



Länsstyrelsen
i Jönköpings län

Meddelande nr 2021:18

Analys av bostadsmarknaden i Jönköpings län 2021



Analys av bostadsmarknaden i Jönköpings län 2021

Meddelande	nummer 2021:18
Referens	Karin von Zweigbergk, Samhällsbyggnadsenheten, Samhällsavdelningen. Juni, 2021
Kontaktperson	Karin von Zweigbergk, Länsstyrelsen i Jönköpings län, Direkttelefon 010-223 63 33, karin.von.zweigbergk@lansstyrelsen.se
Webbplats	www.lansstyrelsen.se/jonkoping
Fotografier	Symbolbilder.se
ISSN	1101-9425
ISRN	LSTY-F-M—21/18--SE

© Länsstyrelsen i Jönköpings län 2021

Innehållsförteckning

Sammanfattning	6
Inledning	7
Bostadsbeståndets förändring och utveckling	9
Bostadsbyggandet	9
Bostadstyp och upplåtelseform i befintligt bostadsbestånd	11
Befolkningsutveckling	16
Hushållens ekonomiska utveckling	20
Arbetslöshet	20
Utbildningsnivå	20
Boendekostnader och disponibel inkomst	21
Bedömning av bostadsmarknadsläget	24
Bedömning av bostadsbrist	25
Bostadssituationen för ungdomar och studenter	29
Bostadssituationen för nyanlända	29
Bostäder för äldre	30
Bostäder för personer med funktionsnedsättning i behov av särskilt boende	30
Våldsutsatta	31
Hemlöshet	31
Coronapandemin och påverkan på bostadsmarknaden	33
Kommunernas planering av bostadsförsörjningen	35
Riktlinjer för bostadsförsörjning	35
Allmännyttan	36
Söka bostad i kommunen	37
Uthyrning av lägenheter i andra hand	38
Hyresgarantier	38
Länsstyrelsernas uppdrag om vräkningsförebyggande arbete	40
Nationell samverkan	40
Regional aktivitet - seminarium om vräkningsförebyggande arbete	40
Situationen i Jönköpings län	41
Vräkningsförebyggande arbete – ett arbete som kräver kontinuerligt samarbete	42
Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning	45

Sammanfattning

Bostadsbyggandet fortsätter i en relativt hög takt. Antalet färdigställda och påbörjade bostäder har dock minskat jämfört med år 2017 när det var som högst. År 2020 färdigställdes 1 181 bostäder vilket är något färre än föregående år. Samtidigt påbörjades 1 106 bostäder, vilket signalerar att bostadsbyggandet kommer ligga på ungefär samma nivå kommande år. Av de bostäder som färdigställdes år 2020 var den största andelen bostadsrätter följt av hyresrätter och äganderätter. Behovet av bostäder avgörs främst av antalet invånare och antalet hushåll. Under år 2020 ökade antalet hushåll i länet med 1 711 enligt SCB, vilket kan sättas i relation till de cirka 1 180 färdigställda bostäderna.

Trots nybyggnationen rapporterar kommunerna en fortsatt bostadsbrist. Tio av länets kommuner bedömer att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet. Övriga bedömer att det är balans på bostadsmarknaden. Den generella bristen på bostäder innebär en svår bostadssituation även för särskilda grupper såsom ungdomar och nyanlända personer. Nio kommuner bedömer att det är underskott på bostäder för ungdomar. För nyanlända personer som anvisats till länet är situationen svår i flera kommuner men sju kommuner bedömer att det är balans på bostadsmarknaden vilket kan jämföras med sex kommuner förra året.

Coronapandemins långsiktiga effekter på bostadsmarknaden är för tidigt att uttala sig om, men några iakttagelser kan göras. Ett ökat intresse för att bo i villa, med större ytor, trädgård eller uteplats och bättre möjligheter till att ha ett hemmakontor har lyfts på flera håll. En annan fråga som aktualiserats under coronapandemin är trångboddhet och dess konsekvenser när mer tid tillbringas i hemmet. Bland annat barn har påverkats negativt av trångboddhet i förhållande till hälsa, miljö och skolgång.

Medelhyran för en nybyggd lägenhet ligger på 7 100 kr för 2 rum och kök med 2019 års hyresnivåer. Det är en hög nivå jämfört med genomsnittet för en lägenhet i det befintliga bostadsbeståndet. Trenden de senaste åren är dock att hyresnivåerna för nybyggda lägenheter sjunkit något. En förklaring kan vara de hyresbostadsstöd som kan betalas ut vid nybyggnad av hyresbostäder.

Kommunerna ska planera för bostadsförsörjningen med hjälp av riktlinjer som antas varje mandatperiod. Samtliga kommuner i länet har sådana riktlinjer och flera kommuner ska eller har påbörjat arbetet med att uppdatera eller ta fram nya. Tre kommuner har antagit nya riktlinjer under första halvan av 2021. Många kommuner gör också ett stort arbete för att motverka vräkningar. Trots detta genomfördes 47 avhysningar under år 2020. I sju av dessa hushåll var barn berörda. För att kunna arbeta förebyggande har flera olika aktörer såsom kommunens socialförvaltning, hyresvärdar och Kronofogden en viktig roll. Länsstyrelsen ser att en tidig dialog med hyresgäster som har en sen hyresinbetalning, hyresskulder eller riskerar att stå inför en vräkning är centralt för en bra samverkan och ett förebyggande arbete. När barnfamiljer riskeras att vräkas eller står inför en stundande vräkning kan avvägningen mellan att ge barnen den information de har rätt till men samtidigt inte förvärpa barnens situation upplevas som svår. Det är en central del i barnets rättigheter att deras bästa ska beaktas i alla ärenden och beslut som berör dem. Att barnkonventionen har blivit lag innebär ett ökat krav för myndigheter som i de här fallen är skyldighetsbärare, att lyssna på barn och att se till att de har förstått den information som vi förmedlar till dem.

Inledning

På uppdrag av regeringen analyserar Länsstyrelsen årligen utvecklingen på bostadsmarknaden i länet enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Bostadsförsörjningen aktualiserar flera av de tvärsektoriella 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.

Bostadsförsörjningslagen (lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, SFS 2000:1383) handlar om att alla människor ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder och att det är kommunens ansvar att planera för detta genom att anta riktlinjer för bostadsförsörjning. 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. De utgör också en utgångspunkt för omvärldsanalys och planering, inklusive när kommunen planerar hur de ska skapa förutsättningar för alla att leva i en god bostad.¹

Bostadssituationen i länet är beroende av människorna som bor i länet och hur bostadsbeståndet ser ut. Människors livssituation och ekonomiska förutsättningar påverkar deras bostadsbehov och möjligheter att efterfråga en bostad. Bostadsbeståndets sammansättning, hur mycket och vilken typ av bostäder som byggs har betydelse för vilka som får tillgång till en bostad.

Under år 2020 har länsstyrelserna haft i uppdrag från Regeringen att stödja kommunerna i deras arbete att motverka vräkningar av barnfamiljer. Uppdraget redovisas i denna rapport, avsnitt *Länsstyrelsernas uppdrag om vräkningsförebyggande arbete*.

Statistiken som rapporten bygger på är till största del hämtad från Statistiska centralbyrån (SCB) och från den enkätundersökning (BME) om bostadsmarknaden i Sveriges kommuner som Boverket genomför varje år i samverkan med länsstyrelserna.

¹ Se även Bostadsmarknadsanalys Jönköpings län 2017, Meddelande nr 2017:20, Länsstyrelsen i Jönköpings län

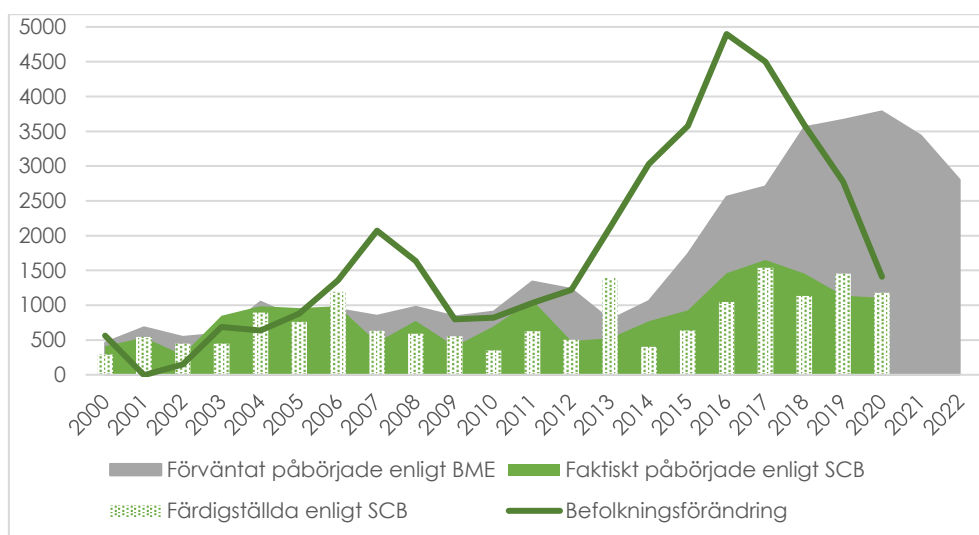


Bostadsbeståndets förändring och utveckling

Bostadsbyggandet

Bostadsbyggandet fortsätter i en relativt hög takt. Antalet färdigställda och påbörjade bostäder har dock minskat jämfört med år 2017 när det var som högst. År 2020 färdigställdes 1 181 bostäder vilket är något färre än föregående år. Samtidigt påbörjades 1 106 bostäder, vilket signalerar att bostadsbyggandet kommer ligga på ungefär samma nivå kommande år. Det förväntade bostadsbyggandet, som är kommunernas bedömning av antalet bostäder som kommer att påbörjas de kommande två åren, har de senaste åren varit kraftigt överskattat. Detta kan bero på den bostadsbrist som varit de senaste åren och en stark vilja att tillskapa nya bostäder för att lösa krisen. Kommunernas bedömningar av förväntat bostadsbyggande är dock inte längre lika högt enligt årets bostadsmarknadsenkät.

Behovet av bostäder avgörs främst av antalet invånare och antalet hushåll. Under 2020 ökade antalet hushåll i länet med 1 711 enligt SCB, vilket kan sättas i relation till de cirka 1 180 färdigställda bostäderna.



Diagrammet visar antal färdigställda bostäder, antal påbörjade bostäder, förväntat antal påbörjade bostäder samt befolkningsförändring i antal personer över tid i Jönköpings län. **Källa:** SCB och BME.

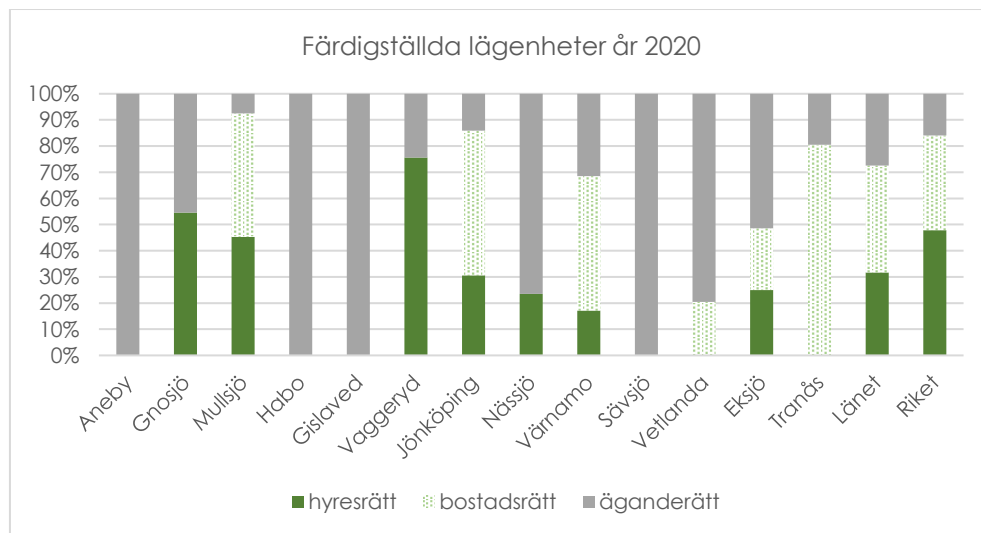
Det var Jönköpings kommun som stod för de flesta nybyggda bostäderna under 2020, drygt hälften av de färdigställda bostäderna i länet. I Jönköpings kommun färdigställdes cirka 730 bostäder vilket kan sättas i relation till kommunens bedömning av ett bostadsbehov på 700 nya bostäder per år men med ett mål om 1000 nya bostäder per år för att klara ett uppdämt behov. Efter Jönköping var det Vaggeryds kommun som stod för störst antal färdigställda bostäder, drygt 170 bostäder. Det byggdes bostäder i samtliga kommuner i länet.

