt fungerande bostadsmarknad där utbudet möter invånarnas behov. Kommunen arbetar aktivt med att bidra till Agenda 2030, särskilt mål 11: Hållbara städer och samhällen, där tillgång till hållbara och överkomliga bostäder är centralt, samt barnkonventionen och barnrättsperspektivet, och regeringens mål för boende och samhällsplanering.

I planeringen tas hänsyn till:

- Integrationspolitiken, genom att skapa förutsättningar för nyanländas bosättning och inkludering.
- Funktionshinderspolitiken, genom att främja jämlikhet och tillgänglighet i boendemiljöer.
- Jämställdhetsmålet, genom att synliggöra och motverka skillnader i hur samhällsplaneringen påverkar kvinnor och män.
- Folkhälsomålet, genom att planera för trygga, inkluderande och hälsosamma bostadsområden.

Som en del av Stockholmsregionen, med närhet till Sörmlandsregionen, bidrar kommunen även till den bredare regionala utvecklingen. Nedan beskrivs hur handlingsplanen relaterar till dessa styrdokument och mål. En mer fördjupad genomgång finns i "Bilaga 1 – Läget i Södertälje"

Regeringens mål för boende och samhällsplanering

Regeringens mål är att alla människor ska ha tillgång till en god livsmiljö, där bostadsbyggande, ekonomisk utveckling och hushållning med naturresurser främjas. Handlingsplanen stödjer detta genom att bidra till en långsiktigt fungerande bostadsmarknad.

Boverkets regionala byggbehovsberäkningar

Enligt Boverkets beräkningar (2024) behöver över 523 000 bostäder byggas i Sverige till 2033. Stockholms FA-region står för cirka 45 % av detta behov. Södertälje kommun har därmed en viktig roll i att möta det regionala bostadsbehovet.

Mellankommunala och regionala frågor

Bostads- och arbetsmarknader sträcker sig över kommungränser. Därför behöver Södertälje ta hänsyn till funktionella regioner i sin planering. Samverkan kring infrastruktur, kollektivtrafik och gemensamma bostadsprojekt är avgörande för att stärka tillgänglighet och regional attraktivitet.

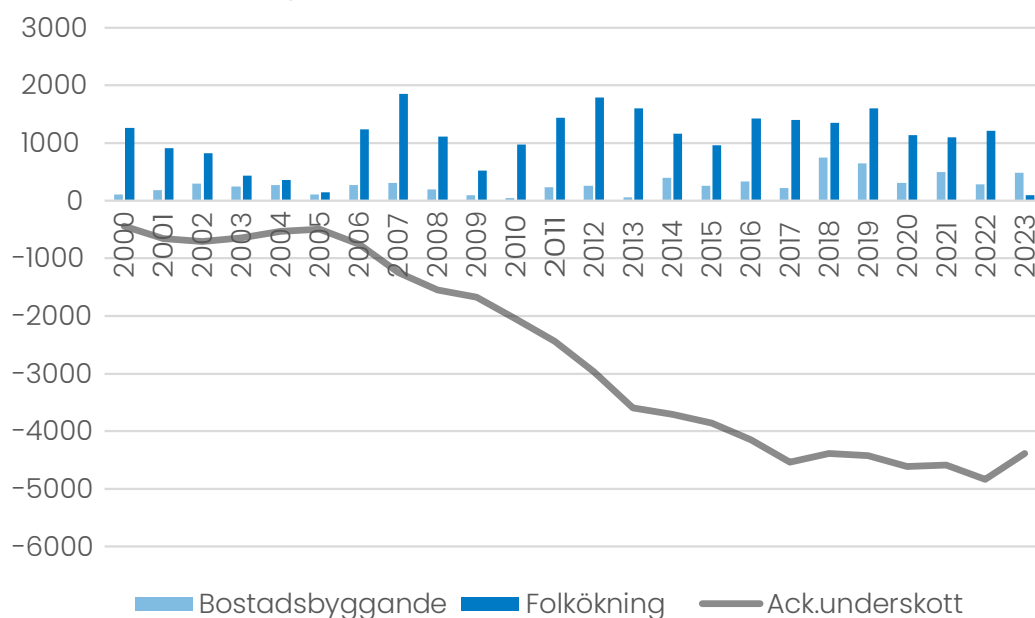
RUFS – Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2050, pekas Södertälje ut som en av åtta regionala stadskärnor. Planen anger att kommunen behöver bidra med 560–850 nya bostäder per år fram till 2030. RUFS 2060, som är ute på granskning 2025, föreslår ett årligt tillskott på 400–600 bostäder mellan 2022–2040 och 300–600 mellan 2041–2060.

Behovet av tillskott av bostäder i kommunen

En stor utmaning i Södertälje ligger i att det finns ett uppbyggt underskott av bostäder, samtidigt som en stor andel hushåll inte har ekonomin för att kunna efterfråga det boende som motsvara deras behov. På sikt förväntas detta underskott kvarstå, vilket innebär att kommunen behöver fortsätta arbeta med att öka bostadsutbudet i alla prissegment och förbättra boendeförhållandena för invånarna.

Enligt modellberäkningar (Tyréns 2025), baserade på befolkningsutveckling och historiskt bostadsbyggande, har kommunen ett ackumulerat underskott av 4 500 bostäder – motsvarande ungefär 10 procent av det totala beståndet. Resultaten i Södertälje från modellen visas i figur 1 (se nedan).



Figur 1. Bostadsbyggande, Befolkningsökning och ackumulerat under-/överskott av bostäder i Södertälje, 2000–2023. Källa: SCB

Detta underskott har vuxit fram över tid, då bostadsbyggandet inte hållit jämna steg med befolkningsstillväxten. Jämfört med länet har Södertälje haft en lägre byggtakt i relation till sin befolkningsökning under perioden 2000–2023. Modellen fångar inte alla dimensioner av bostadsbristen, men ger en tydlig indikation på att bostadsutbudet inte har utvecklats i takt med efterfrågan.

Framtida byggbehov och marknadsförutsättningar

Historiska mönster visar att kommuner med växande bostadsunderskott ofta ökar sin byggtakt i ett senare skede. Det talar för att Södertälje, ur ett nationellt perspektiv, har potential att öka sitt bostadsbyggande. Samtidigt är det viktigt att väga in rådande marknadsförutsättningar – med stigande byggkostnader, höga räntor och osäker konjunktur – som kan dämpa nyproduktionen på kort sikt.

Sociala och strukturella obalanser

En särskild utmaning är att en stor andel hushåll i kommunen har begränsade ekonomiska resurser och därmed inte kan efterfråga det boende som motsvarar deras behov. Detta skapar ett glapp mellan behov och faktisk efterfrågan. För att möta detta krävs både ett breddat bostadsutbud och insatser som stärker hushållens ekonomiska förutsättningar, exempelvis genom utbildning och arbetsmarknadsåtgärder.

Bostadsutbud, behov och efterfrågan

I arbetet med bostadsförsörjningen är det avgörande att skilja mellan bostadsbehov och efterfrågan. Behovet utgår från vad hushåll anses behöva i form av boendeyta, standard och ekonomisk förmåga. Efterfrågan däremot är direkt kopplad till hushållens faktiska betalningskapacitet – och är därmed inte alltid i linje med det faktiska behovet.

En stor andel hushåll i Södertälje har begränsade ekonomiska resurser, vilket innebär att de inte kan efterfråga bostäder på den ordinarie marknaden. Detta är ofta kopplat till låg utbildningsnivå, svag arbetsmarknadsanknytning och låga inkomster. Det skapar en strukturell utmaning för kommunen, där bostadsbristen inte enbart handlar om antal bostäder, utan även om tillgången till bostäder som hushållen har råd med.

Ekonomiska förutsättningar och målgrupper

Den grupp som har störst behov av bostäder har i dagsläget en boendebudget på 50 000–75 000 kr per år. Det är svårt att möta detta behov genom nyproduktion, vilket gör det angeläget att både värna det befintliga beståndet och undersöka hur hushåll kan stärkas ekonomiskt – exempelvis genom utbildningsinsatser och arbetsmarknadsåtgärder.

Södertäljes bostadsmarknad präglas av brist inom vissa segment, särskilt inom det som riktar sig till hushåll med begränsad betalningsförmåga. Samtidigt finns en efterfrågan från hushåll med högre betalningsförmåga, som genererar ett årligt behov av cirka 30 småhus eller större attraktiva bostäder. Detta segment är strategiskt viktigt för kommunen, både ur skattebasperspektiv och för att skapa en mer balanserad bostadsmarknad.

Bostadsförsörjning i framtiden

Efterfrågan och potentialen för bostadsbyggande förändras över tid. Om befolkningstillväxten fortsätter enligt nuvarande prognoser, kan efterfrågan komma att skifta – både i volym och i typ av bostäder. För att möta detta krävs en långsiktig planering där kommunen:

- aktivt arbetar för att stärka hushållens ekonomiska förutsättningar för att bredda efterfrågan
- behålla och utveckla det befintliga beståndet som är tillgängligt för hushåll med begränsad ekonomi
- öka andelen småhus för att möta efterfrågan
- attrahera nya invånare genom ett differentierat bostadsutbud som stärker Södertäljes attraktivitet



**Södertälje
kommun**

Södertälje kommun

Besök: Stadshuset, Nyköpingsvägen 26, Södertälje

Tel: 08-523 010 00 (kontaktcenter)

E-post: sbk@sodertalje.se

www.sodertalje.se

Bilaga 1 – Fördjupning

Kommunkoncens verktyg

Handlingsplanen för bostadsförsörjning utgör kommunens övergripande styrmedel för att säkerställa en långsiktigt hållbar bostadsutveckling. För att möjliggöra ett effektivt genomförande krävs en samordnad och proaktiv insats från hela kommunkoncernen. Flera verktyg står till förfogande för att driva arbetet framåt och säkerställa att målen inom bostadsförsörjningen uppnås.

Tabellen nedan redovisar centrala verktyg, ansvariga aktörer samt deras koppling till handlingsplanens målområden:

Kommunkoncens verktyg

VERKTYG	KONTOR/BOLAG	BESKRIVNING	ÅTGÄRD
Allmännyttigt bostadsföretag	Telge Bostäder	Kommunalt bostadsföretag som erbjuder hyresbostäder	1.1, 1.2, 2.1, 2.2
<u>Strategisk markpolitik</u>	SBK	Planering och användning av kommunens mark för att främja bostadsbyggande.	1.1, 1.2, 2.1, 2.2
<u>Kommunalt planmonopol</u>	SBK	Kommunen har ensamrätt att bestämma hur marken ska användas.	1.1, 1.2, 2.1, 2.2
<u>Kommunal bostadsförmedling</u>	Telge Bostäder	Förmedling av bostäder, där privata fastighetsägare använder Stockholms bostadsförmedling och Telge Bostäder har en egen bostadskö.	1.1
<u>Hyresgarantier</u>	SK	Ekonomiska garantier för att underlätta för personer att få hyreskontrakt.	1.1
<u>Boendelösningar för hemlösa</u>	SK	Åtgärder för att hjälpa hemlösa att få bostad.	1.1
<u>Boendelösningar för våldsutsatta</u>	SK	Åtgärder för att hjälpa våldsutsatta att få bostad.	1.1
<u>Ekonomiskt stöd till enskilda</u>	SK	Ekonomiskt bistånd för att möjliggöra tryggt och långsiktigt boende.	1.1
<u>Främja alternativa sätt att bygga och bo</u>	SBK	Uppmuntra nya och innovativa sätt att bygga och bo.	1.1, 1.2, 2.1, 2.2
Utbildnings- och arbetsmarknadsinsatser	UK, KSK	Insatser som stärker individens möjligheter till självförsörjning och inträde på bostadsmarknaden.	1.1

Kommunala processer och styrdokument

Handlingsplanen för bostadsförsörjning påverkas och samverkar med ett flertal kommunala styrdokument och processer. Dessa skapar förutsättningar och ramar för planering, prioritering och genomförande av bostadsförsörjningsåtgärder. Därför är det avgörande att stärka samordningen mellan arbetet med bostadsförsörjning och de processer som rör kommunens långsiktiga utveckling, investeringar, budgetering samt social och fysisk planering. Att synliggöra kopplingarna till dessa styrdokument i handlingsplanen skapar bättre förutsättningar för en samlad styrning och genomförande, särskilt då bostadsförsörjningsperspektivet inte alltid uttrycks tydligt i övriga dokument.

