



Länsstyrelsen
i Jönköpings län

Meddelande nr 2017:20

Bostadsmarknadsanalys

Jönköpings län 2017



■ Bostadsmarknadsanalys

Jönköpings län 2017

Meddelande nr 2017:20

Meddelande	Nummer 2017:20
Referens	Karin von Zweigbergk, samhällsbyggnadsenheten, Miljö- och samhällsbyggnadsavdelningen Elin Undevall, enheten för social hållbarhet, Utvecklingsavdelningen Daniel Johansson, enheten för social hållbarhet, Utvecklingsavdelningen
Kontaktperson	Karin von Zweigbergk, Länsstyrelsen i Jönköpings län, Direkttelefon 010-223 63 33, e-post karin.von.zweigbergk@lansstyrelsen.se
Webbplats	www.lansstyrelsen.se/jonkoping
Fotografier	Symbolbilder.se
ISSN	1101-9425
ISRN	LSTY-F-M—17/20--SE
Upplaga	100 exemplar
Tryckt på	Länsstyrelsen i Jönköpings län, 2017
Miljö och återvinning	Rapporten är tryckt på miljömärkt papper

© Länsstyrelsen i Jönköpings län 2017

Förord

På uppdrag av regeringen analyserar Länsstyrelsen årligen utvecklingen på bostadsmarknaden i länet enligt förordningen (SFS 2011:1160). Bostadsmarknadsanalysen ska lämnas till Boverket den 15 juni som därefter sammanställer och sammanfattar länens regionala analyser. Den regionala analysen handlar i första hand om hur bostadsmarknaden sett ut under 2016, och syftar bland annat till att stärka och stötta kommunernas arbete med boendeplanering och riktlinjer för bostadsförsörjning genom att redovisa kommunen i ett regionalt perspektiv.

Boverket genomför varje år en enkätundersökning om bostadsmarknaden i Sveriges kommuner i samverkan med länsstyrelserna. Enkätsvaren används bland annat som underlag till denna bostadsmarknadsanalys. Länsstyrelserna ansvarar för kontakten med kommunerna i samband med undersökningen och kvalitetssäkrar kommunernas svar.

I årets analys har Länsstyrelsen även ett särskilt uppdrag att redovisa och bedöma om länets kommuner har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen som uppfyller kraven i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, eller om de kan antas göra det under mandatperioden 2014–2018.

Det är ett stort tryck på bostäder i hela länet. De som drabbas hårdast vid bostadsbrist är de som redan har svårt att få en bostad. Länsstyrelsen har i årets bostadsmarknadsanalys valt att titta fördjupat på bostadsfrågan för nyanlända personer och lyft bostadsförsörjningen ur ett rättighetsperspektiv.

Vi vill rikta ett särskilt tack till Julius Adolfsson från Vaggeryds kommun och Matias Benér från Mullsjö Bostäder som bidragit med sina erfarenheter i intervjuform.

Bostadsmarknadsanalysen har sammanställts av Elin Undevall och Daniel Johansson från enheten för social hållbarhet och Karin von Zweigbergk från samhällsbyggnadsenheten som också varit föredragande. Medverkat i arbetet har Hanna Ekner och Tobias Rahm från enheten för social hållbarhet samt avdelningschef Emma Willaredt. Ärendet har beslutats av länsråd Anneli Wirtén.

Jönköping, juni 2017

Anneli Wirtén
Länsråd

Karin von Zweigbergk
Samhällsplanerare

Läsanvisning

Bostadsmarknadsanalysen består av tre huvuddelar. Den första delen, **Del 1 - Bostadsmarknaden i länet**, ger en bild av bostadsmarknadsläget baserat på svaren från Boverkets bostadsmarknadsenkät samt statistik från bland annat Statistiska centralbyrån (SCB). Här finns också en bedömning av kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning samt en presentation av Länsstyrelsens arbete med bostadsfrågan.

I den andra delen, **Del 2 – Bostäder för nyanlända**, analyseras situationen på bostadsmarknaden för nyanlända personer som kan ha andra möjligheter och förutsättningar att efterfråga bostäder.

I **Del 3 – Fördjupning och goda exempel**, ges en bredare bild av vad bostadsförsörjningsfrågan kan handla om. Den tar bland annat upp vad som begränsar bostadsbyggandet, hur flyttkedjor fungerar, rättighetsperspektiv och exempel på hur man som kommun eller allmännyttan kan arbeta med bostäder och bostadsförsörjning.

Övergripande slutsatser samt en ämnesvis sammanfattning från de tre olika kunskapsdelarna i bostadsmarknadsanalysen finns först i rapporten.

Innehållsförteckning

Förord	5
Läsanvisning	6
Sammanfattning med övergripande slutsatser	11
Del 1 - Bostadsmarknaden i länet	15
Inledning	16
Läget i länet	17
Obalans i länet.....	17
Kommunens övriga delar.....	17
Utvecklingen över tid.....	18
Läget om tre år.....	18
Bostadsbeståndet	20
Hustyp	20
Upplåtelseform.....	21
Allmännyttiga bostadsbolag	23
Lediga lägenheter	24
Bostadsbyggandet	25
Nybyggda lägenheter i länet	25
Nybyggnadsbehov	26
Ackumulerat byggbehov	27
Demografisk utveckling	28
Hur förändras och utvecklas befolkningen?	28
Befolkningsprognos	29
Hushållsutveckling	32
Bostäder för olika grupper	33
Studentbostäder.....	33
Bostäder för unga.....	34
Bostäder för nyanlända	34
Äldre-, senior- och trygghetsbostäder.....	34
Särskilda boenden.....	34
Kvinnor i behov av skyddat boende	34
Personer med låg betalningsförmåga	35
Hemlöshet.....	35
Möjlighet att efterfråga	37
Hushållens ekonomi	37
Utbildningsnivå.....	38
Arbetsmarknad	39
Kommunikationer	40
Prisutveckling.....	41
Produktionskostnad	42
Bostadsplaneringen i länet	44
Kommunernas arbete med bostadsplanering	44
Länsstyrelsens arbete med bostadsplanering.....	47

Länsstyrelsens bedömning av riktlinjer för bostadsförsörjning i länet	49
Effekter av lagändringen år 2014	50
Del 2 – Bostäder för nyanlända.....	51
Inledning.....	52
Läget i länet.....	53
Bostäder för hela gruppen nyanlända.....	54
Övergripande prognoser	56
Förutsättningar under asyltid och vid anvisning.....	57
Under asyltiden	57
Bosättning i en kommun.....	57
Behov av kommunbosättning nationellt.....	58
Behov av kommunbosättning i Jönköpings län.....	58
Migrationsverkets mottagningssystem	61
Åldersfördelning i mottagningssystemet	61
Könsfördelning bland boende i Migrationsverkets mottagningssystem.....	61
Ensamkommande barn	62
Möjlighet att efterfråga	65
Under etableringstiden.....	65
Studier vanligt efter invandringen	65
Förvärvsfrekvensen ökar med tiden i Sverige.....	66
Ålder vid invandring och utbildningsnivå har betydelse	66
Disponibel inkomst.....	67
Arbetslöshet.....	68
Arbetsmarknad	69
Bostadstyp	70
Månadshyror för hyresrätter i Jönköpings län	71
Sammanfattande kommentarer	72
Del 3 – Fördjupning och goda exempel.....	75
Inledning.....	76
Vad begränsar bostadsbyggandet?.....	77
Olika förutsättningar i länets kommuner	78
Ökad byggnation ställer nya krav på kommunen.....	79
Bostadsförsörjning ur ett rättighetsperspektiv	80
Rätten till lämplig bostad	81
Rätten till en lämplig bostad i länets bostadsmarknad.....	82
Rätten till en lämplig bostad i arbetet med bostadsförsörjning.....	83
Flyttkedjor.....	84
Rörlighet på bostadsmarknaden	85
Svaga gruppers inträde på bostadsmarknaden.....	85
Flyttkedjeanalyser.....	85
Finansieringsmöjligheter	87
Bidrag där Länsstyrelsen beslutar	87
Bidrag där Boverket beslutar.....	88
Statens bostadsomvandling.....	89
Bostadsförsörjning inte enbart nyproduktion - Intervju med Julius Adolfsson,	
Vaggeryds kommun	90
Kartläggning.....	91

Styrgrupp – forum för att lyfta bostadsförsörjningsfrågor	91
Frukostmöten	91
Att synas	91
Hyresgarantier - Kommunen som borgenär	92
Från intresseanmälan till 1:a handskontrakt	92
Checklista	92
Långsiktiga lösningar och tänka i nya banor	92
Bostadsbyggnation i Mullsjö kommun - Intervju med Matias Benér, VD Mullsjö Bostäder AB	94
SABO:s Kombohus	94
Hyresnivåer och byggkostnad	95
Fördelar	95
Bilagor	97
Bilaga 1 - Vägledning utifrån lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar	99
Utgångspunkter	99
Koppling till nationella och regionala mål, planer och program	100
Analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar	100
Mål för bostadsbyggandet och utveckling av bostadsbeståndet	101
Planerade insatser för att nå uppsatta mål	102
Kommunala verktyg	102
Att utgå ifrån	102
Bilaga 2 - Rätten till en lämplig bostad	105
Sammanfattning	105
Rätten till en lämplig bostad	105
Beståndsdelar i rätten till en lämplig bostad	105
Strategiskt förhållningssätt	106
Rättsmedel	107

Sammanfattning med övergripande slutsatser



Denna sammanställning redovisar övergripande slutsatser samt en ämnesvis sammanfattning från de tre olika kunskapsdelarna i bostadsmarknadsanalysen för Jönköpings län 2017.

Övergripande slutsatser

Länsstyrelsen vill belysa att bostadsfrågor på flera plan aktualiserar länsinvånarnas rättigheter. Behovet av denna perspektivförändring är en av samhällsplaneringens och bostadsmarknadens absoluta utmaningar.

- För många av länets invånare och bostadsberättigade kommer inte önskemål eller behov av en bättre bostad att infrias de kommande åren.
- Bostadsbristen har ackumulerats över flera år. Den kan inte lastas på en enskild händelse utan beror på ett antal faktorer så som att befolkningen ökar, för få bostäder har byggts över tid och boendemönstren har förändrats.
- Bostadssituationen har många ansikten. Bland dem finns generella trender om urbanisering, ökad efterfrågan på lägenheter och långa köer till allmännyttan. En lika viktig aspekt är att handlingsförmågan, drömmar och flytt-mönster är något individuellt och skiljer sig åt bland individer som delar nationellt ursprung eller slentrianmässigt kan uppfattas tillhöra samma samhällsskikt.
- Om den rådande nybyggnationen håller i sig kan den hantera bostadskrisens allmänna trender. Men den kommer inte att skapa lösningar på alla typer av bostadsproblem.
- Kommunerna bör med eftertanke formulera kraftfulla åtgärder för att fylla de luckor i bostadsförsörjningen som bostadsmarknaden efterlämnar, idag och på sikt. Blicken bör fästas på de mest utsatta invånarna i kommunen.

En god bostad

En bostad är mer än ett tak över huvudet, eller en marknadsvara. En bostad har den som lever någonstans i trygghet, säkerhet och med värdighet. Det gäller både barn och vuxna. Bostaden ska vara lämplig. Den ska kunna fungera som bas för familjeliv, för att skaffa sig uppehälle, nå studiemål, ta sig till skola, ha en fritid och god vila. Bostaden ska ha en trygg upplåtelseform. Den boende ska ha möjligheter att delta i beslut som påverkar bostadens karaktär och dess närområde.

Att inte utsättas för diskriminering – som bostadsinnehavare eller bostadssökande – är också en viktig aspekt på bostad. Bostadsfrågor omfattas vidare av en frihet att välja bosättningsort och bostadsform. Samhället ska inte hindra de som på grund av trångboddhet, skyddsbehov, arbete eller utbildning vill lämna sitt befintliga hem och etablera sig på en ny plats. Det ansvaret kan också omfatta skyldighet att ingripa och ge stöd åt den som saknar egna medel att tillgodose sina grundläggande bostadsbehov.

Bostadsberättigade i länet

I slutet av 2016 var folkmängden och därmed antalet bostadsberättigade i länet 352 735 personer. Det är rekordhögt och beror på en tydlig och tilltagande befolkningsökning, som tog fart år 2012. Sedan dess har länet ökat med 13 500 invånare. Det motsvarar det totala invånarantalet i Vaggeryds kommun. Trenden ska enligt alla prognoser hålla i sig under kommande år.

Ökningen beror dels på nyetablering i länet, dels på ett födelseöverskott. Nyetableringen består till stor del av flyktingar från krisdrabbade länder. Dessa är främst unga och personer i yngre medelåldern, samt deras barn. Från åldern 50 år och uppåt är flyttnettot i länet i

princip ett nollsummespel. Bara bland kvinnor i åldrarna 20-22 år noteras ett negativt flytt-netto, i flera fall på grund av intagning till högre studier utanför länet.

Begreppet bostadsberättigad används här för att markera rättighetsperspektivet i bostads-försörjningsfrågan.

Olika typer av bostäder efterfrågas

Det är till länets största tätorter som flest vill flytta. Det gäller både bland de som redan bor i länet och bland de som flyttar in i länet. Denna urbaniseringstrend som tagit tydligt fäste är inget unikt för Jönköpings län. Men, som en följd av urbanisering kommer också nya önskemål om bostadsform. Att bo i småhus har länge varit den dominerande boendefor-men i länet. På senare år ökar dock efterfrågan på lägenheter i flerbostadshus. Detta gäller särskilt hyreslägenheter, som passar ensamstående unga och individer med oklara framtids-utsikter i länet och landet.

Samtidigt bör det understrykas att länets bostadsberättigade inte är en homogen grupp. Krav, önskemål och planer kopplat till bostad är något individuellt och skiljer sig åt både bland de som har bott i länet en längre tid, bland de nyinflyttade invånarna, samt bland den grupp av personer som söker sig bort från länet. Skillnaderna gäller även om invånarna de-las in enligt underkategorier som kön, ålder, funktionsförmåga, religion och nationalitet.

Varje individs ekonomiska förutsättningar är det som i första hand påverkar vilka bostäder som kan efterfrågas. Den personliga ekonomin – det vill säga, eget kapital, bankmedel, in-komster och betalningsförmåga – avgör hur självständig och konkurrenskraftig den berätti-gade är på bostadsmarknaden. Det påverkar också möjlighet till långsiktighet och stabilitet i den personliga bostadsplaneringen.

Fram till år 2014, då den senaste mätningen av hushållens ekonomi ägde rum, tilltog fattig-domen i länet sakta. Då levde 5,7 procent av befolkningen i fattigdomsliknande förhållan-den. Ytterligare 6,3 procent levde i riskzonen för fattigdom.

Personer med flyktningbakgrund är en av de grupper som är särskilt utsatta. I sin tur ökar detta risken för etnisk segregation, även på små orter. Under de senaste åren har åt-minstone två kommuner i länet sett över rektorsområdenas upptagningsområden för att vända segregeringstrender i skolan.

Andra uppgifter antyder att antalet barn som bor trångbott i länet ökar, medan det motsatta är trenden bland äldre. Ytterligare undersökningar antyder att en fjärdedel unga bor hemma mot sin vilja och en fjärdedel av de unga som flyttat hemifrån inte har fullgoda bostadsvill-kor.

Utmaningar på bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden i länet är överhettad. Det råder ett generellt underskott på bostäder bland alla kommuner i hela länet, särskilt i tätorterna. Bland de mindre orterna och i gles-bygdsområden är trenden något positiv och det är balans på bostadsmarknaden i drygt hälft-en av länets kommuner. År 2015 var endast 0,2 procent av länets lägenheter vakanta, vilket är väldigt lågt med hänsyn till att 1-2 procent brukar betraktas som lämpligt för att ha ett rimligt utrymme för rörlighet i bostadsbeståndet. Dessa trender kommer enligt kommuner-nas prognoser hålla i sig, oaktat ett fåtal undantag.

Om blicken fästs 5 till 10 år framåt då? Ja, då ser bilden mer tilltalande ut. År 2016 påbörjades 1462 bostäder och 1046 färdigställdes. Det är ett bra resultat jämfört med tidigare år. Bostadsmarknaden svarar också i stort sett på den trend i efterfrågan som handlar om urbanisering och därmed intresset för lägenheter som bostadsform. Andelen nybyggda lägenheter, i form av hyres- eller bostadsrätt, har sedan 2013 legat på 60-70 procent av den totala nybyggnationen, jämfört med mindre än 50 procent åren dessförinnan. Däremot kommer inte dagens nybyggnation på egen hand kunna hantera de utmaningar som resurssvaga individer och hushåll lever med. De nyproducerade bostäderna är dyra i produktion. Det finns heller ingen entydig forskning som visar hur flyttkedjor påverkar rörligheten på bostadsmarknaden, eller att flyttkedjor verkligen får utväxling för alla. Formella hinder för tillträde bland de mest utsatta, till exempel i form av läneinstitutens krav på kreditvärdighet, hyresvärdars krav på fast inkomst, eller funktionsnedsattas behov av anpassade bostäder, kvarstår alltså bland de som i teorin ska kunna dra nytta av flyttkedjorna.

Ökat kommunalt engagemang

Generellt sett finns det tydliga tecken på att medvetenheten och handlingsbenägenheten avseende att arbeta med bostadsförsörjning ökar. Program om bostadsförsörjning har tagits fram, uppdaterats eller kommer snart att bli det i samtliga kommuner. I dessa redogörs för hur respektive kommun ska förhålla sig till nationella mål, eventuella hinder för olika grupper av bostadsberättigade, var nybyggnationen ska ske, i vilken omfattning, och så vidare. Länsstyrelsen välkomnar denna utveckling.

Dock går det att konstatera att socioekonomiska utmaningar som identifieras i analysen inte alltid motsvaras av tydliga åtgärdsprogram. Skälen kan vara många. Pågående insatser för integration, jämställdhet och folkhälsa är förstås en del av helheten, även om de inte omnämns i dessa program. Länsstyrelsen noterar vidare att samtliga kommuner nu tillämpar sociala kontrakt, trots att detta inte alltid bekräftas i programmet. Sociala kontrakt innebär att kommunen går i god för personer som annars riskerat akut hemlöshet. Under 2016 noterades 732 sådana lösningar i länet.

Allmännyttans andel av hyresrätterna i länet är lägre än den riksgenomsnittliga nivån. Allmännyttan har den fördelen att kommunen själv har stort inflytande över hyresnivåer och kö-regler, vilket gör att de kan anpassa uthyrningen till förhållandena på orten. Tillgången på lägenheter blir mer jämlik. Av programmen för bostadsförsörjning framgår att köerna till allmännyttans bostäder har ökat kraftigt. Men, i länet är bara 37 procent av det totala hyresrättsbeståndet i allmännyttans regi medan motsvarande andel i riket är 45 procent. Dessutom går det att urskilja en svag minskning med 1,6 procent av allmännyttans andel av länets hyresbestånd de senaste fyra åren.

Exempel på aktiva åtgärder

I kommunernas program för bostadsförsörjning och på andra håll finns det flera goda exempel på fungerande åtgärder och förhållningssätt till bostadskrisen. Flera kommuner i länet har anställt boendesamordnare för att få fram bostäder för nyanlända. En uppgift har varit att etablera kontakter med privata hyresvärdar. Det finns också kommuner som har skapat förvaltningsövergripande grupper för bostadsförsörjningsfrågan. Flera allmännyttiga bolag har sett över kraven på den bostadssökandes inkomst, vilket även bör kunna vara en rekommendation till privata hyresvärdar. Kartläggning av segregation och åtgärder för att motverka diskriminering på bostadsmarknaden är andra exempel på arbetssätt som bidrar positivt till bostadsförsörjningen.

Del 1

Bostadsmarknaden i länet



Inledning

Under de kommande tio åren förväntas folkmängden i Sverige öka med 1,2 miljoner personer. Ökningen sker i alla åldersgrupper. Ökningstakten förväntas vara som störst mellan åren 2017-2021. Länets befolkning förväntas öka med 28 000 personer fram till och med år 2025.¹ Regeringens övergripande mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Bostadsmarknadspolitikens mål är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där efterfrågan och utbud av bostäder svarar mot behoven.

Boverket föreslår i sin byggbehovsprognos att 710 000 bostäder behöver färdigställas i Sverige mellan åren 2016-2025, det vill säga drygt 71 000 bostäder per år fram till 2025. Behovet av nya bostäder är som störst fram till år 2020 med ett behov på cirka 88 000 bostäder per år. Tillgång på bostäder och infrastruktur är nödvändigt för att individer ska kunna etablera sig och utveckla sina liv, men också för att arbetsmarknaden ska fungera och att samhällets ekonomiska tillväxt ska fortgå.

Bostadsfrågan är därmed högaktuell i Sverige och i länet. I juni 2016 presenterade Regeringen ett 22-punktsprogram för ökat bostadsbyggande. Som ett led i detta har nyligen nya bullerriktvärden beslutats som tillåter högre bullernivåer för bostäder än tidigare. Det pågår också flera utredningar bland annat om kommunal planering för bostäder, översiktsplanering och om förbättrad bostadsfinansiering. Under 2016 har flera av länets kommuner slutit avtal med den så kallade Sverigeförhandlingen om att bygga bostäder som en del i att medfinansiera en eventuell höghastighetsjärnväg. Med andra ord är det mycket som har hänt och händer framöver, som påverkar förutsättningarna för bostadsförsörjning, nybyggnation och den fysiska planeringen.

I den här delen av bostadsmarknadsanalysen presenteras förutsättningarna för bostadsförsörjningen i Jönköpings län baserat på svaren från årets bostadsmarknadsenkät (BME) men också med hjälp av statistik från bland annat SCB.

¹ Befolkningsprognos Jönköpings län 2016-2025, Region Jönköpings län, 2016

Läget i länet

I bostadsmarknadsenkäten gör kommunerna en bedömning av bostadsmarknadsläget enligt kriterierna balans, underskott eller överskott. Balans innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan. Överskott eller underskott på bostäder i förhållande till behov och efterfrågan innebär en obalans på bostadsmarknaden. Obalansen kan göra det svårare för människor att flytta till men också inom en kommun. Ett underskott på bostadsmarknaden påverkar oftast de grupper som står utanför bostadsmarknaden hårdast.

Obalans i länet

Enligt årets bostadsmarknadsenkät råder det obalans på bostadsmarknaden i länet. Liket föregående års enkät visar samtliga 13 kommuner ett underskott av bostäder i kommunen som helhet och på centralorten, i innerstan. I kommunens övriga delar redovisar sju kommuner balans och sex kommuner underskott.

Läget i länet - Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

	I kommunen som helhet	På centralorten, i innerstan	I kommunens övriga delar
Aneby	Underskott	Underskott	Underskott
Gnosjö	Underskott	Underskott	Balans*
Mullsjö	Underskott	Underskott	Underskott
Habo	Underskott	Underskott	Balans
Gislaved	Underskott	Underskott	Balans*
Vaggeryd	Underskott	Underskott	Balans
Jönköping	Underskott	Underskott	Underskott
Nässjö	Underskott	Underskott	Underskott
Värnamo	Underskott	Underskott	Balans*
Sävsjö	Underskott	Underskott	Balans*
Vetlanda	Underskott	Underskott	Underskott
Eksjö	Underskott	Underskott	Underskott*
Tranås	Underskott	Underskott	Balans
Totalt			
Underskott	13	13	6
Balans			7

Figur 1: Bedömning av bostadsmarknaden, helhet, innerstad och övriga delar i kommunen.

* Anger förändringar i bedömningar från föregående år.

Källa: BME 2017

Kommunens övriga delar

De främsta förändringarna i bedömningarna av bostadsmarknadsläget från föregående år har skett vad gäller kommunens övriga delar. Fler kommuner bedömer balans för år 2016 jämfört med år 2015, sju kommuner jämfört med fyra föregående år. Gnosjö, Gislaved och Sävsjö kommuner går från att bedöma underskott till att bedöma balans i kommunens övriga delar. Värnamo går från att bedöma överskott till att bedöma balans i kommunernas övriga delar. Eksjö däremot bedömer underskott efter att tidigare ha bedömt balans.

Utvecklingen över tid

På en tioårsperiod har antalet kommuner som bedömer obalans på bostadsmarknaden ökat. Enligt BME de två senaste åren bedömer samtliga kommuner underskott. Underskottet har byggts upp under en längre tid och kan bero på en mängd olika faktorer. Dels kan det bero på en ökning av befolkningen, att för få bostäder byggs under de senaste åren, ändrade boendemönster och så vidare. Mer om obalans på bostadsmarknaden samt faktorer som påverkar bostadsbyggande finns att läsa i Del 3 – Fördjupning och goda exempel.

Kommun	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aneby													
Gnosjö	Över-skott	Över-skott	Över-skott										
Mullsjö													
Habo													
Gislaved													
Vaggeryd													
Jönköping													
Nässjö	Över-skott												
Värnamo							Över-skott	Över-skott					
Sävsjö	Över-skott	Över-skott											
Vetlanda													
Eksjö		Över-skott	Över-skott										
Tranås	Över-skott												

■ Balans ■ Underskott

Figur 2: Tabellen redovisar kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet 2005 – 2017.

Källa: BME 2017

Läget om tre år

I årets enkät anger 11 av 13 kommuner ett förväntat underskott om tre år i kommunen som helhet och 12 kommuner ett underskott på centralorten. Endast Eksjö och Värnamo bedömer att bostadsmarknaden som helhet kommer vara i balans om tre år. Skillnaden från förra året är att Gislaved har gått från att bedöma balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet till att nu bedöma underskott och att Eksjö tvärtom har gått från underskott till balans. Vad gäller kommunens övriga delar däremot anger fler, det vill säga 10 av 13 kommuner att bostadsmarknadsläget kommer vara i balans om tre år. En skillnad från föregående års enkät är att fler kommuner bedömer balans i kommunens övriga delar på sikt. Gnosjö, Värnamo och Vetlanda kommuner bedömer balans mot att året tidigare ha bedömt underskott. Aneby kommun bedömer dock tvärtom underskott mot att tidigare ha bedömt balans.

Bostadsmarknadsläget om tre år

	I kommunen som helhet	På centralorten, i innerstan	I kommunens övriga delar
Aneby	Underskott	Underskott	Underskott*
Gnosjö	Underskott	Underskott	Balans*
Mullsjö	Underskott	Underskott	Balans
Habo	Underskott	Underskott	Balans
Gislaved	Underskott*	Underskott	Balans
Vaggeryd	Underskott	Underskott	Balans
Jönköping	Underskott	Underskott	Underskott
Nässjö	Underskott	Underskott	Underskott
Värnamo	Balans	Balans	Balans*
Sävsjö	Underskott	Underskott	Balans
Vetlanda	Underskott	Underskott	Balans*
Eksjö	Balans*	Underskott	Balans
Tranås	Underskott	Underskott	Balans
Totalt			
Underskott	11	12	3
Balans	2	1	10

Figur 3: Bedömning av läget på bostadsmarknaden om tre år.

* Anger förändringar i bedömningar från föregående år. Frågan var tidigare "Hur bedömer ni att kommunens bostadsmarknadsläge kommer att se ut om 5 år?"

Källa: BME 2017

I BME rapporterar Aneby kommun att det krävs större nyproduktion än vad som är fallet idag och att det arbete som gjorts hittills inte är tillräckligt för att uppnå balans inom tre år. Nässjö kommun rapporterar också att nybyggnation kommit igång men på grund av fortsatt befolkningsökning är det svårt att bygga ikapp behovet på tre år. I Habo kommun finns ett pågående arbete med upprättande av detaljplaner för att möjliggöra nybyggnation av ett större antal bostäder. Några kommuner nämner att det är svårt att bedöma det framtida bostadsmarknadsläget på grund av ett antal osäkerhetsfaktorer kopplat till politik samt händelser i omvärlden. I Jönköping finns ett antal projekt som skulle kunna skapa balans men av olika anledningar finns det svårigheter att starta nya byggprojekt.

Bostadsbeståndet

En förutsättning för bostadsförsörjning är att ha en god uppfattning om det befintliga bostadsbeståndet, hur fördelningen mellan olika hustyper och upplåtelseformer ser ut. Mot bakgrund av detta kan kommunen analysera behov av nya bostäder och prioritera vilka typer av bostäder som behöver byggas i olika områden eller orter. Det kan finnas inläsnings-effekter och problem med ett alltför ensidigt bostadsbestånd.

Hustyp

I länet fanns det enligt SCB 165 710 bostäder fördelade på småhus, lägenheter i flerbostadshus, övriga hus och specialbostäder 2016. Bostadsbeståndet i Jönköpings län har en högre andel småhus än riket i övrigt, 52 procent jämfört med rikets 43 procent². I tolv av tretton kommuner är beståndet av småhus större än riksgenomsnittet och uppgår till mellan 44 och 78 procent. Det är endast Jönköping och Tranås kommun som har en större andel lägenheter i flerbostadshus än småhus.

Bostäder per hustyp och kommun



Figur 4: Diagrammet visar fördelningen av bostäder per hustyp och kommun i länet. Siffrorna avser 2016. Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus). Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus. Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, t.ex. byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion som innehåller lägenheter. Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Källa: SCB

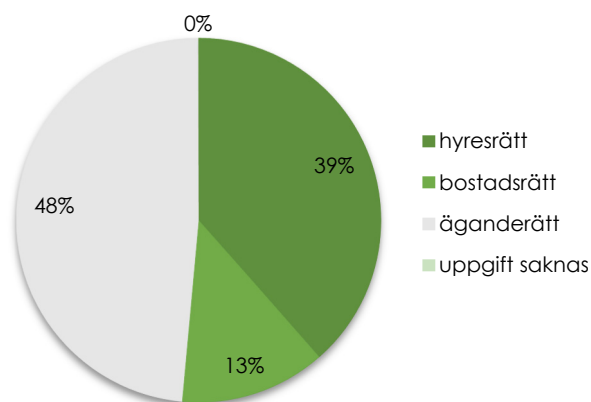
² SCB, 2014

Upplåtelseform

Enligt årets BME anger ett flertal kommuner ett behov av alla typer av bostäder. Det finns ett behov av alla storlekar men också olika upplåtelseformer. Hyresrätter är den upplåtelseform som kommunerna i länet främst efterfrågar. Det gäller såväl små lägenheter som större lägenheter för familjer.

Äganderätt är den vanligaste upplåtelseformen i länet och uppgår till 48 procent av beståndet, samma siffra för riket är 39 procent. Andelen hyresrätter i länet är i samma nivå som riket, 39 procent jämfört med rikets 38 procent. Andelen bostadsrätter är lägre i länet än i riket som helhet, 13 procent jämfört med rikets 23 procent (figur 5). I elva av tretton kommuner är äganderätter den vanligaste upplåtelseformen. I Jönköping och Tranås kommun är andelen hyresrätter högre än andelen äganderätter (figur 6).

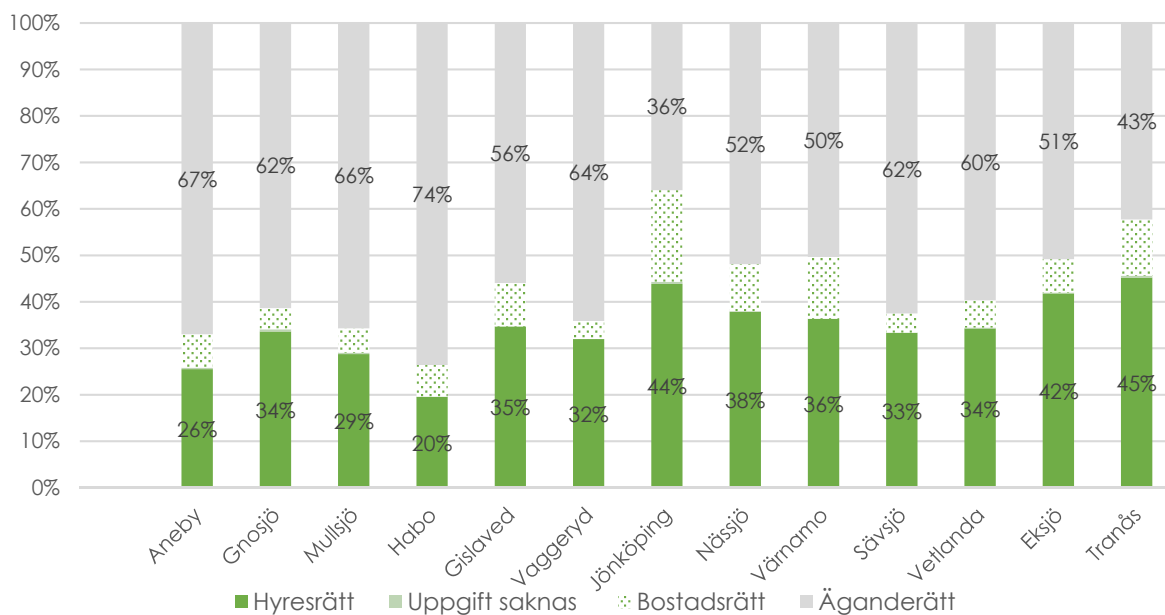
Bostäder per upplåtelseform i länet 2016



Figur 5: Diagrammet visar bostäder per upplåtelseform i länet, 2016

Källa: SCB

Bostäder per upplåtelseform och kommun

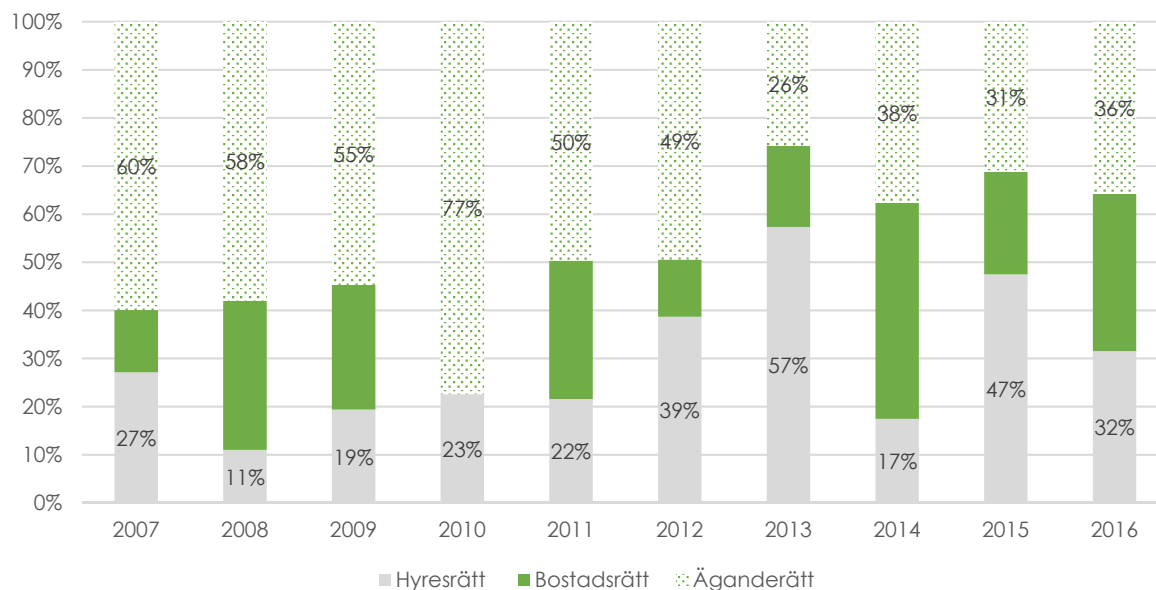


Figur 6: Diagrammet visar bostäder per upplåtelseform och kommun i länet. Siffrorna avser 2016.

Källa: SCB

På en tioårsperiod är det mestadels äganderätter som har färdigställts i länet. Mellan åren 2007- 2016 har 44 procent av samtliga färdigställda lägenheter varit äganderätter, 33 procent varit hyresrätter och 23 procent bostadsrätter. Det har färdigställts en större andel hyresrätter under senare delen av tioårsperioden. Från 2012 och framåt har 43 procent av samtliga färdigställda lägenheter varit hyresrätter, 34 procent äganderätter och 23 procent bostadsrätter. Av de lägenheter som färdigställdes i länet under 2016 var fördelningen relativt jämn, 36 procent äganderätter och 33 procent bostadsrätter, 32 procent hyresrätter (figur 7).

Färdigställda lägenheter i nybyggda hus, Upplåtelseform



Figur 7 Diagrammet visar andelen lägenheter per upplåtelseform som färdigställts i nybyggda hus per år mellan 2007-2016.

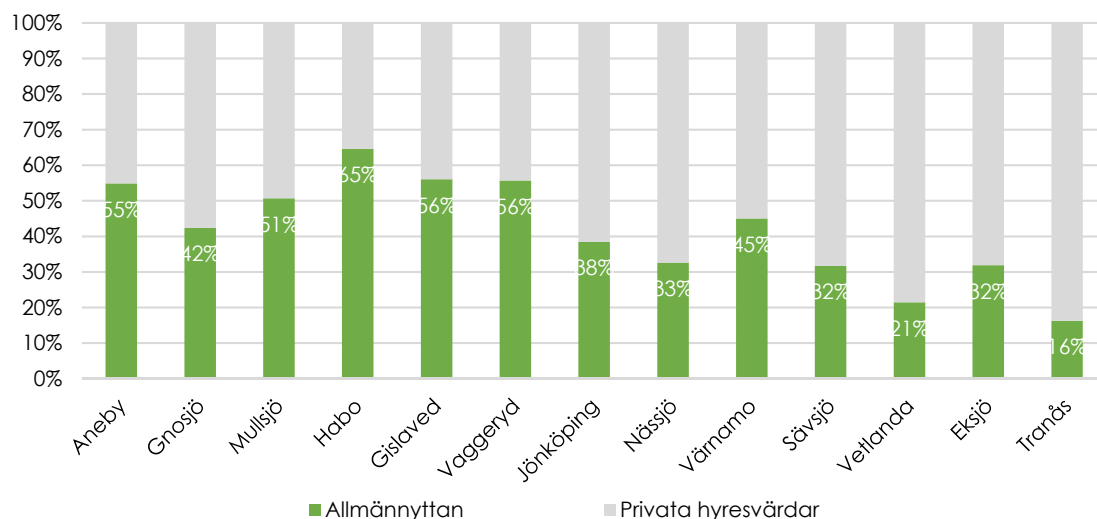
Källa: SCB

Allmännyttiga bostadsbolag

Från bostadsförsörjningssynpunkt finns det en särskild anledning att titta på allmännyttans ägande av hyreslägenheter. Detta då allmännyttan har en stor betydelse för kommunernas möjligheter att påverka hyresbeståndets utveckling och framförallt att påverka vilka regler som ska gälla för vilka som har möjlighet att få en bostad. I kommuner där allmännyttan endast äger få hyreslägenheter får kommunerna aktivt söka andra lösningar för att skapa förutsättningar för personer som har svårigheter att bli godkända som hyresgäster.

I Jönköpings län finns nitton allmännyttiga bostadsbolag som totalt äger cirka 23 744 bostäder. I det allmännyttiga beståndet ingår förutom lägenheter i form av hyresrätter även ett stort antal specialbostäder, småhus och äldreboende. Länets allmännyttiga bolag står för ett förhållandevis lågt ägande av det totala beståndet av hyreslägenheter. Allmännyttans andel av länets 64 274 hyresrätter uppgår till 37 procent. Motsvarande andel för riket är 45 procent. I ett par av länets kommuner är andelen mycket låg som i exemplet Tranås där allmännyttan endast står för 16 procent av hyresbeståndet. I länet har allmännyttans andel av länets hyresrättsbestånd minskat med 1,6 procent på fyra år.

Allmännyttans andel av länets hyresrätter



Figur 8 Diagrammet visar allmännyttans andel av det totala hyresbeståndet i respektive kommun. I underlaget för allmännyttans bestånd ingår även specialbostäder, övriga hus och bostäder i småhus. Om jämförelsen enbart görs med hyresrätter i flerbostadshus blir allmännyttans andel ytterligare lite mindre, särskilt i de kommuner där allmännyttan äger lokaler för kommunal äldreomsorg.

Källa: SCB

I årets BME svarade tolv kommuner att det har skett en förändring i allmännyttans bestånd under 2016 genom nybyggnad, ändring av byggnad, inköp, försäljning och rivning. Enligt BME tillkom 143 nyproducerade lägenheter i åtta av länets kommuner och tillsammans köptes 71 lägenheter i fyra av kommunerna. 28 lägenheter tillkom genom ändring av byggnad. Totalt minskade dock allmännyttans bestånd med 170 lägenheter. Den största anledningen till minskningen är 389 sålda lägenheter varav 352 stycken såldes i Gislaved, 35 i Habo och 2 i Tranås. Merparten av lägenheterna såldes till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Motiven bakom försäljningen i kommunerna var bland annat att möjliggöra

nyproduktion, ge utrymme för underhåll och inköp av fastigheter, effektivisera förvaltningen samt att få in fler privata hyresvärdar i vissa bostadsområden.

För en del allmännyttiga bolag kan det vara nödvändigt att sälja för att kunna bygga nytt eller rusta upp befintligt. Det kan då också vara viktigt att komma ihåg att det gamla beståndet med lägre hyror kan vara viktigt för att exempelvis personer i olika grupper som annars har svårt att hävda sig på bostadsmarknaden ska ha möjlighet att ha en bostad. Det kan därför vara viktigt att rusta upp i långsam takt så att det finns brett utbud av lägenheter i olika hyresnivåer.

Det finns möjligheter för kommuner att ansöka om bidrag till byggnation av hyresrätter, ombyggnad eller upprustning för att hyror ska kunna bibehållas på rimlig nivå. Läs mer om olika bidragsformer i avsnittet Finansieringsmöjligheter i del 3.

Lediga lägenheter

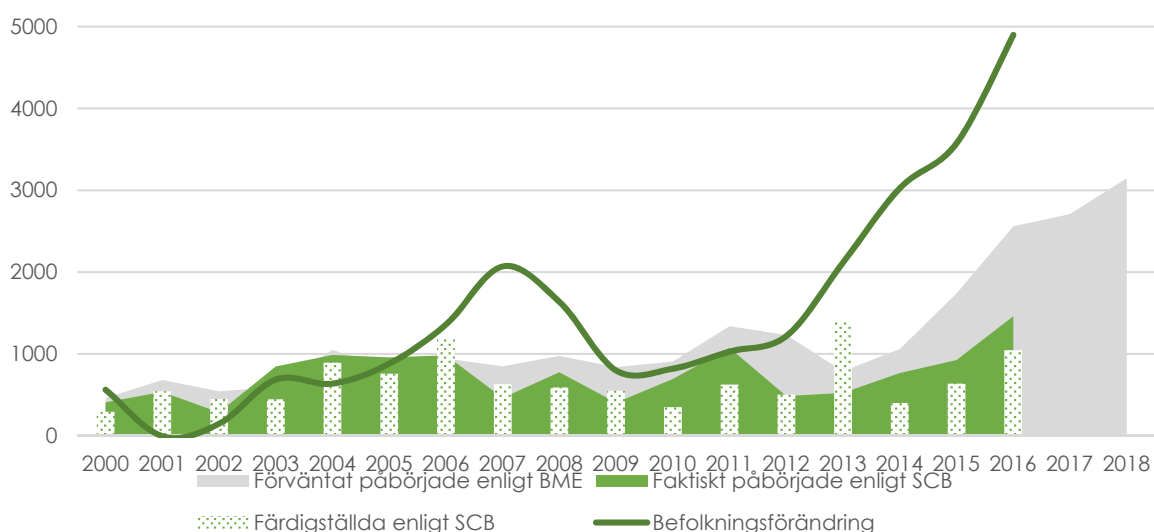
För att ha en fungerande omsättning i beståndet bör antalet uthyrda lägenheter, vakansgraden, inte understiga 1 procent och inte överskrida 2 procent. Över tid har vakansgraden i länet legat mellan 1-1,5 procent men under 2015 låg vakansgraden på 0,2 procent, vilket är en bottennotering. Få lediga lägenheter kan leda till ökad andrahandsuthyrning, vilket också kan skapa en grogrund för svarta kontrakt och otillåten andrahandsuthyrning. Det kan också bidra till ökad trångboddhet och slitage på lägenheter. Låg omsättning i bestånden försvårar också bolagens möjligheter att underhålla och reparera befintligt bestånd. Det är av vikt att det befintliga bostadsbeståndet underhålls för att det totala bostadsbeståndet ska utnyttjas effektivt³.

³ Reviderad prognos över behov av nya bostäder till 2025, Boverket, 2016

Bostadsbyggandet

Fler lägenheter påbörjades och färdigställdes under 2016 jämfört med tidigare år. I länet påbörjades 1462 bostäder och 1046 färdigställdes. I förra årets BME gjorde Länsstyrelsen bedömningen att det var ett bra resultat om det påbörjades 1000 bostäder under 2016 och ett mycket bra resultat om 1300 bostäder påbörjades.

Enligt årets BME anger länets kommuner att 2709 bostäder förväntas påbörjas under 2017 och 3148 bostäder under 2018. Historiskt sett har det skett en överskattning av kommunernas bedömning med mellan 20 och 50 procent jämfört med vad som sedan har påbörjats (figur 9). Att överskattningen de senaste åren varit hög, kan tyda på att frågan nu är mer prioriterad i kommunerna och kan också ses som ett mått på kommunernas vilja.



Figur 9: Förväntat påbörjade bostäder enligt BME 2017. Påbörjade lägenheter (bostäder) enligt SCB, Färdigställda lägenheter (bostäder) enligt SCB samt befolkningsförändring över tid. I figuren visas befolkningsförändringen men det innebär inte att antalet nybyggda bostäder behöver komma upp i nivån för befolkningsförändring eftersom det är flera personer per hushåll.

Källa: BME och SCB

Nybyggda lägenheter i länet

Sedan 2005 har i snitt 720 bostäder färdigställts per år i länet. Flest bostäder har byggts i Jönköping, Värnamo och Habo. I Jönköping och Värnamo var den största andelen av de färdigställda bostäderna hyresrätter i flerbostadshus medan äganderätter i form av småhus var vanligast i Habo.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aneby	3	1	2	1	3	12	4	20	4	5	8	6	63	20
Gnosjö	5	6	7	7	7	0	1	20	4	5	3	9	19	9
Mullsjö	1	5	6	2	9	2	4	3	2	3	34	5	67	65
Habo	42	92	67	62	34	14	41	20	25	42	63	71	101	168
Gisla- ved	12	91	61	17	44	10	77	21	11	15	11	9	64	78
Vag- geryd	23	65	25	25	46	16	56	10	12	31	49	25	97	105
Jönkö- ping	544	698	340	314	259	151	243	244	1154	216	245	688	1638	1924
Nässjö	4	23	23	21	6	13	24	24	12	32	56	7	118	110
Vär- namo	58	93	58	21	87	91	99	58	76	4	80	39	121	315
Sävsjö	0	7	5	5	8	2	4	34	7	8	20	20	64	55
Vet- landa	49	80	20	34	20	11	56	25	52	7	46	88	157	166
Eksjö	4	13	13	28	3	11	11	42	26	19	7	38	82	73
Tranås	15	19	7	54	26	17	6	9	7	14	16	26	118	60
Totalt	760	1139	634	591	552	350	626	530	1392	401	638	1031	2709	3148

Figur 10: Antal färdigställda lägenheter (bostäder) i nybyggda hus i länets kommuner över tid samt förväntad påbörjad nybyggnation 2017 och 2018

Källa: SCB och BME

Nybyggnadsbehov

Enligt Boverket behöver nybyggnationen i Sverige tredubblas. Boverket föreslår i sin byggbehovsprognos att 710 000 bostäder behöver färdigställas i Sverige mellan åren 2016-2025, det vill säga drygt 71 000 bostäder per år fram till 2025. Behovet av nya bostäder är som störst fram till 2020 med ett behov på cirka 88 000 bostäder per år⁴. För att uppskatta nybyggnadsbehovet i länet har Länsstyrelsen utgått från Boverkets modell för att räkna ut nybyggnadsbehov⁵. Nedan presenteras beräkningsmodellen och de parametrar som använts. Ingående underskott har inte räknats med.

Befolkningsförändring x Hushållskvoter = **Hushållsförändring**

Hushållsförändring + Rivna lägenheter - Lediga lägenheter + Bostadsbuffert = **Byggbehov**

Hushållsförändring

Enligt beräkningar baserat på länets befolkningsprognos samt hushållskvoter innebär befolkningsökningen en hushållsförändring på 13 106 nya hushåll i länet fram till 2025. Beräknas förändringen utifrån åldersklassutveckling (fler äldre blir fler hushåll) så blir utfallet något högre än om en framskrivning görs rakt av utifrån dagens antal personer per hushåll⁶. För att se variationen mellan de olika kommunerna se figur 17.

⁴ Reviderad prognos över behov av nya bostäder till 2025, Boverket, 2016

⁵ En metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet, Boverket 2016

⁶ Region Jönköpings län

Rivna lägenheter

Ett medelvärde av antalet rivna lägenheter i flerbostadshus i länet mellan åren 2007-2016 har använts för att uppskatta hur många lägenheter som kommer rivas per år fram till 2025. Detta innebär ett antagande att det kommer rivas cirka 15 lägenheter per år i länet fram till 2025.

Lediga lägenheter

Vartannat år presenterar SCB statistik på antal lediga hyreslägenheter i flerbostadshus i allmännyttans bestånd per region och år. Den senaste statistiken finns att hämta från 2015. Statistik över antalet lediga lägenheter i det privata beståndet finns inte tillgängligt. Därför har antagandet gjorts att lika stor andel lediga lägenheter finns i det privata hyresbeståndet som i allmännyttan, det vill säga 0.3 procent.

Bostadsbuffert

Bostadsreserven utgör den andel bostäder som bör finnas ledigt för att en bostadsmarknad ska ses som välfungerande. Länsstyrelsen har beräknat bostadsbufferten som en procent av hushållsförändringen fram till år 2025.

Byggbehov per år

Beräkningen enligt Boverkets modell för att räkna ut nybyggnadsbehov innebär att 13 196 bostäder bör byggas i länet fram till år 2025. Detta innebär ett årligt byggbehov på drygt 1320 bostäder per år fram till år 2025. Siffran blir ganska lik hushållsförändringen eftersom det är få lediga lägenheter och få lägenheter som i snitt rivs i länet. Det innebär att hushållsförändringen kan vara en bra måttstock att gå efter när man tittar på nybyggnadsbehov. Sedan är det andra faktorer som gör att hushållen kan se annorlunda ut framöver vilket kan påverka det framtida byggbehovet. Tilläggas bör också att resultatet av en sådan här typ av beräkning är väldigt osäker i och med att befolkningsprognoser är osäkra och att beräkningen bygger på flera antaganden. Det kan ändå ge en fingervisning om det framtida byggbehovet.

Ackumulerat byggbehov

Då bostadsbyggandet inte håller jämna steg med befolkningsutvecklingen kan detta få konsekvenser i form av bland annat bostadsbrist och trångboddhet. I och med den låga byggtakten ökar nu också det ackumulerade behovet. Det finns således ett stort behov av nya bostäder, vilket innebär att stora volymer behöver produceras. Det är en omställning som tar tid⁷.

Enligt Boverkets beräkningar av det kvantitativa behovet av nybyggnation i landets FA-regioner baserat på en befolkningsprognos från 2011, beräknades byggbehovet för åren 2012-2025 till 906 bostäder per år i länet (inklusive Tranemo och Ydre kommuner)⁸. Därefter har nya befolkningsprognoser tagits fram som visar på en snabbare befolkningsökning. Mellan åren 2012 och 2016 har det i snitt i länet byggts 798 bostäder per år. Det finns därmed ett ackumulerat underskott redan från 2012. Eftersom befolkningen ökat mer än beräknat är det ackumulerade underskottet ännu större då det enligt Länsstyrelsens beräkningar finns ett årligt byggbehov på 1320 bostäder (se avsnittet ovan).

⁷ Reviderad prognos över behov av nya bostäder till 2025, Boverket, 2016

⁸ Boverket

Demografisk utveckling

Som underlag för bostadsplaneringen är det viktigt att förhålla sig till den demografiska utvecklingen. Hur stor in- och utflyttning som sker, fördelningen mellan kön och antalet invånare efter ålderskategori är viktiga bakgrundsfaktorer för att förutse framtida behov, prioritera rätt samt planera insatser. Hushållens utveckling, sammansättning och förutsättningar är ytterligare bakgrundsfaktorer som är viktiga för att kunna analysera respektive kommuns bostadsmarknadsbehov. Behovet av bostäder förändras ständigt beroende på befolkningens antal och ålderssammansättning men också beroende på vilka grupper som finns och vilka särskilda behov dessa har. I detta kapitel beskrivs befolkningens utveckling och sammansättning i länet samt olika grupper behov av bostäder.

Hur förändras och utvecklas befolkningen?

Jönköpings län har som helhet en stark positiv befolkningsutveckling. Under 2016 tillkom 4898 personer i länet (motsvarande siffra var 3575 personer 2015, 3 027 personer 2014 och 2 119 personer 2013). Den 31 december 2016 var länets befolkning 352 753 personer (347 837 personer, 2015). Liksom föregående år ökade befolkningen i samtliga länets kommuner mycket tack vare inflyttning från utlandet men också till följd av ett stort födelseöverskott. Länet tappade 744 personer till övriga Sverige, tre kommuner hade ett positivt flyttnetto gentemot övriga Sverige.

Befolkningsförändring 2016

Län/ Kommun	Folk- mängd	Föränd- ring	Födda	Döda	Födelse- överskott	Flyttning- netto	Därav mot		
							Totalt	Egna länet	Övriga Sverige
Jönkö- pings län	352 753	4 898	4 192	3 243	949	3 920		-744	4 664
Aneby	6 603	66	85	66	19	47	-16	-26	89
Eksjö	17 129	339	172	212	-40	377	-73	-50	500
Gislaved	29 478	206	323	269	54	144	-166	-299	609
Gnosjö	9 615	101	104	75	29	73	-10	-69	152
Habo	11 586	272	166	69	97	175	175	-37	37
Jönkö- ping	135 297	1 987	1 715	1 101	614	1 362	167	6	1 189
Mullsjö	7 226	69	98	68	30	38	26	-31	43
Nässjö	30 820	369	360	331	29	340	-110	-157	607
Sävsjö	11 396	168	147	119	28	135	-120	-104	359
Tranås	18 794	248	198	195	3	246	33	-31	244
Vagge- ryd	13 644	272	167	113	54	216	-17	110	123
Vetlanda	27 241	368	315	291	24	343	-15	-80	438
Värnamo	33 906	433	342	334	8	424	126	24	274

Figur 11 Befolkningsförändring per kommun.

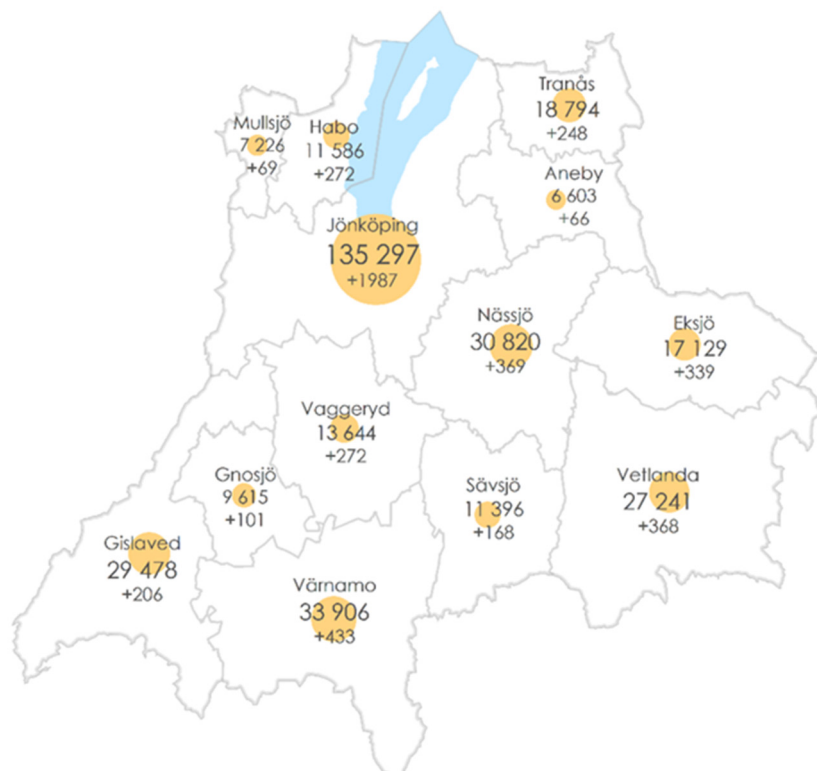
Källa: SCB

Befolkningsprognos

Befolkningsprognosen från 2016 för länet, som genomförts av Region Jönköpings län, visar att folkmängden under prognosperioden 2016-2025 beräknas öka med cirka 28 000 personer, från 347 837 år 2015 till knappt 376 000 år 2025. Befolkningstillväxten väntas vara som starkast under den första halvan av prognosperioden med en årlig befolkningsökning på mellan 3 000-3 500 personer. Framför allt är det en hög inflyttning under åren 2016–2018 som ligger bakom denna ökning. Enligt SCB ökade befolkningen i länet med 4898 personer enbart under 2016, vilket var mer än beräknat.

När inflyttningen sedan avtar väntas tillväxten minska till en nivå på omkring 2 000-2 500 personer per år. De grupper som beräknas öka i störst utsträckning är barn i grundskoleåldern 6–15 år som ökar med 7 650 personer. Invånare i förvärvsarbetande åldrar (19–64 år) som ökar med 7 250 personer och äldre pensionärer (80 år och äldre) som ökar med 5 150 (figur 14). Det är viktigt att vara medveten om den osäkerhet som finns i en befolkningsprognos. Generellt blir osäkerheten större för varje år prognosen sträcker sig⁹

Befolkningsförändring per kommun

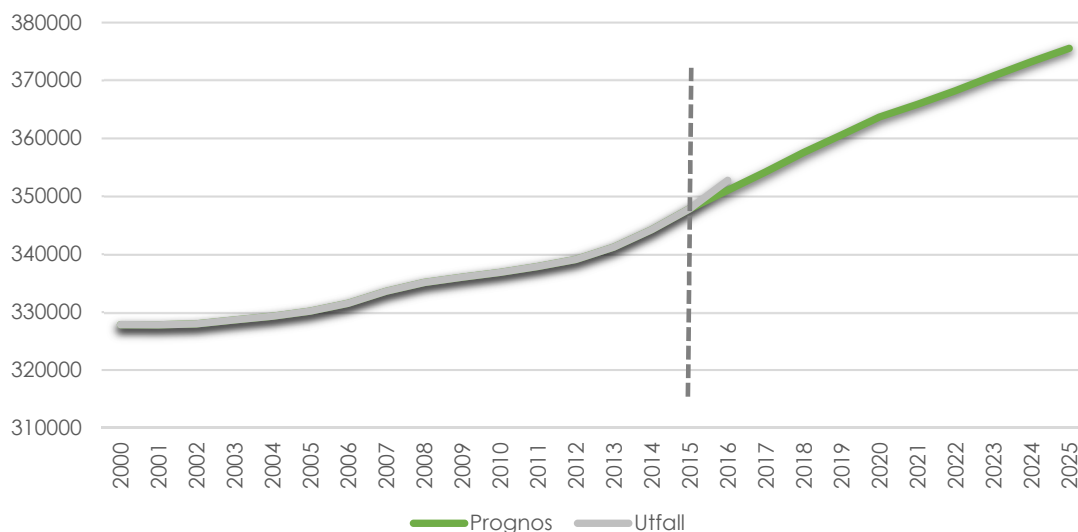


Figur 12 Kartan visar folkmängden i respektive kommun den sista december 2016 samt förändringen för året.

Källa: SCB

⁹Befolkningsprognos Jönköpings län 2016-2025, Region Jönköpings län, 2016

Befolkningsutveckling i Jönköpings län 2000-2016 samt prognos 2016-2025

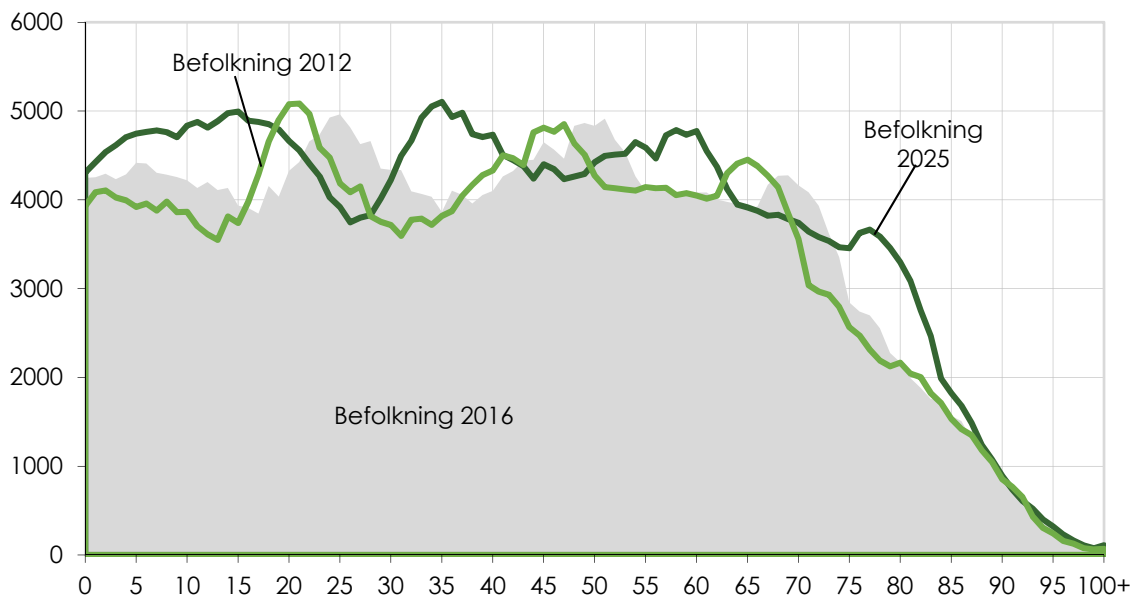


Figur 13: Befolkningsutveckling samt befolkningsprognos 2016-2025.

Källa: SBC och Region Jönköpings län

De kommuner som förväntas öka mest i befolkningsmängd enligt befolkningsprognosen är Jönköping, Värnamo och Nässjö. Störst procentuell ökning förväntas ske i Habo med 13,7 procent till och med 2025. Gislaved och Gnosjö förväntas ha den svagaste befolkningsstillväxten¹⁰.

Befolkning fördelad på ålder 2016 samt 2025



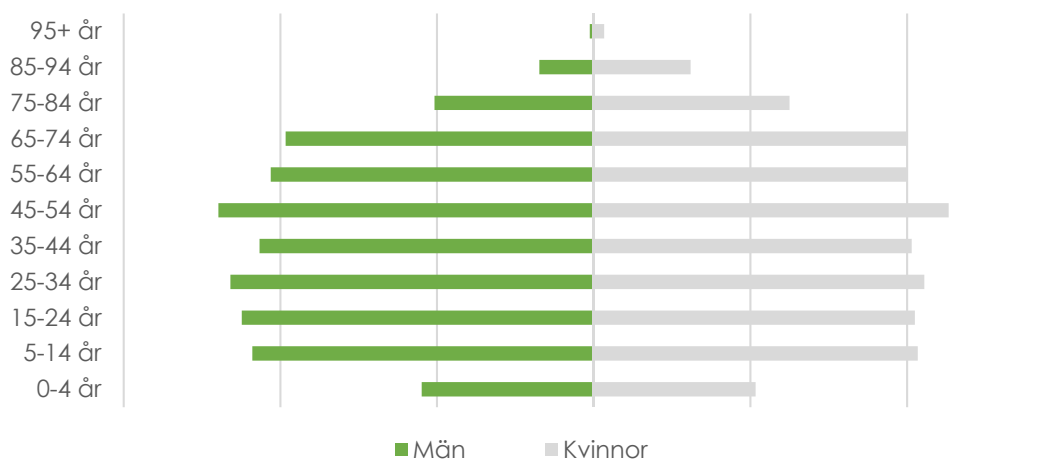
Figur 14: Diagrammet visar hur befolkningen är fördelad per ålder år 2016 men också 2012, och utifrån prognosen 2025

Källa: SCB och Region Jönköpings län

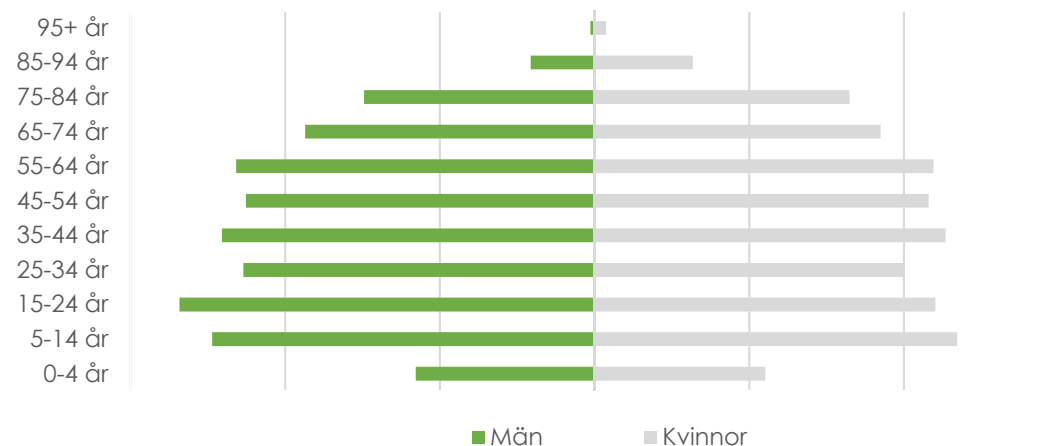
¹⁰ Befolkningsprognos Jönköpings län 2016-2025, Region Jönköpings län, 2016

Troligtvis kommer den stora gruppen 90-talister om 10-15 år i större utsträckning efterfråga småhus och äganderätter. Gruppen äldre (80+) kommer att öka i befolkningen, även denna grupp kan komma att efterfråga en annan typ av bostäder i framtiden med exempelvis god tillgänglighet och nära till service. Äldre bor idag kvar längre i småhus vilket bland annat är ett resultat av den förbättrade hälsan och funktionsförmågan men också en följd av en medveten politik från samhällets sida¹¹. I BME nämner Eksjö och Vaggeryd problem med inlåsnings effekter där bland annat äldre inte har möjlighet att flytta ifrån sina småhus. Mer om rörlighet på bostadsmarknaden finns att läsa i del 3.

Åldersfördelning 2016



Åldersfördelning 2025



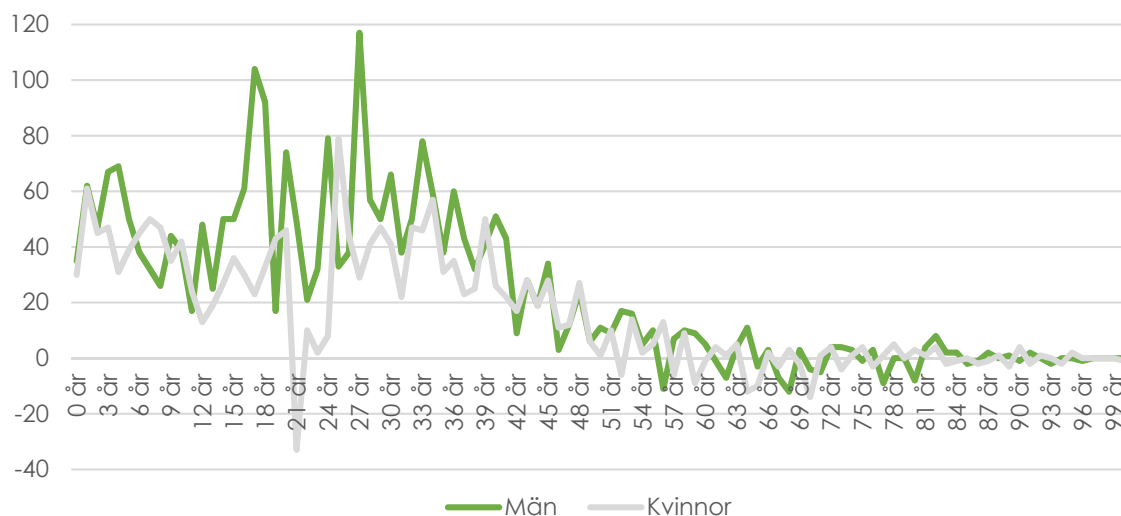
Figur 15 Befolkningspyramider över befolkningen i Jönköpings län fördelat på ålder 2016 och 2025

Källa: SCB och Region Jönköpings län

I Jönköpings län finns det i dagsläget fler män än kvinnor. Antalet män har varit högre sedan år 2011 och ökar stadigt. Skillnaden uppgår nu till 2993 fler män än kvinnor (2 169, år 2015). Det sker en större utflyttning av kvinnor i 20-årsåldern. En anledning till detta kan vara att fler kvinnor än män flyttar till en annan ort för högre studier.

¹¹ Kommunernas bostadsförsörjning - en handbok, Boverket, 2017

Flyttnetto för män och kvinnor efter ålder i länet 2016

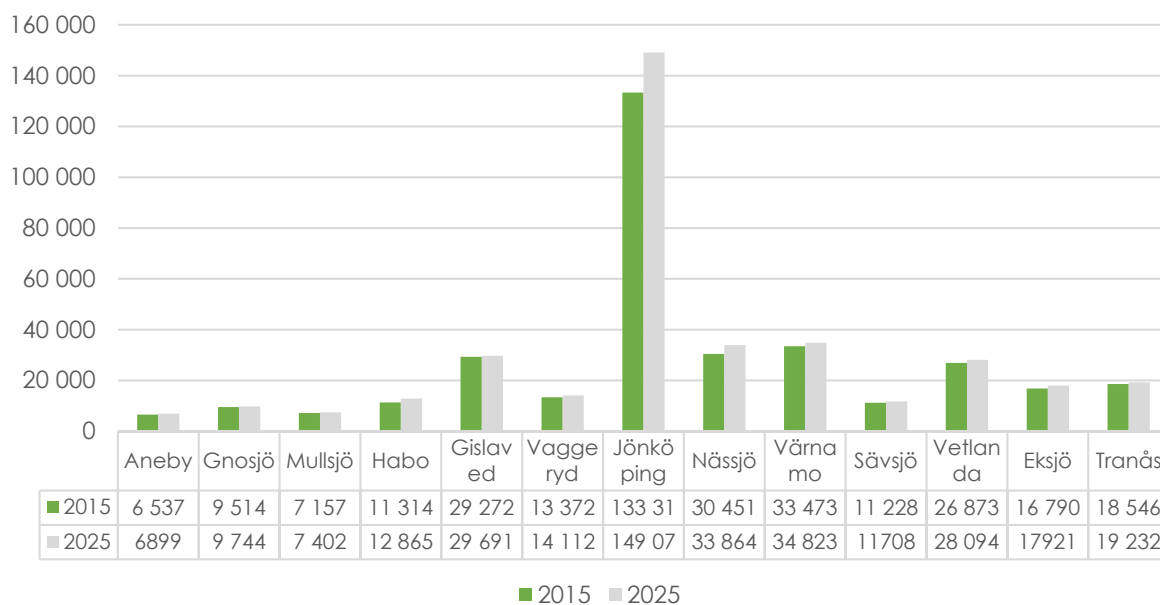


Figur 16 Diagrammet visar hur många som flyttar in respektive ut från länet per ålder och kön

Källa: SCB

Hushållsutveckling

Att följa utvecklingen vad gäller antal hushåll samt hushållens sammansättning är centralt för att kunna bedöma det framtida behovet av bostäder. Dels kan det vara av vikt att veta antalet hushåll men också hur dessa kommer att utvecklas i framtiden.



Utveckling av antal hushåll 2015 och 2025

Figur 17 Diagrammet visar utvecklingen av antal hushåll år 2015 och 2025 baserat på befolkningsprognosen för Jönköpings län 2016-2025. Ett hushåll utgörs av de personer som är folkbokförda på en lägenhet.

Källa: SCB och Region Jönköpings län

Bostäder för olika grupper

När bostadsmarknaden inte är i balans slår det oftast hårdast mot dem som har en svag ställning på bostadsmarknaden. Det är därför viktigt att ha kunskap om, och identifiera olika gruppers behov för att se vilket stöd och vilka strategier som kan underlätta för respektive grupp på bostadsmarknaden. Boverket har sammanställt en digital handbok för kommunernas bostadsförsörjning. I handboken finns ett särskilt kapitel angående underlag kring vad som är bra att ta i beaktande vad gäller olika grupper på bostadsmarknaden¹². Varje år ställs frågor i bostadsmarknadsenkäten utifrån hur kommunerna bedömer läget för olika grupper på bostadsmarknaden. Utifrån årets enkätsvar kan bostadsmarknadsläget, likt föregående år, anses vara genomgående dåligt för ungdomar, studenter, nyanlända, äldre samt personer med funktionsnedsättning. Detta mot bakgrund av den generella bostadsbristen. En central frågeställning kring bostadssituationen för olika grupper är den om möjligheten att tillämpa olika sorters förtur och hur denna då ska prioriteras mellan olika grupper.

Bostadsmarknadsläget för olika grupper

	Ungdomar	Studenter	Nyanlända	Äldre	Personer med funktionsnedsättning
Aneby	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Gnosjö	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Mullsjö	Underskott*	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Habo	Underskott	Underskott	Underskott	Överskott*	Underskott
Gislaved	Underskott	Underskott	Underskott	Balans*	Underskott*
Vaggeryd	Underskott*	Underskott	Underskott	Underskott*	Underskott
Jönköping	Underskott*	Underskott	Underskott	Överskott	Underskott
Nässjö	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Värnamo	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Balans*
Sävsjö	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott*
Vetlanda	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Eksjö	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Tranås	Underskott*	Underskott*	Underskott*	Underskott*	Balans
Totalt					
Underskott	13	13	13	3	9
Balans				8	4
Överskott				2	

Figur 18: Tabellen visar kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget för olika grupper på bostadsmarknaden 2016. * Anger förändringar i bedömningar från föregående år.

Källa: BME 2017

Studentbostäder

I årets enkät anger samtliga kommuner som har studentbostäder ett underskott. I föregående års enkät angav fyra av kommunerna balans på marknaden för studenter inklusive länets stora studieort Jönköping. Läget har därmed enligt kommunernas bedömning försämrats. År 2015 fanns det cirka 3 090 studentbostäder i länet¹³. Den främsta förklaringen till underskottet som kommunerna anger är brist på små lägenheter samt att det finns för få

¹² Kommunernas bostadsförsörjning - en handbok, Boverket, 2017

¹³ BMA 2016

bostäder generellt. Enligt det förväntade bostadsbyggandet i årets BME är 66 studentbostäder planerade i Värnamo under år 2017. Under 2018 är 150 studentbostäder i Jönköping och tre bostäder i Eksjö planerade.

Bostäder för unga

Samtliga av länets kommuner uppger att det är underskott på bostadsmarknaden för ungdomar. Främsta skälen som anges är en generell brist på bostäder samt brist på små lediga lägenheter. Vaggeryds kommun nämner också att nyproducerade bostäder alltför ofta blir för dyra. Antalet kommuner som uppger att det pågår någon form av insatser för att underlätta för ungdomar på bostadsmarknaden har ökat från fem till 10 från senaste enkäten. De två vanligaste insatserna som kommunerna anger är nyproduktion av små bostäder med låga hyror samt generell satsning på bostadsbyggande som även gynnar ungdomar. Vad gäller förekomst av särskilda ungdomsbostäder anger Vetlanda kommun att det finns fyra stycken i kommunen. Enligt BME är inga ungdomsbostäder planerade i länet under 2017 eller 2018.

Bostäder för nyanlända

Den enskilt mest uppmärksammade gruppen på bostadsmarknaden har de senaste åren varit nyanlända. I årets bostadsmarknadsenkät svarar samtliga kommuner att det råder underskott på bostäder för nyanlända. En fördjupning om bostadssituationen för nyanlända finns i del 2.

Äldre-, senior- och trygghetsbostäder

Tre kommuner uppger att det råder underskott i utbudet av särskilda boenden för äldre. Enligt förra årets enkät var det en kommun som bedömde underskott. 11 av 13 kommuner tror att behovet av särskilda boendeformer för äldre kommer att vara täckt om två år och nio av 13 bedömer att behovet kan vara täckt om fem år. Aneby och Vetlanda kommun bedömer att behovet inte kommer vara täckt inom närmsta åren. I Aneby har en process initieras för att se vad som behöver göras och i Vaggeryd är nybyggnation planerad. Även i Gislaveds kommun är det osäkert om behovet kommer att vara täckt om fem år och i kommunen är det främst underskott på trygghetsboenden. Under 2017 och 2018 förväntas 110 särskilda boenden för äldre, 13 seniorbostäder och 165 trygghetsbostäder påbörjas i länet (BME). Sex av 13 kommuner anger att det finns trygghetsboenden i kommunen.

Särskilda boenden

Enligt BME uppger nio av länets kommuner att det råder underskott av bostäder för personer med funktionsnedsättning och som är i behov av särskilt boende. I flera av kommunerna finns därmed ett behov av särskilda boenden. Ungefär hälften av kommunerna tror att behovet kommer att vara täckt om två respektive fem år. Enligt årets BME förväntas 62 bostäder att påbörjas i länet under 2017 och 2018.

Kvinnor i behov av skyddat boende

Både män och kvinnor utsätts för våld i nära relation men främst drabbar det kvinnor. Kvinnor som utsätts för våld i nära relationer är en specifik grupp med särskilda behov.

Kommunerna har ett tydligt ansvar för att enskilda får det stöd och den hjälp som de behöver. I detta ansvar innefattas att tillhandahålla skyddat boende med olika innehåll och skyddsnivå¹⁴. Kommunerna har även ett ansvar för kvaliteten i det skyddade boendet. Kvinnor i behov av skyddade boenden är en grupp som ofta har problem att komma in på bostadsmarknaden. Utöver att de är ensamförsörjande finns det ofta ytterligare försvårande omständigheter. Det är vanligt att kvinnor som lever i en relation där det förekommer fysiskt eller psykiskt våld även blir utsatta för ekonomiskt våld. Det kan handla om att kvinnorna blivit tvingade att skriva på lån eller att partnern inte betalat in räkningar i tid. Som en konsekvens av detta har många kvinnor betalningsanmärkningar vilket ytterligare försvårar möjligheten att få ett eget boende.

En svårighet är att hitta bostäder till kvinnorna efter tiden på det skyddade boendet, det är också något som försvåras i och med den generella bostadsbristen. Det här medför att personer blir kvar under en längre tid på boendena. Då även barn finns på dessa boenden kan det uppstå problem om det saknas tillgång till fritids- och skolverksamhet. Fler privata aktörer visar nu intresse för att starta HVB-hem för målgruppen. Det finns en stor kompetens bland kvinnojourer gällande målgruppen men de kan ha svårt att konkurrera med privata aktörer vid kommunala upphandlingar av skyddade boenden. En annan nationell tendens är att fler kommuner startar upp boenden för kvinnor i behov av skyddat boende i egen regi.

Personer med låg betalningsförmåga

Personer med låg betalningsförmåga tillhör en grupp som kan ha svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Hyresvärdar ställer ofta krav på att hyresgästernas inkomst ska överstiga en viss nivå samtidigt som bankerna inte vill eller kan låna ut till ekonomiskt svaga hushåll. Låga inkomster, avsaknad av goda boendereferenser, betalningsanmärkningar och obetalda hyresskulder kan minska chanserna betydligt att få ett hyreskontrakt¹⁵.

Hemlöshet

Enligt socialstyrelsens definition finns det fyra olika situationer av hemlöshet, från att bo i en tillfällig kortsiktig bostad till att vara akut hemlös, se faktaruta på nästa sida. Bostaden är viktig för att man ska kunna känna en trygghet i tillvaron. Att arbeta för att förbättra boendevillkoren för länets invånare är centralt i bostadsplaneringsarbetet.

Sociala kontrakt

Ett så kallat socialt kontrakt innebär att kommunen hyr ut bostäder i andra hand till en person som på egen hand inte kan få tag i en bostad och som därmed definieras som hemlös enligt socialstyrelsens definition. Det är först när den boende själv tar över kontraktet som han eller hon inte längre befinner sig i hemlöshet. I ett antal av länets kommuner accepteras inte försörjningsstöd som inkomst, vilket direkt resulterar i ett antal sociala kontrakt som i värsta fall leder till att människor kommer befinna sig i hemlöshet under lång tid.

Samtliga länets tretton kommuner tillämpar sociala kontrakt. Antalet kontrakt uppgick enligt BME till 732 stycken (694 stycken, 2015). Det är en ökning med 5 procent från året före. Av de lägenheter som kommunerna hyr ut i andra hand med särskilda villkor är 91 procent hyresrätter, 8 procent är bostadsrätter och 1 procent något annat.

¹⁴ Kommunernas bostadsförsörjning - en handbok, Boverket, 2017

¹⁵ Kommunernas bostadsförsörjning - en handbok, Boverket, 2017

Nästan hälften av kommunerna i länet anger i årets BME att målet med de sociala kontrakten är att hushållet så småningom ska ta över hyreskontraktet och bo kvar utan tillsyn och särskilda villkor eller regler. Sex kommuner anger att ovanstående är målet i vissa fall och en kommun anger att det inte är målet. Under 2016 fick 42 hushåll ta över hyreskontrakten i sex av länets kommuner. Totalt sju hushåll i tre av kommunerna flyttade till en annan bostad som de fick förstahandskontrakt på under 2016. Nio av kommunerna anger att det finns 85 hemmavarande barn under 18 år bland de som hyr i andra hand av kommunen med tillsyn och/eller särskilda villkor. Under 2016 genomfördes 11 avhysningar i fyra kommuner bland dessa hushåll, två var hushåll med barn.

Uthyrningskrav

Flera bostadsbolag tillämpar en stor mängd krav som kan göra det svårt för vissa personer att få en bostad. Bland annat har ett stort antal fastighetsägare i länet inte betraktat försörjningsstöd som en godkänd inkomst varför kommuner i många fall tvingas ingå så kallade sociala kontrakt.

Kommunernas förebyggande arbete

Åtta av länets kommuner uppger att de bedriver uppsökande verksamhet. Sex av kommunerna har överenskommelse med allmännyttan om att godkänna försörjningsstöd som inkomst och tre kommuner erbjuder hyresgarantier.

Hemlöshet, Socialstyrelsens definition (2011)

Akut hemlöshet – situation 1

En person är hänvisad till akutboende, härbärge, jourboende, skyddat boende (exempelvis kvinnojour) eller sover utomhus eller i offentliga utrymmen.

Institutionsvistelse och kategoriboende – situation 2

En person befinner sig på kriminalvårdsanstalt eller stödboende inom socialtjänsten, landstinget eller en privat vårdgivare, alternativt på ett hem för vård eller boende (HVB) eller SIS-intuition, och ska skrivas ut inom tre månader. Personen har inte någon bostad ordnad inför utskrivningen. Hit räknas även personer som skulle ha skrivits ut om de hade haft en bostad.

Långsiktiga boendelösningar – situation 3

En person bor i en bostad som kommunen har ordnat exempelvis försökslägenhet, träningslägenhet, socialt kontrakt, på grund av att personen inte får tillgång till en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Det handlar om boendelösningar med någon form av hyresavtal där boendet är förenat med tillsyn eller särskilda regler.

Eget ordnat kortsiktigt boende – situation 4

En person bor tillfälligt och utan kontrakt hos vänner, bekanta eller släktingar eller har ett inneboende eller andrahandskontrakt på mindre än tre månader hos släkt, vänner eller andra privatpersoner. Personen har av detta skäl varit i kontakt med socialtjänst eller någon annan verksamhet som ger stöd.

Socialtjänstlag (2001:453)

4 kap.

1 § Den som inte själv kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt har rätt till bistånd av socialnämnden för sin försörjning (försörjningsstöd) och för sin livsföring i övrigt. Den enskilde ska genom biståndet tillförsäkras en skälig levnadsnivå. Biståndet ska utformas så att det stärker hans eller hennes möjligheter att leva ett självständigt liv.

11 kap.

1 § Socialnämnden ska utan dröjsmål inleda utredning av vad som genom ansökan, anmälan eller på annat sätt har kommit till nämndens kännedom och som kan föranleda någon åtgärd av nämnden.

Vad som har kommit fram vid utredning och som

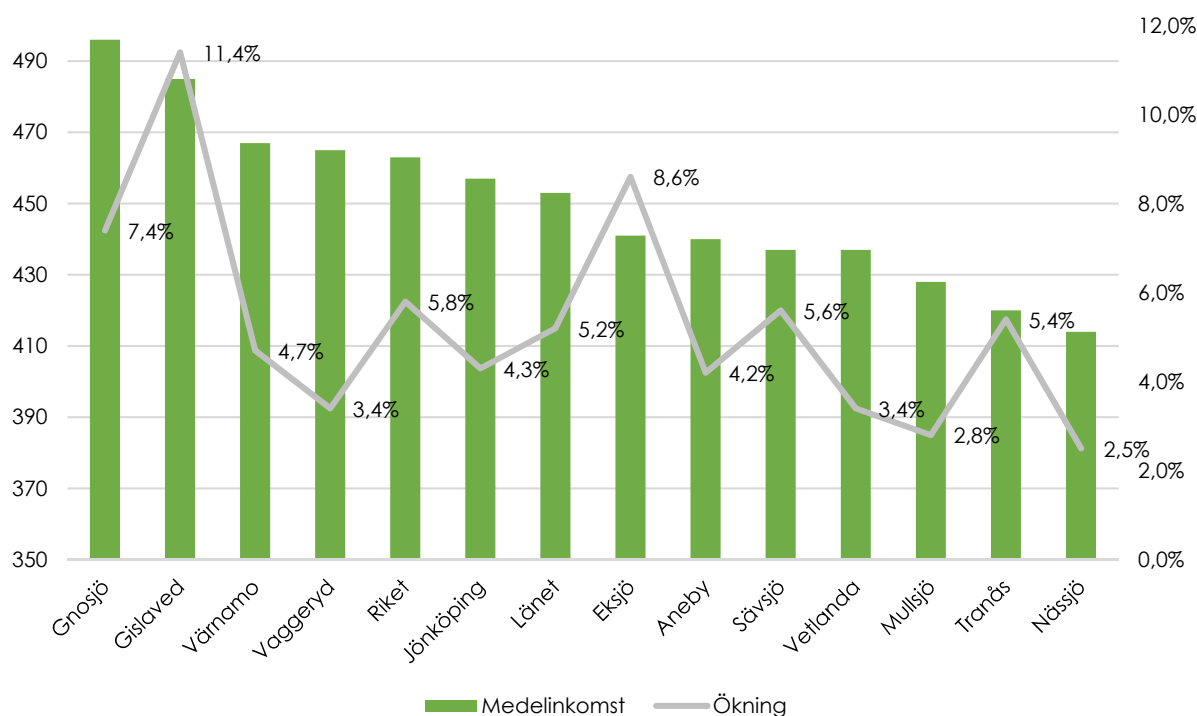
Möjlighet att efterfråga

För att genomföra en bra bostadsplanering är det viktigt att inte enbart titta på individers och olika gruppers behov och boendevillkor utan också ha en kunskap om olika förhållanden som avgör befolkningens möjligheter att efterfråga en bostad. För att skapa en bild av bostadsförsörjningens problematik bör man också titta på de konsekvenser som den rådande utvecklingen får för olika individer och grupper. Om bostadsplaneringen inte utgår från samtliga berörda grupper är risken överhängande att för stort fokus läggs på nyproduktion som i princip endast kan efterfrågas av en begränsad del av befolkningen.

Hushållens ekonomi

För att bedöma hushållens möjlighet att efterfråga bostäder kan man titta på den disponibla inkomsten. Fyra av länets kommuner har en siffra över riksgenomsnittet. Mellan 2014 och 2015 ökade hushållens disponibla inkomster med mellan 2,8 och 11,4 procent.

Disponibel inkomst för hushåll 18 - 64 år



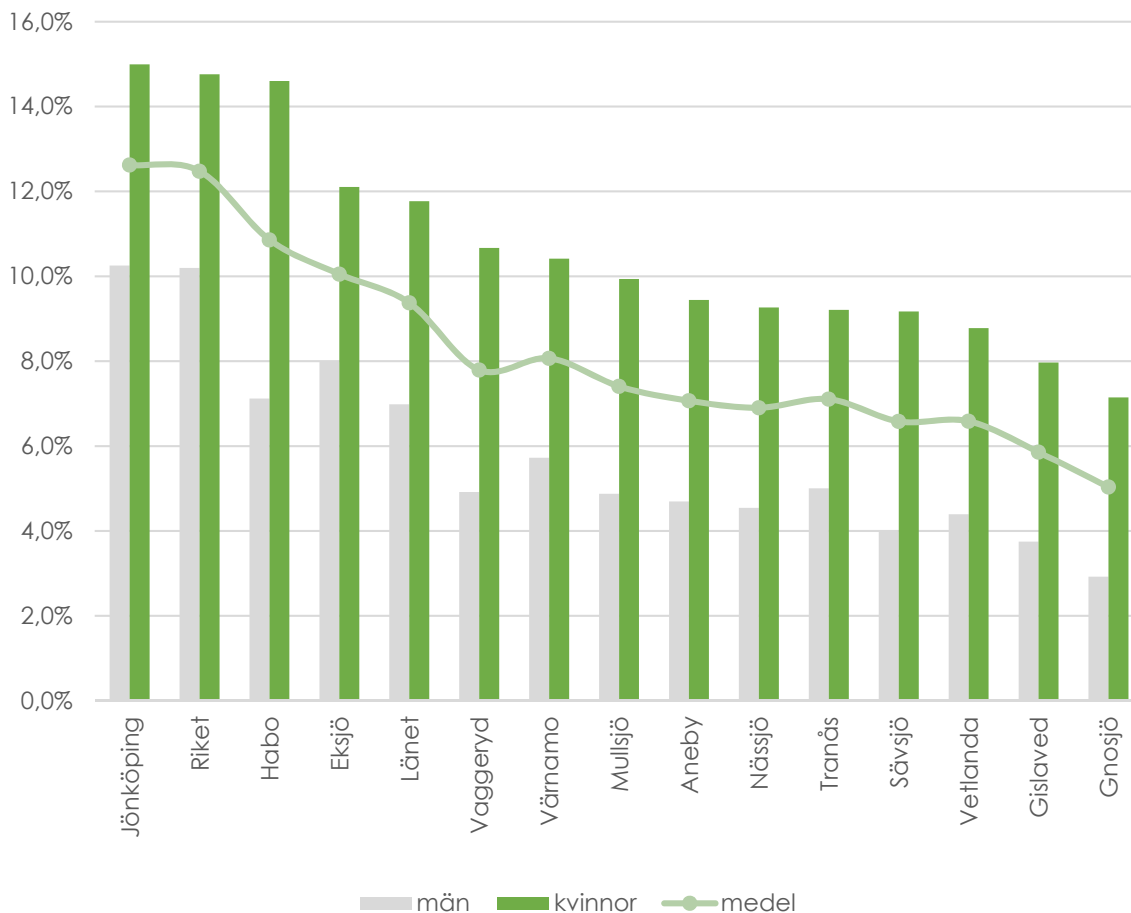
Figur 19 Diagrammet visar medelinkomsten för hushåll i ålderna 18-64 fördelat på kommun, län och riket. Siffrorna avser 2015 och linjen visar hur stor förändringen har varit sedan 2014 per kommun

Källa: SCB

Utbildningsnivå

Jönköpings län har en lägre andel personer med hög utbildning jämfört med riksgenomsnittet. Utbildningsnivån skiljer sig stort mellan könen och mellan kommunerna. Högst andel med hög utbildning har Jönköpings kommun på 12,6 procent vilket ligger i nivå med riket. Medel för länet ligger på 9,4 procent.

Andel högre med utbildning per kommun



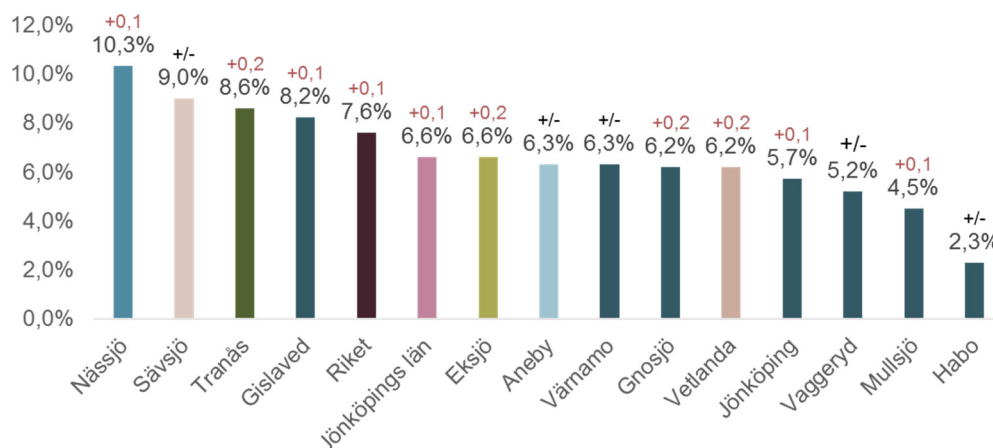
Figur 20 Diagrammet visar andelen av kommunernas befolkning som har en 3-årig eftergymnasial utbildning eller mer fördelat på män och kvinnor.

Källa: SCB

Arbetsmarknad

Länet har en lägre arbetslöshet än riket, 6,6 procent i jämförelse med rikets 7,6 procent. Fyra kommuner i länet har en högre andel arbetslösa än riket, medan resterande kommuner har en lägre andel arbetslösa.

Arbetslöshet Jönköpings län, oktober 2016

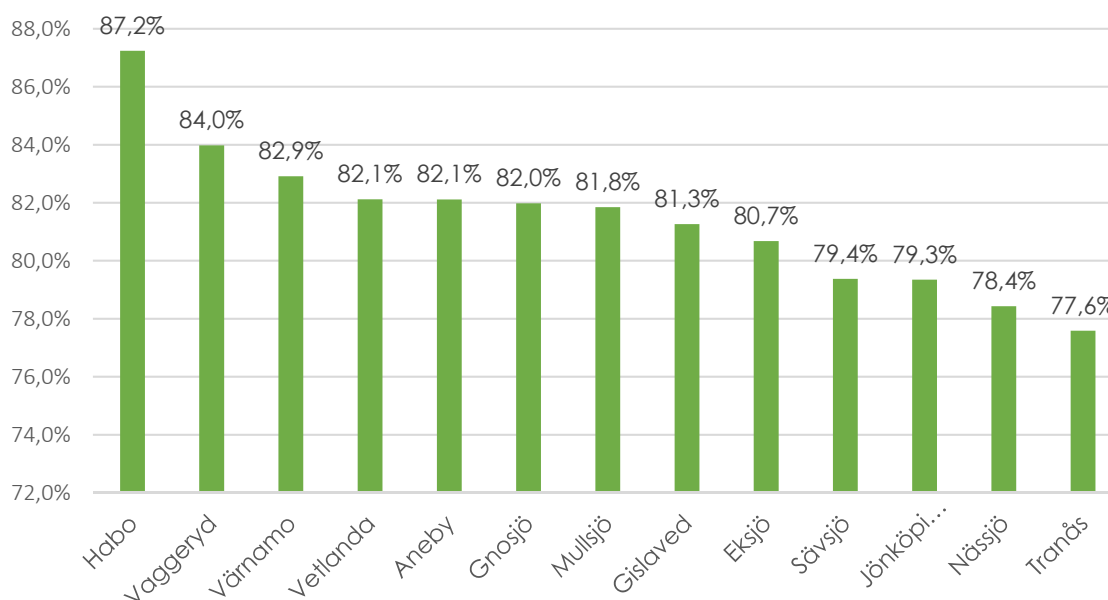


Figur 21: Diagrammet visar graden av arbetslöshet i länets kommuner i oktober 2016

Källa: Arbetsförmedlingen

Förvärvsgraden av nattbefolkningen i kommunerna, det vill säga andelen av de som bor i kommunen som är förvärvsarbetande, ger en bild av hur stor andel av befolkningen som skulle kunna efterfråga exempelvis nyproducerade lägenheter. Habo har högst andel befolkning i arbete följt av Vaggeryd (figur 22).

Förvärvsgrad nattbefolkning 20-64 år



Figur 22 Diagrammet visar förvärvsgraden för den så kallade nattbefolkningen, det vill säga den del av befolkningen som bor i kommunen och är förvärvsarbetande. Siffrorna avser år 2013

Källa SCB



Kommunikationer

Kommunikationer, restider och tillgång till kollektivtrafik är en avgörande faktor för att befintligt bostadsbestånd och nyproducerade bostäder ska kunna bli attraktivt för boende. I länet pågår ständigt ett arbete för att förbättra vägnät och järnvägsnät.

Sverigeförhandlingen

Stor uppmärksamhet har getts till den pågående Sverigeförhandlingen som berör länet i hög grad. Sverigeförhandlingen har regeringens uppdrag att möjliggöra ett snabbt genomförande av nya höghastighetsjärnvägar i Sverige. Tågen på de nya höghastighetsjärnvägarna ska gå från Stockholm till Göteborg (Götalandsbanan) på två timmar och från Stockholm till Malmö (Europakorridoren) på två och en halv timme. Den nya järnvägen är viktig för de tre storstäderna, men den kommer också att leda till ökat bostadsbyggande och tillväxt i många kommuner längs sträckningarna ¹⁶. I december 2017 presenterar regeringens förhandlingspersoner ett förslag på hur höghastighetsjärnvägen ska byggas.

Som underlag för förhandlingar om kommunal medfinansiering och till beslut om lämpliga stationslägen läggs en mycket stor vikt vid så kallad bostadsnytta. Förutom de kommuner som direkt berörs av järnvägen har även angränsande kommuner till Jönköping åtagit sig att bygga bostäder som en del i det avtal Jönköping slutit med Sverigeförhandlingen. Höghastighetsjärnvägen har därmed en direkt påverkan på bostadsmarknaden i över hälften av kommunerna. Vad detta innebär för utvecklingen av fastighetspriser och därav produktionskostnader och hyresnivåer med mera är dock svårt att bedöma i dagsläget. En byggnation av Götalandsbanan och Europakorridoren skulle dessutom få stor betydelse för länets

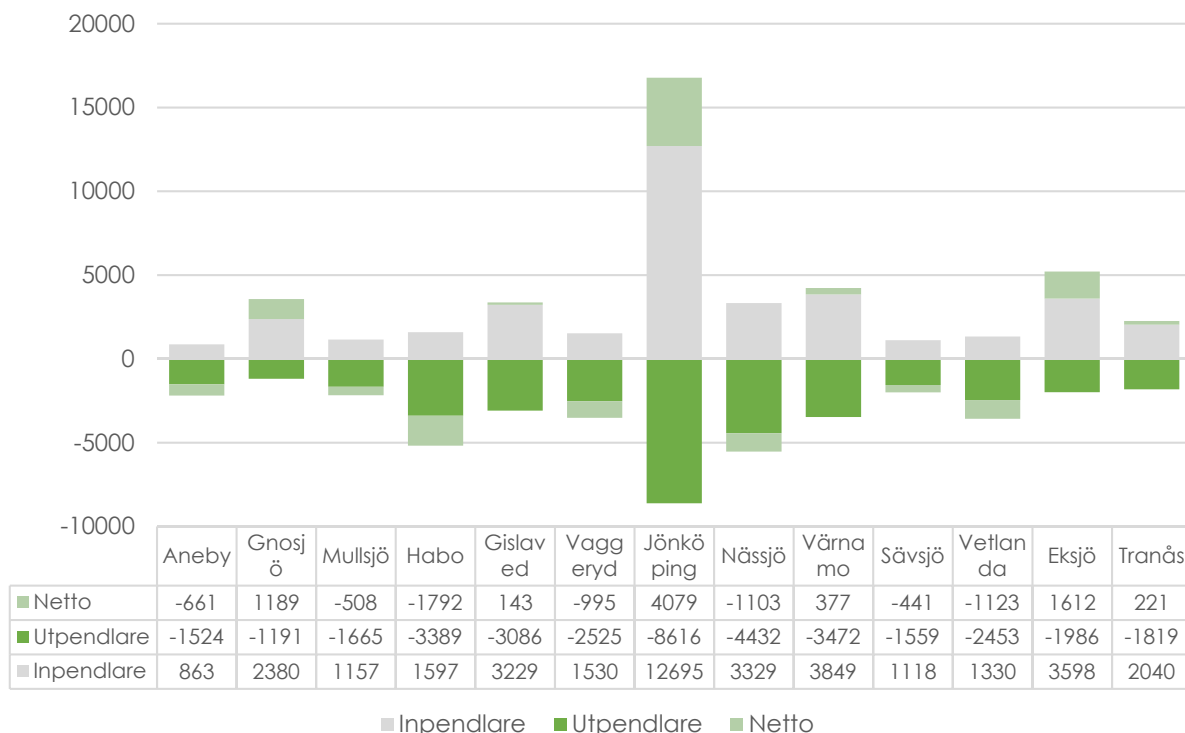
¹⁶ Läs mer om Sverigeförhandlingen på www.sverigeförhandlingen.se

läge i Sveriges arbetsmarknad då det kommer bli möjligt att nå Stockholms, Malmös och Göteborgs centrum inom ett par timmars restid.

Arbetspendling

Det sker stor pendling mellan kommunerna i länet. Mest resor in och ut har Jönköpings kommun. Habo, Nässjö och Vetlanda har en tydlig övervikt av personer som pendlar ut från kommunen, medan Jönköping, Eksjö och Gnosjö har en övervikt åt personer som pendlar in till kommunen.

In och utpendlare



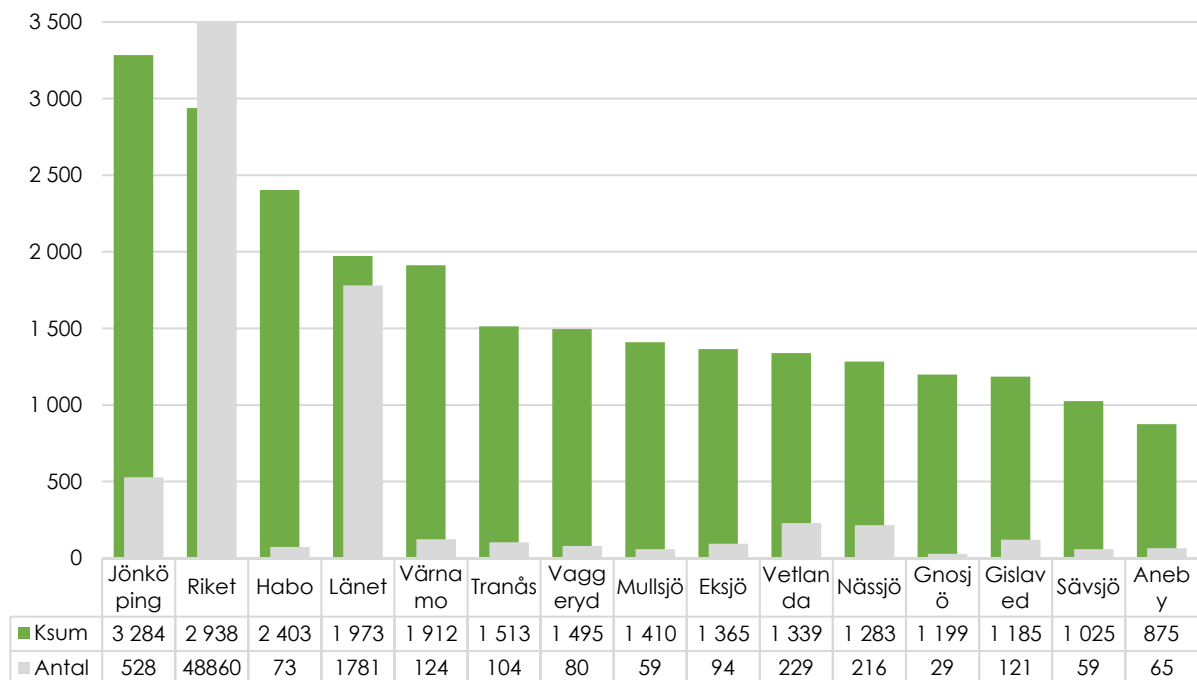
Figur 23 Diagrammet visar hur många som pendlar ut respektive in till arbete i kommunerna. Det går inte att utläsa till vilken kommun pendlingen sker i detta diagram. Siffrorna avser 2016

Källa: SCB

Prisutveckling

För att få en bild av prisbilden på andrahandsmarknaden av bostadsbeståndet på länsnivå visar figur 24 statistik över 12 månaders försäljningar (maj 2016 – april 2017) av småhus och köpesummor i genomsnitt. Den genomsnittliga villan i länet såldes för drygt 2 miljoner inom tidsintervallet.

Småhuspriser per kommun



Figur 24 Diagrammet visar genomsnittlig köpesumma för småhus per kommun, länet som helhet och riket samt antal sålda objekt. Siffrorna avser maj 2016 – april 2017. I ett par av kommunerna är antalet försäljningar mycket få och ger därför ett osäkert mått.

Källa: Svensk Mäklarstatistik AB

Prisutvecklingen i länet på småhusmarknaden under slutet av 2016 och början av 2017 har varit hög. Enlig Svensk mäklarstatistik AB ökade priserna 12,6 procent i länet jämfört med 9,3 procent i riket. Under det senaste året har Jönköpings län haft den fjärde största prisutvecklingen i landet på småhus. Även priserna för bostadsrätter har ökat med 17 procent i länet jämfört med 7 procent i riket. Snittpriset på ett småhus i Jönköpings kommun var cirka 3,3 miljoner 2016.

Produktionskostnad

Figur 25 visar den totala produktionskostnaden för bostäder i flerbostadshus och småhus. När det gäller flerbostadshus skiljer det sig mycket åt mellan hyresrätter och bostadsrätter. Enligt SCB:s statistik går det att utläsa att byggkostnaden är högre för bostadsrätter men att det också är stor skillnad i markkostnad. Av den totala produktionskostnaden för hyresrätter utgörs cirka 11 procent av markkostnad medan motsvarande siffra för bostadsrätter är cirka 19 procent. Det kan bero på att bostadsrätter ofta byggs i mer attraktiva lägen och en större andel på privat mark. Att själva byggkostnaden är högre för bostadsrätter kan delvis bero på att lägenheterna byggs med högre standard. Den genomsnittliga produktionskostnaden för ett småhus i riket, undantaget storstadsområdena, är ca 3,1 miljoner kronor och för lägenhet i flerbostadshus är den ca 2,2 miljoner kronor. Det är inte möjligt att få statistik över produktionskostnad på länsnivå.

Produktionskostnad brutto per lägenhet (bostad) och per kvm lägenhetsarea för flerbostadshus och bostadsarea för gruppbyggda småhus samt efter upplåtelseform

Region	Flerbostadshus			Småhus		
	Antal lgh	Kr/lgh	Kr/kvm	Antal lgh	Kr/lgh	Kr/kvm
Definitiva siffror för 2015						
Hela riket						
Hysesrätt	9 995	1 839 800	29 624	310	1 945 500	23 011
Bostadsrätt	16 760	3 330 600	48 890	1 851	3 704 400	32 979
Äganderätt	-	-	-	2 135	4 043 900	30 270
Storstads-områden						
Hysesrätt	4 009	1 963 300	31 988	-	-	-
Bostadsrätt	10 944	3 718 300	55 266	1 016	4 202 300	35 962
Äganderätt	-	-	-	1 231	4 489 500	33 088
Riket i övrigt						
Hysesrätt	5 986	1 755 600	28 048	294	1 958 400	23 404
Bostadsrätt	5 816	2 593 700	37 2015	835	3 098 500	29 008
Äganderätt	-	-	-	904	3 437 100	26 288

Figur 25 visar produktionskostnad brutto per lägenhet (bostad) och per kvm lägenhetsarea för flerbostadshus och bostadsarea för gruppbyggda småhus samt efter upplåtelseform.

Källa: SCB

Bostadsplaneringen i länet

I förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser anges att Länsstyrelsen ska redovisa hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, hur Länsstyrelsen lever upp till kraven i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Kommunernas arbete med bostadsplanering

Enligt bostadsförsörjningslagen ska varje kommun planera bostadsförsörjningen med hjälp av riktlinjer som antas varje mandatperiod. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Syftet är också att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Till hjälp för att genomföra bostadsplaneringen har kommunerna ytterligare ett antal verktyg. Det handlar framför allt om direktiv till allmännyttiga bostadsföretag, kommunala bostadsförmedlingar, kommunala hyresgarantier, kommunal översikts- och detaljplanering, kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik och styrning genom marköverlåtelse- och exploateringsavtal.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning är ett viktigt strategiskt dokument och verktyg för att samla kommunens arbete med bostadsförsörjning. Riktlinjerna ska innehålla tydliga mål för bostadsförsörjningen i kommunen och insatser som krävs för att nå upp till målen. Detta förtydligades genom en ändring i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar år 2014. Kommunen har ett generellt ansvar för bostadsförsörjningen vilket innebär att riktlinjerna ska spegla bostadsbehovet och innehålla insatser för bostadsförsörjning för alla i kommunen oavsett förutsättningar. Förutom det generella bostadsförsörjningsansvaret har kommunen också ett lagstadgat ansvar att ordna boende åt vissa grupper enligt socialtjänstlagen.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

2 § 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 hos särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

3 § Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

I Jönköpings län hade 11 av 13 kommuner antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen vid utgången av år 2016. Det är en ökning från år 2015, då endast sju av 13 kommuner hade antagna riktlinjer. Fem kommuner antog riktlinjer för bostadsförsörjning under 2016 varav fyra för första gången. De kommuner som idag inte har antagna riktlinjer har påbörjat ett arbete och samråd med angränsande kommuner, Länsstyrelsen med flera kommer att hållas under år 2017. Det innebär att samtliga kommuner med stor sannolikhet kommer att ha antagna riktlinjer för bostadsförsörjning när mandatperioden är slut. Idag har fyra kommuner riktlinjer som är antagna under föregående mandatperiod 2010-2014.

Kommun	Har riktlinjer	Antagna år	Pågående arbete
Aneby	Ja	2016	
Eksjö	Ja	2016	
Habo	Nej		Samråd våren 2017
Jönköping	Ja	2015	Samråd våren 2017
Mullsjö	Ja	2013	Arbete ska påbörjas 2017
Nässjö	Ja	2012	Samråd vintern 2016-2017
Gislaved	Ja	2015	
Gnosjö	Ja	2016	
Sävsjö	Ja	2014	
Tranås	Ja	2013	Samråd våren 2017
Vaggeryd	Ja	2016	
Vetlanda	Nej		Arbete pågår
Värnamo	Ja	2016	

Figur 26 Antagna riktlinjer för bostadsförsörjning i länets kommuner.

Källa: BME 2017

Länsstyrelsen har noterat en ökad aktivitet vad gäller kommunernas planeringsarbete för bostadsförsörjning det senaste året. En av anledningarna bedömer Länsstyrelsen är det nya statsbidraget för ökat bostadsbyggande som betalades ut första gången år 2016. För att få bidraget ska kommunerna bland annat ha aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning och en aktuell översiktsplan. Under 2016 och våren 2017 har hela tio kommuner antagit eller påbörjat arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Flera kommuner vittnar om ett starkt tryck från politiskt håll att ta fram riktlinjerna för att kunna söka statsbidraget. En annan anledning är sannolikt också den allmänna bostadsbristen som gör att kommunerna ser ett behov av att ha en samlad strategi för bostadsförsörjningsarbetet i den egna kommunen.

Markinnehav

Vid en träff med länets kommuner om bostadsförsörjningsfrågor som Länsstyrelsen anordnade, fördes samtal kring kommunens markinnehav. Någon kommun upplevde att det är svårt att få gehör politiskt för att köpa in mark strategiskt. Det talades också om att det i vissa fall finns en motvilja från privata markägare att sälja till kommunerna och att de hellre säljer till privata aktörer. Flera kommuner uppgav att det blir allt vanligare med byte av mark istället för att köpa in mark. I någon kommun finns det också idéer om att köpa mark för att senare kunna genomföra markbyte.

Översiktsplanering

I Jönköpings län förs kontinuerliga samtal mellan Länsstyrelsen och kommunerna om den kommunala översiktsplaneringen. De flesta av länets kommuner har en aktuell översiktsplan. Några kommuner håller på att ta ställning till översiktsplanens aktualitet och i några kommuner pågår arbetet med att göra en ny översiktsplan. I de kommunala översiktsplanerna behandlas utbyggnadsområden och rekommendationer för bebyggelseutvecklingen. De kan också innehålla vissa målsättningar för bostadsförsörjning.

Planberedskap

Flera av länets kommuner uppger att de har en god planberedskap. I årets BME anger några av länets kommuner brist på detaljplan på attraktiv mark. För att få svar på frågan hur kommunerna står rustade för en befolkningsökning och vilka planförutsättningar som finns för till exempel tillfälliga åtgärder krävs en sammanställning och analys av kommunernas detaljplaner samt av hur många byggrätter som utnyttjas. Någon sådan sammanställning finns inte för länet i dagsläget.

Ägardirektiv

Inom länets 13 kommuner finns det totalt 17 allmännyttiga bostadsbolag och två stiftelser. Jönköpings kommun har sex allmännyttiga bostadsbolag som är lokaliserade på kommunens olika orter.

I tolv av länets 13 kommuner har de allmännyttiga bostadsbolagen någon form av ägardirektiv. Det är endast i Aneby kommun som det saknas direktiv då det allmännyttiga bolaget är i stiftelseform. Enligt årets bostadsmarknadsenkät (BME) innehåller tio av direktiven ett avkastningskrav. Någon av länets kommuner uppger i sina riktlinjer för bostadsförsörjning att ägardirektiven ska ses över, bland annat vad gäller bolagets krav på hyresgästers inkomst för att komma i fråga för ett hyreskontrakt.

Bostadsförmedling och förtur

I årets BME tillfrågas kommunerna vilken service de som söker en bostad i kommunen får. Samtliga kommuner svarar att det allmännyttiga bostadsföretaget har en egen kö och/eller att kommunen har en lista med hyresvärdar på sin webbplats. Ingen av kommunerna har en kommunal bostadsförmedling.

Enligt BME använder åtta av länets 13 kommuner sig av någon form av förturssystem för att underlätta bostadstillträdet för personer som annars har svårt att få en bostad i kommunen. De personer som i högst grad angett får förtur är personer som fått arbete inom kommunen och nyanlända personer. Det finns de kommuner som ger förtur åt hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad, hushåll som på grund av separation behöver ny bostad och personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet.

Kommunala hyresgarantier

En kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst. Borgensåtagandet betyder att kommunen åtar sig att betala hyran, om hyresgästen av någon anledning inte kan betala den själv. För varje utställd hyresgaranti kan kommunen få 5000 kronor i statligt bidrag. Boverket som administrerar bidraget.

Endast två av länets kommuner använder sig av hyresgarantier och endast en kommun ställer ut hyresgarantier som ger möjlighet till statligt bidrag. Ytterligare fem kommuner har för avsikt att använda sig av kommunala hyresgarantier i framtiden.

Samverkan inom kommunen och regionalt

I årets BME uppger tolv av kommunerna att de samverkar mellan olika förvaltningar i frågor som rör bostadsförsörjning. Ungefär hälften av kommunerna anger att det sker samverkan med andra kommuner i bostadsförsörjningsfrågor. Flera kommuner har påbörjat ett samarbete i samband med den så kallade Sverigeförhandlingen om en eventuell höghastighetsjärnväg. Under 2017 kommer ett samverkansprojekt mellan Jönköping, Vaggeryd, Habo, Mullsjö och Region Jönköpings län att påbörjas kring en samverkande planering i Södra Vätterbygden. Tranås kommun ingår i ett samverkansprojekt sedan flera år tillbaka tillsammans med närliggande kommuner i Östergötlands län och Boverket. Där ligger fokus på en enhetlig översiktsplanering och bostadsfrågan är en del. Det har också startats upp ett nätverk bland de kommuner som fått så kallade § 37-medel från Länsstyrelsen för projekt kopplade till integration och nyanlända. Flera av projekten handlar om att kommunen tillsatt så kallade boendesamordnare. Se exempel från Vaggeryds kommun i del 3.

Region Jönköpings län har under år 2016 påbörjat ett arbete med att ta fram regionala strukturbilder kopplat till bland annat infrastruktur, boende, kompetensförsörjning och näringsliv. Strukturbilderna ska tas fram i samarbete med Länsstyrelsen och länets kommuner.

Länsstyrelsens arbete med bostadsplanering

Länsstyrelsen hade under början av 2016 dialog med länets kommuner i samband med Boverkets bostadsmarknadsenkät där Länsstyrelsen kvalitetsgranskar svaren.

Länsstyrelsen har arbetat med rådgivning kopplat till de förändringar i lagstiftningen som skedde under år 2015 och 2016, till följd av behovet av tillfälliga bostäder.

Under hösten 2016 besökte Länsstyrelsen länets samtliga kommuner. Syftet var att samtala om hur det gått för kommunerna i arbetet med att ta emot nyanlända och att få fram bostäder. Från Länsstyrelsen deltog representanter för enheten för social hållbarhet och samhällsbyggnadsenheten. Bostadsfrågan var en av de frågor som kommunerna såg som mest problematisk i mottagandet av nyanlända i och med att det råder bostadsbrist i samtliga kommuner.

Inom länets strategi för integrationsarbete¹⁷ finns en fokusgrupp för bostäder som har regelbundna träffar. Gruppen utgjordes under 2016 av företrädare för allmännyttiga bolag, fastighetsägarna, kommunala integrationsutvecklare samt representanter från Länsstyrelsens utvecklingsavdelning och samhällsbyggnadsenhet.

I oktober 2016 anordnade Länsstyrelsen en konferens om bostadsförsörjning och resurs-svaga personers inträde på bostadsmarknaden. Konferensen riktade sig till politiker och tjänstemän som jobbar med plan- och byggfrågor, bostadsförsörjning och socialförvaltning samt allmännyttiga bostadsbolag.

¹⁷ Strategi för integrationsarbetet i Jönköpings län 2015-2020

Länsstyrelsen är remissinstans när kommunerna tar fram riktlinjer för bostadsförsörjning enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Under 2016 yttrade sig Länsstyrelsen över riktlinjer för Gnosjö kommun och Vaggeryds kommun.

Länsstyrelsens samhällsbyggnadsenhet har enskilda överläggningar med företrädare för varje kommuns byggnadsnämnder minst två gånger per år då fysisk planering, bostadsförsörjning och byggverksamhet diskuteras.

Länsstyrelsen anordnar seminarier/konferenser som rör bland annat den fysiska planeringen, bostadsförsörjningen och byggverksamheten. Exempelvis anordnar Länsstyrelsen en konferens om plan- och byggfrågor i april, och en konferens som handlar om översiktsplanering i september varje år.

Länsstyrelsen har ett uppdrag som pågår mellan 2016-2017 för att stödja kommunerna i arbetet med att underlätta inträde på bostadsmarknaden för resurssvaga kvinnor och män och för personer som i övrigt har svårt att varaktigt etablera sig på bostadsmarknaden, motverka hemlöshet och förebygga avhysningar. Särskilt fokus ska ligga på familjer med barn. Länsstyrelserna ska särskilt föra fram behovet av att i ägardirektiv även betona de kommunala bostadsföretagens sociala och allmännyttiga roll.

Under 2017 har Länsstyrelsen bostadsförsörjning som ett av tre fokusområden. De övriga är integration och höghastighetsjärnvägen vilka också har en koppling till bostadsfrågan. Redan under andra halvåret av 2016 påbörjades arbetet med att se över arbetsformer med koppling till bostadsfrågan. Länsstyrelsen har under vintern utvecklat Länsstyrelsens roll i kommunernas process att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Fokus är den sociala dimensionen av bostadsförsörjningen. Detta har resulterat i att Länsstyrelsen inför 2017 har erbjudit sig att komma ut till de kommuner som är på gång att starta arbetet med att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjningen. Från Länsstyrelsen deltar representanter för samhällsbyggnadsenheten och enheten för social hållbarhet. Länsstyrelsen har i detta sammanhang sammanställt ett vägledningsmaterial utifrån det som står i bostadsförsörjningslagens andra paragraf, det vill säga vad kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska innehålla. Materialet ska ses som en hjälp för kommunen i arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning men också som stöd i bostadsförsörjningsfrågor i stort och över tid. Vägledningen finns som en bilaga till denna rapport, Bilaga 1 - Vägledning utifrån lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Länsstyrelsens bedömning av riktlinjer för bostadsförsörjning i länet

Länsstyrelsen har i årets bostadsmarknadsanalys ett särskilt uppdrag att redovisa och bedöma om länets kommuner har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen som uppfyller kraven i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, eller om de kan antas göra det under mandatperioden 2014–2018. Länsstyrelsen ska även redovisa en bedömning av vilka effekter ändringarna i lagen 2014 har haft på kommunernas arbete.

Utifrån kunskap om kommunernas pågående arbete (se figur 26) är Länsstyrelsens bedömning att alla kommuner kommer att ha aktuella riktlinjer vid mandatperiodens slut. Med aktuella riktlinjer menas att de är antagna under nuvarande mandatperiod 2014–2018 och enligt den nya lagen som trädde ikraft den 1 januari 2014.

Länsstyrelsen kan se i huvudsak två olika inriktningar när det gäller innehållet i kommunernas riktlinjer. Det finns riktlinjer som i högre grad är inriktade mot mark- och exploateringsfrågor som redovisar en handlingsplan eller liknande för kommande nybyggnationer inom kommunen. Andra riktlinjer har en bredare ansats och tar upp mål och åtgärder som berör kollektivtrafik, marknadsföring, segregation, tillgänglighet, dialog med fastighetsägare med mera. Beroende på inriktning fyller riktlinjerna olika funktion inom kommunorganisationen, från att fungera som projektplan till att vara en mer strategisk handlingsplan.

I de delar av riktlinjerna som innehåller mark- och exploateringsfrågor är det enligt Länsstyrelsens mening viktigt att hela kommunens förutsättningar beskrivs. Länsstyrelsens bedömning är att de riktlinjer som har en sådan inriktning i de flesta fall har angett förutsättningarna för samtliga orter och på landsbygden.

Länsstyrelsens bedömning är att kommunernas riktlinjer generellt kan utvecklas och förbättras vad gäller redovisade insatser för att nå de uppsatta målen. De behovsanalyser som görs i riktlinjerna utifrån bland annat demografiska förhållanden kan på ett bättre sätt kopplas till konkreta åtgärder.

Länsstyrelsen tror också att kommunernas riktlinjer skulle kunna stärkas och bli ett bättre verktyg för bostadsförsörjning om några aspekter lyftes tydligare i mål, analys och åtgärdsplan. Det handlar om att synliggöra och analysera efterfrågan och behov av bostäder för människor i olika livssituation, även de som står utanför bostadsmarknaden. Länsstyrelsen anser att de mål som anges för kommunens bostadsförsörjning behöver innehålla en social dimension som innebär att samtliga grupper som har svårigheter att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden ska synliggöras. De insatser som redovisas i en åtgärdsplan eller liknande bör därmed också synliggöra samtliga utsatta grupper.

De beskrivningar som görs av grupper som har det svårt på bostadsmarknaden är i många av kommunernas riktlinjer en redogörelse av vilka särskilda grupper som finns i kommunen och mer sällan en analys av bostadsbehovet. I de fall analyser förekommer av bostadsbehovet för särskilda grupper redovisas ofta behovet i antal bostäder som behöver tillskapas. Detta gäller i huvudsak för gruppen äldre, funktionshindrade och i vissa fall nyanlända (anvisade och ensamkommande barn). Det redovisas relativt få insatser i länets kommuner för

att underlätta för särskilda grupper på bostadsmarknaden. De insatser som i huvudsak redovisas är planerade byggprojekt. Länsstyrelsen anser att insatserna behöver vara fler och mer ändamålsenliga. Nybyggnation är inte alltid lösningen för de grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden.

I flera av kommunernas riktlinjer saknas en tydlig koppling till nationella och regionala mål. Länsstyrelsen tror att bostadsplaneringen skulle kunna stärkas genom att kommunerna i sina riktlinjer tydligare beskriver sin roll och sitt ansvar för bostadsförsörjningen i ett regionalt sammanhang och även i ett nationellt perspektiv.

Länsstyrelsen har i möten med kommuner i samband med framtagande av nya riktlinjer fått insikten att flera kommuner har bra och inarbetade arbetssätt och rutiner för frågor som är kopplade till bostadsförsörjningen, men rutinerna är inte alltid nedtecknade. Det kan till exempel handla om socialtjänstens samarbete med det allmännyttiga bolaget. Genom att ange den typen av rutiner och liknande som insatser i en åtgärdsplan i riktlinjerna för bostadsförsörjning, kan det bidra till att bostadsfrågan görs synlig på ett strategiskt plan i hela kommunorganisationen. Det kan också skapa en överblick över det samlade arbetet med bostadsfrågan i kommunen.

Effekter av lagändringen år 2014

Ändringen i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar år 2014 innebar att innehållet i och processen för att ta fram kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen preciserades och att man i riktlinjerna ska redovisa hur hänsyn har tagits till relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen.

Några av länets kommuner tog fram riktlinjer för bostadsförsörjning som en följd av att lagen ändrades. Länsstyrelsens bedömning är att framtagandet av riktlinjer i de kommuner som tidigare varit utan, har inneburit att bostadsförsörjningsfrågan fått ett tydligare fokus i dessa kommuner.

Jönköpings kommun har under många år arbetat med bostadsförsörjningsfrågan genom att ta fram bostadsförsörjningsprogram. Lagändringen har inte inneburit några förändringar i det arbetet.

Sammanfattningsvis så har lagändringen haft viss inverkan genom att fler kommuner har tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Den största förändringen i kommunernas arbete har dock berott på befolkningsutvecklingen och ett ökat tryck på bostäder de senaste åren samt det nya statsbidraget för ökat bostadsbyggande som tidigare nämnts.

Del 2

Bostäder för nyanlända



Inledning

Bostadsbehovet för nyanlända har aktualiserats de senaste åren. Mer än 50 miljoner människor runtom i världen är på flykt vilket inte har hänt sedan efter andra världskriget. Under hösten 2016 besökte Länsstyrelsen länets tretton kommuner för att samtala kring kommunernas arbete med etablering av nyanlända. I så gott som samtliga kommuner var bostadsfrågan den som kom upp som svårast för kommunerna att lösa. Att ha en egen bostad är också något väsentligt för varje individ och är en viktig del i att finna lugn i tillvaron och en känsla av trygghet och säkerhet. För att kunna integreras i samhället på ett bra sätt är bostaden central.

Denna del av bostadsmarknadsanalysen handlar om bostadsförsörjningsfrågan för nyanlända. Den tar upp kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget, framtida prognoser för asylsökande och hur det sett ut de senaste åren. Avslutningsvis belyses förutsättningarna utifrån bland annat förvärvsfrekvens, utbildningsnivå och disponibel inkomst.

Läget i länet

Samtliga kommuner har i årets bostadsmarknadsenkät (BME) angett en bedömning av läget för nyanlända på bostadsmarknaden. Som framgår av tabellen nedan råder obalans i form av underskott på bostadsmarknaden för nyanlända i alla länets kommuner. Orsakerna till underskottet är framför allt bristen på hyreslägenheter. Det råder även brist på stora respektive små lägenheter samt lägenheter med rimlig hyresnivå. Ytterligare orsaker till rådande underskott är att kommunen inte erbjuder så kallade ”sociala kontrakt” för att kunna tillhandahålla en bostad och att de känner tveksamhet på grund av att de nyanlända erhåller tidsbegränsade uppehållstillstånd.

Läget på bostadsmarknaden för nyanlända personer

	Bedömning av läget för nyanlända på bostadsmarknaden			Orsaker till underskottet på bostäder för nyanlända personer					
	Balans	Obalans - Underskott	Underskott på hyreslägenheter.	Underskott på stora lägenheter.	Underskott på små lägenheter.	Underskott på lägenheter med rimlig hyresnivå	Hyresvärdarna ställer höga krav på inkomst eller anställning.	Hyresvärdarna är benägna att ta emot stora barnfamiljer.	Annan orsak, nämligen:
Aneby		x	X	x	x	x			
Gnosjö		x	X						
Mullsjö		x	X	x	x				
Habo		x	X						
Gislaved		x	x						
Vaggeryd		x	x	x	x	x			
Jönköping		x	x	x	x	x			
Nässjö		x	x	x	x				Hyresvärdar vill ha sociala kontrakt.
Värnamo		x	x						
Sävsjö		x	x						
Vetlanda		x	x			x			Tidsbegränsade uppehållstillstånd
Eksjö		x	x			x			
Tranås		x	x				x	x	
Totalt	0	13	13	5	5	5	1	1	2

Figur 27: Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden för gruppen nyanlända samt angivna orsaker till underskottet.

Källa: BME

Habo kommun uppger i BME att det är mycket svårt att klara Migrationsverkets krav. I Vaggeryd är det mycket lång kö till det kommunala bostadsbolaget. Från Värnamo kommun rapporteras att de i nuläget inte har några bostäder till de 149 personer som ska bosättas under 2017. Nässjö uppgav i BME att det finns ”tak över huvudet” men att det över lag är väldigt dålig kvalitet i boendena.

Kommunen tar emot nyanlända enligt anvisning efter ett förutbestämt kommunal genom bosättningslagen. De flesta nyanlända personer har dock valt att flytta till kommunen på egen hand.

I årets BME redovisar kommunerna vilka insatser som genomförs för de personer som själva väljer att bosätta sig i kommunen, och kommunernas arbete med att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer.

De flesta kommunerna i länet har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget i kommunen för att säkerställa att det finns bostäder för anvisande nyanlända personer. I drygt hälften av kommunerna finns även samarbete med privata fastighetsägare. I Habo blockhyr man fastigheter och i Vaggeryd och Nässjö har kommunen egna bostadsrätter och/eller småhus som hyrs ut. Jönköpings kommun skapar bostäder för kommunanvisade nyanlända genom att bygga modulhus och köpa in fastigheter. Överklaganden av bygglov gör att nybyggnationen fördröjs och situationen är mycket ansträngd. Mottagandet säkerställs därför i nuläget genom kollektiva genomgångsboenden. Även i Habo planeras särskild byggnation för kommunanvisade nyanlända. Aneby kommun uppger att bostadsbristen har gjort att det blivit allt svårare att anordna bostäder för anvisade nyanlända. Åtgärder som att bygga om kommunala lokaler till bostäder har diskuterats men inget byggprojekt är påbörjat. I Vaggeryd pågår projektet ”Supported Residence” i syfte att hitta nya bostäder och samordna bostäderna för nyanlända. Eksjö uppger i BME att säkerställande av bostäder för nyanlända personer är en liten fråga i kommunen.

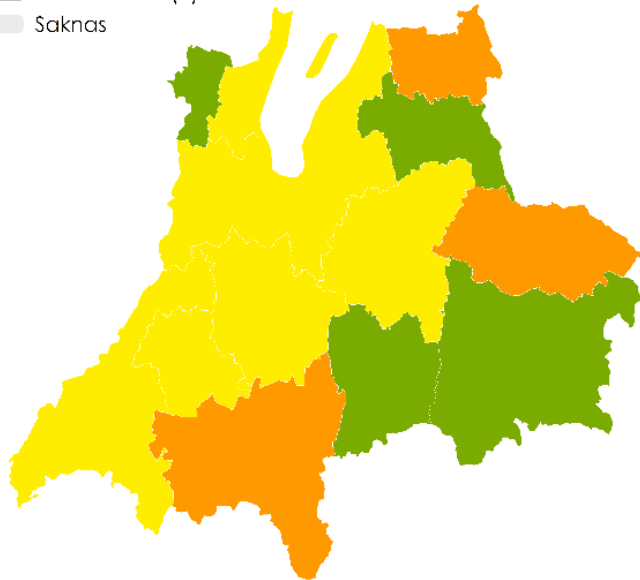
Enligt årets BME är det endast få kommuner som på något sätt arbetar med bostadsförsörjningen för nyanlända som själva bosatt sig i kommunen. Några kommuner anger att samarbete sker med allmännyttan eller hyresvärdar generellt.

Bostäder för hela gruppen nyanlända

Under våren 2017 genomförde länsstyrelserna en enkätundersökning bland samtliga landets kommuner avseende vilken påverkan som aktuella förändringar i antal asylsökande och nyanlända har för ett antal olika kommunala verksamheter. Enkäten innehöll även frågor om bosättning och bostadsförsörjning, och bland annat fick kommunerna svara på frågan om deras arbete med bostadsförsörjning innefattar hela gruppen nyanlända (anvisade, självbosatta, ensamkommande barn). Enligt de svar som inkom, och som illustreras i figur 28, instämmer 30 procent av kommunerna i länet i att deras arbete med bostadsförsörjning innefattar hela gruppen nyanlända, medan 46 procent av kommunerna instämmer delvis. 23 procent av kommunerna instämmer i låg grad eller inte alls.

Bosättning av nyanlända – bostadsförsörjning helhetsbild

- Instämmer helt (1)
- Instämmer i hög grad (2)
- Instämmer delvis (3)
- Instämmer i låg grad (4)
- Instämmer inte alls (5)
- Inte relevant (6)
- Saknas



Figur 28 Visar hur kommunerna i länet svarat på följande fråga: "Hur väl instämmer du med följande påstående: Kommunens arbete med bostadsförsörjning innefattar hela gruppen nyanlända (anvisade, självbo-satta, ensamkommande barn)"

Källa: Länsstyrelsens återrapportering av uppdrag 40 enligt regleringsbrevet för 2017

Övergripande prognoser

I de verksamhets- och utgiftsprognoser som Migrationsverket lämnar till regeringen fyra gånger per år arbetar verket med olika scenarion, tänkta att illustrera hur många personer som tros söka asyl i Sverige under prognosperioden. I Migrationsverkets prognoser anges scenarion för innevarande år samt för de kommande fyra åren (2018-2021). Utvecklingen är dock svårbedömd, framförallt på längre sikt men även i närtid, och påverkas av flera olika faktorer, såsom den i Sverige och EU förda migrationspolitiken, utvecklingen i omvärlden och så vidare. Hur prognoserna ser ut kan alltså variera mellan prognostillfällena och de siffror som anges i detta avsnitt bygger på en enskild prognos. Prognoserna och de olika scenarion som presenteras i dem ger dock en fingervisning om hur situationen kommer att se ut på kortare och längre sikt och kan fungera som ett av flera underlag i diskussioner och planering.

I den prognos som Migrationsverket presenterade i april 2017 bedömer myndigheten att mellan 22 000 och 45 000 personer kommer att söka asyl i Sverige under 2017. Planeringsantagandet, vilket är det scenario som utifrån nuvarande information och förutsättningar bedöms som mest troligt, ligger på 34 700 asylsökande under 2017. För 2018 ligger prognosen på mellan 25 000 och 65 000 asylsökande, med ett planeringsscenario på 35 000 personer. För år 2019 ligger prognosintervallet på 25 000 – 70 000 sökande med planeringsscenario på 46 000. För åren 2020-2021 är prognosen 27 000 – 70 000 asylsökande med planeringsscenario på 49 000 asylsökande. Under 2017 beräknas uppemot 44 000 personer få uppehållstillstånd i Sverige. Efter 2017 bedöms det totala antalet beviljade uppehållstillstånd sjunka till strax över 20 000 personer per år¹⁸.

¹⁸ Migrationsverket

Förutsättningar under asyltid och vid anvisning

Under asyltiden

Under asyltiden, det vill säga under den period som en asylsökande väntar på besked om han eller hon beviljas uppehållstillstånd i Sverige eller inte, har Migrationsverket ansvar för personens boende, så att personen inte ordnar sitt boende på egen hand. Kommunen har ansvar för asylsökande barns skolgång. För ensamkommande barn har kommunen även ansvar för barnets boende och omsorg¹⁹.

Tidsbegränsade uppehållstillstånd

Flyktingar och alternativt skyddsbehövande som beviljas skydd i Sverige beviljas från och med 20 juli 2016 tidsbegränsade uppehållstillstånd i stället för permanenta uppehållstillstånd. Lagen gäller i 3 år.

Vid det första prövningstillfället får de som bedöms ha flyktingskäl ett tillstånd på tre år. Alternativt skyddsbehövande får beviljas ett uppehållstillstånd på ett år. När tillstånden löper ut kan de förlängas, om det fortfarande finns skyddsskäl. När ett tidsbegränsat uppehållstillstånd löper ut kan permanent uppehållstillstånd beviljas, om personen kan försörja sig. Kvotflyktingar, som kommer till Sverige genom FN:s flyktingorgan direkt från ett flyktingläger, beviljas permanenta uppehållstillstånd.

Bosättning i en kommun

Om en person som ansökt om asyl beviljas uppehållstillstånd har han eller hon rätt att bosätta sig i Sverige. Det gäller även kvotflyktingar som får uppehållstillstånd innan de kommer till Sverige, genom så kallad vidarebosättning.

Sedan den 1 mars 2016 är alla kommuner skyldiga att ta emot nyanlända för bosättning, och nyanlända anvisas då till en kommun av Migrationsverket. Regeringen fattar beslut om läntal, det vill säga hur många nyanlända respektive län ska ta emot på anvisning, och utifrån läntalen fattar länsstyrelserna sedan beslut om kommuntal, alltså hur många nyanlända respektive kommun ska ta emot på anvisning. Hur många nyanlända varje kommun ska ta emot på anvisning beror på kommunens storlek, arbetsmarknadsläge, det sammantagna mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn samt hur många asylsökande som redan vistas i kommunen. Även kommunernas möjligheter att tillhandahålla bostäder kan beaktas. Merparten av de asylsökande som fått uppehållstillstånd ordnar dock sitt boende själva, och blir så kallat självbosatta. Många av de nyanlända som självbosätter sig har även bott i eget boende under asyltiden. Utöver de nyanlända personer som anvisas till en kommun eller som på egen hand bosätter sig i en kommun tillkommer även anhöriginvandrare, det vill säga familjemedlemmar eller nära släktingar till personer som beviljats uppehållstillstånd i Sverige.

¹⁹ Migrationsverket

Behov av kommunbosättning nationellt

Prognoserna för antalet asylsökande de kommande åren är en av de faktorer som ligger till grund för de prognoser som görs avseende behovet av kommunbosättning under kommande år. Hur många av de asylsökande som en dag faktiskt kommer att bosättas i en kommun beror på hur hög bifallsfrekvensen är, vilket i sin tur beror på vilka ursprungsländer de asylsökande kommer från och vilka bedömningar Migrationsverket gör av olika nationaliteters och grupper asylskäl. Hur lång tid det tar från det att en person lämnar in en asylansökan till det att personen ska bosättas i en kommun är beroende av hur långa handläggningstider Migrationsverket för närvarande har. Tiden från det att en person får ett uppehållstillstånd till det att personen ska bosättas i en kommun beräknas vara sex månader under 2017.

Till följd av det stora antalet asylsökande som kom till Sverige under 2015 (cirka 163 000 personer) finns ett stort behov av kommunbosättning under 2017. Enligt Migrationsverket beräknas upp till 82 600 nyanlända personer med uppehållstillstånd (inklusive anhöriga till före detta asylsökande) tas emot i Sveriges kommuner under 2017. Av dessa ska, enligt de länstal som regeringen fattat beslut om, 23 600 personer tas emot på anvisning. Resterande 59 000 personer beräknas bosätta sig själva i en kommun. Under 2017 års första kvartal har fler personer bosatt sig på egen hand än vad Migrationsverket tidigare räknat med, men självbosättningen bedöms mattas av under året. Av de 82 600 personer som beräknas bosättas under året är 60 000 före detta asylsökande, cirka 19 000 anhöriga som rest in i Sverige och 3 400 kvotflyktingar. Efter 2017 sjunker antalet nyanlända som enligt prognoserna ska tas emot i en kommun, för att från 2020 och framåt stiga igen (figur 29). Prognoserna är dock, såsom ovan nämnts, osäkra och osäkerheten ökar ju längre fram i prognosperioden man kommer²⁰.

År	Antal kommunmottagna nyanlända i Sverige
2017	82 600
2018	58 100
2019	39 100
2020	41 600
2021	43 000

Figur 29: Antal kommunmottagna nyanlända i Sverige enligt Migrationsverkets prognos 2017-2021

Källa: Migrationsverket

Behov av kommunbosättning i Jönköpings län

Utifrån de länstal som regeringen fattar beslut om, beslutar länsstyrelserna sedan om kommuntal för samtliga kommuner i respektive län. Kommuntalen anger hur många nyanlända personer som kommunerna ska ta emot för bosättning under ett visst år. Migrationsverket tar fram en årsplanering för varje kommun som anger när under året kommunen ska ta emot anvisade nyanlända. När en person anvisas för bosättning innebär det att kommunen

²⁰ Migrationsverket

har ansvar för att ta emot personen inom två månader från det att anvisningen görs samt att tillhandahålla en bostad för den anvisade personen.

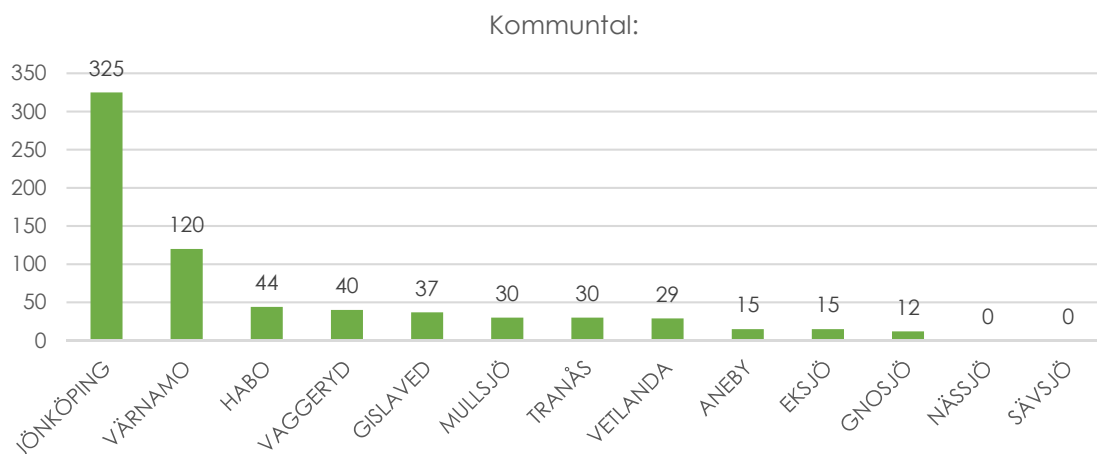
Efter det att bosättningslagen trädde i kraft i mars 2016 har Jönköpings län, liksom merparten av övriga län i Sverige, krav på sig att ta emot ett större antal nyanlända på anvisning än tidigare. Före 2016 fanns ingen bindande lag som sade att kommunerna skulle ta emot nyanlända på anvisning, utan mottagandet byggde på frivillighet och länsstyrelserna förhandlade med kommunerna om anvisningsbara platser. Att antalet personer som tas emot på anvisning ökat med anledning av bosättningslagen blir tydligt vid en jämförelse med tidigare år. Vid en jämförelse mellan åren 2015 och 2016 har alltså antalet personer som kommunerna tagit emot på anvisning nästintill dubblats.

	2013	2014	2015	2016
Antal personer mottagna på anvisning i Jönköpings län	210	479	340	656

Figur 30 Antal personer mottagna på anvisning i Jönköpings län 2013-2016

Källa: Migrationsverket

För 2017 är länstalet totalt 697 personer och de beslutade kommunalen ser ut enligt nedan.



Figur 31 Kommuntal för Jönköpings län 2017

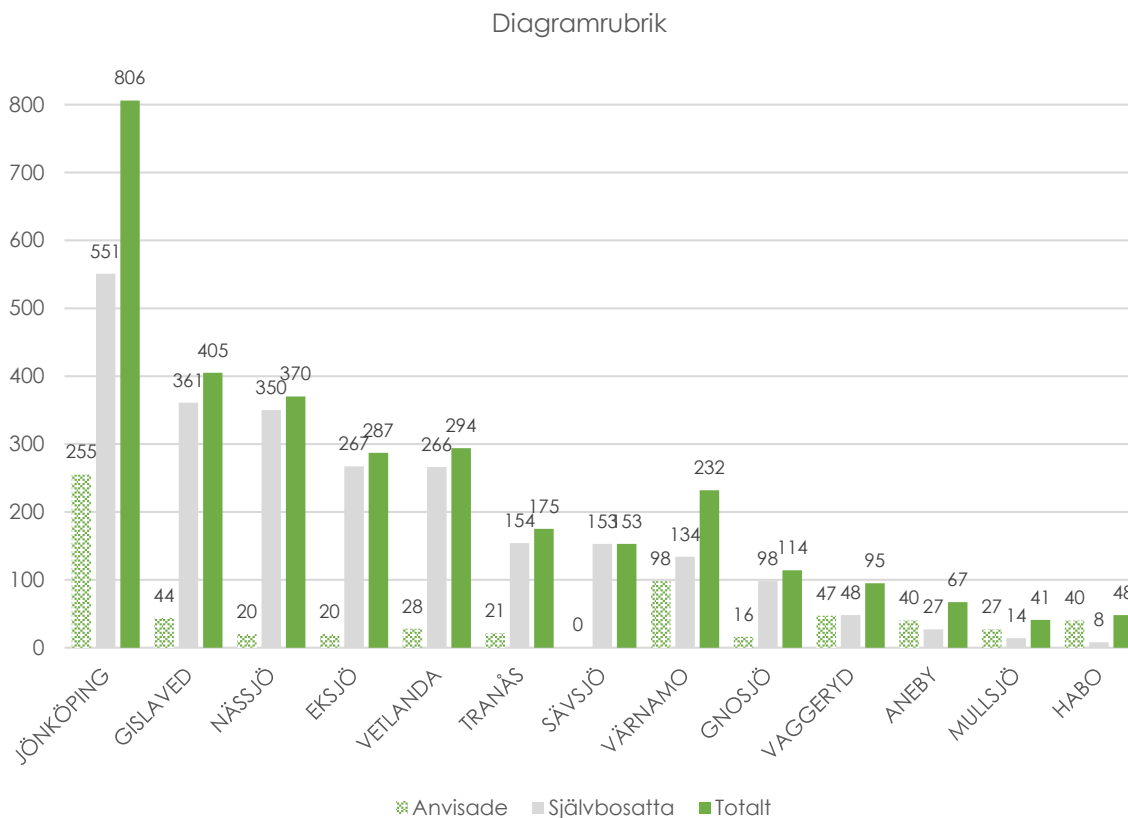
Källa: Länsstyrelsen

Kommuntalen anger alltså hur många nyanlända som kommunerna *måste* ta emot för bosättning. Många nyanlända bosätter sig dock i en kommun på egen hand, genom att man flyttar till anhöriga eller på annat vis ordnar en egen bostad. För 2017 beräknas, såsom ovan nämnts, på nationell nivå mer än dubbelt så många nyanlända bosätta sig på egen hand jämfört med hur många nyanlända som tas emot av en kommun på anvisning.

Under 2016 bosattes totalt 3087 personer i Jönköpings län. Av dessa personer bosatte sig 2 431 på egen hand medan 656 personer togs emot på anvisning. Det innebär att nästan fyra gånger så många bosatte sig på egen hand jämfört med hur många som togs emot på anvisning i länet. Hur många nyanlända som ordnar egen bostad kontra hur många nyanlända som bosätts via anvisning varierar dock från kommun till kommun, och i Jönköpings län ser situationen mycket olika ut kommunerna emellan. Som exempel kan nämnas Nässjö

kommun, där 20 personer togs emot på anvisning medan 350 personer bosatte sig själva, jämfört med Habo kommun, där 40 personer togs emot på anvisning medan 8 personer bosatte sig själva.

Kommunmottagna i Jönköpings län 2016



Figur 32 Kommunmottagna i Jönköpings län 2016 fördelade på anvisade, självbosatta samt totala antalet

Källa: Migrationsverket

Det finns inga säkra prognoser för hur många självbosatta nyanlända personer som respektive kommun kommer att ta emot under innevarande eller kommande år, och var nyanlända väljer att bosätta sig beror på en mängd olika faktorer som också kan variera över tid. 2016 års bild av hur många nyanlända respektive kommun i Jönköpings län tog emot under året illustrerar dock att mottagande på anvisning endast är en del av det totala mottagandet. För vissa kommuner utgör mottagande på anvisning större delen av kommunens totala mottagande (till exempel för Aneby kommun, Habo kommun och Mullsjö kommun), medan mottagandet av självbosatta personer utgör mottagandets största del för andra kommuner (till exempel Eksjö kommun, Gislaveds kommun och Nässjö kommun).

Migrationsverkets mottagningssystem

Ett sätt att försöka förutse vilka grupper som framöver kommer att få uppehållstillstånd och på sikt efterfråga bostäder är att titta på vilka individer som för närvarande finns i Migrationsverkets mottagningssystem. I mottagningssystemet finns alla asylsökande i Sverige inskrivna, men även personer som fått uppehållstillstånd men som ännu inte tagits emot i en kommun. Per den 1 maj 2017 fanns 100 473 individer inskrivna i mottagningssystemet, varav cirka 82 procent var asylsökande. Under året väntas 44 000 inskrivna asylsökande beviljas uppehållstillstånd, vilket innebär drygt hälften av de personer som idag är inskrivna som asylsökande i mottagningssystemet²¹. Hur hög bifallsfrekvensen är varierar dock med olika faktorer som kan förändras snabbt, såsom från vilka länder eller regioner de asylsökande kommer och hur svensk och EU-gemensam lagstiftning ser ut. Vilka personer som för närvarande finns i mottagningssystemet, och hur många och vilka som kan förväntas beviljas uppehållstillstånd i Sverige, ger dock en fingervisning om vilka som inom de närmaste åren kommer att efterfråga en bostad i landets kommuner. Utöver de personer som i Sverige beviljas uppehållstillstånd till följd av asylskäl kommer dock, såsom ovan nämnts, anhöriginvandrare samt kvotflyktingar.

Åldersfördelning i mottagningssystemet

Åldersspann	Antal individer
0-17	41 445
18-19	8 728
20-64	49 178
64 +	1 122

Figur 33: Åldersfördelning bland de personer som finns i migrationssystemets mottagningssystem den 1 maj 2017

Källa: Migrationsverket

Tabellen ovan visar åldersfördelningen bland de 100 473 personer som för närvarande finns i Migrationsverkets mottagningssystem. Det innebär att drygt 40 procent av de personer som befinner sig i mottagningssystemet, varav merparten är asylsökande, är barn (individer under 18 år). Cirka 49 procent av de inskrivna är mellan 20 och 64 år gamla, medan drygt en procent är i pensionsålder (över 64 år).

Könsfördelning bland boende i Migrationsverkets mottagningssystem

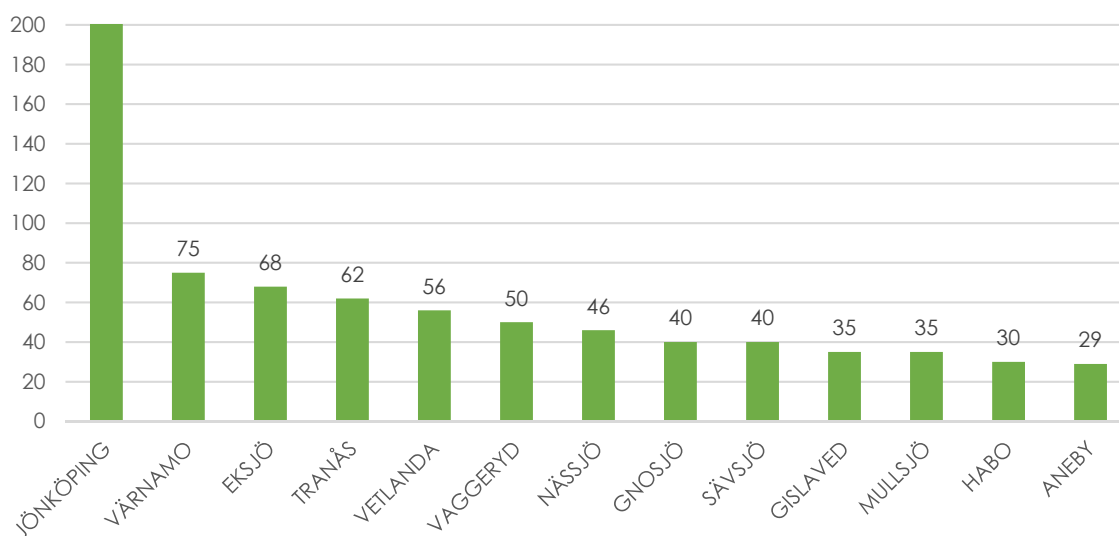
Bland personerna i mottagningssystemet var, per den 1 maj 2017, 69 216 män eller pojkar och 31 257 kvinnor eller flickor. I Sverige som helhet var alltså mer än dubbelt så många av personerna i mottagningssystemet män eller pojkar jämfört med antalet kvinnor eller flickor. I Jönköpings län fanns per den 1 maj 2017 totalt 4470 personer i mottagningssystemet, varav 1 498 kvinnor eller flickor och 2972 män eller pojkar. Fördelningen i Jönköpings län avspeglar alltså ungefärligen fördelningen på riksnivå. Den könsfördelning som återfinns bland de asylsökande i mottagningssystemet kan antas ge en indikation på könsfördelningen även bland de personer som i ett senare läge beviljas uppehållstillstånd i Sverige och bosätter sig i en kommun.

²¹ Migrationsverket

Ensamkommande barn

Som ensamkommande barn räknas alla individer under 18 år som kommer till Sverige för att söka asyl utan medföljande förälder eller vårdnadshavare. Såsom ovan nämnts ansvarar kommunerna för mottagandet av asylsökande ensamkommande barn, vilket skiljer sig från mottagandet av vuxna asylsökande eller asylsökande barn i familj, där Migrationsverket har ansvaret. De kommuner som tar emot ensamkommande barn får statlig ersättning för exempelvis skolgång och boende. Den 1 maj 2017 fanns drygt 19 000 ensamkommande barn i Migrationsverkets mottagningssystem. Av dessa fanns 767 av barnen i någon av kommunerna i Jönköpings län.

Antal ensamkommande barn per kommun



Figur 34: Antal ensamkommande barn i migrationsverket mottagningssystem i länets kommuner den 1 maj 2017.

Källa: Migrationsverket

Alla kommuner i Sverige är skyldiga att ta emot ensamkommande barn, och det är Migrationsverket som anvisar barnen till kommunerna. Hur många barn varje kommun ska ta emot beror på hur stor kommunen är samt omfattningen av kommunens tidigare mottagande. Sedan 2016 används en anvisningsmodell som innebär att varje kommun tilldelas en viss andel av det totala antalet ensamkommande barn som anvisats under året. Antalet kommunanvisningar ställs kontinuerligt i relation till samtliga anvisningar som skett i landet, och på så sätt räknas kommunernas så kallade måluppfyllelse ut. Anvisningsmodellen ska leda till att de ensamkommande barnen fördelas jämt över hela landet²².

Enligt Migrationsverkets prognos från april 2017 finns tre beräkningsalternativ/scenarion för hur många ensamkommande barn som tros söka asyl i Sverige under 2017:

²² Migrationsverket

Beräkningsalternativ A: 4600 asylsökande ensamkommande barn

Beräkningsalternativ B (huvudscenario): 2400 asylsökande ensamkommande barn

Beräkningsalternativ C: 1300 asylsökande ensamkommande barn

Hur många ensamkommande barn respektive kommun sedan tar emot under året beror på hur stor kommunens andel av det totala mottagandet i Sverige ska vara.

	Promilleandel av det totala mottagandet	Nya anvisningar enligt beräkningsalt. A	Nya anvisningar enligt beräkningsalt. B	Nya anvisningar enligt beräkningsalt. C
Aneby	1,00	5	2	1
Eksjö	1,31	6	3	2
Gislaved	2,36	11	6	3
Gnosjö	1,00	5	2	1
Habo	1,13	5	3	1
Jönköping	13,12	60	31	17
Mullsjö	1,00	5	2	1
Nässjö	2,44	11	6	3
Sävsjö	1,00	5	2	1
Tranås	1,55	7	4	2
Vaggeryd	1,19	5	3	2
Vetlanda	2,23	10	5	3
Värnamo	3,29	15	8	4

Figur 35 Antalet asylsökande ensamkommande barn som ska tas emot i Jönköpings 2017 län enligt nuvarande tre beräkningsalternativ.

Källa: Migrationsverket

Boendeformer för ensamkommande barn och unga

Kommunerna har ansvar för att tillhandahålla ett lämpligt boende åt de ensamkommande barnen då de anvisats till kommunen. Boendet ska vara anpassat efter barnets individuella behov och förutsättningar.

För ensamkommande ungdomar kan olika boendeformer erbjudas. Förutom jour -eller familjehem (som inte tas upp här) anges nedan de boendeformer som finns. Familjehemsplacerade ungdomar har likväl behov av eget boende när tiden för att flytta hemifrån har infunnit sig.

Hem för vård eller boende (HVB)

Ett HVB är en verksamhet inom socialtjänsten som tar emot enskilda för vård eller behandling i förening med ett boende. När ett HVB tar emot målgruppen ensamkommande barn är syftet med verksamheten att ge barnen omvårdnad, stöd och fostran. Lokalerna ska vara ändamålsenliga för den verksamhet som bedrivs med personal dygnet runt.

Stödboende

Stödboende är ett eget boende med anpassat stöd för barn och unga i åldern 16- 20 år.

Stödboende bör som utgångspunkt innebära ett mer självständigt boende än HVB, till exempel att barnet eller den unge bor i en lägenhet eller i en liknande boendelösning. Stödboende bör kännetecknas av ett visst antal lägenheter/boenden i en sammanhållen verksamhet. Som exempel kan nämnas studentkorridorer eller liknande boenden i anslutning till en folkhögskola där barnet eller den unge har ett eget rum.

Utslussningsboende

Utslussningsboende är i allmänhet den sista formen av boende innan ungdomen flyttar till egen bostad. Utslussningsboende utgörs ofta av en möblerad lägenhet där ungdomen erbjuds stöd vid behov men där syftet är att leva ett självständigt liv.

Eget boende

När ungdomen inte längre har behov av omvårdnad eller stöd för sin fortsatta livsföring och har uppnått myndig ålder kan ungdomen skrivas ut och flytta till eget boende. Precis som för de flesta andra ungdomar som flyttar hemifrån efterfrågas i detta sammanhang ofta en enrumslägenhet i hyresrätt till en rimlig månadskostnad.

Möjlighet att efterfråga

För att genomföra en bra bostadsplanering är det viktigt att ha en kunskap om olika förhållanden som avgör befolkningens möjligheter att efterfråga en bostad. Möjligheten att efterfråga en bostad påverkas av flera olika faktorer. Förutsättningarna skiljer sig åt från individ till individ. Man kan dock se att förutsättningarna att få en bostad för många nyanlända personer skiljer sig från förutsättningarna för personer födda i Sverige.

Under etableringstiden

När en person erhållit uppehållstillstånd och därefter folkbokfört sig i en kommun startar Arbetsförmedlingen en etableringsplan tillsammans med den enskilde. Alla nyanlända mellan 20 och 65 år med en prestationsförmåga på över 25 procent har rätt till en etableringsplan. Även ensamkommande barn i åldern 18-19 år har rätt till en etableringsplan. En etableringsplan varar som längst i två år. I april 2107 deltog totalt 75 885 personer i Sverige som helhet i etableringen. I Jönköpings län deltog 3694 personer i etableringen vid samma tidpunkt, vilket är 23,3 procent fler än vid samma tidpunkt 2016²³. Statistik över hur många personer som ingår i etableringen i varje kommun finns på Arbetsförmedlingens hemsida.

Nyanlända som deltar i etableringen har rätt till etableringsersättning. Under tiden som en nyanländ genomför sin etableringsplan har han eller hon rätt till 308 kronor per dag, fem dagar i veckan. Det innebär cirka 6160 kronor i månaden. Finns barn i hushållet lämnas ett etableringstillägg för upp till tre barn, med 800 kronor per barn som inte fyllt 11 år och med 1 500 kronor per barn som har fyllt 11 år²⁴. Etableringstillägg kan betalas ut för maximalt tre barn. Om den sökande har fler än tre barn räknas de äldsta barnen och en familj kan därmed få maximalt 4 500 kronor i etableringstillägg per månad.

Nyanlända som är ensamstående utan hemmavarande barn kan ha rätt till ersättning för bostadskostnader. Bostadsersättning kan betalas ut för den bostadskostnad som överstiger 1 800 kronor per månad. Om man har en bostadskostnad som överstiger 5 700 kronor per månad har man inte rätt till ersättning för den överskjutande delen av kostnaden. Bostadsersättning kan som mest uppgå till 3 900 kronor per månad²⁵.

Studier vanligt efter invandringen

Under den första tiden i Sverige ägnar sig de flesta åt studier. Med tiden ökar andelen som förvärvsarbetar. Efter 10 års tid i Sverige förvärvsarbetar omkring 60 procent av kvinnorna som invandrat som flykting- eller anhöriginvandrare. Bland männen förvärvsarbetar något mer än 60 procent av flyktingarna och omkring 70 procent av anhöriginvandrarna. De som inte förvärvsarbetar försörjs via arbetslöshetsersättningar eller ekonomiskt bistånd, men inkomster från bland annat sjuk- och aktivitetsnedsättningar förekommer också. Det förekommer också att man studerar istället för att arbeta, framförallt bland kvinnor²⁶.

²³ Arbetsförmedlingen

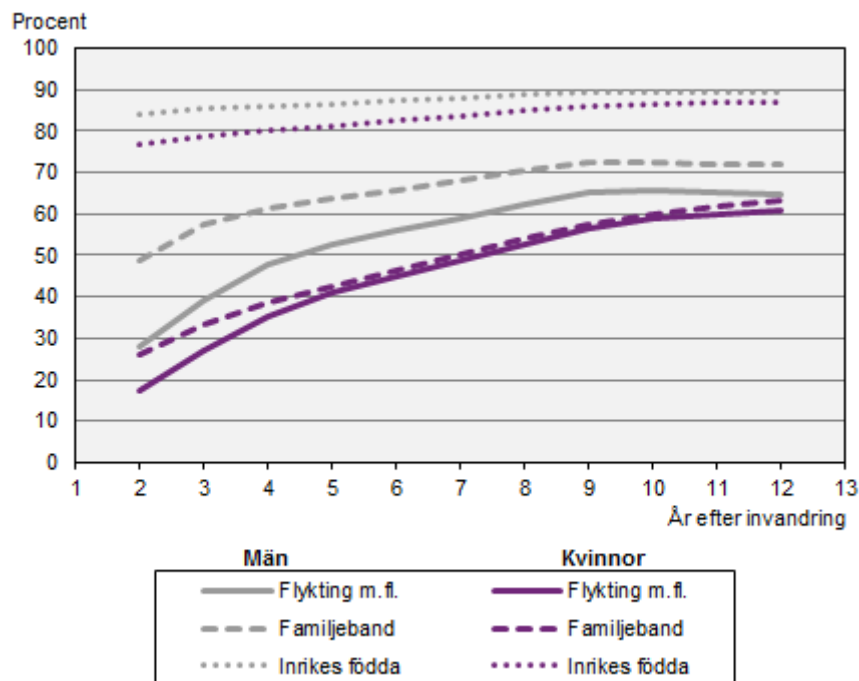
²⁴ Arbetsförmedlingen

²⁵ Försäkringskassan

²⁶ SCB

Förvärvsfrekvensen ökar med tiden i Sverige

Förvärvsfrekvensen stiger ju längre tid man bott i Sverige, men efter 13 år har utrikes födda fortfarande lägre förvärvsfrekvens än inrikes födda.



Figur 36 Utrikes födda kvinnors och mäns förvärvsfrekvens efter tid i Sverige. Glidande medelvärden över 3 år
Källa: SCB

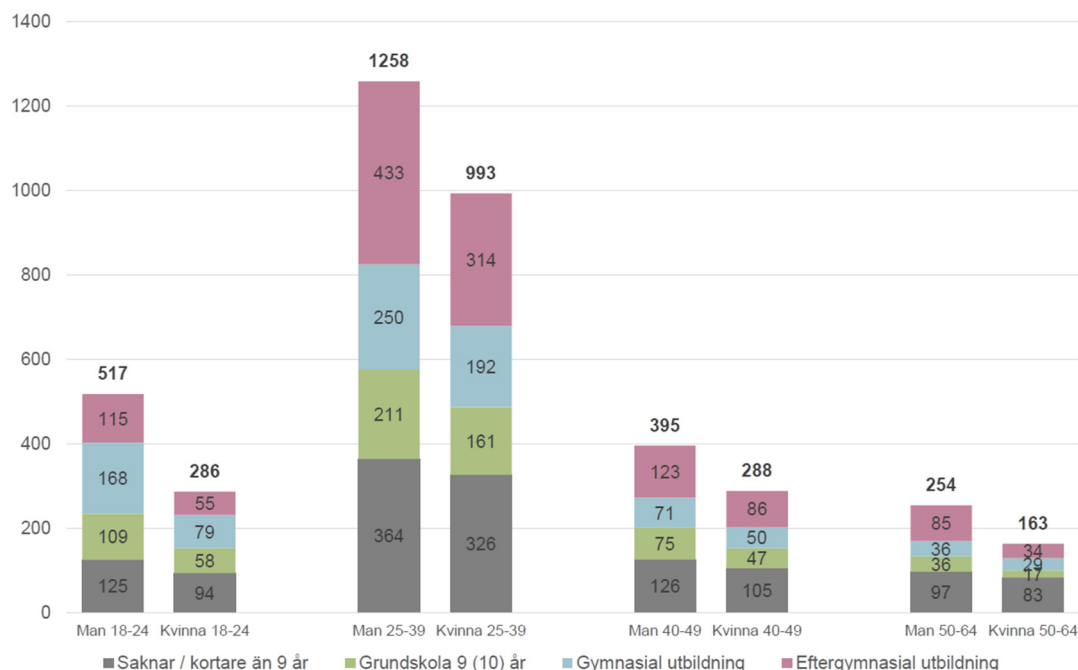
Ålder vid invandring och utbildningsnivå har betydelse

Utrikes födda som invandrat före 40 års ålder har en förvärvsfrekvens närmare inrikes föddas nivå än vad personer som invandrat efter 40 års ålder har. Även utbildningsnivån har betydelse. Precis som bland inrikes födda har utrikes födda med gymnasial eller eftergymnasial utbildning högre förvärvsfrekvens än förgymnasialt utbildade²⁷.

Tabellen nedan anger utbildningsnivå fördelat på ålder för personer som ingår i etableringen i Jönköpings län. Personer med förgymnasial utbildning är 49 procent (spridning är 45-53 procent beroende på åldersintervall).

²⁷ SCB

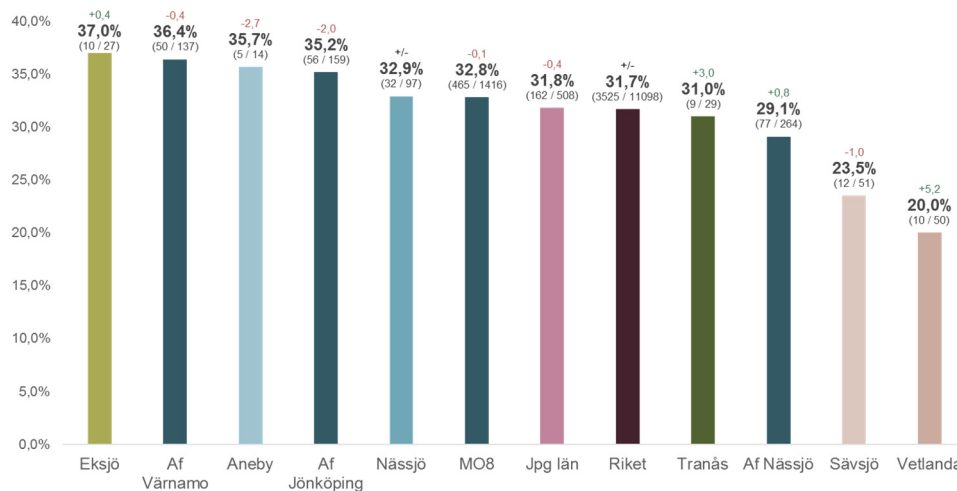
Ålder och utbildningsnivå fördelat på personer under etableringen i Jönköpings län



Figur 37 Diagrammet visar ålder och utbildningsnivå fördelat på personer under etableringen i Jönköpings län

Källa: Arbetsförmedlingen december 2016

Personer som 90 dagar efter avslutad etableringsplan gått vidare till arbete eller studier



Figur 38 Diagrammet visar hur många personer som 90 dagar efter avslutad etableringsplan gått vidare till arbete eller studier. Siffrorna avser oktober 2016.

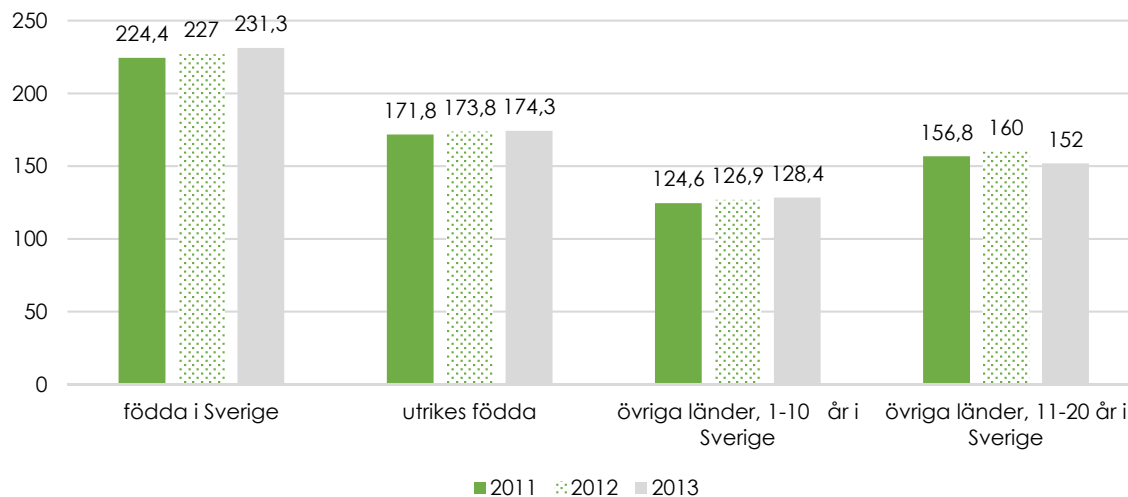
Källa: Arbetsförmedlingen

Disponibel inkomst

För att bedöma nyanländas möjlighet att efterfråga bostäder kan man titta på den disponibla inkomsten. Generellt har personer födda i Sverige en högre disponibel inkomst än utrikes födda. Personer som är födda utanför EU och varit i Sverige 1-10 år har en disponibel

inkomst motsvarande cirka 55 procent av inrikes födda. Efter mellan 11-20 år i Sverige har samma grupp cirka 70 procent av den disponibla inkomsten för personer födda i Sverige.

Disponibel inkomst, medianvärde i tkr efter födelseland och år



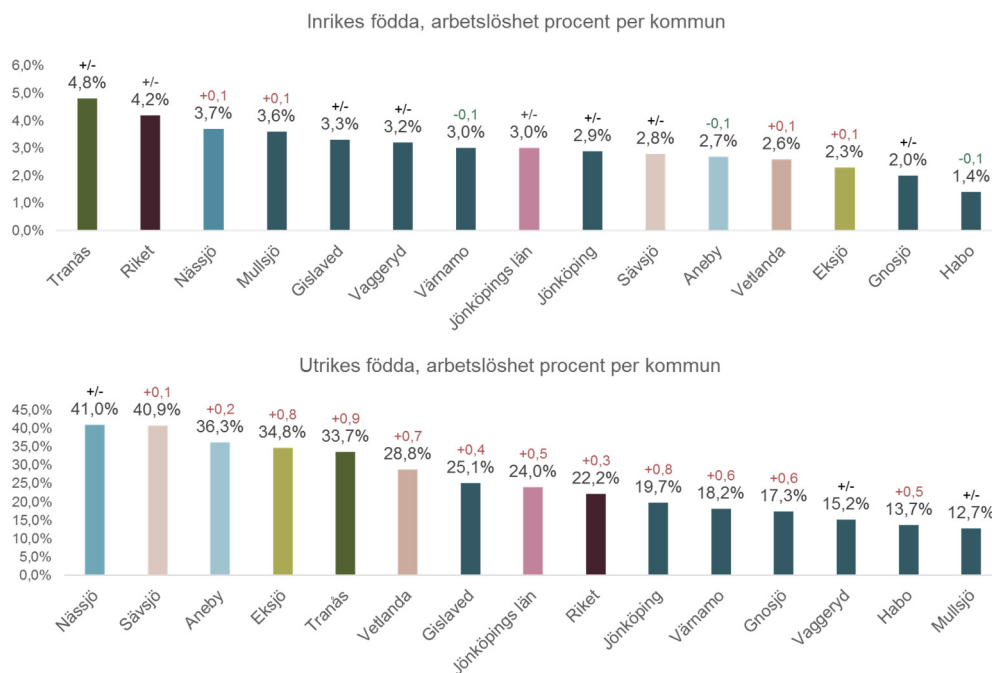
Figur 39 Disponibel inkomst, medianvärde i tkr efter födelseland och år.

Källa: SCB

Arbetslöshet

I jämförelse med riket har Jönköpings län lägre andel arbetslösa bland inrikes födda, och en högra andel arbetslösa bland utrikes födda.

Arbetslöshet Jönköpings län, oktober 2016



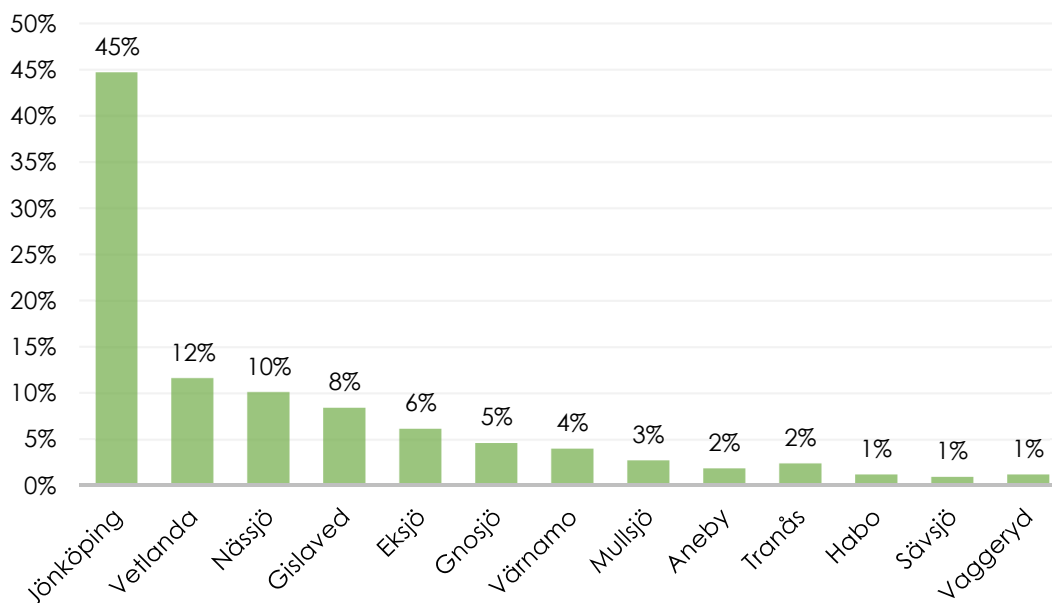
Figur 40: Visar arbetslöshet hos inrikes- och utrikes födda personer i länet.

Källa: Arbetsförmedlingen, oktober 2016

Arbetsmarknad

Figur 41 visar fördelningen i länet över antal lediga arbetstillfällen. Som framgår av diagrammet står Jönköpings kommun för knappt hälften av alla lediga arbeten, därefter Vetlanda, Nässjö och Gislaveds kommun. Lediga arbeten kan även ställas i relation till den konkurrens som finns i form av kommuninvånarantalet i varje kommun. Figur 42 nedan visar lediga arbeten per 1000 invånare för varje kommun. Gnosjö är då den kommun som har flest arbetstillfällen följt av Vetlanda, Mullsjö och Eksjö kommun.

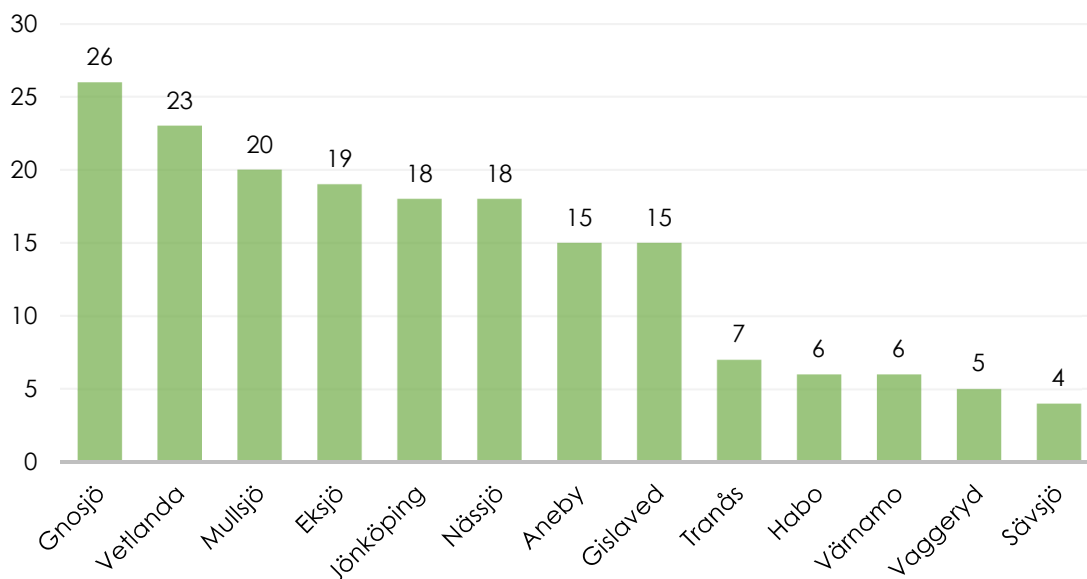
Fördelning över lediga arbeten i Jönköpings län



Figur 41 Visar fördelningen av lediga arbeten mellan kommunerna i Jönköpings län

Källa: Arbetsförmedlingen, januari 2017

Antal lediga arbeten per 1000 invånare i Jönköpings län



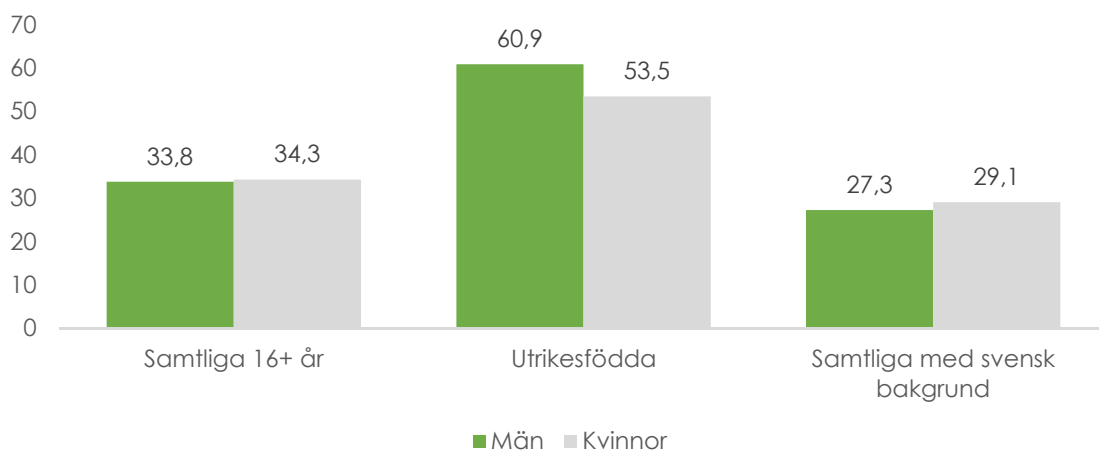
Figur 42: visar lediga arbeten per 1000 invånare för varje kommun i Jönköpings län.

Källa: Länsstyrelsens bearbetning av arbetsförmedlingens statistik.

Bostadstyp

Andelen som bor i hyresrätt är högre bland dem som är utrikes födda jämfört med dem som har svensk bakgrund (minst en förälder född inrikes). En något större andel män än kvinnor hyr sin bostad inom gruppen utrikes födda medan det inte finns några skillnader mellan kvinnor och män hos dem som har svensk bakgrund.

Lediga arbeten per 1000 invånare i Jönköpings län



Figur 43: visar lediga arbeten per 1000 invånare för varje kommun i Jönköpings län.

Källa: SCB, Undersökningarna av levnadsförhållanden (ULF/SILC)

Månadshyror för hyresrätter i Jönköpings län

Efterfrågan på bostäder hos nyanlända har till stor del att göra med hyresnivån. I figur 44 anges hyresnivån för nyproducerade hyresrätter (både privata fastighetsägare och allmännyttiga bostadsföretag) i Jönköpings län för kommuner med mindre än 75000 invånare, vilket är alla kommuner utom Jönköping. För kommuner med mer än 75000 invånare är hyresnivån 5-15 procent högre än de som anges nedan och dit räknas Jönköpings kommun.

Medelhyra nybyggda hyresrätter

	2014	2015
1 rum och kokvrå	..	4780
1 rum och kök	5456	5056
2 rum och kök	7201	7599
3 rum och kök	9083	9341
4 rum och kök	10741	10293
5 rum och kök	13934	11311
6 eller flera rum och kök

Figur 44: Månadshyra per lägenhet i nybyggda hus (hyresrätt), kronor efter lägenhetstyp och år. Kommuner med < 75000 inv.

Källa: SCB.

Medelhyra hyresrätter

2016	Privata och övriga fastighetsägare	Allmännyttiga bostadsföretag
Lägenhet 1 rum	3309	3288
Lägenhet 2 rum	4865	4848
Lägenhet 3 rum	6215	5946
Lägenhet 4+ rum	7728	7315

Figur 45: Månadshyra i hyreslägenhet, kronor efter antal rum och ägarkategori. Kommuner med <75000 inv.

Källa: SCB

I figur 45 anges medelhyran i Jönköpings län för kommuner med mindre än 75000 invånare fördelat på antalet rum och privata respektive allmännyttiga bostadsbolag. För kommuner med mer än 75000 invånare är hyresnivån 5-15 procent högre än de som anges ovan.



Sammanfattande kommentarer

Det finns ett underskott på bostäder för nyanlända personer i alla länets kommuner. Orsakerna till underskottet är framför allt bristen på tillgängliga hyreslägenheter. Kommunerna i länet arbetar i huvudsak med de personer som anvisas enligt boställagen (lag 2016:38 om mottagande av vissa nyanlända invandrare för boställning). Endast några få kommuner arbetar aktivt med bostadsförsörjning för nyanlända som själva bosatt sig i kommunen. Länsstyrelsen bedömer att det är angeläget med ett helhetsperspektiv på bostadsförsörjning för nyanlända.

Utbildningsnivå och disponibel inkomst

Utbildningsnivå och möjligheten att arbeta styr den disponibla inkomsten. Den disponibla inkomsten är en av faktorerna som i sin tur påverkar vilken typ av bostäder som kan efterfrågas. Disponibel inkomst för nyanlända är i dagsläget cirka 55 procent av inrikes födda personer vilket betyder en stark begränsning i vilka bostäder som kan efterfrågas.

Precis som bland inrikes födda har utrikes födda med gymnasial eller eftergymnasial utbildning högre förvärvsfrekvens än förgymnasialt utbildade. I Jönköpings län har 49 procent av de som ingår i etableringen endast förgymnasial utbildning. Detta försvårar möjligheten till arbete och ökad disponibel inkomst och därmed vilka typer av bostäder som kan efterfrågas. Med en ökad utbildningsinsats för denna målgrupp förstärks möjligheten till en bredare efterfrågan av bostäder. Endast en tredjedel av de personer som avslutar sin etablering går till arbete eller vidare studier.

Arbetsstillfällena

Att öka den disponibla inkomsten handlar även om arbetsmarknadsläget och vilka arbetstillfällen som kan erbjudas i länet. Flest arbeten finns i Jönköpings kommun följt av Vetlanda, Nässjö och Gislaveds kommuner. Om man däremot ser till lediga arbeten per 1000 invånare finns flest arbeten i Gnosjö följt av Vetlanda, Mullsjö och Eksjö. En välfungerande kollektivtrafik är i detta sammanhang av yttersta betydelse för att arbetssökande ska kunna ta sig till de platser där arbete kan erbjudas och på tider som stämmer med arbetets förutsättningar.

Efterfrågan på hyresrätter

Under rådande omständigheter är det rimligt att anta att nyanlända personer i första hand efterfrågar hyreslägenheter. SCB anger att 55-60 procent av utrikes födda personer i landet bor i hyresrätt. Enligt BME är största orsaken till underskott på bostäder för nyanlända personer att det finns brist på hyreslägenheter. I en situation där antalet som ska etablera sig på bostadsmarknaden ökar under en kort period kan det behövas en högre andel hyresrätter.

Hyresnivåer

Med utgångspunkt från hyresnivåer i Jönköpings län antas hushåll med låg disponibel inkomst ha svårt att efterfråga nyproducerade hyresrätter. De hyresrätter som kan efterfrågas är äldre lägenheter med en hyresnivå i nivå med genomsnittet. Vid nyproduktion av hyresrätter krävs således ytterligare åtgärder för att personer med låg disponibel inkomst ska kunna erbjudas boende.

Med anledning av det stora underskottet på bostäder i länet, finns anledning att anta att tillfälliga boendelösningar efter anvisning till kommunen blir långvariga.

Tidsbegränsade uppehållstillstånd

De tidsbegränsade uppehållstillstånden har i vissa fall inneburit att hyresvärdar i länet inte vill teckna förstahandskontrakt med den nyanlände. Skäl som anges är bland annat att man är rädd för att personen snabbt tvingas flytta och överger bostaden utan att meddela hyresvärden, vilket kan medföra stora kostnader. Länsstyrelsen kan konstatera att de tidsbegränsade uppehållstillstånden på flera sätt motverkar integration. I och med ovissheten om man får stanna i Sverige permanent, är det svårt att tillgodogöra sig etableringen på ett bra sätt. De tidsbegränsade uppehållstillstånden kan också ha en effekt på bostadsbyggandet och de boendelösningar som skapas av kommunen.

Fördröjd anvisning till kommunerna

Underskottet på bostäder innebär även att fler personer med uppehållstillstånd riskerar att få en fördröjd anvisning till kommunen. Många personer vill inte vänta på anvisning eftersom etableringsersättningen styrs av möjligheten att folkbokföra sig och många väljer då att bosätta sig själva. Av detta kan man anta en ökning av olovlig andrahandsuthyrning och handel med hyreskontrakt. Även trångboddheten ökar genom att fler personer skriver sig på samma adress. Enligt BME arbetar inte kommunerna i länet aktivt med nyanlända som själva bosatt sig i kommunen vilket riskerar att förstärka situationen. Många av dessa personer kontaktar socialtjänsten endast med anledning av sin boendesituation då den i en förlängning ofta blir ohållbar.

Del 3

Fördjupning och goda exempel



Inledning

Bostadsbehovet förändras i olika skeden av livet för de flesta personer, både vad gäller typ av bostad, bostadens storlek, hur tillgänglig den är och var den är belägen geografiskt. Även de ekonomiska förutsättningarna att efterfråga en bostad förändras genom livet. Såväl behovet som förutsättningarna att efterfråga en bostad är beroende av om man jobbar, är arbetsökande, sjukskriven eller studerar. Det förändras när en person flyttar hemifrån, två personer flyttar ihop, barn kommer till världen, par separerar, att en person blir ensam när partnern går bort eller av att behöva fly och överge sin bostad och sitt hemland. Det är inte enbart demografiska faktorer som påverkar bostadsbehovet över tid utan mycket mer än så.

Utbudet kan också påverka efterfrågan. Det sägs ofta att unga personer dras till större städer där det finns bättre möjlighet för studier eller arbete. Men det kan också vara så att det inte ges möjlighet för unga människor att stanna på landsbygden eller en mindre ort på grund av att det saknas utbud av lägenheter som passar deras behov, exempelvis små hyresrätter. Det gör att en person kanske flyttar trots en önskan om att kunna bo kvar. Utbudet kan på så sätt signalera att unga människor ska flytta till större städer vilket gör att små lägenheter inte efterfrågas.

En fungerande bostadsmarknad är i överensstämmelse med det nationella målet för bostadsmarknadspolitiken när konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som motsvarar behoven. I de flesta fall innebär det ett brett utbud av bostäder för att så många som möjligt ska få tillgång till en bostad som motsvarar deras behov. Det handlar om blandade upplåtelseformer, varierade hyresnivåer, blandade hustyper, blandade storlekar på bostäder och att blandningen finns spridd geografiskt på alla orter, stora som små. Det ger förutsättningar för en blandad befolkning såväl på små orter som i större städer, vilket är viktigt ur flera aspekter för en långsiktigt hållbar bostadsmarknad, till exempel för att motverka segregation.

Enligt årets bostadsmarknadsenkät (BME) anger samtliga kommuner att det råder obalans på bostadsmarknaden och att det beror på ett underskott av bostäder. Vad ett underskott av bostäder innebär är inte självklart. Det behövs nya bostäder och det behöver byggas nytt, men bostadsförsörjningsfrågan måste också analyseras på ett djupare plan. Vilken typ av bostäder handlar det om? Vilka personer är i behov av en bostad? Hur kan det skapas bostäder för de som idag står utanför bostadsmarknaden? Hur ser bostadsvillkoren ut för kommuninvånarna? I denna del av bostadsmarknadsanalysen ges en bredare bild av vad bostadsförsörjningsfrågan kan handla om. Genom att gå lite djupare i några ämnesområden och med några goda exempel från länet vill Länsstyrelsen inspirera till ett fortsatt bra arbete med bostadsfrågan i länet.



Vad begränsar bostadsbyggandet?

Enligt årets bostadsmarknadsenkät (BME) är det flera faktorer som begränsar bostadsbyggandet. Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårdare lånevillkor är det som flest kommuner ser som begränsande för bostadsbyggandet. Andra viktiga faktorer är höga produktionskostnader, svag andrahandsmarknad för bostäder och brist på detaljplan på attraktiv mark. Enligt Konjunkturinstitutets sammanfattning av konjunkturläget i augusti 2016 så är det begränsningar av mängden byggklar mark och arbetskraft som håller nere bostadsinvesteringarna.

Förutom att en svag andrahandsmarknad och höga produktionskostnader kan innebära en svårighet att få lån, kan det också innebära att rörligheten på bostadsmarknaden minskar. Den som bor i en villa blir obenägen att sälja trots att det finns en önskan om en annan typ av boende. Det innebär också att nyproducerade bostäder, såväl äganderätter som bostadsrätter och hyresrätter, blir allt svårare att finansiera för de grupper som redan är utsatta på bostadsmarknaden, exempelvis resurssvaga eller unga personer.

Vid en träff som Länsstyrelsen anordnade i samband med årets BME uppgav flera kommuner att bankerna har en stor inverkan på bostadsbyggandet och styr vad som kan byggas och inte. Man upplever att detta är en faktor som försvårar för mindre kommuner att bygga i hela kommunen eftersom bankerna ofta styr produktionen mot huvudorterna i respektive kommun, där marknaden är starkast.

Om man istället tittar på de kommuner som har ett högre befolkningstryck och en starkare bostadsmarknad skiljer sig svaren i årets BME åt vad gäller begränsningar för bostadsbyggandet, vilket faller sig naturligt. Jönköpings kommun och de angränsande kommunerna Vaggeryd och Habo anger att de mest begränsande faktorerna är överklagande av detaljplaner samt brist på detaljplan på attraktiv mark. Jönköpings kommun anger också att det är brist på byggarbetskraft.

Olika förutsättningar i länets kommuner

Under 2016 har samtliga kommuner ökat i befolkning. Förutsättningarna i länet ser dock olika ut vad gäller befolkningsutveckling och arbetsmarknad vilket är faktorer som påverkar bostadsmarknaden. Oavsett om det är en starkare eller svagare bostadsmarknad finns det ett stort behov av bostäder i samtliga kommuner, inte enbart på grund av att befolkningen ökar. Som nämnts handlar det också om exempelvis demografiska faktorer som gör att bostadsbeståndet behöver anpassas och att vi bor allt glesare med fler ensamhushåll.

Oberoende av hur befolkningsutvecklingen ser ut vittnar flera av de små kommunernas allmännyttiga bolag om att köerna till allmännyttans bostäder ökar. Det beror till stor del på den allmänna debatten om bostadsbristen i samhället. I kommuner där det är stor andel villor i bostadsbeståndet, ställer sig många hushåll i kö för att försäkra sig om att de vid en eventuell försäljning, försämrad hälsa eller annan anledning, ska ha möjlighet att välja en annan bostad. Andelen som säljer sina villor är dock väldigt liten åtminstone i ett kortare perspektiv. Det gör att bostadsköerna inte återspeglar det verkliga trycket på bostäder.

Genomsnittspriset i februari 2015 till februari 2016 för ett småhus varierade från strax under 900 000 kronor i Aneby kommun till 3,3 miljoner kronor i Jönköpings kommun, se Del 1, figur 24, småhuspriser per kommun. Även om flera kommuner, exempelvis Aneby och Eksjö, vittnar om att småhuspriserna har ökat väsentligt de senaste åren, är det fortfarande stor skillnad mellan kostnaden för nyproduktion och andrahandsmarknaden.

Enligt SCB är den genomsnittliga produktionskostnaden för ett småhus 3,1 miljoner kronor (i riket, undantaget storstadsområden). Ett nybyggt småhus i ett område med låga priser på andrahandsmarknaden förlorar därmed i värde så fort nyckeln sätts i dörren. Det innebär ett ekonomiskt risktagande för den som bygger och försämrar möjligheten till lån. Endast i Jönköpings kommun är genomsnittspriset på småhus större än produktionskostnaden.

Höga produktionskostnader gäller också för flerbostadshus. När det handlar om flerbostadshus och exempelvis byggnation av hyresrätter borde det vara lättare att se investeringen i ett längre perspektiv. Ett par av de mindre kommunerna signalerar dock svårigheter att få igång bostadsbyggandet på grund av en svag bostadsmarknad och svårigheter för de mindre bostadsbolagen att få lån. En annan konsekvens som följer av höga produktionskostnader är höga hyresnivåer för de nybyggda lägenheterna. Det kan skapa en osäkerhet hos byggherren om att få lägenheterna uthyrda i en kommun där det inte har byggts på många år, och det befintliga beståndet därmed har betydligt lägre hyror. Även om människor flyttar in i de nybyggda lägenheterna finns det en risk att de flyttar därifrån till en ledig lägenhet i det befintliga beståndet vid en lågkonjunktur, då man får sämre ekonomiska förutsättningar och inte längre har råd att betala hyran.

För mer information om förutsättningarna i länet se del 1 Bostadsmarknaden i länet.

Ökad byggnation ställer nya krav på kommunen

Även om det fortfarande finns brist på bostäder har antalet färdigställda lägenheter i länet ökat jämfört med föregående år. Det har också påbörjats byggnation av ett ökat antal lägenheter 2016.

Länsstyrelsen har sett att flera av länets kommuner under det senaste året har ökat sin bemanning och anställt fler planhandläggare för att kunna möta behovet av nya detaljplaner som kommer av trycket på att bygga bostäder. Trots detta har Länsstyrelsen fått signaler om att det inte finns tillräcklig kompetens i kommunorganisationen som helhet för att bemöta nyproduktion. Även om kommunen anställer planhandläggare, kan det saknas kompetens att ta hand om de steg som följer, både inom allmännyttan och stödjande funktioner inom kommunen. Det kan bland annat handla om exploateringsingenjörer och personer som är kunniga inom upphandling. I många kommuner har det inte byggts bostäder, förutom viss villabebyggelse, på 20 års tid och kommunen har därmed heller inte behövt ha den kompetensen. Många kommuner vittnar också om att det är svårt att rekrytera erfarna medarbetare generellt.



Bostadsförsörjning ur ett rättighetsperspektiv

Bostadsförsörjningslagen, det vill säga Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383), handlar om att alla människor ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder. Det är kommunens ansvar att planera för detta genom att anta riktlinjer för bostadsförsörjning. Se del 1 avsnittet Bostadsplanering i länet.

Bostadsförsörjningen aktualiserar flera tvärssektoriella mål och riktlinjer, som beskrivs i den sammanhållande plattformen med 17 mål för hållbar utveckling i Agenda 2030. Mål nummer 11 i Agenda 2030 slår fast en utveckling mot mer inkluderande och säkra samhällen och bosättningar. Att anta ett rättighetsperspektiv och infria rätten till lämplig bostad för alla, utan diskriminering på grunder av kön, ålder, funktionsförmåga och etnicitet utgör en viktig utmaning enligt målets utformning.

Med andra ord finns det skäl att vara medveten om och beakta de tydliga kopplingarna mellan bostadsförsörjningslagen och svenska internationella åtaganden om hållbar utveckling och mänskliga rättigheter. Hållbarhetsmålen och de mänskliga rättigheterna kan utgöra ett stöd för att tolka nationell lagstiftning, inklusive bostadsförsörjningslagen (enligt principen om 'fördragskonform tolkning'). De utgör också en utgångspunkt för omvärldsanalys och planering, inklusive när kommunen planerar hur de ska skapa förutsättningar alla till en god bostad.

Exempel på rättigheter som aktualiseras i sammanhanget är:

- Rätten till lämplig bostad, som i sin tur påverkar:
 - Rätten till en tillfredsställande levnadsstandard
 - Rätten till arbete
 - Rätten till utbildning
 - Rätten till bästa möjliga fysiska och psykiska hälsa
 - Rätt att skyddas mot olovlig avhysning
- Rätten till skydd för privat och familjeliv
- Rätt att delta i samhällsutvecklingen
- Rätt till bosättningsfrihet
- Rätt att inte utsättas för diskriminering under utövningen av rättigheter

I denna del av bostadsmarknadsanalysen diskuteras särskilt rätten till en lämplig bostad ur ett bostadsförsörjningsperspektiv.

Rätten till lämplig bostad

Rätten till en lämplig bostad regleras främst 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:

- Respekt för rätten till lämplig bostad, dvs. att inte försvåra för de som på egen hand söker eller redan nyttjar en lämplig bostad.
- 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.
- Infria rätten till bostad, dvs. tillse att alla ges rätt förutsättningar för en lämplig bostad, genom analys, planer, markinnehav, fungerande sanitet, osv.

Konventionens bestämmelse om rätten till en lämplig bostad går alltså längre än att motverka faktisk hemlöshet och ge nödställda ett skydd bestående av tak över huvudet. Konventionen står heller inte för det synsätt enligt vilket bostad är en marknadsvara.

Tvärtom, rätten till lämplig bostad ska ge varje invånare en rätt att leva någonstans i säkerhet, trygghet, lugn och värdighet. Offentliga aktörer bär ett ansvar för att flera minimi-aspekter av rättigheten beaktas i varje enskilt fall, bland annat:

- en rättsligt skyddad upplåtelseform,
- en fungerande tillgång till infrastruktur, allmänna platser, friluftsliv m.m.
- att bostaden ska vara ekonomiskt överkomlig,
- att bostaden ska ha tillräcklig yta och ge skydd mot kyla, smuts, värme, regn, vind eller andra faror för hälsan m.m.,
- att prioritet ska ges till de som har särskilda behov vad gäller tillgänglighet,

- att bostaden ska vara belägen där det finns tillgång till anställningsmöjligheter, sjukvård, skolor, förskola och andra sociala inrättningar,
- att hänsyn ska tas till kulturmiljö och boendets andra kulturella dimensioner.

Rätten till en lämplig bostad har även en central betydelse för andra rättigheter. Utan en lämplig bostad riskerar individen sin hälsa, sin utbildning, sitt arbete, sitt privatliv, sin rösträtt och sina fritidssysselsättningar. Omvänt urholkas kvalitén i boendet om rättighetsinnehavaren inte kan använda andra rättigheter, såsom rätten till yttrandefrihet, rätten till föreningsfrihet (exempelvis hyresgästföreningar och andra samhälleliga föreningar), rätten till bosättningsfrihet och rätten att delta i offentligt beslutsfattande.

Enligt svenska åtaganden ska berättigandet om en lämplig bostad omgärdas av ett starkt diskrimineringsförbud. Punktlistan med minimikrav ska alltså omfatta alla bostadsförhållanden. Detta gäller både familjer och enskilda individer på bostadsmarknaden, oavsett inkomst eller ekonomiska tillgångar, liksom funktionsförmåga, ålder och migrationsstatus.

Rätten till en lämplig bostad i länets bostadsmarknad

Som den första delen i bostadsmarknadsanalysen, Del 1 – Bostadsmarknaden i länet, påvisar har inte alla invånare i länet 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.

Bostadsmarknadsanalysen gör också gällande att särskilda behov, bland annat för äldre och personer med funktionsnedsättning, inte kan tillgodoses lika enkelt som för andra. Vi ser också att alla invånare inte alltid omfattas av rådande planer. Detta gäller bland annat egenbosatta nyanlända flyktingar. Därutöver finns det flera undersökningar på andra håll i landet som gör gällande att det förekommer diskriminering på grund av namn, religion eller språkkunskaper och som påverkar tillträdet till bostadsmarknaden.

Vissa människor har löst sin situation genom att bo hos kompisar, hos släktingar eller hyra en lägenhet i andra hand. Samhället har också olika skyddsnät för de personer som har svårighet att komma in på bostadsmarknaden. Kommunen kan hyra ut lägenheter i andra hand till personer som av olika anledningar inte klarar av att få en bostad på egen hand, så kallade sociala kontrakt. Det finns också särskilda boendeformer för vissa grupper som kommunen har ansvar för att ordna enligt socialtjänstlagen. Andra typer av boenden är asylboenden och olika former av akutboenden som ska vara en tillfällig lösning i en akut situation. Samhällets skyddsnät klarar inte av att fånga upp alla och det finns människor som lever i en akut situation av hemlöshet.

Enligt Socialstyrelsens definition av hemlöshet som beskrivs som fyra olika situationer av hemlöshet, faller även några av de boendelösningar som nämnts ovan, in under definitionen hemlöshet. (Se inforuta om socialstyrelsens definition av hemlöshet i del 1.)

Oberoende av boendeform har den som bor i bostaden rätt till det som är definierat enligt konventionen, se punkterna ovan (se även bilagan Rätten till en lämplig bostad). Det innebär att alla bostäder, även de bostäder som tillhandahålls genom samhällets skydds nät, såväl ett asylboende som akutboende har vissa krav att leva upp till i enlighet med rätten till lämplig bostad.

Rätten till en lämplig bostad i arbetet med bostadsförsörjning

Ur ett bostadsförsörjningsperspektiv och utifrån bostadsförsörjningslagen kan ett rättighetsbaserat arbetssätt handla om att särskilt analysera bostadsbehovet, i ljuset av de villkor som konventionen ställer upp, för grupper som är utsatta på bostadsmarknaden. I analysen bör individer eller företrädare för olika grupper kunna ge sin bild av bostadssituationen i kommunens arbete med bostadsförsörjning. Analysen bör följas av mål och åtgärder som speglar olika gruppers behov. En åtgärd kan vara att arbeta för att omvärdera hyresvärdars krav på exempelvis vad som ses som fast inkomst eller på att en person måste ha personnummer för att få ett hyreskontrakt.

Något annat som kan påverka en individs boendesituation är möjligheten till inflytande över vad som sker i ens omgivning. En viktig fråga är hur samråd genomförs i samband med översikts- och detaljplaneläggning så att personer som berörs får möjlighet att komma till tals. Att inte kunna påverka vad som sker i den närmaste omgivningen kan inverka starkt vad gäller känslan av trygghet och lugn. Omgivande faktorer såsom trafikbuller och riskfrågor kopplat till föroreningar och farligt godstransporter är också sådant som påverkar boendets kvalitet, liksom tillgången till grönområden och platser för lek.

Länsstyrelsen har sammanställt en vägledning som stöd för kommunens arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning. Vägledningen kan ses i ljuset av rätten till lämplig bostad och ger förslag på hur arbetet med riktlinjer kan stärkas utifrån denna aspekt. Vägledningen finns som en bilaga, Vägledning utifrån lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.



Flyttkedjor

Nybyggnation idag innebär dyra bostäder oavsett om det är hyresrätter, bostadsrätter eller äganderätter. Man pratar dock ofta om att nyproduktion kan minska bostadsbristen för olika grupper, även dem med lägre inkomst eftersom det kan generera flyttkedjor i bostadsbeståndet. En flytt till en nybyggd lägenhet leder till att en billigare lägenhet i det befintliga beståndet blir ledig vilket i sin tur leder till att någon kan flytta dit, och så vidare. Frågan är om det verkligen finns belägg för att flyttkedjor uppkommer på det sätt man förväntar sig. Enligt slutbetänkandet av Boutredningen²⁸ som handlar om ungas möjlighet till en egen bostad, finns delade meningar om vilka effekter flyttkedjorna verkligen har på rörligheten på bostadsmarknaden och för svaga gruppers inträde på bostadsmarknaden.

För att förstå om flyttkedjor fungerar och uppfyller sitt syfte är det enligt Boutredningens slutbetänkande viktigt att titta på vad syftet med flyttkedjor är. De syften som utredningen tar upp och som oftast nämns i den allmänna debatten är:

- att skapa rörlighet på bostadsmarknaden så att fler människor kan anpassa sitt boende efter sina behov och
- att skapa möjlighet för nya hushåll att ta sig in på den reguljära bostadsmarknaden.

²⁸ SOU 2007:14

Rörlighet på bostadsmarknaden

Enligt Boutredningens slutbetänkande finns det flyttkedjestudier som visar att ju större och dyrare bostäder man producerar, ju längre blir flyttkedjorna. Långa flyttkedjor innebär att fler människor får möjlighet att hitta en bostad som bättre passar deras behov. Det finns dock omständigheter på den lokala marknaden som påverkar rörelsen på bostadsmarknaden. Vanliga anledningar till att flyttkedjan bryts är flyttning från föräldrahem, inflyttning från annan region eller flyttning från tillfälligt boende. I en situation där det är begränsad efterfrågan och låg inflyttning kan nyproduktion skapa stor rörlighet på bostadsmarknaden. På en bostadsmarknad där det finns bostadsbrist eller där det är stor inflyttning från andra regioner skapas inte rörlighet på samma sätt eftersom flyttkedjan bryts när nya hushåll kommer in på bostadsmarknaden.²⁸ Det finns också studier som visar att upplåtelseform på det som nyproduceras spelar roll för hur lång flyttkedjan blir. En vanlig uppfattning är att nyproduktion av småhus och bostadsrätter skapar längre flyttkedjor än nyproduktion av hyresrätter. I Boverkets rapport Etableringshinder på bostadsmarknaden (2014:33) nämns dock en studie som visar på att produktion av hyresrätter skulle kunna leda till längre flyttkedjor än produktion av bostadsrätter.

Svaga gruppers inträde på bostadsmarknaden

Om flyttkedjorna är långa kan man tänka sig att det frigörs billiga lägenheter för de som har störst behov av en bostad men som av olika anledningar är i en utsatt position på bostadsmarknaden. Att nyproduktion skapar en lång flyttkedja innebär dock nödvändigtvis inte att de lediga lägenheterna i slutändan når de som står långt ifrån bostadsmarknaden. Det finns forskning som visar att det, på marknader med en bristsituation eller omfattande inflyttning, är ovanligt att låginkomsthushåll kommer in på bostadsmarknaden genom flyttkedjor skapade av nyproduktion²⁸.

Flyttkedjeanalyser

Om en nyproducerad lägenhet skapar en flyttkedja och bidrar till rörligheten på bostadsmarknaden, är det inte samma sak som att en lägenhet i slutändan kommer en person som står långt ifrån bostadsmarknaden till del. Långa flyttkedjor, när de uppstår, kan därmed bidra till att fler människor kan anpassa sitt boende efter sina behov, men de kanske inte skapar möjlighet för nya hushåll att ta sig in på den reguljära bostadsmarknaden. Det är därför nödvändigt att titta på hur flyttkedjorna uppfyller de olika syftena var för sig. Det är troligtvis större sannolikhet att flyttkedjor skapar en rörlighet på bostadsmarknaden än att de bidrar till att lösa bostadsbristen för resurssvaga hushåll.

Det finns dock en osäkerhet både i hur flyttkedjorna påverkar rörligheten på bostadsmarknaden, det vill säga vad som ska produceras för att skapa flyttkedjor eller hur konjunktursvängningar påverkar flyttkedjorna, och hur de bidrar till att lösa bostadsbristen för grupper som är utsatta på bostadsmarknaden.

Utifrån vad Länsstyrelsen har erfart är det få allmännyttiga bolag som idag gör analyser av flyttkedjor när det byggs nytt, åtminstone inte för att kartlägga längre flyttkedjor än att se till varifrån de nya hyresgästerna flyttar.

Länsstyrelsens menar att det finns anledning att göra flyttkedjeanalyser med jämna mellanrum inom varje kommun eller bostadsföretag för att få en förståelse för hur den lokala bostadsmarknaden fungerar, hur omflyttningen verkligen ser ut och vilka som får del av de bostäder som frigörs. Detta kan sedan ligga till grund för arbetet med bostadsförsörjningsriktlinjer och vilka åtgärder som behöver vidtas för att få en hållbar bostadsförsörjning för alla individer oavsett livssituation.

Finansieringsmöjligheter

Länsstyrelsen, Boverket och Naturvårdverket handlägger ett antal statliga bidrag som kan sökas av såväl kommuner, allmännyttan som privata hyresbolag med syfte att bland annat underlätta för olika grupper, underlätta nybyggnation men också ombyggnad av befintligt bestånd.

Bidrag där Länsstyrelsen beslutar

Stöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande

Syftet med stödet är att det ska byggas fler hyresrätter och bostäder för studerande. Bostäderna ska ha rimliga boendekostnader och ha lägre energianvändning än vad som gäller för övrig nyproduktion enligt Boverkets byggregler. Lämnat stöd går tillbaka till hyresgästerna i form av en lägre hyra än vad som annars skulle satts. Stödet ska sökas innan projektet påbörjas.

Stöd för renovering och energieffektivisering i områden med socioekonomiska utmaningar

Regeringen har infört ett stöd för att stimulera renovering och energieffektivisering av hyresbostäder i områden med socioekonomiska utmaningar. Syftet är att renoveringstakten ska öka för att ge de boende en förbättrad miljö utan att hyrorna höjs för mycket. Vid stora förbättringar av energianvändningen finns det även möjlighet för fastighetsägaren att få en del av stödet utbetalt. Stödet ska sökas innan projektet påbörjas.

Stöd till bostäder för äldre

Stödet syftar till att öka antalet bostäder för äldre och öka möjligheterna till gemenskap och trygghet för äldre. Ansökan om stöd görs av fastighetsägare, innehavare av tomträtt eller ägare av byggnad som tillhör någon annan än fastighetsägare och ska avse en bestämd byggnad. Det finns även en anpassningsdel i stödet som dessutom kan sökas av bostadsrättsföreningar. Stödet ska sökas senast 6 månader efter påbörjande av projektet.

Statligt bidrag för sanering av förorenade områden inför bostadsbyggnation

Bidraget syftar till att möjliggöra bostadsetablering på fastigheter som varit belastade med markföroreningar där ansvar saknas. Kommuner med ett bostadsbehov och som påbörjat en detaljplaneprocess (beslut i fullmäktige att påbörja detaljplaneprocess) för det aktuella området kan söka bidraget. Bidraget kan inte sökas av ett bolag. Bidraget täcker saneringskostnader i projekt oavsett typ och storlek på bostäder som sedan ska uppföras på platsen. Ansökan skickas till Länsstyrelsen som granskar och förmedlar den till Naturvårdsverket som disponerar anslaget och slutligen avgör om bidrag beviljas eller inte. För mer information om bidraget kontakta: anna.wastesson@lansstyrelsen.se, telefon. 010-2236450.

§ 37-medel

Under 2017 kan § 37-medel som syftar till att skapa beredskap och tillräcklig mottagningskapacitet för nyanlända och ensamkommande barn sökas. Insatser som syftar till att få till stånd fler bostäder för nyanlända genom att stärka och stötta bostadsförsörjningen i kommunerna är prioriterade. Även insatser som skapar förutsättningar för en god bostadsför-

sörjning i kommunerna genom att förmedla eller på annat sätt underlätta uthyrning av privatpersoners bostäder ges också särskild prioritet. Insatser som underlättar bosättning kan exempelvis vara om-, till- eller nybyggnationer, tillfälliga eller permanenta. Andra insatser för att öka utbudet av bostäder kan vara att inventera bostadsmarknaden i kommunen och att öka kontakterna med privata hyresvärdar, för att få tillgång till fler bostäder för målgruppen. Det finns 80 miljoner kronor på nationell nivå och av dessa finns det 3 260 000 kronor avsatta för Jönköping län. Bland annat har Länsstyrelsen finansierat så kallade boendesamordnare i flera av länets kommuner (se avsnittet Bostadsförsörjning inte enbart nyproduktion - Intervju med Julius Adolfsson, Vaggeryds kommun).

Flera nya bidrag för bostadsbyggande - Intervju med Joakim Stjärndahl, Länsstyrelsen

Joakim Stjärndahl arbetar som handläggare på Länsstyrelsen i Jönköpings län och handlägger bidragen för de statliga bostadsstöden för bostäder till äldre, renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden och hyresbostäder och bostäder för studerande.

Hittills har intresset för att söka varit svagt men Joakim tror att när informationen och kunskapen om bidragen sprider sig så kommer intresset öka. Alla har möjlighet att söka och det har hittills varit blandat vem som hört av sig, både allmännyttan, privatpersoner och bostadsföretag har varit i kontakt med Länsstyrelsen.

Vad ska man tänka på?

"Som sökande bör man tänka på att ansöka innan man påbörjar sitt projekt, då det är en av förutsättningarna för stödet. På Boverkets webbplats finns det mycket information om stöden och hur man söker. Ansökningsblanketter och beräkningsmallar finns tillgängliga för att göra beräkningar på sitt projekt. Det går även bra att höra av sig till oss på Länsstyrelsen om man har frågor om ansökningen eller vill diskutera ett projekt."

Vad har man sökt för hittills?

"Det har varit en blandning av ansökningar, bland annat har stöd betalats ut för nybyggnation av äldre bostäder där det tillkommer 19 nya lägenheter och vi har beviljat stöd för tre nybyggnadsprojekt som gäller hyresrätter. Vi har ännu inte fått in någon ansökan om renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden, men annars har ansökningarna varit spridda över de olika stöden.

En uppmaning till alla som är intresserade av bidragen är att höra av sig till oss på Länsstyrelsen för att få mer information kring stöden. Det behövs fler bostäder i länet och det är stödets syfte att få till detta."

För mer information om bidragen kontakta:

Joakim Stjärndahl

E-post: joakim.stjarndahl@lansstyrelsen.se

Telefon: 010 - 22 36 530

Bidrag där Boverket beslutar

Statsbidrag för ökat bostadsbyggande

Regeringen har beslutat att införa ett statsbidrag till kommuner för att öka bostadsbyggandet. Bidraget kan sökas senast den 1 oktober varje år och cirka 3,6 miljarder fördelas de två första åren. Boverket handlägger bidragsansökningar och administrerar bidraget. Ansökningsperioden för 2017 påbörjas den 1 augusti och pågår fram till den 1 oktober 2017. Villkor för bidragen finns på www.boverket.se.

Stöd till utemiljöer i socioekonomiskt utsatta områden

Stödet för att förbättra utemiljöer i socioekonomiskt utsatta områden ska stimulera till aktivitet och social gemenskap. Samtidigt ska bostadsområdets gestaltning bevaras eller utvecklas. För 2017 finns det 500 miljoner kronor som ska användas till förbättring av utemiljöer i socioekonomiskt utsatta områden. Stöd kan under 2017 sökas vid två ansökningsomgångar. Ansökningsomgång 1 pågår till och med 1 augusti. Ansökningsomgång 2 pågår 2 augusti till och med 2 oktober. Villkor för bidragen finns på www.boverket.se.

Bidrag för att rusta upp skollokaler och utemiljöer

Enskilda aktörer eller kommuner som bedriver skolverksamhet kan söka statligt stöd för att rusta upp skollokaler och utemiljöer vid skolor, förskolor och fritidshem. Eleverna ska vara med och planera åtgärderna. Det går att söka stöden till och med den 1 april 2018. Villkor för bidragen finns på www.boverket.se.

Boverkets kreditgaranti

Sverige behöver fler bostäder och många byggherrar vill bygga nu. Boverkets Kreditgaranti finns för att underlätta processen – både för byggherrar och för bankerna. Kreditgaranti beskrivs enklast som en försäkring som kan tecknas för lån till ny- och ombyggnad av bostäder. Garantin ger ett skydd mot kreditförluster och minskar därför behovet egen kapitalinsats eller topplån för den som vill bygga. Något som gynnar såväl byggherren som banken. Villkor för bidragen finns på www.boverket.se.

Bidrag för hyresgarantier

Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier kan få ett statligt bidrag för varje lämnad garanti. Det är Boverket som administrerar det statliga bidraget. Villkor för bidragen finns på www.boverket.se.

Bidrag för omstrukturering av kommunala bostadsföretag

Kommuner som anser sig behöva hjälp med att rekonstruera eller omstrukturera sitt bostadsföretag kan ansöka om stöd hos Boverket. Stödet ska bidra till att ge de kommunala bostadsföretagen långsiktigt hållbara ekonomiska förutsättningar för en kostnadseffektiv bostadsförvaltning som är anpassad efter den förväntade befolkningsutvecklingen i kommunen. Villkoren för stödet regleras i ett rekonstruktionsavtal mellan kommunen och staten genom Boverket. Avtalen löper normalt i sju år. Villkor för bidragen finns på www.boverket.se.

Statens bostadsomvandling

Statens Bostadsomvandling AB (Sbo) ska praktiskt medverka till att bostadsmarknaden kommer i balans på orter med vikande befolkning och svag bostadsmarknad. Det innebär att Sbo förvärvar kommunala eller kommunägda fastigheter och utvecklar dem tillsammans med kommunen till annan användning. Fastigheterna ska i första hand omvandlas för att tillgodose ett långsiktigt och efterfrågat behov på orten. Det rör sig i många fall om olika former av boenden för äldre men kan också handla om annat behov. Insatserna planeras och genomförs tillsammans med kommunen. Läs mer på Sbo:s webbplats www.sbo.se.



Foto: Vaggeryds kommun

Bostadsförsörjning inte enbart nyproduktion - Intervju med Julius Adolfsson, Vaggeryds kommun

Sedan 2016 arbetar Vaggeryds kommun aktivt med att få fram bostäder för utsatta grupper där gruppen nyanlända ingår. Syftet är hitta samverkansmöjligheter och boendelösningar tillsammans med det kommunala bostadsbolaget och kommunens privata hyresvärdar. Erfarenhet från föregående år har visat att det kommunala bostadsbolaget inte kan bära mottagandet för nyanlända ensamt även om de har en viktig roll. Projektet kallas Supported Residence – hållbarhet. Förutom bostadsfrågan är integration en stor och naturlig del av arbetet eftersom en egen bostad är en viktig grund för att integreras i samhället.

Projektet drivs av Julius Adolfsson som är projektsamordnare sedan december 2016. Enligt Julius är grunden till projektet att ligga ett steg före när det gäller att tillskapa bostäder för nyanlända.

Vi vill ligga i framkant vad gäller bostadsförsörjningsfrågan och hitta nya och långsiktiga arbetssätt för att få fram bostäder för utsatta grupper. Nyanlända personer får ett förstahandskontrakt när de blir anvisade till vår kommun. Vi är måna om att det ska bli en bra etablering och ett bra mottagande. Vi vill skapa en trygghet för den som ska börja ett nytt liv i Sverige.

Både flyktinghandläggare och Julius i sin roll som projektsamordnare sitter på kommunens arbetsmarknadsenhet. Arbetsmarknadsenheten driver och samordnar arbetsmarknadsfrågor och integrationsfrågor och ger stöd till människor som står långt utanför arbetsmarknaden. Julius tror att det är en stor fördel att sitta på en enhet som har en bred kompetens och en naturlig koppling mellan arbetsmarknads- och integrationsfrågor.

Kartläggning

Tidigt i projektet gjorde Julius en kartläggning av i vilka områden nyanlända erbjudits lägenheter, sett sex år tillbaka i tiden. Den visar att några områden tydligt sticker ut, även om det är en viss spridning.

— *När jag började som projektsamordnare fanns det en åsikt bland vissa att det inte fanns någon boendesegregation i Vaggeryd. Jag ville därför titta på hur det verkligen såg ut. När jag visade resultatet av kartläggningen var det nog en ögonöppnare för vissa. Det är inte ett jättestort problem idag, men jag ville visa att vi behöver vara uppmärksamma när vi jobbar med bostäder för nyanlända så att vi kan motverka sådana tendenser.*

Styrgrupp – forum för att lyfta bostadsförsörjningsfrågor

För att kunna lyfta bostadsfrågan brett i kommunen har det bildats en styrgrupp för projektet. Styrgruppen består av kommunalråd, oppositionsråd, kanslichef, VD för det kommunala bostadsbolaget, representanter från de privata hyresvärdar, socialtjänst, chef för verksamheten med ensamkommande barn samt flyktinghandläggare. Styrgruppen har spelat en viktig roll för förvaltningsövergripande samordning. Den har också fungerat som ett forum för att lyfta bostadsförsörjningsfrågor i hela kommunorganisationen.

Frukostmöten

Två gånger per år anordnas frukostmöten med privata hyresvärdar. På mötena deltar bland annat projektets styrgrupp. Enligt Julius är tanken att nå ut brett och hitta kontaktytor med såväl stora som små hyresvärdar. Annonsering kan ske i tidningen, flygblad, affischering på bibliotek osv. för att nå så många som möjligt.

— *Vi är intresserade av att få kontakt med alla som kan tänka sig att hyra ut en lägenhet på ett seriöst sätt. Det kan handla om större fastighetsägare men lika gärna privatpersoner som har ett en- eller tvåbostadshus och kan tänka sig att hyra ut enstaka lägenheter. Alla bostäder är värdefulla.*

Vid nästa träff kommer det allmännyttiga bolaget att gästa frukostmötet för att prata om hur det privata och allmänna kan samverka. Kommunens kanslichef kommer även samtala om det strategiska boendeutvecklingsprogrammet.

Att synas

På kommunens hemsida finns information om projektet och kontaktuppgifter till Julius. Där finns också en blankett så att den som är intresserad av att hyra ut en lägenhet kan fylla i en intresseanmälan direkt på nätet. För att ytterligare synas och hitta kontaktytor har kommunen lagt ut information på annonsajter där man söker efter lediga lägenheter och personer som vill hyra ut.

Hyresgarantier - Kommunen som borgenär

Sedan flera år tillbaka har Vaggeryds kommun använt sig av hyresgarantier. Kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst. Borgensåtagandet betyder att kommunen åtar sig att betala din hyra, om man av någon anledning inte kan betala den själv. Kommunen går alltså in som en extra ekonomisk säkerhet för hyresvärden. För varje utställd hyresgaranti kan kommunen få 5000 kronor i statligt bidrag. Det är Boverket som administrerar bidraget. Enligt Julius har hyresgarantier varit ett bra verktyg för kommunen. — *Hyresgarantier har varit till hjälp i kontakten med privata hyresvärdar. Sedan har det statliga bidraget inneburit inkomster som har kunnat användas till kommunens arbete med exempelvis bostadsförsörjning och integration.*

Från intresseanmälan till 1:a handskontrakt

När Julius har fått kontakt med en hyresvärd åker han ut och tittar på bostaden tillsammans med flyktinghandläggaren. Eftersom flyktinghandläggaren på förhand har viss information om vilka personer som har blivit anvisade till kommunen kan de titta på bostaden utifrån den aktuella personens behov. Därefter skriver kommunen kontrakt med hyresvärden och skickar in en ansökan om tomhyra hos Migrationsverket. Det innebär att Migrationsverket betalar hyran till dess att personen som ska ha lägenheten flyttar in. När den anvisade personen kommer till kommunen besöker man lägenheten tillsammans och kontraktet skrivs över så att den som bor i lägenheten får ett första handskontrakt. Kommunen går i borgen för hyresgästen genom att ställa ut en hyresgaranti.

— *Vi har upplevt att de som kommer till vår kommun känner sig väldigt trygga med vårt sätt att arbeta. De har hört talas om andra nyanlända som blivit lurade av någon som besökt asylboenden och erbjudit bostäder. Man tackar ja och skriver kontrakt och sedan har det visat sig vara ett ruckel som man dessutom får betala dyr hyra för. Vi har märkt att de flesta av den anledningen är väldigt noga med att läsa kontraktet och titta på lägenheten för att försäkra sig om vad de skriver på.*

Checklista

För att kunna planera mottagandet av en ny person på ett så bra sätt som möjligt har flyktinghandläggaren tagit fram en checklista. Den handlar om processen från det att kommunen har hittat en lämplig bostad till att den nyanlända har skrivit på ett eget hyreskontrakt. Förutom att ta upp sådant som har med bostaden att göra såsom rundvisning i bostaden, borgensförbindelse, att anmäla till elbolag och hemförsäkring, tar checklistan upp sådant som är viktigt för en bra etablering. Det gäller information om föräldrapenning, skola, förskola, barnomsorg, SFI, bankkonto osv.

I projektet har man också tagit fram ett informationsmaterial till nya hyresgäster för att det ska underlätta förståelsen för de system vi har i våra hus. Det gäller hur det fungerar i tvättstugan, sopsortering m.m.

Långsiktiga lösningar och tänka i nya banor

Projektet är finansierat av Länsstyrelsen genom så kallade § 37-medel, avsnittet om finansieringsmöjligheter. Tanken är att arbetssättet ska fortsätta även efter att det två-åriga projektet avslutats. Men eftersom det inte kommer att finnas en projektledare som ansvarar för arbetet på samma sätt som nu, är målet att hitta hållbara lösningar som rullar på av sig själva och skapar ett kontinuerligt inflöde av bostäder.

Det har inkommit ett medborgarförslag om hur kommunen skulle kunna subventionera så kallade attefallshus. Det är framför allt små bostäder som behövs framöver eftersom det är många ensamhushåll bland de nyanlända. Attefallshus kan därför vara en lösning enligt Julius. Medborgarförslaget kommer från föreningen Internationella vänner som är aktiv i kommunen.

— *Det finns många eldsjälar i kommunen. När förslag kommer från medborgarna själva bidrar det till en högre acceptans hos kommuninvånarna i stort, vilket är extra viktigt i den här frågan. Det kan bidra till ökad integration.*

Julius har bara jobbat i ett halvår som projektledare för Supported Residence, men han har redan hunnit med mycket. Som svar på frågan om vad som hittills har varit Julius viktigaste roll som projektledare, svarar han.

— *Det är nog att identifiera hur det har sett ut tidigare, vilka sorters bostäder man har erbjudit nyanlända, om det har minskat eller ökat segregationen. Sedan är det också att tänka i nya banor och hitta nya lösningar som man sedan kan jobba vidare med efter projektidens slut.*



Bostadsbyggnation i Mullsjö kommun - Intervju med Matias Benér, VD Mullsjö Bostäder AB

I Mullsjö kommun har det kommunala bostadsbolaget byggt en hel del bostäder de senaste åren. Flera av de flerbostadshus som byggts är så kallade Kombohus som SABO, Sveriges allmännyttiga bostadsbolag, har handlat upp. Mullsjö Bostäder AB var bland de första i landet att använda sig av SABO:s upphandling och år 2013 påbörjades byggnationen av tre två-våningshus. Det var de första lägenheterna på 22 år som byggts i Mullsjö av allmännyttan.

SABO:s Kombohus

Konceptet innebär att SABO har gjort en upphandling av ett hus med JSB som vinnande byggföretag. JSB har ritat och konstruerat och har också ensamrätt att bygga till ett fast pris. För varje hus som byggs tar SABO sedan ut en administrativ avgift. Huset har döpts till Kombohus och finns i några olika varianter, Kombohus Bas som är två- och tre rumslägenheter och Kombohus Mini som är ett- två rumslägenheter och ytterligare två varianter. När man väljer att bygga ett Kombohus vet man vad man får och vad det kommer att kosta.

I Mullsjö kommun har allmännyttan byggt Kombohus i tre omgångar och husen finns nu både i Mullsjö tätort och i Sandhem. Första omgången byggdes det tre tvåvåningshus.

Bygget påbörjades sommaren 2013 och stod klart senvåren 2014. Matias Benér är VD för Mullsjö Bostäder AB och tycker att konceptet har fungerat mycket bra.

— *Det är ett bra och enkelt koncept. Även om det är en totalentreprenad så är a och o att det är bra byggare som bygger husen, och det har JSB varit. Det går att bygga billigare, men det är gedigna hus med hög kvalitet och standard, och det tjänar man på i längden.*

Under hela processen har Matias Benér haft kontakt med en projektledare på JSB.

— *Det är viktigt med bra kommunikation. Det är många underentreprenörer inblandade som JSB skrivit ramavtal med, men kontakterna med projektledaren har varit bra hela tiden.*

Mullsjö Bostäder har efter att det första projektet stod klart byggt ytterligare ett tvåvåningshus, ett trevåningshus och ett trevåningshus med små lägenheter (Kombohus Mini). För allmännyttans del har det inte varit några problem att hyra ut lägenheterna.

— *När de första husen byggdes var det många som satt och väntade på att få sälja sina villor. Det är många äldre som flyttat in som haft behov av ett mindre boende och som har velat bo kvar i Mullsjö men saknat det alternativ till villa. Vi har också haft väldigt låg omsättning på hyresgäster i lägenheterna, de flesta har bott kvar.*

Matias berättar att många bostadsbolag, särskilt i mindre kommuner med en svagare bostadsmarknad, har problem med att människor flyttar ifrån nybyggda lägenheter när konjunkturen svänger och samhällsekonomin sviktar. Vid en lågkonjunktur får människor svårt att klara de dyra hyrorna som nyproduktion innebär, och man flyttar därifrån om det finns billigare alternativ i det äldre beståndet. Men i Mullsjö har man inte haft det problemet vilket beror på läget nära Jönköping och de natursköna omgivningarna, menar Matias.

Hyresnivåer och byggkostnad

För de färdiga lägenheterna ligger hyran på 1400 kr per kvadratmeter och år (2014). Det innebär 7100 kr för en 2:a och 8400 kr för en 3:a. För lägenheterna i Kombohus Mini som är mindre innebär det strax över 4000 kr för en 1:a och 5300 kr för en 2:a. Matias Benér menar att det hade varit svårt att klara de hyresnivåerna med den lägenhetsstandarden om man inte använt sig av en sådan här typ av upphandling. Byggkostnaden är 23 000 kr per kvadratmeter inklusive moms.

Fördelar

Enligt Matias Benér är det ett relativt flexibelt koncept även om husen är standardiserade. Det är möjligt att bygga husen på olika tomter i och med att det går att bygga med källare eller som suterräng. Det går också enkelt att ändra balkongläge och det går att anpassa teknikrummet för t.ex. fjärrvärme eller bergvärme. En annan fördel enligt Matias är att det är en betongkonstruktion med prefabricerade element och att husen är energisnåla.

— *Jag gillar husen. Det är en väldigt liten del organiskt material i konstruktionen vilket innebär att det är en mycket liten risk för fel under byggprocessen. Husen är också energisnåla, vilket ofta är det som man får ge avkall på när man pressar priser.*

På frågan om Mullsjö Bostäder hade kunnat bygga ändå, utan SABO:s upphandling svarar Matias att de hade kunnat bygga ändå, men att det hade tagit längre tid.

— *Vi har andra projekt på gång som vi handlat upp själva. Men att använda sig av Kombohus-konceptet har varit ett väldigt bekvämt sätt och bra organiserat.*

Bilagor



Bilaga 1 - Vägledning utifrån lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Länsstyrelsen har här tagit fram ett vägledningsmaterial kopplat till det som står i bostadsförsörjningslagens andra paragraf, det vill säga vad kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska innehålla. Materialet ska ses som en hjälp i arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning men också som stöd i bostadsförsörjningsfrågor i stort och över tid.

Länsstyrelsen är väl medveten om de särskilda utmaningar och påfrestningar många kommuner står inför. Alla kommuner rapporterar om bostadsbrist och på flera håll ser man tecken på utanförskap eller segregation.

I arbetet med 2017 års bostadsmarknadsanalys har Länsstyrelsen konstaterat att det ofta finns flera förklaringsgrunder till den utspridda obalansen på bostadsmarknaden. Det är inte en grupp eller ett skeende som skapat alla dagens utmaningar.

Därför uppmanar vägledningen särskilt kommuner och andra berörda intressenter att ta ett helhetsgrepp på frågan om bostadsförsörjning. Utan ett tydligt fokus på utsatta grupper och det rättighetsperspektiv som Agenda 2030 uppmanar till är risken att segregationen och utanförskapet bland vissa grupper består, alternativt förvärras ytterligare. För att ge avsedd effekt bör alltså den efterlängtade nybyggnationen som nu kommit igång på flera håll kompletteras med väl avvägda åtgärder som säkerställer en tillgänglig och inkluderande bostadsmarknad för alla invånare.

Riktlinjerna bör enligt Länsstyrelsen innehålla följande delar

- kommunens **målsättningar** för bostadsförsörjning för alla grupper i samhället
- en **analys** av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar
- en **handlingsplan/ett åtgärdsprogram** med åtgärder och strategier för att nå de uppsatta målen

Se också ”Kommunernas bostadsförsörjning – en handbok” som Boverket har tagit fram. Det är en webbhandbok som går att ta del av på Boverkets webbplats <http://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/>.

Utgångspunkter

Den 1 januari 2014 ändrades bostadsförsörjningslagen (SFS 2000:1383) vilket innebar ett tydliggörande av kommunens ansvar för bostadsförsörjningsfrågan. Kommunen ska ha riktlinjer för bostadsförsörjningen som ska antas varje mandatperiod och dessa ska utgöra underlag för översiktsplaneringen. Länsstyrelsen ska ges tillfälle att yttra sig.

Kommunen har ett lagstadgat ansvar att ordna boende åt vissa grupper. Förutom ansvaret enligt socialtjänstlagen har kommunen också ett generellt ansvar för bostadsförsörjningen

enligt bostadsförsörjningslagen vilket är en grundläggande förutsättning i arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Det finns tydliga kopplingar mellan bostadsförsörjningslagen och konventionerna om mänskliga rättigheter. Konventionerna ger exempelvis stöd att tolka vad som menas med olika begrepp i bostadsförsörjningslagen. Exempel på rättigheter är att alla har rätt till en lämplig bostad och att tillgången till bostad ska ske utan diskriminering. I kommunens planering för bostadsförsörjning handlar det om att ta fram åtgärder och synliggöra och analysera efterfrågan och behov av bostäder för människor i olika livssituation, även de som står utanför bostadsmarknaden.

Koppling till nationella och regionala mål, planer och program

”Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska innehålla uppgifter om hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.”

(2§ bostadsförsörjningslagen, 2000:1383)

Regeringens övergripande mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Förutom detta övergripande mål aktualiserar bostadsförsörjningen även andra tvärsektoriella mål och riktlinjer. Detta gäller inte minst det nationella arbetet med hållbar utveckling enligt de 17 målen i Agenda 2030. Mål nummer 11 i Agenda 2030 handlar om inkluderande och säkra samhällen och bosättningar. Att anta ett rättighetsperspektiv och infria rätten till lämplig bostad för alla, utan diskriminering på grunder av kön, ålder, funktionsförmåga och etnicitet utgör en viktig utmaning enligt målets utformning. Denna utmaning gäller även svenska förhållanden och situationen i länet.

Även miljömålet God Bebyggd miljö är relevant att förhålla sig till i riktlinjerna för bostadsförsörjning.

I arbetet med riktlinjerna för bostadsförsörjning ska målen i den regionala utvecklingsstrategin (RUS) användas som utgångspunkt, liksom målen i den regionala strategin, Tillsammans för jämlik hälsa och ett bra liv i Jönköpings län 2016-2025. Detsamma gäller Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys som beskriver ett årligt nybyggnadsbehov i länet på ca 1300 bostäder per år fram till år 2025, samt länets integrationsstrategi där bostäder är ett av fokusområdena.

Analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar

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

(2§ bostadsförsörjningslagen, 2000:1383)

I § 2 lagen (2000:1383) om kommuners bostadsförsörjningsansvar står angivet att uppgifterna för kommunens riktlinjer ska grundas på bland annat bostadsbehovet för särskilda grupper. Enligt propositionen till lagen (2000:1383) avses med särskilda grupper de som av olika skäl har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Enligt Boverket (Handbok för kommunernas bostadsförsörjning) omfattar särskilda grupper äldre personer, ungdomar och unga vuxna, studenter, personer med funktionsnedsättning, nyanlända, ensamkommande asylsökande barn och ungdomar, hemlösa, kvinnor i behov av skyddat boende och personer med låg betalningsförmåga.

Länsstyrelsen menar att riktlinjer för bostadsförsörjning bör omfatta alla grupper i samhället för att uppfylla bostadsförsörjningslagens mål om att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Det är viktigt att kommunen i sin analys identifierar samtliga gruppers behov av bostäder för att på så vis möjliggöra det stöd och de strategier som kan underlätta för respektive grupp på bostadsmarknaden. Härutöver finns anledning att även uppmärksamma trångbodda familjer och personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.

Enligt Socialstyrelsens definition finns det fyra olika situationer av hemlöshet, från att vara akut hemlös till att bo tillfälligt hos vänner utan eget kontrakt. Genom att föra in en analys utifrån de olika situationerna av hemlöshet ges en ökad möjlighet att hitta åtgärder för att minska hemlösheten.

I de fall det är relevant bör analysen baseras på könsuppdelad statistik. Detta för att kunna se om det finns olika behov för kvinnor och män. Det ger möjligheter att, om det finns behov, ange mål och åtgärder för att män och kvinnor ska ha samma möjligheter att få en lämplig bostad.

Riktlinjerna bör innehålla en beskrivning av segregationstrender i nuläget och en bedömning av segregationstrender framöver utifrån både etnisk och ekonomisk synpunkt.

Kommunen bör ta ställning till på vilket sätt individens perspektiv på sin boendesituation fångas upp i analysen av bostadsbehovet. Är det möjligt att samråda med representanter för de som bor i kommunen, även grupper som står utanför bostadsmarknaden?

Det är viktigt att analysen av bostadsmarknad, bostadsbehov för olika grupper och så vidare följs upp av åtgärder i en handlingsplan för att nå uppsatta mål.

Mål för bostadsbyggandet och utveckling av bostadsbeståndet

”Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska innehålla uppgifter om kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.”
(2§ bostadsförsörjningslagen, 2000:1383)

Kommunens mål i riktlinjerna för bostadsförsörjning ska omfatta bostadsförsörjning för alla grupper i samhället. Kommunen kan låta sig inspireras av mål 11 med flera i Agenda 2030 för hållbar utveckling. Målen bör omfatta mål för att bryta förekommande tecken på segregation eller utanförskap. Det bör också finnas mål som handlar om såväl kvantitet

som kvalitet i boendet, där kvalitet inkluderar närmiljön och exempelvis närheten till service och grönområden.

Planerade insatser för att nå uppsatta mål

”Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska innehålla uppgifter om kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål.”

(2§ bostadsförsörjningslagen, 2000:1383)

Riktlinjerna ska innehålla en handlingsplan med åtgärder eller strategier för att nå de uppsatta målen. Det är viktigt att slutsatserna i analysen följs upp av åtgärder. Det kan handla om att i kommunen eller i vissa områden i kommunen satsa på vissa typer av bostäder, exempelvis hisstillgängliga lägenheter eller en viss upplåtelseform. Det kan också handla om att lägga fast rutiner för kommunens arbete, exempelvis hur samarbetet mellan det kommunala bostadsbolaget och socialtjänsten ska gå till för att lösa bostadsbehovet för de personer som behöver socialtjänstens hjälp för att få en bostad.

En åtgärd som kan underlätta för fler att få en fast bostad är att se över ägardirektivet till det kommunala bostadsbolaget när det gäller vilka krav som ställs för att få hyra en lägenhet, exempelvis vad som räknas som fast inkomst. Ett annat exempel på åtgärd är att ange hur kommunen planerar att bedriva vräkningsförebyggande arbete.

Kommunala verktyg

Riktlinjerna bör innehålla en beskrivning av hur kommunen använder sig av de verktyg för bostadsförsörjning som finns. Förutom de verktyg som finns inom fysisk planering såsom översiktsplan och detaljplan, handlar det om hur kommunen arbetar med markförsörjning, hyresgarantier, kommunal bostadsförmedling, användningen av andrahandsuthyrning (sociala kontrakt) och vräkningsförebyggande arbete samt ägardirektiv för det kommunala bostadsbolaget.

Att utgå ifrån

I analysen

- Hur ser bostadsbehovet ut för människor i olika livssituation, även de som står utanför bostadsmarknaden?
- Finns det individer och grupper som för närvarande inte lever under lämpliga och trygga bostadsförhållanden?
- Grupper som behöver uppmärksammas särskilt är ungdomar och unga vuxna, studenter, personer med funktionsnedsättning, äldre, ensamkommande asylsökande barn och ungdomar och andra nyanlända, hemlösa, kvinnor i behov av skyddat boende, trångbodda, ekonomiskt svaga grupper på bostadsmarknaden.
- Analys utifrån Socialstyrelsens definition av hemlöshet – fyra olika situationer från akut hemlös till att bo tillfälligt hos vänner utan kontrakt. (<http://www.socialstyrelsen.se/hemloshet/omfattning/definition>)
- Tecken på etnisk och ekonomisk segregation – hur ser trenden ut i kommunen?

- Könsuppdelad statistik – ser behovet och förutsättningarna olika ut för kvinnor och män?
- Hur kan man skapa bostäder med rimliga hyresnivåer?
- I handlingsplanen/åtgärdsprogrammet:
- Medel och andra resurser som är tillgängliga för att nå målsättningarna och de mest kostnadseffektiva sätten att använda dem på,
- Fördelningen av offentliga ansvarsområden,
- Åtgärder som möjliggör insatser från alla berörda samhällsaktörer,
- Tidsramar för att vidta åtgärder,
- Behovet av samordning för att jämka relevanta policyer (ekonomi, jordbruk, kultur- miljö, energi, etc.).
- System för uppföljning och kommande justeringar

Mål och åtgärder bör även svara mot de utmaningar kommunen ser i förhållande till en inkluderande utveckling av bostadsmarknaden.

Relevanta frågeställningar är:

- Vad är ”ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjning”? Vilka åtgärder eller strategier kan underlätta för respektive grupp på bostadsmarknaden? Vilka åtgärder kan underlätta för resurssvaga och andra utsatta personer?
- Hur säkerställs en inkluderande bostadsmarknad som skyddar mot både formell och faktisk diskriminering när det gäller vilka som får tillgång till bostäder? (tillgänglighet, hyresvärdas krav osv.)
- Hur motverkas eventuella trender av segregation i kommunen?
- Vräkningsförebyggande åtgärder?
- Hur arbetar kommunen med de verktyg som finns? (Ex. hyresgarantier, kommunal bostadsförmedling, ägardirektiv för kommunala bostadsbolag, översikts- och detaljplanering, markinnehav)

Bilaga 2 - Rätten till en lämplig bostad

Axplock från allmän kommentar nr. 4, FN:s kommitté för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter

Sammanfattning

Lämplig bostad betyder skälig integritet, skäligt utrymme, rimlig säkerhet, tillräckligt med ljus och ventilation, godtagbar infrastruktur och lämpligt läge med tanke på arbete och samhällstjänster; alltsammans till en överkomlig kostnad. I grund och botten handlar det offentligas ansvar om att de åtgärder som vidtas är tillräckliga för att realisera rättigheten utan diskriminering för varje individ på kortast möjliga tid genom att använda ett maximum av tillgängliga medel.

Rätten till en lämplig bostad

Rätten till en lämplig bostad regleras främst i artikel 11:1 i konventionen för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter, och ingår därför i Sveriges rättsligt bindande åtaganden om mänskliga rättigheter.

Rätten till en lämplig bostad har en central betydelse för andra rättigheter. Utan en lämplig bostad riskerar individen sin hälsa, sin utbildning, sitt arbete, sitt privatliv, sin rösträtt och sina fritidssysselsättningar. Omvänt urholkas kvalitén i boendet om rättighetsinnehavaren inte kan använda andra rättigheter, såsom rätten till yttrandefrihet, rätten till föreningsfrihet (exempelvis för hyresgäster och andra samhälleliga föreningar), rätten till bosättningsfrihet och rätten att delta i offentligt beslutsfattande.

Det är särskilt viktigt att rätten till en lämplig bostad inte utstår diskriminering. Individer och familjer är berättigade till en lämplig bostad oavsett ålder, ekonomisk ställning, nationalitet, annan tillhörighet, annan status eller andra motsvarande faktorer. Det är särskilt viktigt att förebygga diskriminering i bostadsmarknaden på grund av inkomst eller ekonomiska tillgångar, liksom funktionsförmåga och etnicitet.

Beståndsdelar i rätten till en lämplig bostad

Rätten till en lämplig bostad kan inte jämföras med, exempelvis, ett skydd bestående av enbart tak över huvudet eller det synsätt enligt vilket bostad blir en marknadsvara. Istället ska det förstås som en rätt att leva någonstans i säkerhet, lugn och värdighet. Offentliga aktörer bär ett ansvar för att flera aspekter av rättigheten beaktas i varje enskilt fall. De omfattar följande:

- a) **Rättsligt skyddad upplåtelseform.** Alla boenden ska omfattas av en säkerhetsnivå i upplåtelsen som garanterar rättsligt skydd mot olaga avhysningar, trakasserier och andra hot. Därför bör konventionsstater omedelbart vidta åtgärder för att säkerställa rättsligt skyddade upplåtelseformer för de personer och hushåll som för närvarande saknar sådant skydd. Detta bör ske med hjälp av ett välmenande samråd med berörda personer och grupper.
- b) **Tillgång till service, material, faciliteter och infrastruktur.** En lämplig bostad måste innehålla vissa faciliteter som är grundläggande för hälsa, säkerhet, anständighet och matlagning. Alla innehavare av rätten till en lämplig bostad bör ha en fungerande

- tillgång till allmänna platser, friluftsliv, säkert dricksvatten, energi för matlagning, uppvärmning och ljus, sanitets- och tvättinrättningar, förvaringsmöjligheter för mat, avfallshandling, dränering och räddningstjänst.
- c) **Överkomlighet.** Personliga eller hushållsmässiga kostnader förknippade med boendet ska ligga på en nivå som inte hotar eller äventyrar förvärv av bostaden och andra grundläggande behov. Enligt principen om överkomlighet bör hyresgäster vara tillräckligt skyddade mot orimliga hyresnivåer eller hyreshöjningar.
 - d) **Beboelighet.** Lämpligt boende måste vara beboeligt på så sätt att det tillgodoser bostadsinnehavare med tillräcklig yta och skyddar dem mot kyla, smuts, värme, regn, vind eller andra faror för hälsan, konstruktionsfel eller smittkällor. Olämpliga och bristfälliga boende- och levnadsvillkor relateras alltid till höjda dödlighets- och sjukdomstal.
 - e) **Tillgänglighet.** Missgynnade grupper måste tilldelas fullständig och fungerande tillgång till stöttepelarna för en lämplig bostad. De äldre, barn, personer med fysisk funktionsnedsättning, de svårt sjuka, Hiv-positiva individer, personer med långvariga sjukdomar, de psykiskt sjuka, de som drabbats av naturkatastrofer, personer som bor i olycksdrabbade områden och andra grupper därtill bör tilldelas någon form av prioriteringsbedömning i bostadssektorn. Både bostadslagar och policy-dokument bör till fullo beakta dessa gruppers särskilda bostadsbehov. Tydliga offentliga ansvarsområden behöver utvecklas som syftar till att ge ett innehåll till allas rätt till ett säkert ställe för ett liv i fred och värdighet, inklusive ett berättigande om tillträde till mark.
 - f) **Läge.** En lämplig bostad måste vara belägen där det finns tillgång till anställningsmöjligheter, sjukvård, skolor, förskola och andra sociala inrättningar. Detta gäller både i större städer och på landsbygd, där omkostnader och utgifter för att ta sig till och från arbetsplatsen kan ställa orimliga krav på ekonomin för fattiga hushåll. Bostäder ska heller inte uppföras på förorenade områden eller i omedelbar anslutning till utsläppsplatser som kan utgöra en fara för rätten till hälsa för befolkningen.
 - g) **Kulturell lämplighet.** Aktiviteter som styrs av utvecklingsmål eller modernisering i bostadssektorn bör säkerställa att boendets kulturella dimensioner inte försakats samtidigt som, exempelvis, tillräckligt moderna teknologiska inrättningar kommer på plats.

Strategiskt förhållningssätt

Inget land är fri från betydelsefulla problem gällande rätten till en lämplig bostad. Detta gäller även ekonomiskt välutvecklade länder. Därför är det viktigt med en effektiv bevakning av bostadssituationen.

Bevakningen bör särskilt kartlägga hela bilden av hemlöshet, olämpliga boendevillkor och utsatthet i förhållande till boende. Det senare omfattar exempelvis hinder för tillgång till basala inrättningar, ”illegala” boställningsplatser, förekomsten av risker eller hot av tvångsavhysningar och grupper med låg inkomst. Kartläggningen och målsättningsarbetet bör ske med hjälp av ett välmenande samråd med berörda personer och grupper.

En strategi eller andra former av riktlinjer för bostadsbyggande bör:

- a) Definiera målsättningarna med att förbättra boendevillkor
- b) Identifiera medel som är tillgängliga för att nå dessa mål och de mest kostnadseffektiva sätten att använda dem på,
- c) Fördela tydliga offentliga ansvarsområden
- d) Möjliggör insatser från alla berörda samhällsaktörer

- e) Sätta tidsramar för att vidta nödvändiga åtgärder
- f) Säkerställa samordning för att jämka relevanta policyer (ekonomi, jordbruk, miljö, energi, etc.).
- g) Fastställa ett arrangemang för effektiv bevakning och uppföljning

Rättsmedel

Flera bärande delar i rätten till en lämplig bostad kan bli föremål för rättsmedel. Sammantaget kan det röra sig om:

- a) Överklaganden mot planerade tvångsavhysningar eller demoleringar med hjälp av domstolsföreläggande,
- b) Domstolsprocesser om kompensation för olagliga avhysningar,
- c) Klagomål mot oegentligheter från bostadsvårdar (allmännyttiga eller privata),
- d) Klander avseende olika former och grunder för diskriminering under tilldelning av bostäder och under tillträde till bostadsförmedlingar,
- e) Klagomål mot bostadsvårdar avseende hälsovådliga eller olämpliga boendeförhållanden.
- f) Tvångsavhysningar kan bara försvaras i yttersta undantagsfall, med stöd av gällande principer i internationell rätt. Offentliga aktörer bör underlätta missgynnade och utsatta gruppers tillgång till kostnadsfri rådgivning om deras rättigheter och tillgängliga rättsmedel.

25 april 2017

Tobias Rahm, utredare

Länsstyrelsen i Jönköpings län



Länsstyrelsen
i Jönköpings län