Ort	Antal
Aneby	11
Gnosjö	22
Mullsjö	53
Habo	23
Gislaved	23
Vaggeryd	172
Jönköping	726
Nässjö	51
Värnamo	70
Sävsjö	14
Vetlanda	39
Eksjö	68
Tranås	82

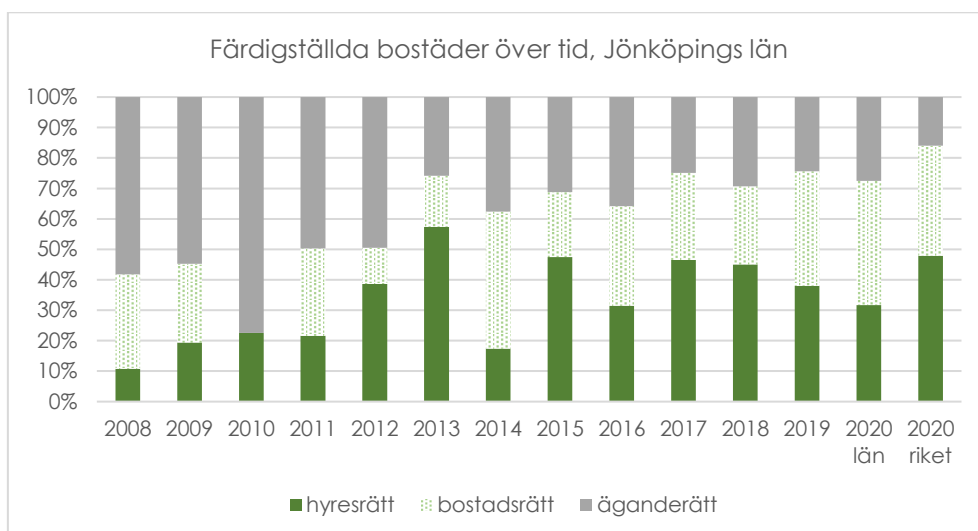
Tabellen visar antal färdigställda bostäder per kommun år 2020. **Källa:** SCB

Av de bostäder som färdigställdes år 2020 var 32% hyresrätter, 41% bostadsrätter och 27% äganderätter. Det skiljer sig dock mycket åt mellan kommunerna. I Aneby, Habo, Gislaved och Sävsjö kommun har det enbart färdigställts äganderätter medan det i Vaggeryds kommun byggts 76% hyresrätter. Skillnaderna i de mindre kommunerna beror till stor del på att det är färre bostadsprojekt som genomförs och dessa får stort genomslag i statistiken för ett enskilt år. I Jönköpings kommun, men även i Tranås, Värnamo och Mullsjö byggdes det en stor andel bostadsrätter förra året.

Över en tioårsperiod har det skett en förändring från att det har byggts en stor andel äganderätter som i de flesta fall är villor, till att det har byggts en större andel hyres- och bostadsrätter i länet.



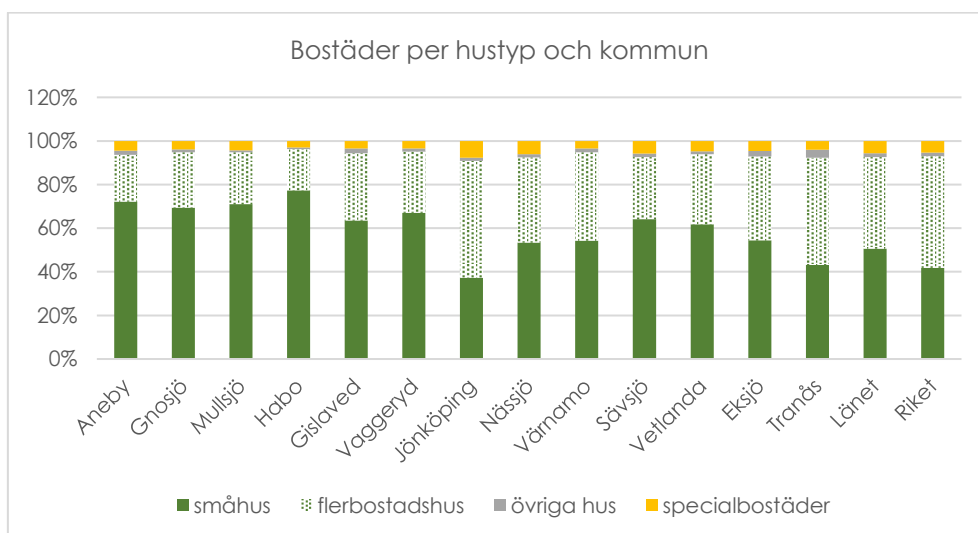
Diagrammet visar färdigställda bostäder efter upplåtelseform i nybyggda hus under år 2020, per kommun i länet samt för länet som helhet och riket. **Källa:** SCB



Diagrammet visar färdigställda bostäder i Jönköpings län per upplåtelseform och över tid mellan åren 2008 och 2020. **Källa:** SCB

Bostadstyp och upplåtelseform i befintligt bostadsbestånd

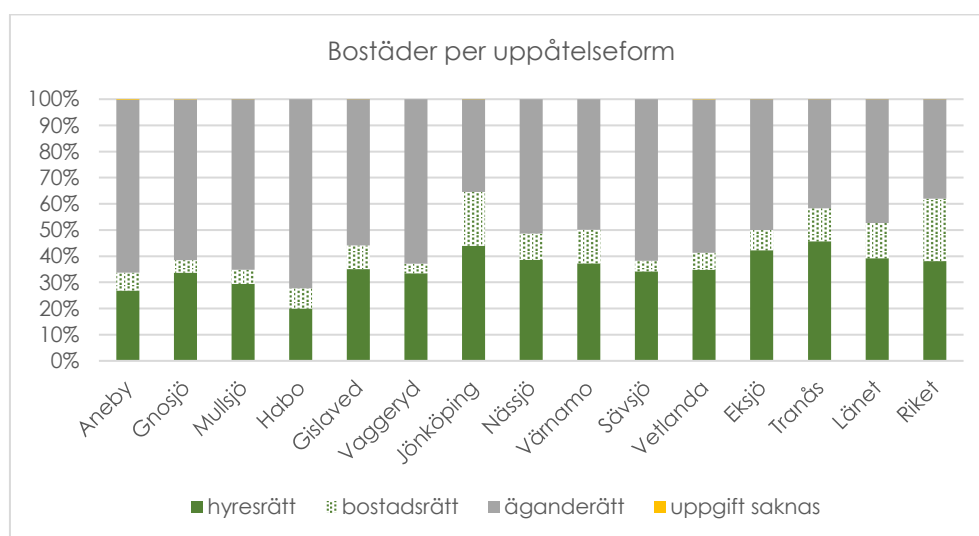
Av det totala bostadsbeståndet i länet består drygt 50% av bostäderna av småhus, i form av till exempel villor och radhus, medan drygt 40% är bostäder i ett flerbostadshus. Det är en stor variation mellan kommunerna, där många av de mindre kommunerna har en betydligt högre andel småhus än genomsnittet i länet och riket. I Jönköpings kommun är förhållandet det motsatta med något lägre andel småhus än riksgenomsnittet. Habo kommun har störst andel småhus, nästan 80% av bostäderna, medan siffran är knappt 40% i Jönköpings kommun.



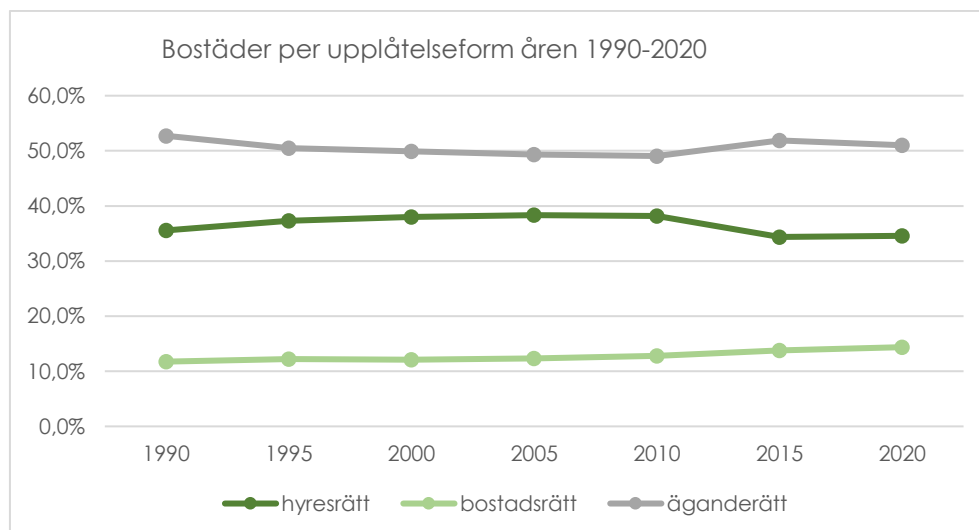
Diagrammet visar fördelningen av bostäder per hustyp och kommun i länet år 2020. Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad-, och kedjehus (exklusive fritidshus). Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus. Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion som innehåller lägenheter. Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder. **Källa:** SCB.

När det gäller bostädernas upplåtelseform, det vill säga om bostaden är en hyresrätt, bostadsrätt eller en äganderätt, är det äganderätten som är den vanligaste boendeformen i länet. Andelen äganderätter uppgår till 47% medan andelen hyresrätter i länet är 39%. Länet har en högre andel äganderätter än genomsnittet för landet medan vi har en lägre andel bostadsrätter. Andelen hyresrätter ligger ungefär på samma nivå som för landet. Det är stor variation mellan kommunerna där Habo har lägst andel hyresrätter, 20%, medan Tranås och Jönköpings kommun har högst andel med 46 respektive 44%. Jönköpings kommun har störst andel bostadsrätter, 21%.

Även om det sker ett tillskott till bostadsbeståndet årligen, så utgör de nyproducerade bostäderna en mycket liten del av det totala bostadsbeståndet. Sett över tid, från år 1990 till 2020, går det ändå att se en förändring där andelen bostadsrätter har ökat i länet. Detta till följd av att det byggs allt fler bostadsrätter, även i mindre kommuner och tätorter.



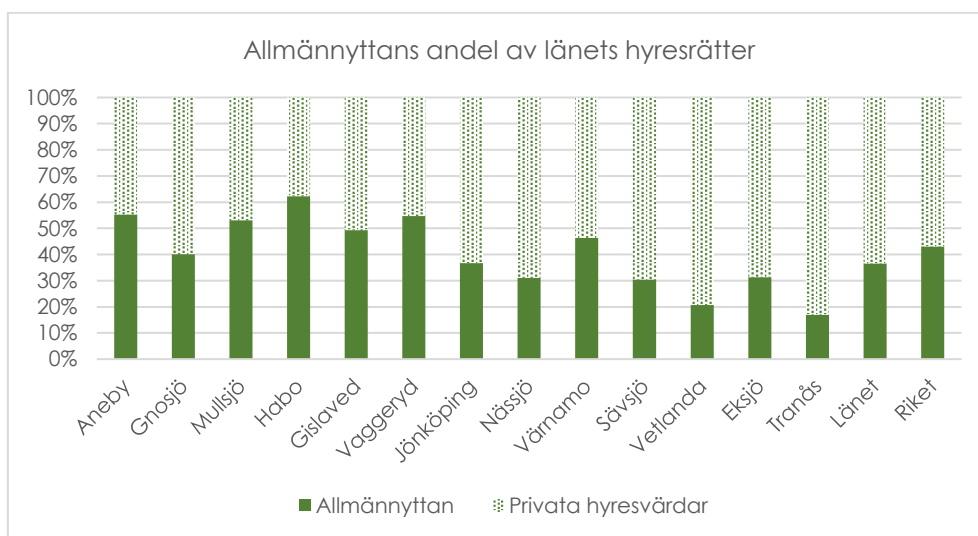
Diagrammet visar bostäder per upplåtelseform och kommun i länet samt för länet som helhet och riket. Siffrorna avser år 2020. **Källa:** SCB.



Diagrammet visar bostäder per upplåtelseform i länet åren 1990 – 2020. **Källa:** SCB.

Allmännyttan

Allmännyttans ägande av länets hyresrätter är lägre än riksgenomsnittet, 37% jämfört med 43%. Det varierar mycket mellan kommunerna, vilket delvis beror på hur många hyresrätter som finns i kommunen, från 17% av hyresbostäderna i Tranås kommun till 62% i Habo kommun som dock totalt sett har få hyresrätter. Enligt BME byggdes det 272 nya bostäder inom allmännyttan under 2020 och dessa byggdes i sju av länets kommuner. Det har också skett ett tillskott på 8 bostäder genom ombyggnation och köpts in 10 bostäder. I Gislaveds kommun har det sålts 6 bostäder till en lokal aktör som använder lägenheterna som grupp-bostäder inom LSS och genom köpet kommer verksamheten att fortsätta. Sammantaget innebär detta ett tillskott på 284 bostäder under år 2020 inom allmännyttans bestånd enligt BME.



Diagrammet visar allmännyttans andel av det totala hyresbeståndet i respektive kommun samt för länet som helhet och riket. 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. Siffrorna avser 2020.

Källa: SCB.

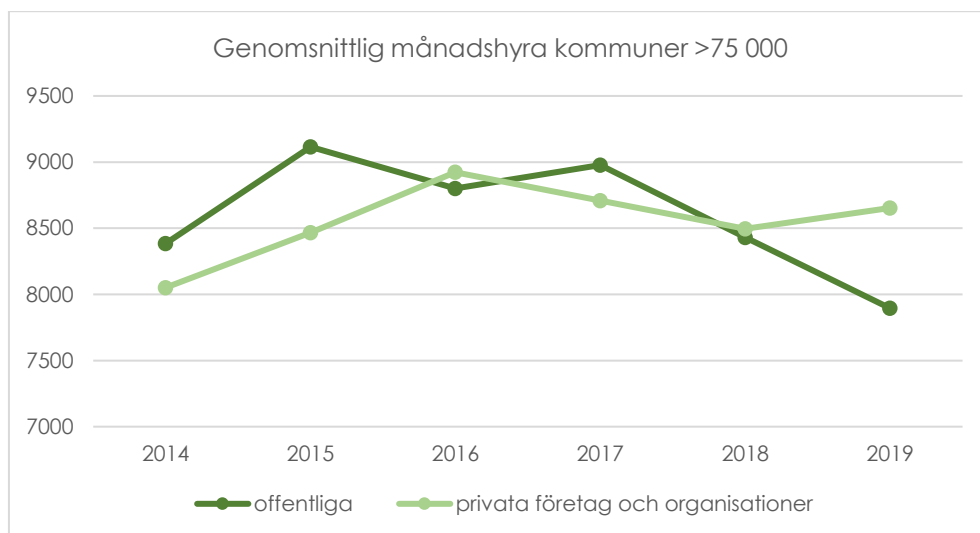
Hyresnivåer

Medelhyran för en nybyggd lägenhet ligger på 7 100 kr för 2 rum och kök med 2019 års hyresnivåer. Det är en hög nivå jämfört med genomsnittet för en lägenhet i det befintliga bostadsbeståndet. Trenden de senaste åren är dock att hyresnivåerna för nybyggda lägenheter sjunkit något. Trenden är tydligast för hyresrätter som byggts av offentliga aktörer i kommuner med mindre än 75 000 invånare. I de större kommunerna, dit Jönköpings kommun räknas, har hyresnivåerna varierat i större utsträckning över tid men med en tydlig minskning i hyresnivåerna sedan år 2017 vad gäller bostäder byggda av offentliga företag. En förklaring kan vara de hyresbostadsstöd som kan betalas ut vid nybyggnad av hyresbostäder. Stöden kan sökas av både offentliga och privata byggaktörer.

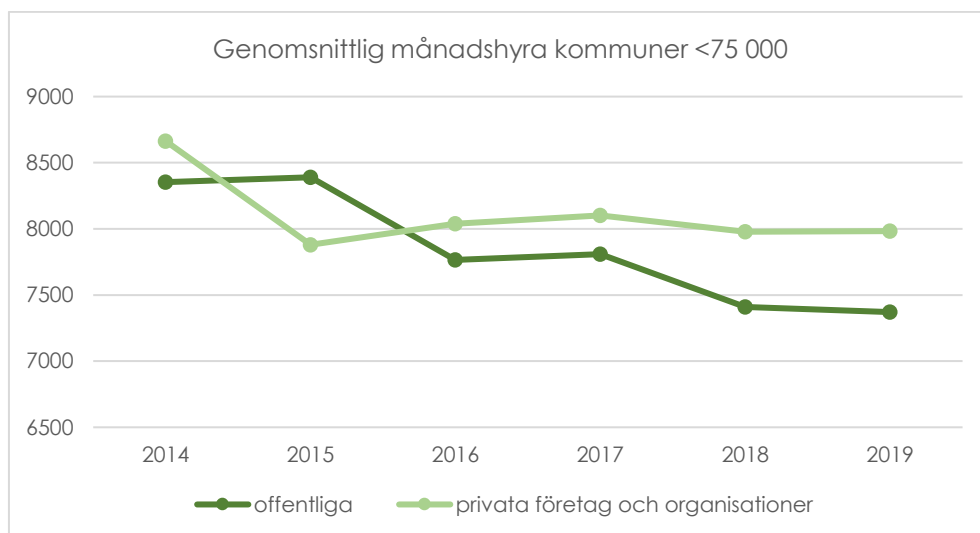
Medelhyra per lägenhet i nybyggda hus 2019

1 rum och kök	5248
2 rum och kök	7138
3 rum och kök	8669
4 rum och kök	10562

Tabellen visar medelhyran för nybyggda lägenheter med 2019 års hyresnivåer, privata och offentliga företag sammantaget. Siffrorna avser kommuner med mindre än 75 000 invånare. **Källa:** SCB



Diagrammet visar genomsnittlig månadshyra i kommuner med mer än 75 000 invånare åren 2014-2019, uppdelat på bostäder som ägs av offentliga respektive privata företag och organisationer. Det är endast Jönköpings kommun i länet som ingår denna grupp kommuner. **Källa:** SCB



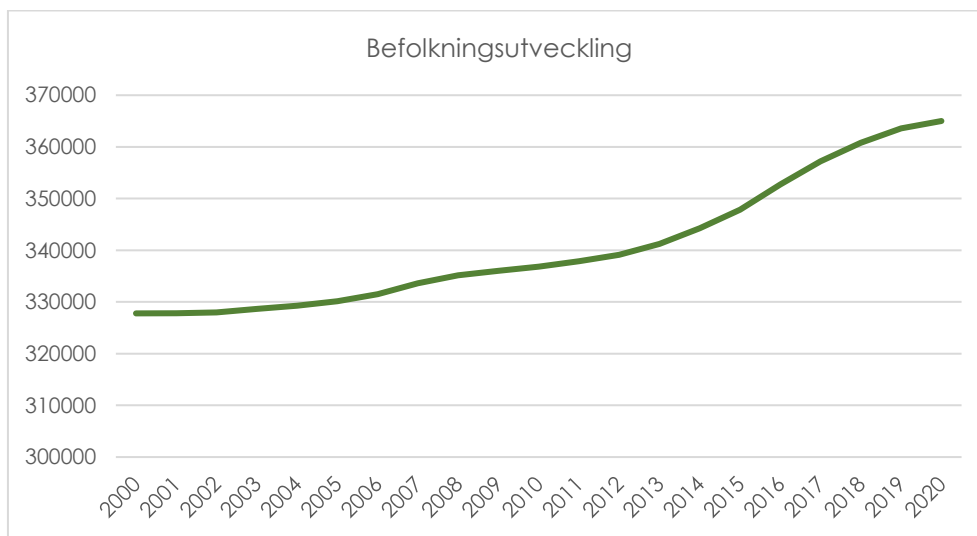
Diagrammet visar genomsnittlig månadshyra i kommuner med mindre än 75 000 invånare åren 2014-2019 uppdelat på bostäder som ägs av offentliga respektive privata företag och organisationer. **Källa:** SCB



Befolkningsutveckling

Länets befolkning har ökat de senaste åren. Befolkningsökningen har dock avtagit jämfört med rekordåret 2016. Under år 2020 fick länet 1 411 nya invånare. Ökningen i länet som helhet berodde i första hand på inflyttning från utlandet och till följd av höga födelsetal. Jönköpings kommun följt av Vaggeryd och Habo stod för den största folkökningen. Samtidigt var det fem kommuner i länet som minskade i befolkning under år 2020. För vissa kommuner beror minskningen det till största del på en utflyttning till andra delar av länet och till övriga landet. För andra kommuner beror det snarare på ett födelseunderskott, det vill säga att det dog fler personer än som föddes under året. Att det är födelseunderskott i flera kommuner har en förklaring i att det är högre dödstal under år 2020 än de föregående åren, vilket sannolikt beror på den coronapandemi som bröt ut under år 2020. Beroende på de demografiska förhållandena i kommunen kan pandemin ha fått något större konsekvenser på befolkningsförändringen i vissa kommuner eftersom coronapandemin har drabbat den äldre delen av befolkningen i högre grad.

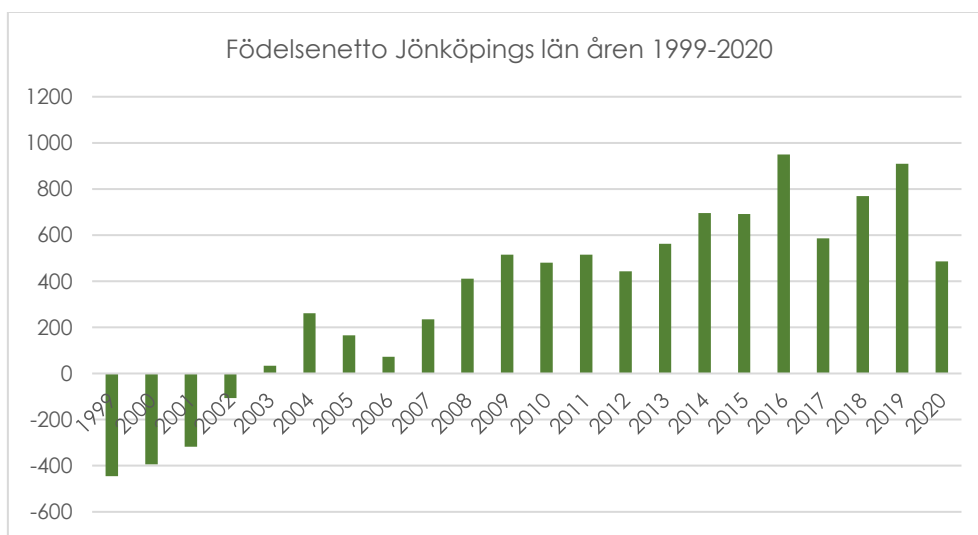
Hur stora hushållen är har betydelse för bedömningen av hur många bostäder som behöver tillkomma framöver. I länet bor vi i snitt 2,24 personer per hushåll. Hushållsstorleken varierar mellan kommunerna. Habo kommun som har ett stort antal barnfamiljer, sticker ut med 2,62 personer per hushåll. Eksjö har lägst genomsnitt med 2,12 personer per hushåll. Under 2020 har det tillkommit 1 711 hushåll i länet. Det har därmed tillkommit fler hushåll i länet än antalet nya personer. Det kan ha flera olika förklaringar såsom förändrad hushållsammansättning till följd av separation eller flytt hemifrån. En befolkningsökning på grund av födelseöverskott medför inte heller att nya hushåll tillkommer.



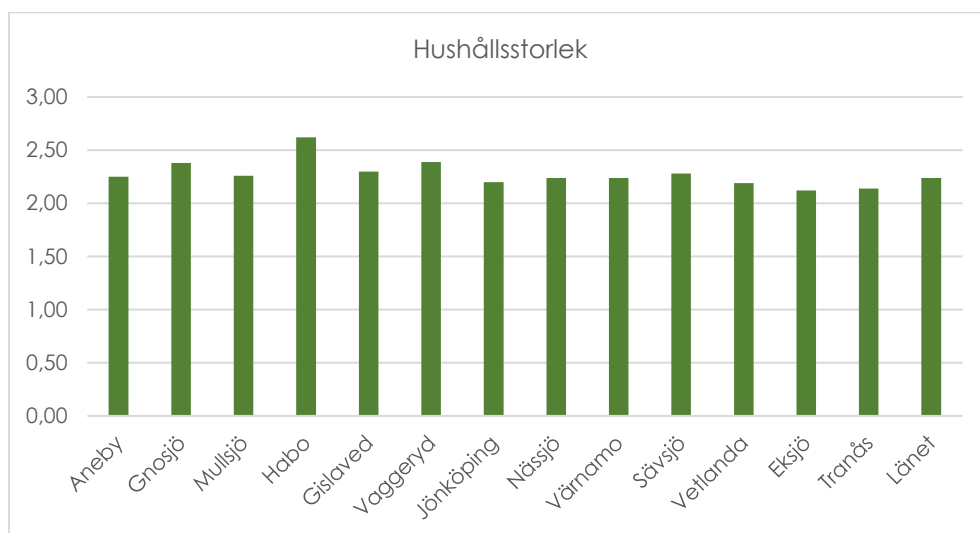
Diagrammet visar befolkningsutvecklingen åren 2000-2020. **Källa:** SCB och Region Jönköpings län.

Kommun/ län	Folk- mängd	Folk- ök- ning	Födelse- överskott/ underskott	Flyttningsnetto			
				Totalt	därav till/från		
					Egna länet	Övriga Sverige	Utlandet
Jönköpings län	365010	1 411	486	836		-266	1102
Aneby	6821	-27	-13	-15	-16	-8	9
Gnosjö	9614	-98	-13	-92	-47	-64	19
Mullsjö	7385	95	12	82	62	6	14
Habo	12589	156	101	54	29	-12	37
Gislaved	29635	-328	-34	-295	-111	-276	92
Vaggeryd	14532	257	54	201	146	8	47
Jönköping	142427	1346	425	879	92	245	542
Nässjö	31563	25	38	-19	-58	-37	76
Värnamo	34530	-30	-34	-5	96	-167	66
Sävsjö	11721	44	11	24	-62	44	42
Vetlanda	27502	36	-34	67	-18	31	54
Eksjö	17788	35	-29	53	-44	26	71
Tranås	18903	-100	2	-98	-69	-62	33

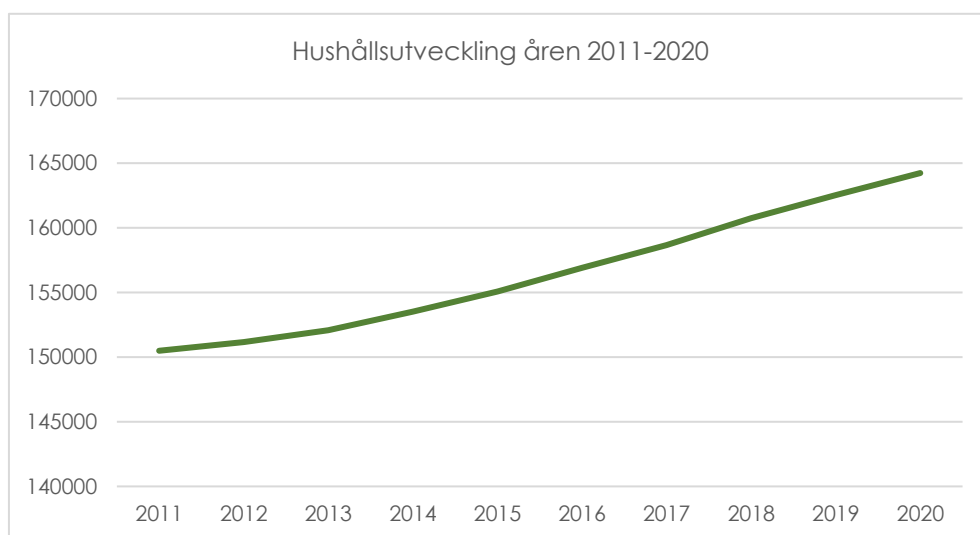
Tabellen visar på befolkningsförändring i länet per kommun år 2020. **Källa:** SCB.



Diagrammet redovisar antalet födda minus antalet döda i Jönköpings län från år 1999 till år 2020. **Källa:** SCB.



Diagrammet visar antal personer per hushåll i länets kommuner och i länet som helhet år 2019. **Källa:** SCB



Diagrammet visar antalet hushåll i Jönköpings län år 2011-2020. **Källa:** SCB

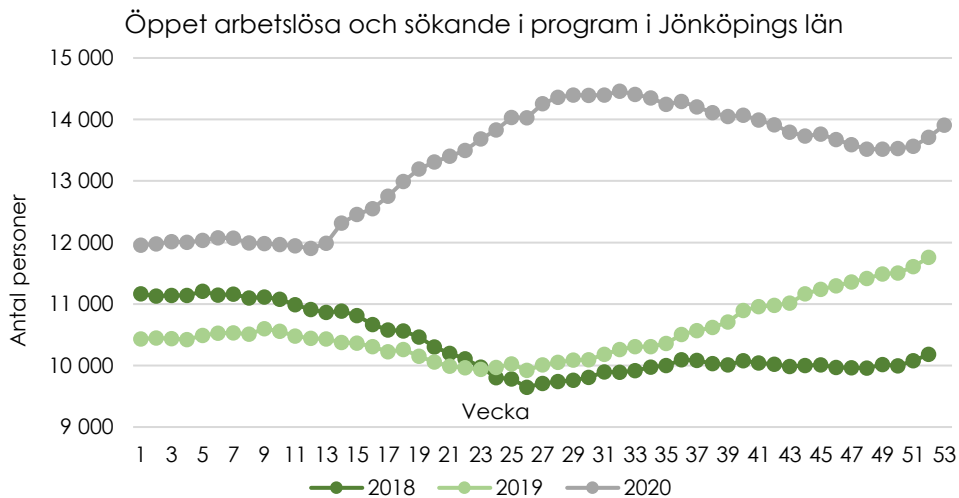


Hushållens ekonomiska utveckling

Arbetslöshet

Coronapandemin har satt tydliga spår på Sveriges arbetsmarknad och nästan alla branscher har påverkats med varsel och uppsägningar som följd. Under år 2020 låg arbetslösheten i snitt runt 8,3 procent, vilket kan jämföras med 6,8 procent 2019. För första gången sedan finanskrisen i slutet av 2010-talet minskade även sysselsättningsnivån i Sverige.²

I Jönköpings län låg arbetslösheten på cirka 7,5 procent i slutet av år 2020, vilket kan jämföras med 8,8 procent för Sverige som helhet vid årets slut.

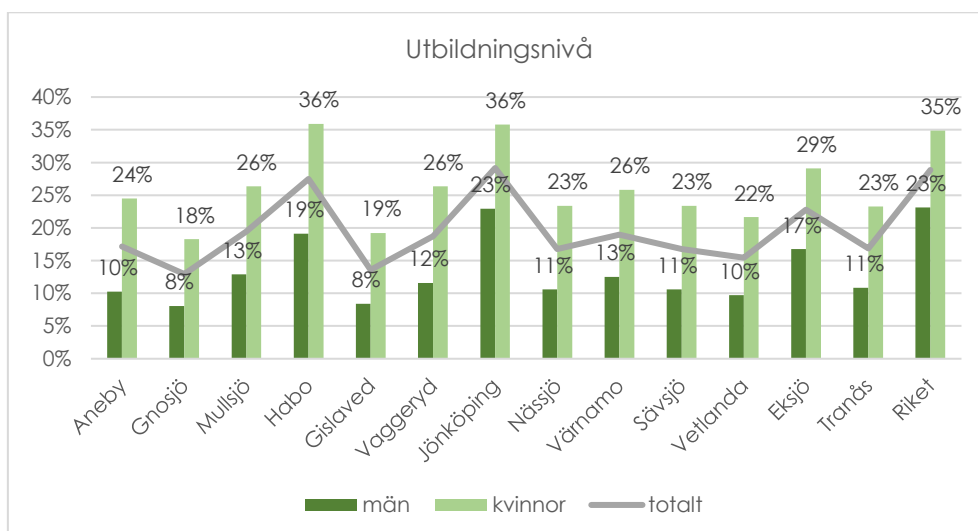


Diagrammet visar antalet personer i länet som var öppet arbetslösa och sökande i program per vecka åren 2018, 2019 och 2020. **Källa:** Arbetsförmedlingen

Utbildningsnivå

Jönköpings län har en lägre utbildningsnivå än riket som helhet, om man ser till hur stor andel av befolkningen som har en eftergymnasial utbildning på tre år eller mer. Precis som i riket som helhet har avsevärt fler kvinnor än män studerat vidare i minst tre år efter gymnasiet. Endast Jönköpings kommun och Habo kommun (vad gäller kvinnor, männen ligger något lägre) har en utbildningsnivå som matchar riket i stort. Lägst utbildningsnivå har invånarna i Gnosjö kommun följt av Gislaveds kommun.

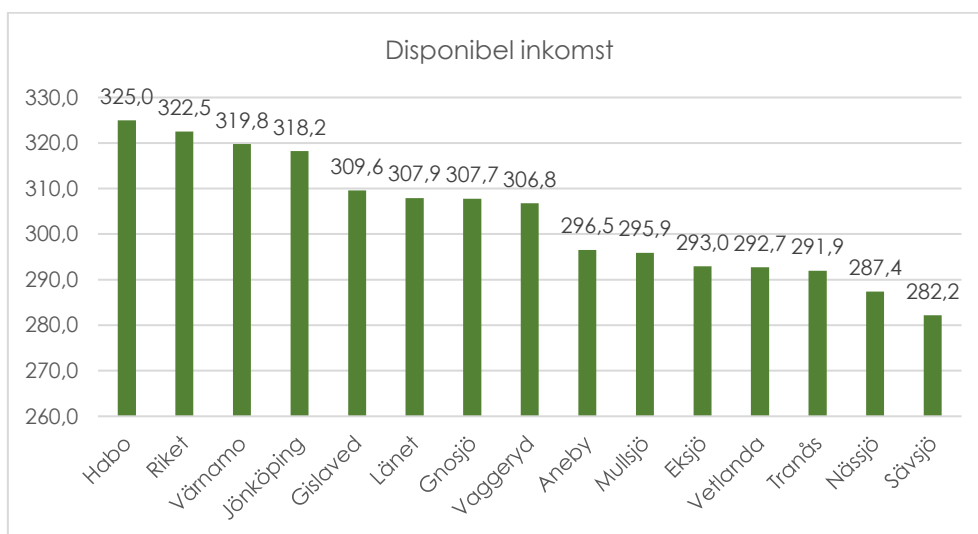
² Källa: SCB



Diagrammet visar andelen av befolkningen, kvinnor respektive män, i länets kommuner som har en eftergymnasial utbildning på tre år eller mer samt siffror för riket som helhet. Siffrorna avser år 2020. **Källa:** SCB

Boendekostnader och disponibel inkomst

Habo kommun är den kommun i länet som har högst disponibel inkomst per person, följt av Värnamo kommun och Jönköpings kommun. Lägst disponibel inkomst per person återfinns i Sävsjö kommun, Näs sjö kommun och Tranås kommun.



Diagrammet visar disponibel inkomst för personer, medelvärde i tusentals kronor, per kommun samt för länet som helhet och riket. Siffrorna avser år 2019. **Källa:** SCB

Vid en genomgång av hur stor andel av den disponibla inkomsten som läggs på boendekostnader framkommer skillnader mellan olika åldersgrupper och mellan kvinnor och män. Tittar man på år 2019 och samtliga åldrar lade 9,6 procent av kvinnorna 40 procent eller mer av sin disponibla inkomst på boendekostnader medan 9,1 procent av männen lade motsvarande andel av inkomsten på boendet. För den äldsta delen av befolkningen ser det annorlunda ut; i åldersgruppen 75-84 år lade 15,7 procent av kvinnorna minst 40 procent av sin inkomst på boendekostnader, vilket dock är betydligt mindre än år 2015 då 21,6 procent av kvinnorna lade 40 procent eller mer av den disponibla inkomsten på sin bostad. I åldersgruppen 85 år eller äldre lade 35,1 procent av kvinnorna 40 procent eller mer av sin inkomst på bostaden, vilket är en ökning med 7,1 procent sedan 2015.

		2015	2016	2017	2018	2019
Samtliga åldrar	män	8,1	8,4	8,0	7,5	9,1
	kvinnor	9,2	8,6	8,8	9,0	9,6
65-74 år	män	4,1	5,1	6,2	5,0	6,5
	kvinnor	8,8	8,7	10,0	9,1	8,4
75-84 år	män	7,2	7,3	9,1	8,9	8,9
	kvinnor	21,6	20,4	17,6	16,8	15,7
85+ år	män	19,2	19,2	17,5	15,6	..
	kvinnor	28,0	31,4	34,9	38,8	35,1

Tabellen visar hur stor andel av kvinnor respektive män som lägger 40 procent eller mer av sin disponibla inkomst på boendekostnader åren 2015-2019. **Källa:** SCB



Bedömning av bostadsmarknadsläget

Enligt den bostadsmarknadsenkät som Boverket skickar till alla kommuner i Sverige, bedömer 10 av länets 13 kommuner att det är underskott på bostäder. Tre kommuner bedömer att det är balans på bostadsmarknaden vilket är en kommun mer än föregående år. I kommunens övriga delar, utanför centralorten bedömer nio kommuner att det är balans på bostadsmarknaden.

Kommun	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Aneby										
Gnosjö										
Mullsjö										
Habo										
Gislaved										
Vaggeryd										
Jönköping										
Nässjö										
Värnamo	Över- skott									
Sävsjö										
Vetlanda										
Eksjö										
Tranås										
Underskott	5	4	6	7	13	13	13	11	11	10
Balans	7	9	7	6	0	0	0	2	2	3
Överskott	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabellen redovisar kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet åren 2012-2021.
Källa: BME.

Bedömning av kommunens bostadsmarknadsläge

	I kommunen som helhet	På centralorten	I kommunens övriga delar
Aneby	Underskott	Underskott	Underskott
Gnosjö	Underskott	Underskott	Balans
Mullsjö	Underskott	Underskott	Balans
Habo	Underskott	Underskott	Balans
Gislaved	Balans	Underskott	Balans
Vaggeryd	Balans	Underskott	Balans
Jönkö- ping	Underskott	Underskott	Underskott
Nässjö	Underskott	Underskott	Underskott
Värnamo	Underskott	Underskott	Balans
Sävsjö	Balans	Balans	Balans
Vetlanda	Underskott	Underskott	Underskott
Eksjö	Underskott	Underskott	Balans
Tranås	Underskott	Underskott	Balans
Totalt			
Under- skott	10	12	4
Balans	3	1	9

Tabellen redovisar kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet, på centralorten och i kommunens övriga delar vid tidpunkten när bostadsmarknadsenkäten besvarats, januari 2021. **Källa:** BME.

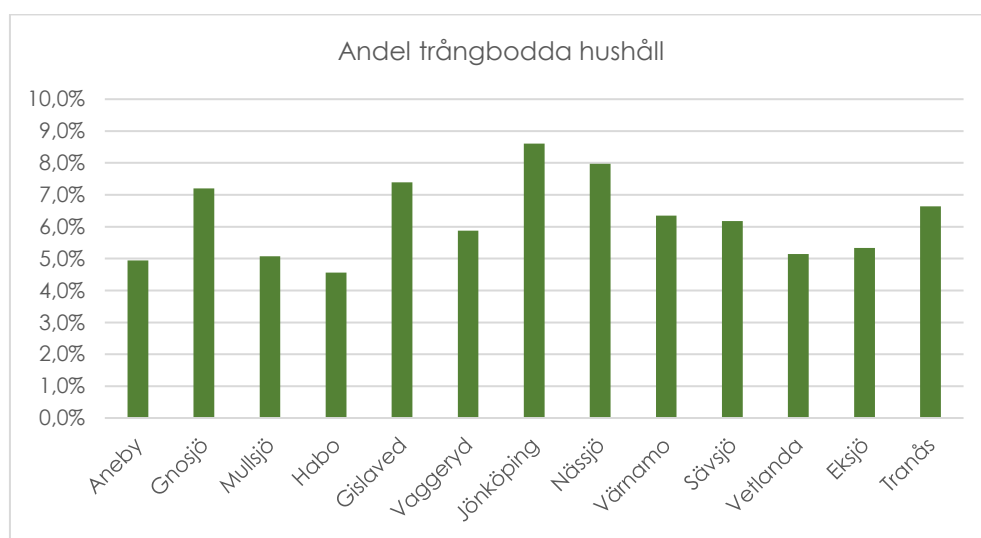
Bedömning av bostadsbrist

Enligt Boverket uppstår bostadsbrist när ett hushåll saknar en rimlig bostad. Boverket har tagit fram en årlig beräkningsmodell där antalet hushåll som saknar en rimlig bostad beräknas på både nationell, regional och lokal nivå. Vad som är en rimlig bostad definieras enligt flera olika kriterier och normer. Resultatet av beräkningsmodellen är flera kvantitativa mått som visar hur många hushåll som har en boendesituation som inte uppfyller de olika kriterierna. Statistiken kompletterar på ett bra sätt kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget och kan bli ett värdefullt underlag för kommunernas arbete med bostadsfrågor.

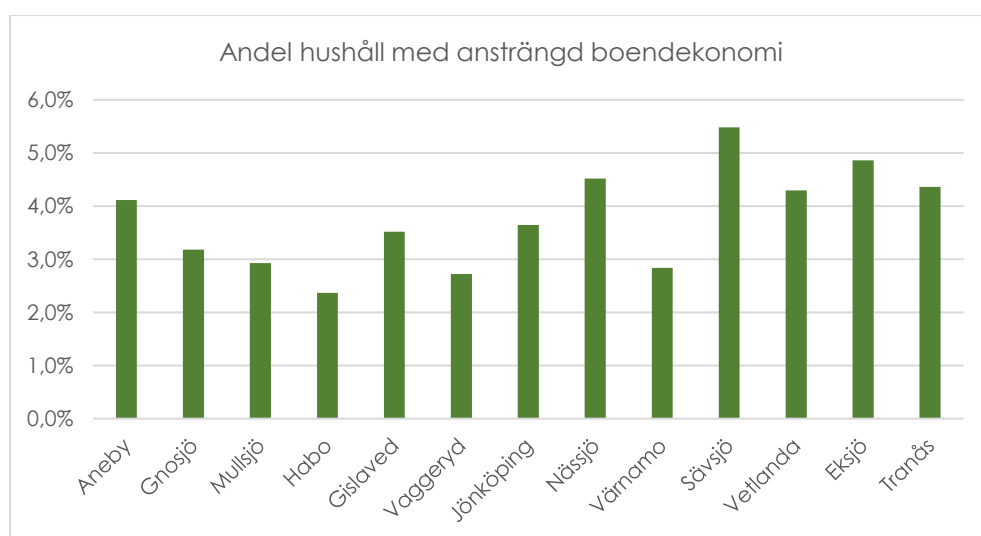
Antalet hushåll i länet som på grund av trångboddhet saknade en rimlig boendelösning uppgick till cirka 11 600 år 2018. Samtidigt hade drygt 6 000 hushåll i länet en ansträngd boendeekonomi. Andelen trångbodda hushåll skiljer sig åt mellan länets kommuner. Jönköpings och Nässjö kommun har högst andel trångbodda hushåll medan Habo, Aneby och Mullsjö kommun har lägst andel. Vad gäller ansträngd boendeekonomi är det Sävsjö och Eksjö kommun som har högst andel hushåll som lever i en sådan situation medan Habo kommun har lägst andel. Sett till de hushåll som både lever i trångboddhet och har en ansträngd boendeekonomi så sticker Nässjö kommun ut med högst andel medan Habo, Vaggeryd och Värnamo har lägst andel.

Mått på bostadsbrist	Andel hushåll i Jönköpings län	Antal hushåll i Jönköpings län
Trångbodda	7,2%	11 613
Ansträngd boendekonomi	3,8%	6 037
Långt pendlingsavstånd	2,1%	3 349
Osäkert boende (upprepade flyttar)	0,8%	1 285
Trångbodda och har ansträngd boendekonomi	0,9%	1 414
Långt pendlingsavstånd och ansträngd boendekonomi	0,1%	127

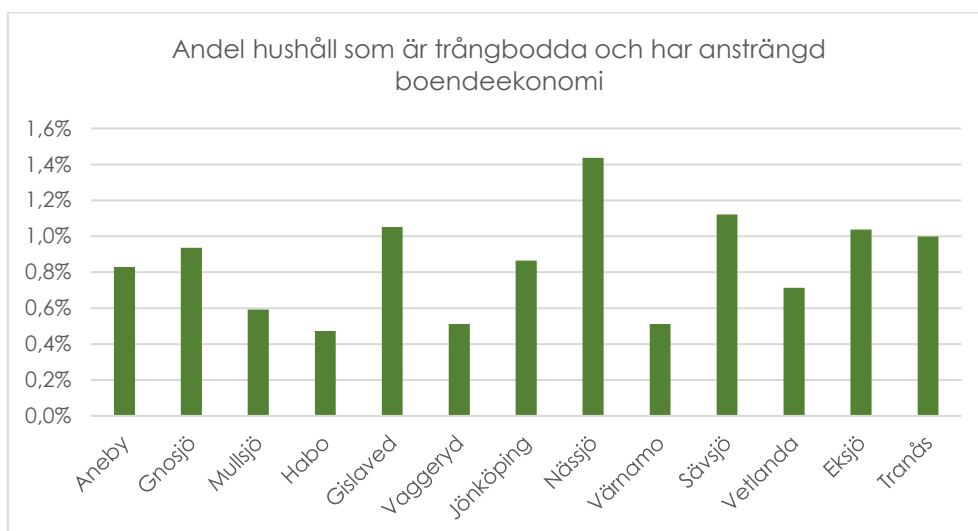
Tabellen visar andelen hushåll och antal hushåll i länet som har bostadsbrist utifrån kvantitativa mått i form av trångbodda hushåll, hushåll med ansträngd boendekonomi, hushåll med långt pendlingsavstånd, hushåll med osäkert boende (upprepade flyttar), hushåll som är trångbodda och har ansträngd boendekonomi, hushåll som har långt pendlingsavstånd och ansträngd boendekonomi. Siffrorna avser år 2018. **Källa:** Boverket (2020). *Öppna data - Bedömning av bostadsbrist*. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/> Hämtad 2021-05-26.



Diagrammet visar andelen trångbodda hushåll per kommun. Siffrorna avser år 2018. **Källa:** Boverket (2020). *Öppna data - Bedömning av bostadsbrist*. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/> Hämtad 2021-05-26.

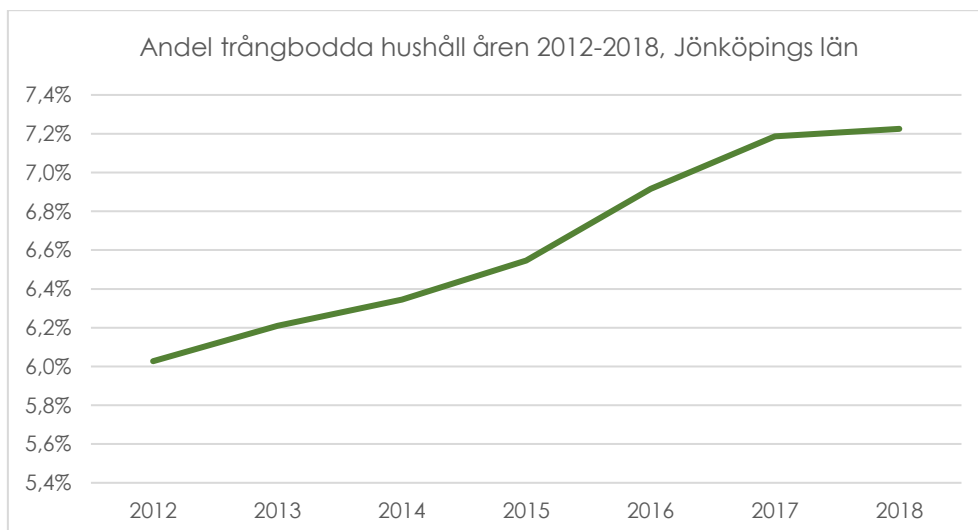


Diagrammet visar andelen hushåll per kommun som har ansträngd boendekonomi. Siffrorna avser år 2018. **Källa:** Boverket (2020). *Öppna data - Bedömning av bostadsbrist*. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/> Hämtad 2021-05-26.

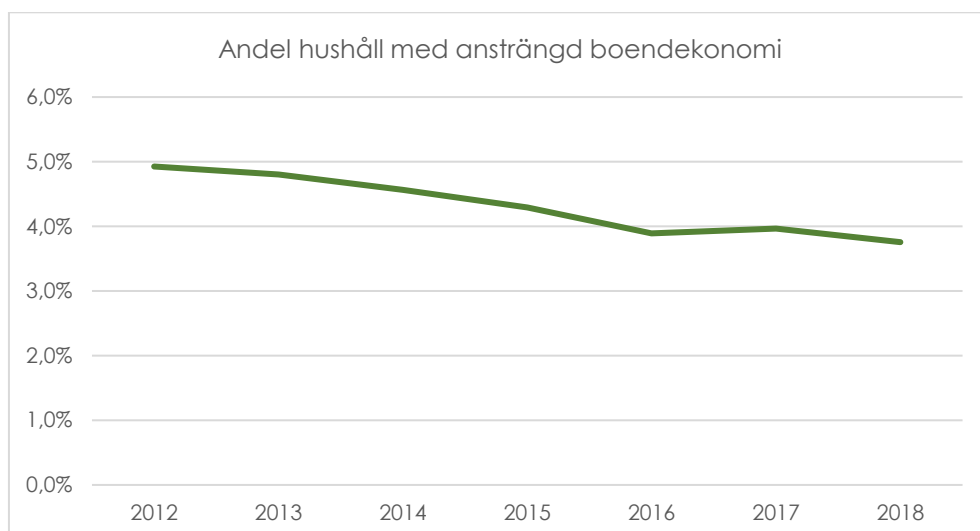


Diagrammet visar andelen hushåll som är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi per kommun. Siffrorna avser år 2018. **Källa:** Boverket (2020). *Öppna data - Bedömning av bostadsbrist*. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/> Hämtad 2021-05-26.

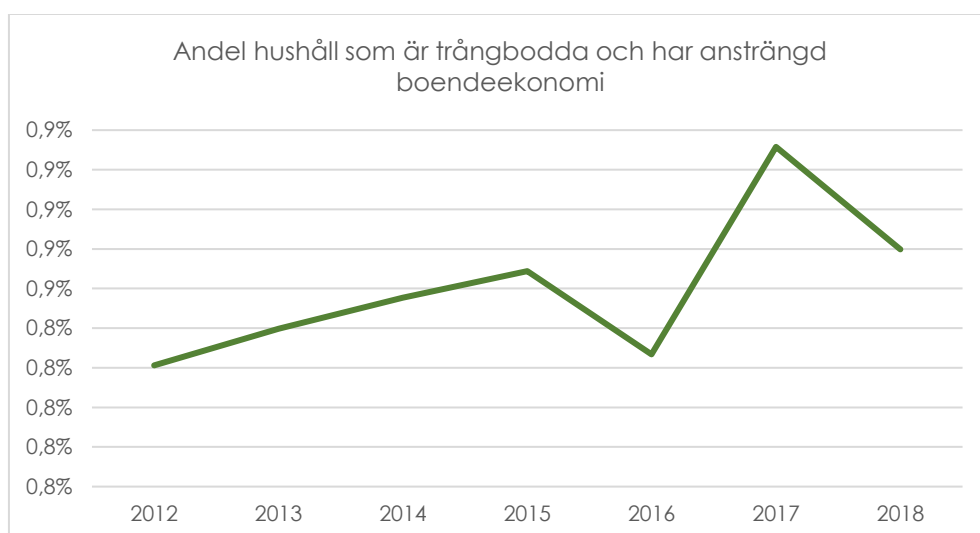
Statistiken visar att trångboddheten har ökat i länet mellan åren 2012 och 2018. År 2018 var det cirka 2500 fler hushåll som var trångbodda jämfört med år 2012. Däremot har andelen hushåll som har ansträngd boendeekonomi minskat under samma period. Andelen hushåll som både är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi har varierat under perioden men sammantaget är det fler hushåll som lever under sådana ansträngda omständigheter år 2018 än år 2012.



Diagrammet visar andelen hushåll som är trångbodda i Jönköpings län över tid, åren 2012-2018. **Källa:** Boverket (2020). *Öppna data - Bedömning av bostadsbrist*. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/> Hämtad 2021-05-26.



Diagrammet visar andelen hushåll som har ansträngd boendekonomi i Jönköpings län över tid, åren 2012-2018. **Källa:** Boverket (2020). *Öppna data - Bedömning av bostadsbrist*. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/> Hämtad 2021-05-26.



Diagrammet visar andelen hushåll som är trångbodda och har ansträngd boendekonomi i Jönköpings län över tid, åren 2012-2018. **Källa:** Boverket (2020). *Öppna data - Bedömning av bostadsbrist*. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/> Hämtad 2021-05-26.

Bostadssituationen för ungdomar och studenter

Ungdomar

Läget på bostadsmarknaden för ungdomar har varit ansträngt under många år. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät bedömer nio av länets kommuner att det är underskott på bostäder för ungdomar. Resterande fyra kommuner bedömer att det är balans på bostadsmarknaden för ungdomar. Den främsta orsaken till obalansen bedömer kommunerna hänger ihop med den generella bristen på lediga bostäder samt att det finns för få små lediga lägenheter. Ytterligare en orsak som flera kommuner anger är att de bostäder som är lediga är för dyra för ungdomar.

Sju av länets kommuner anger att det görs insatser för att underlätta för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden. I två kommuner sker nyproduktion eller ombyggnation av bostäder som är avsedda för ungdomar. I två kommuner sker nyproduktion av bostäder med överkomliga hyror som ett sätt att underlätta för ungdomar. En kommun anger att kommunen gör insatser som underlättar för två eller flera att hyra en lägenhet tillsammans. Det pågår samtidigt en generell satsning på bostadsbyggande i flera kommuner vilket bedöms underlätta även för ungdomars bostadssituation. Hälften av kommunerna anger att det inte pågår några insatser för att underlätta för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden.

Studenter

Jönköpings kommun med Jönköping University har flest antal studenter i länet. Högskoleutbildningar finns också i ytterligare några kommuner i länet däribland Värnamo och Eksjö. Sex av länets kommuner anger att det finns en bostadsmarknad för studenter i kommunen. Av dessa är det tre kommuner som har särskilda studentbostäder där Jönköpings kommun står för majoriteten, 2 700 bostäder. Fyra kommuner bedömer att det är underskott på bostäder för studenter medan två kommuner bedömer att det är balans på bostadsmarknaden. I övriga sju kommuner bedöms det inte vara aktuellt med bostäder för studenter eftersom det saknas högskola i närområdet.

Tre av kommunerna som angett underskott på bostäder anger att underskottet beror på att det finns generellt få lediga bostäder. Jönköpings kommun som har störst antal studentbostäder anger också att de lediga bostäder som finns ligger i områden som inte är attraktiva för studenter. En kommun anger att underskottet beror på att det saknas särskilda studentbostäder.

Bostadssituationen för nyanlända

Under 2020 tog sju av kommunerna i Jönköpings län emot nyanlända på anvisning, medan resterande kommuner inte hade något mottagande på anvisning under året. Två av de kommuner som hade ett mottagande på anvisning framförde önskemål till Länsstyrelsen om ett sänkt kommunalt till följd av brist på bostäder.

Fem av länets kommuner bedömer att det finns ett underskott på bostäder för anvisade nyanlända, och att detta hänger ihop med en allmän brist på bostäder alternativt en brist på stora lägenheter. Andra skäl som anges är att hyresvärdarna ställer höga krav på potentiella

hyresgäster eller inte godkänner vissa typer av inkomster, att det råder brist på lägenheter med rimliga hyror samt att hyresvärdar kan vara obenägna att hyra ut till nyanlända hushåll.

Enligt Länsstyrelsens årliga lägesbildsrapport inom integrationsområdet anser länets kommuner rent generellt att nyanlända har goda möjligheter att hitta ett långsiktigt boende, även om det finns fastighetsägare som kräver fast inkomst och inte godtar tidsbegränsade ersättningar. Svårigheter kan dock uppstå i samband med familjeåterföreningar, då fler familjemedlemmar ansluter vilket medför behov av större bostäder. I princip bosätts anvisade nyanlända med närhet till service och kommunikationer.

Nio av länets kommuner anger att de har ett regelbundet samarbete med det kommunala bostadsbolaget i syfte att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända, medan endast en kommun anger att det finns ett motsvarande samarbete med privata fastighetsägare. Däremot tar merparten av kommunerna kontakt med privata fastighetsägare när det uppstår ett behov. Drygt hälften av länets kommuner erbjuder anvisade nyanlända tillsvidarekontrakt medan resterande erbjuder tidsbegränsade kontrakt.

Utöver de personer som tas emot via anvisning väljer många nyanlända att bosätta sig på egen hand i en kommun, så kallat självbosatta. Endast tre av länets kommuner gör bedömningen att det råder balans på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända, och endast en kommun i länet gör bostadsrelaterade insatser för denna grupp. I Länsstyrelsens lägesbildsenkät anger flera kommuner att de överlag besitter en låg kunskap om gruppen självbosatta och deras situation då de inte arbetar aktivt med gruppen.

Bostäder för äldre

Särskilda boendeformer för äldre är sådana bostäder som kräver ett särskilt biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen, till exempel äldreboenden eller demensboenden. Elva kommuner bedömer att utbudet är i balans för särskilda boendeformer för äldre medan två kommuner bedömer att det är underskott på denna boendeform.

Det finns också andra boendeformer där målgruppen är äldre personer. Seniorbostäder är bostäder inom det ordinarie bostadsbeståndet som är avsedda för personer över en viss ålder. Tanken är att bostäderna ska vara utformade efter äldres behov av tillgänglighet och trygghet. I nio av länets kommuner finns sådana seniorbostäder. Sex kommuner bedömer att det är ett underskott på seniorbostäder. Trygghetsbostäder är en boendeform som har tillkommit för att ge äldre som önskar det tillgång till större gemenskap och trygghet. Det finns en stor variation av trygghetsbostäder, även om trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal är gemensamma nämnare för många. Trygghetsbostäder finns i tio av länets kommuner. Sex kommuner bedömer att det råder ett underskott på trygghetsbostäder.

Bostäder för personer med funktionsnedsättning i behov av särskilt boende

Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning är sådana bostäder som kräver ett särskilt biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen, t.ex. gruppboendestäder eller serviceboendestäder. Sju kommuner, det vill säga mer än hälften av kommunerna bedömer att det är underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende.

Underskottet gäller i stora delar både gruppbestäder och servicebestäder. Det pågår byggnation eller planerad byggnation av bostäder för målgruppen i flera kommuner.

Våldsutsatta

De flesta som utsätts för våld eller hot om våld av närstående är kvinnor. Våldsutsatta har generellt sett en mycket svår situation på bostadsmarknaden, bland annat till följd av bostadsbrist, höga krav för att få ett hyreskontrakt och ekonomisk utsatthet. Den våldsutsatta kan även leva under hot och i en riskfylld situation, vilket kan leda till att bostad måste ordnas i en annan kommun. Allt fler kommuner runt om i Sverige har därför en strukturerad samverkan för att ordna bostäder för våldsutsatta.³ I Jönköpings län har 12 av 13 kommuner samverkan med andra kommuner när det gäller kvinnor som utsatts för våld av närstående och på grund av hotbild behöver flytta till annan kommun. Länets kommuner har tillsammans med Länsstyrelsen tagit fram en gemensam överenskommelse för att underlätta byte av bostadsort för personer utsatta för våld i nära relationer.

Det finns ingen skyldighet för allmännyttan att ge förtur till bostäder för våldsutsatta, men det finns heller inga juridiska hinder för att göra det. Kommuner som ger denna typ av förtur ställer ofta olika typer av krav, såsom intyg från socialtjänsten eller krav kring ekonomi och tidigare bosättning i kommunen. Förtur fungerar med andra ord framförallt för de våldsutsatta som har möjlighet att bo kvar i sin hemkommun.⁴ I Jönköpings län anger tre av länets kommuner att kvinnor utsatta för våld av en närstående har fått förtur till en bostad i kommunen.

Hemlöshet

Kommunen kan på olika sätt arbeta för att motverka hemlöshet. Hemlöshet är ett samlingsbegrepp för ett antal situationer som personer kan befinna sig i kort eller lång tid. Socialstyrelsen har definierat fyra situationer; akut hemlöshet till exempel härbärg och kvinnojour, boende på institutioner och i kategoriboenden, långsiktig boendelösning exempelvis att hyra i andra hand av socialtjänsten och slutligen eget ordnat kortsiktigt boende exempelvis att bo hos vänner. Socialstyrelsen har kartlagt hemlösheten i Sverige vart sjätte år sedan 1993 (på uppdrag av regeringen). Den senaste nationella kartläggningen av hemlöshet genomfördes 2017. Nationellt sett har hemlösheten ökat sedan 2011⁵, och 2017 var drygt 900 personer hemlösa i länet enligt Socialstyrelsens kartläggning. Av dem var det en större andel män än kvinnor. Hemlöshet fanns i alla länets kommuner med undantag från en. Den hemlöshetssituation som de flesta av länets hemlösa befinner sig i är långsiktiga boendelösningar som exempelvis att hyra i andra hand av kommunen, så kallade sociala kontrakt.

³ Källa: SKR

⁴ Ibid.

⁵ Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär, Socialstyrelsen 2017



Coronapandemin och påverkan på bostadsmarknaden

I årets bostadsmarknadsenkät ställs frågan om huruvida kommunens bostadsmarknad påverkats av den pågående coronapandemin, utifrån ökade bostadspriser, ökad hemlöshet, fler vräkningar, ökat behov av ekonomiskt bistånd till följd av högre boendekostnader eller större trångboddhet. Endast en kommun i länet anger att bostadsmarknaden har påverkats av pandemin, och att det då handlar om en ökad trångboddhet. Flera kommuner har dock i dialog med Länsstyrelsen framfört att de ser en ökad efterfrågan på villor. Länsstyrelsen har också erfaren att hyresvärdar generellt sett under pandemin har varit förstående vid sena hyresbetalningar, vilket kan få konsekvenser för vissa hushåll på sikt om det leder till högre hyresskulder (se avsnittet *Länsstyrelsens uppdrag att motverka vräkningar*).

Coronapandemins långsiktiga effekter på bostadsmarknaden och på människors sätt att bo kan man naturligtvis bara spekulera om, och det är frågor som får analyseras mer på längre sikt. Redan idag ser vi dock tendenser i form av större efterfrågan på villor i ena ändan, och negativa effekter av trångboddhet i den andra ändan.

Enligt Svensk Mäklarstatistik har bostadspriserna under det senaste året ökat i riket i stort och Jönköpings län är inget undantag. Vad gäller bostadsrätter var ökningen i länet 10 procent mellan maj 2020 och maj 2021, och vad gäller villor var ökningen 12 procent för motsvarande period. Priset på bostäder påverkas av en mängd faktorer; räntan, arbetsmarknaden, börsen, befolkningsutvecklingen, inkomstutvecklingen, bolåneregler och så vidare. I en intervjustudie genomförd på uppdrag av Rådet för hållbara städer⁶ pekar en majoritet av de intervjuade på pandemins påverkan på bostadsmarknaden i stort och på hur vi förhåller oss till våra bostäder. De flesta har under året tillbringat mer tid i hemmet, både till följd av mer hemarbete och minskat socialt umgänge. Detta har lett till behov av och önskemål kring en större bostadsyta och större efterfrågan på småhus med trädgård eller lägenheter med uteplats. Trots att samhällsekonomin i sin helhet har varit satt under hård press under pandemiåret har prisökningen på småhus och större lägenheter varit tydlig. En ökad efterfrågan på småhus i närheten av städer är dock ingenting nytt som av nödvändighet kopplar an till pandemin, utan en utveckling som pågått och som möjligen förstärkts, eller kommer att förstärkas, av pandemin.⁷

En annan fråga som aktualiserats under coronapandemin är trångboddhet och dess konsekvenser. Konsekvenserna handlar både om en sannolikt ökad risk att bli smittad av covid 19 när fler bor på färre kvadratmeter,⁸ och om det faktum att inte minst barn påverkas negativt av trångboddhet i förhållande till hälsa, miljö och skolgång.⁹

⁶ <https://www.hallbarstad.se/radet-for-hallbara-stader/>

⁷ [Pandemins påverkan på hållbara städer och samhällen](#), en undersökning på uppdrag av Rådet för hållbara städer

⁸ [Trångboddhet och smittspridning under en pandemi \(sll.se\)](#)

⁹ [Ny rapport ger belägg för att trångboddhet påverkar barn och unga negativt \(sll.se\)](#)



Kommunernas planering av bostadsförsörjningen

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) 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 och kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik och styrning genom marköverlåtelse- och exploateringsavtal. Här beskrivs kommunernas arbete med några av dessa verktyg. Uppgifterna är till största del hämtade från Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME).

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Samtliga kommuner i länet har riktlinjer för bostadsförsörjning. Flera kommuner ska eller har påbörjat arbetet med att uppdatera eller ta fram nya riktlinjer. Anledningen är i flera fall att riktlinjerna bedöms inaktuella på grund av att bostadsbyggandet har skett i högre takt än förväntat. Tre kommuner har antagit nya riktlinjer under 2021.

Samtliga kommuner beskriver att det sker en samverkan mellan flera förvaltningar och sakområden kring planeringen för bostadsförsörjningen. Det är däremot få kommuner som anger att det sker en samverkan med andra kommuner i bostadsplaneringen. Tio kommuner anger att det sker en samverkan med andra aktörer till exempel, privata fastighetsägare, markägare och byggaktörer. Exempel på aktiviteter som genomförts är byggfrukostar där lokala fastighetsägare, bank, mäklare med flera har bjudits in för diskussioner, framförallt kring aktuella frågor när det kommer till bostadsbyggande i kommunen. Vissa aktiviteter har dock satts på paus på grund av den pågående coronapandemin.

Kommun	Riktlinjer antagna år
Aneby	2016
Gnosjö	2016
Mullsjö	2013
Habo	2021
Gislaved	2015
Vaggeryd	2017
Jönköping	2019
Nässjö	2017
Värnamo	2016
Sävsjö	2021
Vetlanda	2017
Eksjö	2016
Tranås	2017

Tabellen anger vilket år kommunen antagit riktlinjer för bostadsförsörjning.

Allmännyttan

Ett av de verktyg som kommunerna har för att säkerställa sitt ansvar avseende bostadsförsörjningen är allmännyttan.

Elva av länets kommuner har allmännyttiga bostadsbolag, och det finns totalt tretton bolag. AB Tranås bostäder är formellt sett inte ett allmännyttigt bostadsbolag då endast 20 procent av bolagets omsättningskostnader utgörs av bostäder. I Aneby kommun finns en allmännyttig stiftelse. Jönköpings kommun och Eksjö kommun har två allmännyttiga bolag, medan Nässjö kommun har ett allmännyttigt bolag och en allmännyttig stiftelse.

Samtliga allmännyttiga bolag har ägardirektiv. Ägardirektiven är ett verktyg för kommunerna att genom allmännyttan säkerställa sitt lagstadgade ansvar för bostadsförsörjningen. Detta får dock inte ske på ett sätt som missgynnar andra aktörer eller som leder till att det allmännyttiga bolaget åsidosätter affärsmässigheten i verksamheten.

För att ägardirektiven ska anses vara uppdaterade ska de vara framtagna år 2011 eller senare, det vill säga efter att lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag trädde ikraft. Samtliga ägardirektiv i länets kommuner är aktuella och har tagits fram från år 2017 och framåt.

Vad som preciseras i ägardirektiven skiljer sig åt kommunerna emellan, vilket illustreras av tabellen.

	En precisering av det allmännyttiga syftet	Bolagets ansvar när det gäller bostäder avsedda för särskilda målgrupper, såsom studenter, äldre personer eller personer med funktionsnedsättning	Bolagets ansvar när det gäller bostäder för ungdomar/unga vuxna	Bolagets ansvar när det gäller bostäderna av nyantända	Bolagets ansvar när det gäller bostäder för hushåll som har svårt att klara sig på marknadens villkor	Hur bolagets uthyringskriterier ska vara utformade	Bolagets roll i en socialt hållbar bostadsförsörjning	Ingen av dessa frågor behandlas i ägardirektiven
Aneby	-	-	-	-	-	-	-	-
Gnosjö		X					X	
Mullsjö	X							
Habo	X							
Gislaved	X						X	
Vaggeryd	X	X					X	
Jönköping	X	X			X		X	
Nässjö	X						X	
Värnamo	X	X	X	X	X		X	
Sävsjö	X							
Vetlanda		X	X					
Eksjö	X	X	X	X	X		X	
Tranås	-	-	-	-	-	-	-	-

Tabellen visar en precisering av innehållet i ägardirektiven till de allmännyttiga bostadsbolagen i länets kommuner. **Källa:** BME

Nio av de elva kommuner som har ägardirektiv har gjort en precisering av det allmännyttiga syftet i direktiven. Sju kommuner preciserar bolagets roll i en socialt hållbar bostadsförsörjning. Ingen av kommunerna ställer genom ägardirektiven krav på hur bolagets uthyrningskriterier ska vara utformade.

Vad gäller bolagets ansvar för särskilda grupper skiljer det sig åt kommunerna emellan avseende vilka grupper som omnämns. Drygt hälften av kommunerna lyfter bolagets ansvar för särskilda grupper såsom studenter, äldre personer och personer med funktionsnedsättning. Tre kommuner lyfter bolagets ansvar när det gäller bostäder för ungdomar och unga vuxna, och två kommuner pekar på ansvaret vad gäller nyanlända personer. Tre kommuner lyfter bolagets ansvar när det kommer till bostäder för hushåll som har svårt att klara sig på marknadens villkor mer generellt.

Fyra av kommunerna i länet anger genom sina ägardirektiv, alternativt i annat strategibeslut eller principdokument, vilka krav som ska ställas på blivande hyresgäster i allmännyttans bestånd. De krav som ställs handlar exempelvis om att hyresgästen ska vara fri från skulder och ha en tillräcklig inkomst, samt vilka typer av inkomster som är godkända för att ett hyreskontrakt ska kunna bli aktuellt. Kraven kan även handla om ålder eller skötsamhet i tidigare boenden.

Endast i en kommun i länet, Jönköpings kommun, förekommer det att lägenheter i allmännyttan lottas ut. Det rör sig då om lägenheter med kort uppsägningstid, till exempel dödsbon, och cirka 70-100 lägenheter per år.

Söka bostad i kommunen

Kommunen kan på olika sätt hjälpa personer som söker en bostad. Det allmännyttiga bostadsbolaget har i samtliga kommuner en egen bostadskö. Av länets kommuner anger 12 att de har en lista med hyresvärdar på sin webbplats. Vaggeryd, Värnamo och Nässjö kommuner anger även att de har en särskild bostadsportal på sin webbplats medan Tranås anger att de är med i en regional bostadsportal på webben. I Jönköpings kommun finns en särskild studentbostadsportal. Det är inte någon kommun i länet som har en kommunal bostadsförmedling. Vissa kommuner använder sig av någon form av förtursystem för att underlätta för möjligheten för vissa personer att få en bostad inom kommunen. Sju kommuner anger att det går att ansöka om förtur i det allmännyttiga bostadsföretagets egen kö. I fyra av dessa kommuner behöver personen som ansöker om förtur styrka behovet med ett intyg från en läkare, psykolog, kurator, socialsekreterare eller liknande. Det är i första hand de som fått arbete i kommunen som får förtur, men även personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet, kvinnor utsatta för våld av närstående och personer med medicinska eller sociala skäl. Sammanlagt fördelades 116 bostäder med förtur i länets kommuner.

Uthyrning av lägenheter i andra hand

Tolv av tretton kommuner i Jönköpings län hyr ut lägenheter i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Personerna som bor i dessa lägenheter har dock inte fullt besittningsskydd, och boendet är ofta förenat med särskilda villkor samt någon form av tillsyn från socialtjänstens sida. Länets kommuner hyrde totalt sett ut 750 lägenheter under 2020, vilket är en minskning från år 2019 då 891 lägenheter hyrdes ut i andra hand och från år 2018 då motsvarande siffra var 936. De flesta lägenheter som hyrs ut i andra hand innehar kommunen med hyresrätt.

Hyresgarantier

Tre av länets kommuner använder sig av kommunala hyresgarantier i enlighet med lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter 2 kap 6 §. En kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst. Det kan handla om att hyresgästen inte lever upp till bostadsbolagets krav på inkomst och därmed nekats ett hyreskontrakt, men att kommunen ser att hyresgästen har goda förutsättningar att betala hyran. 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 via Boverket. De personer som kommunen kunnat hjälpa med en kommunal hyresgaranti är exempelvis personer med låg inkomst i förhållande till hyresvärdens krav, personer med betalningsanmärkning, personer som saknar en av hyresvärdens godkänd anställningsform eller inkomstkälla och personer som tidigare har misskött sig i sitt boende.



Länsstyrelsernas uppdrag om vräkningsförebyggande arbete

Länsstyrelserna fick i 2020 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete att motverka vräkningar av barnfamiljer. Länsstyrelserna har haft varierande resurser att arbeta med uppdraget och coronapandemin har för många länsstyrelser inneburit att planerade aktiviteter har framflyttats då omprioriteringar har varit nödvändiga. Uppdragets placering internt hos respektive länsstyrelse skiljer sig också åt och påverkar både hantering och process av uppdraget. På Länsstyrelsen i Jönköpings län har arbetet bedrivits av samhällsbyggnadsenheten i samverkan med enheten för social hållbarhet.

Nationell samverkan

Länsstyrelserna har haft en aktiv nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdraget vid handläggarringar och seminarium. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt tillsammans med Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet och Sveriges Allmännyttiga samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden.

Inspelat utbildningspaket

Länsstyrelserna har gemensamt tagit fram ett filmat utbildningspaket där arbetet har samordnats av expertgruppen för bostadsförsörjning inom länsstyrelsernas samhällsbyggnadsnätverk. Utbildningspaketet ska fungera som ett stöd till kommuner, fastighetsägare och kronoinspektörer i deras vräkningsförebyggande arbete och bidra till både kunskapsuppbyggnad och praktiskt stöd. I filmen berättar jämställdhets- och bostadsminister Märta Stenevi om bakgrunden till länsstyrelsernas uppdrag, företrädare från kommuner och bostadsbolag om goda exempel och arbetssätt för att undvika vräkningar av barnfamiljer, Kronofogdemyndigheten om statistik och vräkningsprocessen, samt företrädare från Rädda Barnen om centrala utmaningar och konsekvenser för barn som drabbas av vräkning.

Regional aktivitet - seminarium om vräkningsförebyggande arbete

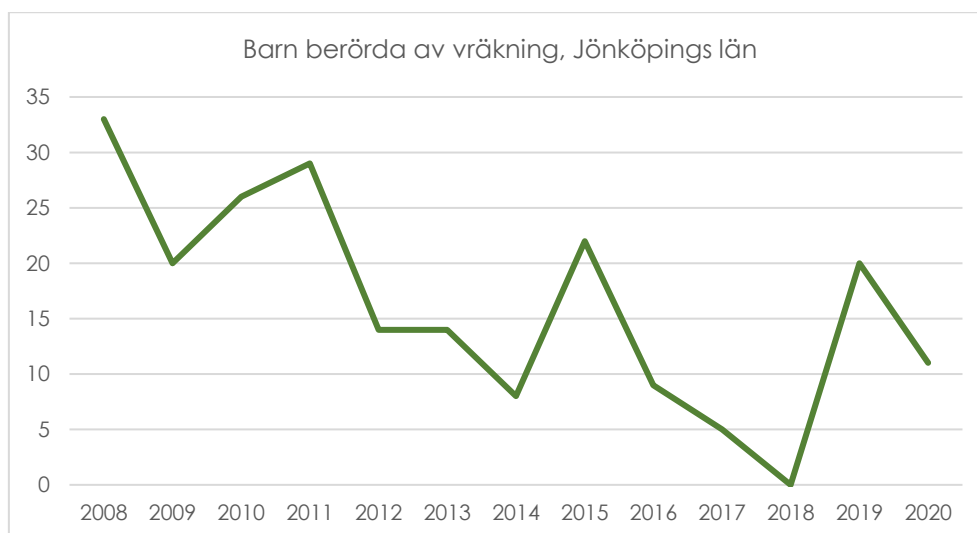
Länsstyrelsen i Jönköpings län har under våren 2021 arrangerat ett seminarium om vräkningsförebyggande arbete. Målgruppen var länets kommuner och allmännyttiga och privata bostadsbolag. Under seminariet redogjorde Kronofogden för hur situationen ser ut i länet vad gäller antalet vräkningar, hur en avhysning går till samt hur Kronofogden arbetar för att förebygga vräkningar. Länsstyrelsen höll i ett pass om barnkonventionen och bostadsfrågan utifrån ett barnperspektiv. Vi hörde också Jönköpings kommun som har två heltidsanställda hyresskuldrådgivare berätta om sitt arbete, Tranås kommun som redogjorde för en ny rutin med bl.a. tidig dialog med hyresvärdar i kommunen samt det allmännyttiga bostadsbolaget Vätterhem som berättade om sitt arbete med att förebygga vräkningar. Erfarenheter från seminariet och tidigare dialoger med kommunerna är att det finns behov och önskemål om fortsatt samverkan kring frågan och Länsstyrelsen kommer att följa upp med ytterligare aktiviteter.

Situationen i Jönköpings län

År 2020 kom det in 176 ansökningar om avhysning till Kronofogden för verkställighet i länet. Av dessa ledde 47 till verkställda avhysningar vilket motsvarar 27%. Barn berördes i sju ärenden och det innebar att sammanlagt 11 barn berördes av verkställda avhysningar. För hela Sverige var det 251 verkställda ärenden där 449 barn berördes.

Kommun	2018		2019		2020	
	Antal Ansökningar	Antal Verkställda	Antal Ansökningar	Antal Verkställda	Antal Ansökningar	Antal Verkställda
ANEBY	2	0	3	2	5	2
EKSJÖ	3	1	7	2	5	1
GISLAVED	37	13	24	5	31	5
GNOSJÖ	3	2	4	0	4	2
HABO	2	0	1	0	0	0
JÖNKÖPING	61	8	56	25	62	16
MULLSJÖ	1	0	2	0	1	0
NÄSSJÖ	11	6	21	11	18	5
SÄVSJÖ	3	0	4	1	5	1
TRANÅS	13	4	6	4	9	5
VAGGERYD	5	1	3	2	12	1
VETLANDA	12	5	12	8	13	4
VÄRNAMO	16	4	15	8	11	5
Jönköpings län	169	44	158	68	176	47

Källa: Kronofogden



Diagrammet visar antalet barn som berörts av verkställd avhysning i Jönköpings län åren 2008 - 2020.

Källa: Kronofogden.

Vräkningsförebyggande arbete – ett arbete som kräver kontinuerligt samarbete

De flesta kommuner arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. Det visar både kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten och erfarenheterna från den dialog som förts med kommunerna inom uppdraget. Vissa kommuner uppger att de inte arbetar vräkningsförebyggande eller uppsökande men har sedan upparbetade rutiner när barn riskerar att drabbas. Centralt blir därför också att definiera vad som är förebyggande åtgärder; när är åtgärden proaktiv och när är den aktiv? Länsstyrelsernas erfarenheter är att det inte alltid finns en tydlig gräns kring detta och att det hos vissa kommuner finns ett behov av att både definiera det vräkningsförebyggande arbetet och att precisera hur det ser ut.

I Jönköpings län anger 11 av 13 kommuner i bostadsmarknadsenkäten att de arbetar vräkningsförebyggande. Flera kommuner anger att de informerar personer som har hyresskulder att det går att få hjälp via socialtjänsten. Några kommuner anger också att det sker samarbete med allmännyttan. En kommun anger att de har hyresskuldsgivare och ytterligare en kommun anger att de går in tidigt med rådgivning och erbjudande om insatser till exempel vid obetalda hyror och störningar. När barnfamiljer riskerar att vräkas är det fler kommuner som anger att de arbetar uppsökande.

Utifrån genomförda aktiviteter och samverkan med berörda aktörer och myndigheter vill länsstyrelserna lyfta fram följande iakttagelser och utmaningar:

Tidig dialog är centralt

En tidig dialog med hyresgäster som har en sen hyresinbetalning, hyresskulder eller riskerar att stå inför en vräkning är centralt för en bra samverkan och ett förebyggande arbete. Detta kan innefatta både kontakt via brev och telefon men också genom hembesök. Här är också budget- och skuldrådgivningsfunktioner en viktig aktör för hjälp och stöd.

Samarbete med fastighetsägare – en förutsättning för ett bra arbete

En majoritet av kommunerna uppger att det finns en upparbetad och aktiv samverkan med de kommunala bostadsbolagen. Vissa kommuner har kontinuerliga samverkansmöten mellan socialtjänst och det kommunala bostadsbolaget. Däremot svarar många att det är svårare att få till samverkan med privata fastighetsägare. Att få till en ökad samverkan med privata fastighetsägare är därför av stor vikt inför det framtida arbetet.

En väg in

För att underlätta den tidiga dialogen och samverkan är det viktigt att det finns personer som har ett mandat och en roll som innefattar en tydlig länk mellan hyresvärd och socialtjänst. Vissa kommuner har särskilda boendekoordinatorer som fungerar som en ”spindel i nätet” för att underlätta den tidiga kontakten. I andra kommuner kan hyresskuldsgivare ha motsvarande funktion.

Information till hyresgäster – en möjlighet att förhindra framtida problem

Flera fastighetsägare och kommuner har ett aktivt boendestöds- och informationsarbete för de hyresgäster som behöver det. I detta ingår bland annat att informera om vad som händer vid sen hyresinbetalning och hur de kan kontakta hyresvärden om problem uppstår.

Resurser påverkar arbetet

Flera kommuner uppger att resursfrågan är central för att kunna arbeta med det förebyggande arbetet. Saknas resurser så blir både det proaktiva uppsökande arbetet och det vräkningsförebyggande arbetet som endast gäller vuxna hushåll lidande eftersom barnfamiljer prioriteras.

Aktiv medverkan påverkar behovet av vräkningsförebyggande arbete

Några kommuner runt om i landet anger att det uppstår en problematisk situation när andra kommuner medverkar aktivt till bosättning av särskilt utsatta hushåll i kommunen. Detta påverkas också av om det i samma kommuner finns undermåliga fastigheter där dessa hushåll ofta bor. Sammantaget skapar det ett ökat behov av vräkningsförebyggande åtgärder och ett aktivt arbete från socialtjänstens sida i kommuner där resurserna och möjligheterna att arbeta med detta är begränsade. Detta har dock inte uppfattats vara vanligt förekommande i Jönköpings län.

Olovlig andrahandsuthyrning försvårar uppföljning

Den ansträngda bostadsmarknaden med underskott av bostäder i flertalet kommuner har medfört ett ökat antal hushåll som bor olovligen i andra eller tredje hand. För socialtjänsten är det ibland svårt att veta vilka som bor i bostaden och det kan uppstå en situation där den som står på kontraktet inte vet om att de som bor i lägenheten riskerar att vräkas. Det innebär också att det finns barn som drabbas av vräkning men som inte syns i statistiken.

Svår avvägning vid information till barn

När barnfamiljer riskerar att vräkas eller står inför en stundande vräkning uppger vissa företrädare från socialtjänsten att det är svårt att göra rätt avvägning vad gäller information till barnen. Ibland kan information som handlar om att de kommer att tvingas flytta från sitt hem eller att de snabbt måste plocka ihop sina saker göra mer skada än nytta för barnen. Avvägningen mellan att ge barnen den information de har rätt till men samtidigt inte förvärra barnens situation upplevs som svår. Det är en central del i barnets rättigheter att deras bästa ska beaktas i alla ärenden och beslut som berör dem. Att barnkonventionen har blivit lag innebär ett ökat krav för oss skyldighetsbärare att lyssna på barn och att se till att de har förstått den information som man förmedlar till dem. I de fall man upplever svårigheter kring hur man pratar med barn om en stundande vräkning, blir det viktigt att göra en barnkonsekvensanalys kring barnets bästa i dessa ärenden.

Staten är skyldighetsbärare

Ur ett individperspektiv så påpekar flera kommuner och fastighetsägare att föräldrar vars leverne riskerar att drabba familjen, och framtida situationer där vräkning kan uppstå, har ett eget ansvar för att undvika att det går så långt som till verkställd avhysning. Här uppger flera kommuner att det finns möjlighet till samtalsstöd och hjälp för att undvika vräkning, men att individens egna vilja/ovilja att ta emot hjälp också är central. I det sammanhanget är det viktigt att lyfta att staten och aktörer som staten har delegerat makt till är skyldighetsbärare när det kommer till barns rättigheter. I ärenden som staten handlägger och som berör barn är staten alltid skyldighetsbärare och barnet är rättighetsbärare.

Barn som utvisas särskilt utsatta

Erfarenheter från kommunernas arbete visar att det har funnits fall där det har saknats stöd från Migrationsverket och Polis när barn som ska utvisas vräks. Det har inneburit att hushåll vräks men sedan inte har någonstans att bo i väntan på utvisning. Hanteringen av detta har inneburit att vissa aktörer tar på sig ett personligt ansvar där exempelvis Kronofogdens personal skjutsar personer till andra orter för tillfälliga boenden. Här behövs ett mer strukturerat arbetssätt och tydliga rutiner för att undvika bristfälliga och för barnen särskilt påfrestande lösningar.

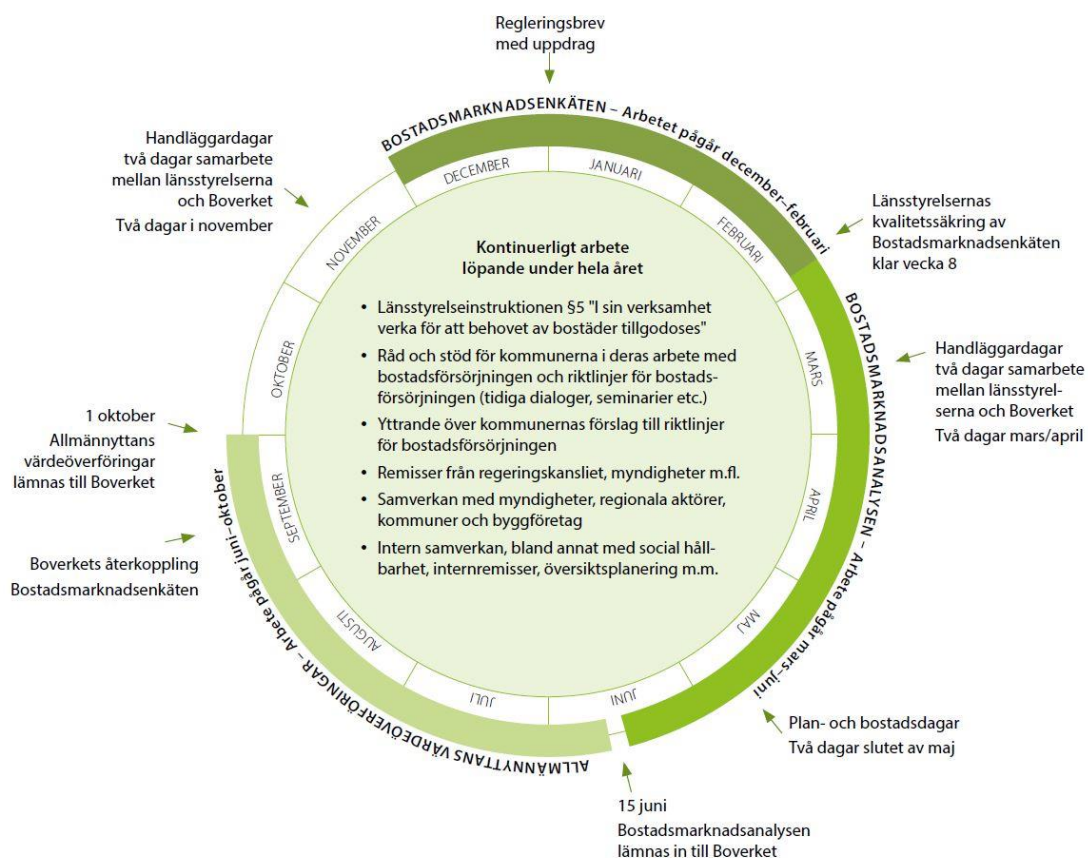
Konsekvenser av coronapandemin

Coronapandemin har i vissa delar påverkat det vräkningsförebyggande arbetet. I dialogen med kommunerna har det framkommit att uteblivna hembesök och färre fysiska kontakter gör att det är svårare att se varningstecken. Isoleringen och en mer ansträngd hemsituation som följt av pandemin kan göra att personer lättare hamnar i situationer som på sikt kan leda till vräkning. Det har också noterats att hyresvärdar i många fall har varit förstående vid försening av hyresbetalningar. Om höga hyresskulder tillåts utan att hyresvärderna agerar kan detta dock leda till problem på sikt om situationen istället blir alltför svår att komma tillrätta med.

Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjning

Länsstyrelsen har löpande uppdrag med koppling till bostadsförsörjning. Utöver dessa sker en kontinuerlig dialog med länets kommuner i samband med konferenser och samrådsmöten. Under år 2020 genomfördes möten med länets kommuner kring bostadsfrågan. Syftet med mötena var att samtala kring bostadsförsörjningsfrågan och fånga upp viktiga utmaningar i kommunerna. Mötena genomfördes i de flesta fall med två kommuner gemensamt för att ge möjlighet till erfarenhetsutbyte. I samband med kvalitetsgranskningen av 2021 års bostadsmarknadsenkät genomfördes telefonintervjuer och en genomgång av enkätsvaren med samtliga kommuner utom en. Under år 2020 har Länsstyrelsen lämnat yttrande över tre kommuners riktlinjer för bostadsförsörjning.

Årshjulet nedan sammanfattar länsstyrelsens årliga arbete med bostadsförsörjning.



Årshjulet sammanfattar Länsstyrelsens löpande arbete med bostadsförsörjning.



Länsstyrelsen
i Jönköpings län