

Analys av regional bostadsmarknad 2011 i Uppsala Län



Inledning:

Bostadsmarknadsenkäten – en unik koll på bostadsmarknaden

Länsstyrelsen håller koll på bostadsmarknaden i länet genom Boverkets bostadsmarknadsenkät. Den innehåller ett samlat material kring kommunernas bedömningar över bostadsmarknaden ur olika aspekter. Rapporten ger inledningsvis en bild av bostadsmarknadsmarknadsläget, bostadsbeståndet, förväntat bostadsbyggande för att därefter ta upp befolkningsutveckling, pendling och näringsliv, situationen för olika grupper på bostadsmarknaden samt bostadsförsörjningsplanering.

Titel: Analys av regional bostadsmarknad
2011 i Uppsala län

Utgiven av: Länsstyrelsen i Uppsala län

Författare: Tomas Östlund

Beställningsadress: Länsstyrelsen i Uppsala län
Samhällsbyggnadsenheten
751 86 UPPSALA
Tfn: 018-19 52 50

Upplaga: 200 ex

Layout: Tomas Östlund
Foto: Tomas Östlund
Tryckt: Länsstyrelsen i Uppsala län

Årtal: Maj 2011

Omslagsbild: Tomas Östlund

Förord:

Länsstyrelserna har i de senaste årens regleringsbrev bland annat haft i uppdrag att göra analyser av bostadsmarknaden. Länsstyrelsen har även i uppdrag att verka för att kommunerna tar fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Denna rapport utgör redovisningen av uppdrag 46 enligt Länsstyrelsens regleringsbrev för år 2011. Länsstyrelsen ska göra en analys av situationen på bostadsmarknaden i länet.

Länsstyrelsen ska även:

- Redovisa hur kommunen lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar,
- redogöra för hur Länsstyrelsen lever upp till kravet i 2 § i den nämnda lagen, om att lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen, samt
- analysera och redovisa hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Bostadsfrågan påverkar såväl den sociala hållbarheten som den ekonomiska utvecklingen. Likaså kan kommunen, i aktiv bostadsförsörjningsplanering gynna ett ökat resande med kollektivtrafik genom att, till exempel, planera för bostäder i stationsnära lägen¹. Förutom detta är en kommunal strategi för bostadsförsörjning ett viktigt verktyg för att styrka kommunens identitet och särskilda kvaliteter.

Klimat- och energistrategi är avgörande för hur mycket energi som förbrukas och därmed hur stor klimatpåverkan blir eftersom bebyggelsen står för ca 40 procent av energianvändningen. Vid utformningen av den framtida samhällsstrukturen är det viktigt att kraven ur klimat- och energisynpunkt prioriteras. I regioner där en omfattande befolkningsexpansion förväntas, krävs även omfattande utbyggnad av samhällsstrukturen, vilket skapar goda möjligheter att ta sådan hänsyn. Även i den befintliga samhällsstrukturen kan åtgärder vidtas för att anpassa densamma till de krav som ställs utifrån klimat- och energisynpunkt.

Årets bostadsmarknadsanalys ger, precis som tidigare, en aktuell regional bild av läget på bostadsmarknaden. Förhoppningsvis är denna analys ett nyttigt kunskapsunderlag att använda i de kommunala planeringsprocesserna. Kommunen är enligt lag skyldig att anta riktlinjer för sin bostadsförsörjning under varje mandatperiod. Vår förhoppning är att Länsstyrelsen genom information och rådgivning ska underlätta detta arbete. Vi hoppas också att kommunerna ska se detta lagkrav som en möjlighet att skaffa sig en bra bild av situationen i den egna kommunen. Riktlinjerna kan fungera som ett av flera strategiska dokument i arbetet för en dynamisk och balanserad utveckling – en hållbar utveckling.

Länsstyrelsen vill framföra ett stort tack till samtliga kommuner i länet för deras svar på årets bostadsmarknadsenkät och de bidrag dessa svar utgör till föreliggande rapports analys. Kommunernas enkätsvar och länsstyrelsens regionala analys kommer den 5 september i år att följas upp med ett bostadsseminarium för bostadsmarknadens aktörer i länet.

Länsstyrelsen i Uppsala län maj 2011

Tomas Östlund

Tomas Östlund
Samhällsbyggnadsenheten

¹ Se t.ex. Rapporten Stationsnära läge, Länsstyrelsen i Skåne, Skånetrafiken, Region Skåne och Trafikverket (2010)

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning och utmaningar	4
1.1 Om bostadsmarknadsenkäten	5
2. Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet?	6-13
2.1 Hur ser läget på bostadsmarknaden ut i olika delar av länet?	
2.2 Hur ser bostadsbeståndet ut i olika delar av länet?	
2.3 Bostadsbyggandet och andra förändringar i utbudet av bostäder.	
2.3a Varför byggs det inte mer?	
2.4 Vad händer med allmännyttan?	
2.5 Hyresrättsbyggandet	
3. Vem bor i länet, vem flyttar in och vem flyttar ut?	13-15
3.1 Hur ser flyttmönstren ut?	
4. Hur är sambandet mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad?	15-16
4.1 Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen?	
5. Finns det bostäder för alla?	17-22
5.1 Hur tar vi emot nyanlända invandrare i vårt län?	
5.1a Möjligheter att finna en bostad	
5.2 Kommer utbudet av bostäder att svara mot de demografiska förändringarna?	
5.3 Hur får man fram bostäder för hemlösa?	
5.4 Finns det bostäder till den arbetskraft som efterfrågas?	
6. Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?	22-26
6.1 Vilka verktyg använder kommunerna i det strategiska arbetet med boendefrågorna?	
6.2 Hur arbetar länsstyrelsen med råd, stöd och underlag till kommunerna?	
Referenser	26
Bilaga: Kommunernas sammanställda svar på bostadsmarknadsenkäten	28-35

1. Sammanfattning och utmaningar:

Fyra av länets totalt åtta kommuner bedömer att det är brist på bostäder i kommunen som helhet. I sju av kommunerna är det brist på bostäder i centrala lägen. Samtliga kommuner har brist på hyresbostäder, tre kommuner har även brist på bostadsrätter samt slutligen i en kommun, brist på egnahem.

De senaste tre åren 2007 – 2009, har befolkningen i Uppsala län ökat med ca 12 000 invånare, varav ca 9 600 invånare i Uppsala kommun. Samtidigt har det byggts ca 5 000 bostäder i länet, varav ca 3 600 bostäder i Uppsala. Bostadsbyggandet har inte motsvarat behovet av bostäder och då främst behovet av bostäder med upplåtelseformen hyresrätt. I länsstyrelsens undersökning, mars månad 2011, fanns drygt 70 000 personer i bostadskö till de allmännyttiga bostäderna i länet, varav i Uppsala kommun ca 67 000 personer. I de allmännyttiga bostäderna fanns vid senaste årsskiftet 124 st. lediga bostadslägenheter. I Enköping, Håbo, Knivsta och Uppsala kommun fanns inga lediga hyreslägenheter hos allmännyttan vid den tidpunkten.

Befolkningssammansättningen har förändrats vilket ställer nya krav på bostadsmarknaden och planeringen i Uppsala läns kommuner. Förutsättningarna varierar dock kraftigt med högt befolkningstryck i Uppsala, Enköping, Knivsta och i Håbo kommuner och mindre tryck i Heby, Älvkarleby, Tierp och i Östhammars kommuner.

De hinder kommunerna ser för ökat bostadsbyggande generellt är framförallt höga produktionskostnader enligt svaren i enkätundersökningen. För att nå balans mellan efterfrågan och utbud på bostadsmarknaden behövs fler åtgärder. Kommunen har ett tydligt ansvar för bostadsförsörjning men är inte ensam om att styra utvecklingen på bostadsmarknaden. Bostadsmarknadens aktörer, privata såväl som offentliga, står inför ett antal utmaningar på bostadsmarknaden.

I kapitel 2 *Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet i Uppsala län* ser Länsstyrelsen följande utmaning:

Bygg fler bostäder med varierade upplåtelseformer annars hämmas tillväxten och människors valmöjligheter på bostadsmarknaden.

I kapitel 4 *Hur är sambandet mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad* ser Länsstyrelsen följande utmaning:

Förbättra ytterligare sambandet mellan infrastruktur, bostadsbyggande samt klimat- och energiperspektivet i samhällsplaneringen. Infrastruktursatsningar, bostadsutbyggnad och verksamhetsetableringar bör ske under mera samordnade former.

I kapitel 5 *Finns det bostäder för alla?* Redovisas situationen för några olika grupper på bostadsmarknaden vilket leder fram till följande utmaning:

Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen inbegriper alla medborgare. Detta måste synas i planeringen och i riktlinjerna för bostadsförsörjningen. Det handlar om en snabb befolkningstillväxt, ökad trångboddhet, växande bostadsbrist för bl.a. ungdomar, studenter och flyktingar med uppehållstillstånd.

I kapitel 6 *Hur arbetar kommunerna med boendeplanering* redovisas en inventering av riktlinjer och samarbetet för bostadsförsörjning i Uppsala läns kommuner. Följande utmaning kan utläsas av denna inventering:

Ett aktivt och medvetet arbete med bostadsförsörjning kan bidra till attraktiva kommuner i länet med stark identitet för existerande och framtida medborgare. Det gäller att använda redskapen för bostadsförsörjning. En regional samordning behövs för att öka möjligheterna att förutse och möta utvecklingen av bostadsmarknaden på bästa sätt.

1.1 Om bostadsmarknadsenkäten:

Denna bostadsmarknadsanalys har utformats i enlighet med den modell och med den struktur som gemensamt utarbetats av Boverket och Länsstyrelserna i landet.

Länsstyrelsen har i uppdrag av regeringen att analysera och göra en bedömning av situationen på bostadsmarknaden i länet. Utgångspunkten för analysen är bostadsmarknadsenkäten.

Enkäten har besvarats av länets samtliga åtta kommuner. Analysen är en lägesbeskrivning av bostadsmarknaden idag, med utblickar ett par år framöver. Mottagare av analysen är främst politiker och tjänstemän i kommunerna, byggbranschen och privatpersoner. Bostadsmarknadsanalysen är också en återrapportering från Länsstyrelsens arbete med bostadsfrågor till Boverket och Socialdepartementet.

Länsstyrelsen har besökt alla kommuner i länet för att föra en dialog om sakinnehållet i enkäten. I kommunerna har dialogen förts med kommunledning, i de flesta fallen med företrädare för allmännyttan samt kontaktpersonerna i kommunerna för enkätsvaren.

Innehållet i den här rapporten bygger till stor del på resultat från den bostadsmarknadsenkät som landets kommuner årligen besvarar. Enkäten skickas till kommunerna i december och svaren samlas in i februari för att sammanställas av Länsstyrelserna och Boverket. Övrigt material i rapporten bygger framför allt på referensmaterial (sida 26) i denna rapport.

Denna rapport sammanfattar läget på bostadsmarknaden i Uppsala län den 1 januari år 2011.

Uppföljning:

Enkäten kommer den 5 september i år att följas upp med ett bostadsseminarium för bostadsmarknadens aktörer i länet, såväl de privata som de offentliga.

Genomförandet av bostadsmarknadsenkäten:

Länsstyrelsen har besökt samtliga åtta kommuner i länet för att en dialog om sakinnehållet i bostadsmarknadsenkäten. Dialogen har förts med kommunledning, i de flesta fallen med företrädare för allmännyttan samt kontaktpersonerna i kommunerna för enkätsvaren.

Vid besöken i kommunerna har deltagit från Länsstyrelsen Anders Forslund, integrationsamordnare samt Tomas Östlund, bostadshandläggare.

2. Hur utvecklas och förändras bostadsbeståndet?



2.1 Hur ser läget på bostadsmarknaden ut i olika delar av länet?

Det råder obalans på bostadsmarknaden i Uppsala län. Fyra kommuner bedömer att det är brist på bostäder i hela kommunen och i sju kommuner är det brist på bostäder i centrala lägen. Tre kommuner förväntar sig ingen påtaglig förändring av bostadsmarknadsläget i förhållande till utbudet under åren 2011 – 2012. Två kommuner anger en minskad efterfrågan. Tre kommuner anger en ökad efterfrågan.

Bostadsmarknadsläget 2010 - 2011				
Kommun	Totalt sett	Centrala Innerstaden	Övriga kommundel	Förväntad utveckling totalt i förhållande till utbudet 2011-2012
Enköping	Balans	Brist	Balans	Ökad efterfrågan
Heby	Brist	Brist	Brist	Minskad efterfrågan
Håbo	Balans	Brist	Balans	Minskad efterfrågan
Knivsta	Brist	Brist	Brist	Ingen påtaglig förändring
Tierp	Brist	Brist	Balans	Ökad efterfrågan
Uppsala	Brist	Brist	Balans	Ökad efterfrågan
Älvkarleby	Balans	Balans	Balans	Ingen påtaglig förändring
Östhammar	Balans	Brist	Balans	Ingen påtaglig förändring

Källa BME 2011

I bostadsmarknadsenkäten ber vi kommunen göra en övergripande bedömning av läget på bostadsmarknaden i den egna kommunen. Enligt Länsstyrelsens definition anses det råda brist på bostäder om det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet. Detta sätt att definiera begreppen ger förstås visst utrymme för olika tolkningar och bedömningar.

Om det råder bostadsbrist eller inte på den lokala bostadsmarknaden är alltså en bedömningsfråga och brist på bostäder innebär också olika saker i länets kommuner. Genom att dela in kommunerna i olika grupper efter befolkningsstorlek och sedan titta på hur olika åldersgrupper flyttar mellan olika typer av kommuner kan man få en bild av skillnaderna i förutsättningarna. Uppsala kommun har till exempel stor inflyttning, men av olika karaktär. På de mindre orter är problemet snarare att anpassa bostadsbeståndet till de behov som finns, till exempel få fram billiga hyresrätter så att ungdomar kan flytta hemifrån.

Det handlar också i många fall om att tillgänglighetsanpassa beståndet efter den åldrande befolkningens behov. Där det finns för få bostäder i förhållande till behov och efterfrågan, till exempel på grund av att det är en stor inflyttning, kan det leda till trångboddhet eller att anställda på ortens arbetsplatser behöver pendla över stora avstånd för att söka jobb någon annanstans. Men brist på bostäder kan också innebära att det till antalet finns tillräckligt många

bostäder men, att det är fel sorts bostäder. De lediga bostäderna kanske inte är anpassade för en åldrande befolkning eller finns utanför centralorten, där servicen har försvunnit.

Oavsett om det handlar om obalans mellan antalet lägenheter på marknaden och antalet bostadssökande, eller att utbudet inte motsvarar det som efterfrågas, är rapporterad brist på bostäder inte alltid detsamma som nybyggnadsbehov. Ett ökat utbud kan uppstå genom en ökad omsättning av bostäder i beståndet. Detta kan exempelvis ske genom att göra andrahandsmarknaden friare. På så sätt blir flera outnyttjade bostäder i bestånden tillgängliga för bostadsmarknaden.

Det kan även vara så att man behöver få till stånd flyttkedjor för att möjliggöra eller underlätta generationsväxling i olika delar av beståndet. Rapporterad bostadsbrist kan vara ett uttryck för en dynamisk ekonomi, där ökade inkomster leder till ökad efterfrågan på bostäder. När en kommun uppger bostadsbrist innebär det visserligen i de flesta fall att det är svårt att flytta till, eller inom kommunen. Men bostadsbrist innebär inte nödvändigtvis att bostadssociala problem, som att trångboddhet och omfattande andrahandsuthyrning är utbredda fenomen. I vilket fall som helst kan det krävas lokala insatser inom ramen för kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Det krävs ett varierat bostadsutbud för att förse potentiell arbetskraft med bostäder samtidigt som det är viktigt att minska energiförbrukningen i bostäder och minska transportbehovet. Bostäder är inte minst viktigt när det gäller samhällsplanering med hänsyn till sociala frågor. Trygga och goda boendeförhållanden skapar förutsättningar för människans delaktighet i samhället och är därför centralt för den enskildes hälsa som utvecklingen mot ett hållbart samhälle.

Regeringen har satt upp bostadspolitiska mål där bostaden konstateras ha en central roll i människors liv eftersom den utgör en plattform för det privata livet, det sociala och det yrkesmässiga livet. Levande boendemiljöer som främjar integration i boendet betonas.

2.2 Hur ser bostadsbeståndet ut i olika delar av länet?

Bostadsbeståndet år 2009 i Uppsala län utgjordes av 83 476 st. lägenheter i flerbostadshus och 66 731 st. lägenheter i småhus vilket var 1 995 st. fler lägenheter än år 2008.

I länets åtta kommuner finns nio allmännyttiga bostadsföretag. Deras andel av totala antalet lägenheter utslaget på hela lägenhetsbeståndet i Uppsala län år 2009 är 22 083 st. eller 14,7 procent. I allmännyttornas bestånd fanns den 1 januari 2010 sammanlagt, 254 st. lägenheter lediga för uthyrning. Uppsala kommuns andel av det totala bostadsbeståndet uppgår till drygt 59 procent. Enligt lämnade uppgifter i bostadsmarknadsenkäten i år har sammanlagt de allmännyttiga bostadsföretagen den 1 januari 2011, 124 st. lägenheter lediga för uthyrning.

Tabellen nedan utvisar förhållandet av bostäder i Uppsala län vid utgången av år 2009.

	Enköping	Heby	Håbo	Knivsta	Tierp	Uppsala	Älvkarleby	Östhammar	Uppsala län
Antal lägenheter i flerbostadshus	8 172	1 490	2 012	1 395	3 390	62 071	1 566	3 380	83 476
Antal lägenheter i småhus	9 663	4 666	5 209	3 898	6 282	27 242	2 974	6 797	66 731
Varav hyresrätter i allmännyttan	2 525	799	1 267	492	1 749	12 484	1 039	1 728	22 083
Därav lediga till uthyrning i allmännytta	17	9	2	4	97	16	67	42	254
Totalt antal bostäder	17 835	6 156	7 221	5 293	9 672	89 313	4 540	10 177	150 207

Källa SCB. Permanentning i fritidshus ingår ej

Bostadsbeståndet och dess utveckling i Uppsala län, 1999 - 2009			
Kommun	1999	2009	Förändring
Enköping	16 625	17 835	1 210 (7,3 %)
Heby	6 053	6 156	103 (1,7 %)
Håbo	6 328	7 221	893 (14,1 %)
Knivsta	4 471	5 293	822 (18,4 %)
Tierp	9 683	9 672	- 11 (-0,1 %)
Uppsala	79 908	89 313	9 405 (11,8 %)
Älvkarleby	4 532	4 540	8 (0,2 %)
Östhammar	10 018	10 177	159 (1,6 %)
Uppsala län	137 618	150 207	12 589 (9,1 %)

Källa: SCB

2.3 Bostadsbyggandet och andra förändringar i utbudet av bostäder.

Kommunernas bedömning av bostadsbyggandet år 2011 – 2012:

Projekt med förväntat påbörjande i nyproduktion och graden av säkerhet före byggstart					
Kommun	Antal bostäder år 2011	Antal bostäder år 2012	Antal säkra bostäder 2011-2012	Antal osäkra bostäder 2011-2012	Detaljplanen klar för antal bostäder 2011-2012
Enköping	271	404	206	469	335 (50%)
Heby	52	20	21	51	32 (45%)
Håbo	515	60	75	500	75 (13%)
Knivsta	149	158	179	128	217 (71%)
Tierp	85	100	0	185	65 (35%)
Uppsala	1 246	1 297	2 052	491	1 345 (53%)
Älvkarleby	24	5	11	18	18 (62%)
Östhammar	60	45	65	40	60 (57%)
Uppsala län	2 402	2 089	2 609 (58%)	1 882 (42%)	2 147 (48%)

Källa: BME 2011

Förväntat påbörjande 2011 - 2012 av bostäder efter upplåtelseform i nybyggnad			
Kommun	Hyresrätt	Bostadsrätt	Egnahem
Enköping	237	257	181
Heby	32	22	18
Håbo	0	75	500
Knivsta	25	103	179
Tierp	120	20	45
Uppsala	1 112	1 252	179
Älvkarleby	7	0	22
Östhammar	45	0	60
Uppsala län	1 578	1 729	1 184

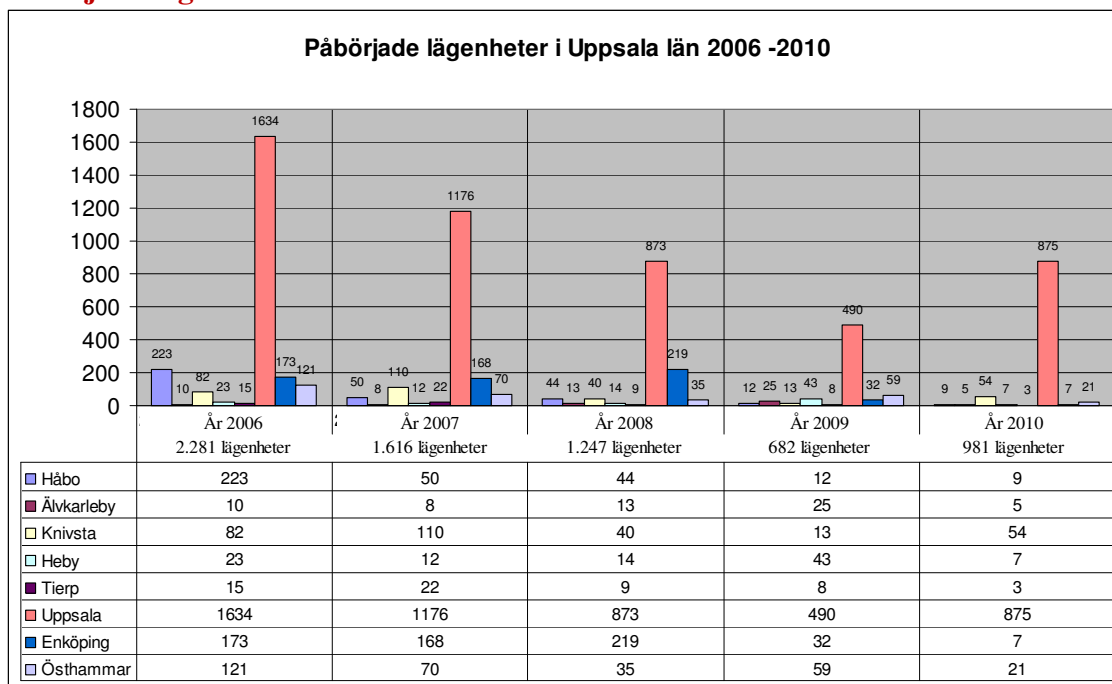
Källa: BME 2011

I bostadsmarknadsenkäten (BME) märks varje år kommunernas optimism vad gäller bostadsbyggande. Nationellt har kommunernas bedömning av det förväntade bostadsbyggandet varit överskattat med drygt 20 procent fram till 2005 och under 2008 och 2009 var överskattningen 85 respektive 63 procent ².

Det är en förväntad förändring av kommunerna på bostadsmarknaden jämfört med situationen för åren 2010 – 2011. Det planerade bostadsbyggandet enligt ovan under åren 2011 - 2012 i länet visar en svag ökning med 204 st. lägenheter från föregående års enkätundersökning. Av den förväntade volymen på 4 491 bostäder under åren 2011 – 2012 är det 2 147 bostäder eller ca.48 % som har detaljplanen klar. Fördelat på upplåtelseform av det totala antalet bostäder som man planerar att bygga i länet så är hyresrätter 1 578 st. eller 35,1 %, bostadsrätter 2 089 st. eller 38,5 % och egnahem 1 184 st. eller 26,4 %. Den största bedömda ökningen har precis som under åren 2010 - 2011 varit byggande av bostadsrätter.

² Boverket 2010

Påbörjade lägenheter efter kommun 2006 - 2010



Källa SCB

Färdigställda lägenheter efter kommun 2006 - 2010

	2006	2007	2008	2009	2010
Håbo					
Flerbostadshus	0	96	101	30	20
Småhus	23	44	36	23	27
Älvkarleby					
Flerbostadshus	0	0	0	0	18
Småhus	7	7	11	4	18
Knivsta					
Flerbostadshus	0	61	0	24	0
Småhus	65	50	63	96	58
Heby					
Flerbostadshus	0	0	0	0	0
Småhus	32	4	26	11	21
Tierp					
Flerbostadshus	0	0	0	0	0
Småhus	12	14	8	13	14
Uppsala					
Flerbostadshus	1104	1171	371	1413	444
Småhus	242	273	235	175	235
Enköping					
Flerbostadshus	15	186	54	77	59
Småhus	47	46	46	39	74
Östhammar					
Flerbostadshus	0	30	57	6	0
Småhus	25	41	41	46	53
Summa länet	1 572	2 023	1 049	1 957	1 041

Av ovanstående tabell och år är uppdelningen av upplåtelseformerna följande i länet:

Hyresrätter: 2006 (658 st), 2007 (746 st), 2008 (234 st), 2009 (945 st), 2010 (362 st)

Bostadsrätter: 2006 (526 st), 2007 (820 st), 2008 (403 st), 2009 (619 st), 2010 (192 st)

Äganderätter: 2006 (388 st), 2007 (457 st), 2008 (412 st), 2009 (393 st), 2010 (486 st)

Källa SCB.