Översikt av styrande dokument och processer med relevans för bostadsförsörjningen:

Kontinuerlig översiktsplanering		
Dokument	Innehåll	Beskrivning
Handlingsplan för bostadsförsörjning	Demografi, behov och efterfrågan av bostäder inom kommunen	Vad och hur
RUFS	Regional utvecklingsplan för Stockholm.	Planen ligger bland annat till grund för kommunernas strategiska planering, infrastrukturplaner och den statliga planeringen i länet.
Översiktsplan	Kommunens övergripande inriktning för utveckling	Var och vad
Planeringsstrategi	Aktualitetsförklaring av översiktsplan	Pröva översiktsplanens aktualitet, och tydliggöra vägen framåt för det översiktliga planarbetet
Planprogram/ Detaljplaner	Implementering i den fysiska planeringen	Vad, var, hur och när
Mål- och budgetprocess		
Mål och budget	Inriktningsmål, uppdrag, politisk plattform och budget	Hur kommunen använder skattepengar och vad förvaltningarna och bolagen ska arbeta med.
Verksamhetsplaner	Varje nämnd tar årligen fram en plan som beskriver hur verksamheten ska genomföras till den budget man har fått.	Visar hur nämndens politik bidrar till att uppfylla de mål och uppdrag som fullmäktige har beslutat om.
Affärsplaner	Mål och nyckeltal för bolag inom Telgekoncernen	Långsiktigt strategiskt perspektiv på kommunal bolagens verksamhet.
Investeringsprocess		
Investeringspolicy	Planering, genomförande och uppföljning av investeringar	Säkerställa kommuninnevärdarna få mest möjliga nytta av sina skattemedel.
Investeringsriktlinje	Tillämpning av investeringspolicy	Övergripande kommunkoncernens gemensamma investeringsprocess
Socialt hållbarhetsarbete		
Strategi för social hållbarhet	Vad kommunen kan göra för ett socialt hållbart samhälle	Hålla ihop de sociala hållbarhetsfrågorna
PAX	Brottsförebyggande lägesbild	Prioriterade strategiska inriktningar
Lokalförsörjningsprocess		
Lokalbehovsplan	Inventering av lokalbehov	15-årsprognos och beskrivning
Lokalresursplan	Tillgängliga resurser	Kommungemensam långsiktig plan 15 år
Lokalförsörjningsplan	Lokal- och investeringsbehov	Strategiska lösningar av behoven inom 5–15 år.
Strategisk markpolitik		
Riktlinjer för markanvisning	Process och krav	Tydliggöra vilka förväntningar och krav kommunen ställer på en exploatör

Begreppslista

ORD	BESKRIVNING
Ackumulerad	En kumulativ samlad uppgift/mängd över en viss tidsperiod
Attraktivitet	För att människor ska vilja bo på en plats krävs att platsen är attraktiv. Attraktivitet är en subjektiv värdering som bygger på den enskildes preferenser, värderingar och tidigare upplevelser.
Baskonsumtion	Baskonsumtionen består av riksnormen för försörjningsstöd som utgår från en schabloniserad boendeutgift, hushållsel, barnomsorgsavgift, lokala resor, fack och A-kasseavgift samt hemförsäkring
Boendesegregation	Grupper av hushåll med olika demografiska och socio-ekonomiska egenskaper bor geografiskt åtskilda från varandra. I riktlinjerna och underlaget omnämns det framför allt i relation till blandning av bostäder vad gäller typ, upplåtelseform och storlek i en viss stadsdel.
Boendestress	När hushållen har knappa ekonomiska marginaler ökar de ekonomiska riskerna och detta kan leda till boendestress (Boverket, 2016). Boendestress är en känsla av oro eller påfrestning som uppstår på grund av problem eller utmaningar relaterade till ens boende.
Boendeutgift	I boendeutgiften ingår hyreskostnad/avgift i bostadsförening, amortering, räntekostnader, kostnader för el och elnätsavgift, uppvärmningskostnader, kostnader för vatten och avlopp, sophämtning, annan renhållning, och hem- eller villaförsäkring.
Bostadsbestånd	Begreppet är en registerprodukt som bygger på uppgifter i lägenhetsregistret. Registret uppdateras av kommunerna som ansvarar för att hålla det aktuellt med hjälp av information från landets fastighetsägare.
Bostadsunderskott	Boverkets mått på bostadsbrist/bostadsunderskott är en behovsbaserad bostadsbrist som utgör en sammanvägning av hushållens brist på inkomst, bostadsyta och pendlingsmöjligheter i respektive kommun. Beräkningen görs utifrån registerdata.
Bostadsmarknadsenkäten	Boverket skickar ut bostadsmarknadsenkäten till Sveriges samtliga kommuner. Via enkäten redogör kommunerna bland annat för underskott/överskott och balans på bostadsmarknaden. Även frågor om efterfrågan på olika upplåtelseformer och storlekar de kommande tre åren samt behovet på bostadsmarknaden besvaras via enkäten, liksom kommunens prioritering av hushållstyper. Det finns även frågor om vilken typ av bostäder det råder störst behov av och vilka hinder som finns i kommunen för att få sina bostadsbehov tillgodosedda. Kommunerna lämnar även uppgifter om planerade bostäder, beviljade förhandsbesked och bygglov samt planerad ombyggnad eller rivning.
Bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden	Alla bostäder oavsett upplåtelseform eller hustyp som inte klassificeras som särskilda boendeformer.
Byggbehov/Bostadsbehov	Boverket beräknar byggbehov utifrån; 1. utvecklingen av antalet hushåll och 2. förändringar i det befintliga bostadsbeståndet. I Boverkets beräkningsmodell finns även ett antagande om att det behövs en viss buffert/reserv, för att bostadsmarknaden ska fungera tillfredställande. Det framräknade behovet av nya bostäder är inte detsamma som förväntat bostadsbyggande. Det antal bostäder som faktiskt kommer att byggas blir ett resultat av rådande marknadsförutsättningar, framför allt de ekonomiska förutsättningarna för hushållen att efterfråga bostäder till framtida prisnivåer.
Byggprognos	Boverkets byggprognos baseras på en sammanvägning av marknadsförutsättningar för bostadsbyggande så som byggkostnader, hushållens köpkraft och utveckling av styrräntan.
Demografi	Demografi är ett annat ord för befolkningslära; studiet av befolkningen, dess storlek, sammansättning och förändring.
Disponibel inkomst	Utgörs av de pengar som finns kvar efter att skatten är betald plus pengar från eventuella bidrag.
Flerbostadshus	Ett flerbostadshus definieras som ett bostadshus med minst tre bostadslägenheter.

ORD	BESKRIVNING
Funktionsnedsättning	Funktionsnedsättning beskriver att en person eller en grupp av personer har en nedsatt funktionsförmåga jämfört med en tänkt normalförmåga. Den nedsatta förmågan kan vara olika för de olika personerna i gruppen.
Hemlöshet	Socialstyrelsen definition av hemlöshet omfattar fyra situationer; 1. Akut hemlöshet (personer som sover ute/i bilar/tält och dylikt men även de som övernattar på akutboende/härbärge/jourboende/skyddat boende och dylikt), 2. Institutionsvistelse och stödboende (boende på kriminalvårdsanstalt/annan institution eller stödboende som ska flytta därifrån inom 3 månader men saknar bostad att flytta till), 3. Långsiktiga boendelösningar (boende i socialtjänstens särskilda boendelösningar tex. försökslägenheter/träningslägenheter/sociala kontrakt). 4. Eget ordnat kortsiktigt boende (Bor tillfälligt hos kompisar/bekanta, familj/släktingar eller med tillfälligt kontrakt).
Hushåll	Ett hushåll består av personer som är folkbokförda i samma bostad, ofta delar dessa ansvar för varandras försörjning. Även om det inte framkommer i statistisk bemärkelse förekommer ibland också flera hushåll som delar på en och samma bostad.
Hållbar bostadsförsörjning	Begreppet syftar till en holistisk syn på bostadsförsörjningen. En hållbar, smart och innovativ bostadsförsörjning utgår från att vi ska vara varsamma med våra ändliga resurser och utnyttja det som finns på bästa sätt, både vid nybyggnation och vid förvaltning.
Infrastruktur	Samtliga tillgångar och nyttigheter som tillsammans skapar förutsättningar för ett fungerande samhälle. Det finns olika typer av infrastruktur; social, ekonomisk samt hård och mjuk infrastruktur. I detta sammanhang avses system och anläggningar som är nödvändiga för att ett modernt samhälle ska fungera (exempel: vägar, hamnar, järnvägar, telekommunikationer, anläggningar för energiproduktion, distribution
Kompensatoriska åtgärder	Åtgärder som syftar till att "väga upp" skillnader för att förbättra likvärdigheten.
Kompetensförsörjning	Kompetensförsörjning handlar om att hitta rätt medarbetare, utveckla medarbetarna och behålla dem i företaget.
Läget på bostadsmarknaden	Boverket gör bedömningar av läget på bostadsmarknaden via bostadsmarknadsenkäten som skickas ut till samtliga kommunen.
Medianinkomst	Den mittersta inkomsten när alla inkomster sorteras i stigande ordning. Detta ska inte sammanblandas med medelinkomst som är medelvärde av samtliga inkomster.
Migration	Begreppet beskriver att människor förflyttar sig från en plats till en annan för att bosätta sig på en ny plats. Migration kan vara frivillig eller ofrivillig och ske av olika skäl.
Nettoflyttning	Ett annat ord som används är nettomigration (NMR) detta visar på skillnaden mellan antalet människor som flyttar till, respektive från ett område
Nyanlända	Begreppet nyanlända används på flera olika sätt. Den vanligaste betydelsen är att det är personer som fått uppehållstillstånd och omfattas av lagen om nyanländas etablering,
Nyckeltal	Nyckeltal används ofta för att förstå och värdera ett företag eller en organisation och det finns många olika typer av nyckeltal. I föreliggande sammanhang används nyckeltal för att identifiera målinriktning och önskad nivå/riktvärde. Nyckeltalen införs för att kunna relatera om utvecklingen går i önskad riktning och med önskad kvalitet. I dokumentet finns även nyckeltal i form av JA/NEJ. I detta fall redogörs för om en åtgärd genomförts eller inte.
PAX	Samverkan mellan kommunkoncernen och lokalpolisområde Södertälje, kallas Pax. Det står för fred och frid och social hållbarhet. Människor i vår kommun ska kunna känna sig trygga och unga ska inte dras in i gängkriminalitet. Södertälje kommun har sedan vintern 2024 en brottsförebyggande lägesbild och en strategisk åtgärdsplan, enligt lagen om kommuners ansvar för brottsförebyggande arbete (2023:196).
Percentil	En procentuell fördelning där olika värden rangordnas från låg till hög (0 - 100). Den 50:e percentilen betyder att 50% av gruppen ligger under och övriga 50% ligger över.

ORD	BESKRIVNING
	Prisrimliga bostäder är när hushållens inkomster med god marginal täcker kostnaderna för boendet. Det betonas att boendestress kan uppstå om hushåll lägger mer än 50 procent av sin inkomst på boendet. En prisrimlig boendelösning kan beskrivas från flera perspektiv. Ett av de är hur stor del av hushållens disponibla inkomster som går till utgifter för boendet. Om en betydande del av inkomsten går till boendet i förhållande till den totala inkomsten, kan boendet anses vara icke prisrimligt. Ett mått på ett icke prisrimligt boende är att hushåll med lägre inkomster lägger mer än 50 procent av inkomsten på boendet. I andra studier används ibland 30 procent. En annan aspekt av att ha ett prisrimligt boende, är vilket ekonomiskt utrymme som kvarstår efter att man har täckt sina boendekostnader. Om det finns knappa marginaler, kan det påverka både hushållets ekonomi och samhällsekonomin i stort genom att begränsa möjligheterna till andra konsumtionsval (Boverket, 2016)
Prisrimliga bostäder	
RegSO	Förkortningen står för Regionala statistikområden (RegSO) det finns även (DeSO) som utgörs av demografiska statistikområden. Begreppen är statistiska indelningar som möjliggör analys av statistik
Riksnorm	Kostnader för livsmedel, kläder och skor, fritid och lek, hygien, barn- och ungdomsförsäkring, förbrukningsvaror dagstidning och telefon
Sociala insatser	Sociala insatser är menade att skapa en social förändring och utveckling i en positiv riktning. Det kan handla om att stärka social sammanhållning eller ge ett riktat stöd.
Specialbostäder	Bostäder som riktar sig till en viss målgrupp.
Styrdokument	Styrdokument är ett samlingsbegrepp för olika typer av dokument som ger en verksamhet en inriktning. Dokumenten kan vara i form av tex; policy, föreskrifter, riktlinjer, anvisningar, handlingsplan
Sysselsättning/sysselsättningsgrad	Antal människor i arbete/Hur många av de som vill och kan arbeta som har ett jobb
Specialbostäder/Särskilda boendeformer	De boende är folkbokförda i en egen lägenhet som utgör ett eget hushåll. Boendeformen finns för gruppen äldre i enlighet med Socialtjänstlagen (SoL) och för personer med funktionsnedsättning i enlighet med lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).
Särskilda grupper	Fastighetsbildningslagen (FBL) definierar särskilda grupper som grupper som av olika skäl har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Det kan handla om svårighet att hitta bostad utifrån hushållets behov eller utifrån ekonomiska förutsättningar. Kommunen har ett särskilt ansvar för vissa grupper: äldre personer som behöver särskilt stöd, personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende, nyanlända som anvisats kommunen med stöd av bostättningslagen och asylsökande ensamkommande barn.
Trångboddhet.	Det finns flera sätt att definiera trångboddhet. De kallas ofta trångboddhetsnormer. För norm 2 sätts gränsen för trångboddhet vid högst två personer per rum, exklusive kök och vardagsrum. Norm 3 innebär att det förutom kök och vardagsrum ska finnas möjlighet att ge varje hushållsmedlem ett eget rum, utom makar/partners som antas dela sovrum
Upplåtelseform	Upplåtelseform är det sätt man förfogar över sin bostad; hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt eller kooperativ hyresrätt
Våldsutsatta	Länsstyrelsen har kartlagt kommunernas arbete med att erbjuda våldsutsatta personer ett stadigvarande boende. Våldsutsatta är i kartläggningen definierade som personer utsatta för våld av närstående, inklusive hedersrelaterat våld och förtryck. Även personer utsatta i prostitution och människohandel har omfattats i de fall de blivit placerade i skyddat boende.

BOSTADSFORMER	BESKRIVNING
Andelslägenhet	Andelslägenheter var relativt vanliga under 1900-talet men beståndet har minskat över tid. I ett andelshus har delägarna ett samägandeavtal som regleras med stöd av lagen om samäganderätt (1904:48). För att bilda andelslägenhet behöver det finnas minst två ägare. Andelslägenhet kan även bildas i en villa. En andelslägenhet är en lägenhet i ett andelshus, (men det kan också vara en lägenhet i en bostadsrättsförening). En andelslägenhet kan även ingå i ett handelsbolagshus.
Annan särskilt anpassad bostad (LSS)	Annan särskilt anpassad bostad för vuxna är en bostad med viss grundanpassning utan fast bemanning. Bostaden anvisas av kommunen. I bostadsformen ingår varken omvårdnad, fritidsaktiviteter eller kulturella aktiviteter. Om den boende behöver stöd och service i anslutning till boendet krävs ett särskilt beslut i enlighet med LSS, detta stöd kan utgöras av personlig assistens eller ledsagarservice. Personen kan också ansöka om boendestöd i enlighet med SoL.
Bokal	Bokal är en boendeform som kombinerar lokal och bostad. Ofta inrättas bokaler som ett led i att främja omställbarhet mellan bostad och lokal eller för att möjliggöra en lokal i anslutning till bostaden. Ofta regleras samnyttjande av lokal och bostad med ett specialkontrakt som knyter lokalens kontrakt med bostadskontraktet. De tekniska egenskapskraven för lokal och bostad skiljer sig åt, bland annat gällande brandskydd och rumshöjd. Boverket har utrett kraven och vägledning finns. Bokaler kan vara ett verktyg att uppnå levande bottenvåningar.
Bostadsrätt/insatslägenhet	I Sverige har bostadsrätten funnits sedan 1800-talet. Bostadsrättslagen instiftades år 1930. Det ursprungliga syftet var att möjliggöra för föreningar, genom medlemmars besparingar att tillsammans bygga ett hus. Nu mer bildas bostadsrättsföreningar ofta av det byggbolag som låter uppföra byggnaden eller genom omvandling av hyreshus. Bostadsrätten är som boendeform unik för Sverige. Medlemmarna i en bostadsrättsförening äger rätten att bo mot att de betalar en årsavgift som vanligen tas ut som månadsavgift. Bostadsrättsinnehavaren äger ett andelstal i föreningen. Andelstalet som oftast baseras på lägenhetsytan anger bostadsrättighetens andel i föreningens skulder och tillgångar. Fastigheten som bostadsrättsinnehavaren bor i ägs av föreningen. Månadsavgiften inkluderar förutom rättighetsinnehavarens del för yttre drift och underhåll också ränta på andelstalets del av föreningens lån. Ett hyreshus får omvandlas till en bostadsrättsfastighet förutsatt att det finns minst tre medlemmar och att två tredjedelar av de folkbokförda hyresgästerna med förstahandskontrakt önskar omvandla fastigheten.
Bostadsaktiebolag/hus-bolag/bostadsföretag	Bostadsaktiebolag har sina rötter i en finsk bolagsform vars uppgift är att äga och besitta en eller flera byggnader med lägenheter för aktieägarna. Bostadsformen regleras genom lag om bostadsaktiebolag (1599/2009) En grupp aktier ger besittningsrätt till en viss lägenhet där aktierna inte kan säljas en och en. Vid försäljning av lägenheten är det i själva verket försäljning av aktierna. Det är oftast även aktierna som ger besittningsrätt. Ansvarsfördelningen regleras av bolagsordningen. Beslutanderätten utövas av bolagsstämman med invalid styrelse. I större bostadsaktiebolag har hyresgäster rätt att delta i bolagsstämman när vissa typer av ärenden ska beslutas. Bolagets kostnader täcks till största delen av bostadsvederlag.

BOSTADSFORMER	BESKRIVNING
Bostad först	Modellen Bostad först formades i New York, under 1980-talet, av psykologen Sam Tsemberis för att hjälpa hemlösa med missbruksproblem och psykisk ohälsa att komma ur hemlösheten. Konceptet tar avstamp i FN:s konvention om mänskliga rättigheter. I konceptet ingår att ge människor det stöd de behöver för att lyckas. I Sverige har Bostad först drivits av Stadsmissionen sedan åtminstone år 2012. Bostad först finns med i Socialstyrelsens Nationella riktlinjer från 2017 och ingår sedan 2022 i regeringens strategi för att motverka hemlöshet. Stadsbidrag finns att söka för införandet av modellen. Socialstyrelsen har sammanställt resultat av forskning om Bostad först och andra boendelösningar för hemlösa personer i en systematisk kartläggning. Såväl Stadsmissionen som Socialstyrelsen erbjuder utbildning i konceptet. Bostad först innebär att rätten att bo kvar inte är villkorat gentemot en behandlingsinsats och en boende får endast vråkas om hyresgästen brutit mot villkor i hyreskontraktet. Om en person förlorar rätten till sin bostad hjälper projektet till att hitta en ny bostad. Upplåtelsen kan ske genom första- eller andrahandskontrakt via socialtjänsten. Om en person inte längre behöver stöd genom bostad först har personen rätt att bo kvar i sin bostad. Det finns två typer av bostad med särskild service för vuxna; Gruppboende och servicebostad. Verksamheterna bedrivs i enlighet med 9 § 9. LSS och behöver tillstånd från IVO. Boendeformerna är frivilliga. Personer som har möjlighet att ansöka om dessa boendeformer behöver tillhöra någon av LSS:s tre berörkretsar och vara i behov av respektive boendeform. Boendet utgör den enskildes hem, med de rättigheter ett hem innebär avseende bland annat boendestandard. Boendet får endast nyttjas på de boendes villkor. I verksamheten ingår omvårdnad, fritidsverksamhet och kulturella aktiviteter. Verksamheter i LSS ska främja jämställdhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet. Därför ska boendet vara så beläget att de boende får förutsättningar att aktivt delta i samhällslivet. Ett LSS boende får inte lokaliseras i anslutning till institutionella miljöer eller samlokaliseras med daglig verksamhet. Personer som bor i en gruppboende har ett omfattande tillsyns- och omsorgsbehov. Därför ingår det en fast kollektiv bemanning. Socialstyrelsens rekommendationer anger att 3 – 5 personer kan bo en gruppboende. Möjligen kan någon ytterligare person inrymmas under förutsättning att de boende kan tillförsäkras goda levnadsvillkor. Gruppboenden består av egna lägenheter och gemensamma utrymmen så som vardagsrum, matsal och kök där gruppboendens gemensamhetslokaler ska ligga nära eller i direkt anslutning till de enskilda lägenheterna. Serviceboenden är ett mellanting mellan ett helt självständigt boende i lägenhet och lägenhet i gruppboende. I denna bostadsform kan antalet lägenheter vara fler än vad som tillåts i en gruppboende och de gemensamma ytorna kan vara längre från bostadsdelen än vad som är fallet i ett gruppboende. Lägenheterna är ofta samlade i samma hus eller i kringliggande hus.
Bostad med särskild service (BmSS) för vuxna (LSS)	
Bygggemenskaper	En bygggemenskap är en modell eller organisationsform för planering och genomförande av ett byggprojekt, vanligen ett bostadsprojekt. I en bygggemenskap är det de som ska bo i huset som själva äger och driver projekt, utifrån en idé om hur och var de önskar att bo. Boverket har 2021 utlyst möjlighet att söka ekonomiskt stöd i enlighet med förordning (2019:676) om stöd för bygggemenskaper. Bygggemenskaper kan använda olika upplåtelseformer för den färdigställda byggnaden tex. Bostadsrätt, kooperativ hyresrätt eller äganderätt. I Tyskland har bygggemenskaper förekommit sedan 1990-talet medan begreppet är relativt nytt i Sverige. I Sverige har projekt inom bygggemenskaper tagit form av såväl flerbostadshus som eko-byar.
Co-living	Co-living kan bedrivas som en ekonomisk förening eller hotell liknande verksamhet. Formen påminner om kollektiv men de gemensamma lokalerna är mer integrerade med det egna enskilda rummet/rummen. I Co-living kombineras personliga utrymmen med gemensamma utrymmen för arbete, nöje och avkoppling. I Co-living begreppet ingår även en livsstil med fokus på gemenskap och deltagande i aktiviteter. Co-living kan vara enskilt initierat eller initierat av en byggaktör.

BOSTADSFORMER	BESKRIVNING
Crowdfunding – hyreshus	Det finns en byggaktör som har initierat crowdfunding för uppförande av hyreshus. Formen påminner om bostadsaktiebolag där aktiespararna gemensamt investerar i byggnationen.
Elastiska hem	Elastiska hem är en så länge en vision om att introducera en upplåtelseform i flerbostadshus där hyran blir billigare om den boende delar med sig av något, till exempel ett rum, en yta, ett verktyg eller en tjänst. Tanken är att lägenheterna kan utökas eller minskas efter behov, såväl under kortare perioder som längre.
Delningsboende	I dagsläget (2024) är regelverket runt delningsboende ottydligt och delvis förlegat, därför har en motion lämnats till riksdagen (2024-10-01) om att se över lagstiftningen för att underlätta delningsboende. Ett delningsboende är en kollektiv boendeform där man delar både gemensamma utrymmen och bohag. Formen kan påminna om Co-living och det finns flera olika möjligheter till upplåtelseformer; antingen genom hyreskontrakt där flera personer står på hyreskontraktet eller genom att några personer är inneboende.
Handelsbolagshus	Ett handelsbolag drivs av två eller fler delägare, antingen fysiska eller juridiska personer. Handelsbolag regleras av lagen om handelsbolag och enkla bolag (1980:1102). I handelsbolagshuset kan det finnas andelslägenheter.
Hyresrätt	I Sverige är hyresrätten lagreglerad i jordabalkens 12:e kapitel, även kallad hyreslagen. Hyresgästföreningen har ett lagstadgat uppdrag att förhandla hyran åt hyresgäster som vill ha kollektiva förhandlingar. Detta innebär att Sverige har en reglerad hyresmarknad. Den statliga regleringen av hur hyrorna ska sättas avskaffades dock 1975. Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag (2010:876) reglerar allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som huvudsakligen förvaltar fastigheter där bostadslägenheter upplåts med hyresrätt. Bostadshyresrätter får inte överlåtas mot betalning till den utflyttande hyresgästen, men hyresgäster får byta sin hyresrätt mot annan bostad, antingen hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt. Om inte annat avtalas har hyresgästen besittningsskydd. Flera personer får teckna hyreskontrakt för samma lägenhet. Det finns även hyresvärdar som infört kompis kontrakt där hyresgästerna har var sitt hyreskontrakt som kan sägas upp var för sig. Boende i hyresrätter har möjlighet till ombildning till bostadsrätt enligt Lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt om hyresvärderna vill avyttra sin fastighet.
Hyrköp	Hyrköp fungerar endast när ett företag säljer en nyproducerad bostad. Hyrköp är alltså inte en möjlighet för försäljning av bostad mellan privatpersoner. Vid hyrköp av en bostad innehar hyresgästen en köpoption på att få köpa bostaden. Hyresgästen har alltså rätten men inte skyldigheten att i framtiden köpa bostaden till ett på förhand bestämt pris. Bostaden kan köpas när som helst under optionens löptid. Om köp inte genomförs bor hyrköparen kvar som hyresgäst. Det förekommer att byggaktören avtalar bort bytesrätten vid hyrköp.
Kollektivhus	Kollektivhus och bo-gemenskaper har rötter i den sociala och politiska rörelsen som växte fram under 1920-talet. I Sverige var Sven Markelius en av de drivande krafterna. Han inspirerades av den ryska konstruktivismen och den tyska funktionalismen. Det första kollektivhuset uppfördes 1935 i Stockholm. Ett kollektivhus är ett vanligt bostadshus med lägenheter där det finns gemensamma lokaler där de boende till exempel kan laga mat och äta gemensamt. Ofta finns ett matlag som de boende turas om att medverka i. Det kan även finnas andra gemensamma utrymmen så som hobbyrum, tvättstuga, barnomsorg mm. Kollektiv kan bildas i ett befintligt bostadshus, i samarbete med hyresvärderna eller genom nybyggnation. Majoriteten av kollektiv i Sverige är medlemmar i föreningen kollektivhus.nu.

BOSTADSFORMER	BESKRIVNING
	Kooperativ hyresrätt är en lagreglerad boendeform som regleras i lag om kooperativ hyresrätt (2002:93). I praktiken innebär denna boendeform ett mellanting mellan bostadsrätt och hyresrätt. Idén om kooperativa hyresrätter är från början av 1900-talet och bars upp av Stockholms kooperativa bostadsförening. Det finns två modeller av denna hyresrätt; ägarmodellen och hyresmodellen. I ägarmodellen äger föreningen ett hus där insatsen är reglerad. Den insats som betalas vid inflyttning återfås vid avflyttning. Ingen marknadsprissättning tillåts. Hyresmodellen är i själva verket en arrendemodell vilket innebär att den kooperativa föreningen hyr huset av en fastighetsägare (offentlig eller privat). Det som skiljer en kooperativ hyresrätt från en traditionell hyresrätt är att hyresgästen genom sitt engagemang som medlem i föreningen får större inflytande över fastigheten och den gemensamma boendemiljön. Hyresvärden tar på sig del av förvaltningen. Villkoren regleras genom ett blockhyresavtal och ett förvaltningsavtal. Föreningen fördelar därefter hyran mellan lägenheterna i enlighet med stadgar. Stadsmissionen har under tidigt 2020-tal vidareutvecklat hyresmodellen genom att införa inkomstdifferentierade hyror. Det finns en juridisk möjlighet att ombilda ett befintligt hyreshus till en kooperativ hyresrätt, förutsatt att det finns en två tredjedels majoritet bland de boende.
Kooperativ hyresrätt/Vän-boende	
Korttidsboende, Sol	Korttidsboende kan beviljas i enlighet med socialtjänstlagen efter att beslut prövats och fattats av biståndshandläggare eller socialsekreterare. Korttidsboenden kan ha olika inriktningar så som rehabilitering eller palliativ vård. Boendeformen erbjuds även personer som är färdigbehandlade på sjukhus men inte redo att återgå till det egna hemmet. Korttidsboende kan även beviljas personer som vårdas av anhöriga i hemmet vilka behöver avlastning, då kallas det växelvård. Korttidsboenden är bland annat bemannade med undersköterskor.
Korttidshem/-boende, LSS eller i vissa fall Sol	Korttidsboende enligt LSS beviljas personer inom personkretsen som hör till LSS efter ansökan till socialtjänsten. Under korttidsvistelsen finns även anordnade aktiviteter. Ett korttidshem kan vara i ett eget hus eller i ett flerfamiljshus där det finns personal. Det kan vara inrättat på olika sätt. Ibland har gästerna eget rum men delar på allmänna ytor. Ett korttidshem vänder sig till flera olika målgrupper och har personal med den kompetens som krävs för de gäster som vistas där. Korttidsboendet syftar till att ge anhöriga avlastning i omvårdnadsarbetet och den enskilde ska få möjlighet till miljöombyte och fritid/rekreation. Korttidsboendet kan även vara ett mellansteg efter att personer är färdigbehandlade på sjukhus men inte redo att återgå till det egna hemmet, eller det egna hemmet behöver utrustas med bostadsanpassningar.
Lägenhuset	Flerbostadshus med småhuskvaliteter. Konceptet är identifierat i samband med att länsstyrelsen i Stockholms utredde boendepreferenser, 2025. Södertälje kommun ska vara ledande i klimatomställningen och aktivt verka för hållbara lösningar och underlätta cirkulära flöden och återbruk.
Omvandling	Södertäljes landsbygder och kommunalar behöver även fortsättningsvis vara attraktiva platser att leva i, verka på och besöka. Ett sätt att åstadkomma är att utreda möjlighet att återbruka landsbygdens bebyggelse för en försiktig utveckling, där exempelvis befintliga ladugårdar bör bevaras för att underlätta för jordbruket, eller utvecklas för att också inbegripa gårdshandel eller obemannade handelsbodar. Även möjlighet till bokaler kan utredas. I stadsmiljön kan återbruk och omvandling av till exempel kontorslokaler skapa möjlighet till boendelösningar.

BOSTADSFORMER	BESKRIVNING
RAW med ursprung ur Open Building Concept	Open building concepts har ursprung i Holland och den nya vågens arkitektur (1960-tal). Tanken är att lämna utrymme för det enskilda intresset och möjliggöra för att involvera fler i färdigställandet av bostäder. Konceptet bygger på en syn att allt är föränderligt och att alla har olika behov/preferenser. Eftersom konceptet inte beprövats i någon större utsträckning i Sverige tidigare, finns ingen relevant forskning som undersökt just "Open Buildings" utifrån de svenska byggreglerna. Boverkets byggregler kan enligt en genomförd studie vara något som begränsar konceptets möjligheter till en så avskalad bostad som möjligt i Sverige. BBR ställer krav på att det i en bostad måste finnas inredning och utrustning för personhygien samt inredning och utrustning för matlagning (Boverket, 2020).
Seniorbostäder	Seniorbostäder är vanliga bostäder inom det ordinarie bostadsbeståndet som är avsedda för personer över en viss ålder. Bostäderna är utformade efter de äldres behov av tillgänglighet, trygghet och med större möjlighet till gemenskap. Seniorbostäder finns som bostadsrätt, hyresrätt, ägarlägenhet och kooperativ hyresrätt och de boende hyr eller köper sin bostad på eget initiativ. Det finns stöd att söka för uppförande av seniorbostäder eller för att renovera det befintliga bostadsbeståndet så det är anpassat för seniorer.
Skyddat boende (SoL)	Det är kommunen som ansvarar för att det finns skyddade boenden med olika utformning. Skyddat boende är en tillfällig bostadsinsats för personer i behov av stöd och skydd till följd av hot, våld eller andra övergrepp. I och med lagändringen är skyddat boende en boendeinsats i enlighet med socialtjänstlagen (SoL). Lagändringen medför även att skyddade boenden kräver tillstånd från IVO och att kvalitetskrav införs. Det ställs bland annat krav på bemanning, kompetens, lokaler och skyddsanordningar. Boendet ska också vara lämpligt för barn oavsett ålder och kön.
Småhusförening	En småhusförening fungerar på samma sätt som en bostadsrättsförening. I en småhusförening äger bostadsrättsföreningen småhus i stället för att kunna bostadshus. Medlemmarna i småhusföreningen äger andelstal på samma sätt som i en bostadsrättsförening.
Social housing/ekonomiskt överkomliga bostäder	En bostadsmodell som finns i andra länder där bostäder tillhandahålls till hushåll som annars inte hade haft ekonomiska möjligheter att skaffa sig en rimlig bostad. Begreppet är ett internationellt samlingsbegrepp för flera olika bostadsmodeller. Bostäderna är ofta statligt subventionerade för att kunna hålla nere boendekostnaden. De förvaltas av aktörer med ett allmännyttigt syfte och fördelas enligt särskilda regler, ofta till hushåll med begränsade inkomster. Hur låga inkomsterna ska vara för att ge tillträde till den sociala bostadssektorn varierar från land till land.
Särskilda boenden med heldygnsomsorg (SÄBO)/Äldreboende	Särskilt boende för äldre är en behovsprövad boendeform enligt socialtjänstlagen (SoL) som kommunerna är skyldiga att tillhandahålla. När ett beslut om särskilt boende fattats ska personen erhålla boende inom tre månader. Om boende inte erbjuds inom tre månader ska kommunen rapportera detta till institutionen för vård och omsorg (IVO) och kommunen riskerar då böter. Majoriteten av lägenheterna i den särskilda bostadsformen består av 30 – 40 kvadratmeter med hall, rum och hygienutrymme. Oftast hyr den äldre lägenheten genom ett andrahandskontrakt. Förutom hyra betalar den äldre en omvårdnadsavgift och avgift för mat och måltider.
Tiny houses/Tiny home	Rörelsen med Tinyhouses uppstod i USA under 1970-talet som ett alternativt sätt att leva. Tiny-house-rörelsen representerar mer än en bostad. Tanken är att frigöra tid och möjliggöra ett hållbarare liv med mindre klimatavtryck. Ett tinyhouse är oftast inte större än 30 kvadratmeter. Det kan vara uppfört för att stå på en plats eller vara placerat på hjul.

BOSTADSFORMER	BESKRIVNING
Trygghetsboende/ Trygghetsbostäder	Trygghetsbostäder finns som bostadsrätt, hyresrätt och kooperativ hyresrätt. Trygghetsboende är vanligen en mellanboendeform som överbryggar glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnsomsorg (SÄBO). Åldersgränsen för att flytta till ett trygghetsboende är oftast högre än att få flytta in i ett seniorboende. Det saknas en definition av vad trygghetsboendet ska erbjuda men det är vanligt förekommande att tillgängligheten är hög och att boendet ska upplevas som tryggt med tillgång till särskild personal. Ofta finns det gemensamma lokaler för måltider och samvaro men till skillnad från äldreboenden ingår inte service som mat, omvårdnad och sjukvård i hyran. Det krävs inget biståndsbeslut i enlighet med socialtjänstlagen för att flytta in på ett trygghetsboende. Den enskilde kan i detta fall flytta till ett trygghetsboende på eget initiativ. Det finns även biståndsbedömt trygghetsboende enligt 5 kap 5§ socialtjänstlagen (SoL). Denna boendeform kräver bedömning och beslut av biståndshandläggare. Ett biståndsbedömt trygghetsboende finansieras helt eller delvis av kommunen. Boendeformen är lämplig när det inte längre är möjligt att bo kvar hemma men då det inte krävs heldygnsvård. Personal ska finnas tillgänglig vissa tider på dygnet. Service- och omsorgsinsatser tillgodoses av hemtjänsten och hemsjukvården.
Ungdomsettor	Det finns byggaktörsstyrt koncept med ungdomsettor som riktar sig till unga vuxna i åldern 18 – 30 år där ungdomsettorna har låg insats och en något högre månadsavgift än motsvarande bostadsrättslägenheter.
Ägarlägenhet (tidigare våningsegendom)	Ägarlägenheten introducerades som en boendeform i samband med en ny lagstiftning som trädde i kraft 1 maj 2009. Ägarlägenheter är en mycket vanlig boendeform utomlands. Ägarlägenheter bildas genom lantmäteriförrättning. Lägenhetsinnehavaren ansöker om lagfart. Till ägarlägenheten finns även rättigheter kopplade genom en gemensamhetsanläggning, till exempel till byggnadens huvudledningar, trapphus och hiss. Ägarlägenheten är i sin tur kopplad till en samfällighet eller förening som har ansvar för huskroppen med de gemensamma utrymmena. Samfälligheten och gemensamhetsanläggningen förvaltas gemensamt av ägarlägenheternas ägare genom en samfällighetsförening. Förutsättningen för att få bilda en ägarlägenhet är att den ska inrymma en bostad. Ägarlägenheter får bildas om det finns en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenheter eller om utrymmet som lägenheten består av inte har använts som bostad någon gång under de senaste åtta åren. Det innebär att ägarlägenheter kan bildas vid nyproduktion av bostäder och när affärs- eller kontorslokaler byggs om till bostäder.

Bilaga 2 – Samrådsredogörelse

(Biläggs efter samråd)