



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

A close-up photograph of a purple and white speckled bell-shaped flower, likely a Fritillaria, in a green field. The flower is the central focus, with its petals showing a pattern of purple and white spots. The background is a soft-focus green field.

Analys av regional bostadsmarknad år 2019 Uppsala län

Titel: Analys av regional bostadsmarknad år 2019 Uppsala län
Dnr: 405-4481-2019
Utgiven av: Länsstyrelsen i Uppsala län
Omslagsbild: Länsstyrelsen i Uppsala län

Författare: Karin Lindeberg (Huvudförfattare)
Medförfattare: Helena Svensson (avsnitt 2, Läget för särskilda grupper)
Janni Bohman (avsnitt 2, Läget för särskilda grupper)
Karin Hermansson (avsnitt 2, Läget för särskilda grupper)
Sofia Maherzi (avsnitt 2, Läget för särskilda grupper)
Maria Axelsson (underlag till Hållbar regional tillväxt och arbetsmarknad)
Hanna Westerholm (avsnitt 3, Att möta framtidens behov)

Beställningsadress:
Länsstyrelsen i Uppsala län
Bäverns Gränd 17
751 86 UPPSALA
Tfn: 010-22 33 000

Förord

Bra bostäder och goda boendemiljöer är viktigt för utvecklingen i länet. Det är både en tillväxt- och välfärdsfråga. Ur ett tillväxtperspektiv är ett varierat utbud av bostäder en viktig förutsättning för att kunna attrahera arbetskraft och nya kommuninvånare. Ur ett välfärdsperspektiv handlar det om att rätten till bostad är en grundläggande mänsklig rättighet som dessutom är central för att andra mänskliga rättigheter ska kunna tillgodoses.

Trots att det byggts mycket bostäder i Uppsala län de senaste åren finns det människor som inte hittar en bostad som passar utifrån deras behov. Det kan finnas ekonomiska eller sociala orsaker till det, men det kan också bero på att de bostäder som finns att tillgå inte uppfyller behovet på annat sätt, exempelvis när det gäller tillgänglighet. I de senaste årens bostadsmarknadsenkät, som Boverket årligen skickar ut till Sveriges samtliga kommuner, har länets kommuner uppgivit att det råder brist på bostäder för särskilda grupper. Länsstyrelsen Uppsala län har därför ett särskilt fokus på bostadsförsörjningen för särskilda grupper i årets regionala bostadsmarknadsanalys.

Länets kommuner arbetar intensivt med bostadsplaneringen. Det har resulterat i ett ökat byggande. I Uppsala läns kommuner genomförs lovvärda insatser för att klara bostadsförsörjningen för kommunens invånare och för att öka kvaliteten i boendemiljöer. Att möta efterfrågan på bostäder för alla är dock en stor utmaning i Uppsala län, liksom i övriga delar av landet.

Bostadsbyggandet har länge varit kvantitativt förknippat med fokus på större och ökade volymer. Det är viktigt även framöver, men att säkerställa att det som planeras och byggs tillgodoser olika gruppers behov är en stor och central utmaning framöver.

Göran Enander
Landshövding i Uppsala län

Innehållsförteckning

A	1
FÖRORD	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTANDE ANALYS AV LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN I UPPSALA LÄN	7
<i>Om Uppsala läns geografiska läge</i>	8
<i>Färdigställda bostäder i Uppsala län</i>	9
<i>Arbetsmarknaden i Uppsala län</i>	10
INLEDNING	12
<i>Läsanvisning</i>	13
<i>Underlagsmaterial, statistik och rapporter</i>	13
OM BOVERKETS BOSTADSMARKNADSENKÄT 2019 OCH LÄNSSTYRELSENS BOSTADSMARKNADSANALYS 2019	13
LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN I UPPSALA LÄN	15
SAMMANFATTNING FRÅN KOMMUNBESÖK	16
KOMMUNERNAS BEDÖMNING AV LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN INRAPPORTERAT I BOVERKETS BOSTADSMARKNADSENKÄT	20
<i>Befolkningsförändring i relation till färdigställda bostäder</i>	21
<i>Kommunernas bedömning angående förväntat påbörjande av bostäder</i>	22
<i>Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i Uppsala län</i>	24
<i>Bostadsbyggandets förändring över tid</i>	24
<i>Övergripande bostadsmarknadsläge för särskilda grupper</i>	27
OM UTVECKLINGEN PÅ ANDRAHANDSMARKNADEN	28
HÅLLBAR REGIONAL TILLVÄXT OCH ARBETSMARKNAD	29
OM ARBETSMARKNADEN I UPPSALA LÄN	31
PROGNOS FÖR ARBETSMARKNADEN I UPPSALA LÄN 2019	32
<i>Dämpad men fortsatt god efterfrågan i Uppsala län</i>	32
<i>Ökat antal sysselsatta och arbetslösheten fortsätter sjunka</i>	32
<i>Arbetslöshetens sammansättning</i>	33
<i>Tre utmaningar på Uppsala läns arbetsmarknad</i>	33
.....	35
LÄGET FÖR SÄRSKILDA GRUPPER	35
RÄTTEN TILL BOSTAD	36
<i>Övergripande om rätten bostad</i>	36
<i>Rätten till bostad för särskilda grupper</i>	37
<i>Boende för ungdomar och studenter</i>	38
<i>Insatser för att främja ungdomars inträde på bostadsmarknaden</i>	38
<i>Ensamkommande asylsökande barn</i>	38
<i>Boende för ensamkommande barn</i>	39
<i>Situationen för tidigare ensamkommande barn som fått tillfälligt uppehållstillstånd på gymnasielagen</i>	39
BOENDE FÖR NYANLÄNDA	40
<i>Ett gemensamt nationellt mottagande</i>	40
<i>Läns- och kommunal</i>	40
<i>Kommunmottagandet i Uppsala län 2018</i>	41
<i>Kommunal Uppsala län 2019</i>	42
<i>Regional överenskommelse om integration och etablering</i>	42
<i>Bostadssituationen för nyanlända i Uppsala län</i>	42
<i>Bostäder för anvisade nyanlända</i>	43
HEMLÖSHET OCH VRÄKNINGSFÖREBYGGANDE ARBETE	44
<i>Statistik och bakgrund till verkställda avhysningar ur ett nationellt perspektiv</i>	44

<i>Hemlöshet och vräkningsförebyggande arbete i Uppsala län</i>	44
<i>Kommunernas åtgärder för att motverka eller avhjälpa hemlöshet</i>	46
<i>Förturssystem</i>	46
<i>Uthyrning av andrahandslägenheter till personer som inte har blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden</i>	47
<i>Vräkningar och vräkningsförebyggande arbete riktat mot barn och barnfamiljer</i>	47
<i>Behov av fortsatt aktivt och förstärkt arbete för att nå nollvisionen</i>	48
<i>Barnets bästa i den regionala utvecklingsstrategin</i>	49
<i>Barnkonventionen blir svensk lag</i>	49
<i>Boende för äldre personer</i>	49
<i>Bostadssituationen för äldre personer i Uppsala län</i>	50
<i>Senior- och trygghetsbostäder</i>	51
BOENDE FÖR PERSONER MED FUNKTIONSNEDSÄTTNING	51
<i>Funktionshinderspolitiken och FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning</i>	51
<i>Boende för personer med funktionsnedsättning i Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och Socialtjänstlagen (SoL)</i>	52
<i>Ekonomisk utsatthet hos kvinnor med funktionsnedsättning</i>	52
<i>Bostadssituationen för personer med funktionsnedsättning i Uppsala län</i>	53
<i>Personligt ombud och personer med psykiska funktionsnedsättningar</i>	54
<i>Länsstyrelsens stödande roll</i>	54
SKYDDAT BOENDE FÖR VÅLDSUTSATT	54
<i>Våldsutsatta kvinnor i Uppsala län</i>	55
ATT MÖTA FRAMTIDENS BOSTADSBEHOV	57
KOMMUNERNAS OLIKA VERKTYG I ARBETET MED BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	58
<i>Riktlinjer för bostadsförsörjningen</i>	58
<i>Allmännyttiga bolag/stiftelser</i>	60
<i>Ägardirektiv</i>	60
<i>Kommunal hyresgaranti</i>	60
<i>Bostadsförmedling</i>	61
<i>Information och service kring bostadssökande</i>	62
<i>Planmonopolet</i>	62
<i>Samverkan inom kommunal organisation angående bostadsförsörjningen</i>	62
<i>Statliga investeringsstöd</i>	63
SLUTSATSER	65
<i>Upprätthåll bostadsbyggandet för att möta behoven över tid</i>	65
KÄLLFÖRTECKNING	68
BILAGA 1	70
<i>Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen – vad säger lagen?</i>	70

Sammanfattande analys av läget på bostadsmarknaden i Uppsala län

Befolkningen i Uppsala län fortsätter att växa. Länet ökade sin befolkning med 7 383 personer under 2018. Sedan millennieskiftet har befolkningen i Uppsala län ökat från 294 196 invånare till 376 354 invånare¹. Det är en ökning med 82 158 invånare, eller med 28 procent².

Trots den inbromsning som har skett på bostadsmarknaden sedan hösten 2017 kan länsstyrelsen konstatera att kommunerna uppger att förväntat påbörjande av bostäder för 2019–2020 håller en fortsatt hög nivå. Det finns ett fortsatt intresse att bygga bostäder i Uppsala län även om det skiljer sig inom och mellan länets kommuner.

Trots att det byggts mycket bostäder i Uppsala län de senaste åren finns det människor som inte hittar en bostad som passar utifrån deras behov. Det kan finnas ekonomiska eller sociala orsaker till det, men det kan också bero på att de bostäder som finns att tillgå inte uppfyller behovet på annat sätt. I de senaste årens bostadsmarknadsenkät, som Boverket årligen skickar ut till Sveriges samtliga kommuner, har länets kommuner uppgett att det råder brist på bostäder för särskilda grupper. Med särskilda grupper avses i Boverkets bostadsmarknadsenkät unga, studenter, nyanlända, personer med funktionsnedsättning samt äldre. Länsstyrelsen Uppsala län har därför ett särskilt fokus på bostadsförsörjningen för särskilda grupper i årets regionala bostadsmarknadsanalys.

Av kommunernas inrapporterade svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019 framgår att alla kommuner i länet har ett underskott på bostäder, totalt sett och på centralorten, i olika storlekar och upplåtelseformer. Det är oroande ur flera perspektiv, särskilt för den enskilde individen som drabbas på olika sätt. Underskottet på bostäder slår hårt mot hushåll som är på väg in på bostadsmarknaden och hushåll med lägre inkomster. Underskott på bostäder riskerar även att få negativa konsekvenser för länets tillväxt, exempelvis när det gäller möjligheten att rekrytera kompetens till offentlig förvaltning samt näringslivet där små och stora företag riskerar att påverkas negativt. Det är oroande såväl ur ett välfärdsperspektiv som ur ett tillväxtperspektiv. Tillgången till bostäder har betydelse för att klara rekryteringen av internationell kompetens till företag och forskning.

För att öka rörligheten på bostadsmarknaden, och tillgodose olika gruppers behov i livets alla skeden, behöver det byggas bostäder i olika storlekar och med blandade upplåtelseformer. En stor och viktig utmaning i närtid är att öka utbudet av bostäder med lägre boendekostnader. Detta är särskilt viktigt för att unga vuxna, nyanlända och låg- och medelinkomsttagare ska komma in på bostadsmarknaden. Personer med funktionsnedsättning och äldres situation på bostadsmarknaden måste också ses över. Personer med funktionsnedsättning och äldre med svag ekonomi kan ha svårt att flytta till ett boende som motsvarar deras behov. Antalet äldre invånare väntas öka. Många av dagens äldre vill bo kvar i sin nuvarande bostad men det är

¹ 2007-01-01 överfördes Heby kommun från Västmanlands län till Uppsala län. Hebys kommunkod ändrades från 1917 till 0331. Observera att länsiffrorna inte är jämförbara med länsiffrorna bakåt i tiden.

² www.statistikdatabasen.scb.se/ Senast hämtad 2019-05-14

också många äldre som inte har ekonomiska möjligheter att byta bostad även om de skulle vilja. Den stora gruppen 40-talister har ännu inte nått den ålder då stora vårdbehov inträder, men det är aktuellt att planera inför detta, vilket också flera av länets kommuner gör.³ För att klara bostadsförsörjningsbehovet för alla grupper och bygga levande livsmiljöer är en effektiv och proaktiv planering i kommunerna viktig. Det kommer också att krävas en stor ansträngning hos verksamma aktörer på bostadsmarknaden liksom av staten.

Om Uppsala läns geografiska läge

Uppsala Län har ett gynnsamt geografiskt läge. I *Regional utvecklingsstrategi för Uppsala län (RUS)* konstateras att Uppsala stad har en central roll i länet, som arbetsmarknad och för samhällsfunktioner, service, utbildning, kultur och nöjen. Staden är en viktig mötesplats för regionens invånare och besökare och måste därför vara lätt att nå, som nordlig kärna i huvudstadsregionen och storregional nod i Östra Mellansverige. Det är viktigt att fler företag och arbetstillfällen kan tillkomma i en attraktiv regionkärna samt att utveckla samspelet med andra kommuner i länet och kringliggande län⁴.

Andra storregionala städer som Örebro, Västerås, Eskilstuna, Gävle med flera, är prioriterade för att åstadkomma en flerkärnig och förstorad arbetsmarknad genom det storregionala trafiksystemet. Dessa städer är viktiga för arbetspendling och resande samt har en särskild roll vid lokalisering av exempelvis högre utbildning, specialiserad sjukvård och myndighetsfunktioner. Därtill är Arlanda en viktig målpunkt och arbetsplatsområde för hela regionen⁵.

Kommunhuvudorterna Enköping, Bålsta, Knivsta, Heby, Tierp, Östhammar och Skutskär är lokalt och delregionalt viktiga boende-, arbets- och serviceorter med givna roller som målpunkter i det regionala kollektivtrafiksystemet samt i vissa fall som tågstopp i den storregionala kollektivtrafiken. Utpekade lokala noder är därutöver viktiga för tillgången till basservice och kollektivtrafik i regionen. De har potential som utbyggnadsorter och rymmer i vissa fall även större arbetsplatskoncentrationer av regional betydelse⁶.

Samarbetet mellan enskilda kommuner i olika län har utökats under senare år. Knivsta arbetar aktivt i Arlandaregionen tillsammans med Sigtuna, Vallentuna och Upplands-Väsby och har utarbetat en delregional utvecklingsplan för området. Enköping har bildat samarbetet Fyra Mälarstäder med Strängnäs, Eskilstuna och Västerås, utifrån gemensamma intressen kring bostäder, arbetsmarknad samt Mälarens betydelse som råvattentäkt och för besöksnäringen. I norr är Älvkarleby tätt sammanlänkat med Gävle och kommunerna i Gävleborgs län. I söder är Håbo tätt integrerat med Stockholms arbetsmarknad. Östhammar, Tierp och Heby samspelar allt starkare med Uppsala, tack vare utbyggda kommunikationer. Dalabanestråket, med en konkurrenskraftig lokaltågstrafik och Riksväg 72, binder samman Uppsala och Heby med Sala och vidare norröver mot Falun/Borlänge.⁷

³ Bostadsförsörjning mer än bara bostadsbyggande. Länsstyrelserna 2018.

⁴ Regional utvecklingsstrategi för Uppsala län (RUS).

⁵ Ibid.

⁶ Ibid.

⁷ Ibid.

Den kommande järnvägsutbyggnaden på ostkustbanan mellan Stockholm och Uppsala med ytterligare två järnvägsspår för sträckan, vilket således kommer att innebära totalt fyra spår på sträckan, ökar kapaciteten för såväl persontåg som godståg. Uppsala län befinner sig i ett fortsatt expansivt läge i och med det avtal som ingicks den 18 december 2017 mellan staten, Region Uppsala och Uppsala kommun avseende utbyggnaden av ytterligare två spår på ostkustbanan till Stockholm, utbyggnaden av Uppsala central, ny tågstation (Uppsala Södra) i Bergsbrunna, spårväg (mellan den nya stationen och Uppsala centralstation, bland annat via stadsdelen Gottsunda), ny E4-koppling samt 33 000 bostäder i Uppsala kommun. En målsättning är att 2 000 – 3 500 av de 33 000 nya bostäderna ska byggas i Gottsunda fram till 2030.

Ett liknande avtal har även tecknats den 18 december 2017 mellan staten, Region Uppsala och Knivsta kommun som innebär en överenskommelse om infrastruktur och bostäder. För Knivsta kommun innebär avtalet att staten garanterar en utbyggnad till fyra järnvägsspår genom kommunen samt en järnvägsstation i Alsike. Knivsta kommun åtar sig att möjliggöra byggandet av sammanlagt 15 000 nya bostäder i norra Alsike samt i området väster om järnvägen i Knivsta under de kommande 40 åren. Totalt innebär de båda avtalen att sammantaget 48 000 bostäder ska byggas i Knivsta kommun och Uppsala kommun de kommande 20 åren. Sammantaget gör det att Uppsala län kommer att ha en fortsatt hög byggtakt under många år framöver. Länsstyrelsen bedömer att en av utmaningarna i planeringen och byggandet av de nya stadsdelarna blir att klara bostadsförsörjningen för olika grupper oavsett inkomster och behov.

Färdigställda bostäder i Uppsala län

I Regional utvecklingsstrategi för Uppsala län (RUS) finns en målsättning om att planera för 5 000 bostäder per år till år 2023 för att bygga ikapp behoven och därefter minst 2 100 nya bostäder per år för att möta befolkningstillväxten. Under år 2018 färdigställdes enligt statistik från SCB totalt 3 335 bostäder (småhus och lägenheter i flerbostadshus) i länet genom nybyggnad och nettotillskott genom ombyggnad. I Uppsala län färdigställdes 9,7 lägenheter per tusen invånare under 2018. Det kan jämföras med att motsvarande siffra för hela riket är 5,4 nybyggda lägenheter per tusen invånare⁸.

Statistiken från SCB visar även att det under år 2018 har byggts flest hyresrätter som upplåtelseform i Uppsala län. Bostadsbyggandet sker främst i kommunerna i länets södra del. I bostadsmarknadsenkäten 2019 uppger länets kommuner att det förväntas påbörjas totalt 7 387 bostäder under åren 2019–2020. Det förväntade påbörjandet av hyresrätter är betydligt högre än för bostadsrätter vilket troligen bland annat beror på det förändrade läget på bostadsmarknaden de senaste åren. Länsstyrelsen vill dock påpeka att kommunernas inrapporterade bedömning av förväntat påbörjande av bostäder i Boverkets bostadsmarknadsenkät är förenat med osäkerhet. Flera av kommunerna påtalar att det är svårt att med säkerhet bedöma antalet förväntade bostäder det kommande åren. Länsstyrelsen bedömer därför att de inrapporterade siffrorna angående förväntat påbörjande av bostäder bör tolkas med viss försiktighet.

⁸ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/nybyggnad-av-bostader/> Senast hämtad 2019-05-14.

Även om länets kommuner förväntar sig en fortsatt hög byggtakt de kommande åren finns det dock ett antal faktorer som enligt kommunerna begränsar bostadsbyggandet. I årets bostadsmarknadsenkät uppger kommunerna att höga produktionskostnader, svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor, svårigheter för byggherrar att få långgivare/hårda lånevillkor samt brist på detaljplaner på attraktiv mark för närvarande begränsar bostadsbyggandet i länets kommuner.

Arbetsmarknaden i Uppsala län

Det senaste årtiondet har präglats av tillväxt i länet. Arbetsförmedlingens prognos för arbetsmarknaden i Uppsala län 2019 är fortsatt god. Enligt Arbetsförmedlingens prognos för 2019⁹ väntas sysselsättningen i länet öka med 5 400 personer 2018–2019. Samtidigt sjunker arbetslösheten, men i långsammare takt.

För 2018 är prognosen att antalet sysselsatta ökar med 2 900. Tillväxten avtar något under 2019 och sysselsättningsökningen beräknas till 2 500 under 2019. Procentuellt ökar antalet sysselsatta med 1,9 procent år 2018 och 1,6 procent år 2019, i Uppsala län¹⁰.

Hösten 2018 genomförde Arbetsförmedlingen en intervjuundersökning som visar att arbetsgivare är positiva angående framtiden och att efterfrågan på arbetskraft fortfarande är hög. Jobben ökar dock inte i samma takt som tidigare.

Arbetsförmedlingen bedömde att arbetslösheten vid 2018 års slut skulle uppgå till 10 000 personer (5,6 procent) för att i slutet av 2019 ligga på 9 900 (5,5 procent). Den främsta orsaken till den sjunkande arbetslösheten är den starka arbetsmarknaden i Uppsala län. Arbetslösheten i Uppsala län skiljer sig enligt Arbetsförmedlingen betydligt mellan inrikes och utrikes födda personer. En annan stor skillnad i arbetslöshetsnivå finner Arbetsförmedlingen mellan personer med kortare eller längre utbildning. Personer utan fullföljd gymnasieutbildning riskerar i högre utsträckning att hamna i långvarig arbetslöshet jämfört med personer med avslutad gymnasieutbildning. Bristen på arbetskraft har ökat snabbt de senaste åren och många av de inskrivna arbetslösa saknar gymnasiekompetens, vilket ofta är ett grundkrav från arbetsgivare. Därför bedömer Arbetsförmedlingen att det är viktigt att vägleda och motivera till arbete genom utbildning.

Länsstyrelsen Uppsala län bedömer att det är mycket angeläget att koppla ihop bostadsförsörjningsfrågan med kompetensförsörjningsfrågan. För att länet ska ha en fortsatt god tillväxt är det av avgörande betydelse att det finns bostäder att efterfråga för att människor med olika kompetenser ska kunna flytta till länets kommuner.