Bygglov senaste 12-månadersperioden, januari – december 2009 i Uppsala län

Småhus	Flerbostadshus	Totalt
antal lägenheter	antal lägenheter	antal lägenheter
312	430	742

Bygglov senaste 12-månadersperioden, januari – december 2010 i Uppsala län

Småhus	Flerbostadshus	Totalt
antal lägenheter	antal lägenheter	antal lägenheter
514	633	1 147

¹Exklusive specialbyggnader och fritidshus

De senaste tre åren 2007 – 2009, har det byggts ca 5 000 bostäder i länet, varav ca 3 600 bostäder i Uppsala.

Befolkningen i Uppsala län, framför allt i Uppsala, Knivsta, Håbo och Enköping, ökar kraftigt samtidigt som bostadsbyggandet med framför allt hyresrätter inte möter behovet i tillräcklig omfattning. Färdigställda hyresrätter låg från 2003 t.o.m. 2007 på en ökande nivå, kraftigt sjunkande nivå 2008 för att sedan åter öka kraftigt under år 2009.

Antalet bygglov har år 2010 ökat med 405 lägenheter i jämförelse med år 2009 vilket indikerar ett fortsatt ökat bostadsbyggande.

Under år 2010 påbörjades 981 lägenheter i Uppsala län vilket är ett litet trendbrott. Jämfört med år 2009 som var det lägsta ”påbörjandeåret” (se diagram sid. 9) så är ökningen hela 30,5 procent. Ökningen motsvarar dock inte behovet av bostäder som är långt mer större. Länsstyrelsens bedömning att ett ökat byggande av bostäder, framför allt hyresrätter är fortsatt den största utmaningen framöver. Det handlar om en fortsatt snabb befolkningstillväxt, växande bostadsbrist och ökad trångboddhet, framför allt i Uppsala kommun.

I länets alla kommuner är det brist på hyresrätter enligt kommunernas svar i enkäten. Särskilt efterfrågade är mindre bostäder för ungdomar, ensamstående med barn samt både små- och stora hyresrätter till flyktingar med uppehållstillstånd. Vid Länsstyrelsens undersökning i mars 2011, fanns drygt ca 70 000 personer i bostadskö till de allmännyttiga bostäderna i länet och då främst i Uppsala kommun (ca 67 000 personer).

Hyresrätten är en viktig upplåtelseform för dem som inte har möjlighet eller vill köpa sin bostad. Enligt en rapport från Nutek 2007 (nuvarande Tillväxtverket) råder starka samband mellan tillväxt, bostadsmarknad och arbetskraftens rörlighet. Det handlar om att hushållen enkelt ska kunna komma in på bostadsmarknaden – att boendefrågan inte ska vara ett hinder i människors karriärväg. Detta är något som framöver kan komma att påverka både arbetsmarknad och bostadsmarknad i Uppsala län.

Vilken typ av bostäder behövs och vad byggs?

En viss rörlighet på bostadsmarknaden eftersträvas ofta av kommuner, dels för att människor ska kunna finna en bostad vid byte av bostadsort på grund av arbete och dels för att människor i olika skeden i livet ska kunna finna en lämplig anpassad bostad. För att alla ska ha en chans att finna en bostad som passar deras livssituation behövs en variation i bostadsbeståndet vad gäller bostädernas upplåtelseform, storlek och läge. Enligt en undersökning av situationen i Sverige bodde nära 40 procent av *hushållen* i hyresrätt år 2007. Ungefär lika många bodde i egna hem och knappt 20 procent i bostadsrätt.³

Sverige har inte haft en folk- och bostadsräkning sedan 1990. Därför baseras uppgifterna på urvalsundersökningar vilket gör att det inte går att göra analyser på regional nivå uppdelat efter hushåll och upplåtelseformer.

³Hyresgästföreningen (2007)

2.3a. Varför byggs det inte mer?

De faktorer som främst påverkar årets produktion av bostäder är bland annat hushållens förväntningar, kostnadsutvecklingen, konjunkturen, ränteläget och politisk påverkan. Höga produktionskostnader, svag inkomstutveckling för hushållen och andra orsaker toppar listan över kommunernas bedömning av huvudsakliga hinder för bostadsbyggande i bostadsmarknadsenkäten för år 2011.

Hinder för bostadsbyggande just nu								
	Enköp- ing	Heby	Håbo	Knivsta	Tierp	Uppsala	Älv- karleby	Öst- hammar
Högre utbyggnadstakt än den förväntade är önskvärd		x	x			x	x	
Svårigheter med långivare/hårda lånevillkor	x				x			
Osäkerhet om framtida subventionsvillkor								
Höga produktionskostnader	x	x	x	x	x	x	x	x
Svag inkomstutveckling för hushållen				x	x		x	x
Brist på byggarbetskraft						x		
Konflikter med allmänna intressen enl. PBL								
Brist på detaljplanlagd mark i attraktiva lägen			x	x				
Bristande planberedskap			x	x				
Överklagande av detaljplaner			x			x	x	
Bullerproblem				x				
Vikande befolkningsunderlag								x
Annan orsak	x	x		x		x		

Källa BME 2011

Under annan orsak har redovisats bla. att befolkningsstrukturen gör att det blir stora investeringskostnader i för- och grundskola vilket förutsätter en lagom ökning av bostäder och även för de sociala sammanhangen, integrationen samt behov av infrastrukturinvesteringar – utökning av Va-nätet. Arkeologiska undersökningar kan förhindra nya projekt samt att nya allvillagen (2010:879) kommer att påverka med marknadsmässiga villkor osv.

I ett längre perspektiv har hinder för bostadsbyggande varierat något i kommunerna. Höga produktionskostnader har varit ett av de viktigaste problemen sedan tidigt 2000-tal, men brist på mark i attraktiva lägen seglade upp under mitten av det gångna decenniet som ett problem i allt fler kommuner. Samtidigt minskade antalet kommuner som angav bristande planberedskap och överklaganden av detaljplaner som hinder för ökat bostadsbyggande. Orsaker till att de två senare skälen minskat i betydelse kan vara att kommunerna haft möjlighet att öka planberedskapen och förbättrat medborgardialogen. Två ekonomiska skäl har ökat i betydelse under de senaste två åren; svårigheter att få långivare och svag inkomstutveckling för hushållen. Sannolikt har finanskrisen bidragit till denna ökning.

I en studie om möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden visar Boverket vilka motgångar bostadssökande kan stöta på. I studien påpekas att den enskilt viktigaste faktorn för att finna en bostad är betalningsförmåga, men kunskap om hur bostadsmarknaden fungerar och ett kontaktnät är också viktiga faktorer. Ofta saknar de som är nya på bostadsmarknaden, dvs. unga som flyttar hemifrån eller flyktingar/invandrare som vistats kort tid i Sverige, dessa tillgångar.

Andra faktorer som försvårar möjligheten att finna en bostad är skulder, särskilt hyresskulder men även betalningsanmärkningar spelar stor roll för många hyresvärdar. Det ställs allt högre krav på hyresgäster och tidigare störningar i boendet är avgörande för många hyresvärdar. Hur

många som har svårt att få en bostad är inte enkelt att uppskatta, men enligt Boverkets rapport har drygt en miljon svenskar betalningsanmärkningar registrerade hos kreditupplysningsföretagen. I ett försök att riva hinder på bostadsmarknaden för förstagångsköpare infördes den 1 mars 2008 statliga förvärvsgarantier för personer som köper en bostad och som tidigare inte ägt en permanentbostad. Garantin omfattar räntebetalningar för förstagångsköparens köp av bostad. Syftet med garantin är att ge stöd till hushåll som, trots att de har betalningsförmåga, har svårt att få bostadslån. Förvärvsgarantin garanterar räntebetalningar gentemot långivaren upp till max 100 000 under högst 10 år. Det är alltid långivaren som gör kreditprövningen och som bedömer om förvärvsgarantin kan utgöra ett komplement som stärker möjligheten till lån. Långivaren tecknar en garanti hos Statens bostadskreditnämnd och försäkrar sig därmed mot risken att låntagaren inte betalar ränta.

Statens bostadskreditnämnd administrerar också kommunal hyresgaranti. En kommunal hyresgaranti finns för att ge stöd för hushåll som har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt trots att de har ekonomisk förmåga att klara kostnaden. Den kommunala hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida som omfattar hyresgästens skyldighet att betala hyra. Hyresgarantin är ett frivilligt åtagande av kommunen. En kommun som lämnar garanti kan få ett statligt bidrag på 5 000 kronor per garanti.

För att få det statliga bidraget krävs att kommunen gör en behovsprövning och att den visar att hushållet inte har möjlighet att få bostad utan garantin och att det finns möjlighet för hushållet att betala hyran för lägenheten. Garantin måste omfatta hyran för minst 6 månader och skall gälla under minst två år för att det statliga bidraget skall betalas ut. Vid utnyttjande av hyresgarantin har kommunen rätt att kräva tillbaka skulden i efterhand.

2.4 Vad händer med allmännyttan?

Allmännyttan står för en femtedel av bostadsmarknaden i Sverige och ungefär hälften av hyresmarknaden. Utmärkande drag för den svenska allmännyttan är att bostadsföretagen ägs helt eller delvis av kommunen, att de drivs utan vinstsyfte och att de är öppna för alla, inte bara mindre resursstarka hushåll. Sedan 2007 när tillståndsplikten avskaffades har kommunerna rätt att sälja hela eller delar av det allmännyttiga beståndet utan att begära tillstånd hos Länsstyrelsen. Före avskaffandet fick kommunerna inte tillstånd att sälja allmännyttiga lägenheter om det innebar att det kunde bli svårt att hitta jämförbara lägenheter på orten vid en bruksvärdesprövning.

Försäljning av allmännyttiga hyreslägenheter har hittills förekommit endast till liten del i Uppsala län. Intresset från hyresgäster i allmännyttiga bostäder att förvärva fastighet till bostads- och eller äganderätt är för närvarande litet i länet. Av årets enkät framgår att 55 allmännyttiga bostadslägenheter i Håbo kommun är planerade att säljas till andra aktörer på fastighetsmarknaden för omvandling till äganderätter.

Antalet outhyrda lägenheter i de allmännyttiga bostadsbestånden är till stor del oförändrad sedan år 2007. Totalt fanns vid årsskiftet 2010/2011, 124 st. lediga hyresbostäder i länets allmännyttor vilket är en mycket låg siffra för länet.

Från och med den 1 januari 2011 har regeringen infört en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som förtydligar definitionen av bolagen och ställer nya krav på hur verksamheten bedrivs. Ett kommunalt bostadsaktiebolags huvudsakliga uppgift ska vara att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna inflytande. Bolagen ska driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. I den nya lagen ersätts den tidigare utdelningsbegränsningen med en begränsning av värdeöverföringar från kommunala

bostadsaktiebolag som tillåter viss ersättning på tillskjutet kapital. Från huvudregeln görs vissa avsteg, bl.a. för överskott från fastighetsförsäljningar som uppkommit under föregående räkenskapsår och för uttag som används för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning samt för att tillgodose bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

Hyressättningen i de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen är inte normerande för alla hyror. Istället ska kollektivt förhandlade hyror vara normerande, oavsett avtalsparter. Vidare finns en ny skyddsregel mot kraftiga hyreshöjningar som ska dämpa effekten av kraftiga hyreshöjningar i fall där hyran tidigare varit för låg i förhållande till bruksvärdet.

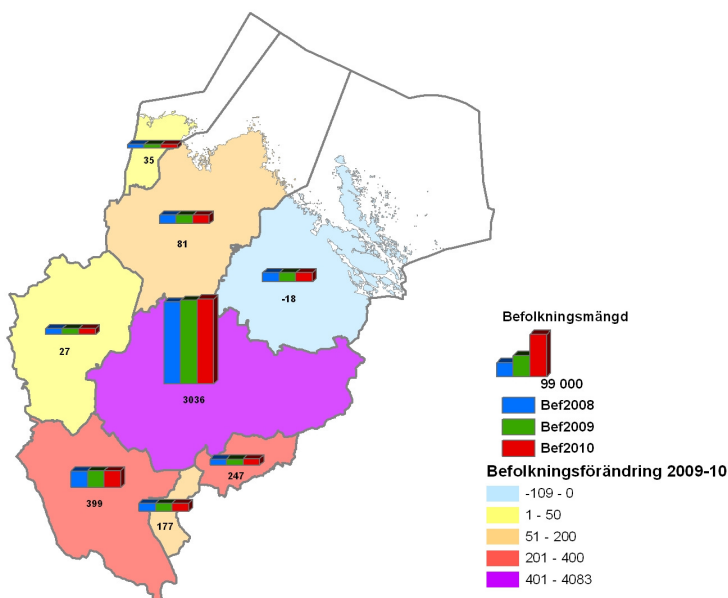
Hyresrättsbyggandet

Vikten av hyresbostäder kan inte nog understrykas. Flera grupper på bostadsmarknaden efterfrågar denna typ av boende. Hyresrätter gör det möjligt för nya hushåll att komma in på bostadsmarknaden. För ekonomiskt svaga hushåll är hyresrätten kanske ofta det enda alternativet för att finna en bostad. Det är också viktigt att det byggs hyresrätter med rimliga hyror. Ofta betalar boende i hyresrätt förhållandevis mer för sitt boende än de som äger sina bostäder. De allmännyttiga hyreslägenheterna är viktiga instrument i kommunens arbete med bostadsförsörjning.

Trots en högre förväntan på nyproduktionen av bostäder under perioden 2011 – 2012 så är hyresrätten kraftigt underrepresenterad i förhållande till efterfrågan. Möjligheten att bygga hyresrätter i stadsdelar och orter där andra upplåtelseformer dominerar, motverkar den nu mycket aktuella segregationsökningen på bostadsmarkanden.

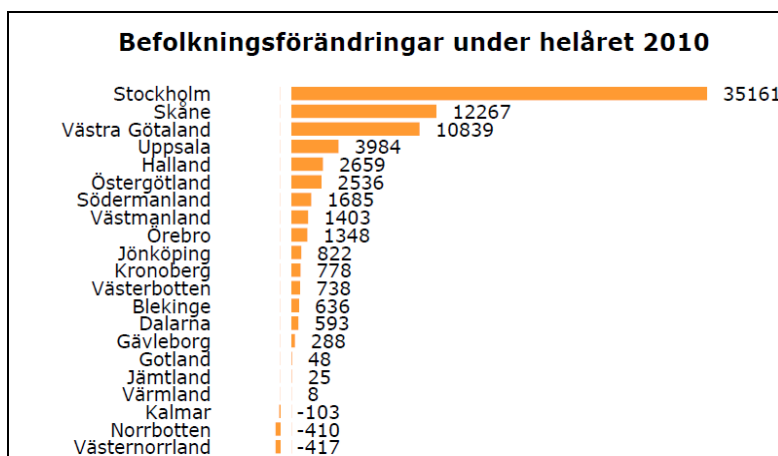
Brist på hyresrätter fanns under år 2009 i fyra kommuner och under år 2010 i länets samtliga åtta kommuner. Mindre bostäder för ungdomar, ensamstående med barn och flyktingar med uppehållstillstånd är särskilt efterfrågade. Uppsala kommun redovisar även brist på hyresrätter för arbetskraftsinflyttning.

3. Vem bor i länet, vem flyttar in och vem flyttar ut?



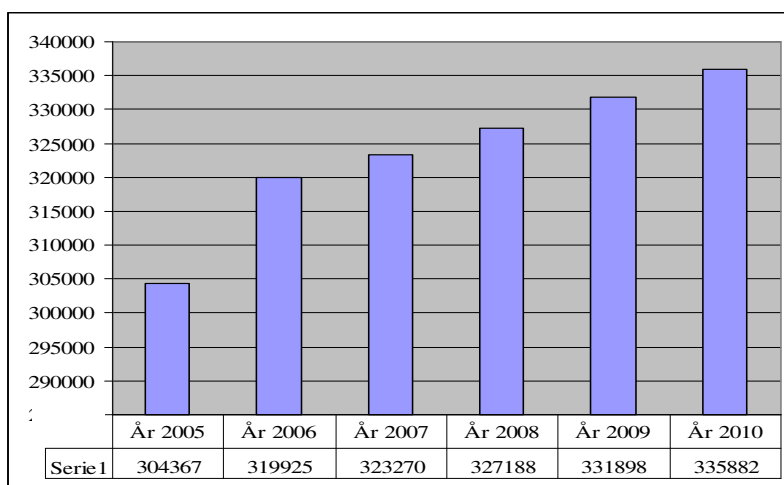
Befolkningen i Uppsala län uppgick den 31 december 2010 till 335 882 personer. Det är en ökning med totalt sett 3 984 personer under året 2010. Befolkningsutvecklingen är dock ojämnt fördelad över länet. I sju av kommunerna i länet ökade befolkningen Uppsala (+ 3 036), Knivsta (+ 247), Håbo (+ 177), Enköping (+ 399), Heby (+ 27), Tierp (+ 81) och Älvkarleby (+ 35). Östhammar minskade med 18 personer. Uppsala kommuns andel av länets befolkning uppgår till ca 59 procent.

Det finns betydande skillnader inom länet. Efter Stockholm, Göteborg och Malmö är Uppsala Sveriges fjärde största kommun och växte enbart under år 2009 med 4.083 personer. Uppsala står för 80 procent av länets totala befolkningsökning under den senaste treårsperioden 2007 – 2009. Det ställer stora krav på resurser för att klara investeringar i infrastruktur och bostäder. Det finns ett stort underskott av bostäder som måste tas på allvar. Det är viktigt att byggandet håller jämna steg med befolkningsökningen. Regionen Stockholm – Uppsala är fortsatt på stark frammarsch vilket inte minst avspeglas i Uppsalas in- och utpendling⁴.



Källa: SCB:s länssiffror

Förändring av folkmängden under sex år totalt i Uppsala län



Källa: SCB

Underskott/överskott på bostäder i förhållande till befolkningsutvecklingen 1990 - 2009	
Uppsala	- 8.780 ¹
Håbo	- 684
Knivsta	- 421
Heby*	146
Älvkarleby	339
Enköping	477
Tierp	641
Östhammar	1 269
Uppsala län	-7 017

Källa SCB och Stockholms Handelskammare. *Anm. För Heby anges enbart utvecklingen under 2007-2009 pga. ändrad länsstillhörighet.

¹Uppsala kommun bedömer själva det nuvarande bostadsunderskottet till ca 4 500 bostäder

⁴ Källa: Uppsala kommun, SCB

Förändring av folkmängden, kommunvis under 25 år, 1985 - 2010

Kommun	1985	2010	Förändring antal
Enköping	32 881	39 759	6 878
Heby	13 088	13 382	294
Håbo	13 876	19 629	5 753
Knivsta	0	14 724	14 724
Tierp	19 818	20 125	307
Uppsala	154 859	197 787	42 928
Älvkarleby	9 270	9 103	-167
Östhammar	21 148	21 373	225
Uppsala län	264 940	335 882	70 942

Källa: SCB

Knivsta kommun bröts ut ur Uppsala kommun 2003-01-01. Heby kommun tillhör Uppsala län fr.om. 2007-01-01.

I siffrorna för Uppsala län år 1985 ingår inte Heby kommun.

3.1 Hur ser flyttmönstren ut?

Inflyttning och utflyttning under år 2010 i Uppsala län.

	Kvinnor	Män	Totalt
Inflyttning	1 722	1 921	3 643
Utflyttning	746	844	1 590
Flyttningsnetto	976	1 077	2 053

Källa: SCB

Personer mellan 20 och 24 år flyttar i stor utsträckning. Det gäller både in- och utflyttning i alla länets kommuner, även om det endast är Uppsala kommun som har ett positivt flyttnetto (kvinnor + 836 och män + 750) i åldersgruppen 20-24 som kommer till Uppsala för att studera samt Tierp (+15). Även i åldersgruppen 25-39 år sker en omfattande in- och utflyttning.

4. Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad?

Lokaliseringen av bostäder och infrastruktur är en viktig del i byggandet av ett hållbart Uppsala län. En väl fungerande bostadsmarknad där hushållen med rimliga insatser kan finna en bostad efter behov och önskemål är starkt kopplad till väl utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik som ger möjligheter att pendla inom en allt större arbetsmarknadsregion. Möjligheterna att pendla till jobbet minskar i vissa fall bostadsbristen och utvidgar möjligheterna att hitta arbete. Samtidigt kan det hjälpa till att lindra känsligheten för konjunktursvängningar i en region⁵. Relationen mellan infrastruktur och bostäder är alltså viktig för regionens tillväxt.

Hållbara kommunikationer beror på hur samhällsplaneringen lyckas samordna bostadsutbyggnad och infrastruktursatsningar. För att klara vardagslivet med pendling till arbete, bostad och fritidssysselsättningar på ett energisnålt sätt och från folkhälsosynpunkt⁶ är det viktigt att utbyggnad av bostadsområden och verksamheter sker i kollektivtrafiknära lägen. Det kan endast ske om infrastruktursatsningar, bostadsutbyggnad och verksamhetsetableringar sker under samordnade former.

Det är ett nationellt mål att minska klimatpåverkan och därför viktigt att erbjuda medborgarna möjligheter att resa på ett hållbart sätt, samtidigt som det gör möjligt för hushåll utan bil att resa. Vi rör oss över allt större ytor både i vardagens arbetspendling eller fritidssysselsättningar, och i längre arbetsresor och semesterresor. Regionförstoring innebär att vi i ökande utsträckning kan förflytta oss över stora avstånd under en och samma dag till arbetet, hämta barn i skolan eller på dagis, för att handla, göra ärenden eller utöva fritidsaktiviteter. Allt fler väljer att pendla till arbetsorten i en annan kommun istället för att flytta.⁷

⁵ Nutek

⁶ Arbete befordrar hälsa och välbefinnande – men vad betyder arbetspendlingen? Arbets- och miljömedicin, Lund 2011

⁷ Boverket 2002

Det är också viktigt att det på bostadsmarknaden finns alternativ så att människor har möjlighet att flytta till arbete som matchar deras kompetens. Nutek menar också att en bostadsmarknad som är otillräcklig, riskerar att hämma tillväxten på en ort. Det är inte bara viktigt att det finns rätt antal bostäder, utan också att det finns bostäder som svarar mot de krav som olika grupper har.

4.1 Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen

Under de senaste decennierna har transportsystemets utveckling och den ökade tillgängligheten till arbetsplatser, arbetskraft och högre utbildning inneburit att Uppsala län successivt har integrerats i länsöverskridande lokala arbetsmarknader. De södra och mellersta delarna av länet har i allt större utsträckning integrerats med Stockholm och övriga Mälardalen. SCB fastställde t.ex. år 1998, utifrån en indelning som utgick från pendlingsförhållanden, att Uppsala och Stockholm utgör en gemensam lokal arbetsmarknad. Samtidigt har Älvkarleby kommun i länets norra del integrerats alltmer med Gävleområdet.

I takt med att kollektivtrafiken har byggts ut och Upptåget utökat sin linjesträckning till Upplands Väsby i Stockholms län och till Gävle samt med tågstoppen i Bålsta – både SJ:s och SL:s – har resmöjligheterna förbättrats i regionen.

Den ökade integreringen med arbetsmarknaden i Stockholm har framför allt berört Uppsala, Knivsta, Enköping och Håbo, men även Tierp. De stora pendlingsströmmarna i länet är därför koncentrerade till dessa kommuner. En fortsatt utveckling av stråken är avgörande för att öka det kollektiva resandet.

De viktigaste stråken är:

- ABCX-stråket: Stockholm-Arlanda-Knivsta-Uppsala, Tierp-Älvkarleby-Gävle, Ostkustbanan, E4
- ABCU-stråket: Stockholm-Håbo-Enköping-Västerås, Mäljarbanan, E18
- Dalabanestråket: (Stockholm)-Uppsala-Heby-Sala-Avesta, Dalabanan, riksväg 72
- Mälardiagonalen: Östhammar-Uppsala-Enköping-Strängnäs-Katrineholm-Norrköping, länsväg 288, riksväg 55
- Rätalinjen: Gävle-Heby-Sala-Västerås-Katrineholm-Norrköping, riksväg 56
- E18 Bålsta-Arlanda
- Riksväg 70: Enköping-Sala-Borlänge

Länets kommuner har olika förutsättningar att möta efterfrågan på olika typer av boendemiljöer. I länet kan man välja mellan stadsmiljö, småskalighet, bruksmiljö, ”intresseboende”, kustnära och naturnära boende samt kulturmiljöer. Människors växande rörlighet har ökat behoven av en samhällsplanering som både överskrider kommun- och länsgränser.

Framtida inriktningar i länet bör därmed vara:

- Upprätta gemensamma principer för fysisk samhällsplanering över kommungränserna
- Samordna länets insatser för ökad attraktivitet gentemot människor och företag
- Verka för samordnad landsbygds-, stads- och regional utveckling
- Samarbeta i bostadsförsörjningen mellan länets kommuner

5. Finns det bostäder för alla?

Antalet sysselsatta i arbete i Uppsala län ökade starkt fram till år 2008. Efter en minskning ökar sysselsättningen igen. Industri- och byggbranscherna drabbades mest. Industrin på grund av den globala industrinedgången, offentlig sektor till viss del och byggbranschen till stor del på grund av inbromsningen av bostadsbyggandet som varit fram till 2010. Under år 2010 påbörjades 981 lägenheter i Uppsala län vilket är ett litet trendbrott. Jämfört med år 2009 är ökningen hela 30,5 procent. Ökningen motsvarar dock inte det uppdämda behovet av bostäder som är långt mer större (tabell sida 14).

Befolkningsutvecklingen och inflyttningen varierar kraftigt i Uppsala läns kommuner. Förändrad befolkningssammansättning ställer stora krav på kommunernas planering för bostadsförsörjning. Bristen på hyresrätter slår särskilt hårt mot flera olika grupper i samhället. Det finns familjer som har behov av akuta bostadslösningar på grund av hot om våld eller för att någon är utsatt för våld i nära relationer. Dessutom finns det unga människor och migranter med låga inkomster och med bristande erfarenhet av hur man tar sig fram på bostadsmarknaden, för vilka tillgången till en hyresbostad skulle underlätta.

Andelen äldre ökar och det ställer nya krav på boendeformer med anpassade lösningar för äldre och personer med en funktionsnedsättning.

Antalet studenter har ökat efter finanskrisens spår, samtidigt som byggandet av nya studentbostäder i stort sett har upphört i hela landet och högskolorna redan har en ansträngd bostadsmarknad.

Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen inbegriper alla medborgare. Detta måste synas i planeringen och riktlinjerna för bostadsförsörjning.

Enligt kommunernas bedömningar kommer det att byggas nästan 4 500 bostäder i Uppsala län under de kommande två åren. Det största uppdämda behovet gäller hyresrätter, framför allt i centrala lägen.

Tabellen nedan visar hur många kommuner som angivit något av de svarsalternativ som anges i bostadsmarknadsenkäten.

Hur yttrar sig bostadsbristen?

Brist på bostäder för:	Antal kommuner
ungdomar	5
studenter	3
stora barnfamiljer	3
ensamstående med barn	4
inflyttande hushåll (fr.a. arbetskraftsinflyttning)	1
flyktingar med uppehållstillstånd	4
medelålders och äldre (mindre bostäder)	3
hushåll med krav på god tillgänglighet	2
hushåll med höga krav på attraktivt läge	2

Källa BME 2011

5.1 Hur tar vi emot nyanlända flyktingar i vårt län?

Samtliga kommuner i länet har fr.o.m. år 2010 en överenskommelse med Migrationsverket om att ta emot nyanlända flyktingar med uppehållstillstånd. Det totala antalet personer som skulle ha tagits emot i länet enligt överenskommelserna var 777 st. för år 2010. Det faktiska mottagandet uppgick till preliminärt 372 (47,8%) nyanlända flyktingar. Bristen på hyresbostäder är huvudorsaken till att löftena i överenskommelserna inte kunnat uppfyllas. Två kommuner tog emot mindre än hälften av vad som överenskommit. Även om Enköpings och Håbo kommuner har brist på hyreslägenheter så översteg deras mottagande det överenskomna antalet.

Två av länets kommuner har förturssystem för nyanlända flyktingar som ingår i det kommunala flyktingmottagandet. Övriga kommuner har inget förturssystem, utan diskuterar möjligheten till bostad när behov uppstår. Framst är det allmännyttan som man har kontakt med, men samarbete finns även med privata hyresvärdar. Befintliga bostäders storlek kan vara ett hinder för de nyanländas bosättning. Det kan vara brist på riktigt stora lägenheter för de stora barnfamiljerna, men det är även brist på små lägenheter för de nyanlända som kommer ensamma.

Sex av länets åtta kommuner har inte antagit en dokumenterad bostadsstrategi i kommunfullmäktige för hur man löser bostadsfrågan för gruppen nyanlända flyktingar. Länets regionala utvecklingsprogram för goda livsvillkor och attraktivt boende som i framtiden bör motverka social segregation bör kompletteras med ett samarbete i bostadsförsörjningen.

Det finns en tydlig obalans mellan utbud och efterfrågan av bostäder i hela länet. Det gäller främst behovet av små och stora lägenheter. Alla kommuner påtalar för höga kostnader för byggande av hyresrätter som är de bostäder som oftast erbjuds nyanlända flyktingar.

Segregationsproblematiken bearbetas mer eller mindre aktivt i Enköping och Uppsala. För Uppsala kommun har påtalats att den låga andelen av hyresrätter påverkar den sociala segregationen. Koncentrationen av hyresrätter till vissa områden ska därför motverkas genom att kommunen i nya bostadsområden strävar efter att alla upplåtelseformer ska finnas representerade.

Den segregerade bostadsmarknaden är en följd av flera olika faktorer. En viktig faktor är olika institutionella aktörers påverkan på hushållens möjligheter att välja bostad. Det kan vara lånefinansiärer, kommunen, mäklare eller bostadsföretag. En annan viktig benämningsfaktor är den bebyggda miljön, vilka upplåtelseformer och bostadstyper som finns och hur de är fördelade geografiskt.

Förekommande problem när det gäller bostäder till flyktinghushåll

	Antal kommuner
Brist på hyreslägenheter	5
Brist på stora lägenheter	6
Brist på små lägenheter	6
Brist på lägenheter med rimlig hyresnivå	1
Hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning	2
Hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer	0
Inget av ovanstående är något problem	1

Källa BME 2011

Möjligheter att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll

	Antal kommuner	
	1 års sikt	3 års sikt
Lätt	1	0
Ganska lätt	2	3
Ganska svårt	2	2
Mycket svårt	3	3

Källa BME 2011

5.1a Möjligheter att finna en bostad?

De allmännyttiga bostadsföretagen i Uppsala län förmedlar sina bostäder efter ett kösystem. Kösystem är bra på så sätt att det är personneutralt och på så sätt rättvist. Det finns dock en problematik i att det krävs en mycket lång kötid för att få ett kontrakt på en hyreslägenhet. Detta gör att t.ex. unga, äldre, ensamstående och invandrare har svårare att ta sig in på hyresmarknaden. Det kan också ställa till problem för den vars livssituation plötsligt förändras och ett akut behov av en bostad uppstår. Ingen av länets kommuner har en kommunal bostadsförmedling som fungerar som en serviceinstans där bostäder från flera olika fastighetsägare kan förmedlas och där kommunen beslutar om vilka förmedlingsprinciper som ska gälla. För den som ska köpa bostad finns det många webbsidor som visar utbudet på ett överskådligt och samlat sätt. För den bostadssökande som vill hyra lägenhet kan det vara svårare. Det har inte funnits någon samlad information om lägenheter lediga för uthyrning. Svårigheterna att finna en bostad är större för den som inte behärskar det svenska språket och som inte kan ta till sig den knapphändiga information som finns.

I fyra kommuner i Uppsala län finns ett förturssystem där förtursskälerna bl.a. gäller för flyktingar som ingår i det kommunala flyktingmottagandet, flytt till bostad med bättre tillgänglighet och trångboddhet för familjer med många barn. Endast en kommun har samarbete med annan kommun om bostadsförsörjningen.

5.2 Kommer utbudet av bostäder att svara mot de demografiska förändringarna?

De mest aktuella frågorna kring utvecklandet av respektive bostadsmarknad

	Antal kommuner
Bostadsförsörjning för äldre och/eller funktionshindrade	5
Kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen	5
Tillgänglighet i bostäder och bostadsområden	4
Tillgänglighet i offentlig miljö	6
Trygghetsskapande åtgärder	4
Få igång byggandet av hyresrätter med rimliga hyror	3

Källa BME 2011

Äldre:

Äldre personer flyttar mer sällan än yngre personer. De flesta som flyttar byter till annan bostad i närheten medan ett fåtal flyttar utanför kommunen. Detta är dock ett mönster som kan komma att ändras i framtiden. Möjligheten att flytta beror på om det finns tillgängliga bostäder till rimlig kostnad på den ort de bor och om de har möjlighet att hyra eller köpa en bostad.

Särskilda boenden för äldre återfinns i en del av de detaljplaner som kommunerna samråder med Länsstyrelsen om, vilket tyder på att satsningar görs. Tre kommuner räknar med att täcka behovet av särskilt boende för äldre inom de närmaste åren. Fyra kommuner anger att ingen ytterligare utbyggnad behövs under de närmaste åren och en kommun anger brist även efter planerad utbyggnad de närmaste åren.

Seniorbostäder och trygghetsbostäder planeras i tre kommuner. Förekomsten av seniorbostäder och trygghetsbostäder stimulerar rörligheten på bostadsmarkanden.

Sedan år 2007 finns ett statligt investeringsstöd för särskilt boende och trygghetsbostäder. Bostäderna ska ha gemensamma utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation och det ska finnas personal som dagligen stödjer de boende. Trygghetsbostäder kan upplåtas med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt och kräver inget biståndsbeslut. Stöd för att bygga särskilt boende och trygghetsbostäder söks hos Länsstyrelsen.

Bostäder med särskild service för personer med en funktionsnedsättning:

Brist på bostäder med särskilt boende för funktionshindrade (enligt Sol eller LSS) uppvisar sex kommuner. Två kommuner anger brist även efter planerad utbyggnad de närmaste åren.

Ungdomar:

Behovet av ungdomsbostäder ökar snabbt. Det beror på att det föddes många barn i slutet av 80-talet och i början av 90-talet. Det generella flyttmönstret är att ungdomar flyttar från en mindre kommun till en större, vanligen för att studera eller för att arbetsmarknaden är mer gynnsam i storstadsområdena. Detta sätter särskilt stor press på bostadsmarknaderna i storstadsregionerna och på de större högskoleorterna, där det redan i dag råder brist på bostäder för unga. Efterfrågan på mindre lägenheter kommer med största sannolikhet att öka.⁵

Hyresrätt är ofta den första egna boendeformen för de flesta unga. En mindre andel hyresrätter kan leda till att färre ungdomar kan etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden. Unga är i en etableringsfas i livet och hyresrätten är viktig för unga som ska kunna flytta dit jobben eller studiemöjligheterna finns.

Hyresrätter är också den upplåtelseform som unga framförallt kan efterfråga, eftersom deras ekonomiska ställning generellt är sämre än övriga grupper. Unga har oftast lägre inkomst, kortare och otryggare anställningar och litet sparat kapital som gör det svårare att få lån till bostadsrätt eller villa. Unga i dag betalar även en högre andel för sitt boende i förhållande till den disponibla inkomsten, än personer i åldern 26-64 år, men en klart mindre andel än personer över 65 år.

I sex av länets kommuner råder det brist på bostäder som unga efterfrågar. Detta är en ökning jämfört med år 2009, då fyra kommuner uppgav en brist. Det är även så den nationella trenden ser ut. Den främsta anledningen till denna brist uppger kommunerna vara den allmänna bostadsbristen som råder i kommunerna. Andra skäl till brist på bostäder för unga är att de tillgängliga lägenheterna är för stora och eller för dyra.

Det är svårt att se att kommunerna ska kunna behålla respektive locka till sig nya och yngre invånare om inte frågan om bostadsförsörjning för denna grupp förs högre upp på dagordningen. Endast två kommuner redovisar att man har särskilda bostäder för ungdomar Östhammar (100 st) och Uppsala (50 st).

Studenter:

Studenter är inte längre synonymt med unga. Idag börjar många studera i allt högre ålder och bor kanske med sambo eller barn, vilket komplicerar bilden av vilken typ av bostäder studenter behöver. I Uppsala län är det endast 1 kommun (Heby) som anger att de har brist på bostäder för studenter.

Antalet studenter är rekordhøgt i landet. De stora ungdomskullarna och situationen på arbetsmarkanden har bidragit till att fler påbörjar högskolestudier. Antalet helårsstudenter i länet har ökat de senaste åren. Enligt en analys som Högskoleverket⁶ gjort är också trycket från

⁵ Boverket 2010

sökande till landets högskolor fortsatt högt. Ökningen är fortsatt stor i de yngre åldergrupperna (under 25 år).

SCB:s bygglovsstatistik visar att byggandet av studentbostäder i stort sett upphört i landet. Flera av lärosätena är belägna på orter som har brist på bostäder. Flera studenter bor i en bostad i det ordinarie beståendet. Genom att antalet studenter ökar så ökar även bristen på bostäder. Studenter är dessutom en ekonomiskt svag grupp som har svårt att konkurrera med andra grupper om tillgängliga bostäder. För att öka länets tillväxt och konkurrenskraft på sikt är det betydelsefullt med en välutbildad befolkning. En god tillgång till bostäder för studenter borde därmed vara en mera angelägen fråga i kommunerna. Uppsala kommun bedömer att byggandet av 308 studentbostäder kan komma att påbörjas under år 2012.

5.3 Hur får man fram bostäder för hemlösa?

Hushåll som av olika skäl befinner sig utanför den ordinarie bostadsmarknaden hanteras till största delen genom socialtjänstens samarbete med allmännyttan eller genom att kommunerna hyr ut lägenheter i andra hand för att möta de hemlösas behov, enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten. Någon inventering av antalet kvinnor och män med eller utan barn som är hemlösa har inte redovisats i enkäten. Två kommuner bedriver särskilda projekt med statligt stöd för att motverka hemlöshet i sin kommun: Uppsala kommun, *Bostad - en rättighet* och Östhammars kommun, *Bra stegvis boende*. I länets kommuner hyrs sammanlagt 1 271 lägenheter ut av kommunen i andra hand till hushåll som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Kommunerna har det lagstadgade ansvaret för planering och genomförande av bostadsförsörjning med målsättningen att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Kommunens socialtjänst har det yttersta ansvaret för personer som helt saknar bostad, men de saknar verktyg för att planera bostadsbyggande eller att påverka bostadsmarknaden. Genom att involvera socialtjänsten i samhällsplaneringsprocesser och ta tillvara den kunskap som finns där förbättras planeringen.

5.4 Finns det bostäder till den arbetskraft som efterfrågas?

Bostadsmarknaden i länet är tudelad med både brist på lägenheter och balans i tillgång och efterfrågan på lägenheter. Heby, Knivsta, Tierp och Uppsala har angett att det är brist på bostäder i hela kommunen. Sju kommuner har angett att det är brist i centralorten och en kommun balans i centralorten. För Uppsala och Knivsta kommuner är alla storlekar och upplåtelseformer av lägenheter en brist och särskilt påtagligt är avsaknaden av hyreslägenheter till rimliga kostnader. Bostadsmarknaden och arbetsmarknaden är sammankopplade. En väl fungerande arbetsmarknad attraherar nya invånare vilket ökar bostadsefterfrågan. Detta kan medföra höga bostadspriser och bostadsbrist. Om det är dyrt och krångligt att byta bostad flyttar hushållen mindre. Därmed kan det bli svårare att rekrytera ny arbetskraft.

Hyresrätten är ett flexibelt boende, lätt att flytta till och från. Andelen hyresrätter minskar, framförallt i Knivsta och Uppsala, till förmån för bostadsrätter. Att köpa bostad är vanligen förknippat med höga priser och transaktionskostnader (skatter, avgifter, mäklararvoden) vilket försvårar en flytt för arbetskraft som efterfrågas. Forskning visar att regionala prisskillnader på bostäder motverkar rörligheten. Därmed riskerar migration från svaga regioner till tillväxtregioner att bli suboptimal. Särskilt under senare år har hyresrättens tillgänglighet minskat. Samtidigt har prisskillnaderna på bostäder ökat. Detta kan komma att bromsa den geografiska rörligheten i framförallt bristkommunerna.

Behov av akuta bostadslösningar

Bristen på bostäder och framförallt hyreslägenheter innebär stora problem för personer vars livssituation plötsligt förändras och det akut uppstår behov av en ny bostad. För t.ex. en kvinna som har utsatts för våld i en nära relation är det oerhört viktigt att hon och hennes eventuella barn snabbt kan finna en ny lämplig bostad.

Kommunen har yttersta ansvaret för alla kommuninvånare och ska kunna erbjuda utsatta personer någon form av bostadslösning, men situationen kompliceras av långa bostadsköer, den enskildes ekonomiska förutsättningar och att den utsatta kvinnan dessutom kanske måste byta bostadsort för att garanteras trygghet. På grund av svårigheterna att finna en ny bostad blir resultatet många gånger att kvinnor ser som enda utväg att flytta tillbaka till den gamla bostaden och mannen igen.

För att kunna garantera våldsutsatta kvinnors säkerhet behövs därför ökad tillgång på hyreslägenheter. Ett strukturerat samarbete kommuner emellan kan hjälpa den våldsutsatta att flytta till annan kommun.

Exempel på hur kommuner kan samarbeta för att finna bostäder på annan ort är *Kommunsamverkan Kompotten*, ett samarbete som idag finns mellan ett 15-tal kommuner runt om i landet. De kommuner som gått med i *Kompotten* har valt att se det som en gemensam angelägenhet att finna bostäder till våldsutsatta kvinnor, detta då det är svårt för den enskilde och hemkommunen att på egen hand finna en ny bostad.

Avtalet mellan kommunerna är inte bindande men går kommunen med i *Kompotten* är det med avsikt att, i den mån det är möjligt, försöka hjälpa andra kommuner i nätverket att finna bostad för den våldsutsatta. I denna samverkan kommer en kommun ibland att bidra med större insatser och ibland mindre. I det stora hela bedöms dock alla att vinna på samarbete.

6. Hur arbetar kommunerna med boendeplanering

Situationen på bostadsmarknaden i Uppsala län har förändrats i snabb takt under det senaste decenniet. En snabbt växande befolkning och förändrad befolkningssammansättning ställer stora krav på framförhållning i kommunernas planering. Kommunen har ett ansvar för att alla medborgare bor bra, samtidigt som marknadskrafterna till stor del styr för vem och vilka bostäder som byggs. Bostadsförsörjning är en viktig del i kommunens strategiska planering. Den ska dels ge goda möjligheter att tillgodose medborgarnas behov och efterfrågan av bostäder i olika skeden av livet, och dels skapa en beredskap att driva kommunens utveckling i önskad riktning. Det handlar både om att ta initiativ till att skapa förutsättningar för byggande i kommunen och om att vara beredd på hur kommunen ska agera när någon vill bygga i kommunen.

Att äga mark kan vara ett betydelsefullt verktyg för kommunen för att bedriva aktiv bostadspolitik. I särskilda marköverlåtelseavtal och exploateringsavtal kan kommunen ställa villkor som styr inriktningen på bostadsbyggandet, exempelvis när det gäller upplåtelseformer eller storlek på bostäderna.

Särskilt behöver också framhållas att en utveckling bör ske i kommunerna när det gäller att anlägga jämställdhetsperspektiv i den fysiska planeringen. Det handlar t.ex. om hur boendet påverkar innehållet i vardagslivet för kvinnor och flickor respektive män och pojkar och om trygghet och säkerhet i bostadsområden.

Hur ser grannkommuner på förutsättningarna?

I en region där människor kan välja bostadsort ganska fritt i förhållande till vilken kommun arbetsplatsen råkar ligga i är det angeläget att alla grannkommuner för en kontinuerlig dialog om planeringen för bostadsförsörjningen och stämmer av med varandra hur man uppfattar förutsättningarna för nyproduktion och behovet av en utveckling av befintliga boendemiljöer.

När bostadsmarknaden blir överhettad i ett regioncentrum ökar efterfrågan i grannkommunerna. Detta uppfattas oftast som positivt, till skillnad mot när utvecklingen är den omvända, och man kanske står med tomma lägenheter så fort det lättar lite i den större grannkommunen. En regional samordning ökar möjligheterna därmed att förutse och möta utvecklingen på bästa sätt.

Kommunens ansvar:

Lagen om bostadsförsörjning (2000:1383) innebär att kommunerna ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Uppsala län har till dags dato kommuner som inte följer denna lag med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Enligt lagen ska riktlinjerna antas av kommunfullmäktige minst en gång per mandatperiod.

För att riktlinjerna ska kunna användas som strategiskt dokument bör de svara på några viktiga frågor. Hur ser det befintliga bostadsbeståndet ut? Vilka är målen med bostadsutbyggnaden? Vilken utveckling är det som eftersträvas? Överensstämmer utbudet med efterfrågan och behov?

För att kunna svara på dessa frågor bör riktlinjerna baseras på underlag om befolkningsutveckling, pendlingsmönster, flyttmönster, osv. Idag finns inga formkrav på riktlinjer för bostadsförsörjning; dvs. krav på innehåll, i vilken typ av dokument de presenteras eller i vilket sammanhang de tas fram, så länge de antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Det ger stort utrymme för kommunerna att använda riktlinjerna på det sätt som är bäst för just den egna kommunen.

Kommunen kan skapa förutsättningar för en utveckling i önskad riktning. Därför behövs en förankrad bostadspolitisk strategi. Frågan är vad kommunen har för strategier för bostadsförsörjning i de fall kommunen saknar antagna riktlinjer. Det är svårt att se en sammanhållen strategi när riktlinjer saknas. Ett annat viktigt skäl till att anta riktlinjer och redovisa dem i ett tydligt dokument är av demokratiska skäl.

Medborgarna har rätt att se och kunna ta ställning till hur kommunen sköter sitt bostadsförsörjningsansvar.

6.1 Vilka verktyg använder kommunerna i det strategiska arbetet med boendefrågorna?

Riktlinjer för bostadsförsörjning är viktiga men att arbeta med bostadsförsörjning är viktigare. Det handlar om demokrati, tvärsektorielt arbete och strategiska utvecklingsfrågor. Bostadsförsörjning handlar om bostäder för hela befolkningen - den existerande och den kommande. Det är alldeles för få kommuner i Uppsala län som använder de möjligheter som lagen om bostadsförsörjningsriktlinjer ger för den strategiska planeringen. Kommunen förfogar över kraftfulla verktyg för att fullfölja sitt bostadsförsörjningsansvar och påverka byggandet i kommunen. Planmonopol och markägande kan tillsammans med en aktiv markpolitik ställa krav på byggherrar. Flera kommuner saknar aktuella antagna översiktsplaner och riktlinjer. Det gör att planer och riktlinjer saknar reell anknytning till pågående exploateringstryck, befolkningsutveckling i kommunen, förändringar i omvärlden, osv.

Samarbete över förvaltningsgränser sker i allt för begränsad omfattning i många kommuner. Särskilt förvaltningarna som arbetar med sociala frågor, barn och äldre saknas i arbetet med bostadsförsörjning. Bostadsmarknaden går även långt utanför den egna kommungränsen, men mellankommunalt samarbete kring bostadsförsörjningsfrågor sker i allt för begränsad utsträckning.

Ett aktivt och medvetet arbete med bostadsförsörjning kan bidra till en attraktiv kommun med stark identitet för existerande och framtida medborgare. Det gäller bara att använda redskapen för bostadsförsörjning.

I länet är det tre kommuner (Heby, Uppsala och Enköping) som har utformat riktlinjer för bostadsförsörjningsfrågorna. I två kommuner menar respondenterna att frågorna hanteras på annat sätt ex. i översiktsplanen och i tre kommuner har inte riktlinjer för bostadsförsörjningen påbörjats.

Hur man arbetar med bostadsförsörjningsfrågor

	Antal kommuner
Antagna riktlinjer finns	3
i ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande	2
i den kommunomfattande översiktsplanen	1
i fördjupningar av översiktsplanen	1
i annan strategisk plan	1
på annat sätt	1
Har inte påbörjat riktlinjer för bostadsförsörjningen	3

Källa BME 2011

Planeringen kring och hanteringen av frågan om bostadsförsörjning har inte blivit genomlyst på lång tid i flertalet av kommunerna. Länsstyrelsens förhoppning är att kommunerna ska anse sig ha möjlighet att prioritera denna typ av övergripande planeringsfråga på ett annat sätt än tidigare.

Det arbete kring bostadsförsörjning som genomförs i kommunerna sker i princip enbart inom den egna kommunen, utom i norduppland där kommunerna har ett visst samarbete inom vilket gemensamma bedömningar görs kring bostadsförsörjningen.

Samtliga kommuner i länet bedömer att det behöver byggas fler hyresrätter. Ändå har det länge varit så att det främst planeras för bostadsrätter. Kommunerna har fem instrument att använda för att påverka bostadsbyggandet. Dessa är bostadsförsörjningsriktlinjerna, markanvisning, exploateringsavtal, allmännyttan samt förmedling av bostäder. Kommunen sätter på så sätt förutsättningarna för marknaden.

Lagen om bostadsförsörjning innehåller inga formkrav eller sanktioner. Lagen anger inte heller om riktlinjerna ska finnas i den kommunala översiktsplanen eller som ett särskilt dokument. En fördel med att inkludera riktlinjerna i översiktsplanen är den demokratiska förankring som sker i översiktsplaneringsprocessen. Det ger dock bostadsförsörjningsfrågorna en ökad tyngd om de återfinns i ett eget dokument med invånarnas behov och efterfrågan som utgångspunkt.

Samarbete mellan kommunens förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen

	Antal kommuner
i arbetsgrupp med tjänstemän	4
i grupp med berörda förvaltningschefer	3
i grupp med förtroendevalda i berörda nämnder	2
på annat sätt	2
Nej, inget regelbundet samarbete	1

Källa BME 2011

Svaren i årets enkät påminner mycket om svaren i förra årets enkät gällande samarbetet över förvaltningsgränserna. Inga större förändringar i samarbetet har skett.

6.2 Hur arbetar länsstyrelsen med råd, stöd och underlag till kommunerna?

Länsstyrelsen kartlägger utvalda faktorer bl.a. i arbetet kring den årliga bostadsmarknadsenkäten som är framtagen av Boverket. I samband med denna insats sker årliga diskussioner om bostadsförsörjningsfrågor med kommunerna. Länsstyrelsen tar årligen fram statistikrapporter kring bostadsbyggandet i Uppsala län.

Förutom de insatser Länsstyrelsen gör genom att ta fram planeringsunderlag bland annat i form av den årliga bostadsmarknadsenkäten och analysen av situationen på bostadsmarknaden i länet, prioriterar Länsstyrelsen bostadsförsörjningen i sin medverkan i kommunernas översikts- och detaljplaneplanering och i frågor som rör boende för nyanlända flyktingar m.m. Ambitioner vad gäller störande buller och inomhusmiljön för bostäder tas särskilt upp i Uppsala läns miljömål. Länsstyrelsen beslutar om bidrag till energistöd till alla som investerar i sådan teknik samt bidrag till radonsaneringar i småhus.

Länsstyrelsens insatser i den fysiska planeringen inriktas i stor utsträckning på att nytillkommande bostäder får en så god lokalisering som möjligt med avseende på miljö, tillgänglighet och service, det vill säga att Länsstyrelsen bidrar till att det skapas en i alla avseenden god bebyggd miljö.

Länsstyrelsen deltar i den externa arbetsgruppen byggbranschrådet. I gruppen finns till viss del företrädare för aktörerna på bostadsmarknaden representerade. Länsstyrelsen deltar där i en dialog med dessa aktörer om utvecklingen på bostadsmarknaden.

Länsstyrelsen har besökt samtliga åtta kommuner i länet för att en dialog om sakinnehållet i bostadsmarknadsenkäten. Dialogen har förts med kommunledning, i de flesta fallen med företrädare för allmännyttan samt kontaktpersonerna i kommunerna för enkätsvaren.

Viktiga frågor just nu

Från bostadsmarknadsenkäten kan vi dra slutsatsen att många kommuner arbetar med ett stort spektra av frågor som har bäring på boendet. Kommunerna lägger också fokus på att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen. En tydlig definition av vad kommunerna mer konkret lägger i begreppet attraktiva bostäder saknas dock.

Bland andra frågor framträder tydligt tillgänglighet i offentlig miljö och arbetet med bostäder för äldre män och kvinnor samt för kvinnor och män med en funktionsnedsättning. En central fråga att öka tillgängligheten i den offentliga miljön hänger troligen samman med att riksdagen uttalat mål om att enkelt avhjälpna hinder skulle vara undanröjda senast under år 2010.

Den byggda miljön ska kunna användas både av personer som har full rörlighet och personer som använder till exempel rullstol, rollator eller käpp. Även personer som har nedsatt syn, nedsatt hörsel eller nedsättning av andra orienteringsförmågor ska kunna använda den byggda miljön.

Länsstyrelsen har under åren 2008, 2009 och 2011 utfört tillsynsuppdrag kring hur arbetet med enkelt avhjälpna hinder fortgår i länets kommuner, i första hand fysisk tillgänglighet. Tillsynsarbetet visar att målet inte har kunnat nås för någon kommun i länet.

Vad händer under 2011?

I samband med införandet av reglerna om enkelt avhjälpna hinder satte regeringen ett mål för när åtgärderna borde vara genomförda. Målet sattes till utgången av år 2010. Oavsett i vilken mån man kan sägas ha nått målet behöver arbetet med att öka tillgängligheten i samhället fortsätta. Arbetet med utvecklingen av funktionshinderfrågan pågår på olika områden och på olika nivåer. Det handlar bland annat om en ny handlingsplan för handikappolitiken. Under 2011 kommer regeringen att presentera en handlingsplan för fem år framåt. Den har sin centrala utgångspunkt i FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som antogs av FN år 2006. Konventionen är juridiskt bindande för de stater som undertecknat den. I Sverige trädde den i kraft i januari 2009. Då gjordes bedömningen att inga omedelbara lagändringar behövde göras för att kunna ratificera konventionen, men att lagar och regelverk kan komma att behöva justeras framöver för att bättre harmoniera med konventionen. I kommande handlingsplaner kommer dessa frågor att följas upp och hanteras.

I hälften av länets kommuner står tillgänglighet i bostäder, bostadsområden samt trygghetsskapande åtgärder i fokus. Trygghetsvandringar har genomförts på många håll med syfte att förbättra otrygga miljöer. Mycket är ännu ogjort när det gäller att ta vara på ny kunskap och införliva detta inom planering för framtida byggande och i förvaltning i det befintliga beståndet. Kvinnor upplever oftare otrygghet än män när de vistas i det offentliga rummet, till exempel torg och parker, under kvällen och nätter. Därför är det viktigt att planera och utforma trygga offentliga miljöer. Det gäller allt från övergripande struktur till ljussättning av en vanlig busshållplats. Våra gemensamma rum ska vara tillgängliga för alla.

Länsstyrelsen i Uppsala län har ett samordnat ansvar för sammanlagt åtta Länsstyrelser i landet, uppdrag 44 i regleringsbrev för år 2010, som handlar om tillgänglighetsanalyser i planprocesserna. I uppdraget som slutligt ska redovisas vid utgången av år 2012 ska Länsstyrelserna i respektive län:

- Identifiera och stödja kommunernas arbete med att inkludera tillgänglighet för äldre personer med funktionsnedsättning i översikts- och detaljplaner.
- Särskilt uppmärksamma kommunernas rutiner för att efterleva tekniska egenskapskrav gällande tillgänglighet i ombyggnation och renovering av befintligt bostadsbestånd.
- Uppmärksamma hur kommunernas enkelt avhjälpna hinder åtgärdas.
- I samråd med kommunerna på lämpligt sätt utveckla möjligheten att göra tillgänglighetsanalyser med stöd av geografiskt informationssystem (GIS).

Länsstyrelserna ska också behandla tillgänglighet och användbarhet för äldre och personer med funktionsnedsättning inom ramen för sitt ordinarie tillsynsansvar.

Dialogmöten kring uppdraget med kommunerna i Uppsala län har ägt rum och ett seminarium med tillsynsvägledning, en dag om tillgänglighet, kommer att hållas under oktober/november månad i år i Uppsala.

Referenser:

Boverkets indikatorer Mars 2010

Boverket (2010): Bostadsmarknaden 2010-2011. Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2010.

Hyresgästföreningen (2007): *Andel hushåll i upplåtelseform 2007*. PM om tillgänglig statistik och hushållens fördelning på olika upplåtelseformer. www.hyresgastforeningen.se

Högskoleverket (2010): Statistisk analys, antalet sökande till högre utbildning fortsätter att öka.

Nutek (2007): Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt.

Socialstyrelsen (2010): *Social rapport 2010*.

Statistik:

SCB Statistiska centralbyrån www.scb.se

BILAGA

Ett urval av sammanfattande tabeller från BME 2011

I UPPSALA LÄN

Boverket och Länsstyrelsen 2011

Tabell 1a) Bostadsmarknadsläget i kommunerna januari år 2011 och förväntade förändringar

Kommun	Situationen i januari år 2011			Förväntad utveckling totalt sett under år 2011-12		
	Totalt sett	Centralorten/ innerstan	Övriga kommun- delar	Ökad efterfrågan i förhållande till utbudet*	Minskad efterfrågan i förhållande till utbudet**	Ingen påtaglig förändring
Håbo	balans	brist	balans		X	
Älvkarleby	balans	balans	balans			X
Knivsta	brist	brist	brist			X
Heby	brist	brist	brist		X	
Tierp	brist	brist	balans	X		
Uppsala	brist	brist	balans	X		
Enköping	balans	brist	balans	X		
Östhammar	balans	brist	balans			X
Antal i länet				3	2	3

* Brist uppstår eller ökar alternativt överskottet minskar

** Överskott uppstår eller ökar alternativt bristen minskar

Tabell 1b) Hur yttrar sig bostadsbristen?

	Antal kommuner
<i>Typ av bostäder</i>	
Brist på hyresbostäder	8
Brist på bostadsrätter	3
Brist på egnahem	1
<i>Brist på bostäder för:</i>	
ungdomar	5
studenter	3
stora barnfamiljer	3
ensamstående med barn	4
inflyttande hushåll (fr.a. arbetskraftsinfly)	1
flyktingar med uppehållstillstånd	4
medelålders och äldre (mindre bostäder)	3
hushåll med krav på god tillgänglighet	2
hushåll med höga krav på attraktivt läge	2

Tabell 1c) Efterfrågan på hyresbostäder

	Antal kommuner
Inga hyresbostäder alls	0
1 - 19 hyresbostäder	2
20 - 49 hyresbostäder	3
50 - 99 hyresbostäder	0
mer än 100 hyresbostäder	3

Tabell 2a) Lediga lägenheter i Allmännyttan

Kommun	Antal tomma lgh i allmännyttan	Uthyrnings-svårigheter i allmännyttan
Håbo	5	
Älvkarleby	28	
Knivsta	0	
Heby	10	
Tierp	67	
Uppsala	0	
Enköping	0	
Östhammar	14	
Totalt i länet	124	0

Tabell 2b) Åtgärder mot uthyrningssvårigheter

Kommun	Antal kallställda lgh	Ev rivning 2011/2012 antal lgh
Håbo		
Älvkarleby		
Knivsta		
Heby		
Tierp		
Uppsala		
Enköping		
Östhammar		
Totalt i länet	0	0

Tabell 2C Förändringar i det allmännyttiga bostadsbeståndet

Kommun	Antal lgh som såldes 2010	Aktuellt med försäljning år 2011/2012	Planerad försäljning antal lgh	Antal lgh som köptes 2010
Håbo	12	Ja	55	
Älvkarleby		Nej		
Knivsta		Nej		
Heby	5	Nej		1
Tierp		Nej		
Uppsala	79	Nej		
Enköping		Nej		
Östhammar		Nej		
Totalt i länet	96	1	55	1

Tabell 2d Vilka är köparna?

	Antal
boende omvandling kooperativ	0
boende omvandling bostadsrätt	79
boende omvandling egnahem	12
annat kommunalt bostadsf.	0
privat fastighetsäg. forts uthyrning	5
privat köpare omvandling fritidsb.	0
privat köpare annat än bost.	0
anna typ av köpare	0

Tabell 3a) Förväntat påbörjande år 2011-2012. Nyproduktion av bostäder.

Kommun	Antal lgh år 2011	Antal lgh år 2012
Häbo	45	50
Älvkarleby	18	10
Knivsta	140	150
Heby	40	20
Tierp	85	100
Uppsala	1 500	1 500
Enköping	150	200
Östhammar	60	45
Totalt i länet	2 038	2 075

Tabell 3b) Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu

	Antal kommuner
Högre utbyggnadstakt än den förväntade är önskvärd	4
<i>Hinder för ökat bostadsbyggande:</i>	
Svårigheter för byggherrar att få långgivare/hårda lånevillkor	2
Osäkerhet om framtida subventionsvillkor	0
Höga produktionskostnader	8
Svag inkomstutveckling för hushållen	4
Brist på byggarbetskraft	1
Konflikter med andra allmänna intressen enl PBL	0
Brist på dp-lagd mark i attraktiva lägen	2
Bristande planberedskap	2
Överklaganden av detaljplaner	3
Osäkerhet om vägdragningar	0
Bullerproblem	1
Vikande befolkningsunderlag	1
Kommunen strävar f.n. inte efter att öka befolkningen	0
Annan orsak	4

Projektlista 1, nyproduktion. Antal bostäder**Projekt med förväntat påbörjande år 2011. Hustyp, upplåtelseform, säkra och osäkra projekt**

Kommun	därav allmännyttan		Hustyp		Upplåtelseform					Specialbostäder		Detaljplan
	totalt	nyttan	flerb	hus småhus	hyres-rätt	kooperativ hyresrätt	bostads-rätt	egna-hem lägenhet	ägar-lägenhet	särskilt boende	student-bostäder	klar för: (antal lgh)
Häbo	515	0	60	455	0	0	60	455	0	0	0	75
Älvkarleby	24	0	7	17	7	0	0	17	0	7	0	18
Knivsta	149	10	69	80	10	0	48	91	0	0	0	139
Heby	52	18	43	9	29	0	14	9	0	0	0	25
Tierp	85	0	60	25	60	0	0	25	0	0	60	25
Uppsala	1 246	500	1 161	85	480	0	681	65	20	0	0	1 107
Enköping	271	60	200	71	120	0	80	71	0	60	0	211
Östhammar	60	15	15	45	15	0	0	45	0	0	0	30
Totalt i länet	2 402	603	1 615	787	721	0	883	778	20	67	60	1 630

Projektlista 2, projekt med förväntat påbörjande 2012. Hustyp, upplåtelseform, säkra och osäkra projekt**Nyproduktion**

Kommun	därav allmännyttan		Hustyp		Upplåtelseform					Specialbostäder		Detaljplan
	totalt	nyttan	flerb	hus småhus	hyres-rätt	kooperativ hyresrätt	bostads-rätt	egna-hem lägenhet	ägar-lägenhet	särskilt boende	student-bostäder	klar för: (antal lgh)
Häbo	60	0	15	45	0	0	15	45	0	0	0	0
Älvkarleby	5	0	0	5	0	0	0	5	0	0	0	0
Knivsta	158	0	70	88	15	0	55	88	0	0	0	78
Heby	20	0	11	9	3	0	8	9	0	0	0	7
Tierp	100	0	80	20	60	0	20	20	0	0	60	40
Uppsala	1 297	491	1 205	92	632	0	571	94	0	108	308	238
Enköping	404	117	294	110	117	0	177	110	0	0	0	124
Östhammar	45	15	15	30	30	0	0	15	0	0	0	30
Totalt i länet	2 089	623	1 690	399	857	0	846	386	0	108	368	517

Projektlista 3, ombyggnad. Antal lägenheter.

Projekt med förväntat påbörjande år 2011 eller 2012. Hustyp, upplåtelseform, m m

Kommun	Sammanlagt		Därav		Upplåtelseform efter omb			Specialbostäder	
	före ombyggn	efter ombyggn	allmännyttan före	allmännyttan efter	hyresrätt	kooperativ hyresrätt	bostadsrätt	särskilt boende	stud/ungd bostäder
Håbo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Älvkarleby	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Knivsta	30	30	30	30	30	0	0	0	0
Heby	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tierp	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Uppsala	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Enköping	0	10	0	0	10	0	0	10	0
Östhammar	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt i länet	30	40	30	30	40	0	0	10	0

Ombyggnadsprojekt efter typ av ombyggnad

Kommun	Bostäder som förblir bostäder		Lokaler el vindar som blir bostäder
	före omb	efter omb	efter omb
Håbo	0	0	0
Älvkarleby	0	0	0
Knivsta	30	30	0
Heby	0	0	0
Tierp	0	0	0
Uppsala	0	0	0
Enköping	0	0	10
Östhammar	0	0	0
Totalt i länet	30	30	10

Tabell 4a) Hur man arbetar med bostadsförsörjningsfrågor

	Antal kommuner
Antagna riktlinjer finns	3
i ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande	2
i den kommunomfattande översiktsplanen	1
i fördjupningar av översiktsplanen	1
i annan strategisk plan	1
på annat sätt	1
Har inte påbörjat riktlinjer för bostadsförsörjningen	3

Tabell 4b) Samråd med andra kommuner om bostadsförsörjningen

	Antal kommuner
Ja	1
Nej	7

Tabell 4c) Samarbete mellan förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen

	Antal kommuner
i arbetsgrupp med tjänstemän	4
i grupp med berörda förvaltningschefer	3
i grupp med förtroendevalda i berörda nämnder	2
på annat sätt	2
Nej, inget regelbundet samarbete	1

Tabell 4d) Särskilt aktuella frågor i kommunerna just nu

	Antal kommuner
Bostadsförsörjning för äldre och/eller funktionshindrade	5
Skapa god närmiljö för barn och ungdomar	2
Boendesituationen för flyktingar	1
Bostadsförsörjning för ungdomar och/eller studenter	2
Segregation/integration av olika grupper i boendet	1
Kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen	5
Tillgänglighet i bostäder och bostadsområden	4
Tillgänglighet i offentlig miljö	6
Förhållanden i socialt utsatta bostadsområden	2
Åtgärder mot buller i boendemiljöer	2
Trygghetsskapande åtgärder	4
Brottförebyggande åtgärder	2
Få igång byggandet av hyresrätter med rimliga hyror	3
Omvandling av lokaler eller institutioner till bostäder	1
Integrering av bostäder och verksamheter	2
Öka inflyttningen	1
Annat	1

Tabell 4f) Trygghetsskapande åtgärder i jämställdhetsperspektiv

	Antal kommuner
Ja	2
Nej	3

Tabell 4g) Styrning av upplåtelseformen i samband med markanvisning

	Antal kommuner
Ja	1
Nej	7

Tabell 4h) Förekomst av omvandling av bostäder

	Fritidshus till permanenta bostäder	Permanenta bostäder till fritidshus
Ja, i betydande omfattning	1	0
Ja, men i begränsad omfattning	7	1
Nej, ytterst sällan	0	6
Saknar underlag för bedömning	0	1

4h) Inventering av radonsituationen

	Antal kommuner
Har inventerat hela eller betydande delar av kommunen	4
Har inventerat enstaka delar av bostadsområdet	3
Har inte gjort någon inventering	1

Tabell 5a) Förmedling av bostäder

Typ av bostadsförmedling	Antal kommuner
Allmännyttan har egen kö	8
Kommunal bostadsförmedling	0
Privat bostadsförmedling	1
Kommunen har lista på sin hemsida	3
Annat sätt	0
Ingen bostadsförmedling	0

Tabell 5b) Ex på grupper som har möjlighet att beviljas förtur

Förtursskäl	Antal kommuner
Förturssystem finns	4
Trångbodda familjer med många barn	1
Personer som fått arbete i kommunen	0
Personer med rörelsehinder som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet	2
Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad	1
Hushåll som på grund av skilsmässa behöver ny bostad	0
Flyktingar som ingår i det kommunala flyktingmottagandet	3
Andra förtursgrunder	2

Tabell 5c) Instans som sköter förturshanteringen

Instans	Antal kommuner
Socialtjänsten	1
Kommunala bostadsföretaget	3
Fastighets-/tekniska kontoret	0
Annan instans	0

Tabell 5d) Hushåll utanför den ordinarie bostadsmarknaden

	Antal kommuner	Antal lägenheter
Samarbete med allmännyttan	7	
Samarbete med privata hyresvärdar	2	
Inget regelbundet samarbete	0	
Löser problemen efterhand	2	
Kommunen hyr ut i andrahand	8	1 271
Arbetar inte på det sättet	0	

Tabell 6. Hur kommunerna normalt sett får fram bostäder till flyktingar

Kommun	Regelbundet samarbete med allmännyttan	Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	Tar vid behov kontakt med allmännyttan	Tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare	Flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själva	På annat sätt
Häbo	Ja					
Älvkarleby			Ja			
Knivsta			Ja	Ja		
Heby	Ja			Ja		
Tierp	Ja	Ja				
Uppsala	Ja				Ja	Ja
Enköping	Ja					
Östhammar	Ja					
0						
Totalt i länet	6	1	2	2	1	1

Tabell 6b) Förekommande problem när det gäller bostäder till flyktinghushåll

	Antal kommuner
Brist på hyreslägenheter	5
Brist på stora lägenheter	6
Brist på små lägenheter	6
Brist på lägenheter med rimlig hyresnivå	1
Hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning	2
Hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer	0
Inget av ovanstående är något problem	1

Tabell 6c) Möjligheter att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll

	Antal kommuner	1 års sikt	3 års sikt
Lätt		1	0
Ganska lätt		2	3
Ganska svårt		2	2
Mycket svårt		3	3

Tabell 7a) Bostadsmarknadsläge för studenter respektive ungdomar

Kommun	Brist på bostäder för studenter?	Brist på bostäder för ungdomar?	Svårigheter för ungdomar på bostadsmarknaden			
			storlek	pris	läge	annat
Häbo	1	1				X
Älvkarleby						
Knivsta		1	X			X
Heby		1				
Tierp		1	X			
Uppsala		1				X
Enköping		1	X	X		
Östhammar						
Antal i länet	1	6	3	1	0	3

Tabell 7b) Bostadsbestånd för studenter och ungdomar januari 2011

Kommun	Ungdomsbostäder	Studentbostäder
Häbo		
Älvkarleby		38
Knivsta		
Heby		
Tierp		
Uppsala	50	11 000
Enköping		
Östhammar	100	
Totalt i länet	150	11 038

Tabell 8a) Behovstäckning, särskilt boende

Kommunens bedömning	Antal kommuner	
	Särskilt boende för äldre	Särskilt boende för funktionshindrade
Overskott på bostäder i särskilda boendeformer	0	0
Behovet täckt. Ingen utbyggnad behövs under de närmaste åren	4	2
Räknar med att täcka behovet gm planerad utbyggnad de närmaste åren	3	4
Brist - även efter eventuell planerad utbyggnad de närmaste åren	1	2
Brist - även på 5 års sikt	0	0

Tabell 8b) Byggande av senior- och trygghetsbostäder

	Seniorbost. antal kommuner	Seniorbost. antal lgh	Trygghetsbost.antal kommuner	Trygghetsbost. antal lgh
Projekt på gång	3		3	
Nyproduktion	2	220	2	135
Ombyggnad	1	10	0	0
Omvandling	0	0	2	298
Byggherre				
Allmännyttigt bostadsföretag	2		3	
Privat fastighetsägare som bygger hyresrätter	1		0	
Kooperativ hyresrättsförening	0		0	
Aktör som bygger bostadsrätter	1		0	

Tabell 9. Bostadsanpassningsbidragen 2009

Kommun	Antal		Antal avslag	Sammanlagt	
	Antal ansökningar	beviljade bidrag		beviljat belopp, tkr	utbetalat belopp, tkr
Håbo	123	131	1	1 873	1 482
Älvkarleby	20	17	2		76
Knivsta	65	77	1	2 108	2 108
Heby	83	75	1		1 213
Tierp	123	114	5		1 491
Uppsala	1 576	1 723	42	19 912 938	19 313 509
Enköping	301	272	24	3 658	3 249
Östhammar	275	202	13	1 900	2 600
Totalt i länet	2 566	2 611	89	19 922 477	19 325 728

Länsstyrelsens reprocentral
Uppsala 2011



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN