



Länsstyrelserna



Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande

Analys över bostadsmarknaden för dem som av olika skäl har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden

Titel: Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande

Utgiven av: Länsstyrelsen Skåne

Författare: Elisabet Weber, Länsstyrelsen Skåne
Gunilla Holmlin, Länsstyrelsen Skåne

Medförfattare: Camilla Burén, Länsstyrelsen Skåne, avsnittet "Bostadsförmedlingar",

Referensgrupp: Christian Jönsson Hammenfors, Länsstyrelsen Västergötaland
Daniel Johansson, Länsstyrelsen Jönköping
Henrik Weston, Länsstyrelsen Stockholm
Maria Lindström, Länsstyrelsen Örebro
Nicolas Orozco, Länsstyrelsen Gävleborg

Beställning: Regeringsuppdrag N2016/00696/PUB;
Uppdrag att stödja kommuner och andra aktörer i arbetet med att underlätta inträde på bostadsmarknaden m.m.

Copyright: Länsstyrelsen Skåne

Diarienummer: 3706-2016

ISBN: 978-91-7675-108-4

Rapportnummer: 2018:3

Layout: Elisabet Weber

Tryckeri, upplaga: Länsstyrelsen Skåne

Tryckår: 2018

Kartor: Thorbjörn Nilsson, Länsstyrelsen Skåne

Omslagsbild: Gunilla Holmlin, Länsstyrelsen Skåne

Övriga bilder: Elisabet Weber, Länsstyrelsens Skåne

Förord

Detta är slutrapport till Näringsdepartementet med övergripande resultat och slutsatser kring bostadsförsörjningsfrågorna kopplat till de som av olika skäl har det svårt på bostadsmarknaden.

Den avslutar ett flertal uppdrag som länsstyrelserna gemensamt och var och en arbetat med på uppdrag av regeringen allt sedan 2012. Under de år som länsstyrelserna arbetat med frågorna så har det skett stora förändringar avseende bostadsförsörjningsfrågorna genom ett flertal lagändringar i BFL och PBL, förändringar kring flyktmottagande, ökat bostadsbyggande m.m.

Utmaningen för aktörerna hösten 2017 är att hantera det nya tillståndet på bostadsmarknaden där hemlösheten och utanförskapet ökar samtidigt som det byggs många nya bostäder.

Föreliggande rapporten aspirerar inte på att ge en allomfattande bild av bostadsmarknaden i landet eller kommunernas arbete med bostadsförsörjningsfrågorna och att motverka hemlöshet. Den ger en ögonblicksbild av läget.

Länsstyrelsen Skåne har haft i uppdrag att samordna länsstyrelsernas uppdrag. Redaktör för rapporten har varit Elisabet Weber och Gunilla Holmlin, Länsstyrelsen Skåne. Till arbetet har funnits en särskild referensgrupp med deltagare från fem länsstyrelser. Samtliga länsstyrelser har kontaktpersoner som ingår ett nätverk. Alla har på olika sätt bidragit till rapporten.



Jörgen Peters
Länsråd, Hallands län



Lars Lustig
Länsråd, Västerbottens län

Innehåll

FÖRORD	2
INLEDNING	6
ANALYS – LÄGESBILD ÖVER BOSTADSSITUATIONEN	7
Fortsatta bostadssociala utmaningar.....	7
Ansvar för bostadsförsörjningsfrågorna.....	9
LÄNSSTYRELSENAS UPPDRAG 2012–2017	11
FÖRSÄMRAD SITUATION FÖR FLER SOM HAR DET SVÅRT PÅ BOSTADSMARKNADEN	12
Demografiska förändringar	12
Sveriges befolkning ökar	12
Befolkningen koncentreras.....	13
Befolkningen blir äldre	13
Ekonomiska förutsättningar för befolkningen.....	13
Inkomster för de resurssvaga individerna/hushållen.....	13
Hushållens boendeutgifter	14
Bostadsmarknaden 2017 för de som har det svårt på bostadsmarknaden.....	15
Beskrivning målgrupper.....	16
Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden- ett sammansatt problem	17
Definitioner av hemlöshet.....	18
De invånare som har det svårt att komma in eller hålla sig kvar på bostadsmarknaden/hyresmarknaden.....	19
Mottagandet av nyanlända	20
Äldre.....	22
Ungas inträde på bostadsmarknaden	22
Boendemöjligheter för personer med funktionsnedsättning	24
Föräldrar med låga inkomster är särskilt utsatta. Likaså ensamstående män och kvinnor. Barnperspektivet behöver beaktas	25
RÄTTEN TILL BOSTAD?	27
Vad är en bostad?.....	27
Definition trångboddhet.....	28
Ett adekvat boende.....	29
FUNGERANDE HYRESMARKNAD - FÖRUTSÄTTNING FÖR EN FUNGERANDE BOSTADSMARKNAD	30
Marknadens arbete med att tillhandahålla bostäder.....	30
Allmännyttans roll och ansvar	30
Kraven från hyresvärdar	31
Hyresförhandlingar och hyressättningar.....	31
Rörligheten på bostadsmarknaden - flyttkedjor.....	31
De ekonomiska förutsättningarna på bostadsmarknaden	32
Nyproduktion av bostäder.....	32

LÄNSSTYRELSESNAS UPPFÖLJNING AV DEN KOMMUNALA	
VERKTYGSLÅDAN FÖR - BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPRÅGORNÄ -	34
Riktlinjer för bostadsförsörjning	37
Kommunala bostadsförmedlingar	41
Vem får anordna bostadsförmedling?	41
Hur är de organiserade?	41
Hur fungerar det?	41
Marknadsplats.....	47
Förtur	47
Ägardirektiv	49
Fysisk planering och markpolitik	49
Samverkan med aktörerna på bostadsmarknaden	50
Kommunala insatser direkt riktade mot hemlöshet	50
Samverkan med ideella organisationer	50
Avhysningsförebyggande arbete	51
Sammanhanget för bostadsförsörjningsfrågorna	52
Många parallella processer och många aktörer	53
LÄNSSTYRELSESNAS ARBETE MED BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPRÅGORNÄ	
.....	55
Företräda och samordna statliga intressen.....	55
Statliga underlag, uppföljning och statistik behöver utvecklas.....	55
Stat och kommundialogen i länet.....	55
Utvecklingsarbete inom och mellan länsstyrelserna	56
Länsstyrelsernas integrationsarbete	56
RB 13, 2017.	58
Utvecklingsarbete med Sveriges kommuner och landsting (SKL)	60
SLUTORD	61
KÄLLFÖRTECKNING OCH FÖRDUJPAD LÄSNING	62
RELEVANT LAGSTIFTNING M.M.....	66

Inledning

Länsstyrelserna har sedan 2015 haft i uppdrag att utifrån bostadsförsörjningsansvaret stödja kommuner och andra aktörer i arbetet med att underlätta inträde på bostadsmarknaden m.m. Dessförinnan hade länsstyrelserna ett treårigt uppdrag att utifrån bostadsförsörjningsansvaret stödja kommunerna i deras planering av arbetet att motverka hemlöshet. Tidigare uppdrag finns redovisade i ett antal rapporter, se bilagor.

Föreliggande rapporten delger länsstyrelsernas iakttagelser:

- Samhällets förändringar avseende bostadsförsörjningsfrågorna som skett de senaste sex år
- Bostadssociala utmaningar
- Uppföljning av olika kommunala verktyg t ex kommunala bostadsförmedlingar och riktlinjer för bostadsförsörjning
- Utvecklingsmöjligheter för kommunerna att klara uppdraget att förse alla medborgare med bostäder och goda livsmiljöer
- Utvecklingsmöjligheter för länsstyrelserna i uppdraget att stödja kommunerna på bästa sätt i deras uppdrag avseende bostadsförsörjningsfrågorna
- Brister på systemnivå

Länsstyrelsernas slutsats är att de grupper som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden eller stanna kvar på bostadsmarknaden av olika skäl inte står i fokus i arbetet med bostadsförsörjningsfrågorna.

Analys – lägesbild över bostadssituationen

Bostadsmarknadens aktörer behöver förhålla sig och anpassa sig till det nya tillståndet på bostadsmarknaden – att hemlösheten ökar samtidigt som det byggs mer än på många år.

Fortsatta bostadssociala utmaningar

Utvecklingen på strukturell nivå har skapat utmaningar för kommunerna när det gäller bostadsförsörjningen. Sverige har en positiv befolkningsutveckling med både födelseöverskott och nettoinvandring. Under de senaste åren har flyktingars andel av invandringen ökat. Befolkningsökningen är ojämnt fördelad över landet. Osäkerheten på arbetsmarknaden, ekonomisk utsatthet och små hushåll skapar efterfrågan på företrädesvis mindre- men även stora- och billiga hyresrätter.

Ovanstående innebär att samhället står inför bostadssociala utmaningar såsom:

- Bygga ett samhälle som motverkar segregation och ökade inkomstklyftor
- Permanent bostad är en förutsättning för att skapa en trygg uppväxt för alla barn
- Producera hyresbostäder till rimliga priser i stor skala
- Låg betalningsförmåga hos de ekonomiskt svagare och låg betalningsvilja hos de ekonomiskt starkare (som ofta har låga boendekostnader)
- Tillgängliggöra bostäder i det befintliga beståndet
- Tillhandahålla bostäder för nyanlända både på kort och lång sikt

Länsstyrelserna konstaterar att under de sex åren som vi har arbetat med inträdesuppdraget kvarstår merparten av de iakttagelser och utmaningar som tidigare rapporter identifierat. Dock kan vi se att situationen/förutsättningarna för de som av olika anledningar har svårt att få inträde eller etablera sig på bostadsmarknaden har förvärrats. De individuella förutsättningarna handlar idag mer generellt om svag ekonomi än av andra orsaker så som till exempel brist på nätverk, psykiska/fysiska funktionsnedsättningar och andra individuella orsaker.

Befolkningen ökar och koncentreras till storstadsområdena. Knappt hälften av befolkningen är sysselsatta vilket innebär att en relativt stor andel av den övriga befolkningen kan ha mer osäkra ekonomiska förutsättningar som kan försvåra både tillgång till bostad och till en mer varaktig bostadslösning. De utmaningar som idag finns på den svenska arbetsmarknaden handlar framförallt om vilka som ingår i arbetskraften och vilka som står utanför. Trots att sysselsättningen är hög för samhället i stort finns det grupper där läget ser helt annorlunda ut. Inträdet på arbetsmarknaden är

en hög tröskel för många likaså har allt fler idag mer osäkra eller tillfälliga anställningar än tidigare.

Det finns fortfarande ett stort mörkertal kring de boendesituationer som många lever i idag då inte alla har någon form av kontakt med myndigheter. Trots det så ger Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning en lägesbild hur boendesituationen ser ut. Det framkommer att allt fler bor inom den sekundära bostadsmarknaden, främst med sociala eller kommunala kontrakt. Mer än var femte person i Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning 2017 har inga andra behov som föranleder stöd, insatser eller behandling utöver boendet. Detta innebär att socialtjänsten alltmer behöver arbeta med individer som inte skulle behöva ha kontakt med den. Anmärkningsvärt är också att hemlösheten bland ensamstående kvinnor med barn ökar. Fler individer/hushåll är i en utsatt situation med tillfälliga bostadslösningar på en dold marknad där ingen möjlighet finns till att få och behålla en bostad.

En positiv indikation i 2017 års hemlöshetskartläggning är att personer med missbruk och personer med psykisk ohälsa är något färre än för sex år sedan. Kan det vara så att kommunerna har utvecklat metodik och arbets sätt att hantera dessa personers boendesituation bättre, till exempel genom *Bostad först*? Idag är det få kommuner som gör egna kartläggningar kring hemlöshet, det är främst storstadskommuner som Malmö, Göteborg och Stockholm. De kompletterande rapporter från den idéburna sektorn genom exempelvis Rädda Barnen och Stadsmissionen är av stor betydelse för kunskap och för vårt fortsatta arbete kring bostadsförsörjningsfrågorna.

Som ny i Sverige befinner sig nyanlända personer i en mycket utsatt situation där bostad är en avgörande förutsättning för att de ska kunna etablera sig i landet och bli självförsörjande. Den nya bosättningslagen har medfört att vissa nyanlända har fått inträde på bostadsmarknaden men kommunerna uppger att risken för undanträngningseffekt för andra är stor vilket kan öka motsättningar i samhället.

För äldre med en svag ekonomi finns det få alternativ kring boendeformer och många befinner sig "inlåsta" på grund av begränsad fysisk tillgänglighet. Utifrån de underlag länsstyrelserna tagit del av tenderar personer som har bostad med särskild service enligt LSS ha en mer utsatt situation än tidigare då tillgång på lämpliga bostäder är mindre än efterfrågan. Många barn är idag i en utsatt situation där barnperspektivet tenderar att åsidosättas utifrån flera aspekter såsom bristen på långsiktighet och en trygg inne- och utemiljö.

Tillgänglighet ur flera aspekter är något som bör lyftas mer inom bostadsförsörjningsarbetet. Från den fysiska tillgängligheten i fastigheten och utemiljön till service, skola och tillgången på allmänna kommunikationer. Men även tillgänglighet utifrån ekonomiska förutsättningar då hyresnivåer många gånger idag begränsar möjligheten för en stor del av befolkningen

att få möjlighet till en hyreslägenhet alls. Även krav från hyresvärdar på inkomst/anställning innebär utestängning från bostadsmarknaden.

Allt oftare frågar kommunerna länsstyrelserna *vad är en lämplig bostad* är liksom *rätten till en bostad* - det offentliga ansvar. Utifrån hur det idag ser ut kring tillgången på bostad och ett ökat behov bland de som behöver stöd så saknas begrepp och gemensamma normer för vad som är en bostad och vad trångboddhet innebär kopplade till bostadsförsörjningsarbetet.

Ansvar för bostadsförsörjningsfrågorna

Enligt regeringsformen 1 kap §2 framgår att den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga för rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa. Dessa sociala rättigheter är att se som målsättningar för all offentlig verksamhet.

Samhällsplaneringen innebär ett samspel och en samverkan mellan den nationella, regionala och lokala nivån. De olika aktörerna har olika roller och ansvar. Det krävs att alla aktörer är medvetna och kunniga om var och ens roller och att alla bidrar med sin del.

Bostadsförsörjningsplaneringens primära planeringsunderlag utgörs av kommunernas planeringsunderlag *Riktlinjer för bostadsförsörjning*. Men även det statliga planeringsunderlaget som länsstyrelserna årligen tar fram, den *Regionala bostadsmarknadsanalysen(BMA)*, är av vikt. Under länsstyrelsernas arbete med uppdraget har det blivit allt tydligare att samhällsplaneringens och bostadsförsörjningens aktörer helt eller delvis har kunskapsluckor när det gäller system- och sammanhangskunskap. Exempelvis har länsstyrelsernas uppföljning av kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning synliggjort att många kommuner inte har klart för sig vad riktlinjer för bostadsförsörjning är för dokument. Inte heller vad dokumentet bör innehålla för att kunna fungera som ett kommunalt planeringsunderlag som redovisar behov, mål och åtgärder för kommunens arbete med bostadsförsörjningsfrågorna.

Det saknas ett "normalläge" där bostadsmarknaden haft tillfälle att fungera i mötet mellan utbud och efterfrågan. Bostadsmarknaden har under lång tid varit reglerad och efter avregleringen har inte ett normalläge uppstått. Under en längre tid har det saknats en statlig bostadspolitik vilket har lett till att det formats "bostadspolitik" inom alla delar av systemet. Eftersom floran av nationella mål, planer och program är stor och målen ibland motstridiga så har det varit svårt för de som arbetar med bostadsförsörjningsfrågorna att få en överblick över statens prioriteringar och förstå vad som är viktigast, allt förefaller lika viktigt. Det är tre politiska nivåer som ska mötas i arbetet med fysisk planering och bostadsförsörjning; stat,

region och kommun. Dessa tre aktörer kan ha oförenliga mål och det saknas reglering för att dessa mål ska överensstämja. Det saknas även uppföljning kring hur målen förhåller sig till varandra. Var ska kompetensen finnas? Uppdelningen mellan stat och region behöver klargöras.

Den regionala arenan behöver knytas ihop. PBL förutsätter en god samverkan mellan de olika regionala aktörerna kring frågor som berör fler än en kommun avseende både infrastruktur och bostadsförsörjning. Den regionala tillväxten påverkas negativt när bostadsmarknaden inte fungerar. Det kan vara svårt att tacka ja till ett nytt jobb eller ny utbildningsplats när det saknas lämpliga bostäder. Brist på blandning i beståndet leder även till att människor bor åtskilda varandra, segregerade, vilket innebär skillnader i levnadsvillkor samt mindre delaktighet i samhället i vissa kommuner. Detta leder till utanförskap för enskilda individer och minskad attraktivitet för kommuner, vilket kan påverka den regionala utvecklingen negativt.

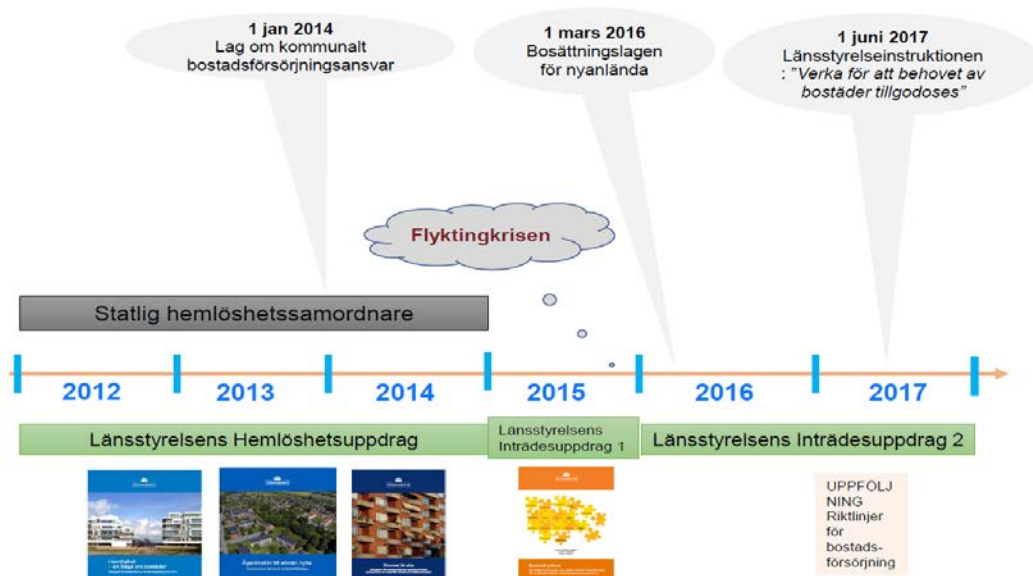
Det finns stora skillnader mellan kommunernas sätt att arbeta med bostadsförsörjning och även stora regionala skillnader. I kommunernas arbete med att planera för bostadsförsörjningen har frågan om att förebygga hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden inte alltid funnits på agendan. Länsstyrelserna saknar ett ”rättighetsorienterat arbetssätt” med frågorna hos kommunerna. Istället har frågorna huvudsakligen kommit att betraktas som individuella problem och socialtjänsten har fått ta ett stort ansvar.

Länsstyrelserna har sett att det finns behov av att fortsätta följa och analysera kommunernas arbete inom hemlöshetsområde. Generellt behöver kommunerna stöd i att utveckla sitt arbete när det gäller att använda sin verktygslåda i bostadsförsörjningsarbetet att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Länsstyrelsernas slutsats är att kontinuerliga stat och kommundialoger är väsentliga för fortsatt utveckling inom bostadsförsörjningsområdet särskilt avseende de grupper som har det svårt på bostadsmarknaden.

Länsstyrelserna har identifierat en rad förutsättningar som måste vara uppfyllda inom kommunen för att kommunen ska åstadkomma ett så bra arbete med bostadsförsörjningen som möjligt. Dessa är:

- Politisk vilja
- Förvaltningsövergripande analyser och framtagande av kunskapsunder
- Intern samverkan mellan förvaltningarna och mellan förvaltningar och politik i att lösa HUR-frågorna
- Resurser och kompetens
- Samverkan mellan kommunerna inom bostadsmarknadsregionen/ delregionen

Länsstyrelsernas uppdrag 2012–2017



Länsstyrelserna har haft i uppdrag att stödja kommuner och andra aktörer med arbetet att underlätta inträde på bostadsmarknaden för resurssvaga hushåll samt i arbetet med att förebygga avhysningar.

Länsstyrelsernas delrapport *Bostad sökes. Att stödja kommuner och andra aktörer i arbetet med att underlätta inträde på bostadsmarknaden m.m.* (2016) visar att det på många sätt sker en positiv utveckling inom arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning men att det fortsatt är ett utvecklingsområde när det gäller att se till de särskilda målgruppernas inträde och etablering på bostadsmarknaden.

I rapporten *Bostad åt alla, 2016* följde länsstyrelserna upp hur kommunerna använder de verktyg som står till förfogande när det gäller att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Det är dels en fråga om hur kommunerna arbetar generellt för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder dels riktade insatser för dem som riskerar eller befinner sig i hemlöshet.

2015 genomförde länsstyrelserna en kartläggning av kommunernas direktiv till sina allmännyttiga bostadsaktiebolag som sammanställdes i rapporten *Ägardirektiv till allmän nytta. Kommunernas styrning av bostadsaktiebolagen*.

I Länsstyrelsernas slutrapport *Hemlöshet-en fråga om bostäder* (länsstyrelsernas hemlöshetsuppdrag 2012-2014) lyfts att en nationell social bostadspolitik efterfrågas för att hantera utmaningarna kring tillgången på långsiktiga bostadslösningar med rimliga hyror. Strukturella förhållanden påverkar starkt de fortsatta utmaningarna som kommunerna ställs inför en ökad befolkning och hushåll med relativt låga inkomster.

Försämrad situation för fler som har det svårt på bostadsmarknaden

Det är positivt att bostadsbyggandet har tagit fart de sista åren och har ökat i flera kommuner. Men samtidigt är det flera kommuner som inte bygger något alls på grund av att förutsättningarna är dåliga. Det är problematiskt att nyproduktion i regel är dyr. Att det saknas förutsättningar för en nyproduktion av bostäder leder också till ökad bostadsbrist.

Det har också blivit tydligt att kommunernas bostadsbyggande inte tillgodoser det behov som genereras av befolkningsökningen i landet. Vi kan fortfarande se en ökad bostadsbrist som för de ekonomiskt utsatta hushållen alltmer genererar ökad trångboddhet och hemlöshet.

Alla invånare har inte samma förutsättningar vad gäller tillträde till bostadsmarknaden. Vissa möter hinder med att få bostadslån eller hyreskontrakt på grund av betalningsanmärkningar, avsaknad av fast anställning eller avsaknad av personnummer. För andra är de bostäder som finns tillgängliga på marknaden inte överkomliga. Läget, tillgängligheten, priset eller hyresnivån omöjliggör en tillfredsställande levnadsstandard eller fungerande levnadsvillkor i övrigt.

I Stadsmissionens årliga rapport om hemlöshet (2017)¹ beskrivs läget på den svenska bostadsmarknaden som krisartad då skenande priser och hög skuldsättning stänger ute allt fler. Det räcker med att hamna i en situation med skilsmässa eller att förlora jobbet för att riskera hemlöshet. Stadsmissionen efterfrågar både kortsiktiga som långsiktiga åtgärder, exempelvis att förstärka bostadsbidraget och reformera skatte- och avdragssystemen för att få igång flyttkedjor och att på lokal nivå genomföra insatser för dem som riskerar hemlöshet.

Demografiska förändringar

Sveriges befolkning ökar

Enligt statistik från SCB² förväntas folkmängden i Sverige att öka med omkring 1,5 procent per år de närmsta åren. Det är historiskt sett en mycket hög nivå som tidigare bara förekommit några enstaka år på 1800-talet. Enligt beräkningarna kommer det att bo 739 000 fler i Sverige år 2020 än det gör idag. Även de följande fem åren (2021–2025) förväntas en fortsatt stor folkökning, i nivå med den som varit åren 2011–2015. En så snabb folkökning gör att befolkningen i Sverige kommer passera elva mil-

¹ Hemlös 2017. Tema: Sverige i stort behov av nya grepp i hemlöshetspolitiken- kommunerna måste ta kampen mot hemlöshet på allvar. Stockholms stadsmission.

² Sveriges framtida befolkning 2016–2060, SCB

joner år 2024. I jämförelse med folkmängd i olika åldrar år 2015 och prognostiserad förändring år 2020 och 2025 beräknas befolkningen öka i alla åldersklasser mellan 0 till 80 år, förutom i åldrarna 19–24 år. Minskningen skulle fortsätta vara ännu större om det inte vore för den förväntade nettoinvandringen i dessa åldrar.

Befolkningen koncentreras

Sveriges befolkning koncentreras alltmer till Stockholm, Göteborg och Malmö. Redan idag bor drygt 1,7 miljoner människor i de kommunerna och antalet beräknas öka med 37 procent under de närmaste 40 åren. I glesbygdskommunerna väntas däremot folkmängden minska med 10 procent, vilket påverkar den så kallade försörjningskvoten³.

Befolkningen blir äldre

Sveriges befolkning blir, i likhet med många andra länder, allt äldre. Fram till år 2060 beräknas andelen äldre öka kraftigt samtidigt som andelen personer i arbetsför ålder minskar. Samhället möter nya utmaningar när färre personer ska försörja allt fler.

Ekonomiska förutsättningar för befolkningen

Nästan 50 procent av befolkningen är sysselsatta. Ytterligare drygt en tredjedel av befolkningen står utanför arbetsmarknaden på grund av att de är barn eller pensionärer. Resten är sjukskrivna, arbetslösa, studerar eller gör något annat⁴. I Socialstyrelsens hemlöshetsrapport framkommer att nästan en av tio har lön från regelbundet eller tillfälligt arbete (försörjningsstöd den enskilt vanligaste inkomstkällan för personer i hemlöshet)⁵.

Inkomster för de resurssvaga individerna/hushållen

Hälften av de vuxna med ekonomiskt bistånd fick det på grund av arbetslöshet under 2016. Nästan fyra av tio hade bistånd under minst tio månader. Sedan 2011 har andelen med mycket långvarigt ekonomiskt bistånd ökat⁶.

³ "Ett enkelt sätt att sammanfatta vad den demografiska utvecklingen kan komma att betyda för de materiella livsvillkoren i framtiden är att relatera hela befolkningen (i landet, länet eller kommunen) till antalet personer i yrkesaktiv ålder (20-64 år). Försörjningskvoten = hela befolkningen / befolkningen 20-64 år". www.scb.se

⁴ <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Arbetsmarknad/Befolkning/Befolkning-och-arbetsmarknad/>

⁵ Socialstyrelsens hemlöshetsrapport. 2017. I kartläggningen uppges totalt drygt 33 250 personer som är kända av socialtjänsten eller andra uppgiftslämnare leva i hemlöshet under vecka 14 år 2017.

⁶ *Öppna jämförelser av ekonomiskt bistånd*. SKL och Socialstyrelsen. November 2017

Under 2016 beräknades cirka 14 procent av befolkningen i ålder 20–64 år försörjas av olika sociala ersättningar och bidrag (hit räknas sjukpenning, sjuk- och aktivitetsersättning, ersättning vid arbetslöshet, arbetsmarknadsåtgärder eller ekonomiskt bistånd).

Var sjätte person i Sverige, som är 65 år eller äldre, har en inkomst som innebär risk för fattigdom⁷. Det är en något högre andel än bland äldre i andra nordiska länder.

Sverige har den högsta andelen äldre med en disponibel inkomst under den relativa fattigdomsgränsen bland de nordiska länderna. Ungefär 17 procent av de som är 65 år eller äldre har låg disponibel inkomst jämfört med mellan 9 och 12 procent i övriga Norden.

Hushållens boendeutgifter

De svenska hushållen lägger i genomsnitt en femtedel av sin disponibla inkomst på boendet. Störst är andelen för hushåll i hyresrätt. År 2013 gick 28 procent av den disponibla inkomsten för hushåll i hyresrätt till boendet. För hushåll i bostadsrätt var andelen 20 procent och för hushåll i ägt småhus 16 procent. Att andelen är större för hushåll i hyresrätt beror inte på att de har högre boendeutgift utan på att de i genomsnitt har lägre disponibel inkomst⁸.

För ett genomsnittligt hushåll var utgiften för bostaden 21 procent av den disponibla inkomsten. Ensamstående kvinnor över 64 år betalar störst andel av inkomsten för sitt boende, 35 procent. Minst andel, 15 procent, betalar sammanboende under 65 år, utan barn.

Länsstyrelsernas iakttagelser

- Kommuner och övriga myndigheter som berörs av bostadsförsörjningsfrågorna uttrycker allt mer ett behov av samlad omvärldsbevakning och relevant statistik när det rör befolkning i relation till bostadsbehov. Kommunerna ser svårigheter att bedöma framtida behov då befolkningsprognoser är osäkra vilket gör det svårt att göra bedömningar vad som ska göras
- Befolkningen koncentreras alltmer till storstadsområdena vilket främst beror på att invandringen sker dit och födseltillskottet är

⁷ Enligt EU:s definition befinner sig en person i risk för fattigdom om man lever i ett hushåll där den disponibla inkomsten (inklusive sociala transfereringar) per konsumtionsenhet är mindre än 60 procent av medianvärdet för samtliga i befolkningen.

⁸ SCB. 2014

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2016/boende-till-rimlig-kostnad.pdf>

<http://www.regeringen.se/4ab455/contentassets/2f66741d8cd1477e92553e834b283769/hyresmarknad-utan-svarthandel-och-otillaten-andrahandsuthyrning-sou-2017-86.pdf>

större där och inte som tidigare på grund av inflyttning från övriga delar av landet. Det pågår inte en avfolkning av landsbygden, dock har många av landsbygdskommunerna ett födelseunderskott

- De utmaningar som idag finns på den svenska arbetsmarknaden handlar framförallt om vilka som ingår i arbetskraften och vilka som står utanför. Trots att sysselsättningen är hög för samhället i stort finns det grupper där läget ser helt annorlunda ut
- Det är idag en relativt stor andel av befolkningen som försörjs av bidrag i någon form vilket försvårar deras möjligheter till att få inträde på bostadsmarknaden liksom att ges möjlighet till mer varaktiga bostadslösningar
- Boendekostnaden tar en stor del av hushållens utgifter och än mer för de som är ekonomiskt utsatta (tex äldre ensamstående kvinnor)

Bostadsmarknaden 2017 för de som har det svårt på bostadsmarknaden

Varje kommun ska enligt lag planera för bostadsförsörjningen så att förutsättningar skapas för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Planeringen ska främja att ändamålsenliga åtgärder förbereds och genomförs. Länsstyrelserna ska årligen göra en analys av situationen på bostadsmarknaden i respektive län som Boverket sedan sammanställer nationellt.

I 2017 års bostadsmarknadsenkät (BME)⁹ framgår att 255 av landets 290 kommuner bedömer att det är underskott på bostäder på marknaden. Det är en ökning med 72 kommuner på två år.

Situationen är fortfarande ansträngd för grupper som är nya på bostadsmarknaden, så som unga och nyanlända, men även för äldre som vill flytta till en mer tillgänglig bostad. Detta trots ett ökat bostadsbyggande i vissa kommuner.

Drygt 250 kommuner uppger ett underskott på bostäder för nyanlända. Lika många kommuner uppger ett underskott på bostäder för ungdomar. Kommunerna återfinns i alla kommungrupper, såväl i storstadsregioner som i kommuner med mindre folkmängd.

Läget har försämrats när det gäller tillgången till särskilda boendeformer. Sämst är situationen för personer med funktionsnedsättning där 163 kommuner uppger att det saknas tillräckligt med bostäder.

Drygt 11 000 allmännyttiga bostäder såldes under 2016. Över 90 procent av dem såldes till privata hyresvärdar för fortsatt uthyrning.

⁹<http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/>

Allt fler kommuner tar fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Över hälften av landets kommuner har antagit riktlinjer under innevarande eller föregående mandatperiod.

Beskrivning målgrupper

I syfte att kunna belysa dem som har det svårare att komma in på bostadsmarknaden har vi under tiden för vårt uppdrag benämnt *särskilda målgrupper* utifrån Boverkets vägledning till kommunerna vid framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt BFL¹⁰, dvs ungdomar, studenter, äldre, personer med funktionsnedsättning och nyanlända. *Särskilda grupper* definierar vi som de som av olika skäl har det svårt på bostadsmarknaden. Allt oftare används dock *resurssvaga hushåll* eller *ekonomiskt svaga* som täcker in fler än ovan nämnda som återfinns i t ex BME. I Boverkets handbok nämns även kvinnor i behov av skyddat boende och personer med låg betalningsförmåga.

Vilka som har svårt att komma in på bostadsmarknaden och etablera sig varierar över tid och skiljer sig också beroende åt i landets kommuner beroende på lokala och regionala förutsättningar.



¹⁰ Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden – ett sammansatt problem

Problemet med hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden är ett mångfasetterat problem. Orsakerna till hemlöshet kan sökas på olika nivåer och arbetet med att motverka hemlöshet behöver också fokusera på olika aspekter. Ibland skiljer man på hemlöshet orsakad av strukturella faktorer och hemlöshet orsakad av individuella faktorer¹¹.

På *strukturell nivå* kan orsaker till hemlöshet bland annat sökas i faktorer som berör arbetsmarknad, bostadsmarknad och migration. Urbaniseringen innebär en stor inflyttning till de stora städerna med stor efterfrågan på bostäder. I andra regioner minskar befolkningen vilket resulterar i ett överskott på bostäder. Bostadsmarknadens sätt att fungera påverkar tillgången på bostäder och den konkurrens som råder lokalt och regionalt påverkar vilka krav som ställs på bostadssökande.

På *institutionell nivå* påverkar planeringen av bostadsbyggandet tillgången på bostäder. Hyreslagstiftningen påverkar människors möjligheter att få och behålla en bostad. Förekomsten av bostadsförmedling, kösystem och liknande påverkar fördelningen av befintliga bostäder. Biståndsinsatser och samhällsservice som exempelvis boendestöd och hushållsekonomisk rådgivning påverkar människors möjligheter att få och behålla bostäder.

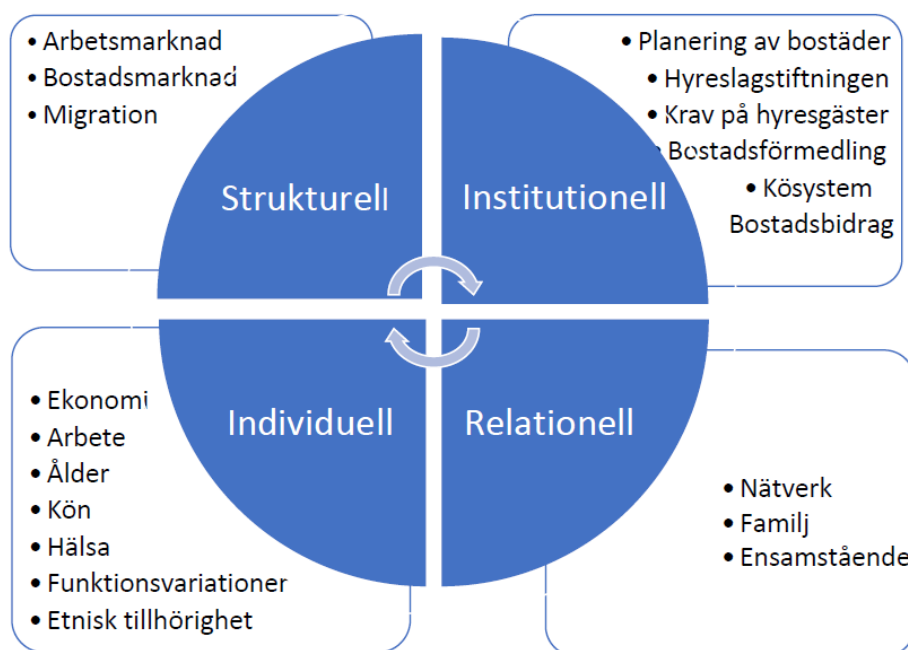
Många faktorer som är förknippade med *familjerelationer* har betydelse för möjligheten att få och behålla en bostad. Som ensamstående är personen mer sårbar än om ansvaret för boendet delas. Samtidigt kan en parrelation som inte fungerar, exempelvis innehåller våld, påverka möjligheten att bo kvar i en gemensam bostad. Sammanbrott i relationen genom skilsmässa eller den ena partens död kan innebära att bostaden går förlorad.

På *individuell nivå* påverkar faktorer som ekonomi och anställningsförhållanden möjligheten att få bostad. Ålder, kön, hälsa och eventuell funktionsnedsättning spelar in. Om man är asylsökande eller har status som flykting kan också ha betydelse. Etnisk tillhörighet påverkar risken för att bli diskriminerad som bostadssökande. Individuella problem som exempelvis missbruk kan minska möjligheterna medan individuella resurser som utbildning och kontaktnät kan öka möjligheterna att få och att behålla en bostad.

¹¹ FEANTSA, som är det organ inom EU som arbetar med frågor som rör hemlöshet, använder en modell för att illustrera sårbarhet och risk för hemlöshetsproblematik som utgår från orsaker på strukturell, institutionell, relationell och individuell nivå.

Bilden nedan illustrerar den komplexa utmaningen att arbeta med hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Det räcker inte att arbeta inom enbart en nivå utan det krävs fokus på flera aspekter på en och samma gång. Detta är en utmaning sett till de som behöver medverka till beslut, åtgärder, insatser etc då det är många myndigheter och aktörer som berörs av frågorna; politiken, Boverket, länsstyrelserna, regionerna/landstingen m fl. Många frågor ligger helt utanför kommunens ansvar och möjlighet att påverka.

Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden– ett sammansatt problem



Definitioner av hemlöshet

När det rör hemlöshetsproblematiken använder länsstyrelserna Socialstyrelsens definitioner av hemlöshet¹². De olika hemlöshetssituationerna omfattar personens akuta brist på tak över huvudet som mer långvariga boendeformer som inte kan jämföras med eget boende (pga. kontraktsform).

¹² <https://www.socialstyrelsen.se/SiteCollectionDocuments/hemloshetssituationer-2017.pdf>

De invånare som har det svårt att komma in eller hålla sig kvar på bostadsmarknaden/hyresmarknaden

Ungdomar och unga vuxna har svårt att få en första bostad. Det samma gäller nyanlända flyktingar och andra som saknar kontaktnät. Äldre med en svag ekonomi kan ha svårt att flytta till ett boende som motsvarar deras behov. Barnfamiljer med låg inkomst har en svag ställning på bostadsmarknaden.

I många kommuner finns en förhoppning om att flyttkedjor ska starta genom att äldre lämnar äldre billiga bostäder för att flytta till mera ändamålsenliga bostäder i nyproduktion. Men många äldre har inte ekonomiska möjligheter eller vilja att byta bostad.

År 2015 befann sig åtta procent av Sveriges vuxna befolkning och nästan tolv procent av barnen i en långvarig risk för fattigdom. Under samma period ökade antalet individer i gruppen, allra mest bland barn. En annan utsatt grupp är äldre. Närmare 16 procent av de äldre har en disponibel inkomst¹³ under 60 procent av medianen för Sverige.

Snitthyran för små lägenheter har i flera län blivit så hög att en ungdom med medianinkomst bara har 500 kr kvar till det som Eurostat bedömer som smärtgräns. Det betyder att hyrorna inte är överkomliga för en stor andel med lägre inkomster än medianen¹⁴.

Avseende segregering finns mätningar från SCB där andelen invånare med utländsk bakgrund inom ett givet bostadsområde jämförs med snittet inom hela kommunen. Enligt detta sätt att mäta tilltog segregeringen i 209 av landets 290 kommuner år 2015¹⁵.

I Socialstyrelsens kartläggning kring hemlöshet¹⁶ uppges totalt drygt 33 250 personer som är kända av socialtjänsten eller andra uppgiftslämnare leva i hemlöshet under vecka 14 år 2017. Kartläggningen visar att personer med missbruk och personer med psykisk hälsa är något färre 2017 än 2011.

Mer än var femte person i hemlöshetskartläggningen har inte några andra behov som föranleder stöd, insatser eller behandling utöver boendet. För nästan var femte person uppgavs en bidragande faktor till deras hemlöshetssituation att de blivit avhysta från sin bostad.

Nästan hälften av personerna i hemlöshetskartläggningen bor inom den sekundära bostadsmarknaden, främst i bostäder med sociala eller kommunala kontrakt där kommunen hyr ut i andra hand. Antalet personer som bor i långsiktiga boendeformer är drygt 1900 fler år 2017 jämfört med 2011. Majoriteten är ensamstående kvinnor med barn under 18 år varav en

¹³ Omfattar lön efter skatt samt annan avkastning på arbete eller kapital, liksom olika sociala ersättningar i form av försörjningsstöd, bostads- och barnbidrag.

¹⁴ På tal om mänskliga rättigheter. 2017. Länsstyrelserna.

¹⁵ På tal om mänskliga rättigheter. 2017. Länsstyrelserna.

¹⁶ Socialstyrelsens hemlöshetsrapport.2017.

femtedel har lön eller studiemedel som huvudsaklig inkomstkälla. 25 % ansågs inte ha behov av insatser annat än boendet. Under 2015 gav svenska myndigheter 10 740 personer i åldern 21 år och äldre boendestöd för att undvika hemlöshet.

Länsstyrelsernas iakttagelser:

- I Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning framgår att nästan hälften av de personer som ingick i kartläggningen bor inom den sekundära bostadsmarknaden, främst med sociala eller kommunala kontrakt
- Mer än var femte person i hemlöshetskartläggningen 2017 har inte några andra behov som föranleder stöd, insatser eller behandling utöver boendet
- Fler ensamstående kvinnor med barn utsätts för hemlöshet idag än tidigare

Mottagandet av nyanlända¹⁷

Antalet personer som söker asyl i Sverige har ökat markant sedan 2012–2013. Efter hösten 2015 har dock migrationspolitiken inom EU blivit betydligt restriktivare. Även Sverige har skärpt lagstiftningen vilket medfört att de förändrade förutsättningarna bedöms leda till att färre beviljas uppehållstillstånd från 2017 och efterkommande år.

I Länsstyrelsernas återrapportering till regeringen¹⁸ framkommer att många kommuner arbetar aktivt för att kunna erbjuda anvisade nyanlända permanenta bostäder, och så sker också på många håll runtom i landet. Den generella bostadsbristen försvårar dock kommunernas möjligheter att anvisa till permanenta bostäder och många kommuner tvingas istället använda sig av tillfälliga lösningar.

På frågan om kommunerna i sin boendeplanering innefattar självbosatta nyanlända instämmer knappt var femte kommun. Självbosättningen innebär en utmaning runtom i landet, och kommuner vittnar om ökad segregation, trångboddhet, undermåliga bostäder, oseriösa hyresvärdar, höga hyror och tillfälliga lösningar som följd av självbosättningen. Självbosättningens konsekvenser påverkar i sin tur individernas möjligheter till att tillgodogöra sig etableringsinsatser och skolgång. En problematik som förekommer framförallt i glesbygdslän är svårigheten i att placera anvisade

¹⁷ Begreppet nyanlända syftar på före detta asylsökande som beviljats uppehållstillstånd, samt deras anhöriga som beviljats uppehållstillstånd på anknytningsskäl. Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. Enligt 5 § är en kommun skyldig att efter anvisning ta emot en nyanländ för bosättning i kommunen.

¹⁸ Länsstyrelsernas återrapportering av uppdrag 40 (oktober 2017).

nyanlända i bostäder på landsbygden, då avsaknaden av allmänna kommunikationer gör det svårt eller omöjligt för de nyanlända att ta sig till etableringsinsatser, SFI, möten med Arbetsförmedlingen och andra aktiviteter.

Tillfälliga boendeformer samt att många tidigare nyanlända riskerar att stå utanför bostadsmarknaden i kommuner med mycket stor bostadsbrist ökar risken för att akuta lösningar i kommunerna ackumuleras över tid eller att lösningar tänkta att vara tillfälliga mer eller mindre permanenteras.

Även om Migrationsverket det senaste året har avvecklat flera anläggningsboenden runt om i landet så kvarstår konkurrensen mellan Migrationsverket och kommunerna om samma bostäder då Migrationsverket behåller kontrakten för lägenheter av bättre kvalitet.

Redan år 2013 uppgav 60 procent av landets kommuner¹⁹ att bostadsbrist var ett ganska stort eller mycket stort hinder för kommunen i mottagandet av nyanlända, samma svar kom fram i bostadsmarknadsenkäten. Där framkom också ett tydligt samband mellan svårigheten att hitta bostäder för flyktingar och bristen på hyreslägenheter. Bristen på bostäder för nyanlända påverkar deras möjligheter till etablering i det svenska samhället.

Efter att den nya bosättningslagen trädde i kraft 2016 uppger kommunerna fortfarande att det saknas lämpliga bostäder för nyanlända. När det rör utrikesfödda i stort visar Socialstyrelsens hemlöshetsrapport från 2017 att antalet utlandsfödda i hemlöshet har blivit fler sedan 2011 (drygt hälften av dem har levt i Sverige i minst fem år)²⁰.

Länsstyrelsernas iakttagelser:

- Som ny i Sverige befinner sig nyanlända personer i en mycket utsatt situation där bostad är en avgörande förutsättning för att de ska kunna etablera sig i landet och bli självförsörjande
- Den nya bosättningslagen har medfört att det för vissa nyanlända (de anvisade) har underlättat att få inträde på bostadsmarknaden. Men det är för tidigt att säga om de boendelösningarna som erbjuds är hållbara och långsiktiga
- Utmaningarna kring de nyanlända som bosätter sig på egen hand kvarstår och tenderar att ha ökat de senaste åren. Problematiken kring trångboddhet och kortsiktiga lösningar som framför allt drabbar de barn som berörs av en osäker tillvaro kvarstår
- Risken för undanträngningseffekt för andra utsatta grupper är stor vilket kan öka motsättningar i samhället

¹⁹ Länsstyrelsernas enkätundersökning. 2013.

²⁰ Socialstyrelsens hemlöshetsrapport. 2017.

Äldre

Nu börjar 40-talisterna gå i pension (cirka 20 procent av Sveriges befolkning är 65 år eller äldre). Det här innebär att antalet äldre kommer att öka dramatiskt under de närmaste åren. Ännu har man inte nått den ålder då stora vårdbehov inträder men det är aktuellt att planera inför detta.

Flyttfrekvensen bland äldre är generellt låg, och har varit så under en längre tid. Den låga flyttfrekvensen beror inte bara på ett sinande utbud av bostäder anpassade för äldre. Många av dagens äldre vill också bo kvar i sin nuvarande bostad. Det dåliga utbudet innebär dock en inlåsningsseffekt för de som vill flytta, men som inte har möjlighet till detta, eftersom inga alternativ finns²¹.

Enligt utredningen ”Nationell kvalitetsplan för vård och omsorg om äldre personer” bor en majoritet av de äldre i en bostad där hen inte kan komma ut utan att behöva gå i trappor. Uppskattningsvis 1,5 miljoner ålderspensionärer över 65 år bor i hus där de behöver gå i trappor för att komma ut eller förflytta sig i huset²².

Länsstyrelsernas iakttagelser:

- Få alternativ kring boendeformer för de äldre som har en svag ekonomi
- Behov av att finna rimliga boendelösningar för de som är ”inlåsta” på grund av begränsningar i den fysiska miljön
- Många kommuner saknar en plan för att tillgodose äldres behov av förändrat boende
- Kommuner behöver sätta igång och planera nu för den åldrande befolkningen då planering och byggande tar tid

Ungas inträde på bostadsmarknaden

Ungdomar är en av de grupper som har det svårast att få tag i en bostad på bostadsmarknaden. Problemet har funnits i flera år och har under 2017 förvärrats ytterligare. Det saknas bostäder för unga i många kommuner. I årets bostadsmarknadsenkät uppger 87 % av kommunerna att de har ett underskott på bostäder för ungdomar. Det är en ökning med 6 kommuner eller 3 procentenheter jämfört med förra året då 245 kommuner (84 procent) uppger ett underskott. Sammanlagt 33 kommuner uppger balans på bostadsmarknaden för ungdomar. Det är inte någon kommun som uppger att det finns ett överskott på bostäder för ungdomar.

²¹ Boverket. 2017. Uppgifterna för äldre, unga och personer med funktionsnedsättning har hämtats från Boverket.

²² http://www.sou.gov.se/wp-content/uploads/2017/03/SOU-2017_21_WEBB_Del1.pdf

Unga som grupp har generellt sämre ekonomiska förutsättningar än många andra i den höga konkurrensen om bostäder, framförallt när det gäller de små lägenheterna. Ungdomar konkurrerar med övriga grupper på bostadsmarknaden, men de trängs ofta undan eftersom de ofta saknar kötid, kontakter eller tidigare bostad med bytesvärde.

MUCF²³ uppger att bostadsbristen bland unga har ökat och att kraven på inkomst och anställningsform stänger ute många unga från att köpa eller hyra en bostad i första hand. Unga i åldern 18–25 år har också fått mindre kvar att leva på efter att ha betalat sitt boende. Unga efterfrågar främst hyresrätter, men då bostadsbyggandet varit blygsamt de senaste 20 åren är byggandet av hyresrätter lågt prioriterat. Det fanns inte fler hyresrätter 2010 än 1990 och andelen ettor med kök är idag 7,2 procent, lika stor andel som 1990.

Under 2000-talet har bostadskostnaden för unga legat relativt konstant. Däremot är ungas inkomstutveckling under 2000-talet sämre jämfört med andra grupper i samhället. Det innebär att ungas konkurrenskraft på bostadsmarknaden har försämrats jämfört med andra åldersgruppers. Svårigheterna för unga att etablera sig på bostadsmarknaden innebär också att de kan få svårt att starta ett liv som vuxen och självständig. MUCF:s studie Fokus 11 indikerar att bostadssituationen påverkar ungas möjligheter att få ett arbete. Boendet påverkar också saker som familjebildning, de som bor trångt väljer ofta att skaffa barn senare.

Drygt hälften av landets högskolekommuner bedömer att det saknas bostäder som är särskilt avsedda för studenter på högskola eller universitet. Samtliga stora högskolekommuner anger ett underskott på studentbostäder. Samtidigt är det i dessa kommuner som det kommer att bli störst tillskott av nya särskilda studentbostäder under de närmaste åren.

Länsstyrelsernas iakttagelser:

- Situationen har blivit än värre för unga där deras ofta svaga ekonomi och brist på nätverk och referenser omöjliggör ett inträde på bostadsmarknaden
- Unga blir i en utsatt situation med tillfälliga boendelösningar och oseriösa hyresvärdar. Beroende på deras ekonomi och anställningsförhållanden finns det risk för att de hamnar i svarta kontrakt och svarta anställningsförhållanden
- Flertalet kommuner saknar en plan för att tillgodose ungas behov av boende

²³ Myndigheten för ungdoms- och civilsamhällesfrågor.

Boendemöjligheter för personer med funktionsnedsättning

Fler kommuner uppger i 2017 års bostadsmarknadsenkät att de har underskott på bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning enligt Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)²⁴.

I en rapport från IVO²⁵ påvisas att boendemiljön på flera av landets enskilda boenden för personer med psykiska funktionsnedsättningar inte lever upp till dagens krav. Lokalerna är omoderna och inte ändamålsenliga för målgruppen.

Det framkommer också i rapporten att enskilda blir kvar på tillfälliga boenden. HVB²⁶ är en placeringsform vid mer tillfälliga behandlingsbehov och är inte avsett att vara ett permanent boende. IVO har dock kunnat konstatera att dessa boenden ibland tenderar att bli permanenta för en del personer. På ett av de granskade tillfälliga boendena fanns personer som hade bott där mer än 20 år. Detta blir problematiskt då lokalerna inte är utformade för ett permanent boende, med allt vad det innebär för den enskildes livskvalitet.

Det kan vara svårt för kommunerna att hitta verksamheter som fungerar för den enskilde då det i vissa fall finns specifika behov. Det bidrar till att tillfälliga boendialternativ så som HVB i vissa fall blir till en permanent lösning.

Länsstyrelsens iakttagelser:

- Personer som har bostad med särskild service enligt LSS kan tvingas flytta mot sin vilja
- Personer som har bostad med särskild service enligt LSS har mer begränsad möjlighet att bo där den önskar
- Utbudet av boendemöjligheter behöver bli mer ändamålsenliga utifrån dagens behov
- Många kommuner saknar en plan för att tillgodose funktionshindrades behov av boende trots att de har rättigheter enligt lagstiftningen

²⁴ www.boverket.se

²⁵ En institutionell historia. 2016. IVO.

²⁶ Hem för vård eller boende.

Föräldrar med låga inkomster är särskilt utsatta. Likaså ensamstående män och kvinnor. Barnperspektivet behöver beaktas

För hushåll där två vuxna har arbetsinkomster är kostnaden för boendet på de flesta håll i landet inte något problem. Men hushåll med låga inkomster blir inte alltid godkända som hyresgäster. Par med barn som separerar möter i många fall svårigheter att hitta en bra boendelösning. Antingen familjen önskar ett växelvis boende eller att barnet ska bo hos en av föräldrarna vill barnet ofta ha båda sina föräldrar på nära håll, men det möter ofta svårigheter. I kommuner med en ensidig småhusbebyggelse måste ibland en, ibland båda föräldrarna söka bostad utanför kommunen. För barnen medför föräldrarnas separation i dessa fall även förlust av skola/förskola och de kontakter med vuxna och barn utanför familjen som är viktiga för barnen.

I Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning är drygt en tredjedel föräldrar till barn under 18 år (något fler kvinnor än män). Vanligaste faktorn som bidragit till föräldrars hemlöshet är att de inte godkänts på den ordinarie bostadsmarknaden²⁷

Män är (fortfarande) i majoritet bland de som är i hemlöshet, antalet kvinnor har dock ökat. Allt fler ensamstående kvinnor med barn har fått en svag ekonomi. Ensamstående kvinnor med barn är även starkt överrepresenterade bland de barnfamiljer som drabbas av vräkning. År 2016 berördes 387 barn av vräkningar vilket är 178 individer färre än 2012. På länsnivå är skillnaderna tydliga om antalet berörda barn jämförs med 100 000 invånare²⁸.

Antalet kvinnor som upplever sig utsatta för misshandel har under flera år motsvarat cirka 1,5 % av befolkningen. Flera studier tyder på att ungefär vart tionde barn i Sverige någon gång har upplevt våld från den ena föräldern mot den andra och att vart tjugonde barn upplever våld ofta²⁹. Det saknas statistik på nationell nivå om antalet barn som vistas i skyddat boende. Riksorganisationerna för ideella kvinno- och tjejjourer Unizon och Riksorganisationen för kvinnojourer och tjejjourer (ROKS) sammanställer och redovisar emellertid uppgifter om antalet barn i sina medlemsjourer. Enligt Unizon bodde 2 200 barn i organisationens jourer 2015 medan 871 barn bodde i ROKS-anslutna kvinnojourer 2014 (ROKS 2015)³⁰. Uppgifter från båda organisationerna för 2014 tyder på att fler barn än kvinnor

²⁷ Socialstyrelsens hemlöshetsrapport. 2017.

²⁸ På tal om mänskliga rättigheter. 2017. Länsstyrelserna. Socialstyrelsens hemlöshetsrapport.

²⁹ (Allmänna Barnhuset 2007, Annerbäck, et al. 2010, SOU 2001:71) Ett stärkt barnrättsperspektiv för barn i skyddat boende, Dir 2016:99 f.

³⁰) Ett stärkt barnrättsperspektiv för barn i skyddat boende, Dir 2016:99 f.

vistas i skyddat boende. Enligt Socialstyrelsen tar dock endast 66 procent av de skyddade boendena emot tonårspojkar.

Länsstyrelsernas iakttagelser:

- Den bild som kommunerna ger av befolkningen i sin planering fångar inte den rörlighet som finns hos hushållen. Därför synliggörs inte heller de problem som en alltför ensidig bebyggelse kan innebära, särskilt för barn. De fördelar som en blandad bebyggelse har ur ett barnperspektiv blir inte tydliggjorda
- Kommunerna förhåller sig olika till barnfamiljer med en svag ekonomi. De flesta kommuner är medvetna om behoven, men de ser höga kostnader för nybyggnation som ett stort hinder för att bygga för målgruppen
- Kvinnor har blivit en än mer utsatt grupp de senaste åren
- Barnen är förlorare. Barnperspektivet behöver lyftas ännu mer i kommunernas bostadsförsörjningsarbete
- Många kommuner saknar kunskap om barnfamiljer och deras situation på bostadsmarknaden



Rätten till bostad?

Rätten till en lämplig bostad är en mänsklig rättighet som främst regleras i artikel 11:1 i konventionen för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter. Sverige har ratificerat konvention och är bunden att infria den. Konventionen innehåller flera regler som ska ge invånare skydd mot fattigdom, hemlöshet och andra ovärdiga levnadsvillkor. Rätten till lämplig bostad bygger på följande åtgärdsansvar bland aktörer med maktbefogenheter över invånarna, till exempel skydd för rätten till lämplig bostad (dvs. att ställa villkor på bostadsförmedlingar, bostadsvårdar, byggherrar och andra invånare så att de inte försämrar villkor eller omöjliggör tillträdet)³¹.

I länsstyrelsernas rapport *På tal om mänskliga rättigheter* lyfts det fram att FN:s kommitté för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter har flera synpunkter på den svenska bostadsmarknaden. Den tillstår att den höga flyktingmottagningen inneburit stora påfrestningar för hela samhället, men föreslår samtidigt ökade satsningar på överkomliga hyresrätter och effektiva åtgärder mot segregation. I 2017 års bostadsmarknadsenkäter uppskattar nästan nio av tio kommuner att de har ett underskott på bostäder, vilket begränsar bosättningsfriheten för resurssvaga.

Vad är en bostad?

På Boverkets hemsida framgår att med en bostad avses hus, lägenhet, rum eller annat utrymme att bo i. En bostad kan antingen vara permanentbostad eller fritidsbostad. En permanentbostad är en bostad som nyttjas för ett stadigvarande bruk. I en ny bostad ska det alltid finnas utrymmen för funktioner som sömn och vila, matlagning, måltider, personhygien, daglig samvaro och förvaring. Dessa krav på bostadens utformning finns i Boverkets byggregler. Alla funktioner utom personhygien får finnas i samma rum. Men större bostäder ska vara utformade så att man kan skilja av vardagsrum, kök och sovrum som separata rum, som har fönster.

Från och med 1 juli 2016 infördes vissa ändringar i Boverkets byggregler. Syftet är bland annat att göra det möjligt även för andra enpersonshushåll än studenter att dela vissa bostadsfunktioner som kök, matplats, utrymme för samvaro och hygienrum. Däremot berörs inte studentbostäder för en person med gemensamma utrymmen, för vilka reglerna enligt det nya i princip är samma som tidigare.

³¹ Länsstyrelsen Jönköping, 2017: <http://www.lansstyrelsen.se/Jonkoping/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/2017/2017-20-Bostadsmarknadsanalys-Jonkoping-lan-2017.pdf>

Definition trångboddhet

Det första måttet på trångboddhet³² (norm 1) kom på 1940-talet. Enligt det måttet fick det vara högst två boende per rum, köket oräknat, för att hushållet inte skulle räknas som trångbott. På 1960-talet kom en ny norm på trångboddhet (norm 2). Gränsen var fortfarande två boende per rum, men med kök och vardagsrum oräknat. 1974 formulerades norm 3 med syftet att varje barn skulle ha ett eget rum. Enligt denna norm räknas ett hushåll som trångbott om det finns mer än en boende per rum, kök och vardagsrum oräknat. Samboende vuxna förväntas dock dela sovrum.

Enligt norm 3, som används idag, behöver ett hushåll med en eller två vuxna och två barn 4 rum och kök för att inte räknas som trångbotta. Ett hushåll som består av en eller två vuxna behöver 2 rum och kök. Boverket genomförde 2016 en kartläggning kring trångboddhetens utbredning i flerbo-stadshus i de tre storstadsregionerna Stormalmö, Storgöteborg och Stor-stockholm. Den visar att trångboddheten är mest utbredd i de mindre lägenheterna, det vill säga i ettorna och tvåorna. Samtidigt saknar en stor andel av de mindre lägenheterna folkbokförd befolkning³³.

Folkbokföring³⁴ enligt lag innebär fastställande av en persons bosättning samt registrering av uppgifter om identitet, familj och andra förhållanden i Skatteverkets folkbokföringsdatabas. Skatteverket kan bistå med information och utreda de mest angelägna fallen i samverkan med andra myndigheter. Under 2018 genomförs en utökad satsning på kontrollverksamhet inom folkbokföringen med sikte på att bemöta nya utmaningar som samhällsutvecklingen medfört för folkbokföringen.

Under de senaste årens mer ansträngda bostadsmarknad har allt fler kommuner (inte bara storstäderna) uppmärksammat att det är mer vanligt förekommande med skenskrivningar, fel i Skatteverkets register och även kriminellt utnyttjande av till exempel nyanlända då det gäller köpta adresser.

Skatteverket uppger att de flesta fel går att åtgärda och vårdar genom sina insatser och löpande verksamhet medborgarnas vilja att göra rätt. De kan bistå med kunskap, information och vid behov utökad kontroll. Den del där Skatteverket inte har adekvata verktyg är där felen är medvetna, då saknas möjlighet att effektivt hindra personer från att folkbokföra sig på en given adress.

³² www.scb.se

³³ Trångboddheten i storstadsregionerna (Rapport 2016:28), Boverket

³⁴ Skatteverket (information från chefer lokal nivå, januari 2018)

Ett adekvat boende

IVO³⁵ har vid en tidigare undersökning av tillfälliga boenden för barn utgått från en definition av vad som skulle kunna vara ett adekvat boende för ett barn och fokuserade i detta på både den konkreta boendemiljön och barnens känsla av trygghet i boendet³⁶. Följande såg IVO till:

- Barn ska känna sig trygga
- Barn ska ha tillgång till yta för lek och samvaro, möjlighet till att läsa läxor i avskildhet och att kunna vila utan att bli störda av andra personer i boendet
- Alla i familjen ska ha en egen sovplats
- Familjen ska kunna förvara och tillaga sin mat
- Det ska finnas hygienutrymme av god standard

Länsstyrelsernas iakttagelser:

- Allt oftare frågar kommunerna länsstyrelserna vad en lämplig bostad är liksom rätten till en bostad - det offentliga ansvar. Framför allt när det kommer till boendelösningar kring mottagandet av nyanlända enligt bosättningslagen
- Det finns ett mörkertal kring boendesituationer/lösningar som många lever i idag. I Socialstyrelsens hemlöshetsrapport belyses endast de som i någon form har haft kontakt med myndigheter eller andra berörda parter
- När det rör trångboddhet är Skatteverkets/Folkbokföringens kontrollverksamhet ett viktigt stöd i kommunernas arbete kring bostadsförsörjning
- Det offentliga saknar gemensamma normer för ”vad är en bostad” och vad är ”trångboddhet” m fl begrepp som är kopplade till bostadsförsörjningsarbetet
- Sociala kontrakt är en del av bostadsmarknadens lösningar

³⁵ Inspektionen för vård och omsorg.

³⁶ Inget rum för trygghet- barn och unga om vräkning och hemlöshet. 2016. Barnombudsmannen.

Fungerande hyresmarknad - förutsättning för en fungerande bostadsmarknad

Marknadens arbete med att tillhandahålla bostäder

Marknadens aktörer, byggherrar och fastighetsförvaltare m.fl, som förser bostadsmarknaden med bostäder är och har under en längre period varit inriktade på att tillgodose behoven hos samma målgrupper - de som är ekonomiskt starkare. Både allmännyttan och övriga aktörer bygger likartade bostäder oavsett om det är hyresrätter eller bostadsrätter. Det innebär att det är endast i undantagsfall som marknaden levererar billiga bostäder genom nyproduktion. Det finns naturligtvis undantag, exempel på byggherrar som inriktat sig på att producera billiga hyresrätter, de är dock inte så många.

Det har under senaste åren byggts i många av landets kommuner, även i kommuner som inte har byggt hyresrätter på över 30 år. 255 av landets kommuner uppgav bostadsbrist i 2017 års bostadsmarknadsenkät.

Bostadsmarknaden avseende bostadsrätter börjar på många platser bli mättad. Hyresrätter blir hela tiden uthyrt men även här börjar skönjas en mättad där det är svårt att hyra ut de dyra nyproducerade hyresrätterna. I många fall är det kommunerna som förhyr enstaka lägenheter eller blockförhyr hela hus för att därefter hyra ut bostäderna t ex via sociala kontrakt men då rör det sig vanligtvis det befintliga beståndet.

Utmaningen för samtliga aktörer på bostadsmarknaden är att hantera det nya tillståndet på bostadsmarknaden där hemlösheten ökar samtidigt som det byggs många nya bostäder och vissa delar av marknaden börjar bli mättad.

Allmännyttans roll och ansvar

Enligt lagen från 2011³⁷ ska de allmännyttiga bostadsbolagen vara både affärsmässiga och samhällsnyttiga. Länsstyrelserna har i tidigare rapport konstaterat att den svenska allmännyttan från början har haft ett brett uppdrag och varit en viktig del i samhällsutvecklingen och att det kan vara en orsak till att det är svårt att finna en vedertagen beskrivning av vad som är dess sociala och allmännyttiga roll. SABOs forskningsprojekt Nyttan med allmännyttan från 2015 påvisar betydelsen av en fortsatt aktiv samhällsroll för den allmännyttiga hyresrätten³⁸. En av slutsatserna lyfter fram alla exempel på hur bostadsbolagen i flera kommuner tar sitt samhällsansvar på

³⁷ Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879)

³⁸ SABO. Nyttan med allmännyttan <https://www.sabo.se/document/nyttan-med-allmannyttan-en-sammanfattning/>

ett professionellt sätt. I diskussionen kring allmännyttan kontra affärsmässighet finns det ett stort handlingsutrymme för kommunerna att använda bostadsbolagen som det verktyg det kan vara för att möta upp utmaningar kring bostadsbrist och upprustningsbehov.

Kraven från hyresvärdar

Privata och allmännyttiga hyresvärdars inkomstkrav är en viktig del i vilka möjligheter svaga hushåll har att etablera sig på bostadsmarknaden och det är upp till varje hyresvärd att ställa de kriterier som ska gälla³⁹. Boverket ser ett behov av tydliga och transparenta uthyrningsregler.

Hyresförhandlingar och hyressättningar

En nytutgiven bok som vill skapa debatt kring en reform av hyresmarknaden är *"Gör hyresrätt! Idéer för en utvecklad hyresmarknad"*⁴⁰. Där är fokus på Sveriges system för hyresförhandlingar och hyressättning. Deras förslag på åtgärder är bland annat att avdramatisera ordet "marknadshyror", utred marknadshyror, studera andra länder som har en fungerande hyresmarknad, att ett hyressättningsystem bör grundas på de olika regionala förutsättningarna och att satsa på ett system för alla, dvs alla ska ha en möjlighet att få en god bostad.

Det som betyder mest för resurssvaga hushåll är ett ökat bostadsbyggande, eventuellt med utökade subventioner för att skapa prisrimliga bostäder. Andra sätt att stödja svaga hushålls etablering på bostadsmarknaden är genom utökade bostadsbidrag och kommunala hyresgarantier som garanterar att hyran betalas.

Rörligheten på bostadsmarknaden - flyttkedjor

Tron på flyttkedjor är överdriven. I många kommuner har det länge funnits en förhoppning om att flyttkedjor ska starta genom att till exempel välbeställda äldre flyttar till nyproducerade lägenheter som då frigör de billigare lägenheterna eller villorna för de hushåll som har behov av dessa. Men hushåll med god ekonomi efterfrågar många gånger också boende med låg hyra.

Flyttkedjor tenderar att inte nå ända ut till de grupper som skulle behöva. Det finns inte någon helt entydig forskning som visar hur flyttkedjor påverkar rörligheten på bostadsmarknaden, eller att flyttkedjor verkligen får den ämnade utväxlingen för alla. Formella hinder för tillträde bland de mest utsatta, exempelvis kreditvärdighet och inkomstkrav kvarstår alltjämt bland de som i teorin ska kunna dra nytta av flyttkedjor.

³⁹ <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2017/hyresvardars-krav-pa-blivande-hyresgaster.pdf>

⁴⁰ Henrik Bredberg och Jan FH Kockum, 2017

De ekonomiska förutsättningarna på bostadsmarknaden

Tobins q ; det ekonomiska måttet på om nyproduktion av småhus är lönsamt i förhållande till försäljningspriser på det befintliga beståndet, är ett dåligt mått. Måttet är extremt missvisande i bygder där det är få fastigheter till försäljning, vilket kan leda till missvisande tolkningar.

Det finns i många kommuner platser som är lönsamma att exploatera. Dock påtalar flera kommuner att det saknas aktörer eftersom det utifrån marknaden finns platser som är mer lönsamma att exploatera.

Idag finns ett flertal statliga stöd till byggande av bostäder vilket har underlättat för att få igång bostadsbyggande i vissa kommuner. Dock har inte stöden fått genomslag i alla kommuner i landet. Det statliga stödet ska även bidra till rimliga hyresnivåer.

Det finns även en möjlighet för kommunerna att söka statsbidrag utifrån hur många beslut om startbesked som givits i kommunen.

Nyproduktion av bostäder

Nyproduktionen av bostäder varierar över landet. Det är mestadels i de större expansiva kommunerna som tillskottet av bostäder genom nyproduktion sker i större skala. I mindre kommuner är det mindre projekt, dock mycket välkomna, som tillskapar nya och tillgängliga bostäder.

Allmännyttan har byggt mycket mer än tidigare år. I flera kommuner var det över 30 år sedan de byggde senast.

Bostadsrättsmarknaden, försäljning av nya bostadsrätter, är till viss del mättad. Marknaden iakttar en dämpad prisutveckling vid försäljning av bostadsrätter.

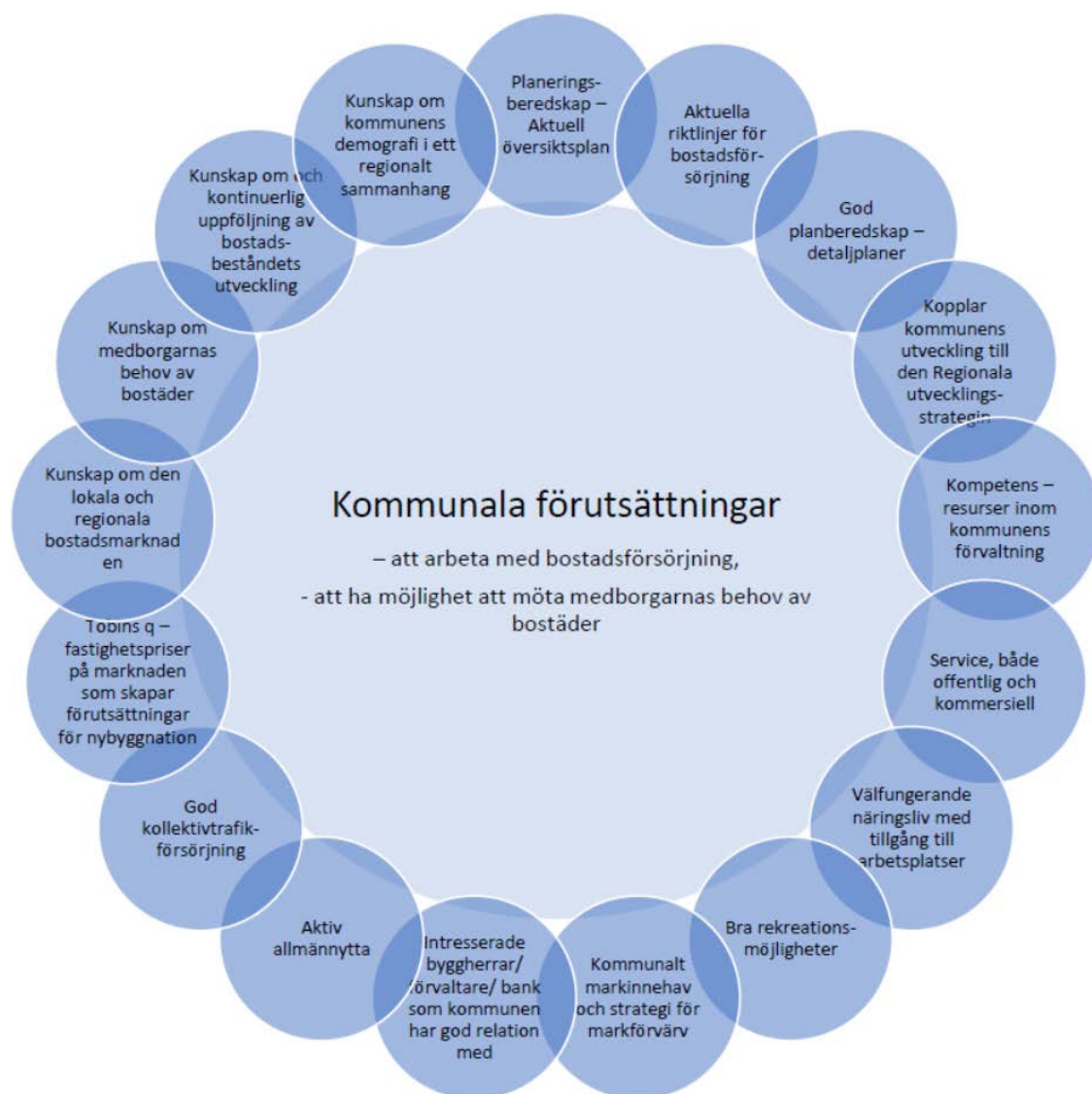
Marknaden, både kommunerna och privata aktörer, signalerar att den utnyttjar all tillgänglig kapacitet. Det finns ett underskott på kompetens på marknaden.

Länsstyrelsernas iakttagelser:

- Det behövs åtgärder kring hyresvärdars inkomstkrav för att stödja personers inträde och etablering på bostadsmarknaden
- Hyressättningsnivåer har betydelse för framför allt ekonomiskt svagare hushåll
- Finns fortfarande en inlåsnings effekt när det gäller flyttkedjor
- Kapacitetsutmaningen för både branschens aktörer och kommunerna. Nu nyttjas all kapacitet i branschen och det finns för lite kompetens
- Utmaningen för samtliga aktörer på bostadsmarknaden är att hantera det nya tillståndet på bostadsmarknaden där hemlösheten ökar samtidigt som det byggs många nya bostäder och vissa delar av marknaden börjar bli mättad
- Det saknas en vedertagen beskrivning av allmännyttans roll och ansvar. Några kommuner lyfter t ex att avskrivningsregler stoppar allmännyttan att bygga



Länsstyrelsernas uppföljning av den kommunala verktygslådan för - bostadsförsörjningsfrågorna -



Kommunen har ansvaret för arbetet med bostadsförsörjningsfrågorna. Det är *lagen om kommunalt bostadsförsörjningsansvar* (2000:1383), från första januari 2014, som reglerar kommunens uppdrag⁴¹. Lagen fastställer att varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen och redovisa detta i riktlinjer som ska antas av kommunfullmäktige minst en gång per mandatperiod. Målet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i

⁴¹ https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383

goda bostäder. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande faktorer för både välfärden och för kommunernas utveckling. Lagändringen 2014 innebar både en precisering av innehållet i riktlinjerna och av hur processen att ta fram dessa ska gå till.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet blev i samband med lagändringen ett allmänt intresse i plan och bygglagen (2010: 900), där kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska vara vägledande i tillämpningen av det allmänna intresset enligt 2 kap. 3 § 5 PBL.

Det är många processer och aktörer som behöver samverka och samordnas för att systemet ska fungera. Systemet förutsätter att kommunerna tar sin nyckelroll som ”spindeln i nätet” på allvar och att riktlinjerna för bostadsförsörjning blir arenan för frågorna både internt inom kommunen och kopplat till externa aktörer.

Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande. Det handlar om att anpassa bostadsbeståndet till medborgarnas behov. Det är bra att det byggs men bostadsbyggandet gynnar inte de särskilda målgrupperna direkt utan mer indirekt genom att det möjliggör för flyttkedjor eller omflyttning i beståndet så billigare bostäder frigörs. Det är viktigt att riktlinjerna redovisar hela bilden av bostadsbeståndet t ex om det finns tomma bostäder, hur befintliga beståndet utnyttjas m.m.

Alla kommuner måste arbeta med bostadsförsörjning men särskilt gäller det kommuner där det sker stora förändringar t ex kommuner i tillväxtregioner med stor inflyttning eller i kommuner med vikande befolkningsunderlag.

Kommunen måste arbeta utifrån sina förutsättningar och utarbeta tydliga mål för hur kommunen vill att bostadsbeståndet ska anpassa och utvecklas.



Mål för bostadsbeståndets utveckling



Kommunens *riktlinjer för bostadsförsörjningen* ska minst innehålla följande uppgifter:

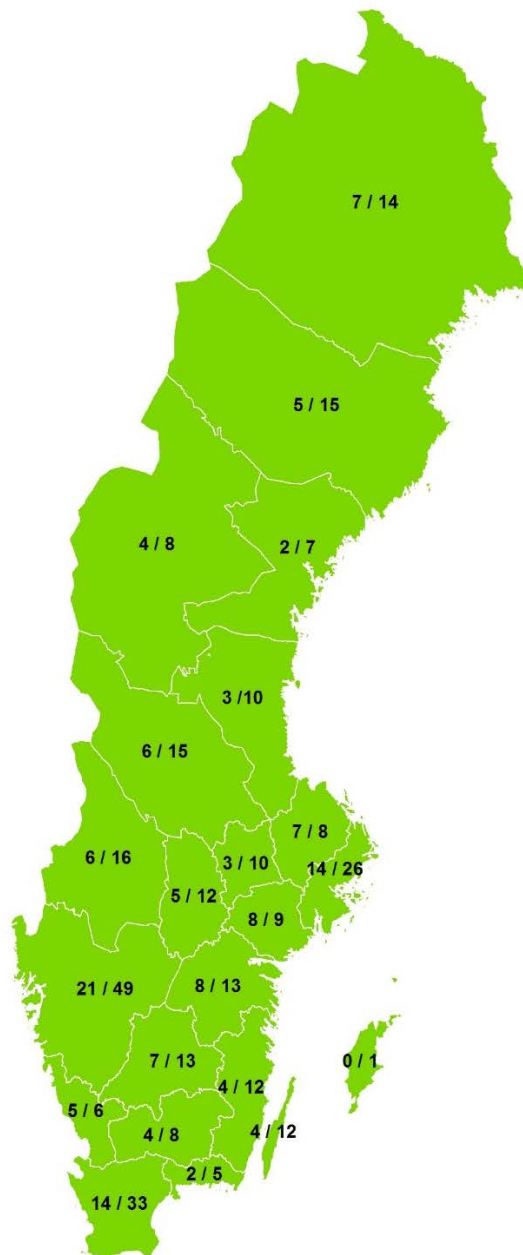
1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Länsstyrelsen ska för länets kommuner lämna råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska i samband med framtagandet av riktlinjer uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Länsstyrelsen har i samband med det särskilda regleringsbrevsuppdraget 2017 ”att följa upp kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning” även inriktat uppföljningen på HUR riktlinjerna beaktar och beskriver behovet av bostäder för särskilda grupper. Redovisningen per län återfinns i de regionala bostadsmarknadsanalyserna 2017.⁴²

Länsstyrelserna har granskat de riktlinjer som är antagna efter första januari 2014. Det fanns vid granskningstillfället 135 riktlinjer antagna vilket innebär att cirka 47% av landets kommuner har aktuella riktlinjer. Fördelningen över landet är följande:



⁴² <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/regionala-bostadsmarknadsanalyser-2017/>

Vid länsstyrelsernas tidigare kartläggning i början av 2015 hade cirka 40% av landets kommun aktuella riktlinjer.

Länsstyrelserna kan konstatera att kommunernas arbete med bostadsförsörjning har utvecklats väsentligt sedan den reviderade lagen kom. Den positiva utvecklingen har till viss del berott på förändringarna i lagen och dess ökade förväntningar på riktlinjernas innehåll. Förändrade förutsättningar i omvärlden har bidragit till att kommunerna behövt utveckla sina arbetssätt och metoder när det gäller bostadsförsörjningsfrågorna. Den statliga kommunbonusen/statsbidraget har också varit en morot. Några kommuner vittnar om att processen med att ta fram riktlinjer har varit mycket positiv inom kommunen för deras arbete med bostadsförsörjningsfrågorna och haft stor nytta av riktlinjerna i fortsatt arbete. Vissa kommuner menar att riktlinjer för bostadsförsörjning är ett av kommunens mest strategiska dokument.

Flera granskade riktlinjer är framtagna i bred samverkan med olika kompetensområden även om just samverkan i vissa fall brister. Kommunerna har i de flesta fall höga ambitioner med sina riktlinjer. Riktlinjerna beskriver på ett bra sätt den nya lagens syfte och kraven på innehåll. Ansvaret för att ta fram riktlinjerna skiljer mellan kommunerna. Det avspeglar sig i utformningen av riktlinjerna vilken förvaltning som ansvarat, t ex mark- och exploatering, plan, socialförvaltningen, arbete- och välfärd.

Det är ett mindre antal av riktlinjerna som lever upp till lagens krav i alla delar. Det finns ett antal goda exempel på riktlinjer som lyckas få med alla delar samtidigt som de är lättlästa och tydliga. Ett sådant exempel är riktlinjerna för Eslövs kommun⁴³.

Flertalet av de granskade riktlinjer är oklara i sin redovisning hur riktlinjerna kopplar till fysisk planering enligt PBL, vilken roll riktlinjer ska ha i fortsatt PBL arbete. Flertalet riktlinjer beskrivs som fördjupningar av översiktsplanen.

Länsstyrelsernas iakttagelser:

- Flertalet riktlinjer för bostadsförsörjning har bra beskrivningar av den demografiska utvecklingen och av efterfrågan på bostäder på generell nivå
- Vissa riktlinjer beskriver marknadsförutsättningar
- Samtliga riktlinjer innehåller kommunala mål
- Flertalet riktlinjer saknar specificerade mål som kopplar till analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar i kommunen

⁴³ http://www.eslov.se/download/18.7c472cff15aea6af63e2e9a1/1490266652500/Antagandehandling_Bostadsforsorjningsprogram.pdf

- Flertalet riktlinjer saknar långsiktiga planering för nyanlända liksom för ungdomar
- Flertalet riktlinjer saknar beskrivning av befintliga bostadsbeståndet och mål för hur det kan utvecklas - särskilt utifrån demografiska förändringar
- Flertalet riktlinjer saknar analyser över hur nybyggnationer påverkar flyttkedjor/flyttrörelser och hur de påverkar bostadsbeståndet som helhet
- Ett fåtal riktlinjer föreslår åtgärder för att öka/underlätta flyttrörelser
- Flertalet riktlinjer saknar analys över hur generationsväxlingar har och kan komma att påverka utnyttjandet av befintliga beståndet
- Flertalet riktlinjer saknar relevanta insatser och handlingsplaner för att nå uppsatta mål
- Flertalet riktlinjer beskriver nationella och regionala mål, planer och program. Dock spretar beskrivningarna mellan de olika riktlinjerna
- Samtliga riktlinjer tar upp att kommunen på något sätt samverkar med andra kommuner
- Underlagen som riktlinjer grundar sig på är av varierande kvalitet. Några riktlinjer hänvisar till att genomföra utredningar och analyser – sådant som behövs för att möjliggöra relevanta bedömningar
- Saknas behovsbedömningar för särskilda grupper

Länsstyrelsens slutsatser

- Lagförändringen från första januari 2014 har endast i begränsad omfattning inneburit att särskilda grupper behov har synliggjorts och hanteras i kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning
- Riktlinjerna har inte hittat sin form och rätt innehåll. Det är uppenbart att alla kommuner inte förstår syftet med riktlinjerna och dess funktion i arbetet med bostadsförsörjningsfrågorna. Det har inte blivit dokumentet som kommunen samlas kring för att beskriva bostadsbehoven för särskilda grupper. Därmed blir inte riktlinjerna handlingsplanen för den egna kommunen i att tillgodose behoven för särskilda grupper
- Socialtjänstens kunskap behöver tas tillvara på ett bättre sätt i arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Behöver bli mer delaktiga i arbetet
- Kommunerna behöver öka sin kunskap om den strukturella hemlösheten. Det är fler som står utanför bostadsmarknaden. För att ta sitt kommunala ansvar behöver kommunen utveckla sin kunskap

om invånarna och deras situation, exempelvis genom att genomföra egna kartläggningar

- Kommunerna behöver bli kreativa i att hitta långsiktiga och storskaliga lösningar på den strukturella hemlösheten
- BFL behöver vara tydligare kring behovsbedömningen av bostäder för samtliga särskilda grupper som har det svårt på bostadsmarknaden
- Det befintliga beståndets potential för att lösa bostadsbehoven för särskilda grupper behöver tas tillvara. Det är i det befintliga beståndet som lösningarna finns
- Kommunerna behöver utöka sin kunskap om hur flyttrörelserna påverkar utnyttjandet av bostadsbeståndet i kommunen. Vad händer när det byggs nya bostäder? Vem byggs det för och hur förändras behovsbilden?
- Riktlinjerna skulle vinna på att utveckla den regionala dimensionen och tydligare beskriva sin roll utifrån sitt eget perspektiv och hur de anser att deras bostadsmarknadsutveckling kan komma att påverka andra närliggande kommuner samt hur grannkommunernas arbete kan komma att påverka den egna bostadsmarknaden
- Det saknas en synkronisering mellan kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning den kommunala översiktsplanen och den regionala utvecklingsstrategin (RUS)
- Det sociala hållbarhetsperspektivet, de ”mjuka frågorna”, såsom goda uppväxtvillkor för barn och unga, trångboddhet, de resurssvaga hushållens boendesituation etc får mindre utrymme än de ”hårda frågorna” såsom byggande, markanvisning och fysisk planering
- Det förvaltningsövergripande samarbetet i kommunerna har ökat men den kommunala kompetensen avseende bostadsförsörjning varierar mycket mellan kommunerna. Flertalet kommuner har svårt att gå från mål till åtgärd
- Kommunerna saknar bra underlag kring bostadsbehoven och utvecklingstendenser. Underlagen mellan kommunerna skiljer sig åt. Det kan vara en bidragande orsak till att det är svårt att få till konstruktiva samarbeten och samsyn kring bostadsförsörjningsfrågorna mellan kommunerna. Det saknas idag en tydlighet kring vad som måste vara med och vad som bör vara med

Kommunala bostadsförmedlingar

Vem får anordna bostadsförmedling?

Enligt 7§ Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (BFL) ska en kommun anordna en bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, ska dessa kommuner enligt anordna en sådan. Regeringen får också förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling.

Hur är de organiserade?

I landet finns fem kommunala bostadsförmedlingar som förmedlar bostäder från både kommunala och privata fastighetsägare. Förmedlingarna finns i Göteborg, Kungälv, Malmö, Stockholm och Uppsala. Bostadsförmedlingarna drivs oftast som aktieföretag varav tre är helägda av en kommun och en ägs gemensamt av fyra kommunala företag och en sammanslutning av fastighetsägare. Organisationen av den senare är dock under övervakning och planer finns på att omvandla förmedlingen till ett helägt kommunalt företag. En bostadsförmedling drivs inom ramen för kommunens förvaltningsverksamhet.

Hur fungerar det?

Alla bostadsförmedlingar drivs på ett likartat sätt där bostadssökande anmäler sig till en gemensam bostadskö. För att få stå i kö behöver man uppge personnummer, samordningsnummer eller födelsedatum och mejladress. Även personer som har skyddad identitet kan stå i kö då alla bostadsförmedlingar har rutiner för detta. Två förmedlingar kräver att köande fyllt 18 år innan man anmäler sig, två tillåter 17 åringar att köa och en tillåter att man köar från det att man fyllt 16 år. För att få ett hyreskontrakt behöver man däremot vara myndig.

Enligt 8§ (BFL) får en kommunal bostadsförmedling ta ut ersättning för förmedling av bostäder och en årlig köavgift av den hyressökande. Köavgiften får tas ut för högst ett år i taget. Kommunen får bestämma avgiftens storlek och grunderna för hur den ska tas ut. Årsavgiften för att stå i kö varierar mellan 100kr-300kr och en förmedling har en förhöjd avgift om 500kr, det första året. Två av bostadsförmedlingarna tar även ut en förmedlingsavgift om 500kr-625kr.

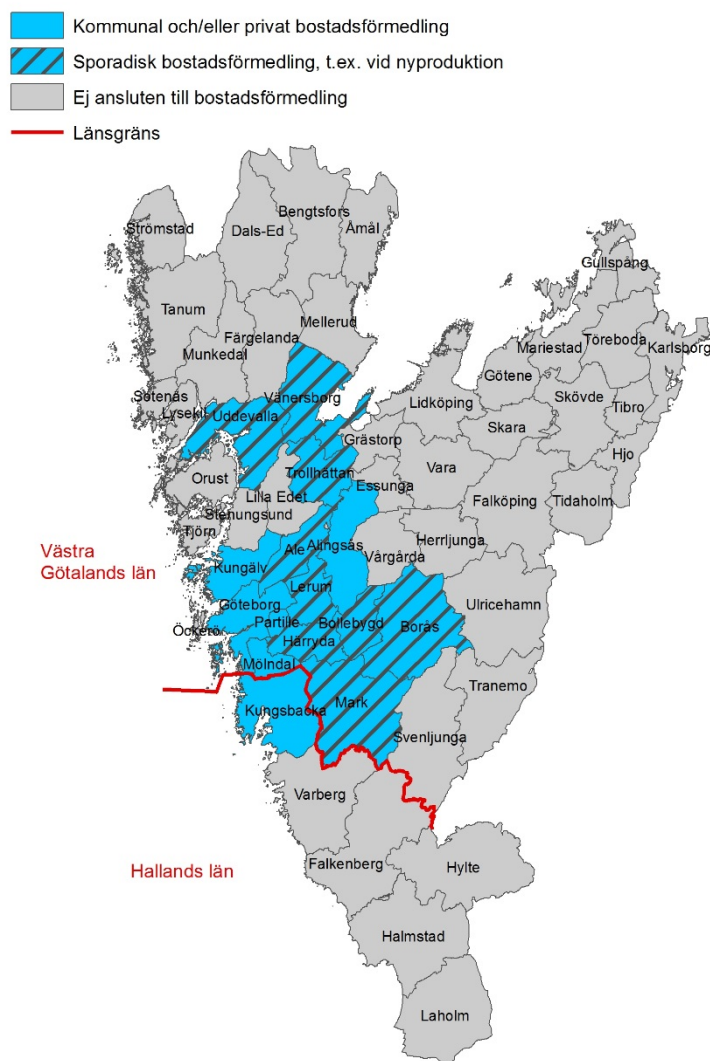
Hur många personer som står i kö varierar kraftigt, från 5 500 till 500 000, liksom hur lång kötid som krävs för att få en bostad. Den genomsnittliga kötiden varierar både mellan bostadsförmedlingarna och inom samma förmedling. I genomsnitt behöver man köa mellan 3 år till 9 år för att få en bostad. Störst efterfrågan är det på bostäder med låg hyra och eftertraktat läge medan nyproducerade lägenheter oftast har kortare kötid. Även antalet förmedlade bostäder varierar kraftigt mellan förmedlingarna. Från om kring 180 bostäder per år till 12 000.

	Göteborg	Kungsbacka	Malmö	Stockholm	Uppsala
Amälnings-avgift		500 kr			
Årsavgift	100 kr	300 kr (fr år 2)	300 kr	200 kr	290 kr
Förmedlingsavgift		800 kr			625 kr
Köande	210 000 st	5 500 st	70 500 st	500 000 st	93 000 st
Aktivt köande	75 000 st	1 800 st	16 000 st	70 000 st	-
Förmedlade bostäder per år	6000 st	180 st	5 300 st	12 000 st	2 500 st
Hyresvärdar totalt	160 st	8 st	33 st	230 st	18 st
Kommunala hyresvärdar	5 st	1 st	3 st	11 st	2 st

Av de fem bostadsförmedlingarna förmedlar alla utom Kungsbackas bostäder utanför den egna kommunen. Av dessa förmedlar Stockholm regelbundet bostäder i flest kommuner, 25 st, Malmö i 12, Uppsala i 8 och Göteborg i 5 kommuner. Vid vissa tillfällen, exempelvis vid nyproduktion, förmedlar några av bostadsförmedlingarna bostäder hos fler hyresvärdar än normalt.

Tas hänsyn till detta är förmedlingarna verksamma i fler kommuner. Stockholm förmedlar fortfarande bostäder i flest kommuner, 26 st totalt. Därefter följer Göteborg som förmedlar i 14 kommuner, Malmö i 12, Uppsala i 8 och Kungsbacka i 1. Utöver de tolv kommuner som Malmö förmedlar bostäder i har man även ett avtal med allmännyttan i Simrishamn men samarbetet är vilande. Skälet är ett geografiskt glapp mellan de kommuner i västra Skåne som är anslutna till Malmös förmedling och Simrishamn i östra Skåne.

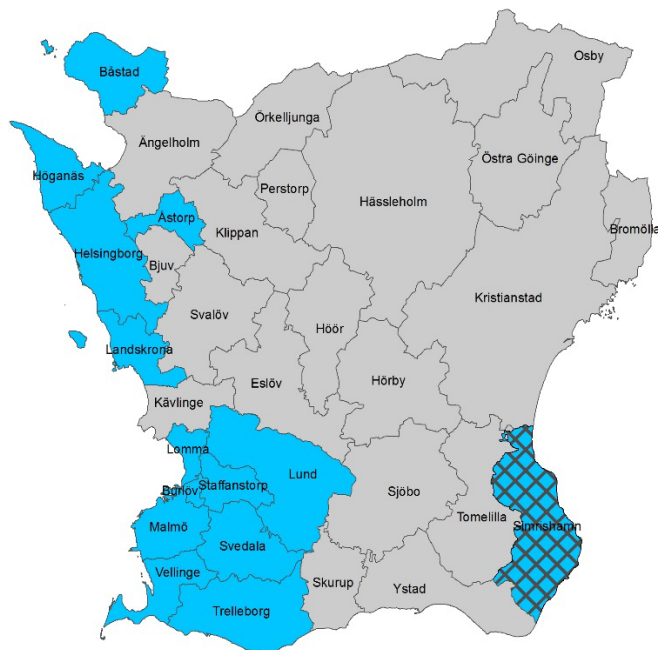
	Göteborg	Kungsbacka	Malmö	Stockholm	Uppsala
Kommun där förmedling sker hos kommunala hyresvärdar	Göteborg Mölnadal Ale* Partille* Trollhättan* Uddevalla* Vänersborg*	Kungsbacka	Malmö Burlöv Staffanstorp Trelleborg Vellinge Simrishamn**	Stockholm Botkyrka Järfälla Solna Vallentuna Värmdö Haninge* Huddinge* Nykvarn* Upplands Väsby*	Uppsala Enköping Heby
Kommun där förmedling sker hos privata hyresvärdar	Göteborg Alingsås Kungälv Mölnadal Partille Ale* Bollebygd* Borås* Härryda* Lerum* Mark*	Kungsbacka	Malmö Båstad Helsingborg Höganäs Landskrona Lomma Lund Staffanstorp Svedala Trelleborg Vellinge Åstorp	Stockholm Botkyrka Danderyd Ekerö Haninge Huddinge Järfälla Lidingö Nacka Norrtälje Sigtuna Sollentuna Solna Sundbyberg Södertälje Tyresö Täby Upplands-Bro Upplands Väsby Vallentuna Vaxholm Värmdö Österåker	Uppsala Enköping Häbo Knivsta Tierp Älvkarleby Östhammar
	* Bostäder förmedlas ibland, t ex vid nyproduktion				
	** Avtal finns med bostadsbolag men förmedling sker inte för närvarande				



Västra Götalands och Hallands län

Även antalet anslutna hyresvärdar varierar kraftigt. Kungälv, Uppsala och Malmö har mellan 8-33 anslutna hyresvärdar medan Göteborg och Stockholm har samarbete med betydligt fler hyresvärdar; 160 i Göteborg och 232 i Stockholm. Antalet allmännyttiga bolag som är anslutna till respektive bostadsförmedling varierar mellan 1 i Kungälv och 11 i Stockholm. På respektive bostadsförmedlings hemsida finns information om i vilka kommuner förmedlingarna verkar samt vilka hyresvärdar som är anslutna. Däremot saknas en tydlig redovisning vilka hyresvärdar som är verksamma i respektive kommun. För de allmännyttiga bolagen går det att utläsa vilket som är verksamt i vilken kommun men de privata bostadsbolagen kan vara verksamt i en eller flera av de kommuner där förmedling sker.

- Kommunal och/eller privat bostadsförmedling
- Avtal finns för kommunal bostadsförmedling, men är f.n. vilande
- Ej ansluten till bostadsförmedling



Skåne län

- Kommunal och/eller privat bostadsförmedling



Uppsala län

- Kommunal och/eller privat bostadsförmedling
- Sporadisk bostadsförmedling, t.ex. vid nyproduktion
- Ej ansluten till bostadsförmedling



Stockholms län

	Göteborg	Kungsbacka	Malmö	Stockholm	Uppsala
Anslutna hyresvärdar	160 st	8 st	33 st	232 st	20 st
Varav kommunala bostadsbolag	5 st	1 st	3 st	11 st	6 st

Marknadsplats

Bostadsförmedlingarna fungerar som en marknadsplats där kommunala och privata hyresvärdar kan annonsera sina lediga hyresbostäder. Bostäderna förmedlas i huvudsak utifrån hur länge man stått i kö men den sökande måste också uppfylla hyresvärdens krav. Alla bostadsförmedlingar tillåter hyresvärdarna att formulera specifika krav så länge kraven inte är diskriminerande. Enbart enstaka hyresvärdar har inga krav alls på sina hyresvärdar medan de flesta hyresvärdar ställer krav på exempelvis inkomststorlek, inkomsttyp, betalningsförmåga, boenderefereanser och familjestorlek. Någon ställer även krav på att inkomsten är tryggad 6 månader framgent samt på borgensman. Det kan även finnas krav på att uppvisa dokument som styrker att man inte har en annan bostad, t ex uppsägningskontrakt för hyresbostad eller försäljningsdokument för villa eller bostadsrätt. Eftersom varje enskild hyresvärd formulerar sina egna krav, även om det ofta sker i samråd med bostadsförmedlingarna, saknas en överblick över vilka krav som ställs på de bostadssökande.

Exempel på krav på hyresgäster för att kunna teckna hyreskontrakt:

- Godkänd kreditupplysning
- Inga betalningsanmärkningar
- Familjebevis
- Goda boenderefereanser
- Varit på visning
- Total bruttoinkomst ska uppgå till lägst tre gånger årshyran
- Styrkt inkomst
- Fast inkomst. Tillsvidareanställning, provanställning, projektanställning och långtidsvikariat godkänns.
- Vid tidsbegränsad anställning, a-kassa eller studiemedel ska inkomsten vara tryggad minst 6 månader framåt och kompletteras med borgensman.
- A-kassa accepteras inte vid nyproduktion.
- Seniorbostad kräver att den sökande fyllt 55 år. Inga hemmavarande barn accepteras.
- Uppsagt hyreskontrakt eller försäljningsdokument för tidigare bostad ska kunna visas innan kontrakt tecknas

Förtur

Enligt 8§ (BFL) får bostadsförmedlingarna fördela ett begränsat antal av de tillgängliga lägenheterna enligt ett förturssystem. Merparten av bostadsförmedlingarna ger dock ingen möjlighet till förtur för bostadssökande. Det är enbart bostadsförmedlingen i Stockholm som erbjuder förtur för vissa sökande i särskilda fall. För att beviljas förtur krävs att den sökande har starka medicinska eller sociala skäl som krävt vård och behandling. Även personer med en allvarlig hotbild kan beviljas förtur. Den sökandes

skäl för förtur ska alltid intygas av exempelvis läkare, psykolog, socialsekreterare eller polis som känner den sökandes situation väl. Intygen ska också beskriva på vilket sätt en ny bostad kan förbättra den sökandes situation. Skäl som exempelvis bostadslöshet, skilsmässa eller trångboddhet är inte tillräckliga för att få förtur. För att kunna beviljas förtur behöver den sökande ha varit folkbokförd och bosatt i Stockholm under de senaste två åren, sakna möjlighet att lösa boende på egen hand och uppfylla hyresvärdens krav. Den sökande får inte heller ha några boenderelaterade skulder, betalningsanmärkningar eller skulder hos Kronofogden.

Länsstyrelsens lakttagelser

Bostadsförmedlingarna är en praktisk service till medborgare och hyresvärdar. För de som letar bostad är det betydligt enklare att lediga lägenheter förmedlas via en aktör jämfört med att behöva kontakta flera olika hyresvärdar. Förmedling av bostäder baserat på kötid ger också en transparens och möjlighet att motverka diskriminering. Samtidigt är kraven på alla bostadssökande höga för att kvalificera sig för att få en hyresbostad, men kraven gör det särskilt svårt för de med begränsade förutsättningar att få en bostad. För personer med exempelvis låg inkomst eller som saknar sparat kapital kan de ekonomiska kraven bli svåra att klara. Även personer med vissa typer av funktionsnedsättning kan ha svårt att klara de krav som ställs liksom personer som saknar förankring på orten eller i landet såsom nyinflyttade, eller nyanlända.

Kartläggningen visar också att även om bostadsförmedlingarna ger bra grundläggande information om hur förmedling fungerar, hur man anmäler sig till bostadskön, hur länge man kan behöva köa innan man får en bostad osv, så kan det vara svårt för bostadssökande att få en överblick exempelvis över vilka krav som ställs på de bostadssökande eftersom kraven varierar mellan olika hyresvärdar. Det är även svårt att i vissa fall tydligt se i vilka kommuner som förmedlingarna är verksamma. Likaså är det svårt att få en överblick över hur många hyresvärdar i respektive kommun som är anslutna till bostadsförmedlingen vilket kan påverka möjligheten att hitta bostad. Är antalet anslutna hyresvärdar få i en kommun kan den sökande behöva kontakta även fristående hyresvärdar för att ha en bättre chans att hitta en bostad. Några förmedlingar har gjort fler kommuner valbara i sökformuläret på sin hemsida än vad de närvarande förmedlar bostäder i. Tanken är att bostadssökande ska kunna skapa bevakning av lediga bostäder även i kommuner som kan komma att bli aktuella att förmedla bostäder i framtiden. Ur bostadsförmedlingarnas synvinkel är det värdefullt att få kunskap om i vilka kommuner som bostäder efterfrågas i men som bostadssökande kan det bli otydligt att någon förmedling inte sker i vissa kommuner just nu.

Ägardirektiv

Under 2015 genomförde länsstyrelserna en kartläggning av kommunernas direktiv till sina allmännyttiga bostadsaktiebolag⁴⁴. Avsikten med kartläggningen var att se hur kommunerna i direktiven betonar företagens sociala och allmännyttiga roll. Variationerna i kommunerna var stora när det gäller hur direktiven beskriver bolagens allmännyttiga och sociala roll. I slutsatserna lyfts några områden fram som viktiga och som kan behandlas i ägardirektiven:

- Bostadsföretagens roll för bostadsförsörjningen
- Allmännytta kontra affärsmässighet
- Social hållbarhet
- Hyresgästernas inflytande
- Byggande och renovering
- Åtgärder för särskilda grupper
- Nyanlända
- Uthyrningspolicy
- Samverkan med socialtjänsten

Fysisk planering och markpolitik

Länsstyrelsen Skåne hade under 2014 i uppdrag att undersöka detaljplaner där byggnation på olika sätt har blivit fördröjd⁴⁵. Länsstyrelsens slutsatser utifrån samtalen med byggherrarna:

- den ekonomiska konjunkturen och svikande kundbas är de enskilt viktigaste orsakerna till att detaljplanelagd mark för bostäder inte har blivit bebyggd
- de personer som saknar bostad och har svårt att komma in på bostadsmarknaden är inte de kunder som byggherrarna vänder sig till. Drivkraften för byggherrarna är inte att förse alla medborgare med bostäder
- både byggherrar och kommuner anser att de har gjort vad de har kunnat för att underlätta byggnation
- detaljerade detaljplaner kan göra det svårt att anpassa bebyggelsen efter förändrad efterfrågan. Detaljerade detaljplaner är dock av mindre betydelse för projekts genomförande än otillräcklig efterfrågan

⁴⁴ Ägardirektiv till allmännytta, länsstyrelserna, 2015. <http://www.lansstyrelsen.se/skane/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/2016/agardirektiv-till-allman-nytta.pdf>

⁴⁵ Varför byggs inte på detaljplanelagd mark, Länsstyrelsen Skåne, 2014. http://www.lansstyrelsen.se/skane/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/2014/detaljplanerad_mark_svar-pa-regeringsuppdrag.pdf

- Länsstyrelsen vill uppmärksamma svårigheten i att hitta bostäder för dem som byggherrarna inte fokuserar på

Samverkan med aktörerna på bostadsmarknaden

Kommungränserna är administrativa gränser. Arbetsmarknad och bostadsmarknaden spänner över flera kommuner. Konkurrens om attraktiva invånare har i många fall bidragit till ett ensidigt byggande för en begränsad målgrupp. Alla kommuner gynnas långsiktigt av att samverka med utgångspunkt från de olika behov av bostäder som befolkningen har. Allmännyttan och privata fastighetsägare sluter ofta avtal med kommunen om att tillhandahålla sociala kontrakt⁴⁶. Kommunerna samverkar även med andra aktörer, intresseorganisationer och idéburen sektor.

Kommunala insatser direkt riktade mot hemlöshet

Flera kommuner har ett strukturerat arbetssätt internt inom kommunen för att stödja utsatta grupper. Idag är det få kommuner som gör egna kartläggningar kring hemlöshet, det är främst storstadskommuner som Malmö, Göteborg och Stockholm. De kompletterande rapporter från den idéburna sektorn genom exempelvis Rädda Barnen och Stadsmissionen är av betydelse för vårt fortsatta arbete kring bostadsförsörjningsfrågorna. Flertalet kommuner arbetar med sociala kontrakt. Några kommuner arbetar utifrån konceptet *Bostad först*, vilket innebär att kontraktet övergår efter en tid till hyresgästen om den skött sig.

Samverkan med ideella organisationer

Kommunerna samarbetar med ideella organisationer som står för betydelsefulla insatser för personer som riskerar eller redan befinner sig i hemlöshet. Patient-, brukar- och anhörigorganisationer inom det psykiatriska området arbetar för att ta tillvara sina medlemmars intressen. På många håll i landet bedriver organisationerna också verksamhet i syfte att erbjuda medlemmarna trygghet och gemenskap och stödja dem i att förbättra sina livsvillkor. Socialt arbete bedrivs av trossamfund och av andra ideella organisationer med hemlösa som en stor målgrupp.

⁴⁶ Boverket och Socialstyrelsen definierar den sekundära bostadsmarknaden som: "Kommunernas utbud av boendelösningar för personer som inte själva kan skaffa sig en bostad, eftersom de av olika anledningar inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Det handlar om boendelösningarna som är kopplade till någon form av hyresavtal, vanligtvis andrahandskontrakt, där boendet är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler." Olika former av sociala kontrakt har ofta det gemensamt att kommunen går in som förstahandshyresgäst och hyr ut lägenheten i andra hand.

Mer än 200 kvinno- och tjejjourer runt om i landet driver skyddade boenden eller ger råd och stöd till våldsutsatta kvinnor. Kommunerna har fått ett ökat ansvar för att stödja våldsutsatta kvinnor i att förändra sin situation. Större kommuner har startat skyddade boenden men huvuddelen av arbetet sker i samarbetet med de ideella organisationerna. Kvinnojourerna tar ett stort ansvar för att tillgodose det akuta behovet av boende för våldsutsatta kvinnor och deras barn. Jourerna vittnar om stora svårigheter för kvinnorna att få det långsiktiga behovet av bostad tillgodosett. I och med den ökade bostadsbristen har svårigheterna ökat.

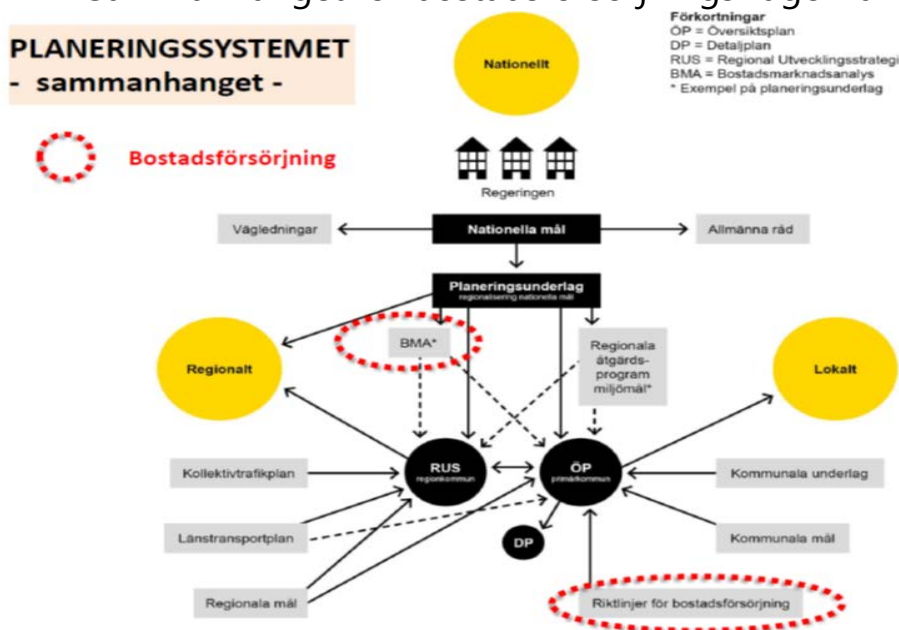
Avhysningsförebyggande arbete

De flesta kommunerna arbetar medvetet för att motverka avhysning i samarbete med hyresvärdarna. Inriktningen för kommunernas arbete är att så få barn som möjligt ska drabbas. Fortfarande är det dock många barn som berörs av verkställda avhysningar. Under första halvåret 2017 var det 136 barn som drabbades av verkställd avhysning att jämföra med första halvåret 2016 då det var 200 barn och första halvåret 2015 då det var 276 barn som berördes av verkställd avhysning⁴⁷.



⁴⁷ Kronofogden. <https://www.kronofogden.se/statistikavhysning.html>
<https://www.kronofogden.se/Foraldrastodvrakning.html>

Sammanhanget för bostadsförsörjningsfrågorna

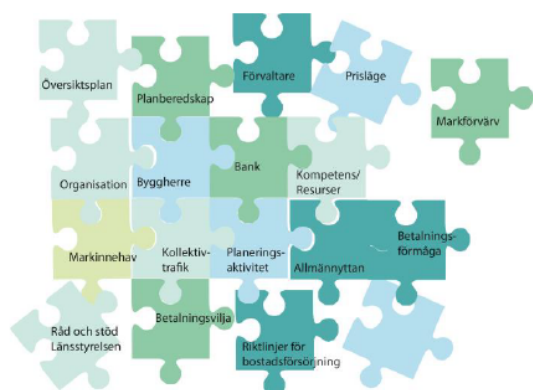


Samhällsplaneringen innebär ett samspel och en samverkan mellan den nationella, regionala och lokala nivån. De olika aktörerna har olika roller och ansvar. Det krävs att alla är medvetna och kunniga om var och ens roll och att alla aktörer bidrar med sin del. Planeringssystemet i Sverige är unikt på så sätt att kommunerna har ett stort ansvar för bostadsplaneringen och för arealplaneringen. Staten har delegerat ansvaret till kommunerna och endast bibehållit rollen att handha statliga stöd och bidrag, tillhandahålla kunskaps- och planeringsunderlag till exempel sammanställning av statistik, regionala bostadsmarknadsanalyser och regionala lägesbilder över mottagandet av nyanlända.

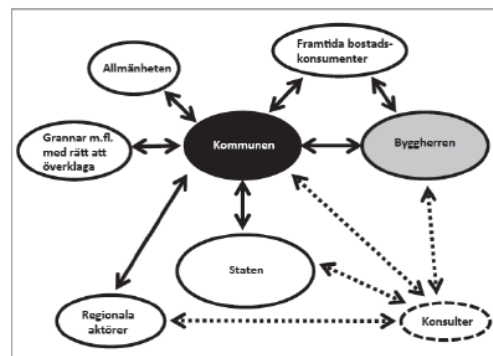
Bostadsförsörjningsplaneringens två primära planeringsunderlag utgörs dels av det statliga planeringsunderlaget som länsstyrelsen årligen tar fram *Regionala bostadsmarknadsanalyser (BMA)* dels av kommunernas planeringsunderlag *Riktlinjer för bostadsförsörjning*.

Under länsstyrelsernas arbete med uppdraget har det blivit allt tydligare att samhällsplaneringens och bostadsförsörjningens aktörer har helt eller delvis kunskapsluckor när det gäller system- och sammanhangskunskap. Länsstyrelserna har särskilt iakttagit det i arbetet med regleringsbrevsuppdrag 13 och 14 under 2017. I länsstyrelsernas arbete med uppföljningen av kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning framkommer att många kommuner inte har klart för sig vad riktlinjer för bostadsförsörjning är för dokument och vad det bör innehålla för att kunna fungera som ett kommunalt planeringsunderlag som redovisar behov, mål och åtgärder för kommunens arbete med bostadsförsörjningsfrågorna.

Många parallella processer och många aktörer



- Stora krav på samordning och samverkan
- Stora utvecklingsbehov av arbetssätt och metoder.
- Alla aktörer måste öka sitt engagemang inom sin del
- Alla aktörer måste anamma en helhetssyn



Det är många parallella processer som sker och kommunen måste för att systemet ska fungera ha en roll att lotsa, fungera som spindeln i nätet, sprida kunskap, följa upp o s v utifrån sitt breda ansvar gentemot medborgarna. Kommunerna behöver även ha en god uppföljning av vad som händer och vilka aktiviteter /åtgärder som sker i kommunen av andra aktörer d v s vilka behov som blir tillgodosedda och vilka behov som kvarstår.

Länsstyrelsernas genomförde på uppdrag av bostadsplaneringskommittén 2014 en kartläggning av länsstyrelsernas arbete med fysisk planering och bostadsförsörjning⁴⁸. Redan då konstaterades ett antal utmaningar med nuvarande system. Det som ytterligare har tillkommit är att det idag finns många fler nya aktörer och att det har skett en generationsväxling. Det har ytterligare synliggjort kompetensfrågan och vikten av sammanhangskunskap. Flertalet av de utmaningar och utvecklingsbehov som länsstyrelsen iakttog 2014 finns fortfarande kvar.

Länsstyrelsernas iakttagelser

- Det saknas ett ”*normalläge*” där bostadsmarknaden haft tillfälle att fungera i mötet mellan utbud och efterfrågan. Bostadsmarknaden har under lång tid varit reglerad och efter avregleringen har inte ett normalläge uppstått
- Floran av nationella mål, planer och program är stor. Målen är motstridiga och det är svårt att få en överblick av statens prioriteringar från nationell nivå, allt förefaller lika viktigt
- Det har under en längre tid saknats en statlig bostadspolitik vilket har inneburit att det har formats ”bostadspolitik” inom alla delar av systemet
- Den regionala arenan behöver knytas ihop. PBL förutsätter en god samverkan mellan de olika regionala aktörerna kring frågor som

⁴⁸ Se sidan 56 och framåt i *Kartläggning av länsstyrelsernas arbete med fysisk och bostadsförsörjning* (2014).

berör fler än en kommun avseende både infrastruktur och bostadsförsörjning. Den regionala tillväxten påverkas negativt när bostadsmarknaden inte fungerar. Det kan vara svårt att tacka ja till ett nytt jobb eller ny utbildningsplats när det saknas lämpliga bostäder. Bristen på bostäder leder även till att människor bor åtskilt, segregerade, vilket innebär skillnader i levnadsvillkor samt mindre delaktighet i samhället i vissa kommundelar. Detta leder till utanförskap för enskilda individer och minskad attraktivitet för kommundelar, vilket kan påverka den regionala utvecklingen negativt

- Det är tre politiska nivåer som ska mötas i arbetet med fysisk planering och bostadsförsörjning; stat, region och kommun. Dessa tre aktörer kan ha oförenliga mål och det saknas reglering för att dessa mål ska överensstämja. Det saknas även uppföljning kring hur målen förhåller sig till varandra. Var ska kompetensen finnas? Uppdelningen mellan stat och region behöver klargöras
- Det saknas ett *gemensamt språk* / *gemensamma definitioner* för bostadsmarknadens och bostadsförsörjningsplanerings aktörer vilket försvårar samverkan och samarbeten

Länsstyrelsernas slutsatser avseende kommunernas arbete

Kommunerna disponerar en rikt utrustad verktyglåda. Det är dock inte alltid hela verktyglådan finns tillhands i den enskilda kommunen. De kommunala förutsättningarna varierar mycket både mellan regioner och inom regioner. Det finns stora kulturella skillnader. Några kommuner saknar t ex kommunal mark eller en kommunal allmännytta. I andra kommuner finns det inte marknadsmässiga förutsättningar att bygga nya bostäder. Några kommuner får ta ett större ansvar för människor med svag ekonomi eftersom deras grannkommuner har en liten andel hyresrätter. De kommunala verktygen utnyttjas mycket olika mellan kommunerna.

Det är ett antal förutsättningar kopplade till hela kommunens organisation, arbetssätt och metoder som behöver vara uppfyllda inom kommunen för att åstadkomma ett så bra arbete som möjligt med bostadsförsörjningsfrågorna.

Dessa är:

- Politisk vilja
- Förvaltningsövergripande analyser och framtagande av kunskapsunder
- Intern samverkan att lösa HUR-frågorna
- Resurser och kompetens
- Samverkan mellan kommunerna inom bostadsmarknadsregionen/delregionen

Länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjningsfrågorna

Länsstyrelsen har många uppdrag kopplade till kommunernas arbete med bostadsförsörjningsfrågorna. Från och med 2017 har länsstyrelsen även den sektorsövergripande uppgiften *att verka för behovet av bostäder tillgodoses*. För länsstyrelsernas uppdrag se tidigare rapporter t ex ”Bostad sökes” och ”Bostad åt alla”. Nuvarande uppdrag har organiserats liknande tidigare uppdrag inom och mellan länsstyrelserna. Länsstyrelserna har haft ett brett anslag och fokuserat på hur kommunen använder alla de verktyg som står till förfogande när det gäller att trygga bostadsförsörjningen, underlätta inträdet på bostadsmarknaden och motverka hemlöshet och avhysningar. Arbetet har skett med riktad information, i regionala dialoger och vid dialogmöten mellan enskild kommun och länsstyrelse. Länsstyrelserna har deltagit i och tagit initiativ till regionala konferenser, utbildningsdagar och seminarier. Vi har även bidragit och tagit initiativ till samverkan mellan kommuner, myndigheter och andra aktörer.

Företräda och samordna statliga intressen

Statliga underlag, uppföljning och statistik behöver utvecklas

Det finns ett stort behov av att utveckla den statliga statistiken och kunskapsunderlagen både från nationell och regional nivå. Det är inte rimligt att varje enskild kommun ska ta fram relevanta underlag. Det finns ett stort behov av att sätta in frågorna i rätt sammanhang.

Länsstyrelsernas iakttagelser

Det saknas idag

- kunskapsuppbyggnad om befintliga beståndet
- kunskap om flyttrörelser, vad de leder till och vilka behov som tillgodoses?
- en folk- och bostadsräkning d v s vem bor vad och hur trångt bor vi?
- vilka effekter får nyproduktionen på lokal och regional nivå
- var finns de billiga hyresrätterna i regionen

Stat och kommundialogen i länet

Länsstyrelserna kan konstatera att det under uppdragens gång varit mycket värdefullt med kontinuerliga kommundialoger kring bostadsförsörjningsfrågorna kopplade till de grupper de som av olika skäl har det svårt på bostadsmarknaden. Särskilt värdefullt har länsstyrelserna sett på

den breda uppslutning som vi mött hos kommunerna. I flera fall har länsstyrelsen fungerat som katalysator och facilitator för de tvärssektoriella diskussionerna inom kommunerna och med de kommunala bolagen. Kommunbesöken har även ökat länsstyrelsernas kunskap och förståelse kring kommunernas behov, förutsättningar och utmaningar.

Länsstyrelserna har förändrat sitt arbetssätt kopplat till kommunernas arbete med Riktlinjer för bostadsförsörjning. Länsstyrelsen Stockholm har t ex beslutat om en modell hur de ska arbeta med att stödja kommunerna i deras arbete med riktlinjerna. Numera träffar Länsstyrelsen Stockholm länets kommuner *innan* arbetet med att ta fram nya riktlinjer påbörjas. På mötet förs en diskussion om vad riktlinjerna ska innehålla för att nå upp till lagkraven. Länsstyrelsernas bedömning är att kvaliteten på riktlinjerna har höjts väsentligt när länsstyrelserna förändrat sina arbetssätt.

Länsstyrelsernas iakttagelse

Länsstyrelserna ser ett fortsatt stort behov hos kommunerna av stöd och underlag i arbetet med bostadsförsörjningsfrågorna och riktlinjer för bostadsförsörjning. Behovet är särskilt stort i de mindre kommunerna.

Utvecklingsarbete inom och mellan länsstyrelserna

Länsstyrelserna har under den sexårsperiod som vi arbetat med de olika uppdragen kopplade till grupper som av olika skäl har det svårt på bostadsmarknaden utvecklat nya arbetssätt och metoder när det gäller arbetet med bostadsförsörjningsfrågorna. Det tvärssektoriella samarbetet mellan samhällsplanering, social hållbarhet, integrationsarbetet och bostadsförsörjning har ökat väsentligt inom länsstyrelserna. Till exempel har särskilda nätverk mellan länsstyrelserna utvecklats för att underlätta och stödja varandra i arbetet.

Länsstyrelserna har utvecklat sitt arbete med bostadsförsörjningsfrågorna genom möjlighet att arbeta med uppdraget ”Att underlätta inträdet på bostadsmarknaden...”. Det tvärssektoriella arbetet mellan olika sakområden hos länsstyrelserna har utvecklats väsentligt. Detta har i sin tur underlättat arbetet för kommunerna genom att länsstyrelserna har uppträtt samlat i sin vägledande roll gentemot kommuner. Länsstyrelsernas bostadsmarknadsanalyser har utvecklats genom uppdraget. Hur länsstyrelserna arbetar framgår av delrapporteringen av uppdraget november 2016⁴⁹.

Länsstyrelsernas integrationsarbete

I länsstyrelsernas uppdrag ligger att verka för att det finns beredskap och kapacitet hos kommunerna att ta emot nyanlända. Länsstyrelsen ska på

⁴⁹ Bostad sökes, länsstyrelsernas delredovisning av uppdraget november 2016.

regional och kommunal nivå följa upp kommunernas beredskap och kapacitet mottagande samt organisering och genomförande av insatser för dessa personer. Länsstyrelsen ska verka för regional samverkan mellan kommuner, statliga myndigheter och andra relevanta aktörer i planering, organisering och genomförandet av insatser. Länsstyrelsen ska också verka för att det inom länet finns insatser för asylsökande.



Antalet nyanlända flyktingar började öka åren 2013–2014 samtidigt som lagstiftning förändrades. Detta har haft betydelse för utvecklingen kring kommunernas förvaltningsövergripande arbete för att ha kapacitet och beredskap i mottagandet av nyanlända. Därmed har länsstyrelsernas integrationsarbete med både den interna och externa samverkan utvecklats för att möta upp våra uppdrag och stötta kommunernas planering av mottagandearbetet:

- *Beslut om kommunal och deltagande i processer kring länsstal och årsplanering.* T.ex. i nationella samrådsprocesser med Migrationsverket, SKL och Arbetsförmedlingen och på regional nivå med kommuner och andra berörda aktörer
- *Kommundialog om planering för bosättning av nyanlända.* Sker i olika former riktat till både politiker och tjänstemän inom flera förvaltningar och nivåer. Genom kommunbesök i samarbete om samhällsplanering och boende, nätverksträffar och seminarier utifrån aktuella frågor
- Omvärldsbevakning, information och vägledning för att stärka kommuners planeringsförutsättningar
- *Utveckling av bostadslösningar.* Beviljar utvecklingsmedel ("§ 37") till kommuner för projekt med fokus på beredskap och kapacitet i bosättningen på regional nivå. Medlen kan även användas för nationella projekt där vinst ses kring samlat grepp som gynnar bosättning. Under 2016–2017 genomfördes t.ex. i samverkan med SKL ett projekt kring exempel på boendelösningar för nyanlända i landets kommuner⁵⁰

⁵⁰ "Boendelösningar för nyanlända- exempelsamling och vägledning- BoNext med syfte att sprida kunskap och lokala exempel. Projektet finansierades med länsstyrelsernas utvecklingsmedel. <https://skl.se/integrationsocialomsorg/asylochflyktingmot-tagandeintegration/idebankforintegrationsarbetet/bostaderochbosattning.4409.html>

- *Uppföljning av mottagandekapacitet och kvalitet i mottagandet.* Genom till exempel lägesrapporter och i samverkan med samhälls- och bostadsförsörjningsplaneringen genom BME och BMA- arbetet.
- *Samverkan och samarbete- nationellt, regionalt och internt.* Dels inom integrationsområdet men även genom att arbeta i tvärsektorieella sammanhang internt och externt.

RB 13, 2017.

Länsstyrelserna har inom regleringsbrevsuppdrag 13, 2017 diskuterat arbetsformer och bytt erfarenheter inom och mellan länsstyrelserna för att se hur vi kan optimera arbetsformer för att i högre grad verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Arbetsätt och metoder är till stor del snarlika mellan länen men anpassade efter interna resurser samt kommuners och andra aktörers olika förutsättningar och behov. Länsstyrelserna har en gemensam målbild där vi ska arbeta mer enhetligt för att gemensamt nyttja vår kompetens och arbeta rättssäkert samtidigt som vi ska ta tillvara regionala förutsättningar. De länsstyrelsegemensamma arbetsgrupperna inom bland annat Forum för hållbart samhällsbyggande, chefsjuristnätverk och Kulturmiljöforum är drivande i denna utveckling. Länsstyrelsernas gemensamma forum har byggts upp som en del i att tackla utmaningen med kompetensutveckling inom länsstyrelserna. Behovet av kompetensförsörjning och kontinuerlig kompetensutveckling för att kunna svara för professionen att dels vara sakkunnig men även kunna väga samman statliga intressen är en av länsstyrelsernas stora utmaning.

Förändring i länsstyrelsens instruktion har medfört att dialogen om hur behovet av bostäder ska beaktas på tvären inom länsstyrelsens verksamhet har fördjupats och tydligare lyfts till en ledningsnivå. Regleringsbrevsuppdrag har därtill gett oss ett bra tillfälle att fokusera på våra arbetsformer och metoder inom den egna länsstyrelsen men även byta erfarenheter mellan länsstyrelser.

Sammanfattningsvis kan länsstyrelserna konstatera att vi står inför flertalet utmaningar där vi genom erfarenhetsutbyte och gemensamma krafter kan förbättra våra arbetsätt men där vi också ser behov av åtgärder från regeringen.

Länsstyrelsernas slutsatser

- Länsstyrelserna behöver vidareutveckla arbetsformer för en resurseffektiv intern samverkan och samverkan med andra statliga myndigheter för att kunna göra väl avvägda bedömningar
- Fortsatt arbete för att implementera det arbetsätt som länsstyrelserna och SKL arbetat fram för att nå en bättre samverkan mellan

stat och kommun. Länsstyrelserna har en ambition att vara mer proaktiva genom att exempelvis lämna råd till kommunerna i tidiga skeden i planprocessen i syfte att underlätta för kommunerna att göra rätt från början

- Länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjningsfrågor och då särskilt för hushåll med lägre betalningsförmåga behöver lyftas än mer
- Att tillgodose behovet av bostäder innebär en ökad arbetsbelastning och behov av resurser till flera sakområden inom länsstyrelserna som blir berörda. Ofta är det sakkompetens som normalt inte arbetar med planeringsfrågor vilket därtill kräver kompetensuppbyggnad för att nå ett resurseffektivt arbetssätt
- Länsstyrelserna ser behov av en statlig satsning på kompetensutveckling för att kunna möta de förändringar i omvärlden som ger avtryck i den hållbara samhällsplaneringen
- Vägledningar och planeringsunderlag från statliga myndigheter är i många fall inaktuella eller saknas. Det behövs även uppdaterade regionala lägesbilder av de statliga intressena för att länsstyrelsen ska kunna samordna statliga intressen och göra avvägningar
- Länsstyrelserna ser behov av att bibehålla tvärsakfrågenätverket – bostadsförsörjning och social hållbarhet för att klara länsstyrelseinstruktionsuppdraget ”verka för att behovet av bostäder tillgodoses”



Utvecklingsarbete med Sveriges kommuner och landsting (SKL)

Länsstyrelserna har under 2017 samverkat med SKL kring bostadsförsörjningsfrågorna och då särskilt kring hur de offentliga gemensamt kan underlätta för bostadsbyggandets aktörer. Det kan ske genom att de offentliga aktörerna – stat och kommun – har dialoger i tidiga skeden och i samband med ta fram en gemensam lägesbild över sammanhanget för planeringsfrågorna t ex kring vilka förutsättningar som råder på platsen och i området, i vilket regionalt sammanhang finns frågorna, hur ser behoven ut, vilka är alternativen.

Tillsammans har länsstyrelserna och SKL tagit fram en skrift, ”*Tidig dialog ökar bostadsbyggandet - samverkan mellan kommun och länsstyrelse*” som ger exempel på framgångsfaktorer i stat och kommundialogen. Bland annat konstaterar länsstyrelserna och SKL att det viktigt att komma ihåg att kommunerna är olika och att dialogerna alltid måste ske utifrån de behov och förutsättningar som finns i den enskilda kommunen. Därmed finns det 290 dialogrum. Länsstyrelserna konstaterar att frågorna behöver analyseras utifrån en regional dimension eftersom det finns ett samspel mellan länets kommuner. Det som sker i den ena kommunen påverkar det som sker i t ex omkringliggande kommuner.

Framgångsfaktorer för en lyckad stat och kommundialog är:

- Tidig dialog
- Gemensam lägesbild
- Samordning
- Kunskap och kompetens



Länsstyrelsens iakttagelser

- Länsstyrelserna behöver utveckla den regionala dimensionen avseende angränsande och till bostadsförsörjningen tillhörande frågor i vid bemärkelse i sina regionala bostadsmarknadsanalyser

Slutord

Länsstyrelsernas slutsats är att de grupper som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden eller stanna kvar på bostadsmarknaden av olika skäl inte står i fokus i arbetet med bostadsförsörjningsfrågorna.

Länsstyrelserna har sett att det finns behov av att fortsätta följa och analysera kommunernas arbete inom bostadsförsörjningsområdet. Kommunerna behöver stöd i att utveckla sitt arbete när det gäller att använda den verktyglåda som finns tillgänglig.

Det räcker inte med riktlinjer för bostadsförsörjning för att lösa frågorna på bostadsmarknaden för de personer som på olika sätt står utanför. Länsstyrelserna har identifierat en rad förutsättningar som måste vara uppfyllda inom kommunen för att åstadkomma ett så bra arbete med bostadsförsörjningen som möjligt. Dessa är:

- Politisk vilja
- Förvaltningsövergripande analyser och framtagande av kunskapsunderlag
- Intern samverkan att lösa HUR-frågorna
- Resurser och kompetens
- Samverkan mellan kommunerna inom bostadsmarknadsregionen/delregionen

Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande. Bostadsförsörjningsarbetet har betydelse för den regionala utvecklingen. Länsstyrelsernas erfarenhet är att regeringsuppdrag kring hemlöshet och inträde på bostadsmarknaden innebär ett större fokus kring resurssvaga personer och hushåll. De utmaningar som länsstyrelserna har iakttagit kvarstår vilket kräver ett långsiktigt arbete.

Det saknas ett gemensamt språk/gemensamma definitioner samt en gemensam lägesbild över vem som gör vad för bostadsmarknadens och bostadsförsörjningsplanerings aktörer vilket försvårar samverkan och samarbeten.

För Länsstyrelserna kommer arbetet kring frågorna fortgå genom fortsatt tvärsektoriellt nätverk kring bostadsförsörjningsområdet.

KÄLLFÖRTECKNING OCH FÖRDJUPAD LÄS- NING

Barnombudsmannen (2016): *Inget rum för trygghet - barn och unga om vräkning och hemlöshet*

Boverket: *En metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet, rapport 2016:32*

Boverket: *Kommunernas bostadsförsörjning – en handbok*

Boverket (2018): *Den kommunala allmännyttans historia, ett särtryck*

Boverket (2008): *Nyttan med Allmännyttan. Utvecklingen av de allmännyttiga bostadsföretagens roll och ansvar*

Boverket (2007): *Bostadspolitiken. Svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år*

Dir 2016: 99: *Ett stärkt barnperspektiv för barn i skyddat boende*

Eslövs kommun (2016): *Bostadsförsörjningsprogram för Eslövs kommun 2016*

Folkhälsomyndigheten (2017): *Folkhälsans utveckling, årsrapport*

Henrik Bredberg och Jan FH Kockum (2017): *Gör hyresrätt! Idéer för en utvecklad hyresmarknad*

Hyresgästföreningen (2017): *Nyproduktion och renoveringar av hyresrätter – en för lönsam affär?*

Hyresgästföreningen (2017): *Unga vuxnas boende. Hur påverkar situationen på bostadsmarknaden unga vuxnas möjligheter att skapa sin egen framtid?*

Hyresgästföreningen, (2016): *Är det en bra affär att äga hyreshus.*

Hyresgästföreningen (2016): *Bostadsbristens landskap*

Hyresgästföreningen, (2014): *Råd att bygga. Allmännyttans ekonomi och roll på bostadsmarknaden i södra Skåne*

IVO (Inspektionen för Vård och Omsorg) (2016): *En institutionell historia*

Jagvillhabostad.nu: *Flyttkedjan och den överskattade effekten*

Kommittén för inrättande av en delegation mot segregation, Ku 2017:01 (2017): *Segregation. En bild av läget i landets kommuner inför inrättandet av Delegationen mot segregation*

Länsstyrelserna (2017): *Verka för att behovet av bostäder tillgodoses, avrapportering av regleringsbrevsuppdrag 13*

Länsstyrelserna (2017): *På tal om mänskliga rättigheter*

Länsstyrelserna (2017) i samverkan med SKL: *Tidig dialog ökar bostadsbyggandet. Samverkan mellan kommun och länsstyrelse*

Samtliga läns regionala bostadsmarknadsanalyser (BMA) inklusive återrapportering av Regleringsbrevsuppdrag (RB) 14, 2017, återfinns på Boverkets hemsida.

Länsstyrelsen i Jönköping (2017): *Bostadsmarknadsanalys Jönköpings län 2017*

Länsstyrelsen i Skåne (2017): *Regional bostadsmarknadsanalys. En lägesbild över bostadsmarknaden i Skåne 2017*

Länsstyrelserna (2016): *Bostad åt alla*

Länsstyrelserna (2016): *Bostad sökes. Att stödja kommuner och andra aktörer i arbetet med att underlätta inträdet på bostadsmarknaden m.m*

Länsstyrelsen Skåne (2016): *Bostadsförsörjningen i Skåne, erfarenheter från 33 kommundialoger*

Länsstyrelserna (2015): *Ägardirektiv till allmän nytta. Kommunernas styrning av bostadsaktiebolagen*

Länsstyrelsen Skåne (2015): *Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner, regleringsbrevsuppdrag 48, 2015*

Länsstyrelsen Skåne (2015): *Planberedskapen i Skåne – en inventering i större tätorter*

Länsstyrelserna Norrbotten, Skåne, Stockholm, Uppsala, Västra Götaland och Örebro (2014): *Kartläggning av länsstyrelsernas arbete med fysisk planering och bostadsförsörjning*

Länsstyrelsen Skåne (2014): *Varför byggs det inte på detaljplanelagd mark i Skåne? – exempel från åtta kommuner*

Länsstyrelserna (2014): *Hemlöshet - en fråga om bostäder*

Linköpings universitet, rapport 2015:2, Martin Hultman; *Att lokalisera ekonomin.*

Lunds tekniska högskola, LTH, Institutionen för Teknik och samhälle, Fastighetsvetenskap *Kommunernas bostadsförsörjningsansvar, var ska alla bo?* Examensarbete Frida Olofsson och Lovisa Sjöstedt, LTH.

Malmö stad, Kommission för ett socialt hållbart Malmö (2013): *Malmös väg mot en hållbar framtid. Hälsa, välfärd och rättvisa*

Malmö stad, utredningsuppdrag 48 från Kommissionen för ett socialt hållbart Malmö (2017): *Förutsättningar för bostäder alla barnfamiljer har råd med*

Polisen, Nationella operativa avdelningen: *Utsatta områden – sociala risker, kollektiv förmåga och oönskade händelser, dec 2015*

Polisen, Rikskriminalpolisen: *En nationell översikt av kriminella nätverk med stor påverkan i lokalsamhället, oktober 2014*

Region Skåne 2016: *Detta driver bostadsbyggandet i Skåne, Framgångsfaktorer och utmaningar*

Riksrevisionen Rir 2014:2: *Bostäder för äldre i avfolkningsorter*

Rädda barnen (2017): *En plats att kalla hemma. Barnfamiljer i bostadskrisens skugga*

SABO (2015): *Nyttan med allmännyttan*

SABO: *Ägardirektiv. En handledning*

Sharing Capabilities (2017): *Bostadsmarknaden blindas fläck. Hur möter vi det växande behovet av bostäder för resurssvaga hushåll?*

Skatteverket (2017): *information via e-post*

SKL och Socialstyrelsen (2017): *Öppna jämförelser av ekonomiskt bistånd*

SKL (2016): *Så löser vi bristen på bostäder*

SKL (2014): *Ökat bostadsbyggande – delat ansvar, slutrapport.*

Socialstyrelsen (2017): *Hemlöshet 2017-omfattning och karaktär*

SOU 2017:21 *Läs mig! Nationell kvalitetsplan för vård och omsorg om äldre personer. Del 1*

SOU 2015:48: *Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen, Bilaga 3 till Långtidsutredningen 2015*

Stockholms stadsmission (2017): *Hemlös 2017. Tema: Sverige i stort behov av nya grepp i hemlöshetspolitiken- kommunerna måste ta kampen mot hemlöshet på allvar*

WSP 2016. SE-7021-SV-2016-05: *Den orörliga bostadsmarknaden och vägen till förändring*



Länkar till hemsidor

www.barnombudsmannen.se/

www.boverket.se

www.ekonomifakta.se

www.eslov.se

www.folkhalsomyndigheten.se

www.hyresgastforeningen.se

www.ivo.se

www.jagvillhabostad.nu

www.kronofogden.se

www.lansstyrelsen.se

www.lansstyrelsen.se/jonkoping

www.lansstyrelsen.se/skane

www.lansstyrelsen.se/stockholm

www.liu.se

www.lth.se

www.malmo.se

www.mucl.se

www.raddabarnen.se

www.regeringskansliet.se

www.riksrevisionen.se

www.roks.se

www.sabo.se

www.sharingcapabilities.se

www.scb.se

www.skane.se

www.skatteverket.se

www.skl.se

www.socialstyrelsen.se

www.sou.gov.se

www.stadsmissionen.se

<https://www.wsp.com/sv-SE>

Relevant lagstiftning m.m.

Barnkonventionen

FN:s konventioner om mänskliga rättigheter

Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Förordning (2016:1363) om länsstyrelsernas uppdrag avseende insatser för asylsökande och vissa nyanlända invandrare

Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Förordning (2016:39) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning

Hysesförhandlingslag (1978:304)

Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (BFL)

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning

Länsstyrelseinstruktionen

Plan och bygglag (2010:900) (PBL)

Regeringsformen. 1 kap 2 §

Socialtjänstlag (2001:453) (SoL)