Sammanfattningsvis ser Länsstyrelsen Uppsala län ett fortsatt behov av att fördjupa arbetet med att analysera de sociala konsekvenserna av en fortsatt obalans på bostadsmarknaden för särskilda grupperna såsom ungdomar, unga vuxna, studenter, nyanlända, personer med funktionsnedsättning samt äldre. De främsta utmaningarna är inte byggvolymen i sig, utan att producera bostäder som håller en sådan prisnivå som olika hushåll har råd att efterfråga. Länsstyrelsen bedömer att arbetet med att klara en bostadsförsörjning för alla kommer att kräva stor ansträngning av såväl

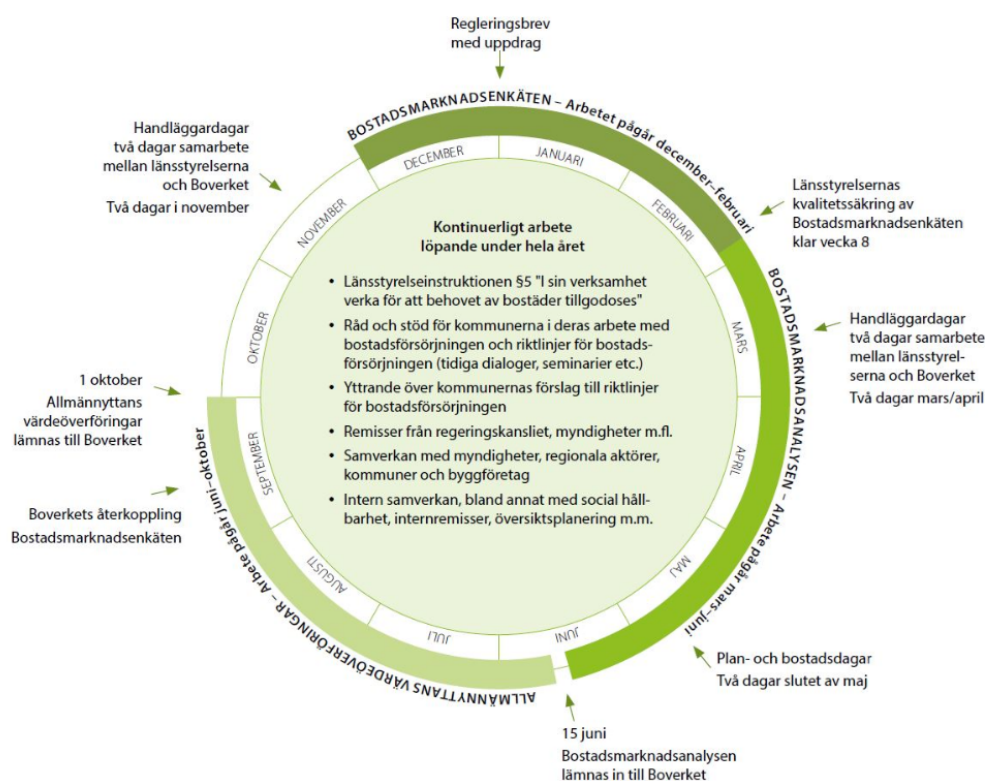
⁹ <https://www.arbetsformedlingen.se/Om-oss/Statistik-och-publikationer/Prognoser/prognoser/Uppsala/2018-12-12-Tio-ar-av-tillvaxt-i-Uppsala-lan.html>
Senast hämtad 2019-05-14.

¹⁰ [Ibid.](#)

länets kommuner, verksamma aktörer på bostadsmarknaden samt staten. Länsstyrelsen vill dock framhålla att olika processer har startats i flera av länets kommuner för att hitta fler innovativa lösningar i nytt- och befintligt bostadsbestånd med syftet att möjliggöra byggande och ombyggnad av bostäder som fler har råd att efterfråga. Länsstyrelsen gör bedömningen att länets samtliga kommuner är väl medvetna om denna problematik. Samtliga kommuner har inlett ett arbete för att hantera situationen med syftet att klara en bostadsförsörjning för alla. Det märks bland annat genom att länets samtliga kommuner nu har antagna riktlinjer för bostadsförsörjning samt att fyra av länets kommuner har påbörjat en revidering av sina riktlinjer.

Inledning

Länsstyrelsen har till uppgift att bevaka bostadsmarknadsläget i länet. Genom att samla in uppgifter och statistik om det befintliga bostadsbeståndet, om kommande och uppskattad nybyggnation kan länsstyrelsen delge kommuner och andra aktörer en bild av hur bostadsmarknaden ser ut och utvecklas i länet som helhet. Länsstyrelsen besöker årligen länets samtliga kommuner för att kvalitetssäkra svaren i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät. Resultaten av enkäten analyseras i denna årligen återkommande bostadsmarknadsanalys.



Källa: Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelserna hade till och med år 2017 i uppdrag, N2016/006, att stödja och informera kommuner i syfte att underlätta tillträde till bostadsmarknaden, motverka hemlöshet och förebygga avhysningar. Särskilt fokus har varit på familjer med barn. Länsstyrelsernas gemensamma rapport "Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande" till Näringsdepartementet finns delvis återgiven i årets regionala analys av bostadsmarknaden. År 2015 bildade länsstyrelsen ett nätverk med länets kommuner och allmännyttiga bostadsföretag där årliga erfarenheter kring bostadssociala frågor diskuteras och delges varandra. Länsstyrelsen ser ett behov av att fortsätta detta arbete.

I ett regleringsbrevsuppdrag för 2018 hade landets länsstyrelser i uppdrag att göra en uppföljning av kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen. Uppdraget redovisades i en återrapportering till Näringsdepartementet den 30 mars 2018. Samtliga länets kommuner har år 2019 antagna riktlinjer för bostadsförsörjning. Enligt förordning (2016:1363) om länsstyrelsernas uppdrag avseende insatser för asylsökande och vissa nyanlända invandrare ska länsstyrelserna verka för att det finns beredskap och kapacitet hos kommunerna att ta emot personer som omfattas av lagen (2016:38) om mottagandet av vissa nyanlända invandrare för bosättning.

Länsstyrelsen ska också verka för regional samverkan mellan kommuner, statliga myndigheter och andra relevanta aktörer i planering, organisering och genomförande av insatser. Länsstyrelsen har under ett antal år uppmärksammat länets kommuner på behovet av samordning kring boendefrågor. Myndigheten har verkat för att sådan regional samordning kommit till stånd genom att exempelvis arrangera en regional årlig bostadskonferens. Årets regionala bostadskonferens kommer att genomföras den 27 november på Uppsala slott. Temat för årets konferens är social hållbarhet i bostadsbyggande och planering.

Läsanvisning

Rapporten är indelad i följande tre huvudavsnitt; *Läget på bostadsmarknaden i Uppsala län*, *Läget för särskilda grupper* och *Att möta framtidens bostadsbehov*.

Underlagsmaterial, statistik och rapporter

Det primära underlaget för analysen utgörs av Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019. Enkäten har besvarats av samtliga kommuner i länet. Bostadsmarknadsanalysen har kvalitetssäkrats genom besök i respektive kommun i länet med dialog med företrädare för kommunledning, tjänstemän och länets allmännyttiga bostadsföretag. Kommunernas svar på Bostadsmarknadsenkäten 2019 finns att tillgå via Boverkets tjänst öppna data. Därutöver har statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB) samt rapporter och utredningar utgjort underlag för analysen. I slutet av rapporten finns en källförteckning.

Om Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019 och länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys 2019

Länsstyrelsen Uppsala län följer utvecklingen på bostadsmarknaden i länets kommuner genom Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät. Boverkets bostadsmarknadsenkät omfattar flera olika delar som berör bostadsförsörjning och bostadsmarknaden. Boverket skickar enkäten till landets 290 kommuner. Samtliga kommuner i Uppsala län har besvarat enkäten.

Årets bostadsmarknadsenkät bestod av följande fem delar:

Del 1 – Läget på bostadsmarknaden

Del 2 – Bostadsbyggande

Del 3 – Allmännyttan

Del 4 – Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen

Del 5 a – Läget för olika grupper – unga, studenter, nyanlända och de som inte är godkända på den ordinarie bostadsmarknaden

Del 5 b – Läget för olika grupper – äldre, personer med funktionsnedsättning och tillgänglighet.

Länsstyrelsen ska ge stöd till kommunerna under svarsperioden. När kommunens slutgiltiga svar på webbenkäten har skickats in till Boverket ansvarar länsstyrelsen för att kvalitetsgranska kommunernas enkätsvar och kontrollera att alla enkätdelar har besvarats. Länsstyrelsen har under februari 2019 besökt länets samtliga kommuner. Vid årets kommunbesök fokuserade länsstyrelsen särskilt på att föra dialog om kommunernas svar i avsnitten som handlar om bostadsmarknadsläget, bostadsbyggandet samt läget för olika grupper.

Kommunernas enkätsvar ligger till grund för den bostadsmarknadsanalys som länsstyrelserna har i uppdrag att göra enligt förordningen (2011:1160) om regionala

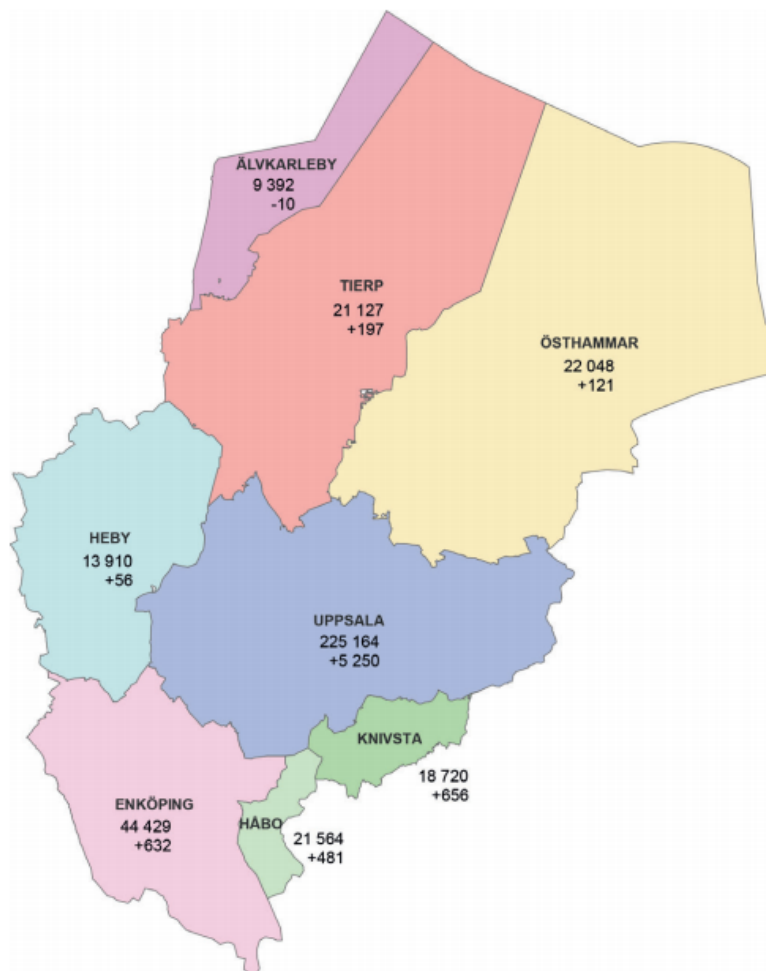
bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Denna rapport är Länsstyrelsen Uppsala läns redovisning av detta uppdrag. Syftet med bostadsmarknadsanalysen är att få en samlad nulägesbeskrivning av bostadsmarknadsläget i länets kommuner samt spåra trender och tendenser kring den framtida utvecklingen.

Den här rapporten vänder sig särskilt till de som har intresse av att följa utvecklingen på länets bostadsmarknad, såväl kommuner som andra aktörer.

Läget på bostadsmarknaden i Uppsala län



Att människor flyttar till Uppsala län är en viktig och avgörande fråga för länets välfärd, utveckling och tillväxt. Under 2018 växte länets befolkning enligt SCB med 7387 personer. Samtidigt uppger länets samtliga kommuner att det råder underskott på bostäder. Att möta befintliga och framtida behov av bra bostäder och goda boendemiljöer för alla grupper i samhället är en utmaning som kräver god planering för att länet ska kunna utvecklas i den hållbara riktning som förväntas utifrån sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter.



Kartan visar befolkningsutvecklingen i Uppsala län. Den 31 december 2018 bodde 376 354 personer i Uppsala län. Befolkningen har ökat med 7 383 personer, sedan december 2017.

Sammanfattning från kommunbesök

Följande avsnitt bygger på kommunernas sammanfattande information som lämnades i samband med de kommunbesök som Länsstyrelsen Uppsala län genomförde under februari 2019 med syfte att diskutera kommunernas inrapporterade svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät. Vid dessa kommunbesök inledde kommunerna med att ge sin bild av läget på bostadsmarknaden i kommunen. Nedan följer en sammanfattning av kommunernas redogörelser.

Enköpings kommun

I kommunen bor 44 429 invånare. Kommunen har en stor andel inflyttare och positivt födelsenetto. Befolkningsutvecklingen hänger ihop med att kommunen har byggt mycket bostäder. Kommunens prognoser pekar på ett fortsatt högt bostadsbyggande om ca 500–900 bostäder per år. Kommunen saknar olika typer av bostäder. Många hyresrätter kommer att byggas men det är problematiskt att de större lägenheterna blir dyra i nyproduktion.

Kommunen arbetar med att hitta en hållbar utvecklingstakt som säkerställer utbyggnad av förskolor, skolor, infrastruktur, service med mera. Intresset för att bo i Enköping är fortsatt stort. Flera aktörer är intresserade av att komma in på bostadsmarknaden.

I kommunen finns en samverkansgrupp som jobbar med bostadsfrågor, bland annat inom det regionala samarbetet Fyra Mälarstäder. Inom ramen för samverkansarbetet görs gemensamma analyser för bostadsmarknaden och diskussioner förs kring bostadsförsörjningsfrågor.

I Enköpings kommun finns det kommunala bostadsbolaget AB Enköpings Hyresbostäder (EHB). Dessutom finns ett antal privata hyresvärdar som hyr ut lägenheter och andra hyresbostäder. Från och med den 1 juni 2016 finns en gemensam bostadskö för hyresrätter i Enköpings kommun som administreras av Uppsala bostadsförmedling.

Under 2018 kommer 140 lägenheter att påbörjas. Kommunen har beslutat om försäljning av 295 hyresbostäder med syftet att fortsätta bygga och utveckla det kommunala beståndet. Kommunen ser över hur kostnaderna för bostadsproduktionen kan minskas för att hyresnivåerna ska kunna bli lägre. Samverkan sker med Fyra Mälarstäder och kravställan i markanvisningar ses över. Det statliga investeringsstödet har varit en del för att få ner hyrorna. Kommunen ser också över hur driftskostnaderna kan minskas, exempelvis genom energieffektiviseringar för att få ner hyreskostnaderna.

Kommunen arbetar med att planera i stråk, bygga ihop och förtäta för att förbättra underlaget för bland annat kollektivtrafik och service. Kommunen understryker att förtätning inte ska ske på grönområden.

Heby kommun

Heby är en landsbygdskommun med sex tätorter som är spridda i norr och söder. Fram till år 2013 hade kommunen en vikande befolkningstillväxt men då bröts trenden och befolkningen började öka. Befolkningstillväxten fortsätter. År 2019 uppgick befolkningen till 13 854 invånare, vilket är en ökning med 56 personer jämfört med föregående år. Etableringen av Upptåget har varit mycket viktig för

befolkningsutvecklingen. Heby kommun är dock en av landets mest biltäta kommuner och kommunen arbetar aktivt för att öka intresset för att cykla samt kombinera bilåkande med kollektivtrafik, cykel, buss och tåg. En förstudie har tagits fram mellan Morgongåva och Vittinge angående cykling tillsammans med Region Uppsala. Region Uppsala är med och finansierar en utbyggnad av cykelväg mellan Sala-Heby.

Kommunen planerar utifrån två stråk; det södra stråket och det norra stråket. Det *södra stråket* består av orterna Morgongåva och Vittinge. E-handelsklustret i Morgongåva med Apotea och Adlibriskoncernen är mycket viktiga. Ungefär hälften av personalen som jobbar på Apotea bor i Sala. Företagsetableringarna gör att efterfrågan på bostäder ökar och det finns flera intressenter som vill bygga bostäder.

Det *norra stråket* består av orterna Tärnsjö-Östervåla-Harbo. I dessa tre orter byggs för närvarande småhus. I Östervåla gjordes en stor exploatering av det kommunala bostadsbolaget samtidigt som torget rustades. I Norra stråket finns inte några större företagsetableringar men många småföretagare och en stor entreprenörsanda. Många industribyggnader har gjorts om till bostäder. I kommunen finns det kommunala bostadsbolaget Hebygårdar som nyligen har genomfört en stor upprustning av sitt bostadsbestånd.

Håbo kommun

Kommunen fortsätter att växa. År 2018 uppgick invånarantalet till 21 570 invånare. Befolkningstillväxten beror till övervägande del på ett positivt flyttnetto med inflyttning av barnfamiljer från framför allt Stockholms län, men även andel äldre ökar. Efterfrågan på småhus är hög. Närheten till Stockholm och de goda kommunikationerna bidrar till det stora intresset för kommunen. Planeringen fokuserar på att bygga i stråk med 400 meter till kollektivtrafik. Tidigare utgick planeringen från bilismen men för att öka kollektivtrafikanvändningen har en viktig princip blivit att bygga samman.

I kommunen finns behov av framför allt småhus men även lägenheter i alla storlekar både hyresrätter och bostadsrätter.

I kommunen finns det kommunala bostadsbolaget Håbohus. Kötiden för att få en lägenhet i Håbohus är i snitt fem år. Hyrorna i nyproducerade hyresrätter blir dock höga och kommunen arbetar med att hyrorna ska kunna bli lägre i hyresrättsbeståndet. Det statliga investeringsstödet har använts och den maxhyra som har satts har klarats. I ägardirektivet för Håbohus är det inskrivet att allmännyttan även kan bygga bostadsrätter. BoKlok är sedan länge en stark aktör och 160 lägenheter byggs i ett projekt.

Knivsta kommun

Knivstas geografiska läge längs järnvägen mellan Stockholm och Uppsala samt närheten till Arlanda har bidragit till att kommunen är en av landets snabbast växande kommuner. Antalet invånare uppgår till 18 720. Kommunen arbetar aktivt för att öka antalet arbetstillfällen och beräknar att omkring 8 500 arbetstillfällen behövs.

Den 18 december 2017 tecknade Knivsta kommun ett avtal med staten om byggande av ca 19 000 nya bostäder. Kommunen arbetar just nu med att förstärka

infrastrukturen, bland annat vatten-och avlopp samt elförsörjningen för att klara den kommande bostadsproduktionen. Många aktörer visar ett fortsatt intresse för att bygga olika upplåtelseformer i kommunen även om marknaden har svalnat något sedan sommaren/hösten 2017. Fler företag visar också intresse för att bygga samhällsfastigheter så som sim- och idrottshallar.

För att uppnå en hållbar samhällsutvecklingen konstaterar kommunen att det behövs nya typer av boendeformer med lägre boendekostnader i kommunen som fler har råd att efterfråga. Det kommunala bostadsbolaget Knivsta bostäder har tillsammans med Hyresgästföreningen arbetat fram en renoveringsmodell som heter BoKvar. Modellen syftar till att bostadsbolagets hyresgäster ska ha möjlighet att bo kvar i samband med renovering. Modellen har arbetats fram med hänsyn till social-, miljömässig-, ekonomisk- och teknisk hållbarhet.

Tierps kommun

Kommunen växer och har 21 127 invånare. Det råder stor efterfrågan på bostäder. Kötiden för att få en hyresrätt är två till tre år på alla orter. Ca 9000 personer står i kö för hyresrätter. Tierpsbyggen har nyproducerat ca 140 lägenheter inklusive ombyggnation av lokaler till bostäder. Produktionen har skett främst i tätorterna. Tierpsbyggen hade planer på att påbörja byggande i Söderfors och Månkarbo men hyresnivåerna blir höga och investeringsstöd är nödvändigt för att få de ekonomiska kalkylerna att gå ihop. SKL-husen och SABO-husen är bra alternativ men på grund av att det är relativt små volymer som ska byggas så det blir det ändå höga produktionskostnader och därmed höga hyresnivåer.

Tierpsbyggen ser behov av att bygga på flera orter i kommunen och är intresserad av att bygga kollektiva hyresrätter för att få ner hyresnivåerna.

Kommunen har god planberedskap längs järnvägen med omkring 600 bostäder. Det finns en hög efterfrågan på bostäder i olika prisnivåer. Kommunen jobbar aktivt med förtätning. I centrala Tierp byggs bostadsrätter som sålts utan problem.

Uppsala kommun

Kommunen fortsätter att växa. Under 2018 växte befolkningen med 5 250 personer. Invånarantalet uppgick per den 31 december 2018 till 225 164 personer. Kommunen tecknade den 18 december 2017 ett avtal med staten om att bygga cirka 33 000 nya bostäder i Södra staden. Det pågår ett intensivt arbete med att planera för den nya stadsdelen som är kopplad till den kommande fyrspårsutbyggnaden.

Uppsala kommun märker av konjunktursvängningarna men det är ett fortsatt intresse för att bygga i kommunen, framförallt hyresrätter och småhus. Det byggs fortsatt mycket i Uppsala men nyproducerade bostäder har dyra boendekostnader och kommunen arbetar aktivt för att möjliggöra byggande av bostäder med lägre boendekostnader. För att hantera detta arbetar kommunen på olika sätt med bostadsförsörjningen. Just nu pågår också en revidering av kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning och i februari antogs handlingsplan bostad för alla samt lokal-och bostadsförsörjningsplaner. Vidare arbetar kommunen med en social kompass som syftar till att kartlägga kommunens olika stadsdelar. Kommunen arbetar aktivt och långsiktigt med markpolitiken och markanvisningar samt med att få in nya aktörer som jobbar aktivt med att få ner boendekostnaderna, exempelvis genom byggemenskaper, kompiskontrakt och kollektivhus.

Det kommunala bostadsbolaget Uppsalahem har cirka 17 000 bostäder, inklusive Studentstaden. Totalt bor omkring 30 000 invånare i bolagets bostäder runt om i hela Uppsala. Bostadsbolaget är en av Uppsalas största byggherrar och har sedan 1946 byggt fler än 20 000 bostäder. Bolaget planerar ca 150–200 nya bostäder per år de kommande åren och har de senaste åren byggt mellan 300–500 nya bostäder per år. Bolaget har nyligen färdigställt 109 hyreslägenheter i Brillinge, och bygger just nu 160 hyreslägenheter i Östra Bäcklösa, 133 lägenheter i Rosendal och 142 lägenheter i centrum. All uthyrning sker via Uppsala Bostadsförmedling.

Älvkarleby kommun

Befolkningsutvecklingen har varit stadigt ökande men den har mattats av efter det stora flyktingmottagandet år 2015. De senaste siffrorna visar att kommunen minskar med tio personer, framför allt på grund av utflyttning till andra delar i Sverige. Det påverkar hur kommunen ser på bostadsbehovet framåt. Kommunen bedömer dock fortsatt bostadsbrist eftersom det under lång tid inte har tillkommit några nya bostäder samtidigt som befolkningen har ökat under flera år. Gruppen äldre över 80 år väntas öka inom en tioårsperiod. Med anledning av det byggs ett nytt vård- och omsorgsboende som beräknas tas i drift under hösten 2019. Då tillkommer bostäder som i sin tur kan möjliggöra omsättning av andra bostäder.

Kommunen jobbar aktivt med en ny översiktsplan. I översiktsplanen fokuseras byggandet av bostäder till kollektivtrafiknära lägen. Processen att se över stationsnära bebyggelse är på gång. Kommunen ser till helheten med närhet till centrum och att bygga ihop. Beträffande Gårdskär för kommunen diskussioner med Region Uppsala om betydelsen av kollektivtrafik för att befolkningen ska kunna bo kvar där. Det finns en önskan om att bygga vattennära och kommunen bedömer att det går att planera och uppföra bebyggelse vattennära. I stråken längs Dalälven samlas 8 000 av kommunens 9 000 invånare. Kommunen har tomter i Skutskär där kommunen bedömer att det finns goda möjligheter att förtäta utan att naturvärden tar skada.

Villapriserna har stigit och efterfrågan på småhus har ökat i kommunen. Mäklare vittnar om att det är en stor efterfrågan på småhus med anledning av bland annat närheten till Gävle och samt att priserna är lägre i kommunen.

Kommunens allmännyttiga bostadsbolag, Älvkarleby Hus, planerar att bygga hyresbostäder men byggandet har inte kommit igång ännu. Bostadskön har minskat marginellt. Fortfarande står cirka 2 000 personer i kö men färre söker aktivt lägenheter. I ytterområdena tar det längre tid att få ut lägenheterna.

När det gäller bostadsrätter finns intresse från aktörer att bygga men långivningen från bankerna är problematisk. När det gäller näringslivet och etableringar har det inte varit några större förändringar. Inga större nyetableringar har tillkommit men heller inga andra förändringar. Förutsättningarna för planeringen är stabila.

Östhammars kommun

Kommunen har 22 000 invånare. Under sommarmånaderna fördubblas befolkningen. Kommunen är den enda av länets kommuner som inte har spårburen trafik. Tätorterna binds ihop av ett vägnät vilket har varit en utmaning för kommunen då underhållet har varit eftersatt. Nu pågår underhåll och utbyggnad av väg 288 mellan Gimo och Uppsala. Det är viktigt ur trafiksäkerhetssynpunkt såväl som för kommunens utveckling. Kommunen har arbetat aktivt för att minska användningen av fossilfritt bränsle.

Kommunen befinner sig i en arbetsmarknadsregion. Kollektivtrafikförbindelserna med buss till Uppsala är bra och det fungerar också bra att pendla till de norra delarna av Stockholmsregionen. Sysselsättningsgraden är 84,9 procent, vilket är en av de högsta sysselsättningsgraderna i Sverige. Inom kommunen arbetar 1 700 personer. Sandvik Coromant i Gimo är kommunens största privata arbetsgivare med 1 500 anställda. Forsmark är en annan viktig arbetsgivare. Kommunen har stor in- och utpendling framför allt från Skärplinge, Älvkarleby och Skutskär.

I kommunen finns bostadsstiftelsen Östhammarshem som har 1983 bostäder i kommunen fördelat på de fem tätorterna samt Hargshamn. Efterfrågan på hyresrätter är hög.

I Östhammars kommun begränsas möjligheterna att bygga med anledning av begränsningar gällande tillgången på dricksvatten samt möjligheterna att ta hand om spillvatten då avloppsverken är maximerade i sin kapacitet. Det gör att kommunen kraftigt har fått omprioritera sina bostadsutvecklingsplaner. Kommunen arbetar dock på bred front med att hantera situationen. I vissa delar av kommunen utgör dock inte vattenfrågan något hinder för ny bostadsbebyggelse. Det gäller exempelvis i Hargshamn samt i Gimo.

Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden inrapporterat i Boverkets bostadsmarknadsenkät

Kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät visar att det råder obalans underskott på bostadsmarknaden i Uppsala län. (Se tabell, sidan 21). Trots en hög byggtakt de senaste åren uppger länets samtliga kommuner underskott på bostäder totalt sett, samt i alla centralorter. Alla kommuner utom en uppger underskott på bostäder i länets övriga kommundelar. Samtliga kommuner utom en bedömer att det kommer att vara fortsatt underskott på bostäder om tre år.

Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden år 2019 samt om tre år

Kommun	I kommunen som helhet	På centralorten	Övriga kommundelar	Förväntad utveckling om tre år i kommunen som helhet
Enköping	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Heby	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Håbo	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Knivsta	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Tierp	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Uppsala	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Älvkarleby	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Östhammar	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019.

Boverkets definitioner i rutan nedan har utgjort underlag för kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden.

Boverkets begreppsförklaring:

Vad som är balans och obalans är en fråga om tolkningar och bedömningar. Med begreppen avser Boverket följande:

Balans innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan

Obalans på bostadsmarknaden innebär att det är underskott eller överskott på bostäder i förhållande till behov och efterfrågan.

Underskott på bostäder innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Har kommuner underskott på bostäder är det till exempel svårt att flytta till eller inom kommunen.

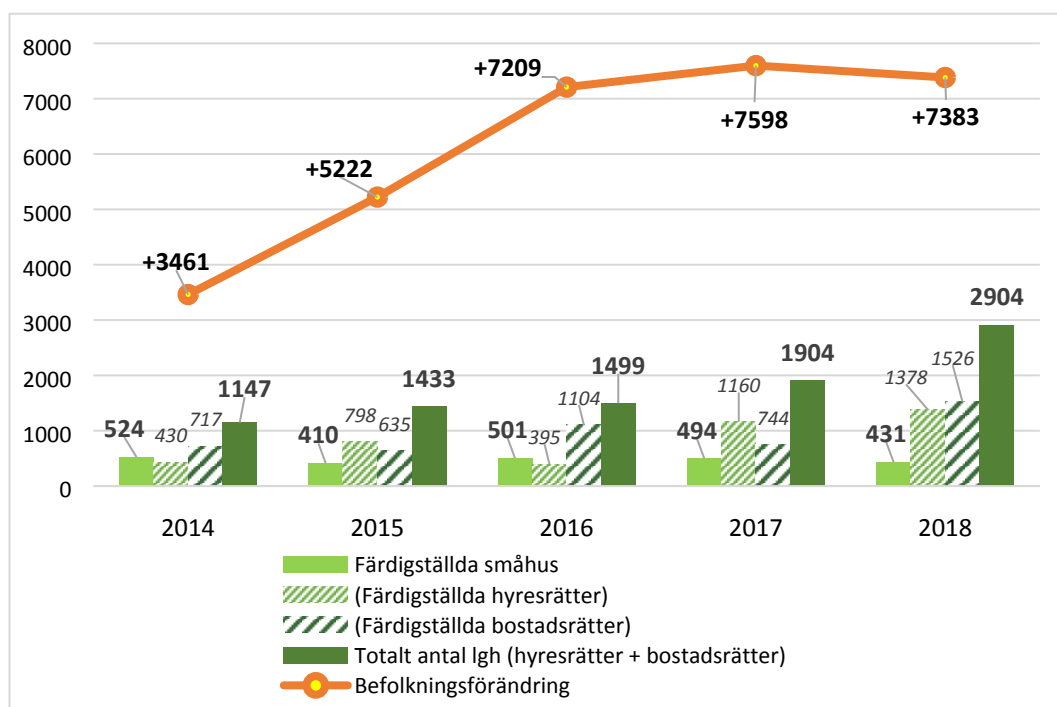
Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyreslägenheter eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda lägenheter i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott.

Befolkningsförändring i relation till färdigställda bostäder

I Uppsala län har byggtakten varit hög de senaste åren. Nedan redogör länsstyrelsen i tabeller och diagram för befolkningsförändringen i länet i relation till antalet färdigställda bostäder utifrån data från Statistiska centralbyrån (SCB), samt för kommunernas inrapporterade svar i årets bostadsmarknadsenkät beträffande förväntat påbörjande av bostäder.

De senaste fem åren har 11 247 bostäder färdigställts i Uppsala län enligt SCB:s statistik. Diagrammet nedan visar befolkningsförändring, färdigställda småhus (äganderätt), färdigställda hyresrätter samt bostadsrätter i Uppsala län under perioden 2014–2018. Befolkningsförändringen definieras som skillnaden mellan folkmängden vid årets början och årets slut.

Befolkningsförändring samt färdigställda bostäder 2014–2018



Källa: Statistiska centralbyrån (SCB).

Kommunernas bedömning angående förväntat påbörjande av bostäder
 Tabellen nedan visar kommunernas bedömning av förväntat påbörjande av bostäder
 år 2019 och 2020 genom nybyggnad eller ändring av byggnad (nettotillskott) i
 flerbostadshus, småhus och bostäder för särskilda grupper.

Kommunernas bedömning angående förväntat påbörjande av bostäder år 2019 och 2020 genom nybyggnad eller ändring av byggnad (nettotillskott) i flerbostadshus, småhus och bostäder för särskilda grupper

	Enköping	Heby	Håbo	Knivsta	Tierp	Uppsala	Älvkarleby	Östhammar	Uppsala län
Totalt hyresrätter	872	35	55	290	80	1790	60	0	3182
Varav allmännyttta	140	0	0	90	60	270	30	0	590
Varav privata hyresvärdar	732	35	55	200	20	1520	0	0	2562
Bostäder för särskilda grupper*	0	12	60	0	99	626	30	88	915
Antal bostadsrätter	311	30	260	175	76	1550	10	16	2428
Annan**	0	10	15	0	0	80	0	0	105
Antal småhus (eget ägande)	258	50	45	50	30	230	14	80	757
Totalt antal bostäder	1441	137	435	515	285	4276	114	184	7387

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019.

* Med bostäder för särskilda grupper avses ungdomsbostäder, studentbostäder, äldreboende, seniorbostäder, trygghetsbostäder och bostäder för personer med funktionsnedsättning.

**Annan kan exempelvis vara kooperativ hyresrätt, hyresrätt småhus, nettotillskott ändring av byggnad flerbostadshus.

Länsstyrelsen kan konstatera att förväntat påbörjande av hyresrätter är högre än antalet bostadsrätter. Det är en skillnad jämfört med tidigare år och kan delvis förklaras av det förändrade läget på bostadsmarknaden. Efter flera år av rekordhög bostadsbyggande skedde under hösten 2017 en inbromsning på bostadsmarknaden i flera kommuner runt om i Sverige, däribland kommuner i Uppsala län. Marknadsläget förändrades och priserna på bostadsrätter sjönk. Det påverkar bostadsmarknadens parter på olika sätt och har inneburit en anpassning till rådande marknadsläge. Bland annat har bostadsrättsprojekt ställts om till hyresrättsprojekt. Om inbromsningen på bostadsmarknaden kvarstår kommer det att påverka prisbilden och utbyggnadstakten under kommande år. Långsiktigt kvarstår dock bostadsbehovet. Med anledning av de avtal som staten genom samordnaren för ökat bostadsbyggande har tecknat med Knivsta kommun samt Uppsala kommun kommer ett stort antal bostäder att byggas under kommande decennier. Därför är det angeläget att se utvecklingen ur olika tidsperspektiv för att uppnå en fullgod bostadsförsörjning som omfattar alla olika grupper.

Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i Uppsala län

I Boverkets bostadsmarknadsenkät besvarar kommunerna frågor om vilka tre främsta faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunen. I tabellen nedan listas de tre främsta faktorerna som kommunerna har inrapporterat i enkäten. Det innebär dock inte att övriga listade faktorer saknar betydelse. I årets bostadsmarknadsenkät lyfter Östhammars kommun problematiken med vatten och avlopp som ett hinder för bostadsbyggandet. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att tillgången till vatten och avloppssystemets kapacitet är frågor som kan komma att bli en utmaning för flera av länets kommuner.

I tabellen listas nedan listas de tre främsta faktorer som enligt kommunerna begränsar bostadsbyggandet i Uppsala län

	Enköping	Heby	Håbo	Knivsta	Tierp	Uppsala	Älvkarleby	Östhammar
Brist på detaljplan på attraktiv mark		X	X					X
Byggherrars brist på intresse att bygga					X		X	
Kommunen och/eller allmännyttigt bostadsbolag saknar ekonomiska resurser för bostadsbyggande		X			X			
Höga produktionskostnader	X	X			X	X		
Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	X			X		X	X	
Svårigheter för byggherrar att få långivare/ hårda lånevillkor	X			X		X	X	
Konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL			X					
Överklaganden av detaljplaner				X				
Annat								Brist vatten och avlopp

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019

Bostadsbyggandets förändring över tid

Regeringens målsättning för att lösa bostadsbristen är att det måste byggas fler bostäder. Boverket beräknar att det kommer att behövas ett tillskott på i genomsnitt ca 67 000 bostäder varje år fram till 2025, och att behovet är större under den första delen av perioden. Skälen är dels en snabbare befolkningsökning inledningsvis, dels att det finns ett uppdämt behov av bostäder till följd av att det under de senaste åren byggts för få bostäder i förhållande till befolkningsutvecklingen samt att det är önskvärt att detta latenta behov tillfredsställs så snart som möjligt. För att uppfylla det demografiska behovet kan det enligt Boverkets beräkningar behöva byggas drygt

90 000 bostäder varje år fram till 2020, och sedan ca 50 000 bostäder per år fram till 2025.¹¹

Det på detta sätt framräknade behovet är dock inte detsamma som förväntat bostadsbyggande. Det antal bostäder som faktiskt kommer att byggas blir ett resultat av marknadsförutsättningar, framförallt ekonomiska förutsättningar för hushållen att efterfråga bostäder till framtida prisnivåer.

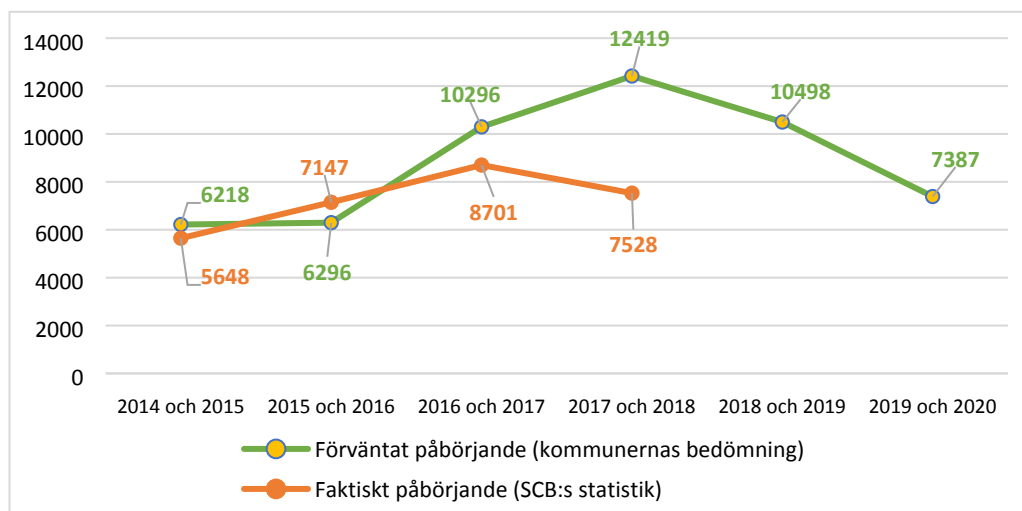
De regionala skillnaderna på bostadsmarknaden är stora i Sverige vad gäller bostadsbrist och problematiken kopplad till bostadsmarknaden. Skillnader råder även inom och mellan Uppsala läns kommuner. Länsstyrelsen kan konstatera att det finns ett fortsatt intresse för att bygga i länet men det skiljer sig åt inom och mellan kommuner. Bostadstillskottet är i huvudsak koncentrerat till länets södra delar. Länet har haft en mycket stark uppgång i bostadsbyggandet sedan år 2013.

Bostadsbyggandet har förändrats över tid. Under det senaste dryga decenniet har bostadsbyggandet varit förhållandevis lågt, i förhållandet till behovet, i Uppsala län samtidigt som länet haft en stark befolkningstillväxt. Detta har lett till en ackumulerad brist på bostäder. Den kraftiga ökningen av påbörjade bostäder har framför allt varit koncentrerad till Uppsala kommun och Knivsta kommun. I länets södra kommuner, som har en integrerad arbetsmarknad med huvudstadsregionen finns ett fortsatt intresse för att bygga även om det sedan hösten 2017 har skett en inbromsning på bostadsmarknaden. I länets nordliga kommuner ser situationen till viss del annorlunda ut.

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 de senaste åren visar dock att det råder ett gap mellan förväntat bostadsbyggande och det faktiska byggandet, vilket beskrivs närmare på nästa sida.

¹¹ <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/> Senast hämtad 2019-05-17.

Förväntat påbörjande av bostäder (kommunernas bedömning) jämfört med faktiskt påbörjande (SCB:s statistik)



Källor: Regional bostadsmarknadsanalys för Uppsala län 2014–2018 samt SCB 2019-05-15. Utfall faktiskt påbörjade bostäder för 2018 är 3 636 bostäder. SCB:s statistik för faktiskt påbörjade bostäder för år 2019 presenteras i maj år 2020.

Tabellen ovan visar kommunernas inrapportering i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019 avseende förväntat påbörjande av bostäder (småhus, hyresrätt samt bostadsrätt), samt det faktiska antalet påbörjade bostäder enligt Statistiska centralbyråns (SCB) statistik angående faktiskt påbörjande av bostäder (småhus, hyresrätt samt bostadsrätt).

Länsstyrelsen kan konstatera att det faktiska antalet påbörjade bostäder skiljer sig jämfört med kommunernas inrapportering i bostadsmarknadsenkäten angående vad kommunerna förväntar ska påbörjas. Under 2017 och 2018 påbörjades totalt 7528 bostäder i länet. Kommunernas förväntade påbörjande enligt deras inrapportering i Boverkets bostadsmarknadsenkät var dock betydligt högre (10 159 bostäder). Detsamma gäller för år 2015 och 2016 då det enligt SCB:s statistik påbörjades 8 701 bostäder i länet i jämförelse med kommunernas inrapportering om förväntat påbörjade till 10 296 bostäder.

Skillnaden mellan kommunernas bedömningar av förväntat påbörjande och det faktiskt utfallet är inte unikt för Uppsala län. Boverkets nationella statistik beträffande förväntat påbörjande och faktiskt påbörjande visar också på att kommunerna ur ett nationellt perspektiv tenderar att överskatta förväntat påbörjande i förhållande till vad det faktiska utfallet blir. Flera kommuner i Uppsala län har i samband med årets kommunbesök lyft svårigheterna med att uppskatta förväntat påbörjande med anledning av att det kan komma att ske förändringar när det gäller exempelvis upplåtelseformer eller när i tid olika projekt startar.

Utifrån diagrammet ovan som visar förväntat påbörjande av bostäder respektive faktiskt påbörjande av bostäder kan länsstyrelsen konstatera att skillnaden mellan förväntat påbörjande och faktiskt påbörjande var 1 595 bostäder under åren 2016–2017. För åren 2017–2018 var differensen 2 631 bostäder. Mot bakgrund av diskrepansen mellan förväntat påbörjande och faktiskt utfall anser länsstyrelsen att

Boverket inför nästa års enkät bör se över frågeställningen angående förväntat påbörjande.

Övergripande bostadsmarknadsläge för särskilda grupper
För att få en helhetsbild av läget på bostadsmarknaden i länet behöver situationen för särskilda grupper vägas in. Med särskilda grupper avses i Boverkets bostadsmarknadsenkät ungdomar, studenter, äldre, personer med funktionsnedsättning samt nyanlända. För en djupare analys av situationen för särskilda grupper på bostadsmarknaden, se *avsnitt 2 Läget för särskilda grupper* i rapporten.

Övergripande bostadsmarknadsläge för särskilda grupper i Uppsala län

Kommun	Ungdomar	Studenter	Äldre	Personer med funktionsnedsättning*	Nyanlända
Enköping	Underskott	Balans	Överskott	Underskott	Underskott
Heby	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Håbo	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott
Knivsta	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Tierp	Underskott	Överskott	Balans	Balans	Balans
Uppsala	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott
Älvkarleby	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Östhammar	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Balans

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019.

*För information om särskilda boendeformer, se tabell på sidan 53.

Länsstyrelsen kan konstatera att frågan om behov kontra ekonomisk möjlighet att efterfråga de bostäder som byggs är komplex. Bostadsbristen anges som huvudorsaken till obalansen på bostadsmarknaden i Uppsala län. Det byggs mycket i Uppsala län men utbudet av bostäder är främst tillgängligt för köpstarka målgrupper, vilket gör det svårt för låg- och medelinkomsttagare som ännu inte är etablerade på den lokala bostadsmarknaden att ha ekonomisk möjlighet att efterfråga en bostad.

Länets kommuner uppger i bostadsmarknadsenkäten att det är brist på hyresrätter. Statistiken från SCB visar emellertid att det under 2017 och 2018 har byggts mest hyresrätter som upplåtelseform i Uppsala län per capita i en jämförelse med övriga landet. Hyresrätten är den upplåtelseform som flest grupper har möjlighet att efterfråga eftersom den inte kräver någon kapitalinsats. Nyproducerade hyresrätter har dock en hög hyra vilket gör att grupper med lägre inkomster har svårt att efterfråga nybyggda hyresrätter. Mellan de samhällsgrupper som har lägst betalningsförmåga ökar konkurrensen om bostäder till överkomliga hyror. Ju längre kötid en person har desto större är möjligheten att få ett förstahandskontrakt på en hyresrätt med lägre hyra. Men unga eller nyinflyttade personer har sällan lång kötid vilket gör att hyresrätterna med lägre hyra inte kommer dem till del.

I Länsstyrelsens rapport *Bostadsförsörjning mer än bara bostadsbyggande (2018)* konstateras att barnperspektivet är viktigt att beakta. Barnfamiljer med låg inkomst har en särskilt svag ställning på bostadsmarknaden. Lika så ensamstående män och kvinnor med låg inkomst. Hushåll med låga inkomster blir inte alltid godkända som

hyresgäster. Det medför att de kan tvingas flytta mellan olika andrahandslösningar, vilket i sin tur kan medföra att barnens skolgång försvåras. Par som separerar kan möta svårigheter att hitta en bra boendelösning där deras barns behov tillgodoses. Länsstyrelsernas rapport pekar på att allt fler ensamstående kvinnor med barn har fått en svag ekonomi.¹²

Trångboddhet är en annan konsekvens av bristen på bostäder med lägre boendekostnad. För gruppen nyanlända riskerar osäkra och kortsiktiga boendelösningar att utgöra ett hinder för etableringen, leda till ökad segregation och vidare sociala klyftor i samhället.¹³

Länsstyrelsen lyfter med anledningen av ovanstående behovet av att studera flyttkedjorna vidare, såväl på länsnivå som i respektive kommun. I länsstyrelsernas rapport *Bostadsförsörjning mer än bara bostadsbyggande (2018)* konstateras att det i många kommuner har funnits en förhoppning om att flyttkedjor ska starta genom att till exempel välbeställda äldre flyttar till nyproducerade lägenheter vilket i sin tur frigör de billigare lägenheterna eller villorna för de hushåll som har behov av dessa. Men hushåll med god ekonomi efterfrågar många gånger också boende med låg hyra. Vidare konstateras i rapporten att flyttkedjor tenderar att inte nå ända ut till de grupper som skulle behöva och att det inte finns någon entydig forskning som visar hur flyttkedjor påverkar rörligheten på bostadsmarknaden, eller att flyttkedjor verkligen får den ämnade utväxlingen för alla. Formella hinder för tillträde bland de mest utsatta, exempelvis kreditvärdighet och inkomstkrav kvarstår alltså bland de som i teorin ska kunna dra nytta av flyttkedjor¹⁴.

Även om omflyttning på grund av nybyggnation, eller ombyggnad, inte kan förväntas lösa bostadsbehoven för alla grupper så är flyttkedjor en del av rörelsen på bostadsmarknaden, och ska därför inte helt avfärdas. Länsstyrelsen vill framhålla att det är av stor betydelse att kommunerna fortsätter att jobba aktivt för att bostadsbyggandet ska tillgodose bostadsbehoven för alla grupper. Det kan ske genom bland annat god planberedskap, aktiv markpolitik samt aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning.

Om utvecklingen på andrahandsmarknaden

Sedan flera år tillbaka råder det en omfattande bostadsbrist i Sverige. Andrahandsmarknaden har lyfts fram som ett sätt att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet mer effektivt. Mot bakgrund av detta ändrades år 2013 reglerna för uthyrning av bostadsrätter och äganderätter i andra hand med syftet att öka utbudet av bostäder. Förändringen medger en friare hyressättning. Vid uthyrning av hyresrätter i andra hand är det dock fortfarande bruksvärdet som ska styra hyressättningen, med eventuellt påslag för exempelvis möblering.¹⁵

Boverket fick i 2018 års regleringsbrev i uppdrag att följa upp utvecklingen på andrahandsmarknaden avseende bland annat marknadens omfattning och hyresnivåer. Resultatet skulle analyseras och ställas i relation till kvinnor och mäns disponibla inkomster och utvecklingen på övriga bostadsmarknaden. I uppdraget

¹² Bostadsförsörjning mer än bara bostadsbyggande. Länsstyrelserna 2018.

¹³ Ibid.

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Rapport 2018:29. Uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden. Boverket.

ingick även att lämna förslag på hur en återkommande uppföljning bör genomföras i syfte att kunna följa utvecklingen över tid.¹⁶

Boverket konstaterar i rapporten att hyrorna för bostadsrätter och hyresrätter på andrahandsmarknaden har ökat kraftigt jämfört med hyrorna på förstahandsmarknaden, särskilt efter år 2013.

I rapporten redovisar Boverket att en bostadsrätt som hyrs ut kan kosta 138 procent mer än förstahandshyran i hyresbeståndet. Över tid har hyrorna på andrahandsmarknaden ökat kraftigt jämfört med hyrorna på förstahandsmarknaden, särskilt från 2013 och framåt, enligt rapporten. Hyrorna för hyresrätt i andra hand har ökat med 59 procent mellan 2009–2017. Hyresnivåerna för hyresrätter på andrahandsmarknaden är högre än på förstahandsmarknaden, i många fall betydligt högre. För en hyresrätt i andra hand ligger hyran cirka 65 procent högre än förstahandshyran i genomsnitt. Sett till lagstiftningen ska andrahandshyrorna matcha hyrorna på förstahandsmarknaden, med en möjlig avvikelse för att lägenheten hyrs ut möblerad. Ett påslag på 10–15 procent har ofta godtagits i Hyresnämnden. För bostadsrätter har hyrorna i andra hand ökat med 84 procent under perioden 2009–2017.¹⁷

Boverket konstaterar i rapporten att det är svårt att uppskatta hur stor marknaden för andrahandsuthyrning är eftersom det inte finns heltäckande statistik, men att flera undersökningar tyder det på att det rör sig om 200 000 hushåll. Det råder stora regionala skillnader. Regioner där det råder ett större underskott av bostäder har även högre hyror på andrahandsmarknaden. Hyresnivåerna i Storstockholm är betydligt högre för alla typer av andrahandsuthyrning.¹⁸

De som främst bor i andra hand är unga och ensamboende hushåll, det vill säga grupper som redan har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Inkomsten hos de som bor i andra hand är dessutom ofta lägre. Mycket pekar på att de som bor i andra hand i många fall har en ansträngd boendeekonomi och har svårt att klara en baskonsumtion. Framför allt kvinnor har en mer ansträngd situation, på grund av att de har lägre disponibla inkomster.¹⁹

Hållbar regional tillväxt och arbetsmarknad

Närmare en tredjedel av länets befolkning bor på landsbygden eller på mindre orter. I Regional utvecklingsstrategi för Uppsala län (RUS) lyfts betydelsen av att samspelet mellan länets olika delar utvecklas; landsbygd, tätorter och städer. Landsbygden är ett viktigt konkurrensmedel för etableringar, då få platser i Europa har så mycket och så attraktiv landsbygd som Sverige. Insatser för landsbygden ska skapa förutsättningar för människor och företag att bo och verka var de vill i länet och erbjudas god offentlig och privat service inom rimliga avstånd och goda kollektiva transporter till delregionala orter. På landsbygden och i stads- och tätortsnära områden ska drivkraften vad gäller företagsamhet, kretsloppstänkande och omställning till ett hållbart samhälle tas tillvara. De produkter och tjänster som

¹⁶ Rapport 2018:29. Uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden. Boverket.

¹⁷ Ibid.

¹⁸ Ibid.

¹⁹ Ibid.

naturens ekosystem ger oss människor och som bidrar till vårt välbefinnande måste värnas.²⁰

I *Nationell strategi för hållbar regional tillväxt och attraktionskraft 2015–2020* anger regeringen prioriteringar för den regionala tillväxtpolitiken. En modern och aktiv regional tillväxtpolitik inriktas för att regionerna ska ges möjlighet att växa och utvecklas efter sina särskilda förutsättningar, såväl i städer som på landsbygden. För att åstadkomma detta krävs insatser och samverkan för alla möjligheter att bo, utvecklas och driva företag i hela landet.

Jord- och skogsbruket var tidigare de dominerande verksamheterna på landsbygden i Sverige. Enligt *Nationell strategi för landsbygdsutveckling* är boende på landsbygden vanligen sysselsatta i tillverkningsindustrin för män och vård och omsorg för kvinnor. Inom jord- och skogsbruk är deltidsföretagandet generellt högt, många har annan verksamhet vid sidan av jord- och skogsbruket. Denna diversifiering bidrar till ett större utbud av varor och tjänster som är viktiga för landsbygdens samlade attraktionskraft både när det gäller möjligheterna till bosättning och att locka till sig externa besökare.

Sysselsättningsgraden i tätortsnära landsbygd är lika hög eller till och med högre än i tätorterna. Service och arbetstillfällen finns på närmare avstånd för tätortsnära landsbygdsområden, eller finns tillgänglig genom god infrastruktur. Tendenser finns till ökat företagande och produktion i dessa områden, speciellt nyföretagande i tjänstesektorn.

Infrastruktur i form av kommunikationer och en god allmän servicenivå utgör grundläggande förutsättningar för boende, företagande och en gynnsam utveckling av landsbygdsområdena. En förutsättning för att upprätthålla en god servicenivå, både offentlig och privat, är att det finns ett tillräckligt befolkningsunderlag – att det bor tillräckligt många i servicens närhet. Tillgången till bostäder är viktigt för att bibehålla ett befolkningsunderlag som behövs för att upprätthålla servicenivån. Med anledning av ändrade köpmönster och ändrat servicebehov har nedläggningen av servicefunktioner bland annat berört dagligvaruhandel. Behov finns fortsatt att utveckla flexibla servicelösningar.

Utbyggnad av bredband pågår men i vissa delar av landsbygden finns behov av bättre överföringskapacitet. Tillgänglighet till infrastruktur i form av bredband påverkar bostäders och boendemiljöers attraktivitet. Det påverkar också möjligheter att driva företag och nå marknader digitalt. Att bo och driva företag på samma plats är livskvalitet för många entreprenörer.

Nationell strategi för landsbygdsutveckling togs fram för flera år sedan. Landsbygden är under hårt förändringstryck som hänger samman med befolkningsökning, jordbrukets minskande sysselsättning och ett allt flexiblare arbetsliv som alltmer liknar storstadens. Med förändring följer både hot och möjligheter. Intressekonflikter kan uppstå mellan olika intressen, exempelvis behovet av utbyggd infrastruktur och naturnära bostadsområden kontra viljan att bevara områden med höga natur-, kultur- och rekreativvärden. I *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF) 2050* lyfts att landsbygden blir allt viktigare att förhålla sig till i regional utvecklingsplanering. En hållbar tillväxt på landsbygden förutsätter fungerande

²⁰ Regional utvecklingsstrategi för Uppsala län. Region Uppsala 2017.

samhällen med kollektivtrafik, lokal service, arbetsmöjligheter och fungerande VA-försörjning. Det är också viktigt att värdefull jordbruksmark värnas för kommande generationer.

I den nationella strategin för *hållbar tillväxt och attraktionskraft* beskrivs att bristen på bostäder riskerar att bli ett hinder för hållbar tillväxt och utveckling. Hur den fysiska miljön planeras och utformas har stor betydelse för företagens konkurrenskraft. Företagen är beroende av att det bland annat finns tillgång till effektiva transporter och attraktiva boendemiljöer. Brist på ett varierat utbud av bostäder innebär bland annat att näringslivet får svårt att hitta rätt kompetens om människor inte ges goda boendeförutsättningar. Bristen på bostäder gör det även svårare att studera vid universitet och högskolor på dessa orter.²¹ Med växande funktionella regioner och förbättrad tillgänglighet ökar dessutom behovet av ett regionalt och regionöverskridande perspektiv i den fysiska planeringen och i planeringen av bostadsförsörjningen.²²

I Regionala utvecklingsstrategi (RUS) för Uppsala län beskrivs att det behövs ett ökat utbud och variation av bostäder, framförallt hyresrätter, för att tillgodose olika gruppers behov och främja en ökad rörlighet på bostadsmarknaden. En ökad tillgång på bostäder främjar även en god rekrytering av internationell kompetens. En av tre övergripande utmaningar som nämns i den regionala utvecklingsstrategin är ”Att fortsätta växa och vara en tillgänglig region i ett större sammanhang, som erbjuder trygga och stimulerande bostäder efter behov...”.²³

Om arbetsmarknaden i Uppsala län

En väl fungerande matchning mellan arbetsgivare och arbetsökande är av central betydelse för tillväxten. Om det är brist på passande bostäder kan det vara ett hinder för att rekrytera rätt kompetens och det kan i sin tur leda till sämre matchning. De grupper som har svårast att komma in på arbetsmarknaden har också ofta svårt att komma in på bostadsmarknaden. En förutsättning för att få tillträde till bostadsmarknaden är ofta en tillsvidareanställning. Utan en tillsvidareanställning är det både svårt att få lån till en bostad men även i många fall svårt att bli godkänd som hyresgäst. Bostadsutbudet bör likväl matcha den efterfrågan som finns med varierat utbud av boendeformer.

En god kompetensförsörjning är en förutsättning för att Uppsala läns företag ska kunna vara konkurrenskraftiga och växa. För företag är det en utmaning att attrahera och behålla rätt medarbetare. Rapporten *Företagens villkor och verklighet 2017* visar att 26 procent av företagen i Uppsala län upplever att tillgång till lämplig arbetskraft är ett stort hinder för tillväxt. Det finns också skillnader mellan olika branscher som upplever att brist på lämplig arbetskraft är ett stort tillväxthinder. Byggverksamheten är den bransch som ur ett nationellt perspektiv upplever tillgången till lämplig arbetskraft som ett hinder (43 procent).²⁴ Bristen på arbetskraft inom branschen innebär en risk för att bostadsbyggandet fördröjs eller begränsas. Det berör såväl den

²¹ Regeringen - en nationell strategi för hållbar regional tillväxt och attraktionskraft 2015–2020.

²² Tillväxtverket/Boverket-Tillväxt kräver planering-Rapport nr. 2016:9 hos Boverket.

²³ Region Uppsala-Regional strategi för Uppsala län (RUS antagen 2017).

²⁴ Tillväxtverket-rapport 0232 kring företagens villkor och verklighet 2017.

långsiktiga samhällsplaneringen som möjligheten att få igång och genomföra bostadsproduktionen då flera branscher konkurrerar om samma arbetskraft.²⁵

Prognos för arbetsmarknaden i Uppsala län 2019

Arbetsförmedlingen gör årligen två prognoser för arbetsmarknaden, i juni samt i december. Nedan följer en redogörelse av den prognos Arbetsförmedlingen redovisade för Uppsala län den 12 december 2018.

Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande faktorer som har betydelse för tillväxten. Bostadsmarknaden är regional och många bor på en annan ort än var de arbetar. Arbets- och bostadsmarknader korsar administrativa gränser och har behov av samordning mellan olika sektorsområden. Den fysiska planeringen är av stor betydelse för möjligheten att skapa attraktiva livs- och boendemiljöer och därmed bidra till hållbar lokal och regional tillväxt.²⁶ Flera av kommunerna i Uppsala län har en integrerad arbets- och bostadsmarknad med huvudstadsregionen såväl som med Gävleborg och Västmanland.

Dämpad men fortsatt god efterfrågan i Uppsala län

Efterfrågeförväntningarna i Uppsala län har legat över det normala sedan 2014. I undersökningen gjord under hösten 2018 är förväntningsläget fortsatt starkare än normalt. Däremot har det skett en dämpning under det senaste året. Det ska dock poängteras att Arbetsförmedlingen utgår från mycket höga nivåer och att 2017 års mätning var den högsta någonsin för Uppsala län.²⁷

Resultaten av Arbetsförmedlingens intervjuundersökning hösten 2018 visar att efterfrågan har utvecklats positivt i Uppsala län det senaste halvåret. Såväl inom industri, byggverksamhet, jord- och skogsbruk är nettotalen högre än normalt för andelen företag som uppger att efterfrågan ökat de senaste sex månaderna. Även inom privat tjänstesektor har samtliga del-branscher upplevt en högre efterfrågan än normalt det senaste halvåret.²⁸

Ökat antal sysselsatta och arbetslösheten fortsätter sjunka

Den rådande högkonjunkturen tillsammans med expansiva anställningsplaner hos länets arbetsgivare bidrar till att Arbetsförmedlingen bedömer att antalet förvärvsarbetande kommer öka i en god takt under prognosperioden. Totalt väntas 5 400 fler ha jobb i Uppsala län i mot slutet av 2019 jämfört med 2017. Innevarande år är prognosen att antalet sysselsatta ökar med 2 900. Tillväxten avtar något under 2019 och sysselsättningsökningen beräknas till 2 500. Procentuellt ökar antalet sysselsatta med 1,9 procent i år och 1,6 procent nästa år. Dämpningen är kopplad till en något lugnare tillväxt i ekonomin och en stigande arbetskraftsbrist.²⁹

I och med en fortsatt god sysselsättningstillväxt samt ett fortsatt lågt inflöde av nya arbetssökande förväntas arbetslösheten, både antals- och andelsmässigt, att sjunka. En stor del till det lägre antalet arbetslösa är en minskning av nya inskrivna i etableringsprogrammet till följd av det minskade flyktingmottagandet.

²⁵ Tillväxtverket-rapport 0232 kring företagens villkor och verklighet 2017.

²⁶ Boverket (Rapport 2011:3) Rumslig utvecklingsplanering; och Boverket (Rapport 2014:15) kring sambandet mellan det regionala tillväxtarbetet och kommunernas översiktsplanering.

²⁷ Arbetsförmedlingens prognos för Uppsala Län 2019.

²⁸ Ibid.

²⁹ Ibid.

Arbetsförmedlingens bedömning är att antalet inskrivna minskar med 400 personer innevarande år och med 100 personer 2019. Det innebär att antalet inskrivna arbetslösa blir 10 000 fjärde kvartalet 2018 och 9 900 fjärde kvartalet 2019. Som andel av den registerbaserade arbetskraften landar arbetslösheten på 5,6 procent fjärde kvartalet 2018 och 5,5 procent 2019. Det kan jämföras med 5,9 procent fjärde kvartalet 2017.³⁰

Arbetslöshetens sammansättning

Trots en långvarig högkonjunktur med stark sysselsättningsutveckling har inte de nya jobben kommit alla tillgodo. Nästan åtta av tio (77 procent) av de inskrivna arbetslösa i länet tillhör någon av de kategorier av sökande som Arbetsförmedlingen identifierat har en utsatt ställning på arbetsmarknaden. Främst råder det en tydlig skillnad i arbetslöshetsciffror utifrån två faktorer; födelseland och utbildningsnivå. Likt i andra delar av landet skiljer sig arbetslösheten i Uppsala län avsevärt mellan inrikes och utrikes födda personer. Särskilt svår är situationen för utomeuropeiskt födda. En annan stor skillnad i arbetslöshetsnivå finner myndigheten mellan personer med kortare eller längre utbildning. Personer utan fullföljd gymnasieutbildning riskerar i högre utsträckning att hamna i långvarig arbetslöshet jämfört med personer med avslutad gymnasieutbildning.³¹

Tre utmaningar på Uppsala läns arbetsmarknad

Arbetsmarknaden i Uppsala län är fortsatt stark och efterfrågan på arbetskraft är hög. Obalansen mellan arbetsgivarnas efterfrågan och arbetskraftsutbudets kompetens kvarstår som en stor utmaning för såväl länets ekonomiska tillväxt och kompetensförsörjning som för de enskilda individer som befinner sig i eller riskerar att fastna i långa tider utan arbete. För att förbättra rekryteringsmöjligheterna krävs en effektiv närings-, arbetsmarknads- och utbildningspolitik, kraftfulla insatser för att motivera och vägleda till studier samt ett aktivt utvecklingsarbete från arbetsgivarnas sida. Bristen på arbetskraft har ökat snabbt de senaste åren. Av de inskrivna arbetslösa är det många som saknar gymnasiekompetens, vilket ofta är ett grundkrav från länets arbetsgivare. Att i högre grad vägleda och motivera till arbete genom utbildning är därför av stor vikt för länets framtida kompetensförsörjning.³²

Arbetslösheten för inrikes födda är nere på mycket låga nivåer samtidigt som den bland utrikes födda är markant högre. Inflödet av utrikes födda personer till arbetskraften och Arbetsförmedlingen har varit stort de senaste åren och det är i den här gruppen som den stora potentialen för länets arbetsmarknad ligger³³.

Sammanfattningsvis kan länsstyrelsen konstatera att en välutbildad arbetskraft och matchning på arbetsmarknaden ger goda förutsättningar för företag att utvecklas. Brist på ett varierat utbud av boendeformer kan medföra rekryteringssvårigheter, framförallt för de branscher som behöver rekrytera utanför regionen, men även för att tillgodose bostäder i livets alla skeden och därmed behålla kompetens. Det kan innebära att arbetstagare söker sig till städer med god bostadsmarknad eller att företag väljer att etablera sig på platser med bättre förutsättningar för rekrytering. Etablerade företag kan i sin tur få svårare att växa i antal anställda. Dock behöver

³⁰ Arbetsförmedlingens prognos för Uppsala Län 2019.

³¹ Ibid.

³² Ibid.

³³ Ibid.

länets bostadsbrist inte innebära en sämre matchning på arbetsmarknaden regionalt. Kompetensförsörjningen kan antas påverkas mest av rekrytering av medarbetare utanför regionen utan goda pendlingsmöjligheter. Arbets- och bostadsmarknaden är som nämnts regional och blir allt mer storregional vilket ökar behovet av fysisk planering för en hållbar lokal och regional tillväxt.

Läget för särskilda grupper



”Den offentliga makten ska utövas med respekt för alla människors lika värde och för den enskilda människans frihet och värdighet.

Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.”

Utdrag ur 1 kap, 2 § Regeringsformen (1974:152)

Rätten till bostad

Trots att det byggs mycket i länets kommuner finns det människor som inte hittar en bostad som passar utifrån deras behov. Orsakerna till det kan vara flera. Det kan finnas ekonomiska eller sociala orsaker till det, men det kan också bero på att de bostäder som finns att tillgå inte uppfyller behovet på annat sätt. I kommunernas svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät framgår att ungdomar, studenter, äldre, personer med funktionsnedsättning samt nyanlända har svårigheter att få sitt bostadsbehov tillgodosett. Dessa grupper har i många fall en särskilt utsatt situation på bostadsmarknaden.

Övergripande om rätten bostad

Regeringsformen slår fast att den offentliga makten ska utövas med respekt för alla människors lika värde och för den enskilda människans frihet och värdighet, det vill säga med respekt för de mänskliga rättigheterna. Regeringsformen slår också fast att det allmänna särskilt ska trygga bland annat rätten till bostad (1 kap. 2 § 1–2 st. RF). Det offentliga är förpliktigt att säkerställa att Sverige lever upp till sina internationella konventionsåtaganden. Den allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna är inte juridiskt bindande, men den innebär ett moraliskt åtagande. Det har utifrån den allmänna förklaringen formulerats 25 juridiskt bindande konventioner, vilka har antagits av FN:s generalförsamling. Nio av konventionerna utgör så kallade kärnkonventioner. Sverige har skrivit under och ratificerat sju av dessa (se t.ex. OHCHR).

Envar har rätt till en levnadsstandard, som är tillräcklig för hans egen och hans familjs hälsa och välbefinnande, däri inbegripet föda, kläder, bostad, hälsovård och nödvändiga sociala förmåner. Detta framgår av artikel 25 i FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna. Av artikel 11 i Konventionen om de ekonomiska, sociala och kulturella rättigheterna, som utgör en av de sju nämnda kärnkonventionerna, framgår det vidare att konventionsstaterna ska vidta lämpliga åtgärder för att säkerställa att rätten till en lämplig bostad förverkligas.³⁴ FN:s kommitté för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter (ESK-kommittén) har i sin allmänna kommentar nr. 4 förtydligt innebörden av rätten till en *lämplig* bostad. En lämplig bostad ska ha en säker upplåtelseform. Bostaden ska ha tillräckligt med yta för umgänge och vila. Den ska ha säker utrustning för matlagning och sanitet samt ge skydd mot oväder, kyla och smuts. Det ska gå att påverka bostadsområdet och det ska utan orimliga uppoffringar gå att ta sig till arbete, serviceinrättningar och skola. Vidare ska bostaden inte vara så dyr att det blir svårt att samtidigt klara av att tillfredsställa andra grundläggande mänskliga behov.³⁵

ESK-kommittén är oroad över bostadsbristen i Sverige, särskilt i storstäderna, och lyfter bland annat bristen på hyresrätter med lägre hyror. Kommittén är också oroad över att det i praktiken kvarstår en bostadssegregering som i synnerhet omfattar afrosvenskar, muslimer och romer. Likaså är kommittén oroad över den ökade förekomst av tvångsavhysningar av romer från informella bosättningar. Kommittén

³⁴ Art. 11, International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights, Adopted and opened for signature, ratification and accession by General Assembly resolution 2200A (XXI) of 16 December 1966 entry into force 3 January 1976, in accordance with article 27

³⁵ OHCHR, CESCR General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant), Adopted at the Sixth Session of the Committee on Economic, Social and Cultural Rights, on 13 December 1991 (Contained in Document E/1992/23)

erinnrar om sin allmänna kommentar nr. 4 och rekommenderar att Sverige ökar sina ansträngningar att åtgärda bostadsbristen.³⁶

FN:s specialrapportör om rätten till en lämplig bostad, Leilani Farah, presenterade i februari 2018 en rapport till OHCHR om rättighetsbaserade bostadsstrategier ("human rights-based housing strategies"). Ett rättighetsbaserat arbetssätt är ett förtydligande av individen som rättighetsinnehavare och det offentliga som ansvarsbärare. Arbetssättet utgår ifrån att varje invånare som det offentliga kommer i kontakt med är en innehavare av rättigheter. Det innebär också att invånaren kan ställa krav på att verksamheten lever upp till de mänskliga rättigheterna. Det är med andra ord individens rättigheter, och inte dennes behov, eller annan omständighet, som skapar ett ansvar hos det offentliga.³⁷

Rätten till bostad för särskilda grupper

FN:s kommitté för de ekonomiska, sociala och kulturella rättigheterna betonar att rätten till en lämplig bostad gäller alla. Kommittén uppmärksammar i detta sammanhang grupper som riskerar särskild utsatthet, till exempel barn, äldre personer och personer med funktionsnedsättning. Kommittén förtydligar dock att det även kan röra sig om andra grupper, som konventionsstaterna själva identifierar. Kommittén framhåller dessutom att grupper som riskerar särskild utsatthet bör ges prioritet och att dessa gruppers behov bör avspeglas i såväl lagstiftning som policy.³⁸ I Sverige har detta fått genomslag genom ibland annat *Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*. Lagen innebär att kommuner är skyldiga att ta fram riktlinjer för att planera sin bostadsförsörjning. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska grundas på en analys som bland annat utgår ifrån bostadsbehovet för särskilda grupper. Boverket framhåller att några av de grupper som särskilt bör uppmärksammas är ungdomar och unga vuxna, studenter, personer med funktionsnedsättning, äldre, asylsökande, ensamkommande asylsökande barn och ungdomar och andra nyanlända, kvinnor i behov av skyddat boende samt ekonomiskt svaga grupper på bostadsmarknaden.³⁹

³⁶ ECOSOC, *Kommittén för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter, Slutsatser och rekommendationer gällande Sveriges sjätte periodiska rapport* (E/C.12/SWE/CO/6).

³⁷ HRC, *Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context*, Thirty-seventh session 26 February–23 March 2018 (A/HRC/37/53)

³⁸ CESCR, *General Comment No. 4*

³⁹ Boverket, 2016. *Olika grupper på bostadsmarknaden*. Hämtad senast 2019-05-08 från <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/olika-grupper-pa-bostadsmarknaden/>

Boende för ungdomar och studenter

Samtliga kommuner i Uppsala län bedömer att det är underskott på bostäder för ungdomar. Enligt kommunernas svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät beror underskottet dels på ett generellt underskott på bostäder i hela kommunen, dels på underskott när det gäller små lägenheter med överkomlig hyra.

När det gäller studenter anger tre kommuner att det är balans på bostadsmarknaden, dock beror balansen i dessa kommuner på att det inte finns någon efterfrågan eftersom målgruppen inte bedöms efterfråga bostäder i de aktuella kommunerna. Heby kommun utvecklar sitt svar och skriver även att gruppen studenter kan vara svår att ringa in för kommunen och därmed få en bild av tillgången för bostäder för dem. Älvkarleby kommun anger i enkäten ett underskott på studentbostäder men tillägger att svaret inte ska tolkas som att det finns behov av särskilda studentlägenheter, utan att det generella underskottet på bostäder i kommunen även gäller för eventuella studenter som vill bo där. Kommunen har tidigare haft studentlägenheter men det fanns då ingen efterfrågan.

Kommun	Ungdomar	Studenter
Enköping	Underskott	Balans
Heby	Underskott	Underskott
Håbo	Underskott	Balans
Knivsta	Underskott	Underskott
Tierp	Underskott	Överskott
Uppsala	Underskott	Underskott
Älvkarleby	Underskott	Underskott
Östhammar	Underskott	Balans

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019.

Insatser för att främja ungdomars inträde på bostadsmarknaden

Majoriteten utav kommunerna i länet arbetar inte aktivt med gruppen ungdomar och deras inträde på bostadsmarknaden utan det sker ett generellt arbete med satsningar på att bygga små lägenheter med lägre hyreskostnader för samtliga målgrupper i kommunerna. Håbo kommun uppger dock i årets bostadsmarknadsenkät att det finns en möjlighet för ungdomar mellan 18 och 23 år som varit folkbokförda i kommunen de senaste tre åren att ansöka om extra kötid i bostadskön.

Bland kommunernas enkätsvar nämner Enköpings kommun specifikt gruppen ensamkommande barn och deras svårigheter att ta sig in på ordinarie bostadsmarknad efter att insatser från socialtjänsten har upphört.

Ensamkommande asylsökande barn

Med ensamkommande asylsökande barn avses en person som är under 18 år och som vid ankomsten till Sverige är skild från båda sina föräldrar eller från någon annan vuxen person som får anses ha trätt i föräldrarnas ställe eller som efter ankomsten står utan sådan ställföreträdare. Ett asylsökande barn kan även i ett senare skede anses som ensamkommande om han eller hon då står utan någon ställföreträdare. Kommunens yttersta ansvar för stöd och hjälp enligt 2 kap. 1 § socialtjänstlagen (2001:453) gäller för ensamkommande barn, och kommunen ansvarar för sådana barns mottagande, omsorg och boende. Ansvaret gäller både asylsökande barn och barn som har fått uppehållstillstånd i Sverige.

Boende för ensamkommande barn

Länsstyrelsen skickade under hösten ut en enkät till länets kommuner om beredskapen för mottagande av ensamkommande barn inom socialtjänstens verksamheter, och bostadssituationen (platser på HVB, stödboende eller i familjehem) för ensamkommande barn i länet bedöms vara god i samtliga kommuner. Däremot anger de flesta kommuner att det finns stora problem att hitta lämpliga boendialternativ för ensamkommande unga som ska avsluta sin placering inom socialtjänsten och flytta till eget boende. Här gäller samma problematik som för övriga unga i länet, att tillgången är för liten på små och billiga bostadsalternativ. En viktig faktor när det gäller denna grupp är dock att de inte har samma möjlighet att bo kvar hemma i avvaktan på lämpligt boendialternativ.

Situationen för tidigare ensamkommande barn som fått tillfälligt uppehållstillstånd på gymnasielagen

I Uppsala län har 377 ungdomar fått tillfälligt uppehållstillstånd enligt den så kallade gymnasielagen. 244 av dessa bor i Uppsala kommun.

Boendekommun	
Enköping	36
Håbo	8
Heby	18
Knivsta	20
Tierp	22
Uppsala	244
Älvkarleby	19
Östhammar	10
Totalt	377

Källa: Migrationsverket, 9 maj 2019

Varken Migrationsverket eller kommunen har något uttalat ansvar för att hjälpa gruppen med boende, utan grundtanken från regeringen är att de ska lösa sin boendesituation själv. I praktiken har gruppen mycket begränsade möjligheter att lösa detta på egen hand och de flesta kommuner i länet har ordnat olika boendelösningar, ofta i samverkan med civilsamhället.

Uppsala kommun beviljade i oktober 2017 föreningsmedel till Uppsala stadsmission för att genomföra projektet Fadderhem som skulle hjälpa ungdomarna att hitta boendelösningar, antingen hos privatpersoner eller i olika kollektivboenden. Projektet pågår fram till juni 2019. Genom insatsen har 130 unga vuxna i gruppen fått plats i fadderhem och ett 80-tal fått boende i kollektivboenden.

Som ett komplement till insatsen har Uppsala kommun även beviljat medel till Uppsala stadsmission för en tillfällig akut boendelösning för den grupp som inte fått boende genom Fadderhem. Inriktningen är en kortsiktig och begränsad boendelösning av härbärgeskaraktär där målsättningen är att individerna ska hitta en annan boendelösning. Insatsen avslutas i juni 2019 och omfattar 25 boendeplatser för de unga vuxna som fått tillfälligt uppehållstillstånd enligt den nya gymnasielagen och går i gymnasieskola i Uppsala kommun.

Boende för nyanlända

Ett gemensamt nationellt mottagande

2016 antogs Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, också kallad bosättningslagen, vilket möjliggjorde för Arbetsförmedlingen och numera Migrationsverket att bosätta nyanlända i samtliga utav Sveriges kommuner. Lagen är tvingande vilket innebär att en kommun är skyldig att ordna bostad för en individ som anvisas enligt bosättningslagen. Ur förarbetena till bosättningslagen framgår att det dåvarande systemet då kommunerna tog emot flyktingar utifrån frivilliga överenskommelser skapade en ojämn fördelning av nyanlända i Sveriges kommuner. Bosättningslagen som trädde i kraft 1 mars 2016 syftade till att sprida mottagandet jämnt mellan Sveriges kommuner och med det öka möjligheterna till integration och etablering.

Förutom de individer som omfattas av bosättningslagen och alltså får sitt boende tillgodosett utav en kommun, så finns det en stor grupp nyanlända som ordnar sitt boende på annat sätt. De som sökt asyl i Sverige men som bor i eget boende under asyltiden och även de som kommer som anhöriginvandrare till släktingar på plats i Sverige ordnar sitt boende utanför ramen för bosättningslagen.

Enligt förarbetena till bosättningslagen framgår också att lagen inte reglerar vilken typ av bostad som kommuner bör erbjuda de nyanlända som anvisas men poängterar att syftet med lagen är en snabbare etablering på arbetsmarknaden och i samhällslivet. Regeringens intention var att kommunerna i så stor utsträckning som möjligt bör erbjuda de nyanlända som omfattas av anvisningar permanenta bostäder. En konsekvens av att lagen inte tydliggör vilket typ av boende som bör erbjudas är att kvaliteten och hyreskontrakten varierar mellan kommunerna. Den nyanlände får inte själv välja till vilken kommun hen blir anvisad till utan det är Migrationsverket som enligt en beräkningsmodell tar det beslutet.

Nyanländ: *det finns ingen enhetlig definition av begreppet nyanländ. De personer som enligt bosättningslagen ska erbjudas hjälp att ordna boende är nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller annan skyddsbehövande enligt vissa bestämmelser i utlänningslagen (2005:716) samt anhöriga till dessa personer om de har ett beviljat uppehållstillstånd och ingår i samma hushåll. I nuläget handlar det om nyanlända som vistas i Migrationsverkets anläggningsboenden och kvotflyktingar.*

(Källa Migrationsverket maj 2019)

Läns- och kommunal

Det är Migrationsverket som lämnar förslag på hur många nyanlända som ska bosättas i respektive län och det är regeringen som sedan beslutar om de så kallade länstalen. På länsnivå är det sedan länsstyrelsen som beslutar om hur många nyanlända respektive kommuner ska ta emot, de så kallade kommunalen. När beräkningar görs både på läns- och kommunnivå så tar myndigheterna hänsyn till en rad olika faktorer såsom arbetsmarknad, befolkningsmängd, asylsökande och även tidigare mönster av självbosatta. Modellen är ett verktyg för att utjämna fördelningen av nyanlända och asylsökande i Sveriges kommuner. Eftersom de kommuner som traditionellt haft ett tidigare högt mottagande av asylsökande och nyanlända också i högre grad blir mottagarkommuner i framtiden genom att de som

bosätter sig på egen hand bosätter sig i kommuner där anhöriga och vänner redan bor, så är lagen tänkt att utjämna även fördelningen av asylsökande.

Kommunmottagandet i Uppsala län 2018

Som nyanländ kommunmottagen räknas de utländska medborgare som beviljats uppehållstillstånd i Sverige som flyktingar, skyddsbehövande, efter synnerligen ömmande omständigheter eller som anhöriga.

Kommun	Kvotflyktingar och ABO (anvisade)	Övriga	Totalt	Varav ensamkommande barn
Enköping	90	89	179	37
Heby	31	24	55	16
Håbo	56	30	86	15
Knivsta	41	24	65	11
Tierp	28	72	100	22
Uppsala	344	572	916	227
Älvkarleby	8	57	65	13
Östhammar	61	21	82	8
Totalt Uppsala län	659	889	1548	349

Källa: Migrationsverkets statistik över kommunmottagna enligt ersättningsförordningen 2018.



Tabellen visar endast de nyanlända som första gången tagits emot i en kommun och alltså inte de individer som blivit initialt mottagna i annan kommun innan och sedan flyttat vidare till Uppsala län. I den första kolumnen anges det antal individer som har anvisats till kommunerna inom ramen för bosättningslagen. Det är alltså de individer som har fått uppehållstillstånd och som kommunen har ett särskilt ansvar att ordna boende för. I den övriga kategorin som finns i mitten är de flyktingar som på något sätt har bosatt sig i kommunen på egen hand utan hjälp från Migrationsverket, här finns bland annat anhöriginvandrare och de som bosatt sig själva även under asyltiden och sedan folkbokfört sig efter att de erhållit uppehållstillstånd.

Kommuntal Uppsala län 2019

Antalet asylsökande i Sverige minskar och enligt Migrationsverkets prognos kommer det fortsatt minska under 2019. Under hösten 2018 tog Länsstyrelsen Uppsala län beslut om kommuntalen för 2019, Uppsala län ska ta emot 408 individer för bosättning fördelat mellan länets kommuner enligt tabellen nedan.

Kommun	Kommuntal 2019
Enköping	46
Heby	16
Håbo	45
Knivsta	30
Tierp	21
Uppsala	206
Älvkarleby	0
Östhammar	44
Totalt	408

Källa: Länsstyrelsen Uppsala läns beslut med diarienummer 851-7541-2018.

Regional överenskommelse om integration och etablering

Uppsala län beslutade hösten 2018 om en regional överenskommelse för integration och etablering som signerats av länets samtliga kommuner, Arbetsförmedlingen, Migrationsverket, Försäkringskassan, SLU, Uppsala universitet samt Region Uppsala. Överenskommelsen har tre tematiska områden där bosättning och mottagande utgör ett utav dem. Där har parterna kommit överens om att skapa långsiktiga lösningar i boendefrågor för målgruppen nyanlända. Överenskommelsen sträcker sig från 2019 till och med 2021 och kompletteras med en handlingsplan med tillhörande aktiviteter som syftar till att nå upp till de överenskomna målen. Under 2019 står erfarenhetsutbyte i fokus när det gäller bosättning och mottagande i länet, med ett särskilt fokus på kvotflyktingar. Kvotflyktingar anvisas inom ramen för kommuntalen och i takt med att antalet asylsökande till Sverige minskar så ökar också andelen kvotflyktingar, år 2019 har regeringen beslutat att Sverige ska ta emot 5 000 kvotflyktingar som sedan fördelas mellan Sveriges kommuner enligt Migrationsverkets beräkningsmodell.

Ett flyktinghandläggarnätverk som samlar Uppsala läns kommunala handläggare som arbetar med frågor som rör bosättning och mottagande av nyanlända har återupprättats inom ramen för den regionala överenskommelsen och sammankallas sedan hösten 2018 av Länsstyrelsen Uppsala län.

Bostadssituationen för nyanlända i Uppsala län

När bosättningslagen trädde i kraft år 2016 var det många utav Sveriges kommuner som för första gången skulle ta emot nyanlända för bosättning. Den tidigare ordningen där Migrationsverket tecknade frivilliga överenskommelser med kommunerna hade lett till att ett fåtal kommuner hade erfarenhet och kapaciteten att ta emot flyktingar. Tre år in med bosättningslagen kan vi nu konstatera att de flesta kommuner har byggt upp en välfungerande struktur för mottagandet av nyanlända, framförallt genom samverkan över förvaltningsgränserna samt med kommunala bostadsbolag och privata hyresvärdar. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019 uppger samtliga kommuner i Uppsala län att de har ett samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget för att tillgodose behovet av bostäder för nyanlända. Fyra kommuner anger även att de vid behov tar kontakt med

privata fastighetsägare. Tre kommuner uppger att de tar kontakt med privatpersoner för att hyra eller förmedla bostäder till nyanlända. Två kommuner äger bostadsrätter och småhus som de hyr ut till nyanlända samt blockhyr fastigheter.

Utbudet av bostäder för nyanlända

Kommun	Utbudet av bostäder för nyanlända
Enköping	Underskott
Heby	Underskott
Håbo	Underskott
Knivsta	Balans
Tierp	Balans
Uppsala	Underskott
Älvkarleby	Underskott
Östhammar	Balans

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019

Fem av åtta kommuner uppger att det är underskott på bostäder för nyanlända generellt i kommunen. Med nyanlända avses här anvisade såväl som de personer som har bosatt sig på egen hand i kommunen. Resterande tre kommuner bedömer att det råder balans vad gäller bostäder för nyanlända.

Frågan om huruvida utbud möter efterfrågan när det gäller bostäder för nyanlända är komplex. Kommunernas svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät grundar sig till stor del på den kontakt som sker med de som kommer anvisade till kommunen, det finns dock ett mörkertal när det gäller individer som bosätter sig på egen hand hos exempelvis vänner och familj och som kanske inte kommer i kontakt med socialtjänsten. Mot bakgrund av detta bedömer länsstyrelsen att det är svårt att få en fullständig överblick över bostadssituationen för målgruppen nyanlända.

Bostäder för anvisade nyanlända

Fyra av länets åtta kommuner erbjuder nyanlända som anvisas till kommunen permanenta hyreskontrakt, antingen kopplat till någon form av provotid inledningsvis eller efter två år.

Två kommuner erbjuder permanenta kontrakt endast till barnfamiljer medan övriga anvisade erhåller någon form av tidsbegränsat hyreskontrakt. Resterande två kommuner erbjuder i regel tidsbegränsade hyreskontrakt, varav en av kommunerna anger att det finns möjlighet till permanent hyreskontrakt efter en individuell bedömning. Av det som framgår av länets samtliga kommuners arbete med nyanlända är att det finns en vilja att arbeta med frågor som rör en långsiktig och hållbar bostadssituation för gruppen nyanlända men att den generella bristen på bostäder med lägre hyra försvårar arbetet. Kommuner har möjlighet att söka statsbidrag från länsstyrelsen för att driva projekt i syfte att skapa beredskap och mottagningskapacitet för nyanlända. Några utav de projekten som beviljats de senaste åren har haft ett särskilt fokus på att inventera det befintliga bostadsbeståndet i kommunen och vid behov anpassa bostäder för att tillgängliggöra dem för kommuninvånare. Ett sådant exempel är Knivsta kommun som beviljades medel 2016 för sitt projekt *Stöd till verksamhetsanpassning för att öka beredskap i*

mottagandet av nyanlända enligt bosättningslagen och som pågick fram till och med 2018.

Samarbete med kommunala bostadsbolag fungerar bra i samtliga kommuner men de bostäder som allmännyttan förser kommunen med är dock inte alltid anpassade till den familjekonstellation som anvisas från Migrationsverket. Arbetet med bosättning försvåras ytterligare när informationen om de som anvisas till kommunen på förhand är bristfällig, inte minst när det gäller kvotflyktingar. Kvotflyktingar får asyl i Sverige innan inresa och befinner sig oftast i en utsatt situation, både fysiskt och psykiskt. Flera kommuner berättar om utmaningarna med att bostadsanpassa lägenheter för målgruppen och även svårigheterna med att få tillgång till bostäder i kommunernas olika delar.

Hemlöshet och vräkningsförebyggande arbete

Statistik och bakgrund till verkställda avhysningar ur ett nationellt perspektiv
I sin rapport *Stöd för socialtjänsten i arbetet med att förebygga avhysningar* konstaterar Socialstyrelsen att alla som inte betalar hyran i tid, inte sköter om sin lägenhet eller som stör sina grannar riskerar att bli avhysta. Socialstyrelsen framhåller att de hushåll som befinner sig i farozonen för att bli avhysta ofta har svaga nätverk och små ekonomiska ramar. Det handlar framförallt om personer som befinner sig i någon form av ekonomisk och/eller social utsatthet till följd av relationsproblem, separation, långvarig arbetslöshet, psykisk eller fysisk sjukdom eller missbruk.⁴⁰

Av rapporten framgår det att hyresskulder är den överlägset vanligaste orsaken och att denna orsak utgör grunden för avhysning i cirka 89 procent av fallen. 2016 uppgick den genomsnittliga hyresskulden till 20 200 kronor. I cirka 40 procent av fallen verkställdes avhysningar för hyresskulder under 10 000 kronor. I 53 procent av de verkställda avhysningarna var hyresvärden allmännyttan eller ett kommunalt bostadsbolag. I 44 procent var det en privat hyresvärd och i 3 procent var det en bostadsrättsförening.⁴¹

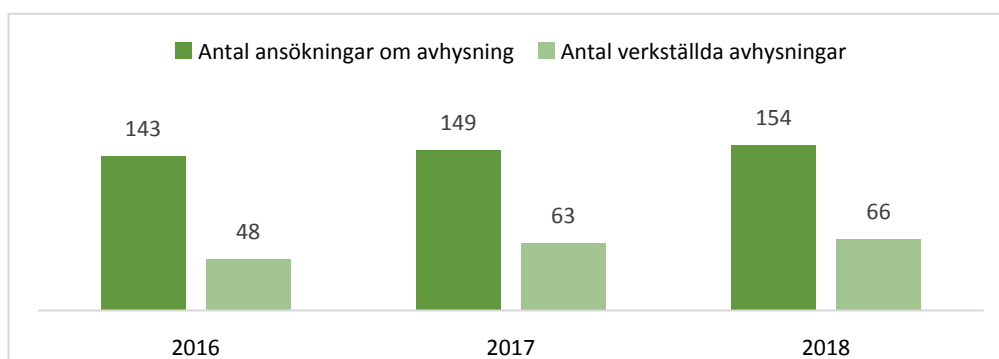
Hemlöshet och vräkningsförebyggande arbete i Uppsala län

Såväl antalet ansökningar om avhysning som antalet verkställda avhysningar har ökat i länet sedan 2016. År 2018 tog Kronofogdemyndigheten emot 154 ansökningar om avhysning. Myndigheten verkställde totalt 66 av dessa, enligt statistiken nedan.

⁴⁰ Socialstyrelsen, *Stöd för socialtjänsten i arbetet med att förebygga avhysningar*, 2017

⁴¹ Ibid.

Ansökningar om och genomförda vräkningar i Uppsala län (2016–2018)



Källa: Kronofogdemyndigheten, Helårsstatistik vräkningar, Ansökta och genomförda vräkningar 2016–2018

Inkomststatistik Uppsala län (2017)

Kommun	Medel		P10		Median		P90		Gini-koefficient	
	K	M	K	M	K	M	K	M	K	M
Enköping	261	348	94	113	245	328	444	577	0,322	0,316
Heby	235	307	92	109	219	299	398	499	0,308	0,301
Håbo	291	390	106	124	276	368	486	649	0,314	0,314
Knivsta	315	430	100	134	297	392	540	727	0,328	0,331
Tierp	232	306	87	104	212	298	400	491	0,321	0,298
Uppsala	274	351	44	42	256	328	496	629	0,377	0,390
Älvkarleby	234	322	76	100	216	315	403	533	0,324	0,303
Östhammar	252	342	101	131	234	330	431	549	0,301	0,292

Källa: SCB, Sammanräknad förvärvsinkomst per kommun år 2017 för kvinnor och män. Belopp i tkr. Personer 20-år och äldre som har varit folkbokförda i Sverige både 2017-01-01 och 2017-12-31. Observera att länsstyrelsen har avrundat samtliga inkomstuppgifter till hela tusental (tkr).

Teckenförklaringar till tabellen

K och M: K avser kvinnor, M avser män.

P10 och P90: Den tionde percentilen är den lönenivå som 10 procent av lönerna ligger under, det vill säga en låg lön. På samma sätt är den 90:e percentilen den lönenivå som 90 procent av lönerna ligger under, en hög lön. 80 procent av alla löner ligger alltså mellan den 10:e och 90:e percentillönen.

Medelinkomst och medianinkomst: Både medelinkomst och medianinkomst används för att visa ett representativt mått på inkomsten för en grupp. Medelinkomsten är summan av alla inkomster dividerat med antalet personer i gruppen. Medianen är den mittersta inkomsten när alla inkomster i den utvalda gruppen sorterats i stigande ordning.

Gini-koefficient: Används för att mäta inkomstfördelningen över hela inkomstskalan. Ett högt värde visar på stor ojämlikhet och ett lågt på mindre ojämlikhet

Kommunernas åtgärder för att motverka eller avhjälpa hemlöshet
 Kommunerna uppger i Boverkets bostadsmarknadsenkät att de vidtar olika åtgärder för de personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Tabellen på nästa sida visar kommunernas åtgärder för att motverka eller avhjälpa hemlöshet.

	Enköping	Heby	Håbo	Knivsta	Tierp	Uppsala	Älvkarleby	Östhammar
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar	X	X	X		X	X	X	X
Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande	X		X			X	X	X
Uthyrning av andrahandslägenheter till målgruppen*	X			X		X	X	X
Hyresgarantier	X		X			X		X
Bostad först	X					X		X
Överenskommelse med privata fastighetsägare att de ska sänka kraven på de bostadssökande								X

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019

*Med målgruppen avses personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

Förturssystem

Tabellen nedan visar en sammanställning av vilka kommuner som har ett förturssystem.

Kommun	Har någon form av förturssystem
Enköping	Ja
Heby	Ja
Håbo	Ja
Knivsta	Ja
Tierp	Nej
Uppsala	Ja
Älvkarleby	Ja
Östhammar	Ja

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019

Tabellen nedan visar en sammanställning av förtursgrunder i länets kommuner.

Förtursgrund	Antal kommuner
Trångbodda familjer	0
Personer som fått arbete i kommunen (och som bor utom pendlingsavstånd)	1
Person med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet (t ex med hiss)	0
Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad	1
Hushåll som p g a separation behöver en ny bostad	0
Nyanlända personer	5
Studenter	0
Hemlösa	1
Ungdomar	0
Äldre	1
Kvinnor i behov av skyddat boende	1
Personer med andra förtursgrunder	2*

*En av dessa två kommuner uppger att "Sociala kontrakt" varit en förtursgrund, den andra uppger att "Nyanlända enligt bosättningslagen, samt kvotflyktingar" varit en förtursgrund.

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019

Uthyrning av andrahandslägenheter till personer som inte har blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden

Kommunerna i Uppsala län har sammantaget uppgett att den 1 januari 2018 hade 1 000 andrahandslägenheter i sitt bestånd, med ursprunglig upplåtelseform enligt tabellen nedan.

Kommunal andrahandsuthyrning	Antal bostäder
Hysesrätter	683
Bostadsrätter	294
På annat sätt	23

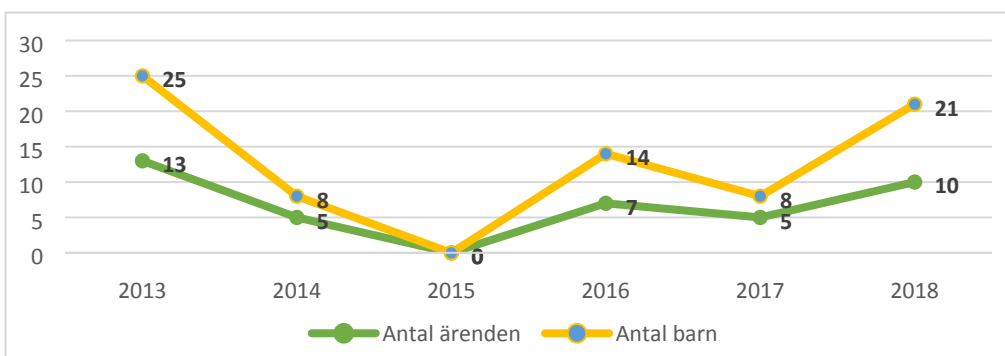
Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019

Vräkningar och vräkningsförebyggande arbete riktat mot barn och barnfamiljer
Regeringen gav i januari 2012 länsstyrelserna ett treårigt uppdrag att utifrån bostadsförsörjningsansvaret stödja kommunerna i deras planering av arbetet med att motverka hemlöshet, i synnerhet bland barnfamiljer som riskerar att drabbas av vräkning. Uppdraget redovisades till Länsstyrelsen Skåne län i augusti år 2016. Av rapporteringen från denna tidpunkt framgår det att antalet barn som berörts av vräkningar i Uppsala län hade minskat sedan Kronofogdemyndigheten började föra statistik år 2008. Vidare framgår det att antalet barn som berörts av verkställda avhysningar hade minskat från 25 barn 2013 till inga barn under år 2015/halvårsskiftet 2016. Länsstyrelsen Uppsala län bedömde att en av orsakerna till detta var att kommunerna i länet satsat extra på förebyggande åtgärder.

I redovisningen lyftes även att flera kommuner tagit fram policy- eller strategidokument för hur barnkonventionen skulle integreras i kommunens arbete.

Statistik från Kronofogdemyndigheten visar dock att denna positiva trend återigen har vänt. 2018 berördes 21 barn i Uppsala län av verkställda avhysningar.

Barn berörda av ansökan om avhysning och verkställd avhysning 2013–2018



Källa: Kronofogdemyndigheten, Fördjupad statistik för vräkningar som berört barn, 2013–2018

Barn berörda av verkställd avhysning i Uppsala län (2018)

Statistiken redovisas per kommun avseende det totala antalet barn liksom uppdelat på barnets boendeform.

Kommun	Antal barn	Permanent boende	Växervis boende	Umgängesbarn
Enköping	5	3	0	2
Håbo	2	2	0	0
Uppsala	14	11	2	1
Totalt i länet	21	16	2	3

Källa: Kronofogdemyndigheten, Barn berörda av verkställd avhysning, 2018

Barn berörda av ansökan om avhysning som ej verkstälts i Uppsala län (2018)

Statistiken redovisas per kommun avseende antalet barn och uppdelat på barnets boendeform.

Kommun	Antal barn	Permanent boende	Växervis boende	Umgängesbarn
Enköping	13	13	0	0
Heby	3	2	1	0
Håbo	1	1	0	0
Knivsta	2	0	2	0
Tierp	8	3	4	1
Uppsala	3	3	0	0
Totalt i länet	30	22	7	1

Källa: Kronofogdemyndigheten, Barn berörda av ansökan om avhysning som ej verkstälts, 2018.

Behov av fortsatt aktivt och förstärkt arbete för att nå nollvisionen
 År 2008 införde den dåvarande regeringen en nollvision för vräkningar av barnfamiljer. Kronofogdemyndigheten för därför statistik över hur många barn som drabbas. Enligt Socialstyrelsens öppna jämförelser från 2016 så har endast 23 procent av landets kommuner en aktuell rutin för att förhindra att barnfamiljer vräks. Mörkertalet, i form av barn som tvingas flytta innan de formellt vräks, är dessutom

sannolikt stort och dessa syns inte i statistiken, konstaterade Barnombudsmannen i slutet på 2018.⁴²

Barnets bästa i den regionala utvecklingsstrategin

Den regionala utvecklingsstrategin, RUS, för Uppsala län tar avstamp i tre strategiska utvecklingsområden, en växande region, en nyskapande region och en region för alla. Av den regionala utvecklingsstrategin framgår det att skillnader ska minska och bidra till ett stabilare och tåligare samhälle. Jämställdhet och ökad jämlikhet i förutsättningar och hälsa är en utgångspunkt för strategin. Det innebär att beakta omotiverade skillnader beroende på bostadsort, ålder, etniskt eller nationellt ursprung, nationalitet, språk, religion, övertygelse, åsikt, hälsotillstånd, funktionsnedsättning, sexuell läggning, könsidentitet eller av någon annan orsak som gäller hans eller hennes person.

En del av en region för alla är att alla barn och unga ska ges en bra start i livet. Den regionala utvecklingsstrategin slår fast att förebyggande sociala satsningar gynnar både individen och samhällsekonomin, genom rätt insats vid rätt tillfälle. Strategin slår även fast att det är viktigt att samverkan sker mellan myndigheters sociala insatser. Insatserna ska vara kunskapsbaserade och ske i tidiga skeden så att familjer och individer får mer jämställda och jämlika förutsättningar och barn och unga får den goda grund som eftersträvas. Det framgår också att barn och unga ska ges en röst i frågor som rör dem och beslut ska tas utifrån barnets bästa.⁴³ Länsstyrelsen bedömer att detta inte minst gäller arbetet för att motverka avhysningar av barn.

Barnkonventionen blir svensk lag

Den 1 januari 2020 blir FN:s konvention om barnets rättigheter, barnkonventionen, svensk lag. Genom så kallad inkorporering ges barnkonventionen ställning som svensk lag vilket innebär ett förtydligande av att domstolar och rättstillämpare ska beakta de rättigheter som följer av barnkonventionen vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. Genom att barnkonventionen ges ställning som svensk lag, i kombination med stöd och kunskapshöjande insatser, bedöms ett barnrättsbaserat synsätt få ökad genomslag i praktiken. Regeringen har konstaterat att det förutom inkorporeringen krävs fortsatt transformering av barnkonventionens bestämmelser i nationell rätt. Dessutom krävs en kombination av åtgärder: vägledning, utbildning och samordning mellan olika aktörer på olika nivåer i samhället⁴⁴. Länsstyrelsen kan konstatera att detta även gäller i frågor som rör förverkligandet av barns rätt till delaktighet och inflytande, en skälig levnadsstandard och en lämplig bostad.

Boende för äldre personer

Med särskilda boendeformer för äldre avses boende enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen (2001:453). För att vara berättigad till att bo i särskilt boende behövs en biståndsprövning och ett beslut från kommunen. De särskilda

⁴² Barnombudsmannen, *Inget barn ska vråkas till hemlöshet*, senast hämtad från 2019-05-08 från <https://www.barnombudsmannen.se/barnombudsmannen/i-media/nyheter/2018/inget-barn-ska-vrakas-till-hemloshet/>

⁴³ Regional utvecklingsstrategi för Uppsala län (RUS). Region Uppsala 2017.

⁴⁴ Regeringen/Socialdepartementet, *Inkorporering av FN:s konvention om barnets rättigheter* (prop. 2017/18:186).

boendeformerna beviljas i regel till äldre personer som inte längre kan tillförsäkras en skälig levnadsnivå i det i ordinära boendet med hemtjänstinsatser.⁴⁵

Seniorbostäder är bostäder inom det ordinarie bostadsbeståndet som är avsedda för personer över en viss ålder. Trygghetsbostäder är en boendeform som erbjuder gemenskap och trygghet. För att flytta in i en seniorbostad eller i en trygghetsbostad behövs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen.⁴⁶

En ny biståndsbedömd särskild boendeform, biståndsbedömt trygghetsboende för äldre, infördes i april 2019. Insatsen syftar till att öka tryggheten för äldre personer som inte är trygga med att bo kvar hemma. Målgruppen för insatsen behöver inte vård och omsorg dygnet runt, utan insatsen syftar till att bryta isolering och öka tryggheten genom bland annat gemensamma måltider och aktiviteter.⁴⁷

Bostadssituationen för äldre personer i Uppsala län

Kommunerna har sammantaget uppgett att det finns 3085 bostäder klassade som särskilda boendeformer för äldre i Uppsala län. Fyra kommuner uppger att de idag har balans vad gäller den aktuella boendeformen. Tre kommuner uppger att de har underskott medan en kommun uppger att det finns ett överskott. Sju av åtta kommuner uppger att behovet av särskilda boendeformer för äldre kommer att vara täckt om två år. Vidare har samtliga kommuner har uppgett att behovet av särskilda boendeformer för äldre kommer att vara täckt om fem år (se bild nedan).

Kartorna nedan visar kommunernas bedömning av när behovet av särskilda boendeformer för äldre ska vara täckt.



Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019

Älvkarleby kommun har uppgett att ett nytt särskilt boende är under process och beräknas vara färdigställd under 2019. Likaså har Knivsta kommun uppgett att det pågår byggnation av två särskilda boenden för äldre. Heby kommun redovisar att de

⁴⁵ Socialstyrelsen, *Vård och omsorg om äldre: Lägesrapport 2019*, 2019

⁴⁶ Ibid.

⁴⁷ Ibid.

planerar att bygga ett nytt vård- och omsorgsboende som preliminärt beräknas vara klart till år 2020.⁴⁸

Senior- och trygghetsbostäder

Det finns idag seniorbostäder i Håbo kommun, Tierps kommun, Uppsala kommun och Enköpings kommun. I samtliga av de nämnda kommunerna, förutom Uppsala kommun, fanns det den 1 januari 2019 inga outhyrda/osålda seniorbostäder. Uppsala kommun har uppgett att de saknar underlag för motsvarande bedömning.

Trygghetsbostäder finns idag i Älvkarleby kommun, Tierps kommun, Östhammars kommun och Uppsala kommun. I de tre förstnämnda kommunerna fanns det den 1 januari inga outhyrda trygghetsbostäder. I Uppsala kommun återfanns det dock ett antal outhyrda trygghetsbostäder till följd av lägenheternas renoveringsbehov.⁴⁹

Kommun	Antal seniorbostäder	Antal trygghetsbostäder
Enköping	500	0
Heby	0	0
Håbo	50	0
Knivsta	0	0
Tierp	186	62
Uppsala	1 220	i.u.*
Älvkarleby	0	67
Östhammar	0	8
Totalt	1 956	137*

*Uppgifter om antal trygghetsbostäder saknas i inrapporteringen till Boverket.

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019

Boende för personer med funktionsnedsättning

Funktionshinderspolitiken och FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att, med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som utgångspunkt, uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhället för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och att barnrättsperspektivet uppmärksammas. För att nå det nationella målet inriktas arbetet mot fyra områden: principen om universell utformning, befintliga brister i tillgängligheten, individuella stöd och lösningar för individens självständighet och att förebygga och motverka diskriminering (Prop. 2016/17:188).

Artiklarna 18, 19 och 28 i FN:s konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning handlar bland annat om boende, bosättningsort och möjlighet att välja hur och med vem man vill bo samt tillgång till olika former av samhällsservice i samband med boendet.^{50 51}

⁴⁸ Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019.

⁴⁹ Ibid.

⁵⁰ Art. 18, 19, 28, *Convention on the Rights of Persons with Disabilities (CRPD)*.

⁵¹ Socialstyrelsen, *Bostad med särskild service för vuxna enligt LSS*, 2018.

Boende för personer med funktionsnedsättning i Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och Socialtjänstlagen (SoL)

Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS

Socialstyrelsen framhåller att verksamheten enligt, LSS, Lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade ska främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet för de personer som omfattas av lagen. Målet ska vara att den enskilde får möjlighet att leva som andra. En bostad kan enligt kap. 9 § 9 LSS vara utformad på olika sätt. I förarbetena kan tre huvudformer urskiljas:

- Gruppboestad
- Serviceboestad
- Annan särskilt anpassad bostad.

Gruppboestad och serviceboestad är att betrakta som bostäder med särskild service. Där ingår fast bemanning och omvårdnad. Detta gäller inte dock för boendeformen annan särskilt anpassad bostad. Samtliga boendeformer är att betrakta som den enskildes hem vilket innebär att de inte får ha en institutionell prägel. Bostaden ska vara fullvärdig och inrättas i en miljö som ger de boende förutsättningar för ett aktivt deltagande i samhällslivet.⁵²

Socialtjänstlagen, SoL

Socialnämnden ska enligt 5 kap. 7 § Socialtjänstlagen, SoL, verka för att människor som av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring får möjlighet att delta i samhällets gemenskap och att leva som andra. Socialnämnden ska bland annat medverka till att den enskilde får bo på ett sätt som är anpassat efter hans eller hennes behov av särskilt stöd. I paragrafen regleras också en skyldighet för kommunen att inrätta bostäder med särskild service (Socialstyrelsen 2018). Den enskildes rätt till bistånd regleras i 4 kap. 1 § SoL. Det innebär att insatsen bostad med särskild service enligt socialtjänstlagen är en rättighet för en enskild person som inte själv kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt. Insatserna erhålls efter en individuell behovsbedömning. Rätten till bistånd enligt SoL handlar om att få ett behov tillgodosett, inte vilken insats den enskilde ska få. Det innebär att kommunen har möjlighet att föreslå en alternativ insats, till exempel hemtjänst i den egna bostaden, om den erbjudna insatsen tillgodoser behovet och den enskilde får en skälig levnadsnivå på detta sätt.⁵³

Ekonomisk utsatthet hos kvinnor med funktionsnedsättning

Av en rapport från Jämställdhetsmyndigheten har tillsammans med Myndigheten för delaktighet (2019) framgår det att kvinnor med funktionsnedsättning lever idag i betydligt större ekonomisk utsatthet än andra kvinnor. De är överrepresenterade i den grupp vars disponibla inkomst understiger 60 procent av medianinkomsten. Konsekvensen blir att många kvinnor med funktionsnedsättning lever i ekonomisk otrygghet och i större utsträckning än andra har inkomster som inte räcker för att försörja sig själv och eventuella barn.⁵⁴

⁵² Socialstyrelsen, *Bostad med särskild service för vuxna enligt LSS*, 2018.

⁵³ Ibid.

⁵⁴ Jämställdhetsmyndigheten och Myndigheten för delaktighet, *Ekonomisk jämställdhet för kvinnor med funktionsnedsättning*, 2019.

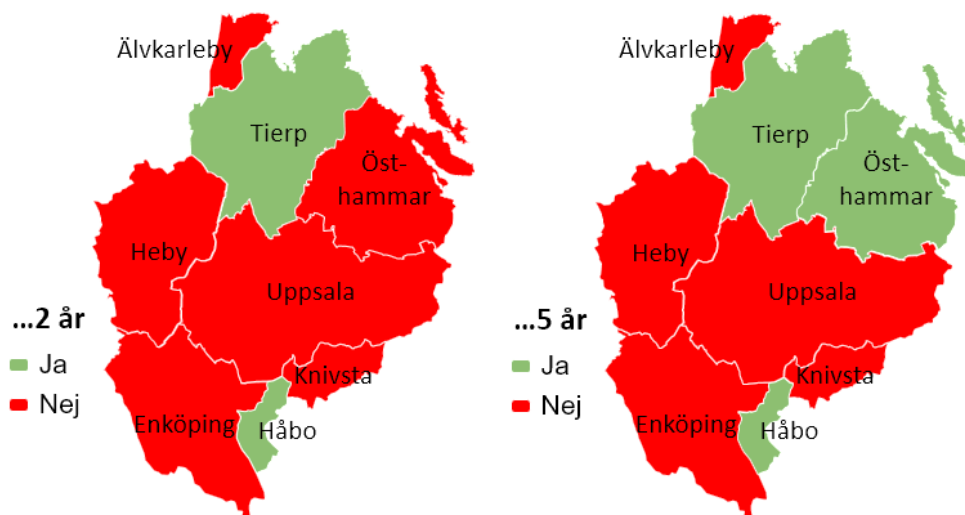
Bostadssituationen för personer med funktionsnedsättning i Uppsala län
Länets kommuner har sammantaget uppgett att återfinns 1193 bostäder klassade som särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning i Uppsala län. Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning avser boenden enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) eller 5 kap. 7 § socialtjänstlagen (2001:453). Som tabellen nedan visar råder det stort underskott på gruppboendestäder, men även vad gäller serviceboendestäder. Särskilt anpassad bostad saknas i majoritet av kommunerna.

Kommun	Gruppboendestäder	Serviceboendestäder	Särskilt anpassad bostad
Enköping	Underskott	Underskott	Saknas
Heby	Underskott	Underskott	Saknas
Håbo	Underskott	Överskott	Saknas
Knivsta	Balans	Saknas	Saknas
Tierp	Balans	Balans	Balans
Uppsala	Underskott	Balans	Balans
Älvkarleby	Underskott	Underskott	Saknas
Östhammar	Underskott	Underskott	Balans

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019

Endast två av länets åtta kommuner har uppgett att behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning kommer att vara täckt om två år. Tre av länets åtta kommuner har vidare uppger att behovet av boendeformer kommer att vara täckt om fem år.

Kartorna nedan visar kommunernas bedömning av när behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning ska vara täckt.



Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019.

Som orsak till att behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning inte kommer att vara täckt under aktuell tidsperiod har kommunerna bland annat angett att det byggs för lite och att det råder generell bostadsbrist. Ytterligare en orsak som anges är obalansen vad gäller gruppboendestäder

och att behovet av gruppboende kan förändras snabbt. Likaså lyfts långsamma byggnationsprocesser, från kontakt med exploatör till att personer kan flytta in.

Personligt ombud och personer med psykiska funktionsnedsättningar
Länsstyrelserna fördelar statsbidrag till kommuner som bedriver verksamhet med personligt ombud för vissa personer med psykiska funktionsnedsättningar. Länsstyrelserna bistår också Socialstyrelsen i uppgiften att följa upp, stödja och utveckla verksamheten med personligt ombud. Likaså ska Länsstyrelserna lämna underlag till Socialstyrelsens uppföljningar och årliga lägesrapport. De personliga ombuden (PO) ska arbeta på den enskildes uppdrag i syfte att den enskilde ska få sina rättigheter tillgodosedda och tillgång till samhällets utbud av vård, stöd och service utifrån önskemål och behov. I Uppsala län återfinns 5 verksamheter med personligt ombud fördelat på 7 av länets 8 kommuner. Avseende verksamhetsår 2018 redovisar de aktuella kommunerna att det sker en fortsatt ökning av personer som tar kontakt med de personliga ombuden till följd av bostadsbrist och/eller risk för hemlöshet. En kommun uppger att det skett en kraftig ökning av personer som tar kontakt med PO på grund av bristen på bostäder. Ytterligare en kommun lyfter våldsutsatta kvinnors särskilt utsatta situation i relation till bostadsbristen.⁵⁵

Länsstyrelsens stödjande roll

Länsstyrelserna har utöver ett uppdrag avseende personliga ombud, tillsammans med Myndigheten för delaktighet, ett särskilt uppdrag under 2018–2020 som syftar till att stödja kommuner och landsting i att genomföra sina funktionshinderpolitiska planer och strategier. Uppdraget tar avstamp i det funktionshinderpolitiska målet och har således en tvärsektoriell karaktär som inkluderar frågor angående rätten till bostad. Länsstyrelserna har också ett uppdrag som syftar till att lämna råd, information och underlag till kommunerna i länet inför planeringen av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen anser att dessa två uppdrag, tillsammans med myndighetens bredare människorättsuppdrag, i större utsträckning kan och bör samordnas, i syfte att verka för att tillgodose rätten till bostad för alla.

Skyddat boende för våldsutsatta

Mäns våld mot kvinnor är ett allvarligt samhälls-, demokrati- och folkhälsoproblem som förekommer över hela världen. I deklarationen om avskaffandet av våld mot kvinnor som antogs av FN:s generalförsamling 1993 fastslås att våldet begränsar kvinnors och flickors fulla utveckling och åtnjutande av de mänskliga rättigheterna. Rätten till sin egen kropp är en grundläggande mänsklig rättighet och en förutsättning för att ha makten att forma sitt liv och delta i samhället på lika villkor. Europarådets konvention om förebyggande och bekämpning av våld mot kvinnor och våld i hemmet (Istanbulkonventionen) undertecknades vid ett ministermöte i Istanbul i maj 2011 och den trädde i kraft i Sverige i november 2014. Istanbulkonventionen, som är det första juridiskt bindande regionala instrumentet om våld mot kvinnor i Europa, fördömer alla former av våld och beskriver våld mot kvinnor som ett uttryck för historiskt ojämlika maktförhållanden mellan kvinnor och män. Den slår fast att våld mot kvinnor är könsrelaterat på strukturell nivå.

⁵⁵ Redovisningar av statsbidrag till kommuner som bedriver verksamhet med personligt ombud, 2019.

Den 1 januari 2017 trädde regeringens nationella strategi om att förebygga och bekämpa mäns våld mot kvinnor i kraft. Strategin är tioårig och bygger på regeringens jämställdhetspolitiska skrivelse "Makt, mål och myndighet – en feministisk politik för en jämställd framtid" (Skr. 2016/17:10). Strategin består av fyra politiska målsättningar:

- Ett utökat och verkningsfullt förebyggande arbete mot våld
- Förbättrad upptäckt av våld samt starkare skydd och stöd för våldsutsatta kvinnor och barn
- Effektivare brottsbekämpning
- Förbättrad kunskap och metodutveckling

Tillfälligt boende i form av skyddat boende är en del i arbetet med att stärka skyddet och stödet för våldsutsatta kvinnor och barn, i enlighet med den andra politiska målsättningen i den nationella strategin. Det skyddade boendet behöver vara anpassat till den våldsutsatta individens situation och behov.

I nuläget finns ingen juridisk definition av begreppet skyddat boende. Detta är en bidragande faktor till att kvalitén i skyddade boenden kan variera kraftigt. I Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd angående tillfälligt boende (SOSFS 2014: 4), beskrivs att individen som är våldsutsatt även ska erbjudas hjälp och stöd i det skyddade boende. Utöver detta ska det finnas, för att skydda den våldsutsatta från ytterligare hot och våld, personal och skyddsanordningar tillräckligt. Boendet ska kunna ta emot medföljande barn oavsett kön och ålder samt kunna möta barnets behov.

Det är viktigt att synliggöra att våldsutsatta personer som är i behov av skyddat boende inte är en homogen grupp, med samma stöd- och skyddsbehov. Samma stöd och skydd ska kunna ges till den skyddsökande, oavsett kön, ålder, funktionsnedsättning, etnicitet eller sexuell läggning. Ytterst är ansvaret för att ge stöd och skydd till våldsutsatta personer reglerat i socialtjänstlagen.

"Till socialnämndens uppgifter hör att verka för att den som utsatts för brott och dennes närstående får stöd och hjälp. Socialnämnden ska särskilt beakta att kvinnor som är eller har varit utsatta för våld eller andra övergrepp av närstående kan vara i behov av stöd och hjälp för att förändra sin situation. Socialnämnden skall också särskilt beakta att barn som bevittnat våld eller andra övergrepp av eller mot närstående vuxna är offer för brott. Socialnämnden ansvarar för att barn får det stöd och den hjälp som de behöver."

5 kap. 11 § SoL

Våldsutsatta kvinnor i Uppsala län

Länsstyrelsen Uppsala län har under hösten 2018 påbörjat ett utvecklingsarbete med frågan om en länsövergripande lösning vad gäller skyddat boende för våldsutsatta kvinnor i missbruk och beroende, då detta bedöms vara svårt för enskilda kommuner att genomföra i egen verksamhet. Den kartläggning⁵⁶ över kvalitén i skyddade boenden som länsstyrelserna i Gävleborg, Uppsala och Västmanland färdigställde i

⁵⁶ Kvalitén i skyddat boende – en kartläggning i Gävleborg, Uppsala och Västmanland. Rapport 2018.

början av hösten 2018 ligger till grund för det inriktningsbeslut som togs av Råd för Social hållbarhet på Uppsala slott den 22 november.

Kartläggningen visar att några av de mest framträdande utvecklingsbehoven i dagsläget i de tre länen är att:

- Stärka barnens behov och rättigheter i skyddat boende, särskilt yngre barn och söner i tonåren.
- Möjliggöra skydd för särskilda målgrupper för att ur ett intersektionellt perspektiv kunna möta alla individer som är utsatta för våld (*exempelvis finns inga skyddade boendeplatser för kvinnor i missbruk och beroende i de tre länen idag*).
- Förbättra kontroll av kvalitet.
- Öka förmågan/förutsättningarna för att boenden ska kunna ta emot medföljande sällskapsdjur.
- Förbättra förutsättningarna för våldsutsatta att finna nytt permanent boende efter placering i skydd. Utveckla en enhetlig kompetens inom socialtjänsten om våld och våldsutsatta.

Att möta framtidens bostadsbehov



”Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.”

1 § Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Boverket har tagit
fram en handbok
om kommunernas
bostadsförsörjning.

Se www.boverket.se

Kommunernas olika verktyg i arbetet med bostadsförsörjningen

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Varje kommun ska enligt bostadsförsörjningslagen (2000:1383) med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna i sin tur, ska utgöra underlag för fysisk planering enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Av kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst framgå:

- vilka mål kommunen har för bostadsbyggande, samt hur bostadsbeståndet ska utvecklas
- vilka insatser kommunen planerar att genomföra för att nå dessa mål
- hur kommunen tagit hänsyn till relevanta, nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen

Riktlinjer för bostadsförsörjning är ett kommunalt planeringsunderlag avseende det allmänna intresset för bostadsbyggande och utveckling av det befintliga beståndet. Det ska synliggöra de behov av förändringar som kan behöva ske inom arealplaneringen som sker i kommunernas översiktsplanering⁵⁷.

En förutsättning är att kommunerna har ett rullande arbete med sina riktlinjer och att dessa aktualiseras när det sker demografiska förändringar. Riktlinjerna är en förutsättning för att aktörerna ska kunna se behoven som finns i respektive kommun och att översiktsplanen ska kunna tillgodose de markanspråk som eventuellt kan uppstå utifrån behoven.

Regeringen har i regleringsbrev (2018:49) för länsstyrelserna givit i uppdrag att för respektive kommun inom länet redovisa och bedöma om de har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen som uppfyller kraven i 2 §, lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (BFL). Länsstyrelserna ska för respektive kommun inom länet även redovisa och bedöma om kommunerna tagit hänsyn till 2 § i första stycket 3 i samma lag. Redovisningen har lämnats till regeringen i en enklare sammanställning den 26 mars 2018.

Länsstyrelsen har gått igenom samtliga antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen för att bedöma om de uppfyller kraven i (2 § i BFL 2000:1383) Bostadsförsörjningslagen och då särskilt första stycket 3.

Den kommunala bostadsplaneringen i länet har haft en god utveckling i länet under senare år. Sedan de nya bestämmelserna i Bostadsförsörjningslagen infördes den 1 januari 2014 har samtliga länets åtta kommuner antagit nya eller uppdaterade riktlinjer för bostadsförsörjningen. En kommun har riktlinjer antagna under förgående mandatperiod, år 2013. Länsstyrelsen konstaterar att kommunerna har utvecklat sina arbetsätt och metoder när det gäller bostadsförsörjningsfrågorna. Den positiva utvecklingen av bostadsplaneringen beror delvis på förändringarna i lagen och dess ökade förväntningar på riktlinjernas innehåll, men även förändrade

⁵⁷ Bostadsförsörjningslagen 4 § - Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (2010:900).

förutsättningarna i omvärlden. Här kan nämnas mottagandet av nyanlända och möjligheten att få statsbidrag för bostadsbyggande.

Länsstyrelsens genomgång av de kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjningen visar dock att några av länets kommuner behöver förbättra riktlinjerna avseende innehåll och kvalitet enligt 2 § BFL, för att de ska leva upp till lagens krav på analys av bostadsmarknaden samt att bostadsbehoven för särskilda grupper bättre ska kunna urskiljas. I riktlinjerna ska nationella och regionala mål redovisas och beaktas. Länsstyrelsen anser att flera kommuner har blivit bättre på att redovisa målen på ett bra sätt om än inte explicit, men uppenbarligen har hänsyn tagits. Det är dock otydligt hur några av de granskade riktlinjerna är kopplade till fysisk planering enligt plan- och bygglagen (2010:900) samt vilken roll riktlinjerna ska ha i det fortsatta planeringsarbetet.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Uppsala län

Uppsala län är ett av landets snabbast växande län, och detta för med sig ett antal utmaningar. Befolkningstillväxten måste ske i samklang med sammanhållna insatser för bostadsbyggandet. Förutsättningarna i länet är olika, här finns både storstad och landsbygd, både befolkningsökning och befolkningsminskning.

Pendlingsmöjligheterna är viktiga i länet, och för bostadssituationen i länets västra delar är t ex Dalabanan av stor betydelse. För Östhammars kommun är t ex väg 288 av stor betydelse.

Samtliga åtta kommuner i Uppsala län uppger i enkäten att de har antagna riktlinjer för bostadsförsörjning enligt bostadsförsörjningslagen. Fyra av dessa åtta kommuner uppger också att de kommer att, eller redan har påbörjat revidering av sina antagna riktlinjer.

Tabellen nedan visar kommuner i Uppsala län med antagna riktlinjer för bostadsförsörjning enligt bostadsförsörjningslagen (2000:1383)

Kommun	Antagna år	Under revidering
Enköping	2015	
Heby	2015	X
Håbo	2015	
Knivsta	2016	X
Tierp	2013	
Uppsala	2016	X
Älvkarleby	2015	X
Östhammar	2017	

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019

Länsstyrelsens roll i arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning

Inom ramen för länsstyrelsens uppdrag ligger ett ansvar att stödja kommunerna i arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen, exempelvis ska länsstyrelsen under arbetet bistå kommunerna med råd, underlag och information.

I länsstyrelsens arbete med att ta fram den årliga regionala bostadsmarknadsanalysen, ska länsstyrelsen också redovisa:

- hur kommunerna lever upp till kraven enligt bostadsförsörjningslagen
- hur länsstyrelsen lever upp till kraven i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, och
- hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt

Boverket har en roll i arbetet med riktlinjer

Boverket ska stödja länsstyrelserna i deras arbete med att analysera bostadsmarknaderna samt lämna råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen.

Allmännyttiga bolag/stiftelser

I sju av länets åtta kommuner finns allmännyttiga bostadsbolag. I en av länets kommuner finns en stiftelse. Två av länets kommuner uppger att försäljning av delar av det allmännyttiga bostadsföretagets bestånd kommer att genomföras under 2019. Motiven till försäljningarna uppges vara att möjliggöra nyproduktion, effektivisera förvaltningen samt få in fler hyresvärdar i vissa bostadsområden.

Ägardirektiv

Kommunägda bostadsföretag spelar en viktig roll för bostadsförsörjningen i de flesta kommuner i landet. Företagen ska utföra sin huvudsakliga uppgift att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjning och erbjuda hyresgästerna inflytande. Ägardirektiv är kommunernas främsta verktyg för att säkerställa sitt ansvar för bostadsförsörjning med hjälp av det allmännyttiga bostadsbolaget.

Ägardirektiv i Uppsala län

Samtliga av de sju kommuner som har allmännyttigt bostadsbolag har ägardirektiv, antagna mellan 2015–2018.

Kommun	Har ägardirektiv	År
Enköping	Ja	2018
Heby	Ja	2018
Håbo	Ja	2016
Knivsta	Ja	2017
Tierp	Ja	2018
Uppsala	Ja	2018
Älvkarleby	Ja	2015
Östhammar*	-	-

*Kommunen har inget kommunalt bostadsbolag. Östhammarshem är en kommunal bostadsstiftelse som styrs av en styrelse.

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019

Kommunal hyresgaranti

Kommunal hyresgaranti är ett statligt bidrag, som kommunerna kan söka och som administreras av Boverket. Hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Exempel på tillfällen där

kommunen kan ställa ut hyresgarantier är om en person är projektanställd och har regelbunden inkomst, men hyresvärden kräver en tillsvidareanställning för att lämna ett eget hyreskontrakt på en lägenhet. Andra exempel kan vara om en person har en betalningsanmärkning och därför har svårt att få ett eget förstahandskontrakt, eller om hyresvärden anser att en person har för låg inkomst men kommunen bedömer inkomsten som tillräcklig.

Kommunal hyresgaranti i Uppsala län

Kommun	Använder kommunala hyresgarantier idag	Har för avsikt att använda sig av kommunala hyresgarantier i framtiden
Enköping	Nej	Ja
Heby	Nej	Ja
Håbo	Ja	Ja
Knivsta	Nej	Nej
Tierp	Nej	Nej
Uppsala	Ja	Ja
Älvkarleby	Nej	Nej
Östhammar	Ja	Ja

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019

Bostadsförmedling

Det finns inget enhetligt system för att söka bostad i Sverige. Det betyder att fastighetsägare och bostadsföretag har stor frihet att själva avgöra vilka villkor som ska gälla för att man ska få ett hyreskontrakt och hur lediga bostäder ska förmedlas. Om det behövs med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden ska kommunen anordna bostadsförmedling. Detta kan ske tillsammans med grannkommunerna. Det är tillåtet att ta betalt av bostadssökande som får ny lägenhet genom förmedlingen. Det är även tillåtet att ta ut en köavgift, förutsatt att lägenheterna förmedlas i turordning efter kötid. Bostadsbolagen avgör själva hur bostäderna ska förmedlas. Av tabellen i nästa stycke (information och service kring bostadssökande) framgår hur det ser ut med bostadsförmedlingar i kommunerna i Uppsala län.

Information och service kring bostadssökande

Kommunerna kan hjälpa bostadssökande också på andra sätt än genom bostadsförmedling.

Kommun	Allmännyttan har en egen kö	Kommunen har en lista med hyresvärdar på sin webbplats	Det finns en kommunal förmedling av bostäder	Kommunen är med i en regional bostadsportal på webben	Kommunen är ansluten till en annan kommuns bostadsförmedling eller marknadsplats	Kommunen har ingen service för dem som söker bostad
Enköping		X			X	
Heby	X	X		X		
Håbo	X					
Knivsta	X	X				
Tierp	X	X				
Uppsala			X	X		
Älvkarleby	X					
Östhammar	X*					X

* I Östhammars kommun finns en stiftelse istället för kommunalt allmännyttigt bostadsbolag.

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019

Planmonopolet

Det kommunala planmonopolet är en av de viktigaste förutsättningarna för det kommunala självstyret i Sverige. Planmonopolet innebär att kommunen bestämmer hur mark skall användas och bebyggas inom kommunen. Tidigare fastställdes detaljplaner av en statlig myndighet. Detta ändrades i plan- och bygglagen från 1987. Detaljplaner vinner nu laga kraft genom kommunala beslut, medan staten endast ska ingripa i vissa preciserade fall.

Länsstyrelsen kan konstatera att tre av länets kommuner uppger att "brist på detaljplan på attraktiv mark" är en av de tre främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunen. En av dessa tre kommuner uppger också att "överklagande av detaljplaner" är ytterligare en av de tre främsta faktorerna.

Samverkan inom kommunal organisation angående bostadsförsörjningen

Länets kommuner samverkar inom den kommunala organisationen över förvaltningsgränserna när det gäller att planera för bostadsförsörjningen. Samtliga kommuner i länet uppger i enkäten att flera förvaltningar samverkar i planeringen för bostadsförsörjningen. Vanligast är att planeringen utförs av en grupp handläggare från olika förvaltningar. En kommun uppger att planeringen genomförs i en grupp förvaltningschefer och eventuellt handläggare, och i en kommun utförs planeringen i stadsbyggnadsprocessen, genom samverkan i detaljplaneprojekt.

Regional samverkan

Hälften av kommunerna uppger i årets bostadsmarknadsenkät att de också samverkar med andra kommuner i planeringen. Knivsta kommun uppger i enkäten att de samverkar med Region Uppsala och i Arlandasamarbetet (dvs Sigtuna, Vallentuna, Upplands-Väsby och Knivsta). Tierps kommun uppger att de samverkar med Region Uppsala och kommunerna i Uppsala län i och med den antagna Regionala utvecklingsstrategin (RUS). Enköpings kommun samverkar inom Fyra Mälarstäder (Västerås, Eskilstuna, Strängnäs, Enköping).

Uppsala kommun uppger att de i bostadsfrågor samverkar med exempelvis Region Uppsala, länets övriga kommuner, kommuner och regionala organ i ABC-stråket, länsstyrelsen, Handelskammaren, Universitetet och studentkårerna, byggherrar, bostadsförvaltare och fastighetsägare, byggemaskiner, sociala aktörer så som Stadsmissionen och Svenska kyrkan, Hyresgästorganisationer, med flera bostadsmarknadens parter samt med konsultbolag.

Statliga investeringsstöd

Staten har under många år genom statliga investeringsstöd bidragit till ett ökat bostadsbyggande. Nedan redogörs för statliga stöd.

Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

I november 2017 infördes möjligheten att söka statligt investeringsstöd för byggande av hyresbostäder och bostäder för studerande. Regeringen avsatte 3,2 miljarder kronor varje år, och målet var att kraftigt öka bostadsbyggandet.

Stödet var tänkt att lämnas för byggnation av hyresbostäder i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist, men också för att bygga bostäder för studerande. För bostäder i kommuner som inte har befolkningstillväxt kunde stöd lämnas om det fanns brist på en viss typ av bostäder och om behovet inte kunde tillgodoses på annat sätt, så länge upplåtelseformen var hyresrätt. Länsstyrelserna fick i uppdrag att handlägga ansökningar om stödet.

I mars 2018 beslutade regeringen att utöka både stödnivån och den tillåtna normhyresnivån för investeringsstödet. Dessutom infördes en påbyggnadsbonus som innebar att den som bygger nya hyresbostäder och studentbostäder genom att utöka antalet våningsplan i en befintlig byggnad skulle kunna få en bonus utöver grundstödet. Ändringarna började gälla från och med den 1 maj 2018. Under 2018 beviljade Länsstyrelsen Uppsala län fyra ansökningar om stöd till hyresbostäder, som innebar nyproduktion av sammanlagt 66 nya lägenheter samt en ansökan om stöd till bostäder för studerande, som innebar nyproduktion av 133 lägenheter.

Sedan den nya statsbudgeten antogs av riksdagen i december 2018 har inga nya beslut om investeringsstöd för hyresbostäder och studentbostäder fattats. Regeringen avser återkomma om stödets framtida utformning. Länsstyrelsen inväntar vidare besked.

Stöd till renovering och energieffektivisering

2016 infördes ett statligt investeringsstöd för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden med socioekonomiska utmaningar. Syftet med stödet var att tillhandahålla hyresbostäder med lägre hyra i renoverade och energieffektiverade flerbostadshus.

Under 2018 beviljade Länsstyrelsen Uppsala län sex ansökningar om stöd, vilket innebar att 220 hyresrätter renoverades och energieffektiverades. Sedan den nya statsbudgeten antogs av riksdagen i december 2018 har inga nya beslut om investeringsstöd för renovering och energieffektivisering fattats. Regeringen avser återkomma om stödets framtida utformning. Länsstyrelsen inväntar vidare besked.

Stöd till bostäder för äldre

För den som tänkt bygga nya eller bygga om bostäder för äldre personer finns sedan 2016 ett statligt stöd att söka. Stöd kan också beviljas för att anpassa exempelvis entréer, trapphus eller tvättstugor i befintligt bestånd.

Riksdagen kommer juni att besluta om vårandringsbudget för 2019 (Regeringens proposition 2018/19:99). Länsstyrelsen inväntar vidare information från Boverket.

Slutsatser

Upprätthåll bostadsbyggandet för att möta behoven över tid

Bostadsbyggandet i länet har ökat kraftigt under åren 2013–2018. Den regionala fördelningen av bostadsbyggandet är dock ojämn. Det höga bostadsbyggandet är framförallt koncentrerat till länets södra kommuner. Ökningen av antalet påbörjade bostäder åren 2013–2018 i länet är knuten till ett antal strategiskt viktiga stadsutvecklingsprojekt med stora lägenhetsvolymerna i till exempel Uppsala, Enköping och Knivsta. Det är dock en utmaning att bygga bostäder som olika grupper har råd att efterfråga. Risk finns att det uppstår en diskrepans mellan utbud och efterfrågan när nyproducerade bostäder har höga boendekostnader som hushållen inte har råd att efterfråga. Risken för överetablering i samband med stadsutvecklingsprojekt behöver vägas in. Detta är särskilt viktigt med hänsyn till hushållens betalningsförmåga.

Tidsaspekten är central när bostadsbyggnadsbehovet analyseras. Sju av länets åtta kommuner har befolkningstillväxt. Länets södra kommuner; särskilt Knivsta kommun och Uppsala kommun har en kraftig befolkningstillväxt. De avtal Knivsta kommun samt Uppsala kommun har tecknat med staten förutsätter en kontinuerlig utbyggnad av bland annat bostäder, infrastruktur och verksamhetslokaler, liksom av förskolor, skolor, vård och omsorg. Även om bostadsmarknaden sedan 2017 har bromsat in är det ett faktum att länet växer och kommer att fortsätta att växa. Det är därför angeläget att se utvecklingen över tid, så väl kortare sikt år 2020–2030 som längre sikt år 2030–2050 och bortom det.

Trots den höga byggtakten råder det underskott på bostäder totalt sett, samt i alla centralorter i samtliga länets kommuner, enligt kommunernas inrapporterade svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät. Den sammanvägda bilden är att nuvarande bristsituation på bostäder kommer att bestå, särskilt när det gäller bostäder för unga, studenter, nyanlända samt för personer med funktionsnedsättning och äldre. När det gäller äldre gör kommunerna bedömningen att behovet av bostäder kommer vara täckt om fem år.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät framkommer att det fortsatt finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet. I årets enkät rapporterar kommunerna att de faktorer som främst begränsar bostadsbyggandet är höga produktionskostnader, svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor samt svårigheter för byggherrar att få långivare/ hårda lånevillkor.

Efter valet hösten 2018 förändrades investeringsstöden för bostadsbyggandet som infördes av den förra regeringen. Länsstyrelsen avvaktar i nuläget vidare besked angående stöden.

Säkerställ bostadsförsörjning för alla

I Uppsala läns bostadsmarknadsanalys för år 2019 framgår att det råder bostadsbrist för särskilda grupper. Det slår hårt mot de individer i samhället som redan är utsatta av olika anledningar. Antalet ansökningar och verkställda avhysningar av individer från sina bostäder har ökat i länet de senaste åren. Kommunernas inrapporterade svar i bostadsmarknadsenkäten visar att samtliga kommuner arbetar med att motverka vräkningar av hushåll. Det vräkningsförebyggande arbetet är positivt, men i takt med att antalet avhysningar ökar finns det också en allt större grupp människor i

samhället som fortfarande står utanför bostadsmarknaden helt och hållet. Samtliga kommuner i länet har ett underskott på bostäder för ungdomar. Det finns ungdomar som bor kvar hos sina föräldrar eftersom de ofta saknar kapital, kötid och kontakter för att få sin första bostad. Inom gruppen ungdomar finns även tidigare ensamkommande barn som saknar föräldrar i Sverige. Efter avslutade insatser hos socialtjänsten har de svårigheter att få ett eget boende. Majoriteten av länets kommuner rapporterar underskott på lägenheter för nyanlända i bostadsmarknadsenkäten. Nyanlända som har bosatt sig på egen hand under asyltiden hos vänner eller familj har kommunerna inget särskilt ansvar att ordna boende för till skillnad från de personer som anvisas enligt bosättningslagen. Många individer befinner sig även i en flerbottnad utsatthet som gör att deras möjligheter till ett boende begränsas än mer, bland annat våldsutsatta kvinnor. Även kvinnor med funktionsnedsättning lever i en större ekonomisk utsatthet än andra kvinnor. Generellt uppger kommunerna i årets bostadsmarknadsenkät att det råder underskott på särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning. De ovan nämnda grupperna och grupperna som ingår i Boverkets bostadsmarknadsenkät är inte på något sätt en homogen grupp. Däremot är deras behov av en bostad något som för dem samman. Mot bakgrund av ovanstående behöver rätten till en bostad lyftas som den grundläggande mänskliga rättighet den är.

Länsstyrelsen Uppsala län ser ett fortsatt behov av att fördjupa arbetet med att analysera de sociala konsekvenserna av en fortsatt obalans på bostadsmarknaden för särskilda grupper såsom ungdomar, studenter, nyanlända, personer med funktionsnedsättning samt äldre. De främsta utmaningarna är inte byggvolymen i sig, utan att producera bostäder som håller en sådan prisnivå som olika hushåll har råd att efterfråga.

Länsstyrelsen bedömer att arbetet med att klara en bostadsförsörjning för alla kommer att kräva stor ansträngning av länets kommuner, verksamma aktörer på bostadsmarknaden samt staten. Länsstyrelsen vill dock framhålla att olika processer har startats i flera av länets kommuner för att hitta fler innovativa lösningar i nytt- och befintligt bostadsbestånd med syftet att möjliggöra byggande och ombyggnad av bostäder som fler har råd att efterfråga. Länsstyrelsen gör bedömningen att länets samtliga kommuner är väl medvetna om denna problematik. Samtliga kommuner har inlett ett arbete för att hantera situationen med syftet att klara en bostadsförsörjning för alla. Det märks bland annat genom att länets samtliga kommuner nu har antagna riktlinjer för bostadsförsörjning samt att fyra av länets kommuner har påbörjat en revidering av sina riktlinjer.

Den kommunala bostadsplaneringen i länet har haft en god utveckling i länet under senare år. Sedan de nya bestämmelserna i Bostadsförsörjningslagen infördes den 1 januari 2014 har samtliga länets åtta kommuner antagit nya eller planerar att uppdatera sina nu gällande riktlinjer för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen konstaterar att kommunerna har utvecklat sina arbetsätt och metoder när det gäller bostadsförsörjningsfrågorna. Den positiva utvecklingen av bostadsplaneringen beror delvis på förändringarna i lagen och dess ökade förväntningar på riktlinjernas innehåll, men även på de förändrade förutsättningarna i omvärlden. Här kan nämnas mottagandet av nyanlända samt möjligheten att söka statsbidrag för bostadsbyggande.

Länsstyrelsens bedömning är dock att de satsningar som lanserats på lokal och nationell nivå för att få fram bostäder med lägre boendekostnad inte är tillräckliga för att lösa bostadsförsörjningsfrågan för hushåll med lägre inkomster. Målet för den nationella bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Om målsättningen ska klaras är det angeläget att hitta lösningar för att de som inte har råd eller möjlighet att köpa eller hyra en bostad ska kunna komma in på bostadsmarknaden. Frågan om att planera och bygga bostäder för alla grupper är en svår uppgift för den enskilda kommunen att lösa. Den reformation av bostadsförsörjningsarbetet som pågår genom att exempelvis se över förturssystem och inkomstkrav kan vara en del i arbetet, men det är inte tillräckligt för att lösa den svåra situation många befinner sig i. Att säkerställa att det som planeras och byggs tillgodoser olika gruppers behov är en stor och central utmaning. Länsstyrelsen Uppsala län bedömer därför att regeringen bör tillsätta en bred bostadssocial utredning med ett långsiktigt perspektiv för att trygga en bostad för alla.

Källförteckning

Barnombudsmannen, Inget barn ska vräkas till hemlöshet, senast hämtad från 2019-05-08 från <https://www.barnombudsmannen.se/barnombudsmannen/i-media/nyheter/2018/inget-barn-ska-vrakas-till-hemloshet/>

Boverket, Rapport 2018:29. Uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden.

Boverket, 2016. Olika grupper på bostadsmarknaden. Hämtad senast 2019-05-08 från <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/olika-grupper-pa-bostadsmarknaden/>

ECOSOC, Kommittén för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter, *Slutsatser och rekommendationer gällande Sveriges sjätte periodiska rapport (E/C.12/SWE/CO/6) HRC, Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context*, Thirty-seventh session 26 February–23 March 2018 (A/HRC/37/53)

Jämställdhetsmyndigheten och Myndigheten för delaktighet, *Ekonomisk jämställdhet för kvinnor med funktionsnedsättning*, 2019

Kronofogdemyndigheten, Fördjupad statistik för vräkningar som berört barn, Helårsstatistik vräkningar som berört barn och Helårsstatistik vräkningar, senast hämtad 2019-05-02 på www.kronofogdemyndigheten.se/statistikvrakningar.html

Länsstyrelsen Skåne. *Bostadsförsörjning mer än bara bostadsbyggande*. 2018.

Länsstyrelserna i Gävleborg, Uppsala och Västmanland. *Kvalitén i skyddat boende – en kartläggning i Gävleborg, Uppsala och Västmanland*. 2018.

Länsstyrelsen Uppsala län, *Redovisningar av statsbidrag till kommuner som bedriver verksamhet med personligt ombud*, 2019.

OHCHR, *CESCR General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant)*, Adopted at the Sixth Session of the Committee on Economic, Social and Cultural Rights, on 13 December 1991 (Contained in Document E/1992/23)
Redovisningar av statsbidrag till kommuner som bedriver verksamhet med personligt ombud, 2019

Regeringen/Socialdepartementet, *Inkopporering av FN:s konvention om barnets rättigheter* (prop. 2017/18:186).

Regeringen/Socialdepartementet, *Nationellt mål och inriktning för funktionshinderspolitiken*, Prop. 2016/17:188.

Region Uppsala, *Regional utvecklingsstrategi för Uppsala län: Ett gott liv i en nyskapande kunskapsregion med internationell lyskraft* (RUS). 2017.

Region Stockholm, *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF5) 2050*.

(SCB, Sammanräknad förvärvsinkomst per kommun år 2017 för kvinnor och män. Belopp i entals tkr. Personer 20-år och äldre som har varit folkbokförda i Sverige både 2017-01-01 och 2017-12-31.)

Socialstyrelsen, *Bostad med särskild service för vuxna enligt LSS*, 2018.

Socialstyrelsen, *Stöd för socialtjänsten i arbetet med att förebygga avhysningar*, 2017.

Socialstyrelsen, *Vård och omsorg om äldre: Lägesrapport 2019*, 2019.

Tillväxtverket, *Nationell strategi för hållbar regional tillväxt och attraktionskraft 2015–2020*.

UN, Convention on the Rights of Persons with Disabilities (CRPD).

Bilaga 1

Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen – vad säger lagen?

Olika grupper har olika behov och önskemål, därför är det viktigt att kommunerna analyserar behoven för enskilda grupper. Inom ramen för länsstyrelsens uppdrag ligger ett ansvar att stödja kommunerna i detta arbete.

Nedan följer en genomgång av de lagar som reglerar bostadsförsörjningen.

Bostadsförsörjningslagen (2000:1383)

Varje kommun ska enligt bostadsförsörjningslagen (2000:1383) med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Varje kommun ska anta riktlinjer för att planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Kommunen ska samråda med andra kommuner som berörs av planeringen och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Om förutsättningarna förändras ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av:

- den demografiska utvecklingen
- efterfrågan på bostäder
- bostadsbehovet för särskilda grupper
- marknadsförutsättningarna.

Länsstyrelsen ska lämna råd, information och underlag till kommunerna i länet inför planeringen av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska även uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner och verka för att sådan samordning sker.

Kommunen ska också anordna bostadsförmedling om det behövs med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden. Detta kan ske tillsammans med grannkommunerna. Det är tillåtet att ta betalt av bostadssökande som får ny

lägenhet genom förmedlingen. Det är även tillåtet att ta ut en köavgift, förutsatt att lägenheterna förmedlas i turordning efter kötid.

Kommunen ansvarar dels för planering av bostadsförsörjningen, dels för den planläggning och andra åtgärder som krävs för att bostäder ska kunna byggas. Kommunerna bygger normalt sett inte själva några bostäder i någon större omfattning utan skapar förutsättningar för tillkomsten av bostäder.

Regeringen kan begära in underlag om kommunernas arbete med bostadsförsörjning. Denna möjlighet har nyttjats en gång, när kommunerna i Stockholms län 2011 fick i uppdrag att redovisa hur de arbetade med bostadsförsörjningen i kommunen.

Kommunernas ansvar enligt bostadsförsörjningslagen medför inte att en enskild person har rätt att kräva en bostad.⁵⁸

För lagstiftning gällande boendeformer för särskilda grupper hänvisas till avsnitt 2.

Plan- och bygglagen (2010:900)

Bostadsförsörjning är en fråga med stark koppling till planläggning och beslut om markanvändning. I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten samt om byggande. I lagens portalparagraf står att syftet med bestämmelserna är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse i PBL, och kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (2010:900) och utgöra ett underlag för bland annat översiktsplaneringen.

Översiktsplaneringen är ett viktigt instrument för kommunen när det gäller att förbereda och genomföra kommunens bostadspolitiska intentioner. Både översiktsplanen och riktlinjerna för bostadsförsörjningen behövs för att nå kommunens bostadspolitiska mål:

- I översiktsplanen anger kommunen hur den tänker tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.
- I riktlinjerna konkretiserar man hur behovet ska tillgodoses.

I PBL finns det ett krav att i översiktsplanen ange hur relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för hållbar utveckling inom kommunen har beaktats.

I PBL finns också bestämmelser om detaljplan och bygglov. Genom detaljplan regleras markanvändningen med bindande verkan och det skapas så kallade

⁵⁸ <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/vad-sager-lagen/lagen-om-kommunernas-bostadsforsorjningsansvar/> Senast hämtad 2019-04-11.

byggrätter, det vill säga rätt att få bygga enligt detaljplanens bestämmelser. För ny sammanhållen bebyggelse krävs normalt sett alltid detaljplan för en exploatering.⁵⁹

Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar

Om kommunen äger mark kan kommunen sluta avtal med en byggherre om att överlåta marken genom en så kallad markanvisning, det vill säga en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst kommunägt markområde för bebyggande. Markanvisningen utgör ofta ett inledande skede i plan- och byggprocessen och har därför stor betydelse för vilka projekt som realiseras.

Enligt lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer för markanvisning. Riktlinjerna ska innehålla:

- kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande
- handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar
- principer för markprissättning.

En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.⁶⁰

⁵⁹ <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/vad-sager-lagen/plan--och-bygglagen/> Senast hämtad 2019-04-11.

⁶⁰ <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/vad-sager-lagen/lagen-om-riktlinjer-for-kommunala-markanvisningar/> Senast hämtad 2019-04-11.