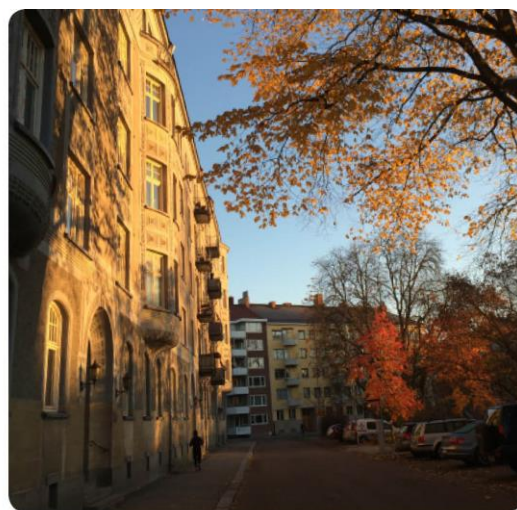


BYGGA OCH BO I UPPSALA LÄN

- Underlag för bostadsbyggande

Analys av regional bostadsmarknad År 2015 I Uppsala län



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Enköping – Heby – Håbo – Knivsta – Tierp – Uppsala – Älvkarleby - Östhammar

Länsstyrelsen har i uppdrag att främja bostadsförsörjningen i länet i enlighet med regeringens bostadspolitiska målsättning. En utgångspunkt är att tillhandahålla råd, information och underlag till kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen (2 § i lagen 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Länsstyrelsen ska analysera och redovisa hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt. Lagen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser m.m.

Boendeplanering i kommunerna handlar om invånarnas behov av bostäder och hur man tillgodoser efterfrågan från människor i olika skeden av livet. Boendeplanering är en viktig del i kommunernas strategiska planering för utveckling och tillväxt. Ansvaret utgår från bostadsförsörjningslagen och det främsta instrumentet är riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Titel:	Analys av regional bostadsmarknad 2015
Diarienummer:	405-6924-14
Utgiven av:	Länsstyrelsen i Uppsala län
Omslagsbild:	Länsstyrelsen i Uppsala län
Författare:	Tomas Östlund (Huvudförfattare) Olof Molund (Integration) Emma Holmqvist (Regional tillväxt)
Beställningsadress:	Länsstyrelsen i Uppsala län 751 86 UPPSALA Tfn: 010-22 33 000

Förord

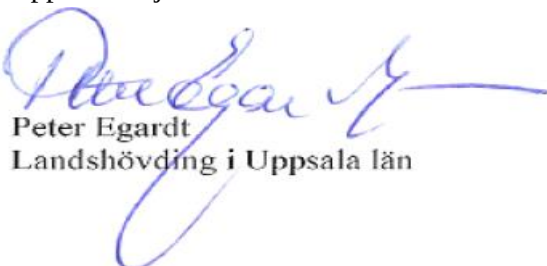
Uppsala län är ett attraktivt län att flytta till och bo i. Befolkningen och bostadsbyggandet fortsätter att öka och fokus måste nu ligga på att planera och bygga vidare för nya invånare. Utmaningen är att erbjuda de som redan bor här och de som vill flytta hit det goda boendet. Med denna positiva utgångspunkt blir bostadsfrågan fortsatt en nyckelfråga för kommunernas och länets utveckling. Bostadsfrågorna är viktiga och grundläggande för samhällsutvecklingen och länets tillväxt. För att vara ett fortsatt attraktivt län för arbetsmarknad och boende krävs ett bra utbud av olika bostäder som kan möta behov och efterfrågan. Aktörer måste samverka, vara villiga att ta risker och investera i bostadsmarknaden.

Många röster har höjts i bostadsdebatten från kommuner, byggbranschen och intresseorganisationer samtidigt som den tidigare och nuvarande regeringen haft ambitionen att "vända på varje sten" för att hitta lösningar. En av de viktigaste slutsatserna är att det inte finns en universallösning på bostadsbristen då förutsättningarna i Sveriges, liksom i Uppsala läns, olika delar skiljer sig väsentligt åt. Frågan är platsspecifik, men den framtida utmaningen är att hantera bostadsbristen i ett större delregionalt perspektiv. Min ambition från tidigare årliga möten med bostadsmarknadens aktörer har varit, och förblir, att synliggöra hur de kan bidra till ett fortsatt ökat bostadsbyggande.

Särskilt vill jag betona vikten av att kommunerna bedriver en strategisk boendeplanering och arbetar regionalt med bostadsfrågorna. Kommunernas ansvar att hantera dessa frågor har förtydligats i den reviderade *Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar* och i ändringarna av *Plan- och bygglagens (2010:900)* andra och tredje kapitel. Kommunerna ska nu i sin översiktsplan redovisa hur de avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder grundat på kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning. Länsstyrelsens roll har i och med lagförändringarna stärkts och tydliggjorts, d.v.s. att ta fram planeringsunderlag, ge råd och stöd samt att medverka till att det sker en mellankommunal samordning.

I Uppsala läns kommuner genomförs en mängd lovvärda insatser för att klara bostadsförsörjningen för kommunens invånare och för att öka kvaliteten i boendemiljöer. Men det finns flaskhalsar som bromsar den utvecklingen, till exempel bristen på bostäder och trängseln i infrastruktursystemen. Om vår ambition är att Uppsala län, som i dag är en del av tillväxtmotorn för hela Sverige, ska kunna utvecklas lika gynnsamt framöver får inte bristen på bostäder förbli ett hinder för de som lever här eller vill flytta hit. Det är därför positivt att bostadsbyggandet nu ökar. Förra året ökade bostadsbyggandet med nästan 1 200 bostäder jämfört med år 2013 och den trenden ser ut att fortsätta. Den avsiktsförklaring som har slutits mellan Länsstyrelsen och länets samtliga kommuner sätter ett ambitiöst mål om 25 000 bostäder på fem år. Jag konstaterar att nya bostäder måste tredubblas för att leva upp till de mål som vi har satt och för att kunna hantera den kraftiga befolkningsökningen och det ackumulerade behovet av bostäder. Samverkan, investeringsvilja och framåtanda blir nyckelbegrepp i det arbetet.

Uppsala maj 2015



Peter Egardt
Landshövding i Uppsala län

Innehållsförteckning	Sida
1. Sammanfattande iakttagelser	5 - 8
1.1 Vad hindrar bostadsbyggandet i Uppsala län?	
1.2 Om det inte byggs – vad gör vi då?	
1.3 Vem tar ansvaret för bostadsbyggandet i Uppsala län?	
1.4 Om rapporten	
Resultat:	
2. Demografi	9 - 10
- Vem bor i länet, vem flyttar in och vem flyttar ut?	
2.1 Befolkningsförändring/färdigställda bostäder i Uppsala län	
3. Bostadsmarknad	10 - 17
-Hur utvecklas och förändras bostadsbeståndet?	
3.1 Bostadsbyggandet.	
3.2 Hinder för bostadsbyggandet.	
3.3 Bedömt påbörjande av bostäder.	
3.4 Är nyproducerade bostäder gångbara för alla?	
3.5 Befintlig bostadsmarknad.	
3.6 Upprustning av länets bostadsbestånd.	
3.7 Förutsättningar för uthyrning i andra hand har förändrats.	
4. Arbetsmarknad	17 - 19
-Hur påverkas bostadsmarknaden av arbetsmarknaden och tvärtom?	
5. Bostadsunderskott	19 - 28
-Finns det bostäder för alla i Uppsala län?	
5.1 Bostäder för olika samhällsgrupper – omvärldbevakning.	
5.2 Grupper som har svårt att få bostad enligt Bostadsmarknadsenkäten. Bostäder till unga vuxna, studenter, nyanlända, ensamkommande barn, hemlösa och för personer med funktionsnedsättning.	
5.3 Bostadssituationen för en åldrande befolkning.	
5.4 EU-medborgare.	
6. Allmännyttan	29 - 30
-Används allmännytta och ägardirektiv som verktyg?	
7. Boendeplanering	30 - 33
-Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?	
7.1 Regional samverkan	
7.2 Förutsättningar för alla kommuninvånare att leva i goda bostäder.	
8. Länsstyrelsens råd, information och underlag	34 - 35
8.1 Hur länsstyrelsen lämnat råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen.	
9. Referenser	36
10. Bilaga 1 – 2	37 - 39
Regeringens mål och visioner för boende och byggande.	
Kommunernas bedömning av bostadsstorlekar de kommande fem åren.	

1. Sammanfattande iakttagelser

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys utgör ett regionalt kunskapsunderlag om bostadssituationen i länet. Den beskriver hur bostadsmarknaden har utvecklats de senaste åren. Årets analys belyser hur bostadsmarknaden såg ut i Uppsala län vid ingången av år 2015. Innehåll, fakta och analyser baseras huvudsakligen på resultatet från Boverkets bostadsmarknadsenkät.

Under flera års tid har kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten visat att det råder brist på hyreslägenheter i Uppsala län, framförallt i centralorterna. Vi har med andra ord en ackumulerad brist på bostäder i länet. På grund av bristen på bostäder blir många ungdomar kvarboende hos sina föräldrar, flyktingar kommer inte ut från Migrationsverkets boenden och vissa äldre blir kvar i icke anpassade bostäder trots funktionsnedsättning.

Alla inflyttare behöver någonstans att bo. Lokaliseringen av bostäder och infrastruktur är en viktig del i byggandet av ett hållbart Uppsala län. Bostäderna behöver dessutom samplaneras med kollektivtrafik och utökade möjligheter att cykla säkert till och från arbete, skola och aktiviteter för att vi ska kunna minska bilberoendet och klara de viktiga miljöutmaningarna. En väl fungerande bostadsmarknad där hushållen med rimliga insatser kan finna en bostad efter behov och önskemål är starkt kopplad till en väl utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik som ger möjligheter att pendla inom större arbetsmarknadsregioner. I det sammanhanget är kommunernas aktiva roll genom dialog och samverkan över kommungränserna avgörande för att få fram en målbild för hur bostadsmarknaden ska se ut i framtiden.

För att bostadsbyggandet ska fortsätta att vara högt behöver kommunerna ha en god planeringsberedskap. Ett av Länsstyrelsens uppdrag från regeringen är att granska respektive kommuns planeringsmässiga förutsättningar att förverkliga angivet antal nya bostäder. Granskningen ska ske med bland annat utgångspunkt i respektive kommuns översiktsplan, detaljplaneläge, planberedskap och planeringsaktivitet. I år liksom föregående år uppger länets samtliga åtta kommuner att de har underskott på bostäder totalt sett i kommunen. Bostadsbyggandet i Uppsala län är fortfarande lågt i förhållande till behovet om 5 000 bostäder per år enligt länets avsiktsförklaring från år 2012. Det byggdes drygt 1 800 bostäder år 2013 och drygt 1 500 bostäder år 2014 enligt Statistiska centralbyrån. Kommunerna i länet bedömer att påbörjandet av bostäder åren 2015 – 2016 genom nybyggnad eller ändring av byggnader kommer att uppgå till nästan 6 300 bostäder i fler- och småbostadshus och cirka 800 bostäder till olika grupper på bostadsmarknaden som ungdomar, studenter, äldre och personer med funktionsnedsättning.

Enligt RUS:en¹ kommer Uppsala län att växa till 400 000 personer år 2030, under förutsättning att Stockholms län klarar sin del av den väntade tillväxten. I annat fall kan länet ha uppemot 440 000 invånare år 2030, som fördelas med cirka 62 procent i Uppsala kommun, 22 procent i Håbo-, Enköping- och Knivstas kommuner samt 16 procent i Heby-, Älvkarleby-, Tierp- och Östhammars kommuner. Länsstyrelsen har i andra sammanhang konstaterat att det finns anledning att tro att även det mest expansiva alternativet kan komma att överträffas.

¹ Regional utvecklingsstrategi för Uppsala län, antagen år 2013.

Även om byggambitionen är hög hos kommuner och byggherrar visar statistiken att antalet faktiskt färdigställda lägenheter är under det förväntade. Frågan är varför. Vad hindrar bostadsbyggandet i Uppsala län? En lång och utdragen lågkonjunktur har satt sina spår, även på bostadsbyggandet i Uppsala län. Enligt Bostadsmarknadsenkäten finns det hinder som ligger till grund för att det inte byggs mer, exempelvis höga produktionskostnader, hårda lånevillkor och risker för byggentreprenörer att etablera sig på bostadsmarknaden.

1.1 Vad hindrar bostadsbyggandet i Uppsala län?

De senaste åren har bostadsmarknaden påverkats av en osäker ekonomisk utveckling i kombination med hårda lånevillkor. Den utdragna finanskrisen kan för bostadsmarknaden vara en av anledningarna till att två ekonomiska skäl ökat i betydelse under senare år, det vill säga minskad möjlighet till finansiering². Kommunerna ska ge marknaden förutsättningar att fungera och agera eftersom bostadsbyggandet sker på marknadens villkor. Byggherrarna har att förhålla sig till den rådande marknaden och ska själva svara för risker vid finansieringen. Tidigare hade staten ett betydligt större ansvar för risktagandet. Flera kommuner påtalar att det är svårt att få marknadens aktörer att bygga bostäder för de målgrupper som har lägre inkomster och kanske inget sparade kapital. Många av de personer som behöver en bostad har inte ekonomisk möjlighet att hyra eller köpa en nyproducerad bostad. Vem bygger vi bostäder för? En stor del av de som flyttar till länet och de som är i behov av en bostad är enligt statistiken unga vuxna och personer med begränsade ekonomiska resurser. Då bostadskunderna inte har råd att köpa de bostäder som byggs, avvaktar byggherrarna med att bygga fler bostäder. Detta är naturligt då byggföretagen är vinstdrivna företag som måste få ekonomin i byggprojekten att gå ihop. Marknaden löser därmed inte problemet med att skapa bostäder till de grupper i samhället som är mindre bemedlade och har särskilda behov.

Allt fler i Uppsala län hamnar i gruppen som söker små och billiga hyresrätter för att överhuvudtaget få tak över huvudet. Det är ungdomar, ensamkommande barn, nyanlända med svag ekonomi, skilsmässofamiljer och personer med en funktionsnedsättning. Allt tyder på att denna grupp kommer att fortsätta växa de närmaste åren. Det är viktigt att alla kommuner, inte enbart kommuner med en ökande befolkning, har en strategi för hur boendet och bostadsbeståndet ska utvecklas i olika delar av kommunen med bland annat flyttkedjor. Den kommunala allmännyttan har i detta sammanhang en viktig roll att spela.

1.2 Om det inte byggs tillräckligt med bostäder som möter behovet och efterfrågan – vad gör vi då?

Blickarna riktas per automatik mot det befintliga bostadsbeståndet som kan utgöra en snabb lösning för att lösa bostadsbristen. Den tidigare regeringen har under sin mandatperiod tagit initiativ till många reformer, där en bättre fungerande andrahandsmarknad är en av flera grundpelare. Att bygga om och renovera befintliga lokaler, bostäder och vindar är ett annat sätt att skapa fler bostäder i det befintliga bostadsbeståndet.

Ombyggnad och renovering av det befintliga beståndet är dyrt och leder i många fall till högre hyror och avgifter. Detta kan i sin tur leda till att hyresgästerna inte har råd att bo kvar i huset eller i området. Att skapa flyttkedjor är ytterligare en metod för att tillgängliggöra ”rätt sorts” bostäder. För att metoden ska fungera

² Finansinspektionen införde år 2010 ett bolånetak där kravet på egen kontantinsats ökade vid köp av bostadsrätt.

krävs dock ”luft i systemet”. Omflyttningen ska bland annat ske genom att äldre flyttar från sina villor till mindre men mer bekväma boenden, likaså genom att medelinkomsttagare byter upp sig till ett större och dyrare boende, vilket ska frigöra fler små och billiga lägenheter på marknaden.

1.3 Vem tar ansvaret för att få fart på bostadsbyggandet i Uppsala län?

Många röster har höjts i bostadsdebatten. De pekar ut olika problem och ger förslag på hur bostadskrisen i Sverige ska lösas. Samtidigt har den tidigare och nuvarande regeringen ”vänt på många stenar”. Kommuner och byggherrar i Uppsala län säger att de gör allt som står i deras makt för att öka bostadsbyggandet... så vem tar då ansvaret?

Det byggs för litet och det som byggs är inte tillgängligt för alla, exempelvis hos unga vuxna och ekonomiskt svaga hushåll som inte har möjlighet att efterfråga den nyproduktion som byggs i dag. Framför allt råder det brist på hyresrätter som i dag slår hårt mot de socioekonomiskt svaga grupperna. Därför är det nu än viktigare att alla berörda aktörer i hela länet tar ett gemensamt krafttag och utifrån sina möjligheter och ramar verkar för ett ökat bostadsbyggande av ”rätt sorts” bostäder i Uppsala län. Kommunerna måste satsa mera på intern och extern dialog, använda hela registret av sina verktyg samt se bostadsmarknaden i ett större delregionalt perspektiv.

Ett aktivt och medvetet arbete med bostadsförsörjning kan bidra till att öka kommunens attraktionskraft med en stark identitet för existerande och framtida medborgare. Att det finns bostäder som svarar mot behoven i olika faser av livet är av stor vikt utifrån övergripande strategiska ställningstaganden och utifrån de övergripande frågor som berör tillväxt på kommunal, mellankommunal och regional nivå.

Byggherrarna och långivarna måste våga ta fler risker. Länsstyrelsen kommer fortsatt att verka för att korta handläggningstiderna i bostadsrelaterade frågor samt följa upp och uppmärksamma kommunerna på eventuella behov av samordning på regional nivå. Regeringen måste fortsätta vända på ”rätt stenar” och skapa långsiktiga spelregler på bostadsmarknaden som siktar mot en hållbar bostadsutveckling – såväl ur ett ekonomiskt som socialt och miljömässigt perspektiv.

I analysen konstateras att ett ökat bostadsbyggande är ett gemensamt ansvar för kommunen, staten och marknads aktörer. Länsstyrelsen har därför valt ut ett antal frågor nedan som berörda aktörer kan utgå i från i det fortsatta arbetet med att främja dialogen mellan bostadsmarknadens aktörer.

- Vilka förutsättningar finns för att bättre utnyttja det befintliga bostadsbeståndet och på så sätt skapa fler bostäder?
- Hur kan olika aktörer samordna sig för att optimera förutsättningarna för bostadsplanering och byggande?
- Är spelreglerna otydliga när det gäller bostadsbyggande? Vad kan staten ytterligare bidra med i den processen?
- Vilka incitament finns för byggherrarna att bygga mer?
- Hur ska vi bygga kostnadseffektiva bostäder som är anpassade efter olika grupper på bostadsmarknaden?
- Vilka hinder finns lokalt och regionalt i Uppsala län för att tillgodose bostadsbehovet?

1.4 Om rapporten

Länsstyrelserna har ett uppdrag från regeringen att ta fram en skriftlig rapport där bostadsmarknaden i länet analyseras.³ I rapporten ska även en uppföljning göras om kommunerna lever upp till sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar och om Länsstyrelsen har lämnat råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen.⁴ Likaså ska rapporten redovisa och analysera hur samordningen av bostadsförsörjningsplaneringen hanterats såväl inom som mellan kommuner och regionalt.

Det är Boverket som ansvarar för att varje år ta fram den bostadsmarknadsenkät som skickas ut till Sveriges samtliga kommuner. Länsstyrelsens uppgift är att följa upp och kvalitetssäkra enkätsvaren samt att sammanställa resultatet i en regional bostadsmarknadsanalys. Analysen överlämnas till Boverket senast den 15 juni varje år. Boverket tar i sin tur fram en nationell bostadsmarknadsanalys som omfattar hela Sverige. Denna rapport lämnas till regeringen.

Rapportens innehåll baseras på kommunernas svar på Bostadsmarknadsenkäten. Det är med andra ord kommunernas egna uppskattningar som ligger till grund för resultaten i enkäten. Det är oftast kommunledningskontoret, samhällsbyggnadsförvaltningen, socialförvaltningen och det kommunala bostadsbolaget som deltar i arbetet med att fylla i enkätens sex delar.

Då det ännu inte finns ett enhetligt och standardiserat sätt för samtliga kommuner att inhämta information samt att tolka och bedöma kommunens situation finns det risk för att bilden av bostadsmarknaden i länet inte blir helt rättvisande. Enkäten utgör dock ett tillräckligt gott underlag för att se trender och förändringar på bostadsmarknaden över tid.

Länsstyrelsens förhoppning är att enkäten och rapporten ska sätta fokus på viktiga frågor inom området och utgöra en inspiration och ett underlag för olika kommunala dokument som riktlinjer för bostadsförsörjning, genomförandeprogram och översiktsplaner och regional utvecklingsstrategi. Målsättningen är även att rapporten fortsättningsvis ska utgöra en utgångspunkt för den regionala diskussionen kring hur vi kan uppnå en långsiktigt hållbar utveckling på bostadsmarknaden i Uppsala län.

³ SFS (2011:1160). Förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

⁴ SFS (2000:1383). Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

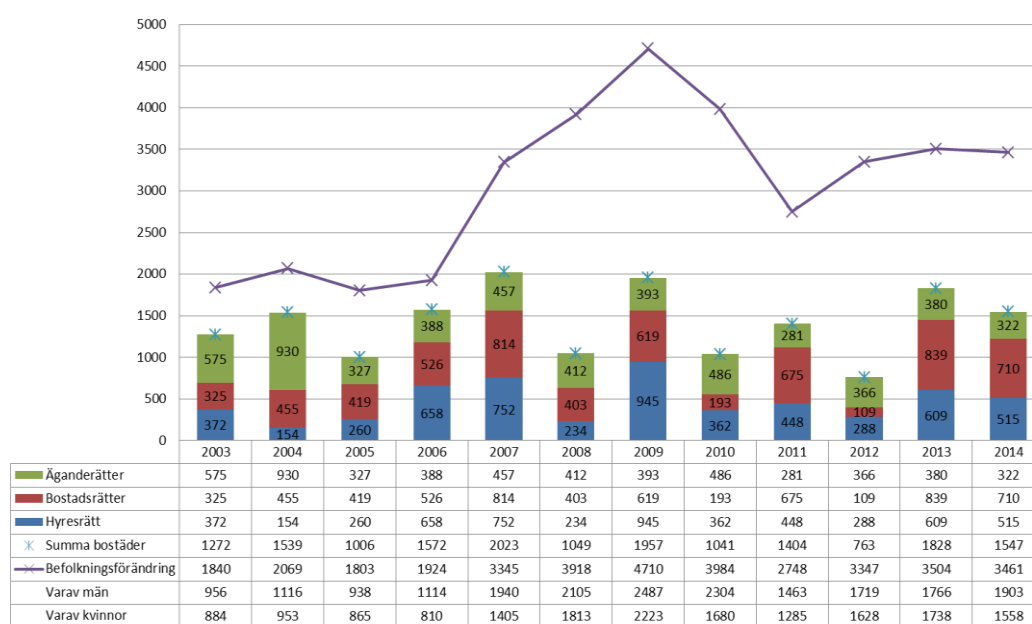
2. Demografi

- Vem bor i länet, vem flyttar in och vem flyttar ut?

Den sista december år 2014 uppgick Sveriges befolkning till 9 747 355 personer, vilket innebär en ökning med 102 491 personer jämfört med året innan.

Folkökningen är den antalsmässigt största som uppmäts mellan två enskilda år sedan 1946. Till följd av stor invandring från länder med oroligheter, bland annat Syrien och Somalia, var invandringen till Sverige under år 2014 den högsta någonsin med 126 966 personer. Enligt Statistiska centralbyrån (SCB) prognos kommer Sveriges befolkning att öka till runt 10 miljoner invånare år 2018.

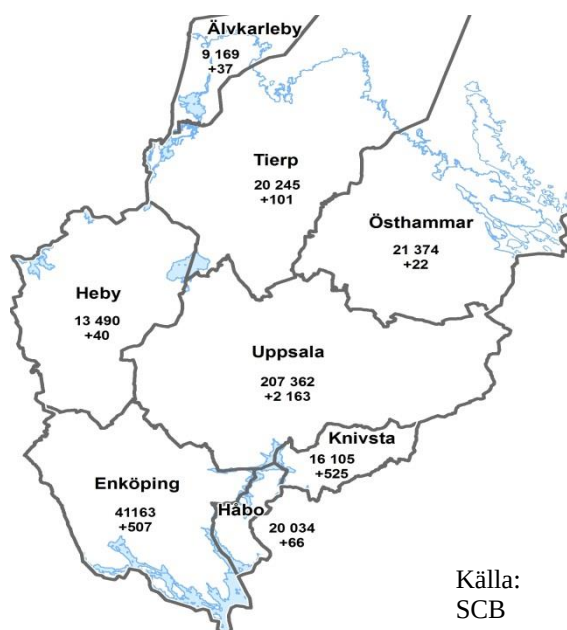
2.1 Befolkningsförändring/färdigställda bostäder i Uppsala län 2003 – 2014.



Källa: Statistiska centralbyrån. Upplåtelseformer för år 2014 är preliminära.

Uppsala län hade under åren 2006 – 2009 en extraordinär ökning av befolkningen, vilken huvudsakligen hade sin orsak i stor inflyttning från utlandet. Det var främst i de större centralorterna befolkningsökningen skedde. I genomsnitt under åren 2003 - 2014 har befolkningsökningen varit drygt 3 400 nya invånare i länet (1 558 kvinnor och 1 903 män).

Enligt prognoserna för befolkningsökningen som Regionförbundet i Uppsala län har gjort i sin regionala utvecklingsstrategi (RUS), beräknas befolkningen i Stockholm – Mälardalenregionen öka med omkring 650 000 personer fram till år 2030. Uppsala län kommer enligt RUS att växa till 400 000 personer år 2030, under förutsättning att Stockholm län klarar sin del av den väntade tillväxten. I annat fall kan länet ha uppemot 440 000 invånare år 2030, som fördelas med cirka 62 procent i Uppsala kommun, 22 procent i Håbo-, Enköping- och Knivstas kommuner samt 16 procent i Heby-, Älvkarleby-, Tierp- och Östhammars kommuner. Länsstyrelsen har i andra sammanhang konstaterat att det finns anledning att tro att även det mest expansiva alternativet kan komma att överträffas.



Befolkningen i Uppsala län uppgick den 31 december 2014 till 348 942 personer. (174 914 kvinnor och 174 028 män). Det är en ökning med 3 461 personer från föregående år. Befolkningsutvecklingen är dock ojämnt fördelad över länet: Uppsala (+ 2 163), Enköping (+ 507), Knivsta (+ 525), Östhammar (+ 22), Heby (+ 40), Håbo (+ 66), Älvkarleby (+ 37) och Tierp (+ 101). Uppsala kommuns andel av länets befolkning uppgick vid utgången av år 2014 till drygt 59 procent.

3. Bostadsmarknad

– Hur utvecklas bostadsmarknaden i Uppsala län?

Länets befolkning har under ett antal år fortsatt att öka, vilket ställer särskilt stora krav på att bostadsmarknaden fungerar. Kommunerna har ansvar för bostadsförsörjningen och det omfattar alla i kommunen. Bostadsbristen i länet gör att det blir allt svårare för vissa grupper att få en bostad. I ett hållbart samhälle och en välmående och växande region som i dag är en del av tillväxtmotorn i Sverige behöver det finnas bostäder som svarar mot människors olika behov.

Bostadsmarknadsläget 1 januari 2015				
Kommun	Totalt sett	På centralorten	Övriga kommundelar	Förväntad utveckling totalt sett fram till år 2020
Enköping	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Heby	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Håbo	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Knivsta	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Tierp	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Uppsala	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Älvkarleby	Underskott	-	-	Balans
Östhammar	Underskott ⁵	Balans	Balans	Balans

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2015

Bostadsmarknaden i Uppsala län uppfyller inte de bostadspolitiska målen. Det råder totalt sett ett underskott på bostäder i samtliga kommuner.

Vid en jämförelse med förra årets enkätundersökning är bilden i stort sett oförändrad bland länets kommuner som uppger underskott och balans.

Underskottet av bostäder beror till stor del beror på fortsatt ökning av invånarantalet. Antalet boende personer per bostadslägenhet har ökat (från medeltal 2,01 år 2000 till medeltal 2,22 år 2013, boende per hushåll) och fler personer upplever sig trångbodda⁶.

⁵ Kommunen bedömer ett litet underskott på helheten då en del variationer finns mellan tätorterna i kommunen t.ex. efterfrågan på sjönära lägen i huvudorten Östhammar samt intilliggande tätort Öregund

⁶ Befolkningsstatistik i sammandrag 2013 – Statistiska centralbyrån

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet har blivit ett allmänt intresse i Plan- och bygglagen, där kommunens riktlinjer ska vara vägledande i tillämpningen av det allmänna intresset. Kommunerna ska ge marknaden förutsättningar att fungera och agera, eftersom bostadsbyggandet sker på marknadens villkor. Byggherrarna har att förhålla sig till den rådande marknaden och ska själva svara för risker vid finansieringen. Tidigare hade staten ett betydligt större ansvar för risktagandet. Flera kommuner påtalar att det är svårt att få marknadens aktörer att bygga bostäder för de målgrupper som har lägre inkomster och kanske inget sparad kapital. Många av de personer som behöver en bostad har inte ekonomisk möjlighet att hyra eller köpa en nyproducerad bostad.

Bostadsbyggandet har förändrats över tid. Under det senaste dryga decenniet har bostadsbyggandet varit förhållandevis lågt, i förhållande till behovet, i Uppsala län samtidigt som länet haft befolkningstillväxt. Detta har lett till en ackumulerad brist på bostäder. Samtliga kommuner i Uppsala län har de senaste åren, totalt sett, uppgett brist på bostäder i Bostadsmarknadsenkäten, så även i år. Många kommuner planerar att bygga mer, framför allt hyresrätter. Statistiken genom åren visar dock att det råder ett stort gap mellan förväntat byggande och det faktiska byggandet med undantaget av förgående år då antalet påbörjade bostäder var långt större än kommunernas förväntningar. Allmännyttan står för mer än hälften av hyresmarknaden och är därmed en viktig förmedlare av hyresrätter.

Fler kommuner behöver ha en aktiv markpolitik och anvisa mark till flera olika byggföretag. När byggandet sprids mellan många aktörer ökar konkurrensen och fler byggen kan starta samtidigt. Utbyggnaden av infrastruktur behöver oftare matchas med byggprocessen. Om utbyggnaden dröjer, försenas även byggstarten.

De regionala skillnaderna på bostadsmarknaden är stora i Sverige vad gäller bostadsbrist och problematiken kopplad till bostadsmarknaden. Stockholms län har till exempel mer omfattande problem än övriga Sverige. Skillnader råder även mellan Uppsala läns kommuner, men i motsats till många andra län har Uppsala läns kommuner dock en god planberedskap.

I Boverkets rapport⁷ liksom i den förra marknadsrapporten (september år 2014) framträder lägets betydelse på bostadsmarknaden. Läget är närmast undantagslöst en central del i diskussioner om den egna bostaden men ofta relativt nedtonat i diskussioner om vad som borde göras i bostadspolitiken. Läget har bäring på att det har byggts lite. Det som till stor del efterfrågas är centrala lägen, vilket också återspeglas i att det är i centrala lägen det är lättast att räkna hem byggprojekt. Men centrala lägen betraktas ofta som fullbyggda: man får inte bygga helt enkelt.

Bebyggelsen anses färdig, vilket innebär att det tillkommer få byggrätter jämfört med i hur många lägen man skulle kunna räkna hem förtätning, att bygga på befintliga hus eller att byta ut befintliga hus mot nya, högre. Eller för den delen ta grönytor i anspråk. I stort sett all mark i centralare lägen är ianspråktagen. Uppsala kommun som storstad kan i det sammanhanget vara på väg mot att hamna i den situationen.

I de lägen där det är lättare att komma åt mark har det å andra sidan inte varit lika lätt att räkna hem byggprojekten. Åtminstone har det sett ut på detta sätt tidigare.

⁷ Boverket. Marknadsrapport mars 2015 - Markpriser, markbrist och byggande

I takt med stigande priser har gränsen för var det går att räkna hem byggprojekt dock flyttats utåt och inkluderat mer och mer byggbar mark. Kanske har vi här en förklaring till att byggandet varit lågt men att det nu tar mer och mer fart.

3.1 Bostadsbyggandet

Regeringens målsättning är tydlig: för att lösa bostadsbristen måste det byggas fler bostäder. Målet är 250 000 bostäder fram till år 2020. Fokus ska ligga på hållbara städer med bostäder som kan efterfrågas av människor med vanliga inkomster.

Inte sedan rekordårens dagar har det påbörjats så många bostäder i Uppsala län som under år 2014. Antalet påbörjade nya bostäder ökade med nästan 1 200 bostäder jämfört med 2013 enligt Statistiska centralbyrån. Såväl kommuner som byggföretag bedömer att byggproduktionen blir oförändrad eller ökar i år. Men trots detta behöver igångsättningen av bostäder tredubblas för att möta befolkningsökning, omflyttningar och det ackumulerade behovet av bostäder. De finansiella förutsättningarna styr till stor del bostadsbyggandet och byggtakten påverkas delvis av hur många hushåll som kan efterfråga en bostad.

En av regionens största utmaningar är att få fram ändamålsenliga bostäder till alla som vill bo och verka i Uppsalaregionen. Det vore därför önskvärt med en översyn av hur behovet kan tillgodoses för de som inte kan efterfråga en bostad på dagens bostadsmarknad. Ska fler ha möjlighet att efterfråga nyproducerade bostäder måste också byggandet av bostäder bli billigare.

3.2 Hinder för bostadsbyggandet

Kommunerna har även i årets bostadsmarknadsenkät fått ta ställning till ett antal möjliga hinder som kan komma att påverka kommande utfall av deras antaganden.

Svårighet att få långivare/hårda lånevillkor:

- Bankernas krav på att kunden själv finansierar 15 procent av bostadslånet, det vill säga bolånetaket⁸, missgynnar de grupper som söker bostad men inte har något eget sparkapital. Hushållen kan ha goda inkomster och därmed klara av en månadskostnad för ett boende, utan att leva upp till kravet på eget sparad kapital. Unga vuxna och studenter har många gånger varken sparkapital eller inkomst, vilket ofta är anledningen till att de slås ut från bostadsmarknaden. Denna grupp har i bästa fall hyresrätten kvar som alternativ, om de inte vill eller kan bo kvar hemma hos sina föräldrar.

Höga produktionskostnader:

- Olika typer av lagstadgade krav som buller- och miljökrav har nämnts som fördyrande för byggherren.
- Kommunal särkrav fördyrar byggandet, t.ex. gestaltningskrav, parkeringskrav, tillgänglighetskrav och krav på lokaler i bottenvåningen.
- För byggherren kostar det i stort sett lika mycket att bygga bostäder oavsett var man bygger i Uppsala län. Köparen är dock inte alltid beredd att betala det en ny bostad kostar i perifera lägen. Markpriserna spelar dock roll och kan skilja sig åt i Uppsala läns olika delar, vilket påverkar totalkostnaden för bostaden.

⁸ Rapport. Två år med bolånetaket (2013) - Hur bostadsmarknaden och konsumenterna påverkats.

Svag inkomstutveckling hos hushållen:

- De kundgrupper som har betalningsförmåga är i dag äldre villaägare eller den medelålders grupp som köpte hus eller lägenhet medan priserna fortfarande var förhållandevis låga under 1990-talet.
- Det geografiska läget i Uppsala län spelar stor roll för kundens betalningsförmåga och betalningsvilja.

Byggbolagen har också gett sig in i debatten och bland annat har Skanska och Riksbyggen tidigare presenterat rapporter som kartlägger problembilden och beskriver möjliga lösningar för ett ökat bostadsbyggande. Flera aktörer har på senare tid lyft fram hinder och möjliga åtgärder för ett ökat bostadsbyggande, däribland Nybyggarkommissionen som har lagt fram 63 förslag för ett ökat byggande.

Konkurrensverket framhåller att plan- och bygglovsprocessen samt processen kring marktilldelning är alltför ineffektiva och riskerar att påverka förutsättningarna för en fungerande konkurrens på den svenska byggmarknaden. Europeiska kommissionen har under våren konstaterat att Sverige har fortsatt makroekonomiska obalanser. De pekar framförallt på hushållens ökade skuldsättning och bristen på bostäder och påtalar att ytterligare åtgärder krävs för att öka bostadsbyggandet. En annan synpunkt är att länsstyrelsens rådgivande roll bör komma in tidigare i planeringsprocessen.

Genom att finansiella förutsättningar styr en stor del av byggtakten byggs det för dem som kan efterfråga en bostad på marknaden. Nu när bostadsbyggandet har ökat har en synpunkt framträtt allt starkare; priset eller hyran för en nyproducerad bostad är långt ifrån möjlig att klara för alla. Det befintliga beståndet behöver användas mer effektivt genom kommuners medverkan till att få till stånd olika typer av flyttkedjor i de befintliga bostadsbestånden

3.3 Bedömt påbörjande av bostäder enligt kommunerna 2015 – 2016 genom nybyggnad eller ändring av byggnad i flerbostadshus och småhus*

	Antal hyresrätter	Varav hyresrätter i allmännyttan	Antal bostadsrätter	Antal småhus (Eget ägande)	Bostäder för särskilda grupper**
Enköping	477	282	656	171	133
Heby	72	24	12	18	16
Håbo	180	180	60	100	36
Knivsta	230	90	335	35	56
Tierp	80	80	162	130	104
Uppsala	1 800	1 300	1 100	530	426
Älvkarleby	16	16	0	8	12
Östhammar	24	24	35	65	19
Uppsala län	2 879	1 996	2 360	1 057	802

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2015

* Tabellen kompletteras med vilka storlekar på bostäder som kommunerna bedömer i bilaga 2 till analysen.

** Bostäder till olika grupper på bostadsmarknaden som ungdomar, studenter, äldre och personer med funktionsnedsättning. Se vidare under avsnitt kring bostäder för olika samhällsgrupper.

Även om kommunerna är något mer återhållsamma i sina prognoser jämfört med de senaste åren medför bedömningarna att antalet påbörjade bostäder skulle öka med drygt 12 procent räknat på utfallet av påbörjandet åren 2014 - 2015.

Kommunerna i Uppsala län bedömer att av det totala antalet bostäder som påbörjas under åren 2015-2016 kommer andelen hyresrätter inklusive bostäder för särskilda grupper att uppgå till cirka 52 procent, varav cirka 69 procent byggs inom allmännyttan. Andelen bostadsrätter kommer att uppgå till cirka 33 procent och egnahem/eget ägande till cirka 15 procent. Kooperativ hyresrätt och ägarlägenheter ligger på en marginell nivå liksom tidigare år.

Under åren 2004 – 2014 har i genomsnitt drygt 1 500 bostäder per år tillkommit i Uppsala län. Länsstyrelsens bedömning är att genomsnittet kommande år blir högre. Produktutbudet behöver breddas av bostadsproducenterna. Det kan t.ex. handla om nya bostadslösningar som möjliggör för nya hushållskonstellationer eller att nya byggherrar, som ser potentialen i ett område, släpps fram. Fler byggherrar börjar också intressera sig för att bygga hyresrätter och några planerar att bygga för egen förvaltning.

Enligt tabellen, sida 13, bedömer kommunerna att det kommer att byggas flest hyresrätter vilket det inte har gjorts på många år. Regeringens fortsatta fokus är att öka bostadsbyggandet och snabba upp planprocessen för att korta tiden från idé till färdig bostad. Länsstyrelsen har i detta sammanhang bland annat i år erhållit ett uppdrag⁹ från regeringen att granska kommunernas planläge, planberedskap och planeringsaktivitet.

Byggandet av bostäder är på väg uppåt¹⁰ men för att möta inflyttningen och behoven av att anpassa boende till nya förhållanden behövs ett betydligt högre bostadsbyggande, särskilt som det också finns ett ackumulerat behov av fler bostäder. Länsstyrelsens bedömning är att bostadsbyggandet måste tredubblas utifrån de årliga befolkningsökningarna, omflyttningsbehovet av äldre och funktionshindrade till tillgängliga bostäder och det ackumulerade behovet av bostäder.

Är vi alla överens om att det byggs för få bostäder borde vi också kunna enas om att alla måste dra sitt strå till stacken och hitta gemensamma lösningar.

Länsstyrelsen har i regionala sammankomster med bostadsmarknadens aktörer sedan år 2011 arbetat med att synliggöra hinder för ett ökat bostadsbyggande. Resultatet visar på att den allmänna konjunkturen och därmed efterfrågan på nyproducerade bostäder är den främsta förklaringen till när byggherrar väljer att starta byggprojekt med bostadsrätter eller äganderätter. På uppåtgående är konjunkturen och vi ser bland annat därför att påbörjandet, totalt sett, av bostäder ökar i länet. Bostadsmarknadens aktörer är lyhörda för vilken efterfrågan som finns i kommunerna. I de fall kommunerna har en analys/strategi av hur efterfrågan ser ut är också analysen/strategin viktig för marknaden.

3.4 Är nyproducerade bostäder gångbara för alla?

I storstadsregionerna är bostadsmarknaden en ständigt het fråga. Fokus ligger ofta på att prisutvecklingen näst intill undantagslöst pekat uppåt under 2000-talet, och att prisnivåerna ”slår nya rekord”, är ”skyhöga” eller varför inte ”orimligt uppbåsta”. Men bostadsmarknaden är samtidigt en marknad som sänder

⁹ Regleringsbrev för budgetåret 2015 avseende länsstyrelserna – Uppdrag 48 avseende bostadsbyggnadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i kommunerna.

¹⁰ Statistiska centralbyrån – Nybyggnad av bostäder

värdefulla signaler om hur och var folk vill bo och vad de är beredda att betala för detta. Boverket har för september månad år 2014 undersökt vilka ekonomiska konsekvenser till exempel bostadsrättspriserna får för köparen och har konstruerat kartor som detaljerat visar boendegifter för bostadsrättslägenheter (ettor och treor) för bland annat Uppsala kommun¹¹. Kartorna ger en konkret bild av var den största efterfrågan finns.

Är bostadsrätten gångbar för alla?

Även om stora delar av befolkningen bör kunna etablera sig på bostadsmarknaden genom att köpa bostadsrätt finns det de som inte har den möjligheten eller för vilka det alternativet passar illa. Till dessa hör människor som är tillfälligt på en ort, exempelvis på grund av tillfälligt arbete, de som inte har bestämt sig för var de vill bosätta sig eller helt enkelt värderar flexibilitet högt.

Det finns livssituationer vid vilka man är i behov av en tillfällig bostadslösning, till exempel skilsmässor. Vid sådana tillfällen kan bostadsrätt vara mindre lämpligt av flera skäl. Det är relativt stora transaktionskostnader involverade vid ett köp. Man behöver sätta sig in i marknaden och hur köpet går till. Vidare innebär ett köp generellt sett ett stort ekonomiskt åtagande. För de hushåll som köper bostad är det i allmänhet en av de större affärerna som hushållet genomför. Detta ska rimligen betraktas som den största delen av transaktionskostnaden för många hushåll.

Behovet av hyresrätter

Betydelsen av tillgången på hyresrätter kan inte nog understrykas. Hyresrätten är en viktig upplåtelseform av många anledningar. Dels bidrar hyresrätten till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Denna rörlighet eftersträvas till exempel för att arbetskraft ska kunna finna en ny bostad vid byte av arbete och för att alla ska kunna finna en lämplig bostad i olika skeden i livet. Dels utgör också upplåtelseformen en förutsättning för dem som inte har möjlighet eller vill köpa sin bostad. Det handlar helt enkelt om att hushållen ska komma in på bostadsmarknaden över huvud taget. Enligt kommunernas bedömningar kring påbörjandet av hyresrätter åren 2015 - 2016 kommer det att byggas flest hyresrätter vilket det inte har gjorts på många år i Uppsala län.

Utbudet av hyresrätter i Uppsala län har dock inte, som i många andra län, förvärrats på grund av att en del av kommunerna sålt av delar av sin allmännytta. Försäljningen av allmännyttiga bostäder¹² i Uppsala län har främst gjorts till andra aktörer på fastighetsmarknaden för fortsatt uthyrning som hyresrätter och till största del för att möjliggöra inköp av nya fastigheter.

Det är en mängd olika faktorer som påverkar bostadsbyggandet, faktorer som påverkar varandra och som förändras över tid. Till och från i debatten lyfts enstaka delar i processen upp som ett avgörande hinder. Sanningen är snarare att hindren kan vara flera och inte alltid samma.

Det som är intressant att veta mer om är vad det är som gör att det som byggts har blivit byggt. Att veta mer om samverkande faktorer som har betydelse för att få igång nya byggnationer och att få dessa i hamn. Faktorer som gör att projekten inte försenas eller läggs ner.

¹¹ Boverkets marknadsrapport september 2014

¹² Bostadsmarknadsenkäter 2012, 2013 och 2014 för Uppsala län

Stimulans för ökad nybyggnation av hyresrätter:

Regeringen har aviserat förslag till budgetpropositionen år 2016¹³ om stöd för nybyggnation av hyresrätter och studentbostäder i kommuner med bostadsbrist. Stödet kommer att vara särskilt högt för bostadsytor upp till 35 m² och innefattar krav på energieffektivitet, rimliga hyror och att bostäderna förmedlas på ett öppet sätt. Stödet ska enligt förslaget gälla projekt som påbörjas från och med den 25 mars år 2015 och kommer att vara anpassat utifrån kostnadslägen i olika regioner.

3.5 Befintlig bostadsmarknad

Att de befintliga bostäderna används effektivt är viktigt för att alla ska kunna bo bra. Det förutsätter bland annat en rörlighet på bostadsmarknaden, en transparent förmedling av bostäder, en fungerande andrahandsmarknad samt ett kontinuerligt underhåll av bostadsbeståndet.

Bostadsbeståndet i Uppsala län uppgick vid utgången av år 2014 till cirka 164 500 bostäder i flerbostadshus och småhus, varav nästan 16 500 är specialbostäder¹⁴.

Totalt bostadsbestånd 2014-12-31				Varav allmännyttigt bostadsbestånd	
	Antal lägenheter i flerbostadshus	Antal lägenheter i småhus	Antal special-lägenheter	Antal hyresrätter	Därav lediga för uthyrning i allmännytta
Enköping	7 444	9 785	1 095	2 877	4
Heby	1 312	4 625	200	986	1
Håbo	2 120	7 737	56	1 232	0
Knivsta	1 813	4 228	153	493	0
Tierp	3 149	6 167	284	1 986	0
Uppsala	57 919	27 587	14 003	16 394	0
Älvkarleby	1 213	2 946	238	1 053	0
Östhammar	3 227	6 777	466	1 926	42
Uppsala län	78 197	69 852	16 495	26 947	47

Källa: Statistiska centralbyrån

Det befintliga bostadsbeståndet måste nyttjas bättre. Att bättre använda det befintliga beståndet genom att skapa ett flexibelt utbud av andrahandsbostäder, kan på kort sikt öka tillgängligheten av bostäder, och då särskilt för unga. Ett flexibelt utbud kan till exempel vara andrahandsuthyrning av hel bostad, uthyrning till inneboende och av uthyrningsdel.

3.6 Upprustning av bostadsbestånd

Nästan en fjärdedel av länets bostadsbestånd utgörs av bostäder som är byggda på 1960- och 70-talen. Det är vanligt att bostäder från den tidsperioden har en hög energiförbrukning. Både ur ett miljömässigt och ett fastighetsekonomiskt perspektiv är det viktigt att finna lösningar så att energiförbrukningen kan minskas i dessa bostäder i samband med upprustningar. Det finns ett nationellt mål att bebyggelsens energianvändning, mätt från år 1995, ska reduceras med 20 procent till år 2020 och halveras till år 2050. Det kräver omfattande åtgärder i den befintliga bebyggelsen, eftersom den står för en hög del av energibehovet i Uppsala län.

¹³ Statsrådsberedningen – Stimulans för ökad nybyggnation

¹⁴ Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Boverket och Energimyndigheten har utarbetat ett förslag till en nationell strategi för energieffektivare byggnader. Strategin avser både bostadshus och lokaler och innehåller bland annat förslag om kostnadseffektiva renoveringar som minskar energianvändningen. Att göra nya byggnader energieffektiva från början är kanske den enklaste åtgärden och en viktig del om målen ska nås. Regeringen har beslutat att byggnormer ska vara nationella och att olika kommuner inte får ställa särkrav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper, så som ökade energikrav. Om en kommun trots detta ställer särkrav ska de vara utan verkan. Länsstyrelserna har i år ett uppdrag från regeringen att granska kommunernas tillsyn av bestämmelserna om energihushållning och energieffektivisering i plan- och bygglagen och Boverkets föreskrifter.

Upprustningar kan ibland påverka hela byggnadens karaktär. Det är då angeläget att hänsyn tas till byggnadens kulturhistoriska värden. En problematik som kan uppstå vid upprustningar och ombyggnationer i hyresrättsbeståndet är också att resurssvaga hushåll kan tvingas flytta på grund av att hyrorna höjs som en följd av en ökad standard. Det är viktigt att involvera de boende i utvecklingen av bostadsområdena och att sträva efter att så många som möjligt kan bo kvar efter det att ett område rustats upp.

3.7 Förutsättningarna för uthyrning har förändrats

Som en åtgärd för att minska bostadsbristen och bättre nyttja de befintliga bostäderna ändrades lagen för uthyrning i andra hand av bostadsrätter och annat ägt boende i början av 2013. Lagändringarna innebär möjlighet till en friare hyressättning. Den som hyr ut ska kunna få ersättning för sina kapitalkostnader samt få täckning för bostadens driftkostnader.

En annan ändring från föregående år är att det schablonavdrag som kan göras på inkomst från privatuthyrning har höjts från 21 000 till 40 000 kronor. För de som hyr en bostadsrätt eller annat ägt boende i andra hand har möjligheten att retroaktivt få tillbaka hyra tagits bort. Endast den framtida hyran kan numera prövas i hyresnämnden. När det gäller uthyrning av hyresrätter i andra hand är reglerna oförändrade.

Ytterligare en ändring i lagen om ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter har trätt i kraft sedan den 1 juli 2014. Det innebär en mer generös syn på bostadsrättshavarens skäl för en upplåtelse av bostaden i andra hand. Det är nu också möjligt för bostadsrättsföreningar att ta ut en särskild avgift av en bostadsrättshavare som hyr ut sin bostad.

4. Arbetsmarknad

- Hur påverkas bostadsmarknaden av arbetsmarknaden och tvärtom?

Det finns flera olika typer av kopplingar mellan arbetsmarknad och bostadsmarknad. Att ha ett jobb är en viktig förutsättning för att få tillträde till bostadsmarknaden. Ett fast arbete ger möjlighet att låna pengar på bank för att investera i ett egna hem eller en bostadsrätt men det är också en förutsättning för att få tillträde till stora delar av hyresrättssektorn i länet. Hyresvärdarna ställer i dag höga krav på presumtiva hyresgäster, där en stabil och varaktig inkomst av en viss storlek (vanligen tre gånger årshyran) är en viktig förutsättning för att komma ifråga som hyresgäst. Unga och utlandsfödda har generellt en sämre koppling till arbetsmarknaden, och har oftare tidsbegränsade anställningar och lägre löner, vilket därmed försvårar dessa gruppers etablering på bostadsmarknaden, inom alla segment på bostadsmarknaden.

Uppsala län har under året haft en god arbetsmarknad med stark efterfrågan på arbetskraft. Den omfattande regionförstoring som skett har under många år, med goda möjligheter till arbetspendling, gör att kopplingen mellan arbetsmarknad och bostadsmarknad är svagare i Uppsala län jämfört med vissa andra län. I årets samtal med kommunerna blev det också tydligt att det finns en utbredd tilltro bland dem till teorin *"jobs follow people"* och inte tvärt om, vilket i sin tur påverkade deras förhållningssätt till kopplingen mellan arbetsmarknad och bostadsmarknad. Det upplevs som att pendlingsviljan i dag är hög, där det för många är viktigare att tillfredsställa sina bostadsprefereenser än att ha nära till jobbet. Detta innebär att goda kommunikationer och en god infrastruktur är av strategiskt betydelse.

Nettopendlingen är fortsatt negativ, vilket betyder att fler pendlar ut från Uppsala län än som pendlar in i länet för att arbeta. Det är dock tydligt att pendlingsströmmarnas riktning har betydelse. Ungdomsarbetslösheten i Knivsta kommun är exempelvis mycket låg. Detta kan delvis förklaras av att unga i Knivsta har lätt att pendla både till Stockholm och Uppsala där arbetsmarknaden är god. I Älvkarleby kommun är ungdomsarbetslösheten hög, vilket förmodligen delvis kan förklaras av att pendlingsriktningen ofta går mot Gävleborgs län, där arbetsmarknadsläget är mycket sämre. Eftersom många unga i dag tvingas bo kvar hemma hos sina föräldrar på grund av etableringssvårigheter på bostadsmarknaden kan föräldrahemmets lokalisering således även ha betydelse för ungas etablering på arbetsmarknaden.

En fortsatt hög byggtakt av bostäder och en utveckling av kollektivtrafiken är viktig för att inte tillväxten i länet ska hindras. Möjligheten att bygga i kollektivnära lägen är också något som betonas av flera av kommunerna som en möjlig faktor som både kan locka befolkning och företag. Även om det finns en direkt koppling mellan rekrytering och bostadsmarknad bör dess betydelse inte överskattas. I Rekryteringsenkäten 2014, som Svenskt näringsliv har genomfört, ligger andelen företag i Uppsala län som uppgett att de haft rekryteringsproblem precis på riksgenomsnittet. Endast tio procent av företagen uppger dock att den viktigaste anledningen till rekryteringssvårigheten har varit brist på kommunikationer eller bostäder, vilket emellertid är några procentenheter högre än riksgenomsnittet. Elva procent av företagen har angett att det har berott på att regionen eller orten inte har upplevts som tillräckligt attraktiv.

De anledningar som till större del förklarar företagens rekryteringsproblem är framför allt brist på personer med rätt yrkeserfarenhet (69 procent) eller utbildning (49 procent). En annan undersökning utförd av Demoskop, på uppdrag av Svenskt näringsliv, visar att nio procent av de tillfrågade företagen i Uppsala län uppgav att personer som erbjudits anställning tackat nej på grund av att de inte har hittat en lämplig bostad. 18 procent av företagen uppgav också att personer i rekryteringsprocessen har bött företaget om hjälp att hitta en lämpligt boende. Detta påvisar vikten av att bostadsutbudet även matchar efterfrågan vad gäller bostadstyp och standard. Kopplingen mellan arbetsmarknad och bostadsmarknad handlar därför inte bara om kvantitet utan också om kvalitativa aspekter på boendet, där utbudet behöver vara varierat. För den som har erbjudits ett arbete i länet, och kunnat tänka sig att bo var som helst inom länet, fanns under året hyresrätter att tillgå relativt omgående. Informationen om lediga hyresbostäder skulle dock kunna göras med överskådlig genom en samlad regional bostadsinformation. Potentiellt skulle en sådan portal kunna synliggöra för en bredare målgrupp, var i länet det finns lediga bostäder. Ett attraktivt boende tillmäts stor betydelse i dag och det ställs höga krav på bostad och närmiljö för att en flytt ska aktualiseras.

5. Bostadsunderskott

- Finns det bostäder för alla i Uppsala län?

En stor kull 90-talister är på väg ut i samhället och vill skaffa sin första bostad. Samtidigt går 40-talisterna i pension och vill i samband med detta eventuellt byta bostad till något mindre och mer hanterbart. Preferenserna kring var och hur man vill bo skiljer sig åt, även inom samma åldersgrupp. Det behövs även bostäder för att tillgodose efterfrågan hos nya inflyttare till Uppsala län – såväl inrikes som utrikes - och för att kompensera för den ackumulerade bostadsbristen i Uppsala län. Sammantaget ställer detta krav på flexibilitet i bostadsbyggandet och lyhördhet för behoven och efterfrågan hos befolkningen, även från de socioekonomiskt svaga grupperna och från dem med särskilda behov.

5.1 Bostäder för olika samhällsgrupper – Omvärldsbevakning

Underskottet på bostäder i Uppsala län gör att vissa samhällsgrupper har svårt att få en bostad som passar just deras behov. Personer inom dessa grupper riskerar att hamna utanför bostadsmarknaden på grund av bostadsbristen. Bristen på bostäder kan dock innebära olika saker i skilda typer av kommuner och innebär inte alltid ett nybyggnadsbehov. I kommuner som ligger i tillväxtregioner är inflyttningen ofta stor. Underskottet på bostäder kan där snabbt leda till trångboddhet eller att personer hamnar utanför bostadsmarknaden. I dessa kommuner behöver det byggas mer och varierat.

En stor andel av de som flyttar in till kommunerna är emellertid unga vuxna och ekonomiskt svaga hushåll, som inte har möjlighet att efterfråga den nyproduktion som byggs i dag. För dessa grupper blir bostäder i det befintliga beståndet och andrahandskontrakt de enda alternativen. I mindre kommuner handlar det kanske framför allt om att anpassa bostadsbeståndet efter de behov som finns utifrån pågående demografiska förändringar inom den befintliga befolkningen. Exempelvis att bygga billiga hyresrätter till ungdomar som vill flytta hemifrån, eller att tillgänglighetsanpassa beståndet efter den åldrande befolkningens behov.

5.2 Grupper som har svårt att få bostad enligt bostadsmarknadsenkäten 2015

I årets enkätsvar uppger kommunerna att det råder ett underskott på bostäder för framför allt nyanlända flyktingar (åtta kommuner) och ungdomar (sju kommuner). Två andra utsatta grupper som kommunerna anger i enkäten är personer med funktionsnedsättning (sex kommuner) samt studenter (sex kommuner). Endast fyra kommuner anser att de har ett underskott på särskilda boendeformer för äldre om fem år. Det är dock ett förvånande lågt antal med tanke på att många äldre gärna vill och har behov av anpassat boende men inte får det. Det kan också noteras att underskottet på bostäder till flyktingar har mer än dubblats sedan föregående år (2013/2014).

Bostadsunderskottet kan delvis förklaras av en ökad mängd flyktingar, men också av den hårdnande konkurrensen kring små hyresrätter. Underskottet på bostäder för såväl unga vuxna som studenter är fortsatt högt, vilket bland annat har sin grund i den baby-boom som ägde rum för drygt 20 år sedan, vilket gör att många ungdomar nu söker sitt första boende. Nästan en av fyra, 23 procent, unga vuxna bor hemma hos sina föräldrar. Det är den högst uppmätta andelen någonsin och kan ställas i relation till år 1997 då motsvarande andel var 15 procent¹⁵ enligt Hyresgästföreningens gjorda undersökning från år 2013.

Det är tydligt att inte alla länets kommuner fullt ut använder de verktyg som de förfogar över när det gäller att planera för att alla ska ges möjlighet till goda bostäder. Fortfarande saknar en del av länets kommuner antagna riktlinjer av kommunfullmäktige för bostadsförsörjningen. Dessutom verkar inte alla kommuner använda möjligheten att ge direktiv till sitt/sina kommunala bostadsföretag. Möjligheten till samverkan med fastighetsägare kan utvecklas. I markanvisningsavtal kan kommunen styra upplåtelseformen och att en viss andel ska avsättas till bostadssociala ändamål.

Länsstyrelsen bedömer att följande insatser behövs i länets samtliga kommuner:

- Att se till att alla samhällsgruppers behov beaktas i den kommunala bostadsplaneringen, bland annat i de kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjningen.
- I den egna kommunen och regionalt, skapa en sammanhållen planering för boende som grundar sig på en demografisk behovsanalys samt uppsatta kommunala mål och visioner.

Bostäder till unga vuxna

I Uppsala län anger två kommuner att de har särskilda ungdomsbostäder, drygt 400 stycken enligt lämnade svar i Bostadsmarknadsenkäten. De allra flesta finns i Uppsala kommun (400 stycken) och Enköpings kommun (44 stycken). Det är också i dessa kommuner som en beräknad utbyggnad kommer att ske av ytterligare ungdomsbostäder: i Enköpings kommun 60 stycken och i Uppsala kommun med 90 stycken.

¹⁵ Ökningen är statistiskt säkerställd.

Bostäder till studenter

Enligt Länsstyrelsens uppgift finns drygt 12 800 studentbostäder i Uppsala län. Sex kommuner i Uppsala län anger i årets enkätsvar att de har underskott på bostäder för studenter. Flertalet av dessa kommuner saknar dock högre lärosäte men utgör grannkommun till en kommun med universitet eller högskola.

Generellt finns för få lediga bostäder i fyra av länets kommuner enligt svaren i årets enkät. För studentgruppen är det också så att bostäderna är för dyra i tre av kommunerna samt för små i en kommun. De kommuner som tänker påbörja en nybyggnation år 2015 - 2016 av studentbostäder är Uppsala kommun (300 stycken), Enköpings kommun (20 stycken) och Knivsta kommun (50 stycken). Det är såväl allmännyttan som privata aktörer som är byggherrar.

Nyanlända

Nyanlända är benämningen på personer som erhållit uppehållstillstånd som asylsökande, det vill säga på grund av flyktingskäl, andra skyddsbehov eller särskilt ömmande omständigheter, vilket tidigare benämndes humanitära skäl.

Samtliga av länets kommuner svarar i årets bostadsmarknadsenkät att de har ett underskott på bostäder för nyanlända personer. Den vanligaste anledningen till varför kommunerna anser att det är svårt att tillgodose behovet av bostäder, är att det råder ett underskott på stora lägenheter (fyra kommuner). Andra problem som lyfts är att det är underskott på lägenheter med rimlig hyra (fyra kommuner) samt att hyresvärdarna ställer för höga krav när det gäller inkomst eller anställning. Samtliga kommuner har ett regelbundet samarbete med allmännyttorna samt i vissa fall med privata fastighetsägare.

Det byggs alltför få hyresrätter för att kunna täcka behovet för bland annat gruppen nyanlända. Hyresnivåerna på denna typ av bostäder är dessutom höga och kötiderna långa, vilket i allt högre grad missgynnar målgruppen ifråga på bostadsmarknaden. Etableringsmöjligheterna försvagas av svårigheterna att tillfredsställa ett så basalt behov som att hitta en bostad till en rimlig kostnad. Trenden är att boendekostnaderna för samtliga typer av bostäder ökar samt att bostadsbyggandet blir mer ensidigt. Bristen på bostäder, och då framför allt hyresrätter, slår särskilt hårt mot nyanlända då gruppen även har svagast förankring på arbetsmarknaden.

De allmännyttiga bostadsföretagen har ett samhällsansvar som innebär att de ska se till att det finns bra boende i kommunerna till en rimlig kostnad för alla typer av hushåll, således även nyanlända. Privata aktörer har däremot ofta strängare regler och kräver inte sällan en ekonomisk garanti av sina hyresgäster. Viljan hos aktörerna på bostadsmarknaden att bygga för just integration är generellt sett låg. Ett antal bostadsföretag prioriterar över huvud taget inte personer som behöver bostadssociala kontrakt och det är just denna typ av kontrakt som ofta erbjuds nyanlända. Bostäderna i fråga är oftast koncentrerade till ett eller ett fåtal områden. Det innebär att människor med liknande etnisk bakgrund hamnar i samma områden, så kallad etnisk segregation. Eftersom etnisk segregation följer ekonomisk segregation får det till följd att dessa resursfattiga områden ofta har en hög koncentration av utrikes födda. Det leder därför även till en boendeuppdelning mellan inrikes födda och invandrande. Etableringsersättning

utgår under 24 månader, men det tar i genomsnitt sju år innan en nyanländ kommer i arbete. Flertalet bostadsföretag accepterar dock inte etableringsersättning och försörjningsstöd som inkomst, vilket ytterligare försvagar nyanländas konkurrenskraft på bostadsmarknaden.

Nyanlända konkurrerar även om hyresrätter med andra ekonomiskt svaga grupper, det vill säga grupper som inte har möjlighet att köpa en bostad. Men det finns också andra grupper som efterfrågar hyresbostäder till rimlig kostnad, såsom äldre. Många äldre bor kvar i sina villor längre än de egentligen vill därför att de bor billigare där än i nyproducerade lägenheter. En effekt av detta är att det leder till svårigheter att få igång flyttkedjor som är ett viktigt led i att skapa rörlighet på bostadsmarknaden och därigenom frigöra bostäder för till exempel gruppen nyanlända.

Överenskommelser om mottagande av nyanlända bestod tidigare av två delar. Dels anvisningsbara platser, personer som kan anvisas till en kommun från Migrationsverkets anläggningsboenden, dels egenbosatta, personer som bosätter sig på egen hand utan hjälp av någon myndighet. Personer som fått uppehållstillstånd i Sverige har rätt att bosätta sig var de önskar, vilket innebär att man inte kan planera för mottagande av egenbosatta. Allt fler länsstyrelser, däribland Länsstyrelsen i Uppsala län, har därför valt att ta bort talen för egenbosatta i överenskommelserna med kommunerna. Det innebär att antalet överenskomna platser totalt i länet kommer att minska, men samtidigt att antalet mottagna troligen inte kommer att påverkas i negativ riktning.

Antalet personer som beviljas uppehållstillstånd ökar alltjämt betydligt snabbare än kommunernas mottagningskapacitet. Bristen på anvisningsbara platser i landet och i länet är akut, vilket har sin förklaring i den stora ökningen av antalet asylsökande, vilket i sin tur påverkar de länstal som Arbetsförmedlingen tar fram. I Uppsala län fanns år 2014 ett behov om 1 604 platser totalt. Av dessa utgjorde anvisningsbara platser 782 och planeringstalet för egenbosatta 822 platser. Mottagandet av nyanlända förra året uppgick till totalt 915 individer, varav 201 anvisades från Arbetsförmedlingen och Migrationsverket. Av dessa 201 individer var dock 86 ensamkommande barn. Kommuner avböjer fortfarande anvisningar på grund av brist på bostäder. Det finns inget tvång att ta emot nyanlända på anvisning även om man har anvisningsbara platser i sin överenskommelse och det finns platser som inte har tagits i anspråk. Nyanlända tackar även nej till erbjudna platser i hög utsträckning och det gäller i synnerhet platser som erbjuds i glesbygdskommuner. Problematiken med anvisningsförfarandet i kombination med lågt antal anvisningsbara platser innebar att Uppsala län även år 2014 tillhörde de län som hade lägst mottagande av nyanlända i landet.

När det gäller antal asylsökande per 1 000 invånare har Uppsala län det näst lägsta antalet i Sverige. Antalet anläggningsboende, det vill säga de boende för asylsökande som drivs i Migrationsverkets regi, är relativt litet i länet. I slutet av året uppgick dessa till fem stycken fördelade på fyra kommuner. I de kommuner där anläggningsboende finns är det en stor utmaning att med kort varsel tillhandahålla exempelvis skolplatser till nyanlända barn. Med tanke på de långa väntetider som föreligger blir såväl asylsökande som personer med uppehållstillstånd kvar allt längre i dessa boende. Det innebär att risken ökar för att dessa personer rotar sin i en boendemiljö som är tänkt att vara tillfällig. Dessa

personers benägenhet att acceptera en anvisning till kommuner i andra delar av Sverige minskar av naturliga skäl i takt med längden på vistelsen i anläggningsboende. I de fall de accepterar anvisning långt från den initiala boendekommunen finns en tydlig tendens att många av dessa individer söker sig tillbaka till den kommun där de förut varit bosatta. Detta leder i många fall till trångboddhet och segregation, eftersom man bosätter sig hos personer man etablerat en anknytning till såsom landsmän boendes i områden med en hög koncentration av utrikes födda.

Det är en utmaning för kommunerna att möta behovet att bostäder för den snabbt växande gruppen nyanlända. Nyanlända kommer emellertid att fylla en mycket viktig funktion i länets kommuner med tanke på att vi står inför en omfattande generationsväxling på arbetsmarknaden, varför det är nödvändigt att snarast börja planera för bostadsförsörjningen för denna målgrupp, både på kort och på lång sikt. Bristen på bostäder, framför allt hyresrätter, riskerar annars att hämma både kommunernas och regionens utveckling då den minskade rörligheten leder till svårigheter för företag att rekrytera personal. Det bör även nämnas att nyanlända, trots länets låga mottagande, redan i dag står för en betydande del av befolkningstillväxten i Uppsala län. I ett längre perspektiv bör fokus ligga på produktion av hyresrätter, men för att lösa den akuta bostadsbristen kan det vara nödvändigt med temporära lösningar som inventering av det totala bostadsbeståndet, produktion av modulboende samt omvandling av lokaler till bostäder.

Kommunernas kunskap om hur många i bostadsköerna som är akuta ärenden är låg. Bostadsköerna utgör en god indikator för bostadsbyggandet i den meningen att noggranna undersökningar av de köande och vilka av dessa som har särskilda sociala skäl, till exempel nyanlända, skulle förbättra beslutsunderlagen för politiker och bostadsföretag. I en del kommuner förefaller allmännyttan vara av mer fristående karaktär än i andra kommuner. Ett sätt att korta kötider och att skapa bättre ekonomiska förutsättningar för nyanlända skulle vara att politikerna ger uppdrag till de allmännyttiga bostadsbolagen, till exempel genom ägardirektiv, att bygga ett visst antal lägenheter varje år eller uppdrag att genomföra fördjupade analyser av bostadsköerna. Detta skulle bidra till ett större fokus på nyanlända och deras boendesituation.

Ensamkommande barn

Länsstyrelsen har sedan år 2011 i uppdrag att under ledning av Migrationsverket teckna överenskommelse med kommunerna om mottagande av ensamkommande barn och ungdomar. Från och med den första januari 2014 har Migrationsverket genom ny lagstiftning fått utökade möjligheter att anvisa ensamkommande barn till landets kommuner. Vid kontakter med kommunerna i länet uppger dessa att en av de stora utmaningarna är att hitta bostäder åt de ensamkommande barnen som fyller 18 år och som kommunen fortfarande har insatser för. Detta försvårar utslussningen av ungdomarna och integreringen till samhället och gör att ungdomarna måste bo kvar på HVB-hemmet¹⁶ eller placeras i en annan kommun.

¹⁶ Hem för vård eller boende, är behandlingshem som tar emot enskilda för vård eller behandling i förening med boende. Verksamheten bedrivs yrkesmässigt.

Kommunfullmäktige i Uppsala kommun beslutade under december år 2014 att ta emot 70 ensamkommande barn under år 2015. För att klara det måste dock 47 nya platser inrättas. Tierps kommun planerar att bygga ett HVB-hem för 13 ensamkommande barn. Samtliga kommuner i länet har tecknat avtal för år 2015 (2014 inom parantes) som omfattar asylplatser enligt nedan:

Kommuner	Antal barn 2015 (2014 inom parantes)
Enköping	20 (8)
Heby	12 (6)
Håbo	14 (7)
Knivsta	10 (6)
Tierp	13 (7)
Uppsala	70 (23)
Älvkarleby	9 (5)
Östhammar	14 (7)
Totalt antal	162 (69)

Hemlösa

Regeringen uppdrog under åren 2012 - 2014 åt länsstyrelserna att med utgångspunkt från kommunernas bostadsförsörjningsansvar stödja kommunerna att motverka hemlöshet och särskilt förhindra vräkningar av barnfamiljer¹⁷. Uppdraget har under år 2015 sammanställts i en länsstyrelsegemensam rapport¹⁸ som överlämnats till regeringen den 28 januari 2015. Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen syftar till att skapa balans mellan behov och utbud, så att grupper inte uteslås från bostadsmarknaden. I rapporten betonas möjligheterna för kommunerna att arbeta med dessa frågor i flera sammanhang, exempelvis i riktlinjer för bostadsförsörjningen, i den fysiska planeringen och i direktiv till de kommunala bostadsföretagen. Ett framgångsrikt arbete präglas av samverkan, såväl lokalt som regionalt där alla samhällsaktörer inkluderas.

Tryggheten i att ha en ordnad bostad är en förutsättning för mycket i livet: vila, sömn, matlagning och personlig hygien. Utan bostad är det också svårt att sköta studier och arbete. Tillgång till en bostad är en mänsklig och social rättighet. Inte ett privilegium eller en utopi, utan en rättighet som finns inskriven i såväl FN:s konvention om de mänskliga rättigheterna som den svenska grundlagen. Bostadsbristen skapar hemlöshetsproblem på många håll i landet, inte enbart i storstäderna.

Det verkliga antalet hemlösa i Uppsala län är i dagsläget oklart. Av Socialstyrelsens senaste nationella kartläggning av hemlöshet från år 2011 framgår att cirka 1 900 personer hade identifierats som hemlösa i Uppsala län. Mörkertalet är dock stort och bland annat omfattas inte personer som inte är folkbokförda i länet. Studien pekar också på att den stora bristen på bostäder i allmänhet och hyreslägenheter i synnerhet bidrar till att allt fler ställs utanför bostadsmarknaden.

¹⁷ Regeringsbeslut 11:5 (2012)

¹⁸ Läs mer - Hemlöshet – en fråga om bostäder. www.lansstyrelsen.se/upsala - rapporter 2015

Begrepp - Hemlöshet

Hemlöshet handlar om ett antal situationer som personer kan befinna sig i för kortare eller längre tid. Socialstyrelsen har definierat fyra situationer:

1. Akut hemlöshet, exempel härbärge och kvinnojour.
2. Boende på institutioner och i kategoriboenden.
3. Långsiktig boendelösning, exempelvis uthyrning i andra hand genom socialtjänstens försorg.
4. Eget ordnat kortsiktigt boende.

Skälen till att någon inte får en egen bostad kan vara många – till exempel dålig ekonomi, våld i nära relationer, psykiska funktionshinder eller nuvarande eller tidigare missbruk.

I samtliga av länets kommuner samarbetar socialtjänsten och bostadsföretag för att skapa bra förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna bo bra och ta hand om sin bostad. Det är vanligt att kommuner (socialtjänsten) hyr en lägenhet och sedan får hushåll som saknar bostad hyra denna i andra hand. I årets bostadsmarknadsenkät tillämpas denna lösning av samtliga kommuner i länet och totalt hyrs 1 302 bostäder vilket är drygt 100 fler bostäder än under år 2013. De flesta av kommunerna arbetar efter principen att hyresgästen ska ta över förstahandskontraktet. De som hyr en bostadsrättslägenhet får inte överta den utan måste flytta till en hyresrätt. Bostadsrätterna utgör ett komplement men dessa kan inte överlåtas på andrahandshyresgästen, med risk för inlåsnings som följd.

Sociala kontrakt till hyresrätter fungerar troligen bra som en väg in på den ordinarie bostadsmarknaden men andrahandsuthyrningen kan ändå medföra inlåsnings effekter. Kommunernas arbete för att motverka eller avhjälpa hemlöshet består främst i uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, till exempel med rådgivning eller särskilda insatser. I tre av länets kommuner används hyresgarantier. En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra. Statligt bidrag för kommunala hyresgarantier infördes år 2007. Syftet med en kommunal hyresgaranti är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårighet att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsskydd. Hyresgarantin omfattar minst sex månadshyror och ska gälla under minst två år. Av kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten framgår att flertalet kommuner i länet i framtiden kommer att använda sig av statliga hyresgarantier.

Skäl till att en del av hushållen inte har fått förstahandskontrakt är att de inte har godkänts som hyresgäster av hyresvärden. Det vanligaste skälet är att hyresvärden är osäker på betalningsförmågan. Det kan handla till exempel om att man har oreglerade hyresskulder eller betalningsanmärkningar. Det är också så att hyresvärdar i vissa kommuner inte räknar försörjningsstöd som inkomst, vilket framkommit i diskussioner kring Bostadsmarknadsenkäten med kommunerna. Att hyra ut en bostad till en person innebär alltid ett risktagande. Det är dock inte säkert att betalningsviljan är sämre hos den som har en svag ekonomi än hos andra. Ytterst blir det en fråga för kommunledningen om risken ska hanteras hos det allmännyttiga bostadsföretaget eller hos socialtjänsten.

Färre barn drabbas av vräkning

Antalet barn som berörts av vräkning i Uppsala län har minskat sedan Kronofogdemyndigheten började föra statistik år 2008. Från år 2013 har antalet barn som berörts av ett vräkningsbeslut (25 st) minskat till åtta barn under år 2014. En orsak till detta är att kommunerna satsat extra på förebyggande åtgärder. Enligt Socialtjänstlagens 2 § ska barnets bästa särskilt beaktas när åtgärder berör barn. Ett antal kommuner har eller arbetar med att ta fram policy- eller strategidokument för hur barnkonventionen ska integreras i kommunens arbete. Ett större fokus på barnens situation bör än mer leda till att ansträngningarna intensifieras för att barn ska kunna bo kvar i sin invanda miljö när familjen hotas av vräkning eller riskerar att hamna i hemlöshet av andra skäl.

Kommunfullmäktige i Uppsala kommun har sedan tidigare givit ett uppdrag att i samråd med utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden utreda möjligheterna att starta ett försöksprojekt med Bostad Först inom ramen för nämndens övergripande arbete inom området och inom angiven ekonomisk ram. Uppsala kommun har sedan tidigare startat upp arbetet med att följa upp och omvandla bostadssociala kontrakt till förstahandskontrakt. I ett led i detta arbete är tanken att införa konceptet Bostad Först i kommunen.

Uppsala kommun har också under år 2013 beslutat att ingå i *Kommunsamverkan Kompotten*, ett samarbete som i dag finns mellan ett 25-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 då det är svårt för den enskilde och hemkommunen att på egen hand finna en ny bostad.

Länsstyrelsen bedömer att följande insatser behövs i länets samtliga kommuner:

- En sammanhållen planering för boende som grundar sig på en demografisk behovsanalys samt uppsatta kommunala mål och visioner.
- Ett utvecklat arbetssätt för att de som har bostadssociala kontrakt kan komma ur detta.
- Byggande av hyresrätter.
- Utvecklat boendestöd mellan allmännyttan och privata aktörer. I en gemensam arbets- och bostadsmarknad finns många fördelar med en regional samordning kring förmedling av bostäder.
- Boendestöd tillsammans med frivilliga organisationer.
- Användande av allmännyttan på ett effektivare sätt för att tillgodose olika grupper behov av bostad.

Bostadssituation för personer med funktionsnedsättning

Det är kommunen som enligt socialtjänstlagen (2001:453) har ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för personer med funktionsnedsättning. För att kunna bo i särskilt boende krävs en biståndsprövning och ett beslut av kommunen.

Enligt Socialstyrelsens statistisk bodde 247 personer i åldern 0 - 64 år med funktionsnedsättning i särskilda boendeformer i Uppsala län den 1 oktober 2013¹⁹. Boverket konstaterade i rapporten Bostadsmarknaden åren 2012 - 2013, att bostadsläget för denna grupp är något sämre än för gruppen äldre som också behöver särskilt boende. Om en kommun inte kan erbjuda en bostad med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, kan sanktionsavgifter utdömas.

Enligt svaren i Bostadsmarknadsenkäten har tre av Uppsala läns kommuner balans i utbudet av bostäder till personer med funktionsnedsättning som är i behov av särskilt boende. Resterande fem kommuner uppger att de har underskott. Tre kommuner svarar att det kommer att påbörjas nybyggnad eller ombyggnad av särskilda bostäder för denna grupp under 2015 - 2016. Sammanlagt bedömer de att antalet bostäder kommer att uppgå till 54 i ny- och ombyggnation. Det är främst kommunen som utgör byggherre men det finns även privata aktörer. Fem kommuner uppger att behovet av anpassat boende kommer att vara täckt om två år. På fem års sikt bedömer tre av länets kommuner att behovet är täckt.

5.3 Bostadssituationen för en äldre befolkning

Bostäder för äldre personer är, och kommer även framöver att vara, en mycket aktuell fråga. Enligt Boverket utgör de äldre en av de grupper som har särskilt svårt att få bostad som passar just deras behov. Det handlar framför allt om behovet av bostäder för pensionärer eller medelålders personer som vill flytta till en mindre bostad.²⁰ En allt större andel av befolkningen är äldre och många bor kvar (och vill bo kvar) i sina villor längre upp i åldrarna, vilket också har varit inriktningen i äldrepolitiken. Det finns dock ett behov av att utveckla bostadsbeståndet för att kunna tillgodose ett växande efterfrågan av bostäder anpassade för en äldre befolkning. Behovet av särskilt boende för äldre kan komma att öka markant efter år 2020, då den stora 40-talistgenerationen börjar efterfråga en mer anpassad form av boende. Ett långsiktigt perspektiv och en god framförhållning i planeringen krävs därmed för att möta detta bostadsbehov.

Enligt äldreboendedelegationens utredning är tre fjärdedelar av Sveriges bostäder inte tillgängliga för personer med rullstol. Många bostäder saknar exempelvis hiss. Nästan hälften av alla personer som är 80 år eller äldre bor i en bostad med bristande tillgänglighet. Bristande tillgänglighet kan medföra att en äldre person behöver flytta till ett särskilt boende alltför tidigt eller får behov av hemtjänst. Det påverkar den enskilde personen likväl som det medför stora samhällsekonomiska konsekvenser. I Sverige utbetalades drygt 73 000 bostadsanpassningsbidrag till en kostnad av drygt 1 miljard kronor under år 2013 enligt statistik från Boverket.

¹⁹ Socialstyrelsen (2013): Äldre och personer med funktionsnedsättning – regiform år 2013

²⁰ Boverket – Bostadsmarknaden 2010 - 2011

I år är det sex av länets kommuner som bedömer att behovet av särskilda bostäder för äldre är i balans. Fyra kommuner bedömer att behovet för särskilt boende för äldre enligt Socialtjänstlagen inte kommer att vara täckt om fem år.

Totalt under åren 2015 - 2016 beräknas en produktion på 74 särskilda boende för äldre, 33 trygghetsboende, och 70 seniorbostäder i antingen nyproduktion eller via nettotillskott genom ombyggnad. Allmännyttan eller privat aktör anges vara byggherre för projekten.

5.4 EU-medborgare

Antalet EU- och eventuellt även tredjelandsmedborgare förväntas öka och situationen för vissa av dessa är mycket utsatt. I Uppsala kommun känner man för närvarande till cirka 80 personer som är såväl hemlösa och saknar stadigvarande försörjningsmöjlighet, men det antalet varierar hela tiden. Uppsala stadsmission i samverkan med Uppsala kommun har en dagverksamhet för målgruppen, där man förhoppningsvis också kommer kunna erbjuda någon form av sysselsättningsverksamhet. Kommunen i samverkan med en frikyrka (Livets Ord) har även öppnat ett natthärbärge under vinterhalvåret. Möjlighet finns också till öppen förskola för barnen och man har precis tagit ett beslut om att tillsätta en pedagog för att ge basalt stöd till barnen i målgruppen.

6. Allmännyttan

- Används allmännytta och ägardirektiv som verktyg?

De utmärkande dragen för svensk allmännytta är att bostadsföretagen ägs helt eller huvudsakligen av kommunen. Tidigare skulle bolagen drivas utan vinstsyfte men från och med år 2011 gäller att de ska drivas affärsmässigt. De allmännyttiga bolagen är öppna för alla, inte bara för mindre resursstarka hushåll. Det sistnämnda gör att den svenska allmännyttan skiljer sig från sin motsvarighet i många andra länder, där man talar om ”social housing”, som riktar sig specifikt till svagare grupper på bostadsmarknaden.

Kommunen har möjlighet att genom ägardirektiv och politisk styrning till det allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolaget påverka produktion och förvaltning på den lokala bostadsmarknaden. Genom ett nära samarbete med bostadsbolaget och andra fastighetsägare i kommunen, kan kommunen påverka boendet för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för. Behovet av hyresrätter eller bostäder för unga eller äldre med särskilda behov kan till exempel hanteras med hjälp av det allmännyttiga bostadsföretaget. Enligt 5 § lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) kan värdeöverföringar göras av allmännyttans överskott som uppkommit under föregående räkenskapsår, om överskottet används för sådana åtgärder som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

Av ägardirektiv och olika styrdokument för de allmännyttiga bostadsföretagen i Uppsala län framgår främst att de allmännyttiga bolagen ska verka på affärsmässiga grunder, bygga, förvärva och förvalta bostäder och bostadsområden och aktivt verka för nyproduktion när lönsamhet kan uppnås.

På frågan i bostadsmarknadsenkäten om vilken service som erbjuds de som söker bostad i Uppsala läns kommuner svarade samtliga kommuner att deras allmännyttiga bostadsbolag erbjöd en egen bostadskö. Fyra av de allmännyttiga bostadsföretagen erbjuder dessutom en lista på andra hyresvärdar i kommunen.

Försäljning av allmännyttiga hyreslägenheter har fram till år 2015 förekommit endast till en mindre del i Uppsala län. Intresset från hyresgäster i allmännyttiga bostäder att förvärva fastighet till bostads- och eller äganderätt har varit litet i länet. Försäljning av hyresrätter har under år 2014 genomförts i två kommuner. I allmännyttiga bostadsföretaget Hebygårdar AB med 11 hyresbostäder till annan aktör för fortsatt uthyrning som hyresrätter. I allmännyttiga bostadsföretagen Håbohus AB såldes 26 hyresbostäder för att möjliggöra finansiering av nybyggnad av hyresrätter. Vid Länsstyrelsens undersökning i januari 2015 fanns drygt 110 000 personer i bostadskö till de allmännyttiga bostäderna i länet och då främst i Uppsala kommun med cirka 95 000 bostadssökande, varav cirka 28 000 aktivt sökande. I bostadskön återfinns till övervägande del åldersgruppen födda 1990 – 1999 följt av åldersgrupp födda 1980 – 1989 och åldersgrupp födda 1970 – 1979.

Antalet lediga lägenheter i de allmännyttiga bostadsföretagen har under ett antal år varit på en nivå som inte är sunt för länet. I årets enkät uppger fem kommuner att de inte har några lediga lägenheter alls i allmännyttan. Resterande tre

kommuner anger att det finns 47 lediga lägenheter sammanlagt för omedelbar uthyrning. En lämplig nivå på vakansgraden i bostadsbestånden bör ligga på 1-2 % för att skapa en viss effektivitet och flexibilitet på bostadsmarknaden, vilket framkommit i tidigare dialog med allmännyttorna i länet.

7. Boendeplanering

- Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?

Det är kommunerna som har ansvar för bostadsförsörjningen. Sedan januari 2014 har det ansvaret förtydligats i ändringen av bostadsförsörjningslagen (2000:1383). I Uppsalaregionen, där bostadsmarknaden sträcker sig utanför kommungränserna, har behovet av ökad mellankommunal och regional samverkan särskilt uppmärksammat på senare år. Regionens aktörer har tillsammans arbetat fram en regional utvecklingsstrategi (RUS), antagen 2013, och ska verka för att dess långsiktiga strategier för regionens utveckling blir verklighet.

Fyra av länets åtta kommuner har antagna riktlinjer av kommunfullmäktige för bostadsförsörjningen men endast en kommun har antagit riktlinjerna inom nuvarande mandatperiod. En kommun uppger att de har ett bostadsförsörjningsprogram, dock inte antaget av kommunfullmäktige. De som inte har några riktlinjer för bostadsförsörjningen förklarar detta med att arbetet med riktlinjerna är på gång, resursbrist, att kommunen prioriterat annat eller att behovet har saknats.

Enligt Bostadsmarknadsenkäten samverkar sju av länet åtta kommuner över flera förvaltningar i sin planering för bostadsförsörjningen. För att kunna analysera kommande behov av bostäder för olika målgrupper krävs en stor samverkan, bland annat mellan de sociala förvaltningarna och de som ansvarar för att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Kommunerna har överlag en god planeringsberedskap för att bostäder ska kunna byggas. Många kommuner skulle kunna ha en mer aktiv roll och ett strategiskt angreppssätt kring markfrågor samt i ägardirektiv till allmännyttiga bostadsföretag. Kommunernas arbete med strategiskt markförvärv har dock försvårats sedan förköpslagen avskaffades.

Länsstyrelsen har i år från regeringen erhållit i uppdrag²¹ att för de kommuner där länsstyrelsen bedömer att det behöver byggas nya bostäder granska respektive kommuns planeringsmässiga förutsättningar att förverkliga angivet antal nya bostäder. Granskningen ska ske med utgångspunkt i respektive kommuns översiktsplan, detaljplaneläge, planberedskap och planeringsaktivitet. Uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet i november i år.

Med planeringsberedskap avses kommunernas strategiska beredskap²² att kunna arbeta fram de detaljplaner som efterfrågas. För en strategisk beredskap behöver kommunen ha en aktuell översiktsplan, aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen liksom en markberedskap - det vill säga en strategi för marktilldelning och förvärv samt en resurs- och organisationsberedskap för att kunna arbeta fram detaljplaner. Kommunen ska även, om det behövs, ordna bostadsförmedling.

²¹ Regleringsbrev för budgetåret 2015 avseende länsstyrelserna

²² Kommunernas planberedskap. Svar på regeringsuppdrag planberedskap (S2001/10456), Boverket mars 2012.

Utöver arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning finns ett antal verktyg som kommunerna kan använda sig av i arbetet med bostadsförsörjningen. Viktiga punkter är samverkan såväl internt i kommunen som externt med andra kommuner, byggföretag och andra intressenter. Vidare är den kommunala markpolitiken mycket betydelsefull.

Kommunledningskontoret i Uppsala har av fullmäktige fått i uppdrag att utreda hur en bostadsförmedling kan införas. Vidare har beslut fattats om en så kallad matchningsfunktion vilken ska effektivisera fördelningen av tomma lägenheter till personer som har beviljats bostadssocialt kontrakt. Bostadsförmedlingen och matchningsfunktionen kommer att vara kommunövergripande verksamheter som ska arbeta inom alla sociala nämnders ansvarsområden.

Det finns i dag tre kommuner i länet som arbetar med förtur och samarbetar med såväl allmännyttiga och privata bostadsföretag för att få fram bostäder till dem som har särskilt svårt att komma in på bostadsmarknaden.

Jämställdhetsperspektivet är viktigt i stadsutvecklingen. Det kan uppfattas som att en stad är könsneutral, men det är den inte. Stadsmiljön används av olika grupper beroende på sociala och kulturella faktorer. I många tätorter finns miljöer som är utformade så att människor känner sig otrygga och ovälkomna. Framför allt kvinnor och flickor kan bli direkt begränsade i sina möjligheter att röra sig i vissa miljöer. Generellt kan man säga att en trygg plats är en plats där en mångfald av människor rör sig.

7.1 Regional samverkan

Såväl bostads- som infrastrukturfrågor är regionala frågor. Besluten måste tas av stat och kommun inom ramen för gemensamma målbilder och regional samverkan. I grunden samverkar alla kommuner frivilligt i en region för det egna och regionens bästa. Vissa beslut tas dock på regional nivå. Det kan gälla beslut om dimensionering och inriktning på byggandet.

Länsstyrelsen konstaterar av svaren i Bostadsmarknadsenkäten att det är fem kommuner som i någon form har samverkan med andra kommuner i regionen och kring planeringen för bostadsförsörjningen. Håbo kommun har under år 2014 antagit ett bostadsförsörjningsprogram för åren 2015 - 2018. I framtagandet av bostadsförsörjningsprogrammet har samråd skett med angränsande kommuner och länsstyrelserna i Uppsala- och Stockholms län.

Regeringens initiativ:

Det ökade regionala perspektivet återspeglas i den reviderade bostadsförsörjningslagen²³ men även genom att regeringen tillsatt bostadsplaneringskommittén. Kommittén ska utvärdera och vid behov föreslå förändringar i det nuvarande systemet med regionplanering i plan- och bygglagen i ett slutbetänkande under första halvåret år 2015. Syftet är att behovet av bostäder på ett bättre sätt ska kunna tillgodoses. Ytterligare ett kommittédirektiv från regeringen har syftet att förbättra bostadssituationen i storstadsregionerna. En särskild utredare ska redovisa uppdraget under andra halvan av år 2015.

²³ Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

7.2 Varje kommun ska skapa förutsättningar för alla kommuninvånarna att leva i goda bostäder

Varje kommun, inte bara de som är belägna inom en tillväxtregion, behöver en väl genomtänkt strategi för hur förutsättningarna för boende i olika delar av kommunen ska utvecklas och förbättras. Det handlar om såväl omfattning och inriktning av nyproduktionen som anpassning av det befintliga beståndet. Ett aktivt och medvetet arbete med bostadsförsörjning kan bidra till att öka kommunens attraktionskraft med en stark identitet för existerande och framtida medborgare. Att det finns bostäder i kommunen som svarar upp mot medborgarnas behov i olika faser av livet är av stor vikt utifrån övergripande strategiska ställningstaganden och utifrån de övergripande frågor som berör tillväxt på både kommunal, mellankommunal och regional nivå. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och plan- och bygglagen sätter ramen för detta arbete.

Genomförandestrategi:

För att det framtagna boendeprogrammet ska få genomslag i kommunens planering är det nödvändigt att det finns en strategi för hur det ska implementeras i olika kommunala förvaltningsars arbete. Det måste omsättas i ett konkret åtgärdsprogram eller genomförandestrategi, där utbyggnadsplaner och andra bostadspolitiska åtgärder specificeras, prioriteras och tidsätts. I anslutning till detta fordras också en beräkning av de kommunalekonomiska konsekvenserna av förslagen. Hur en genomförandestrategi ser ut beror också på hur kommunen samordnar arbetet mellan olika förvaltningar, organisation i övrigt, processer för budgetarbete, verksamhetsplanering med mera. Huvudsaken är att boendeprogrammets målsättningar kopplas ihop med kommunens verktyg och med ansvarig förvaltning samt att boendeprogrammet kan utgöra underlag i de sammanhang som har betydelse för kommunens utveckling.

Genomförandestrategins syfte är både att tydliggöra boendeprogrammet och att omsätta det i konkreta åtgärder. Det kan till exempel handla om nya ägardirektiv till det allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolaget, prissättning och fördelning av mark, prioriteringar i planärenden eller samarbete med fastighetsägare för att få till bostäder för ensamkommande asylsökande barn. Genom att ta fram ett boendeprogram och en genomförandestrategi klargörs kommunens bostadspolitiska ambitioner. Framtagandet av dessa båda dokument leder dessutom till många andra fördelar bland annat att det skapar förutsättningar och beredskap för förändringar, driver på utvecklingen, lägger grunden för en långsiktigt hållbar utveckling, leder till bättre avvägningar, ger ökad insikt och bättre insyn i boendefrågor, utgör ett skyltfönster för byggherrar, skapar samordning och samsyn mellan olika aktörer samt ökar den mellankommunala samverkan.²⁴

²⁴ Boverket (2012): Boverkets översyn av bostadsförsörjningslagen.

Lag (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar innebär i korthet att:

- Kommunen ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.
- Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige minst en gång under varje mandatperiod.
- Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.
- Länsstyrelsen ska ge kommunerna råd, information och underlag för planeringen.

• Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen ska kommunen anordna bostadsförmedling, eventuellt tillsammans med andra kommuner.

Bostadsförsörjningslagen innehåller även bestämmelser om avgifter i samband med bostadsförmedling. Det står också att regeringen kan begära in uppgifter om planering av bostadsförsörjningen samt ålägga en kommun att anordna bostadsförmedling.

Bostadsbyggande är ett allmänt intresse i *Plan och bygglagen*

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet infördes 1 januari 2014 i 2 kap. 3§ Plan -och bygglagen som ett sådant allmänt intresse som kommunerna ska främja vid planläggning.

8. Länsstyrelsens råd, information och underlag

Länsstyrelsen har ett flertal uppdrag enligt lag och förordning med koppling till bostadsförsörjningen i länet. Det handlar bland annat om att lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. En annan viktig del i länsstyrelsens arbete är att bidra med det regionala perspektivet. Länsstyrelsen ska enligt lag (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ge kommunerna i länet råd, information och underlag i deras planering av bostadsförsörjningen. Samtidigt ska länsstyrelsen se till att mellankommunal samordning sker i denna process. Länsstyrelsen ska även ges möjlighet att yttra sig över förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen innan de antas av kommunfullmäktige.

Det är förordningen som preciserar länsstyrelsens uppdrag att återrapportera hur kommunerna samordnar arbetet med bostadsförsörjningsplaneringen internt, mellankommunalt och regionalt. Förordningen trädde i kraft den 1 januari 2012. Under de år som gått har länsstyrelsen följt kommunernas samordningsarbete, genom att analysera kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten (se kapitel 7).

8.1 Hur Länsstyrelsen lämnat råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys utgör ett regionalt kunskapsunderlag om bostadssituationen i länet som beskriver hur bostadsmarknaden har utvecklats de senaste åren. Denna rapport är tillsammans med Bostadsmarknadsenkäten exempel på information till kommuner, byggföretag och andra aktörer om länets bostadsmarknad. I samband med de kommunbesök som genomförs kring Bostadsmarknadsenkäten och diskussionerna kring sammanställningen av uppgifterna, kan kommunerna se sitt bostadsförsörjningsarbete i relation till övriga kommuner i länet. Bostadsmarknadsanalysen har kvalitetssäkrats genom besök i respektive kommun i länet genom dialog med företrädare för kommunledning och länets allmännyttiga bostadsföretag.

Länsstyrelsen har på landshövdingens initiativ i länets avsiktsförklaring från år 2012 tagit på sig att korta handläggningstiderna i bostadsrelaterade frågor, följa upp och uppmärksamma kommunerna på eventuella behov av samordning kring boendefrågor samt verka för att sådan regional samordning kommer till stånd. Länsstyrelsen har också på initiativ av landshövdingen under ett antal år anordnat regionala bostadsmöten för bostadsmarknadens aktörer.

Länsstyrelserna har genom regeringsuppdraget att stödja kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet, dels genomfört kommunbesök i länets samtliga kommuner för att föra diskussioner med fokus på hemlöshet och dels genom anordnade av seminarier med föreläsningar kring metoder för att förebygga hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden, bostadskonceptet bostad först och om hur verkställighet av avhysningar från bostäder kan förebyggas.

Länsstyrelserna har sedan januari 2012 genomfört ett treårigt uppdrag att med utgångspunkt i kommunernas bostadsförsörjningsansvar stödja kommunerna att motverka hemlöshet och särskilt förhindra vräkning av barnfamiljer. Arbetet har bedrivits i samarbete med regeringens nationella hemlöshetssamordnare. Bland annat har två gemensamma kommunbesök genomförts.

Länsstyrelsen har därutöver genomfört ett antal seminarier med föreläsningar om förebyggande arbete kring hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Länsstyrelsernas uppdrag slutredovisades till Näringsdepartementet januari 2015.

Länsstyrelsen arbetar med en rad uppdrag som rör människa och samhälle och därmed har betydelse för människors vardagsliv. Arbetet för en social hållbarhet, mänskliga rättigheter och jämställdhet är alla exempel på uppdrag/arbetsområden som har betydelse för och kan kopplas till boendefrågan. Länsstyrelsen har under flera år aktivt försökt koppla samman bostadsförsörjningsfrågor med exempelvis arbetet för mänskliga rättigheter.

Länsstyrelsen verkar genom det kontinuerliga arbetet inom samhällsplaneringen för en god markanvändning och lämplig lokalisering av bebyggelse, särskilt när det gäller att skapa nya bostäder. I vardagsarbetet, till exempel i tidiga samråd med kommuner om aktuella planer, förs samtal om viktiga aspekter som kommunikationer, tillgång till service och tillgänglighet.

Länsstyrelsen bidrar med råd och stöd vad gäller tillämpningen av plan- och bygglagen och med tillsynsvägledning av kommunernas tillsyn över den byggda miljön. Detta bland annat för att främja bostädernas kvalité, säkerhet och tillgänglighet. Länsstyrelsen behandlar som första instans överklaganden enligt plan- och bygglagen, bland annat detaljplaner och bygglov. Regeringen har på senare tid tillskjutit särskilda resurser, vilket har gjort det möjligt för Länsstyrelsen att hantera och korta handläggningstiderna för såväl detaljplaner som bygglov.

Länsstyrelsen ger kontinuerligt råd om att i tid uppmärksamma behovet av särskilda bostäder för unga och studenter, äldre och för personer med funktionshinder, men även andra utsatta grupper i samhället. Yttrandena syftar bland annat till att stödja kommunerna att se sin roll i ett regionalt perspektiv.

Länsstyrelsen har informerat kommunerna om behovet av samordning, bland annat vid pågående kommunbesök som rör bostadsförsörjningsfrågorna i yttranden, aktualitetsprövningar och sammanfattande redogörelser över de kommunala översiktsplanerna.

Det är bostadsförsörjningslagen som preciserar att kommunerna ska ge länsstyrelsen möjlighet att yttra sig över kommunernas förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen. Håbo kommun har under år 2014 skickat in riktlinjer för synpunkter där Länsstyrelsen givits tillfälle att yttra sig. Kommunfullmäktige har sedermera den 15 december 2014 antagit nya riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning. (bostadsförsörjningsprogram för 2015 – 2018 med utblick mot 2030). Tidigare år har Länsstyrelsen yttrat sig över antagna riktlinjer i två kommuner på frivillig basis.

9. Referenser

- SFS (2000:1383). Lagen om kommunernas bostadsförsörjning.
- SFS (2011:1160). Förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser.
- Regional utvecklingsstrategi för Uppsala län (RUS)
- Hyresgästföreningen (2013). Hur bor vuxna? Hur vill de bo?
- Socialstyrelsen (2011). Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.
- Socialstyrelsen (2013). Äldre och personer med funktionsnedsättning – regiform år 2013.
- Boverket. Bostadsmarknaden 2010 – 2011.
- Boverkets marknadsrapport september 2014.
- Boverket 2012. Boverkets översyn av bostadsförsörjningslagen.
- Boverket mars 2012. Kommunernas planberedskap. Svar på regeringsuppdrag planberedskap (S2001/10456),
- Regeringsbeslut 11:5 (2012). Åt länsstyrelserna att med utgångspunkt från kommunernas bostadsförsörjningsansvar stödja kommunerna att motverka hemlöshet och särskilt förhindra vräkningar av barnfamiljer.
- Hemlöshet – en fråga om bostäder. Slutrapport för länsstyrelsernas hemlöshetsuppdrag 2012 – 2014.
- Regleringsbrev för budgetåret 2015 avseende länsstyrelserna. Uppdrag 48 avseende bostadsbyggnadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i kommunerna.
- Bostadsmarknadsenkäter för Uppsala län 2012 – 2014.
- Rapport. Två år med bolånetaket (2013) - Hur bostadsmarknaden och konsumenterna påverkats.
- Statsrådsberedningen – Stimulans för ökad nybyggnation

Använda hemsidor som källor:

Statistiska centralbyrån (SCB) www.scb.se

Kronofogden – Statistik om vräkningar, kronofogden.se

10. BILAGA 1 - 2

Regeringens mål och visioner för boende och byggande

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

Bostadsmarknad

Delmålet för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Visionen är bland annat att den svenska bostadspolitiken ska bidra till att bekämpa arbetslösheten och skapa fler jobb.

Byggande

Delmålet för byggandet är:

- Långsiktigt hållbara byggnadsverk.
- Effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelperspektiv verkar för effektiv resurs- och energianvändning samt god inomhusmiljö i byggande och förvaltning.
- En väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektorn.

Visionen för byggandet är bland annat att nyproduktion ska komplettera befintliga områden och skapa förutsättningar för bra service och bra gemensamma miljöer. 250 000 nya bostäder ska byggas till och med 2020.

Lantmäteriet

Delmålet för lantmäteriet är:

- En effektiv och rättssäker förrättningsverksamhet och en ändamålsenlig fastighetsindelning.
- Informationsförsörjningen ska vara av god kvalitet, rikstäckande, långsiktig, stabil och säker. Användningen av den grundläggande informationen ska öka och komma till nytta hos fler användare och inom fler användningsområden.
- En effektiv och rättssäker inskrivningsverksamhet som bidrar till en väl fungerande fastighetsmarknad.

Visionen är bland annat att göra samhällets information om landets alla fastigheter tillgänglig för alla. Enskilda och företagare som vill använda informationen för att utveckla tjänster ska lättare kunna ta del av uppgifterna.

Samhällsplanering

Delmålet för samhällsplaneringen är:

- En tydlig roll för fysisk planering i arbetet för en hållbar utveckling av städer, tätorter och landsbygd.
- Ett regelverk och andra styrmedel som på bästa sätt tillgodoser kraven på effektivitet samtidigt som rättssäkerhet och medborgerligt inflytande säkerställs.
- Goda förutsättningar för byggande av bostäder och lokaler, etablering av företag och för annat samhällsbyggande samtidigt som en god livsmiljö tryggas.

Visionen för samhällsplaneringen är bland annat att förenkla de byggregler som skyddar människor och miljö så att byggprocesserna kan bli snabbare. Skyddet av riksintressanta områden ska vara enkelt att tillämpa i planering och tillståndsgivning.

Bostadsbyggandet ökar, men inte tillräckligt för att möta de behov som finns. Det som särskilt saknas är hyresrätter, och bostäder som människor med vanliga inkomster kan efterfråga. Unga och studenter efterfrågar särskilt små lägenheter. Regeringen har som mål att bygga 250 000 bostäder fram till 2020. Fokus ska ligga på hållbara bostäder som kan efterfrågas av människor med vanliga inkomster. En aktiv bostadspolitik är att bygga framtiden utifrån ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Stadsutveckling är en viktig del av lösningen på flera centrala samhällsutmaningar. Hur städer planeras och utvecklas, och hur trafik, bostäder och näringsliv samordnas är helt avgörande för en god miljö, hållbar tillväxt och bra livskvalitet för medborgarna.

Regeringen kommer att satsa på incitament för att öka bostadsbyggandet, speciellt inom de kategorier av bostäder som har hög efterfrågan idag. Incitament för ett ökat byggande är viktigt för hela samhällsutvecklingen - inte bara för att människor ska ha någonstans att bo, utan också för att näringslivet, universiteten och tillväxtregioner ska kunna utvecklas.

En satsning på kollektivtrafik och infrastruktur är också en satsning på fler bostäder. Regeringen har gett ett uppdrag till Trafikverket om så kallade stadsmiljöavtal. Stadsmiljöavtalen ger möjlighet till statlig medfinansiering till kollektivtrafik som i sin tur kan öppna upp nya, attraktiva lägen för bostadsbyggande.

Regeringen satsar på upprustning och energieffektivisering av miljonprogrammets flerbostadshus. Här har vi möjlighet att ta ett helhetsgrepp på stadsutvecklingen, och skapa mötesplatser och levande boendemiljöer. Att bygga energieffektivt och energismart är en framtidsfråga. Medvetenheten om att bygga energismart blir större och större. Det är av stor vikt att utveckla fler energibesparande lösningar.

Bra byggregler ska skydda människor och miljö och vara demokratiskt förankrade. En del förenklingar har gjorts under förra mandatperioden, men det finns en del kvar att göra. Det finns också ett antal utredningar som är tillsatta tidigare och som kommer att lämna sina förslag på mitt bord under 2015. Här vill jag särskilt nämna Utredningen om bättre konkurrens för ett ökat bostadsbyggande som kommer att lämna sitt förslag den 1 oktober. Detta är en viktig fråga för regeringen att skapa förutsättningar för ett uthålligt bostadsbyggande där fler företag, inte minst de små, ges tillträde till marknaden.

Bostadspolitiken är en nationell angelägenhet. En väl fungerande bostadsmarknad har stor betydelse för att arbetsmarknaden ska fungera. Bostadspolitiken har också en avgörande roll för att skapa jobb och ett samhälle som håller ihop. Det här är inte något politiken kan göra själva, utan det är ett delat ansvar. Alla kan bidra till en hållbar utveckling. (Mehmet Kaplan, Bostads-, stadsutvecklings- och IT-minister. Göteborg 5 mars 2015).

Typer och storlekar på bostäder som enligt kommunernas bedömning behövs de närmaste fem åren²⁵.

Hyresrätter

Namn	Antal kommuner
1 Rok	8
2 Rok	8
3 Rok	7
4 Rok	4
5 Rok eller större	4

Bostadsrätter

Namn	Antal kommuner
1 Rok	7
2 Rok	8
3 Rok	8
4 Rok	5
5 Rok eller större	3

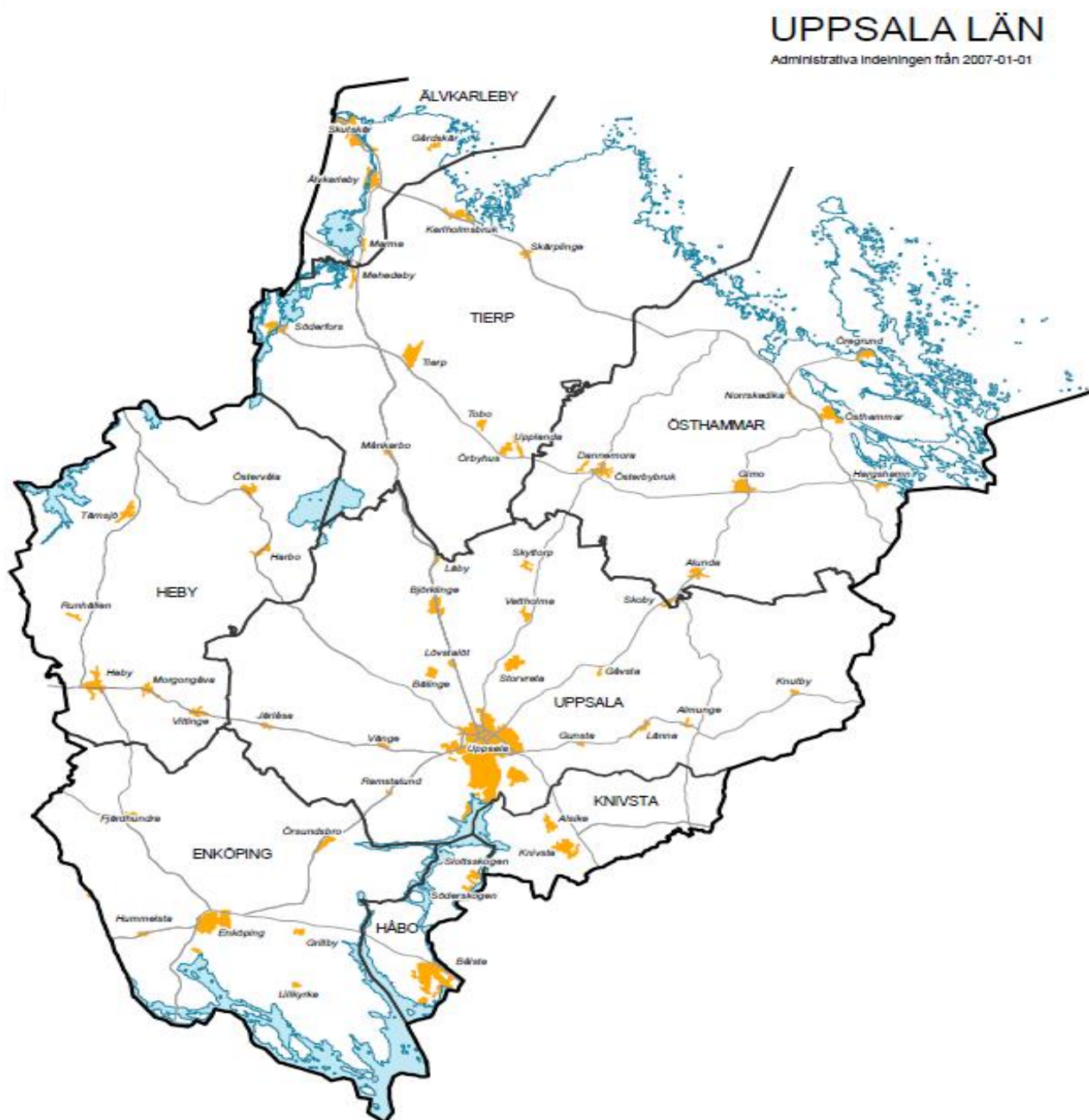
Övriga

Namn	Antal kommuner
Ägarlägenheter i flerbostadshus	0
Äganderätter (egnahem)	8
3 Rok	8
4 Rok	5
5 Rok eller större	3

²⁵ Bostadsmarknadsenkäten 2015

En väl fungerande bostadsmarknad är av avgörande betydelse för regionens fortsatta utveckling. Under 2000-talet har länets befolkning ökat med 42 893 personer (23 098 män och 19 795 kvinnor). Befolkningsökningen väntas fortsätta och ställer stora krav på ett ökat bostadsbyggande, bra kommunikationer och infrastruktur.

Analysen av regional bostadsmarknad 2015 i Uppsala län vänder sig till kommuner, byggbranschen, allmännyttiga bostadsföretag och andra som intresserar sig för bostadsbyggandets betydelse för regionens utveckling.



UPPSALA LÄN

Administrativa Indelningen från 2007-01-01

För mer information kontakta:
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten
Tel. 010-22 33 000

Denna rapport och en "snabbsammanfattning" om utvecklingen på bostadsmarknaden finns också som pdf på vår webbplats www.lansstyrelsen.se/upsala

Nyckelord: Bostadsmarknad



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN