



LÄNSSTYRELSEN  
UPPSALA LÄN

Analys av regional bostadsmarknad år 2020  
Uppsala län

Titel: Analys av regional bostadsmarknad år 2019 Uppsala län

Dnr: 405-4015-2020

Utgiven av: Länsstyrelsen i Uppsala län

Omslagsbild: Länsstyrelsen i Uppsala län

Författare: Karin Lindeberg (Huvudförfattare)

Medförfattare:

Janni Bohman (avsnitt 2, Läget för särskilda grupper)

Sofia Maherzi (avsnitt 2, Läget för särskilda grupper)

Sabina Carlsson (avsnitt 2, Läget för särskilda grupper)

Samron Dawit (avsnitt 2, Läget för särskilda grupper)

Hanna Westerholm (avsnitt 3, Kommunernas verktyg i arbetet med bostadsförsörjningen)

Ted Bergman (avsnitt Hållbar regional tillväxt, arbetsmarknad och pendling)

Ellen Adolfsson praktikant hösten 2019 (Kartläggning hushålls möjligheter att få tillgång till en bostad i Uppsala län)

Beställningsadress:

Länsstyrelsen i Uppsala län

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. 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 RF).

Årets regionala bostadsmarknadsanalys är med anledning av den nu pågående pandemin annorlunda mot tidigare år. I den nu rådande situationen samarbetar länets myndigheter för att dels minska smittspridningen, dels för att på olika sätt hantera de stora ekonomiska konsekvenserna som coronapandemin medför för länets näringsliv och i förlängningen även för offentlig sektor. Vid tiden för att denna rapport skrivs vet varken länsstyrelsen eller någon annan myndighet hur länets utveckling kommer att se ut den närmaste tiden eller det kommande året.

Många faktorer påverkar utvecklingen på bostadsmarknaden. Bland den viktigaste är sysselsättningen. I Uppsala län beräknas omkring 30 000 anställningar beröras i det omedelbara av den nu pågående pandemin. I nuläget är tjänstesektorn och servicebranschen där hotell- och restaurangföretagen, handeln samt vissa andra branscher särskilt hårt drabbade.

I Uppsala läns kommuner genomförs lovvärda insatser för att klara bostadsförsörjningen för kommunens invånare och för att öka kvaliteten i boendemiljöer, men trots att det byggts mycket bostäder i länet de senaste åren finns det människor som inte hittar en bostad som passar utifrån deras rättigheter och behov. Att möta efterfrågan på bostäder *för alla* är fortfarande en stor utmaning i vårt län, liksom i övriga delar av landet. Länsstyrelsen i Uppsala län välkomnar därför att regeringen tillsatt utredningen *En socialt hållbar bostadsförsörjning*, vilket länsstyrelsen föreslog i förra årets rapport.

Göran Enander  
Landshövding i Uppsala län

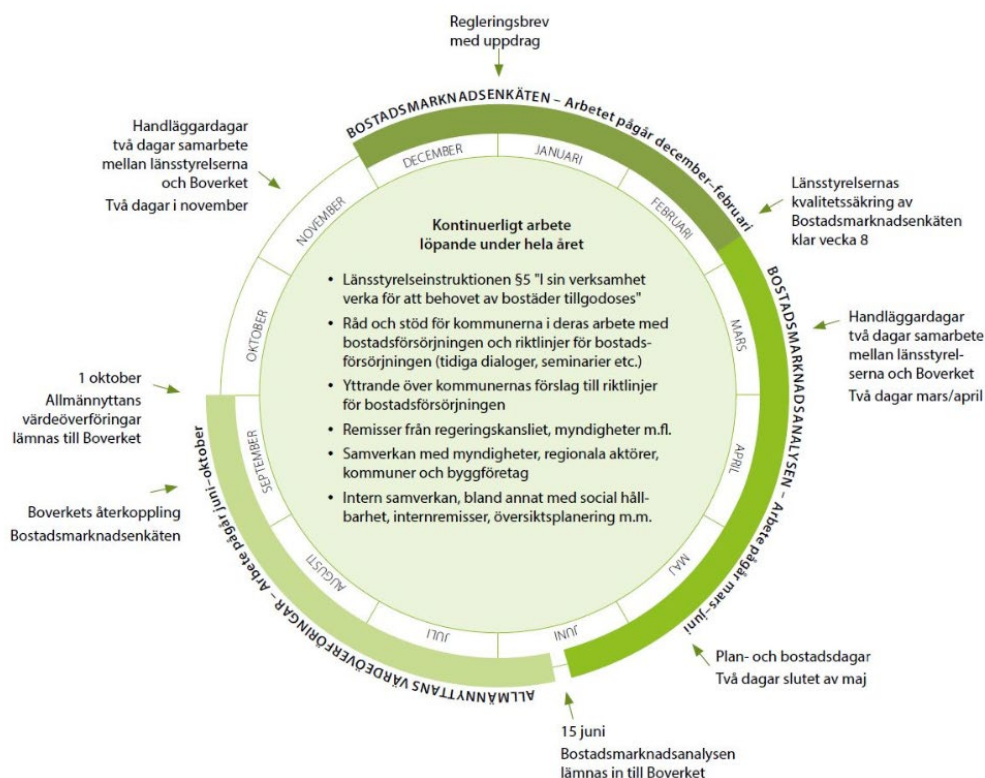
FÖRORD.....	3
INLEDNING .....	5
OM LÄNSSTYRELSENS ARBETE MED BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPÅRÅG.....	6
LÄSANVISNING .....	7
UNDERLAGSMATERIAL, STATISTIK OCH RAPPORTER .....	7
OM BOVERKETS BOSTADSMARKNADSENKÄT OCH LÄNSSTYRELSENS BOSTADSMARKNADSANALYS 2020.....	7
SAMMANFATTNING .....	9
UPPSALA LÄN VÄXER.....	9
BOSTÄDER FÖR ALLA.....	10
LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN I UPPSALA LÄN .....	11
BEFOLKNINGSFÖRÄNDRING I UPPSALA LÄN 2019 .....	12
BOSTADSMARKNADENS UTVECKLING I UPPSALA LÄN .....	13
OM UPPSALA LÄNS GEOGRAFISKA LÄGE.....	14
FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER I UPPSALA LÄN.....	16
BEFOLKNINGSFÖRÄNDRING I RELATION TILL FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER I UPPSALA LÄN .....	17
LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN I UPPSALA LÄN.....	18
FÖRVÄNTAT PÅBÖRJANDE AV BOSTÄDER I UPPSALA LÄN ENLIGT KOMMUNERNAS BEDÖMNING .....	19
BEHOV AV BOSTADSBYGGANDE.....	22
HÅLLBAR REGIONAL TILLVÄXT, ARBETSMARKNAD OCH PENDLING .....	25
LÄGET FÖR SÄRSKILDA GRUPPER.....	27
ÖVERGRIPANDE OM RÄTTEN TILL BOSTAD OCH LÄGET FÖR SÄRSKILDA GRUPPER I UPPSALA LÄN .....	28
HEMLÖSHET OCH VRÄKNINGSFÖREBYGGANDE ARBETE.....	31
BOSTADSSITUATIONEN FÖR VISSA PERSONER MED FUNKTIONSNEDSÄTTNING I UPPSALA LÄN .....	36
BOSTADSSITUATIONEN FÖR UNGDOMAR OCH STUDENTER I UPPSALA LÄN.....	38
ENSAMKOMMANDE ASYLSÖKANDE BARN .....	41
BOENDE FÖR NYANLÄNDA .....	43
BOSTADSSITUATIONEN FÖR VISSA ÄLDRE PERSONER I UPPSALA LÄN.....	50
BOSTADSSITUATIONEN FÖR VÅLDSUTSÄTTA KVINNOR I UPPSALA LÄN .....	53
KOMMUNERNAS VERKTYG I ARBETET MED BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN .....	55
RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING .....	56
KOMMUNERNAS ARBETE MED BOSTADSFÖRSÖRJNING .....	57
KOMMUNALA HYRESGARANTIER .....	59
STRATEGISK MARKPOLITIK.....	60
BOSTADSFÖRMEDLING .....	62
KOMMUNALT PLANMONOPOL .....	63
STATLIGA INVESTERINGSSTÖD SOM LÄNSSTYRELSEN ADMINISTRERAR.....	64
LÄNSSTYRELSEN I UPPSALA LÄNS SLUTSATSER OCH FÖRSLAG .....	65
LÄNSSTYRELSEN I UPPSALA LÄNS SLUTSATSER OCH FÖRSLAG KAN SAMMANFATTAS I FÖLJANDE PUNKTER .....	66
LÄNSSTYRELSEN I UPPSALA LÄN VÄLKOMNAR UTREDNINGEN <i>EN SOCIALT HÅLLBAR BOSTADSFÖRSÖRJNING</i> .....	66
TESTA DEN NYA BERÄKNINGSMODELLEN I BRED SKALA FÖR ATT BEDÖMA BOSTADSBEHOVET .....	67
KÄLLFÖRTECKNING .....	68

## 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.

Länsstyrelsens regionala bostadsmarknadsanalys grundar sig i stor omfattning på kommunernas svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020. Kommunerna besvarade enkäten under perioden december 2019 – januari 2020, vilket således var innan coronapandemin bröt ut. Hur pandemin kommer att påverka bostadsmarknaden och bostadsförsörjningen i länet är i nuläget svårt att svara på. Det är dock mycket troligt att pandemin bland annat kommer att påverka bostadsbyggandet, hushållens ekonomi och förmåga att tillgodose sina bostadsbehov samt möjligheten till inträde på bostadsmarknaden och hemlösheten. Länsstyrelsen i Uppsala läns regionala bostadsmarknadsanalys 2020 blir i stor utsträckning en analys över rådande utgångsläge i länets kommuner innan coronapandemin bröt ut.

## Årscykel Länsstyrelsernas arbete med bostadsfrågan



**Källa:** Länsstyrelsen i Stockholms län

## Om Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjningsfrågor

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. Från och med år 2020 har länsstyrelserna fått ett nytt liknande uppdrag som syftar till att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar av barnfamiljer, vilket är positivt. Andelen barn som berörts av verkställda avhysningar har minskat sedan föregående år, likaså antalet ärenden. Andelen barn som berörts av ansökning om avhysning som ej verkställts har i sin tur ökat. Lärdomar från tidigare regeringsuppdrag handlar bland annat om att satsa extra på förebyggande åtgärder. Det systematiska arbetet med att integrera barnkonventionen i kommunernas verksamheter är också en viktig del. Länsstyrelsen i Uppsala län avser arbeta vidare med regeringsuppdraget, bland annat genom ökad samverkan med i första hand länets kommuner men också det civila samhället och andra myndigheter så som Kronofogdemyndigheten. Synergieffekter förväntas uppnås genom samverkan inom länsstyrelsernas uppdrag inom exempelvis integration, mänskliga rättigheter och barnrätt. I detta arbete är det viktigt att uppmärksamma såväl särskilda gruppers rättigheter och situation som den bredare strukturella hemlösheten i sig.

I ett regleringsbrevsuppdrag för 2018 hade landets länsstyrelser i uppdrag att göra en uppföljning av kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen. Uppdraget redovisades i en återslagrapportering till Näringsdepartementet den 30 mars 2018. Samtliga länets kommuner har år 2020 antagna riktlinjer för bostadsförsörjning. I tre av länets kommuner pågår en uppdatering av befintliga riktlinjer.

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.

Den regionala bostadskonferensen 2019 genomfördes den 4 december på temat *Social hållbarhet i bostadsbyggande och planering*. Landshövding Göran Enander inledde konferensen. Vid konferensen medverkade bland andra forskare vid KTH Arkitekturskolan samt Uppsala Universitet, Stockholm stad, Uppsala kommun, Östhammars kommun, Barnombudet i Uppsala län och Arbetsförmedlingen. Den regionala bostadskonferensen år 2020 kommer att genomföras den 15 december på Uppsala slott. Konferensen kommer att genomföras i samarbete med Rådet för hållbara städer.

Under hösten 2019 genomförde Länsstyrelsen i Uppsala län även kostnadsfria frukostseminarier med fokus på allas rätt till bostad. De vände sig bland annat till länets kommuner, aktörer inom civilsamhället, bostadsmarknadens aktörer med flera och ägde rum i länsstyrelsens lokaler. Syftet med seminarierna var att följa upp några av de bostadssociala frågor som märktes i regional bostadsmarknadsanalys 2019. Seminarierna behandlade universell utformning av bostäder samt romsk inkludering och likabehandling av romer på bostadsmarknaden.

## 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 2020. 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 2020 finns att tillgå via Boverkets tjänst öppna data på Boverkets hemsida [www.boverket.se](http://www.boverket.se). 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 och länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys 2020

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

Syftet med Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME) är att bidra till en kontinuerlig uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden samt spåra trender och tendenser inför den framtida utvecklingen. Enkäten innehåller kommunernas bedömningar och ger därmed enligt Boverket en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet.

Bostadsmarknadsenkäten ger en bild av utvecklingen på bostadsmarknaden över tid med möjlighet till tidsserier sedan slutet av 1990-talet. Den innehåller enligt Boverket bedömningar som inte finns i SCB:s statistik.

Bostadsmarknadsenkäten ger

- En möjlighet att få ett regionalt perspektiv på bostadsfrågorna
- Ett tillfälle att få en samlad bild av läget i kommunen och kunna jämföra med andra kommuner
- En möjlighet för kommunerna att samla förvaltningarna kring en gemensam tvärsektoriell fråga
- Ett tillfälle för länsstyrelserna att träffa kommunerna och prata om bostadsfrågor, och tvärtom.

Samtliga kommuner i Uppsala län har besvarat årets enkät som bestod av följande sex delar:

Del 1 – Läget på bostadsmarknaden

Del 2 – Bostadsbyggande

Del 3 – Allmännyttan

Del 4 – Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen

Del 5 – Läget för olika grupper

- a) unga, studenter, nyanlända, de som inte är godkända på den ordinarie bostadsmarknaden
- b) äldre, personer med funktionsnedsättning och tillgänglighet.

## Del 6 – Bostadsanpassningsbidrag, reparationsbidrag och återställningsbidrag

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 i Uppsala län har under februari 2020 besökt länets samtliga kommuner för att diskutera vad som framkommit i årets enkätsvar. 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.

Länsstyrelsen gör vid varje bostadsmarknadsanalys en fördjupning kring någon av de frågor som länsstyrelsen uppfattar att det är särskilt angeläget att sätta fokus på. Länsstyrelsen har i 2020 års bostadsmarknadsanalys ett särskilt fokus på bostadsförsörjning för alla med anledning av att länets kommuner de senaste åren har uppgivit i enkäten att det råder brist på bostäder för särskilda grupper. Bostadsförsörjningsfrågan är dock inte bara intressant ur ett individperspektiv. Den är också mycket viktig ur ett välfärdsperspektiv såväl som ur ett regionalt tillväxtperspektiv för länets samtliga kommuner. Därför är det av stor betydelse att det regionala tillväxtperspektivet kopplas ihop med bostadsförsörjningsfrågan och ingår därför som en del av bostadsmarknadsanalysen.

Denna rapport är Länsstyrelsen i 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. Vid årets kommunbesök visste ingen att coronapandemin skulle utvecklas till en pandemi som under flera år framåt kommer att få stora konsekvenser för hela samhällsutvecklingen. När denna rapport skrivs pågår pandemin med full kraft i Sverige liksom i övriga världens länder. Slutsatserna i årets rapport ska därför ses mot bakgrund av att det är mycket svårt att i nuläget göra en bedömning av hur hårt pandemin kommer att slå mot utvecklingen på bostadsmarknaden både på kortare och längre sikt.

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



## Sammanfattning

Årets regionala bostadsmarknadsanalys är annorlunda mot tidigare år med anledning av nu rådande situation med den pågående coronapandemin. Vid tiden för att denna rapport skrivs vet varken länsstyrelsen eller någon annan myndighet hur länets utveckling kommer att se ut den närmaste tiden eller det kommande året. Analysen baseras i huvudsak på kommunernas inrapporterade svar i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät. Kommunerna besvarade dock enkäten innan coronapandemin bröt ut. Om kommunernas bedömningar står sig post corona går i nuläget inte att bedöma.

Länsstyrelsen i Uppsala läns regionala bostadsmarknadsanalys 2020 kan sammanfattas i följande punkter:

- Samtliga kommuner i länet växer. Länets befolkning ökade med 7 359 personer år 2019.
- Fortsatt hög byggtakt.
- Underskott på bostäder rapporteras i länets samtliga kommuner.
- De främsta hindren för ökat bostadsbyggande uppges vara svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor, höga produktionskostnader samt brist på detaljplan på attraktiv mark
- Antagna riktlinjer för bostadsförsörjning finns i samtliga kommuner, men det är oklart hur hårt coronapandemin kommer att påverka samhällsutvecklingen
- Bostadsförsörjning *för alla* är fortsatt en utmaning nu och om tre år.

### Uppsala län växer

Uppsala läns befolkning ökade med två procent år 2019 (+ 7 359 personer) och länet har den kraftigaste befolkningsökningen i Sverige för fjärde året i följd. År 2019 växte samtliga kommuner i länet. Sedan millennieskiftet har befolkningen ökat från 294 196 invånare till 388 713 invånare<sup>1</sup>.

Kommunerna uppger att det finns hinder som begränsar bostadsbyggandet, exempelvis på grund av svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor, höga produktionskostnader samt brist på detaljplan på attraktiv mark. Trots dessa hinder är byggtakten sedan några år tillbaka hög i Uppsala län, framför allt i dess södra kommuner. I den årliga bostadsmarknadsenkät som skickas ut av Boverket uppger länets kommuner att byggandet kommer att fortsätta att vara högt under åren 2020 och 2021. Samtidigt uppger samtliga kommuner att det råder underskott på bostäder, framförallt för särskilda grupper. Underskottet bedöms kvarstå även om tre år.

Många faktorer påverkar utvecklingen på bostadsmarknaden. Bland den viktigaste är sysselsättningen. Handelskammaren i Uppsala län beräknar att omkring 30 000 anställningar i länet berörs i det omedelbara av den pågående pandemin. I nuläget är tjänstesektorn och servicebranschen där hotell-och restaurangföretagen, handeln samt vissa andra branscher utmärker sig särskilt hårt drabbad. Med anledning av den allvarliga situation dessa branscher befinner sig i har många företag tvingats permittera eller säga upp personal. Utvecklingen på den globala nivån riskerar att ge eftersläpningseffekter inför hösten och därigenom kommer delar av det

---

<sup>1</sup> 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.

exportorienterade näringslivet i länet att påverkas. Samtidigt möter vissa branscher i dagsläget en ökad efterfrågan på sina produkter.

## Bostäder för alla

Att säkerställa att det som planeras och byggs tillgodoser olika gruppers behov och rättigheter är en stor och central utmaning. I flera år har länets kommuner uppgivit i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät att det råder underskott på bostäder, så även i årets enkät. Särskilt problematisk är situationen på bostadsmarknaden för särskilda grupper. 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.

Samtidigt vill länsstyrelsen framhålla att olika processer har startats i flera av länets kommuner innan coronapandemin bröt ut för att hitta innovativa lösningar i nytt- och befintligt bostadsbestånd med syftet att möjliggöra byggande och ombyggnad av bostäder som fler har råd att efterfråga. Den nu pågående krisen kan också leda till nya innovationer när det gäller såväl teknik som sociala initiativ som utvecklar samhället i en positiv riktning. Länsstyrelsen gör bedömningen att länets samtliga kommuner är väl medvetna om problematiken. Samtliga kommuner har sedan tidigare inlett ett arbete för att hantera situationen med syftet att klara en bostadsförsörjning för alla. Det märks bland annat genom att kommunerna har antagna riktlinjer för bostadsförsörjning samt att tre av kommunerna har påbörjat en revidering av sina riktlinjer.

Frågan om att planera och bygga bostäder för alla grupper är en svår uppgift för den enskilda kommunen att lösa. Med anledning av detta pekade Länsstyrelsen i Uppsala län i föregående års regionala bostadsmarknadsanalys på behovet av en bred bostadssocial utredning med ett långsiktigt perspektiv för att trygga en bostad för alla. Länsstyrelsen välkomnar därför att regeringen under våren 2020 har beslutat att tillsätta en särskild utredare med uppdrag att ta fram förslag till *En socialt hållbar bostadsförsörjning Dir. 2020:53*.

Länsstyrelsen i Uppsala län ser 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 har de senaste åren inte varit byggvolymen i sig, utan att producera bostäder som håller en sådan prisnivå som olika hushåll har råd att efterfråga.

Sist men inte minst handlar det om att säkerställa en god samhällsbyggnad. Vi bygger inte hus – vi bygger samhällen.

# Del 1

## Läget på bostadsmarknaden i Uppsala län

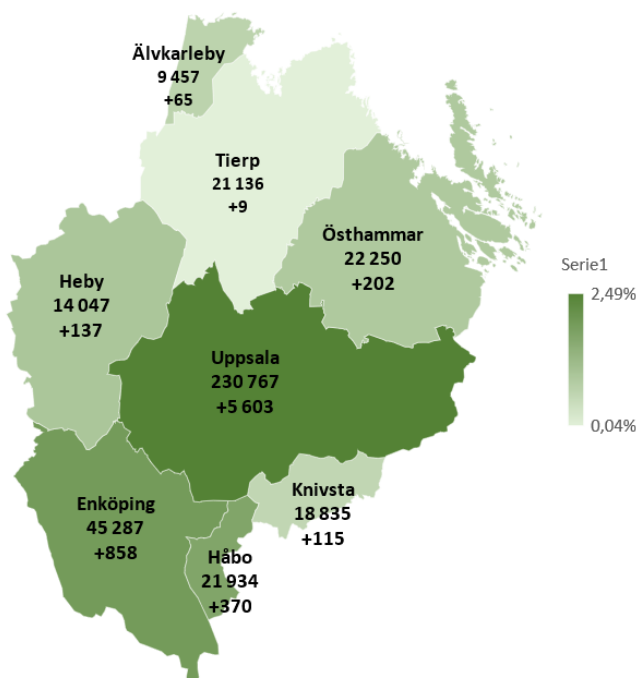


Att människor flyttar till Uppsala län är en viktig och avgörande fråga för länets välfärd, utveckling och tillväxt. Under 2019 ökade länets befolkning enligt SCB med 7359 personer enligt Statistiska centralbyråns befolkningsstatistik per den 20 februari 2020. I Uppsala län ökade befolkningsantalet under 2019 med två procent, vilket ger ett invånarantal om 383 713. Sedan millennieskiftet har befolkningen i länet ökat från 294 196 invånare till 388 713 invånare<sup>2</sup>. Det är en ökning med 94 517 invånare, eller med 24 procent<sup>3</sup> sedan millennieskiftet, jämfört med 82 158 invånare, eller med 22 procent (per 2019-05-14).

Med två procents befolkningstillväxt sticker Uppsala län ut som länet med den kraftigaste befolkningsökningen i Sverige. Störst befolkningstillväxt, procentuellt sett, står Uppsala kommun för. Näst störst är folkökningen i Enköpings kommun, följt av Håbo. Uppsala län är också det enda länet där folkmängden ökade i länets alla kommuner. Den största faktorn bakom folkökningen år 2019 var en hög nettoinflyttning från övriga län i Sverige.

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 en hållbar riktning utifrån sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter.

## Befolkningsförändring i Uppsala län 2019



**Källa:** Statistiska centralbyrån

<sup>2</sup> 2007-01-01 överfördes Heby kommun från Västmanlands län till Uppsala län. Hebys kommunkod ändrades från 1917 till 0331. Observera att länssiffrorna inte är jämförbara med länssiffrorna bakåt i tiden.

<sup>3</sup> [www.statistikdatabasen.scb.se/](http://www.statistikdatabasen.scb.se/) Senast hämtad 2020-02-20.

## Bostadsmarknadens utveckling i Uppsala län

När kommunerna besvarade Boverkets bostadsmarknadsenkät hade inte coronaviruset börjat sprida sig runt om i världen. Då fanns det inga tecken på att världen inklusive Sverige skulle stå inför en fullskalig pandemi med miljontals smittade och hundratusentals döda, samt allvarliga konsekvenser för världsekonomin. Hur bygg- och bostadsmarknaden kommer att påverkas är i nuläget för tidigt att säga. Nedan följer en redogörelse av kommunernas inrapporterade svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020. Mot bakgrund av det förändrade läget är dock viktigt att understryka att de enkätsvar som kommunerna lämnade per den 31 januari 2020 kan behöva tolkas med viss försiktighet.

Länsstyrelsen kan konstatera att kommunerna uppger att förväntat påbörjande av bostäder för åren 2020–2021 håller en fortsatt hög nivå. När kommunerna rapporterade in sina svar i bostadsmarknadsenkäten i januari 2020 fanns 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 har länets kommuner uppgivit att det råder brist på bostäder för särskilda grupper. Med särskilda grupper avses i bostadsmarknadsenkäten unga, studenter, nyanlända, personer med funktionsnedsättning samt äldre. Länsstyrelsen i Uppsala län hade i regional bostadsmarknadsanalys år 2019 ett särskilt fokus på bostadsförsörjningen för särskilda grupper. Även i årets regionala bostadsmarknadsanalys kommer särskilda grupper att vara i fokus med anledning av att kommunerna fortsatt rapporterar att det framför allt är särskilda grupper som har svårigheter att komma in på bostadsmarknaden.

Av kommunernas inrapporterade svar 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 såväl som 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 och rättigheter 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 som kan efterfrågas av hushåll med lägre inkomster. Med anledning av den nu rådande situationen på arbetsmarknaden där många anställda har blivit varslade eller uppsagda bedömer länsstyrelsen att det är särskilt angeläget att tillskapa bostäder med lägre boendekostnader. Enligt Handelskammaren i Uppsala läns beräkningar riskerar närmare 30 000 personer i Uppsala län att förlora sitt jobb i det omedelbara. Det slår hårt mot de drabbade hushållens ekonomiska situation. Länsstyrelsen bedömer att det i förlängningen kan komma att innebära att utbetalningarna av försörjningsstöd riskerar att öka vilket således innebär att kommunernas ekonomi belastas.

Att det byggs bostäder med rimliga boendekostnader 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. Vissa 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 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<sup>4</sup>.

Länsstyrelsen anser att det är av stort intresse att följa Uppsala kommuns arbete med bostadsförsörjningsfrågan. En beräkningsmodell utvecklad av konsultbolaget Tyréns inom ramen för ett samarbete med Boverket och forskningsprojektet Decode på Kungliga tekniska högskolan (KTH) har under hösten 2019 testats i Uppsala kommun. Resultaten visar att totalt cirka 9 100 hushåll i Uppsala inte har ett godtagbart boende och inte heller kan ordna ett sådant inom ordinarie utbud. Av dessa har 6 600 hushåll för svag ekonomi för att kunna skaffa sig ett godtagbart boende. Resterande 2 500 hushåll skulle ha råd med en godtagbar bostad men utestängs från det tillgängliga utbudet, i avsaknad av kötid eller kapital till kontantinsats. Modellen innehåller en konkret checklista över hur kommunens förvaltningar bör organiseras och samverka för att kunna genomföra kvalitativa analyser och insatser med fokus på hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden. Det inledande arbetet för att identifiera efterfrågan och behov bland dessa hushåll delas in i åtta moment med därtill kopplade frågeställningar; hyresnivåer, kötid och hyreskostnad, hyresnivåer efter renovering, inkomstkrav, kostnader för sociala kontrakt, kontaktnätverk, besök hos trångbodda, helhetsbild<sup>5</sup>.

## Om Uppsala läns geografiska läge

Uppsala Län har ett gynnsamt geografiskt läge. I Regional utvecklingsstrategi för Uppsala län konstateras att Uppsala stad har en central roll i länet som arbetsmarknad samt 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 län<sup>6</sup>.

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 regionen<sup>7</sup>.

---

<sup>4</sup> Bostadsförsörjning mer än bara bostadsbyggande. Länsstyrelserna 2018.

<sup>5</sup> <https://www.tyrens.se/sv/aktuellt/nyheter/utan-fakta-kan-vi-inte-loesa-bostadsbristen/> Senast hämtad 2020-05-22.

<sup>6</sup> Regional utvecklingsstrategi för Uppsala län.

<sup>7</sup> Ibid.

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 betydelse<sup>8</sup>.

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<sup>9</sup>.

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. Oavsett coronapandemin befinner sig Uppsala län i ett fortsatt expansivt läge i och med det avtal som ingicks i 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 i 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.

Även om coronapandemin nu slår hårt mot jobb, tillväxt och ekonomi ska den kommande utbyggnaden kopplat till fyra spåravtalen ses ur ett längre tidsperspektiv med sikte år 2050 och framåt. Den utbyggnad av bostäder som är kopplad till byggandet av fyra spår på Ostkustbanan kommer högt troligt att vara av stor betydelse för tillväxten och återhämtningen i ekonomin för såväl Uppsala län som omkringliggande län och hela regionens utveckling, inte minst för den ökade tillgängligheten till Arlanda.

---

<sup>8</sup> Regional utvecklingsstrategi för Uppsala län.

<sup>9</sup> Ibid.

## Färdigställda bostäder i Uppsala län

I Regional utvecklingsstrategi för Uppsala län 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 2019 färdigställdes enligt statistik från SCB totalt 3 792 bostäder (småhus och lägenheter i flerbostadshus) i länet genom nybyggnad och nettotillskott genom ombyggnad.

I Uppsala län färdigställdes 10,1 lägenheter per tusen invånare under 2019 vilket är det högsta antalet färdigställda lägenheter i hela landet. Det kan jämföras med att motsvarande siffra för hela riket är 5,4 nybyggda lägenheter per tusen invånare<sup>10</sup>.

Statistiken från SCB visar att det under år 2019 har byggts flest bostadsrätter som upplåtelseform i Uppsala län. Bostadsbyggandet sker främst i kommunerna i länets södra del. I bostadsmarknadsenkäten 2020 uppger länets kommuner att det förväntas påbörjas totalt 6 138 bostäder under åren 2020–2021. 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.

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 långivare/hårda lånevillkor samt brist på detaljplaner på attraktiv mark för närvarande begränsar bostadsbyggandet i länets kommuner. Se tabell på sidan 21.

### *Om eleffekt och dess betydelse för bland annat bostadsbyggandet*

Andra viktiga faktorer för samhällsutvecklingen är elförsörjning och eleffekt. Samhället är beroende av en stabil elförsörjning till bostäder, lokaler, industrier och infrastruktur. När det gäller eleffektfrågan har fokus det senaste året flyttats från nationell elbalans till de större städerna som har kapacitetsbegränsningar i sina elnät; bland annat Malmö, Uppsala, Västerås och Stockholm. Det är av stor betydelse att klara den ökade efterfrågan på eleffekt för att klara samhällsutvecklingen. Till dess att Svenska Kraftnät förstärkt stamnätet (transmissionsnätet), vilket tar ca 10 år, kommer det att råda kapacitetsbrist för elnätet i delar av landet. För Uppsala län förväntas dock en viss utökad kapacitet redan 2023.

Länsstyrelsen i Uppsala län har liksom länsstyrelserna i Stockholm, Skåne och Västra Götaland fått ett regeringsuppdrag (diarienummer 8021–2019) att kartlägga eleffektsituationen inom respektive geografiska område. I redovisningen av uppdraget kommer länsstyrelsen att beröra bostadsbyggande och bostadsmarknaden då dessa är två branscher som har inverkan på effektbehovet. Väl utbyggda och underhållna elnät är en förutsättning för att länet ska kunna möta den ökade efterfrågan på

---

<sup>10</sup> <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/nybyggnad-av-bostader/> Senast hämtad 2020-05-07.



bostäder för att möta länets bostadsbrist. Samtidigt har Energimarknadsinspektionen även fått ett kompletterande uppdrag att analysera kapacitetsbristen i elnätet som ska redovisas under hösten 2020. Därför lyfts frågan om eleffekt även kortfattat i denna rapport.

Elförsörjningen beskrivs av näringslivs- och branschorganisationer som en av de främsta utmaningarna för näringslivet på såväl nationell nivå som för Uppsala län. Utmaningen är inte brist på el utan kapaciteten i elnäten. Flera branscher elektrifierar hela eller delar av sin verksamhet och digitaliseringen av samhället har medfört ett markant ökat behov av eleffekt och punktvis önskemål om mycket stora eleffektuttag för datacenter motsvarande en mellansvensk stad. Samtidigt har en ökad medvetenhet om effektbristen lett till att företagen blivit bättre på att effektivisera sin elförbrukning. Uppsala län har en av landets mest utsatta situationer när det kommer till behov av eleffekt. I de södra delarna av länet finns exempel på att läget är kritiskt och medför begränsningar för såväl nyetablering som existerande verksamheter. Det finns ett högt exploateringsstryck på både bostäder och större verksamheter. I de norra delarna av länet hindrar kapacitetsbristen nyetableringar av större effektkrävande verksamheter snarare än att det påverkar expansion hos existerande verksamheter.

## Befolkningsförändring i relation till färdigställda bostäder i Uppsala län

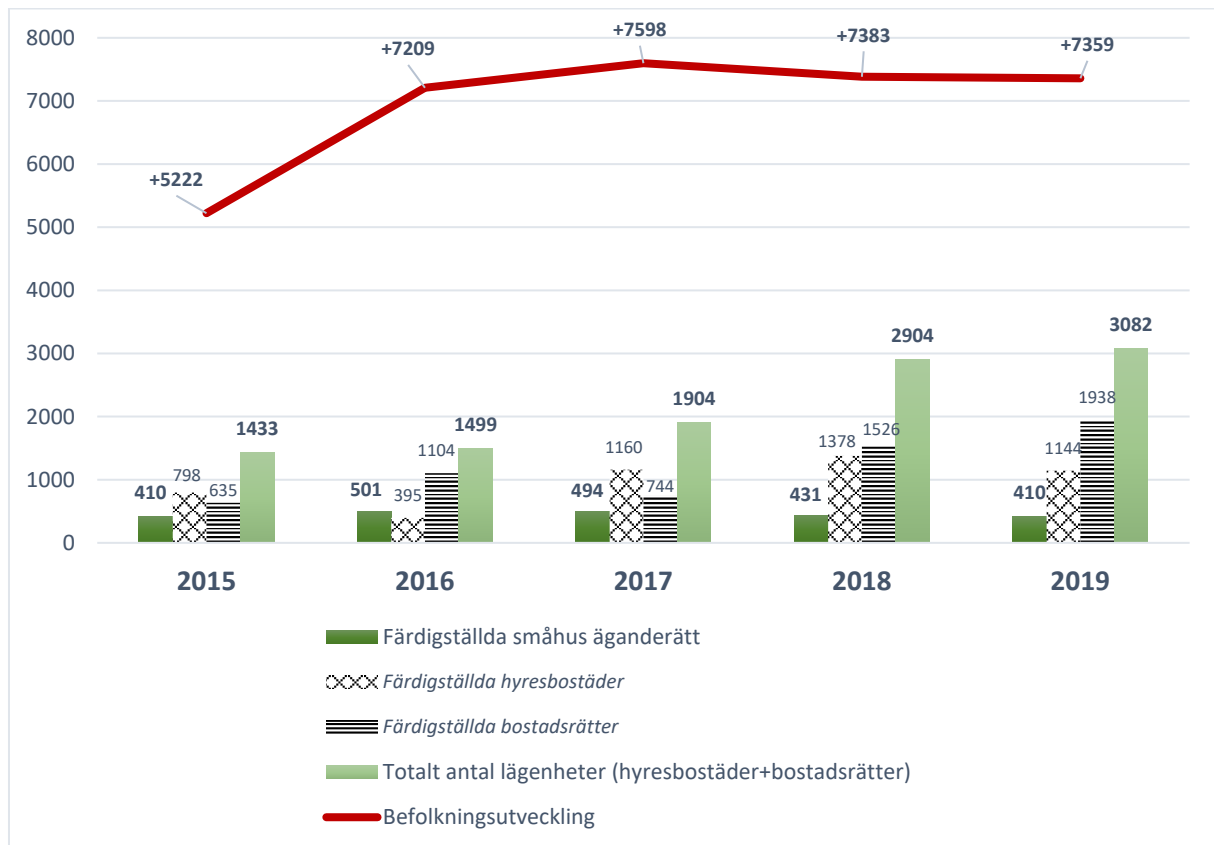
I Uppsala län har byggtakten varit hög de senaste åren. Under år 2019 färdigställdes enligt statistik från SCB totalt 3 792 bostäder (småhus och lägenheter i flerbostadshus) i länet genom nybyggnad och nettotillskott genom ombyggnad. Nedan redogör länsstyrelsen i tabeller och diagram för befolkningsförändringen i länet i relation till antalet färdigställda bostäder utifrån data från SCB, samt för kommunernas inrapporterade svar i årets bostadsmarknadsenkät beträffande förväntat påbörjande av bostäder. I Uppsala län färdigställdes 10,1 lägenheter per tusen invånare under 2019 vilket är det högsta antalet färdigställda lägenheter i hela landet. Det kan jämföras med att motsvarande siffra för hela riket är 5,4 nybyggda lägenheter per tusen invånare<sup>11</sup>.

Sedan år 2014 har 13 068 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 2014–2019. Befolkningsförändringen definieras som skillnaden mellan folkmängden vid årets början och årets slut.

---

<sup>11</sup> <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/nybyggnad-av-bostader/> Senast hämtad 2020-05-07.

## Befolkningsförändring samt färdigställda bostäder 2015–2019, Uppsala län



**Källa:** Statistiska centralbyrån (SCB). Bearbetning Länsstyrelsen i Uppsala län.

### Läget på bostadsmarknaden i Uppsala län

Det råder obalans på bostadsmarknaden i Uppsala län. Trots en hög byggtakt de senaste åren uppger länets samtliga kommuner underskott på bostäder totalt sett, samt i alla centralorter i årets bostadsmarknadsenkät. Alla kommuner utom två uppger underskott på bostäder i kommunernas övriga kommundelar. Samtliga kommuner bedömer att det kommer att vara fortsatt underskott på bostäder i kommunen om tre år, det vill säga år 2023. Tabellen nedan visar kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden år 2020 samt om tre år.

### Läget på bostadsmarknaden år 2020 och år 2023

Kommun	I kommunen som helhet	På centralorten	I kommunens övriga delar	Förväntad utveckling år 2023 i kommunen som helhet
Enköping	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Heby	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Håbo	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Knivsta	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Tierp	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Uppsala	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Älvkarleby	Underskott	Underskott	<b>Balans</b>	Underskott
Östhammar	Underskott	Underskott	<b>Balans</b>	Underskott

**Källa:** Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020.

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.

### Förväntat påbörjande av bostäder i Uppsala län enligt kommunernas bedömning

I årets bostadsmarknadsenkät uppger länets kommuner att det förväntas påbörjas totalt 6 138 bostäder under åren 2020–2021. Länsstyrelsen vill dock påpeka att kommunernas inrapporterade bedömning av förväntat påbörjande av bostäder i enkäten är förenat med osäkerhet, kanske särskilt i år då kommunernas bedömning gjordes innan coronapandemin. 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.

### Förväntat påbörjande av bostäder år 2020 och 2021 genom nybyggnad eller ändring av byggnad (nettotillskott) i flerbostadshus, småhus och bostäder för särskilda grupper

Kommun	Totalt hyresrätter	Varav bostäder för särskilda grupper*	Totalt bostadsrätter	Varav bostäder för särskilda grupper	Annan**	Antal småhus (eget ägande)	Totalt antal bostäder
Enköping	250	10	468	60	0	165	883
Heby	50	8	0	0	0	12	62
Håbo	66	6	239	0	15	39	344
Knivsta	550	0	291	0	0	50	891
Tierp	100	10	70	0	0	20	190
Uppsala	1400	676	1600	0	0	400	3400
Älvkarleby	52	36	50	0	0	40	142
Östhammar	30	30	100	0	0	96	226
<b>Uppsala län</b>	<b>2498</b>	<b>776</b>	<b>2818</b>	<b>60</b>	<b>15</b>	<b>822</b>	<b>6138</b>

**Källa:** Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020

\* 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.

Tabellen ovan visar kommunernas bedömning av förväntat påbörjande av bostäder år 2020 och 2021 genom nybyggnad eller ändring av byggnad (nettotillskott) i flerbostadshus, småhus och bostäder för särskilda grupper.

Hur bostadsmarknaden utvecklas går inte att säga med säkerhet, men om nedstängningen av näringslivet blir utdragen, varslen fortsätter att öka och arbetslösheten stiger kan det komma att leda till sjunkande bostadspriser och ett minskat bostadsbyggande. Långsiktigt kvarstår dock bostadsbehovet. Med anledning av de avtal som staten genom samordnaren för *Utredningen för att samordna större samlade exploateringar med hållbart byggande (N 2016: G)* 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*

Även om länets kommuner förväntar sig en fortsatt hög byggtakt de kommande åren finns det 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 långivare/hårda lånevillkor samt brist på detaljplaner på attraktiv mark för närvarande begränsar bostadsbyggandet i länets kommuner.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät besvarar kommunerna frågor om vilka tre faktorer som främst begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Det innebär dock inte att övriga listade faktorer saknar betydelse. Östhammars kommun lyfter 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 nedan listas de tre främsta faktorerna som kommunerna har inrapporterat i enkäten.

Faktorer som enligt kommunerna begränsar bostadsbyggandet i Uppsala län

	Enköping	Heby	Håbo	Knivsta	Tierp	Uppsala	Älvkarleby	Östhammar
Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	X		X	X		X	X	
Svårigheter för byggherrar att få långgivare /hårda lånevillkor	X						X	
Höga produktionskostnader	X	X			X	X		
Brist på detaljplan på attraktiv mark		X	X	X				
Konflikter med statliga intressen enligt miljöbalken (såsom riksintressen och strandskyddsbestämmelser)							X	X
Konflikter med allmänna intressen enligt PBL			X					
Överklaganden av detaljplaner				X				
Svag infrastruktur /osäkerhet kring framtida infrastruktur-satsningar								X
Byggherrars brist på intresse att bygga					X			
Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande		X			X			
Annan orsak	Tillgång på mark							Bristande VA-infrastruktur

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020.

## Behov av bostadsbyggande

Regeringens målsättning för att lösa bostadsbristen är att det måste byggas fler bostäder. Boverket har genomfört nya beräkningar av det regionala behovet av bostäder. Boverket beräknar att det kommer att behövas ett tillskott på drygt 640 000 nya bostäder under tioårsperioden 2018–2027, det vill säga cirka 64 000 nya bostäder per år i genomsnitt. I genomsnitt motsvarar det 6,34 nya bostäder per 1 000 invånare och år i riket.<sup>12</sup>

Boverkets beräkningar baseras på Statistiska centralbyråns (SCB:s) nationella befolkningsprognos från april 2018, som har fördelats regionalt och omräknats till förväntade hushållsförändringar under prognosperioden. Därutöver beaktas förväntade förändringar i det befintliga bostadsbeståndet. Boverket har även tagit hänsyn till att det behövs ett visst överskott av bostäder för att bostadsmarknaden ska fungera tillfredsställande.

Byggbehovet innefattar också ett framräknat initialt underskott av bostäder. Detta underskott har ackumulerats sedan 2006, vilket var det år då befolkningen började öka i en takt som översteg takten i bostadsbyggandet. Hur många bostäder som behövs beror till stor del på migrationen. SCB:s huvudscenario har kompletterats med två alternativa scenarier – utifrån antaganden om en högre respektive lägre migration. Vid antagande om en hög migration (både in- och utvandring) skulle i stället drygt 73 000 bostäder behöva tillkomma per år i snitt, och med antagande om en låg migration blir behovet i stället knappt 52 000 nya bostäder per år.<sup>13</sup>

Uppsala län har en integrerad arbets- och bostadsmarknad med huvudstadsregionen. De regionala byggbehovsberäkningarna visar att det föreligger ett byggbehov i 38 regioner, medan det i övriga 22 regioner inte behöver byggas alls med hänsyn till befolkningsutvecklingen. Analysen visar även att byggbehovet är koncentrerat till vissa delar av landet. De tre storstadsregionerna; Stockholm, Göteborg och Malmö-Lund, står för 76 procent av byggbehovet och de tio FA-regioner som har det högsta byggbehovet står sammantaget för 89 procent. Samtliga regionala byggbehovsberäkningar finns som öppna data på [www.boverket.se](http://www.boverket.se).<sup>14</sup>

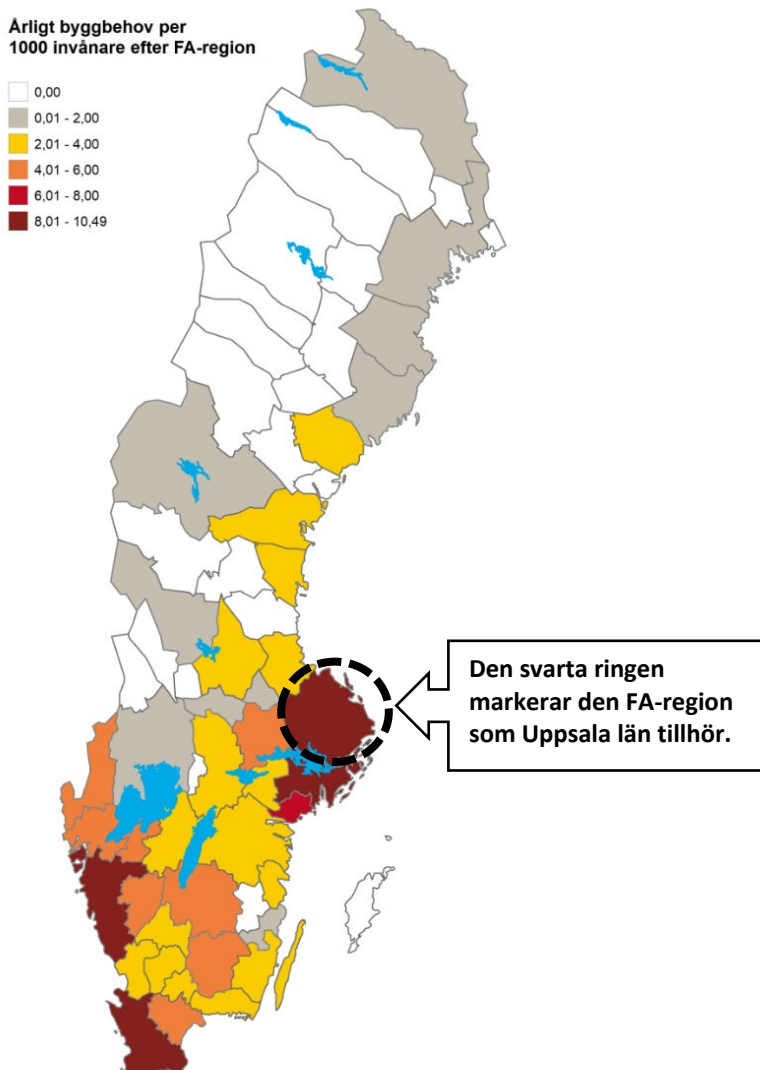
---

12 <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/byggbehovsberakningar/> Senast hämtad 2020-04-28.

13 Ibid.

14 Ibid.

## Årligt byggbehov per 1000 invånare efter FA-region



**Källa:** Boverket.

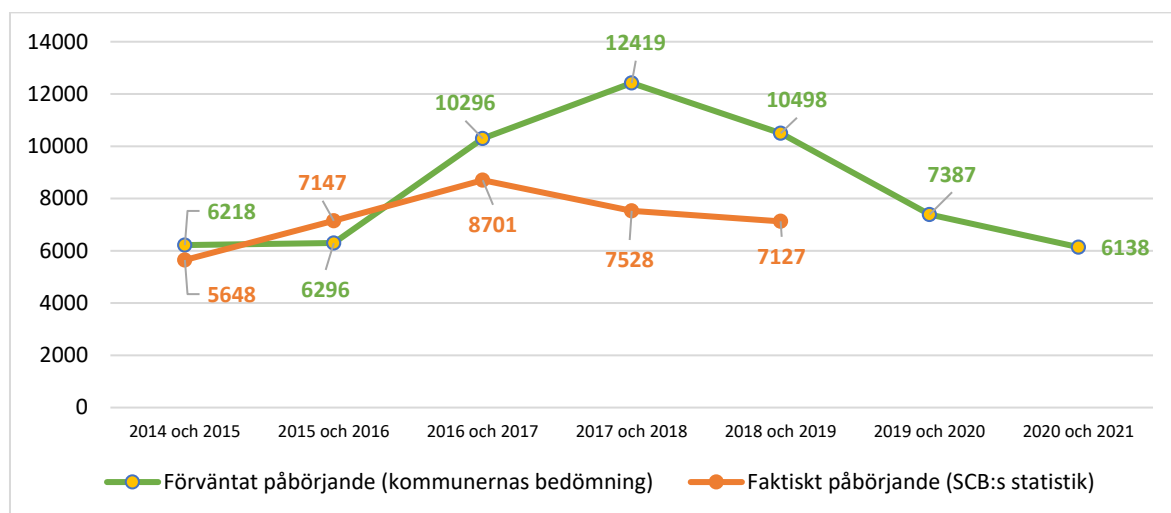
Kartan visar årligt byggbehov per 1000 invånare efter FA-region. De regionala skillnaderna på bostadsmarknaden är stora i Sverige vad gäller bostadsbrist och problematiken kopplad till bostadsmarknaden. Skillnader råder även inom och mellan Uppsala läns kommuner, vilket beskrivs närmare i avsnitten nedan. Hur stort behovet av bostäder de facto är i Uppsala läns kommuner kan Länsstyrelsen i Uppsala län för närvarande inte bedöma. Bostadsmarknadsenkäten utgår inte från beräknat bostadsbehov i kommunerna. Frågorna besvaras utifrån olika bedömningar som görs i respektive kommun. Länsstyrelsen i Uppsala län anser därför inte att det utifrån enkätsvaren går att göra någon kvalificerad bedömning av behovet av bostäder i länet. För att möjliggöra det föreslår Länsstyrelsen i Uppsala län att den beräkningsmodell som utvecklats av konsultbolaget Tyréns inom ramen för ett samarbete med Boverket och forskningsprojektet Decode på Kungliga tekniska högskolan (KTH), och som under hösten 2019 testats i Uppsala kommun, bör testas i bred skala inom ramen för bostadsmarknadsenkäten.

### Bostadsbyggandets förändring över tid i Uppsala län

Bostadsbyggandet har förändrats över tid. Fram till omkring år 2015 har bostadsbyggandet varit lågt i förhållandet till behovet, i Uppsala län samtidigt som länet haft en stark befolkningstillväxt. Det låga bostadsbyggandet har lett till en ackumulerad brist på bostäder. De senaste åren har byggtakten ökat i länet. Den största ökningen av påbörjade bostäder har framför allt varit koncentrerad till länets södra delar, särskilt i Uppsala kommun och Knivsta kommun. I länets södra kommuner, som har en integrerad arbetsmarknad med huvudstadsregionen har det funnits ett stort intresse för att bygga medan situationen i länets nordliga kommuner har sett annorlunda ut, vilket bland annat beror på att marknaden ser annorlunda ut där. Det kan exempelvis handla om att efterfrågan inte är lika hög eller att det är en för stor ekonomisk risk att bygga på en mindre marknad. Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor och svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor är andra faktorer som begränsar bostadsbyggandet. Det kan också vara konflikter med statliga intressen enligt miljöbalken såsom riksintressen och strandskyddsbestämmelser som begränsar möjligheterna till bostadsbyggande. Se vidare under rubrik *Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i Uppsala län* på sidan 21.

Samtliga kommuner i Uppsala län har de senaste åren, totalt sett, uppgett brist på bostäder i bostadsmarknadsenkäten, så även i år. Statistiken de senaste åren visar dock att det råder ett gap mellan förväntat bostadsbyggande och det faktiska byggandet, vilket beskrivs närmare nedan.

#### Förväntat påbörjande av bostäder i Uppsala län perioden 2014–2021 (kommunernas bedömning) jämfört med faktiskt påbörjande (SCB:s statistik)



**Källa:** Regional bostadsmarknadsanalys för Uppsala län 2014–2019 samt SCB 2020-05-07.  
Bearbetning Länsstyrelsen i Uppsala län.

Tabellen ovan visar kommunernas inrapportering i Boverkets bostadsmarknadsenkät perioden 2014–2021 avseende förväntat påbörjande av bostäder (småhus, hyresrätt samt bostadsrätt), samt det faktiska antalet påbörjade bostäder enligt SCB:s 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 2018 och 2019 påbörjades totalt 7 127 bostäder i länet. Kommunernas förväntade påbörjande enligt deras inrapportering i Boverkets bostadsmarknadsenkät var dock betydligt högre



(10 498 bostäder). Detsamma gäller för år 2017 och 2018 då det enligt SCB:s statistik påbörjades 7 528 bostäder i länet i jämförelse med kommunernas inrapportering om förväntat påbörjande till 7528 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 förra årets och 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. Mot bakgrund av diskrepansen mellan förväntat påbörjande och faktiskt utfall vill Länsstyrelsen i Uppsala län även i denna års regionala bostadsmarknadsanalys påpeka att Boverket inför nästa års enkät bör se över frågeställningen angående förväntat påbörjande.

### Hållbar regional tillväxt, arbetsmarknad och pendling

Det senaste årtiondet har präglats av tillväxt i länet. Det är i nuläget svårt att överblicka de ekonomiska konsekvenserna för länet med anledning av coronapandemin, men länsstyrelsen kan konstatera att det är av avgörande betydelse för utvecklingen av arbetsmarknaden att det finns olika typer av bostäder att efterfråga för att människor med olika kompetenser ska kunna flytta till länets kommuner både nu och framöver.

I februari 2020 genomförde Länsstyrelsen i Uppsala län kommunbesök för att föra en dialog kring de inlämnade enkätsvaren. Under dessa dialoger gav kommunerna bland annat en övergripande bild över utvecklingen i sina respektive kommuner, exempelvis beträffande läget på arbetsmarknaden och förutsättningarna för regional tillväxt. Kommunernas förutsättningar för att göra antaganden och planera regionala tillväxtfrågor har dock kraftigt förändrats på grund av varsel och permitteringar till följd av coronapandemin. I en jämförelse mellan april 2019 och april 2020 ser Arbetsförmedlingen att för Uppsala län har andelen nyinskrivna sökanden ökat med cirka 130 procent och att personer som är öppet arbetslösa eller i någon form av program ökats med 29%<sup>15</sup>. Vissa av länets förutsättningar kvarstår dock oaktat den regionala tillväxten. Bostadsfrågan går hand i hand med arbetsmarknadsfrågan vilket i sin tur är en förutsättning för regional tillväxt.

Uppsala är ett exporttungt län. Enligt Handelskammaren i Uppsala län exporterar de privata life science-bolagen i Uppsala för cirka 28 miljarder kronor<sup>16</sup>. En minskad internationell handel kan komma att drabba länet hårt. En minskad regional tillväxt riskerar att påverka sysselsättningsgraden negativt vilket i sin tur kan ha inverkan på bostadsmarknaden. En osäkerhet kring framtida inkomster kan bidra till en försiktighet vid större skuldsättningar, vilket riskerar att driva bostadspriser nedåt.

---

15 Arbetsförmedlingens månadsstatistik april 2020, Uppsala län. Senast hämtad 2020-05-11.

16 Stockholms Handelskammare. Rapport 2019:04."En injektion till Life Science, tio förslag för att stärka Uppsalas tillväxtkatalysator". Publicerad oktober 2019.

Tillgång till bostäder, service, arbetsplatser och infrastruktur med flera faktorer styr var människor väljer att bosätta sig och påverkar deras behov att resa samt val av färdmedel. Pendling skapar möjligheter till arbete och utbildning. Finns inte möjlighet att bosätta sig nära arbetet eller att pendla dit riskerar företagen att drabbas av kompetensförsörjningsbrist, vilket i sin tur hämmar den regionala tillväxten. Uppsala län har en jämförelsevis stor andel pendlare inom länet samt till och från andra län. Stockholm-Uppsala är ett av mest trafikerade pendlingsstråken i landet. Ungefär 43 000 personer pendlar ut från Uppsala län, cirka 20 000 personer pendlar in till Uppsala län<sup>17</sup> och cirka 18 000 personer pendlar över kommungränser inom länet<sup>18</sup>. Fyrspårssatsningen mellan Stockholm och Uppsala är en viktig del i pendlingsmöjligheterna, men även Dalabanan är betydelsefull. Dalabanan bidrar till ökad pendling över länsgränsen till Dalarna och Västmanland samt är av betydelse för bosättning i länets västra delar. Väg 288 är en livsnerv för länets östra delar och är avgörande för såväl godstrafik som möjligheten att pendla för arbete och studier. Det är därför viktigt att slutetappen av ombyggnaden av väg 288 genomförs för att ytterligare underlätta pendlingen och godstransporter i denna del av länet, men också för att underlätta anläggandet av den kommande utbyggnaden av slutförvaret i Forsmark. Utbyggnad och underhåll av såväl järnväg som väg i kombination med bredbandsutbyggnad är avgörande för att det ska vara attraktivt att bosätta sig utanför tätorterna.

Geografiskt har Uppsala län en struktur med tätorter lokaliserade längs de större kommunikationsstråken in till länets och angränsande läns större orter. Kapacitetsförstärkande resurser behöver koncentreras längs med dessa stråk. Flera av länets största arbetsgivare ligger dock utanför de större tätorterna, som exempelvis Forsmarks kärnkraftverk i Östhammar, Sandvik Coromant i Gimo. Några av de snabbast växande företagen, exempelvis e-handelskluster i Morgongåva i Heby kommun och logistikkluster i Håbo kommun, ligger även de utanför länets största städer. Pendlingsmöjligheterna behöver därför förbättras även utanför de större stråken då infrastrukturen med varutransporter och persontrafik med bil medför att vägarna blir flaskhalsar. Förstärkt kollektivtrafik, ökad satsning på cykelstråk samt att ha ett "helaresanperspektiv" med naturliga övergångar mellan kollektivtrafiken och andra trafikslag och en synkning av tidtabeller är viktigt såväl ur ett klimatperspektiv som ur ett folkhälsoperspektiv samt för minskad belastning och trängsel i vägnätet.

---

17 <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/sysselsattning-forvarvsarbete-och-arbetstider/registerbaserad-arbetsmarknadsstatistik-rams/pong/tabell-och-diagram/antal-pendlare-per-lan-och-kommun-2018/> Senast hämtad 2020-06-08.

18 <http://www.regionfakta.com/uppsala-lan/arbete/arbetspendling-inom-lanet/> Senast hämtad 2020-04-30.

## Del 2

# 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)*



## Övergripande om rätten till bostad och läget för särskilda grupper i Uppsala län

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.<sup>19</sup>

För att få en helhetsbild av läget på bostadsmarknaden i länet bedömer Länsstyrelsen i Uppsala län att situationen för särskilda grupper behöver vägas in. I kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten framgår att ungdomar, studenter, äldre, personer med funktionsnedsättning samt nyanlända har svårigheter att få sina behov och rättigheter tillgodosedda. Dessa grupper möter inte sällan en särskilt utsatt situation på bostadsmarknaden. För vissa grupper har kommunen ett särskilt ansvar att tillhandahålla boenden. Det handlar exempelvis om vissa äldre personer, vissa personer med funktionsnedsättning och vissa nyanlända som fått uppehållstillstånd. Majoriteten av Uppsala läns kommuner har rapporterat om underskott av bostäder för nämnda grupper flera år i rad. Denna trend ser inte ut att förändras i närtid.

### Övergripande bostadsmarknadsläge för särskilda grupper, Uppsala län

Kommun	Ungdomar	Studenter	Vissa äldre	Vissa personer med funktionsnedsättning	Nyanlända - Anvisade	Nyanlända - Självbosatta
Enköping	Balans	Ej aktuellt	Överskott	Underskott	Underskott	Underskott
Heby	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Balans	Balans
Håbo	Underskott	Ej aktuellt	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Knivsta	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Balans	Balans
Tierp	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott
Uppsala	Underskott	Underskott	Överskott	Underskott	Underskott	Underskott
Älvkarleby	Underskott	Ej aktuellt	Balans	Balans	Ej aktuellt. Tar ej emot nyanlända.	Underskott
Östhammar	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020.

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 länet. Det byggs mycket 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.

19 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)

Hysesrätten är den upplåtelseform som flest grupper har möjlighet att efterfråga eftersom den inte kräver någon kapitalinsats. 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. Länsstyrelsen bedömer utifrån kommunernas beskrivningar av situationen på bostadsmarknaden i samband med kommunbesöken i februari 2020 att det framförallt råder brist på hyresrätter med lägre hyror. Nyproducerade hyresrätter har ofta 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.

### *Kartläggning över hushålls möjligheter att få tillgång till en bostad i Uppsala län*

Under hösten 2019 genomförde Länsstyrelsen i Uppsala län en kartläggning över hushålls möjligheter att få tillgång till en bostad i länet. Kartläggningen genomfördes hösten 2019 av Ellen Adolfsson, en av Länsstyrelsen i Uppsala läns praktikanter under handledning av Karin Lindeberg. Syftet med kartläggningen var att undersöka hur möjligheterna ser ut för olika hushåll att få tillgång till en bostad i länet samt öka kunskapen om kommunernas och de kommunala bostadsbolagens utmaningar inom bostadsförsörjningen.

Utgångspunkten för kartläggningen var Länsstyrelsen i Uppsala läns regionala bostadsmarknadsanalys för år 2019, som hade ett särskilt fokus på bostadsförsörjning för särskilda grupper i Uppsala län. Kartläggningen är avgränsad till Uppsala län, och grundar sig i intervjuer med tjänstepersoner från majoriteten av länets kommuner och kommunala bostadsbolag samt med en tjänsteperson vid Sveriges kommuner och regioner (SKR). Respondenterna har intervjuats kring hushålls möjligheter att få tillgång till bostad. Nedan sammanfattas Länsstyrelsen i Uppsala läns slutsatser i kartläggningen.

I Uppsala län finns sju kommunala bostadsbolag och en stiftelse som förvaltar en stor del av utbudet av hyresbostäder i länet. Befolkningstillväxten i länets kommuner ställer krav på bostadsförsörjningen, i synnerhet för att möta de behov som finns på bostadsmarknaden avseende prisrimliga bostäder. Men, att bygga nya bostäder och renovera befintligt bestånd utan stora hyreshöjningar är en utmaning för de kommunala bostadsbolagen.

I de intervjuer som genomförts med länets kommuner och bostadsbolag inom ramen för kartläggningen framkommer ett stort engagemang avseende att skapa bostäder för alla länets invånare som är socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbara. Det framgår tydligt att kommunerna och bostadsbolagen vill skapa ett samhälle för alla som är hållbart över tid. Däremot påvisar intervjuerna med kommunerna och bostadsbolagen att de står inför utmaningar att klara det.

De utmaningar som framkommit utgår framför allt från problematiken att få ner kostnaderna för nybyggnation och renovering, och vilken betydelse det har för hyressättningen. Majoriteten av bolagen nämner att det är svårt att pressa ner hyrorna för nybyggnation, men att det även gäller för renoveringar av befintliga bestånd då renoveringar riskerar att leda till att deras hyresgäster inte har råd att bo kvar.

Vid nybyggnationer och renoveringar av befintligt bestånd har flera av bolagen poängterat att det har varit positivt att kunna söka och tilldelas statliga investeringsstöd. Investeringsstöden har hjälpt

till att minska deras egna kostnader, vilket möjliggjort att hålla nere hyresnivåerna. Bostadsbolagen berättar om hur de arbetar för att inte höja hyror mer än nödvändigt vid renoveringar av det befintliga beståndet, men att det kan vara svårt att inte göra hyreshöjningar vid stora renoveringar. I de fall där hyreshöjningar har varit oundvikliga uppger flera av de bostadsbolag som intervjuats att det har varit ett nära samarbete med Hyresgästföreningen för att skapa en upptrappning av hyrorna med syftet att underlätta för hushållen. Målet är att ingen ska behöva flytta på grund av en chockhöjning av hyrorna, bostadsbolagen framhåller att de vill värna om sina hyresgäster.

Att hyror ökar vid renoveringar, och att nyproducerade bostäder har högre hyror är något som tjänstepersoner på kommunerna bekräftar. I intervjuer med representanter från kommunernas socialförvaltningar berättas det om svårigheter med försörjningsstöd där hushåll bor i bostäder med en för hög hyra för att kunna klara sina andra levnadsbehov, och att försörjningsstödet faktiskt har ett tak. En kommun i länet har börjat se över de kommunalekonomiska bedömningarna för att skapa en översikt av försörjningsstöden.

En viktig del som framkom i intervjuerna är betydelsen och behovet av en utbredd samverkan mellan kommunernas förvaltningar såsom samhällsbyggnadsförvaltningen, arbetsmarknadsförvaltningen och socialförvaltningen. Samhällsbyggnadsprocessen är nära sammanlänkad med arbetsmarknadsfrågor och den kommunala ekonomin. Det framkommer att det är viktigt att ta tillvara kompetenserna i de olika förvaltningarna för att få fram de bästa möjliga lösningarna.

Mot bakgrund av de intervjuer som har genomförts under kartläggningen kan länsstyrelsen konstatera att en av svårigheterna när det kommer till att få ner boendekostnaderna är kopplade till byggmaterial och entreprenadkostnader. Detta framhölls som anledningen till att det är svårt att hålla nere hyrorna och möjliggöra byggande av prisrimliga bostäder.

Utifrån intervjuerna som gjorts kan länsstyrelsen konstatera att det är en balansgång att producera bostäder som är prisrimliga och materiellt hållbara, men också att det pågår ett kontinuerligt arbete med att hålla nere kostnader vid renoveringar och nyproduktion. Det är av såväl ekonomiskt intresse på organisation- och kommunnivå som av intresse för att skapa ett socialt hållbart samhälle.

En positiv utveckling är att en del bostadsbolag valt att tillåta försörjningsstöd som inkomst för att få tillgång till bostad. Att tillåta försörjningsstödet som inkomst skapar en bostadsmarknad där fler har möjlighet att efterfråga de bostäder som finns på marknaden. Det ekonomiska biståndet som efterfrågas av hushåll, så som försörjningsstöd, grundar sig i fler faktorer än just hyresnivåer. Det handlar om att klara livsföringen i sig, och där ingår även kostnaderna för en bostad.

Bostadsbolagen uppger att de har en nära kontakt med Sveriges Kommuner och Regioner (SKR). Några av bolagen samverkar med Hyresgästföreningen för att lägga upp strategier och avtal om intrappning av hyreshöjningar så att det finns möjlighet för hyresgästerna att anpassa sig i de fall där hyreshöjningar är oundvikligt.

I de genomförda intervjuerna finns ett gemensamt mönster. Kommunerna och bostadsbolagen arbetar aktivt med att hitta lösningar som är både hållbara och effektiva för att öka möjligheterna att få tillgång till bostad i Uppsala län. Det framkommer dock att det finns förbättringsmöjligheter i samverkan mellan de olika förvaltningarna, vilket har nämnts av såväl kommunerna, bostadsbolagen som av Sveriges kommuner och regioner (SKR). Det behövs även ett större uppföljningsarbete kring hur arbetet går med att säkerställa att de bostadsförsörjningsplaner kommunerna har beslutat om följs.

Länsstyrelsen vill understryka att kartläggningen är begränsad och inte ska ses som en heltäckande undersökning, men den ger en bild av hur kommunerna och de kommunala bostadsbolagen ser på situationen samt några av de utmaningar som finns på bostadsmarknaden. Boendesegregation, trångboddhet, social utsatthet, ekonomiskt bistånd och gentrifiering, vilka bidrar till en ojämlik bostadsmarknad har inte analyserats närmare inom ramen för denna kartläggning. Det är också av stor betydelse att få intresseorganisationers, civilsamhällets samt privata aktörers perspektiv på situationen. De finns inte representerade inom ramen för denna kartläggning. Länsstyrelsen kan mot bakgrund av det konstatera att det inte går att dra några säkra slutsatser utifrån kartläggningen och att det är viktigt att myndigheten belyser dessa frågor ur ett bredare perspektiv.

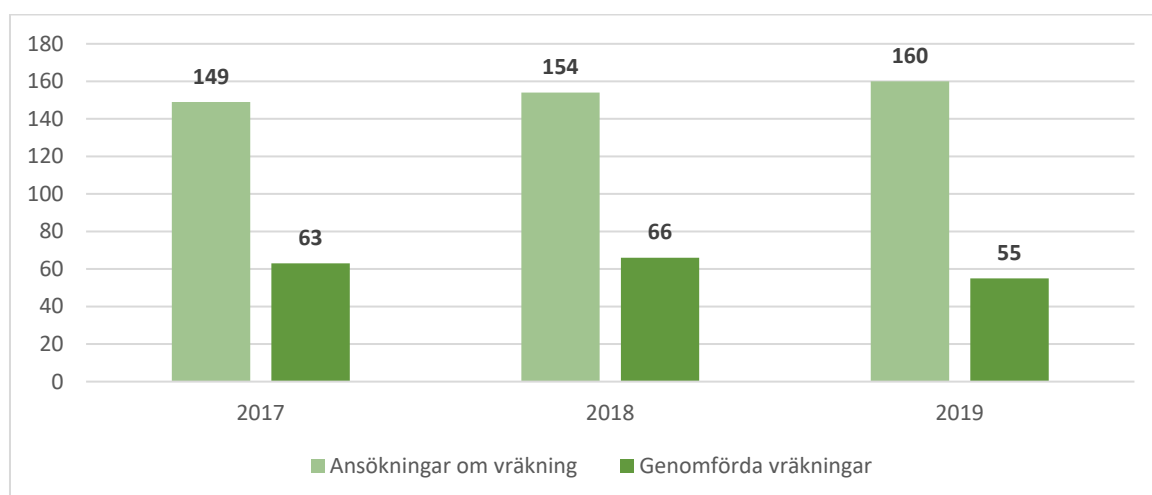
## Hemlöshet och vräkningsförebyggande arbete

### *Hemlöshet och vräkningsförebyggande arbete i Uppsala län*

Strukturell hemlöshet beror bland annat på miss-matchning mellan utbud och efterfrågan på exempelvis storlekar på bostäder, brist på bostäder som hushåll med genomsnittliga eller lägre inkomster har råd att efterfråga, för höga krav för att godkännas som hyresgäst och/eller diskriminering på bostadsmarknaden. Gemensamt för de som drabbas av strukturell hemlöshet är att de saknar socialt stödbehov och därför sällan berörs av socialtjänstens förebyggande åtgärder, till skillnad från den sociala hemlösheten där individen ofta behöver någon form av stödinsats för att klara sitt boende.

Antalet ansökningar om avhysning har ökat i länet sedan 2016. År 2019 tog Kronofogdemyndigheten emot 160 ansökningar om avhysning. Myndigheten verkställde totalt 55 av dessa, enligt statistiken nedan. Statistiken visar därmed på en viss minskning av verkställda vräkningar i relation till föregående år.

### **Ansökningar om och genomförda vräkningar i Uppsala län (2017–2019)**



**Källa:** Kronofogdemyndigheten, Helårsstatistik vräkningar, Ansökta och genomförda vräkningar 2017–2019

### Kommunernas åtgärder för att motverka eller avhjälpa hemlöshet

Kommunerna vidtar olika åtgärder för de personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Tabellen nedan visar kommunernas åtgärder för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Den vanligaste åtgärden är uthyrning av andrahandslägenheter till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Det är också relativt vanligt med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar och med överenskommelser med det allmännyttiga bostadsföretaget för att sänka kraven på de bostadssökande. Ingen av kommunerna tillämpar bostad först.

#### Vidtagna åtgärder för att motverka eller avhjälpa hemlöshet

	Enköping	Heby	Håbo	Knivsta	Tierp	Uppsala	Älvkarleby	Östhammar
Hyresgarantier	X		X					
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar	X	X	X		X			
Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande	X		X			X		
Överenskommelse med privata fastighetsägare att de ska sänka kraven på de bostadssökande								
Egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt) till personer som inte blivit godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden								
Uthyrning av andrahandslägenheter till personer enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 § som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden	X	X			X	X	X	X
Bostad först								
Annat			X	X				

Som annat anges att kommunen kan agera borgenär och att den enskilda vid hot om vräkning får om möjligt stöd via brev.

**Källa:** Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020



### Förtur till bostad under år 2019 i Uppsala län

Sex av länets åtta kommuner hade år 2019 någon form av förturssystem för att få en bostad i kommunen, vilket tabellen nedan visar.

#### Förtur till bostad år 2019, Uppsala län

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

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020

#### Grupper som har givits förtur till bostäder år 2019, Uppsala län

	Enköping	Heby	Håbo	Knivsta	Tierp	Uppsala	Älvkarleby	Östhammar
Kommunen har inte gett någon förtur under 2019			X		X			
Personer som fått arbete i kommunen (och som bor utom pendlingsavstånd)							X	
Personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet (exempelvis med hiss)		X						
Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad	X							
Självbosatta nyanlända personer								X
Hemlösa		X				X		
Kvinnor i behov av skyddat boende	X	X				X		
Personer med andra förtursgrunder	X*	X*						

\*Som andra förturgrunder uppges framförallt förtur beslutad av socialtjänst.

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020

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

Samtliga kommuner uppger att de hyr ut lägenheter till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Fem kommuner framhåller att ändamålet i vissa fall är att hushållet så småningom ska överta hyreskontraktet och bo kvar utan tillsyn eller utan särskilda villkor och regler. Två kommuner uppger att detta inte är ändamålet och en kommun har inte svarat. I fyra kommuner flyttade andrahandshyresgäster med tillsyn och/eller särskilda villkor vidare till en annan bostad som de fick förstahandskontrakt på under 2019. Tre kommuner saknar denna typ av uppgifter och en kommun uppger att det inte skett någon sådan flytt. I fem kommuner har det inom ramen för andrahandsuthyrningen skett 23 avhysningar av hushåll utan barn.

Kommunerna i Uppsala län har sammantaget uppgett att de per den 1 januari 2019 hade 837 andrahandsboenden i sitt bestånd, med ursprunglig upplåtelseform enligt tabellen nedan. Detta är en minskning med 163 boenden sedan föregående år (2018).

**Antal bostäder som hyrs ut i andra hand**

Kommunal andrahandsuthyrning	Antal bostäder
Hysesrätter	539
Bostadsrätter	279
På annat sätt	19
<b>Totalt antal bostäder</b>	<b>837</b>

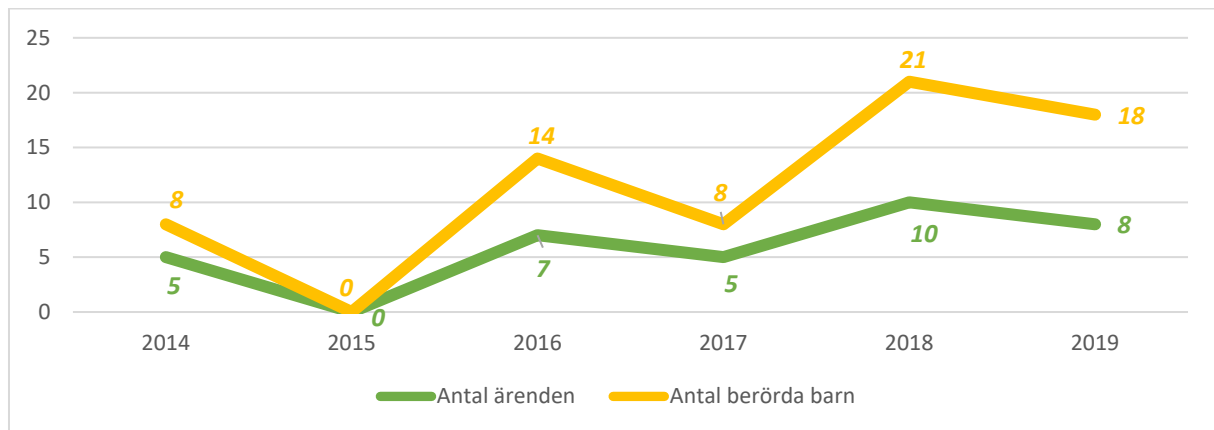
Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020

*Vräkningar och vräkningsförebyggande arbete riktat mot barn och barnfamiljer*

I Uppsala län har det under 2019 verkställts åtta ärenden om avhysning där barn har berörts. Sju av de sökande har varit kommunala/allmännyttiga bostadsbolag. I sju av fallen rör det sig om vräkningar där barn har varit permanentboende. I fem av fallen rör det sig om en ensamstående förälder, varav tre är kvinnor och två är män, som vräkts. Tre av åtta verkställda vräkningar har berört barn som andrahandshyresgäst eller inneboende. Tre av åtta verkställda vräkningar avser hyresskuld, resterande fem avser annat (ej specificerat). Hyresskulden för de tre vräkningarna är 6 900 kr, 9 002 kr och 47 990 kr. Vid två vräkningstillfällen har barn varit närvarande vid själva vräkningen. I bägge fallen har vräkningen även avsett inneboende/andrahandshyresgäst. Socialtjänsten var närvarande vid ett av dessa tillfällen.

Sex kommuner uppger att det fanns hemmavarande barn under 18 år bland de hushåll som hyr i andra hand av kommunen med tillsyn och/eller särskilda villkor den 1 januari 2020. Två kommuner uppger att de saknar denna typ av uppgifter. Det rör sig totalt om minst 206 barn i Uppsala län. I en av kommunerna har en barnfamilj som hyrt i andra hand av kommunen avhysts.

### Barn berörda av verkställd avhysning 2014–2019



Källa: Kronofogdemyndigheten, Fördjupad statistik för vräkningar som berört barn, 2014–2019.

### Barn berörda av verkställd avhysning år 2019, Uppsala län

Kommun	Antal barn	Permanent boende	Växelsvis boende	Umgängesbarn
Håbo	3	3	0	0
Tierp	5	5	0	0
Uppsala	10	8	0	2
<b>Totalt i länet</b>	<b>18</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

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

Källa: Kronofogdemyndigheten, Barn berörda av verkställd avhysning, 2019

### Barn berörda av ansökan om avhysning som ej verkställts år 2019, Uppsala län

Kommun	Antal barn	Permanent boende	Växelsvis boende	Umgängesbarn
Enköping	10	10	0	0
Heby	7	7	0	0
Tierp	5	3	2	0
Uppsala	20	16	3	1
<b>Totalt i länet</b>	<b>42</b>	<b>36</b>	<b>5</b>	<b>1</b>

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

Källa: Kronofogdemyndigheten, Barn berörda av ansökan om avhysning som ej verkställts, 2019

## Bostadssituationen för vissa personer med funktionsnedsättning i Uppsala län

### *Funktionshinderspolitiken och FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som grund*

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). Samtliga fyra områden är applicerbara på frågor som rör rätten till bostad. Det kan till exempel handla om att beakta universell utformning i planering och utformning av bostäder, om kommuners arbete med enkelt avhjälpna hinder, om att personer med funktionsnedsättning inte diskrimineras på bostadsmarknaden eller bostad med särskild service inom ramen för LSS.

Artiklarna 18, 19 och 28 i FN:s konvention 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.<sup>20 21</sup> Artikel 23 i barnkonventionen stadgar att konventionsstaterna erkänner att ett barn med en funktionsnedsättning bör åtnjuta ett fullvärdigt och anständigt liv under förhållanden som säkerställer värdighet, främjar självförtroende och möjliggör barnets aktiva deltagande i samhället.

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

#### *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:

- Gruppboende
- Serviceboende
- Annan särskilt anpassad bostad.

Gruppboende och serviceboende är att betrakta som bostäder med särskild service. Där ingår fast bemanning och omvårdnad. Detta gäller dock inte 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.<sup>22</sup>

---

20 Art. 18, 19, 28, FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning (CRPD)

21 Socialstyrelsen, Bostad med särskild service för vuxna enligt LSS, 2018

22 Ibid.

### Bostadssituationen för personer med funktionsnedsättning i Uppsala län

Länets kommuner har i bostadsmarknadsenkäten sammantaget uppgett att det återfinns 1 232 bostäder klassade som särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning i Uppsala län. Detta är 39 fler bostäder än vad kommunerna uppgav under föregående år. 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).

Tabellen nedan visar att det i sex av länets åtta kommuner råder underskott på bostäder inom särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning. Det råder underskott på såväl gruppboendestäder som serviceboendestäder i majoriteten av länets kommuner. Boendeformen särskilt anpassad bostad saknas hos nästan samtliga kommuner.

Kommunerna har svårt att klara bostadsförsörjningen för personer med funktionsnedsättning. Hälften av länets kommuner uppger att behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning inte kommer att vara täckt inom en femårsperiod. Som orsak till detta uppger kommunerna bland annat att det fortfarande råder generell brist på bostäder och att kötiderna till aktuella boendeformer är långa. Ett antal kommuner har börjat upphandla boendeplatser av privata aktörer, inklusive boendeplatser i andra kommuner än hemkommunen. Tabellen nedan visar antal bostäder inom särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning per kommun i Uppsala län år 2019.

#### Antal bostäder särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning år 2019, Uppsala län

Kommun	Antal bostäder
Enköping	109
Heby	31
Håbo	45
Knivsta	17
Tierp	70
Uppsala	897
Älvkarleby	17
Östhammar	46
<b>Totalt antal bostäder</b>	<b>1 232</b>

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020

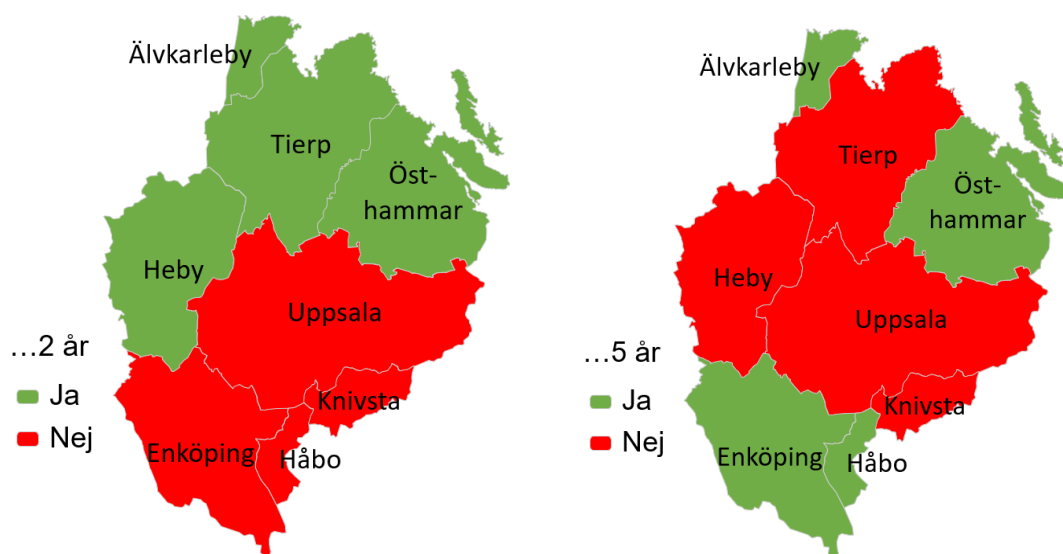
## Bostadsmarknadsläget för personer med funktionsnedsättning

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

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020

Tabellen ovan visar kommunernas nulägesbedömning av utbudet på bostäder inom särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning.

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



Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020

## Bostadssituationen för ungdomar och studenter i Uppsala län

Samtliga kommuner utom två bedömer att det är underskott på bostäder för ungdomar. Enligt kommunernas enkätsvar 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 situationen för studenter på bostadsmarknaden anger fyra kommuner att studentbostäder inte är aktuellt i kommunen då gruppen studenter inte finns i kommunen. Tre kommuner uppger obalans

underskott av bostäder för studenter. Orsakerna till obalans uppges vara att det generellt finns få lediga bostäder och att det finns för få små bostäder med överkomliga hyror. En av länets kommuner uppger balans på bostäder för studenter.

#### Bostadsmarknadsläget för ungdomar och studenter

Kommun	Läget på bostadsmarknaden för ungdomar	Särskilda ungdomsbostäder finns i kommunen	Läget på bostadsmarknaden för studenter	Särskilda studentbostäder finns i kommunen	Åtgärder för att underlätta situationen för ungdomar på bostadsmarknaden pågår
Enköping	Balans	Ja	Studentbostäder finns inte i kommunen	Nej	Ja
Heby	Underskott*	Nej	Studentbostäder finns inte i kommunen	Nej	Ja
Håbo	Underskott	Nej	Studentbostäder finns inte i kommunen	Nej	Ja
Knivsta	Underskott	Nej	Underskott	Ja	Nej
Tierp	Underskott	Nej	Underskott	Ja	Nej****
Uppsala	Underskott	Ja	Underskott	Ja	Ja
Älvkarleby	Underskott**	Nej	Studentbostäder finns inte i kommunen	Nej	Ja
Östhammar	Balans***	Nej	Balans	Ja	Nej

\* Baserat på marknadsanalys.

\*\* Allmännyttan har en situation med kö på hyresrätter och ingen särskild förtursregel för ungdomar.

\*\*\* Variation mellan olika orter inom kommunen.

\*\*\*\* Ungdomar får samma service som övriga som söker bostad i kommunen. Det sker inga riktade insatser enbart mot ungdomar.

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020.

#### Insatser för att främja ungdomars inträde på bostadsmarknaden

I majoriteten av länets kommuner sker ett generellt arbete med satsningar på att bygga små lägenheter med lägre hyreskostnader för samtliga målgrupper i kommunerna.

Enköpings kommun uppger balans på bostadsmarknaden för ungdomar. Utöver en generell satsning på bostadsbyggande som även gynnar ungdomar nyproduceras bostäder med överkomliga hyror avsedda för ungdomar. Bostäder byggs också om som är avsedda för ungdomar.

Heby kommun uppger att underskottet på bostäder för ungdomar beror på att det generellt finns få lediga bostäder, att det finns för få små lediga bostäder och att lediga bostäder ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar. Kommunen eller fastighetsägaren underlättar för två eller flera att hyra en lägenhet tillsammans.

Håbo kommun uppger underskott på bostäder för ungdomar med anledning av att det generellt finns få lediga bostäder, att de lediga bostäder som finns är för dyra för ungdomar och att det finns för få

små lägenheter, men 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 Håbohus bostadskö.

Knivsta kommun uppger underskott på bostäder för ungdomar med anledning av att det generellt finns få lediga bostäder, att de lediga bostäderna är för dyra för ungdomar och att det finns för så små bostäder. Det pågår dock insatser i kommunen för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad.

Tierps kommun uppger att det är underskott på bostäder för ungdomar med anledning av att det finns generellt få lediga bostäder. Kommunen uppger att ungdomar får samma service som övriga som söker bostad i kommunen. Det sker inga riktade insatser enbart mot ungdomar.

Uppsala kommun uppger underskott på bostäder för ungdomar med anledning av att det finns generellt få lediga bostäder och att lediga bostäder är dyra för ungdomar. Kommunen redogör för att unga har svårt att klara bankernas krav på kapitalinsats vid köp av bostadsrätt eller äganderätt. Ensamstående har därtill svårt att klara hyran för en nyproducerad etta, även om den har investeringsstödshyra. Unga ensamstående som därtill har få ködagar är ofta hänvisade till det dyrare hyresrättsbeståndet där inte lika många ködagar krävs.

Älvkarleby kommun uppger underskott på bostäder för ungdomar. Det finns generellt få lediga bostäder i kommunen. Allmännyttan har ingen förtursregel för ungdomar, men det pågår en generell satsning på bostadsbyggande som även gynnar ungdomar.

Östhammars kommun uppger balans på bostadsmarknaden för ungdomar, men det varierar dock mellan orter. Det pågår inga insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad.

#### Orsak till underskott bostäder för ungdomar

	Enköping	Heby	Håbo	Knivsta	Tierp	Uppsala	Älvkarleby	Östhammar
Det finns generellt få lediga bostäder		X	X	X	X	X	X	
Lediga bostäder är för dyra för ungdomar			X	X		X		
Det finns för få små lediga bostäder		X	X	X				
Lediga bostäder ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar		X						

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020.



## 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. 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 2019 ut en enkät till länets kommuner om beredskapen för mottagande av ensamkommande barn inom socialtjänstens verksamheter. Bostadssituationen (platser på HVB, stödboende eller i familjehem) för ensamkommande barn i länet bedöms vara god i samtliga kommuner. Det relativt låga mottagandet i dagsläget av ensamkommande barn gör att kommunerna i länet har en god beredskap för de individer som anvisas till kommunerna. 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. Ensamkommande barn och unga riskerar därför att bli kvar i socialtjänstens ansvar längre än nödvändigt på grund av svårigheterna på den ordinarie bostadsmarknaden.

### *Situationen för tidigare ensamkommande barn som fått tillfälligt uppehållstillstånd på gymnasielagen*

Enligt migrationsverket statistik är det 410 ungdomar som beviljats tillfälligt uppehållstillstånd enligt den så kallade gymnasielagen. 275 av dessa bor i Uppsala kommun. Antalet med uppehållstillstånd förändras dock över tid då ny prövning genomförs efter ansökan om förlängt uppehållstillstånd. Tabellen nedan visar antalet ungdomar som beviljats tillfälligt uppehållstillstånd på gymnasielagen per kommun.

Boendekommun	Antal ungdomar
Enköping	35
Håbo	9
Heby	15
Knivsta	25
Tierp	22
Uppsala	275
Älvkarleby	19
Östhammar	10
<b>Totalt antal ungdomar</b>	<b>410</b>

Källa: Migrationsverket, 23 januari 2020

Varken Migrationsverket eller kommunen har något uttalat ansvar för att hjälpa gruppen med boende. Grundtanken från regeringen är att de ska lösa sin boendesituation själv. I praktiken har gruppen mycket begränsade möjligheter att lösa detta på egen hand. 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 pågick fram till juni 2019. Genom insatsen har 130 unga vuxna i gruppen fått plats i fadderhem och ett 80-tal har fått boende i kollektivboenden.

Som ett komplement till insatsen beviljade Uppsala kommun även 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 avslutades i juni 2019 och omfattade 25 boendeplatser för de unga vuxna som fått tillfälligt uppehållstillstånd enligt den nya gymnasielagen och går i gymnasieskola i Uppsala kommun. Situationen för individerna i Uppsala län som fått tillstånd på den nya gymnasielagen är fortsatt ansträngd. Civilsamhället har en tydligt stöttande roll men är beroende av extern finansiering.

Länsstyrelsen fick under våren 2020 extra medel att fördela till kommuner gällande boendelösningar för målgruppen. De extra medlen som fördelades mellan Sveriges 21 länsstyrelser var en direkt respons på Migrationsverket rättsliga ställningstagande som innebar att de individer som fått tillstånd på nya gymnasielagen inte längre hade rätt att bo kvar på Migrationsverkets anläggningsboenden efter den 31 januari 2020. Situationen i många län blev därför akut med en stor andel individer som stod helt utan ett ordnat boende. Situationen i Uppsala län har varit annorlunda, dels på grund av att länet inte haft några individer i målgruppen boende på anläggningsboenden, dels på grund av det arbete som civilsamhället, och då särskilt Uppsala stadsmission bedrivit under en längre tid i samverkan med Uppsala kommun som beskrivits ovan. Men lösningarna är oftast kortsiktiga och med stöd av länsstyrelsen kommer Stadsmissionen tillsammans med Uppsala kommun starta ett nytt projekt under 2020–2021 med fokus på mer långsiktiga boendelösningar för målgruppen. Beslut fattades den 8 maj.

Situationen för den här målgruppen riskerar att förvärras ytterligare på grund av coronapandemins konsekvenser. Ungdomar med uppehållstillstånd för studier kan ha svårare att tillgodogöra sig studier på distans och klarar därmed inte att fullfölja sin skolgång. För en stor del av målgruppen är bilden att skolan utgör deras trygga punkt i vardagen då många har en problematisk boendesituation. En svår boendesituation i sin tur innebär också svårigheter att tillgodogöra sig utbildning på distans, vilket kan leda till att målgruppen inte klarar kraven och riskerar att utvisas från landet. Otrygga boendelösningar påverkar därför inte enbart studierna men även möjligheten till arbete. Bristen på billiga bostäder i kombination med ett begränsat kontaktnät gör situationen väldigt svår för den här målgruppen. Ungdomarna tillhör en grupp i samhället som har svårt att finna bostad på egen hand och riskerar därmed att hamna i en situation av strukturell hemlöshet.

## 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 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.

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. Det är Migrationsverket som enligt en beräkningsmodell tar det beslutet. Nationellt finns en stor variation på vilken typ av boende samt hyreskontrakt som erbjuds nyanlända som anvisas till kommunen. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019 var det knappt 60 procent eller 172 av landets 290 kommuner som erbjöd anvisade nyanlända någon form av permanent boende, antingen direkt vid anvisning eller efter ett tidsbegränsat kontrakt följt av ett tillsvidarekontrakt.

Förutom de individer som omfattas av bosättningslagen och alltså ska få sitt behov av boende tillgodosett av en kommun, finns det en stor andel 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. När det gäller asylsökande som väljer ett eget boende (EBO) istället för Migrationsverkets anläggningsboende riskerar många av dessa att hamna i trångboddhet och i boendeformer som är kortsiktiga. I ett försök att styra bosättningen även av egenbosatta har regeringen genom en förändring av EBO-lagstiftningen gjort det möjligt för vissa kommuner att begränsa möjligheten för asylsökande att bosätta sig på egen hand i utvalda delar av kommunerna.

Syftet med förändringarna i lagstiftningen är ett mer socialt hållbart boende för asylsökande. Lag- och förordningsändringen trädde i kraft den 1 januari 2020 men får effekt först den 1 juli 2020. De kommuner som har möjlighet att begränsa områden för bosättning finns angivna i förordning i bilaga 1 till förordningen (2018:151) om statsbidrag till kommuner med socioekonomiskt eftersatta områden. Just nu är det 32 kommuner som finns angivna i bilagan. I Uppsala län är det endast Uppsala kommun som är aktuell för områdesbegränsning. En individ som är i asylprocess och bosätter sig i ett område som omfattas av begränsningar kommer förlora sin rätt till dagersättning, med vissa undantag.

**Nyanländ:** det finns ingen enhetlig definition av begreppet nyanländ men när det gäller vuxna nyanlända avses en person som är mottagen i en kommun och har beviljats uppehållstillstånd för bosättning. En person är nyanländ under tiden som han eller hon omfattas av lagen om etableringsinsatser, det vill säga två till tre år

**Anvisade nyanlända:** 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.

**Självbosatta nyanlända:** självbosatt är ingen term som används av Migrationsverket men avser i Boverkets bostadsmarknadsenkät de nyanlända som bosätter sig i en kommun på egen hand utan att få hjälp med boendet av Migrationsverket eller en kommun. Självbosatta nyanlända har ofta bott i eget boende (EBO) under asyltiden.

#### *Läns- och kommunal*

Efter att en individ har beviljats uppehållstillstånd kan individen antingen ordna sitt boende på egen hand eller få hjälp med bosättning genom anvisning till en kommun. Sedan bosättningslagen trädde i kraft 2016 har fortfarande en majoritet av de asylsökande som beviljats uppehållstillstånd valt att ordna boende på egen hand. För de individer som väljer att ta hjälp av Migrationsverket med boende är det läns- och kommunal som anger fördelningen i landet. Utifrån prognos för tidigare bosättningsmönster lämnar Migrationsverket förslag på hur många nyanlända som ska bosättas i respektive län. Regeringen beslutar om de så kallade länstalen. På länsnivå är det länsstyrelsen som beslutar om antalet nyanlända respektive kommun ska ta emot, de så kallade kommunalen. När beräkningar görs både på läns- och kommunnivå tar myndigheterna hänsyn till en rad olika faktorer såsom arbetsmarknad, befolkningens mängd, asylsökande och även tidigare mönster av självbosatta. Beräkningsmodellen är ett verktyg för att utjämna fördelningen av nyanlända och asylsökande i Sveriges kommuner. Eftersom de kommuner som tidigare haft ett 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, är lagen tänkt att utjämna även fördelningen av asylsökande.

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

#### Kommunmottagande år 2019, Uppsala län

Kommun	Kvotflyktingar och ABO (anvisade nyanlända)	Övriga	Totalt	Varav ensamkommande barn	Varav kvinnor
Enköping	43	69	112	18	50
Heby	11	23	34	14	17
Håbo	46	8	54	6	26
Knivsta	28	22	50	13	20
Tierp	27	28	55	10	25
Uppsala	226	493	719	167	294
Älvkarleby	4	19	23	7	11
Östhammar	33	21	54	10	25
<b>Totalt Uppsala län</b>	<b>418</b>	<b>683</b>	<b>1101</b>	<b>245</b>	<b>468</b>

*Källa: Migrationsverkets statistik över kommunmottagna enligt ersättningsförordningen 2019. Statistik senast hämtad 2030-04-19.*

Tabellen ovan avseende kommunmottagandet 2019 visar endast de nyanlända som första gången tagits emot i en kommun och alltså inte de individer som blivit initialt mottagna i annan kommun 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. Av de 418 som anvisades till Uppsala län var 147 av dessa kvotflyktingar. 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.



Antalet asylsökande i Sverige har minskat de senaste åren. Enligt Migrationsverkets prognos kommer det fortsatt att minska under 2020. Regeringen beslutade den 3 oktober 2019 att 7 100 nyanlända ska anvisas till Sveriges kommuner för bosättning. Beslutet är grundat i den prognos som Migrationsverket gjorde i juli samma år. Av dessa utgör Sveriges beslutade flyktingkvot på 5000 individer. Med anledning av coronapandemin och som följd av det stängda gränser i många länder förutsätts prognosen förändras. Migrationsverket beslutade den 7 april 2020 att tillsvidare stoppa all överföring av kvotflyktingar till Sverige. Vid tidpunkten för att denna rapport skrivs vet därför länsstyrelsen inte hur mottagandet kommer se ut under 2020.

Under hösten 2019 tog Länsstyrelsen i Uppsala län beslut om kommuntalen för 2020. Uppsala län ska ta emot 312 individer för bosättning fördelat mellan länets kommuner enligt tabellen nedan. Prognosen för 2020 års mottagande utgår från Migrationsverkets prognos som togs fram 2019. Med anledning av coronapandemin bör prognosen tolkas med viss försiktighet.

#### Kommuntal år 2020, individer för bosättning fördelat mellan länets kommuner

Kommun	Kommuntal 2020	Prognos övrigt mottagande	Prognos totalt mottagande
Enköping	34	53	87
Heby	14	17	31
Håbo	39	10	49
Knivsta	26	10	36
Tierp	14	32	46
Uppsala	146	328	474
Älvkarleby	0	33	33
Östhammar	39	12	51
<b>Totalt</b>	<b>312</b>	<b>495</b>	<b>807</b>

Källa: Länsstyrelsen i Uppsala läns beslut med diarienummer 851-7775-2019.

#### 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, Sveriges lantbruksuniversitet, Uppsala universitet samt Region Uppsala. Överenskommelsen har tre tematiska områden där bosättning och mottagande utgör ett av 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 2020 står fortsatt erfarenhetsutbyte i fokus när det gäller bosättning och mottagande i länet, med ett särskilt fokus på kvotflyktingar. Kvotflyktingar anvisas inom ramen för kommuntalen. I takt med att antalet asylsökande till Sverige minskar 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 i Uppsala län.

#### *Bostadssituationen för nyanlända i Uppsala län*

När bosättningslagen trädde i kraft år 2016 var det många av 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. Fyra år in med bosättningslagen kan länsstyrelsen konstatera att majoriteten av kommunerna i länet har byggt upp en välfungerande struktur för mottagandet av nyanlända, framförallt genom samverkan över förvaltningsgränserna samt med kommunala bostadsbolag och privata hyresvärdar.

Av länets åtta kommuner var det sju kommuner som under 2019 hade ett kommunal och därmed skyldighet enligt lag att ta emot nyanlända för bosättning. Enligt bostadsmarknadsenkäten 2020 uppger samtliga dessa kommuner som tar emot nyanlända för bosättning i Uppsala län att de har ett samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget för att tillgodose behovet av bostäder för nyanlända. Tre av dessa kommuner uppger dock att det fortsatt finns ett underskott på bostäder för anvisade nyanlända, trots upparbetade kontakter med allmännyttan. Underskottet är av varierande karaktär men ett generellt underskott på bostäder med rimliga hyreskostnader är en särskild utmaning. Även tillgången på större bostäder för exempelvis större familjekonstellationer är en utmaning. Förutom regelbundet samarbete med det kommunala bostadsföretaget har två kommuner även egna bostadsrätter och/eller småhus som hyrs ut till anvisade nyanlända för att klara av det mottagande som de enligt beslutade kommunal är ålagda att ansvara för. Samarbetet med allmännyttan handlar i flera kommuner om att ägandedirektiv anger att en viss procent eller visst antal bostäder ska avsättas för bostadssociala ändamål och ibland specifikt för gruppen nyanlända.

#### **Bostadsmarknadsläget för anvisade nyanlända**

<b>Kommun</b>	<b>Utbudet av bostäder för anvisade nyanlända</b>
<b>Enköping</b>	Underskott
<b>Heby</b>	Balans
<b>Håbo</b>	Underskott
<b>Knivsta</b>	Balans
<b>Tierp</b>	Balans
<b>Uppsala</b>	Underskott
<b>Älvkarleby</b>	Inte aktuellt - Kommunen tar inte emot några anvisade nyanlända personer
<b>Östhammar</b>	Balans

**Källa:** Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020

### *Tidsperspektiv för kommunernas boendelösningar för anvisade nyanlända*

Tidsperspektiven på boendelösningarna för anvisade nyanlända varierar mellan länets kommuner. Det förklaras av hur bosättningslagen är skriven, vilket har beskrivits i föregående avsnitt. 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. Fyra av länets sju kommuner som tar emot nyanlända på anvisning erbjuder nyanlända permanenta hyreskontrakt, antingen kopplat till någon form av provotid inledningsvis eller efter två år.

En kommun erbjuder permanenta kontrakt endast till barnfamiljer och kvotflyktingar medan övriga anvisade erhåller ett tidsbegränsat hyreskontrakt. En kommun erbjuder barnfamiljer boende med hjälp av hyresgaranti och ensamhushåll får en genomgångsbostad med möjlighet till förlängning. Endast en kommun har en så ansträngd bostadssituation, trots god samverkan med det allmännyttiga bostadsföretaget, att de endast har möjlighet att erbjuda tidsbegränsade kontrakt för samtliga nyanlända som anvisas till kommunen.

Samarbetet 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.

De bostäder som anvisas nyanlända har ofta en hyresnivå som inte går att klara av på enbart den etableringsersättning som nyanlända erhåller från staten för deltagande i etableringsprogrammet. Etableringsersättningen måste därför många gånger kompletteras med ekonomiskt bistånd från kommunen. De höga hyreskostnaderna är något som är återkommande när länets kommuner lyfter utmaningar kopplat till bostäder för nyanlända. Länsstyrelserna sammanställer årligen en lägesbild gällande påverkan på kommunernas verksamheter kopplat till flyktingmottagandet. 2019 års lägesbild i Uppsala län visar att påverkan på socialtjänsten är påtaglig i och med bristen på bostäder som resurssvaga hushåll har möjlighet att efterfråga. Med resurssvaga hushåll menas här individer som saknar kapital för att äga sitt eget boende, inkomster som inte räcker till nyproduktionshyra, avsaknad av kötid hos allmännyttiga bolag samt kontakter som krävs för att hyra bostad genom privata hyresvärdar.

### *Statsbidrag för arbetet med bosättning av nyanlända*

Kommuner har möjlighet att söka statsbidrag från länsstyrelsen för att driva projekt i syfte att skapa beredskap och mottagningskapacitet för nyanlända. Några av de projekt 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* som pågick fram till och med 2018. Länsstyrelsen noterar att skiftet för bostadsarbetet med nyanlända har gått från bostadsanskaffning och anpassning av lokaler som i projektet som nämns ovan, till att ha mer individnära karaktär och fokus på att stötta individer att ta sig ut på den ordinarie bostadsmarknaden. Trots att många kommuner erbjuder permanenta boendelösningar är det fortsatt många av de anvisade i länet, främst ensamhushåll, som får ett tidsbegränsat kontrakt och därmed ansvarar för att hitta sitt eget boende vid kontraktets slut. Uppsala kommun beviljades statsbidrag från länsstyrelsen 2018 för sitt projekt *Bostadscoach* som syftar till att stötta individer



som erhållit ett tidsbegränsat kontrakt att hitta ett eget, mer långsiktigt boende, liknande det projekt som nämns i avsnittet om ensamkommande barn och unga och de som fått tillfälligt uppehållstillstånd på nya gymnasielagen. De två projekten har gemensamt att fokus är på individens ansvar att ordna sitt eget boende. Skillnaden mellan dessa två målgrupper är kommunens ansvar att ordna boende för anvisade nyanlända. Liknande lagstadgat ansvar saknas när det gäller bostadsanskaffning för de som fått tillfälligt uppehållstillstånd på den nya gymnasielagen.

#### Bostadsmarknadsläget för självbosatta nyanlända, Uppsala län

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

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020.

Utbudet av bostäder för självbosatta nyanlända skiljer sig jämfört med utbudet av bostäder för anvisade nyanlända. Enligt inrapporterade svar i bostadsmarknadsenkäten 2020 bedömer majoriteten av kommunerna i länet, fem av åtta, att det råder ett underskott för de nyanlända som bosätter sig på egen hand i kommunen. Att jämföra med tre av åtta kommuner som upplever ett underskott för anvisade nyanlända. Enligt mottagandestatistik som redovisades på föregående sida är majoriteten av de individer som bosätter sig i kommunen självbosatta. Gruppen självbosatta nyanlända är en av flera grupper som riskerar att hamna i en strukturell hemlöshet av samma anledningar som beskrivits ovan gällande situationen för anvisade nyanlända som får tidsbegränsade boendelösningar. Samtidigt uppger endast tre av åtta kommuner att de gör några bostadsrelaterade insatser för självbosatta nyanlända.

Frågan om huruvida utbud möter efterfrågan när det gäller bostäder för självbosatta nyanlända är komplex. Det finns 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 i kommunen. Mot bakgrund av detta bedömer länsstyrelsen att det är svårt att få en fullständig överblick över bostadssituationen för målgruppen nyanlända.

## Bostadssituationen för vissa äldre personer i Uppsala län

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 boendeformerna beviljas i regel till äldre personer som inte längre kan tillförsäkras en skälig levnadsnivå i det i ordinära boendet med hemtjänstinsatser.<sup>23</sup>

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.<sup>24</sup>

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.<sup>25</sup>

### *Bostadssituationen för äldre personer i Uppsala län*

Kommunerna har sammantaget uppgett att det finns 2 463 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 uppgett att behovet av särskilda boendeformer för äldre kommer att vara täckt om fem år (se kartor, sidan 52). Tabellen nedan visar vilka typer av särskilt boende för äldre kommunerna erbjuder.

### Översikt särskilt boende för äldre, Uppsala län

Kommun	Biståndsbedömt trygghetsboende har införts	Seniorbostäder finns	Trygghetsbostäder finns
Enköping	Nej	Ja	Nej
Heby	Nej	Nej	Ja
Håbo	Nej	Ja	Nej
Knivsta	Nej	Nej	Nej
Tierp	Nej	Ja	Ja
Uppsala	Nej	Ja	Ja
Älvkarleby	Nej	Ja	Ja
Östhammar	Nej	Ja	Ja

*Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020*

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

24 Ibid.

25 Ibid.

Antal bostäder inom särskilda boendeformer för äldre, Uppsala län

Kommun	Särskilda boendeformer för äldre	Platser inom korttidsboenden
Enköping	480	12
Heby	145	22
Håbo	114	14
Knivsta	87	9
Tierp	202	19
Uppsala	1838	130
Älvkarleby	60	18
Östhammar	235	14

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020.

Bostadsmarknadsläget avseende särskilda bostäder för äldre, Uppsala län

Kommun	Utbudet av gruppboendestäder	Utbudet av serviceboendestäder	Utbudet av annan särskilt anpassad bostad
Enköping	Underskott	Balans	Kommunen saknar denna boendeform
Heby	Balans	Underskott	Kommunen saknar denna boendeform
Håbo	Underskott	Underskott	Kommunen saknar denna boendeform
Knivsta	Underskott	Underskott	Kommunen saknar denna boendeform
Tierp	Balans	Underskott	Kommunen saknar denna boendeform
Uppsala	Underskott	Balans	Balans
Älvkarleby	Balans	Balans	Kommunen saknar denna boendeform
Östhammar	Underskott	Underskott	Underskott

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020.

Kartorna nedan visar kommunernas bedömning av när behovet av särskilda boendeformer för äldre ska vara täckt om 2 år respektive 5 år.



**Källa:** Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020. Bearbetning kartor Länsstyrelsen i Uppsala län.

Håbo kommun uppger att orsaken till underskott om två år beror på försenad nybyggnation.

Östhammars kommun uppger att orsaken till underskott om 5 år beror på att den äldre befolkningen ökar. Inga planer på utbyggnad finns i nuläget.

#### *Senior- och trygghetsbostäder*

I bostadsmarknadsenkäten 2020 uppger Enköpings kommun, Håbo kommun, Tierps kommun, Uppsala kommun, Älvkarleby kommun och Östhammars kommun att det finns seniorbostäder. I samtliga av de nämnda kommunerna, förutom Uppsala kommun, Älvkarleby kommun och Östhammars kommun, fanns det den 1 januari 2019 inga outhyrda/osålda seniorbostäder. I Enköpings kommun finns outhyrda/osålda seniorbostäder i en liten del av beståndet. Uppsala kommun, Älvkarleby kommun och Östhammars kommun har uppgett att de saknar underlag för bedömning.

Trygghetsbostäder finns enligt kommunernas inrapporterade svar i enkäten i Heby kommun, Tierps kommun, Uppsala kommun och Älvkarleby kommun. I samtliga av dessa kommuner utom Älvkarleby kommun fanns det den 1 januari inga outhyrda trygghetsbostäder. I Uppsala kommun uppges att underlag saknas för en sådan bedömning.

## Antal seniorbostäder och antal trygghetsbostäder år 2019, Uppsala län

Kommun	Antal seniorbostäder	Antal trygghetsbostäder
Enköping	475	Boendeformen saknas
Heby	Boendeformen saknas	i.u.*
Håbo	50	Boendeformen saknas
Knivsta	Boendeformen saknas	Boendeformen saknas
Tierp	191	82
Uppsala	1 220	340
Älvkarleby	40	65
Östhammar	Saknar underlag för bedömning	i.u.*
<b>Totalt</b>	<b>1 976</b>	<b>487</b>

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020

\*Uppgifter om antal trygghetsbostäder saknas i Boverkets bostadsmarknadsenkät.

## Bostadssituationen för våldsutsatta kvinnor i Uppsala län

Länsstyrelsen i Uppsala län påbörjade hösten 2018 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 kartläggning över kvalitén i skyddade boenden som länsstyrelserna i Gävleborg, Uppsala och Västmanland färdigställde i början av hösten 2018 ligger till grund för det inriktningsbeslut som togs av Råd för Social hållbarhet på Uppsala slott den 22 november (*Kvalitén i skyddat boende – En kartläggning i Gävleborg, Uppsala och Västmanland*). Länsstyrelsen i Uppsala län arbetar fortsatt utifrån inriktningsbeslutet.

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

Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) pekar på att kommuner behöver förbereda för att fler behöver stöd och skydd – både under och efter pandemin. Jämställdhetsmyndigheten menar att det är viktigt att alla kommuner har beredskap för hur extra stöd och personal på bland annat kvinnojourer och skyddade boenden ska hanteras när trycket väntas öka.

### *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.

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 verkningfullt 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 skyddssökande, oavsett kön, ålder, funktionsnedsättning, etnicitet eller sexuell läggning. Ytterst är ansvaret för att ge stöd och skydd till våldsutsatta personer reglerat i socialtjänstlagen.

## Del 3

# Kommunernas verktyg i arbetet med bostadsförsörjningen

”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*



## Riktlinjer för bostadsförsörjning

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.<sup>26</sup>

I Sverige har detta fått genomslag 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. 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. 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.<sup>27</sup>

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 översiktsplanering. 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.

Uppsala läns samtliga kommuner har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. Tabellen nedan visar kommuner i Uppsala län med antagna riktlinjer för bostadsförsörjning enligt bostadsförsörjningslagen (2000:1383).

---

26 CESCR, General Comment No. 4

27 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/>



## Riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommun	Riktlinjer antagna, år	Revidering pågår
Enköping	2015	
Heby	2019	
Håbo	2014	
Knivsta	2017	X
Tierp	2013	X
Uppsala	2016	X
Älvkarleby	2015	
Östhammar	2017	

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2020.

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

### Kommunernas arbete med bostadsförsörjning

Samtliga åtta kommuner i länet uppger att planeringen för bostadsförsörjning sker genom samverkan mellan olika förvaltningar/sakområden. Hälften av kommunerna samverkar även med andra kommuner i planeringen. Fem av åtta kommuner samverkar även med andra aktörer i planeringen för bostadsförsörjningen.

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. Samtliga av de sju kommuner som har allmännyttiga bostadsbolag har ägardirektiv, antagna mellan 2016–2019.

I sju av länets åtta kommuner finns allmännyttiga bostadsbolag, i en av kommunerna finns en stiftelse. Ett av länets kommunala bolag har beslutat att sälja 11 lägenheter till en privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning. I övrigt är inga försäljningar rapporterade i

bostadsmarknadsenkäten. Tabellen nedan visar vilka kommuner som har ägardirektiv och vilket år de beslutades.

Kommun	Ägardirektiv	År
Enköping	Ja	2019
Heby	Ja	2018
Håbo	Ja	2019
Knivsta	Ja	2016
Tierp	Ja	2018
Uppsala	Ja	2019
Älvkarleby	Ja	2017
Östhammar*	-	-

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

**Källa:** Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2020

## Förtur till vissa personer/hushåll år 2019

Kommun	Enköping	Heby	Håbo	Knivsta	Tierp	Uppsala	Älvkarleby	Östhammar
Kommunen har inte gett någon förtur under 2019			X		X			
Trångbodda familjer								
Personer som fått arbete i kommunen (och som bor utom pendlingsavstånd)							X	
Personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet (exempelvis med hiss)		X						
Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad	X							
Hushåll som på grund av separation behöver ny bostad								
Självbosatta nyanlända personer*								X
Studenter								
Hemlösa		X				X		
Ungdomar								
Äldre								
Kvinnor i behov av skyddat boende	X	X				X		
Personer med andra förtursgrunder	X	X				X		

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2020.

Tabellen ovan visar om, och i så fall hur, kommunerna har använt möjligheten att ge förtur till vissa personer/hushåll år 2019.

## Kommunala hyresgarantier

Den kommunala hyresgarantin innebär att kommunen åtar sig att gå 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. Ett exempel kan vara då en hyresgäst har en projektanställning, med regelbunden inkomst, men hyresvärden kräver en tillsvidareanställning för att lämna ut ett eget hyreskontrakt. Ett annat exempel kan vara att hyresgästen har en betalningsanmärkning. Den kommunala hyresgarantin blir då en extra säkerhet för hyresvärden, och kan bidra till att den som söker får ett eget hyreskontrakt. Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier kan få ett statligt bidrag för varje lämnad garanti, som administreras av Boverket.

## Kommunala hyresgarantier

Kommun	Ställer ut kommunala hyresgarantier	Har för avsikt att ställa ut hyresgarantier i framtiden
Enköping	Nej	Ja
Heby	Nej	Nej
Håbo	Ja	Ja
Knivsta	Nej	Nej
Tierp	Nej	Nej
Uppsala	Nej	Ja
Älvkarleby	Nej	Nej
Östhammar	Nej	Ja

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2020.

Tabellen ovan visar att endast en kommun i Uppsala län ställer ut kommunala hyresgarantier, som kommunen ges möjlighet att få statligt bidrag för. Ytterligare tre av länets kommuner uppger att de har för avsikt att använda kommunala hyresgarantier i framtiden.

## Strategisk markpolitik

Att kommunen själv äger mark är ett betydelsefullt verktyg för att kunna bedriva en aktiv bostadspolitik och för att ha beredskap för kommande markanvisningar för bostadsbyggande. Samtliga åtta kommuner i Uppsala län anger att de idag äger mark som är lämplig för bostadsbyggande, majoriteten av kommunerna (sex av åtta) planerar även att köpa ytterligare mark lämpad för bostadsbyggandet.

I de fall en kommun äger mark kan den sluta avtal med en byggherre om att marken ska överlåtas (eller upplåtas) genom så kallad markanvisning. Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen och byggherren, där byggherren under en begränsad tid och under givna villkor, har ensamrätt i en förhandling med kommunen om överlåtelse (eller upplåtelse) av ett visst markområde som kommunen äger, för bebyggande. Markanvisningen är inte sällan uppstarten i en plan- och/eller byggprocess, och anvisningen har ofta stor betydelse för vilka projekt som i slutänden realiserar.

En kommun som genomför markanvisningar är enligt lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar skyldig att anta riktlinjer för markanvisningar. I riktlinjer för markanvisningar kan kommunen uttrycka sin strategiska markpolitik. En kommun som inte genomför några markanvisningar är däremot inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

Riktlinjerna ska innehålla:

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

Samtliga åtta kommuner i Uppsala län har antagna riktlinjer för markanvisning. Under de senaste två åren har tre av länets kommuner styrt upplåtelseformen i samband med markanvisning, inga av

dessa uppläts med tomträtt. En kommun i länet ställer (ibland) krav i markanvisningsavtal på att få förmedla uppförda lägenheter, men ingen kommun ställer krav på en viss hyresnivå.

### Värdering av kommunal mark, Uppsala län

	Enköping	Heby	Håbo	Knivsta	Tierp	Uppsala	Älvkarleby	Östhammar
Värdering görs av oberoende extern värderare	X	X	X	X	X	X		X
Värdering görs baserad på tidigare års försäljningar/ praxis	X		X			X		
Värdering görs baserad på självkostnadspris/ projektkostnad/ exploateringskalkyl etcetera			X				X	
Värdering sker på annat sätt, ange i så fall på vilket sätt:					Taxa för tomtmark tas av Kommunfullmäktige, vid försäljning av flerbostadshus anlitas oberoende extern värderingsman/kvinna.			

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2020.

Tabellen ovan visar hur värderingen av kommunal mark sker.

### Markanvisning år 2018–2019, Uppsala län

	Enköping	Heby	Håbo	Knivsta	Tierp	Uppsala	Älvkarleby	Östhammar
Anbudsförfarande avseende högst pris	X	X	X		X			
Jämförelseförfarande utifrån på förhand uppsatta kriterier avseende pris och kvalitet			X		X			
Jämförelseförfarande utifrån på förhand uppsatta kriterier avseende enbart kvalitet								
Direktanvisning (inklusive att mark tilldelas byggherre efter intresse-anmälan eller på förfrågan/ efterfrågan)		X	X	X	X	X	X	X

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2020.

Tabellen ovan visar hur kommunen har valt ut den byggherre som har fått markanvisning de senaste två åren.

Tabellen nedan visar att sju av länets kommuner har ett intresseregister för byggherrar för kommunal mark, samt att endast två av länets kommuner har ett register över vilka som har tilldelats kommunal mark. En kommun uppger att både intresseanmälningar och markanvisningar diarieförs och förs in i register. En kommun uppger att det inte finns ett register, men att samtliga försäljningar av mark registreras i det kommunala registreringshanteringssystemet, ytterligare en kommun uppger att det finns avtal, men inget register.

#### Register kommunal mark

Kommun	Intresseregister för kommunal mark	Register över vilka som tilldelats kommunal mark
Enköping	Ja	Ja
Heby	Ja	Nej
Håbo	Ja	Nej
Knivsta	Ja	Ja
Tierp	Ja	Nej
Uppsala	Ja	Nej
Älvkarleby	Nej	Nej
Östhammar	Ja	Nej

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2020.

#### Tomtkö för småhus samt antal fördelade tomter

Kommun	Har en tomtkö för småhus	Antal hushåll i tomtkö för småhus 1 januari 2020	Antal fördelade tomter under 2019
Enköping	Nej	-	-
Heby	Nej	-	-
Håbo	Nej	-	-
Knivsta	Nej	-	-
Tierp	Ja	75	1
Uppsala	Nej	-	-
Älvkarleby	Nej	-	-
Östhammar	Nej	-	-

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2020.

Tabellen ovan visar att endast en kommun i länet har tomtkö för småhus samt antal fördelade tomter.

#### Bostadsförmedling

##### *Information och service till bostadssökande*

Av bostadsförsörjningslagen framgår att kommunen, om det behövs med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden, ska anordna bostadsförmedling. Med kommunal bostadsförmedling menas en serviceinstans där bostäder från flera olika fastighetsägare förmedlas och där kommunen beslutar vilka förmedlingsprinciper som ska gälla. Att anordna en bostadsförmedling kan ske i ett samarbete

med grannkommunerna och det är tillåtet att ta ut en köavgift, förutsatt att lägenheterna förmedlas i turordning efter kötid.

Samtliga åtta kommuner i Uppsala län anger att de har någon form av information/service för dem som söker bostad. Tabellen nedan visar vilken form av information/service kommunerna i Uppsala län har till dem som söker bostad.

#### Information/service till bostadssökande, Uppsala län

	Enköping	Heby	Håbo	Knivsta	Tierp	Uppsala	Älvkarleby	Östhammar
Det allmännyttiga bolaget/stiftelsen har en egen kö		X	X	X	x		X	X
Kommunen har en lista över hyresvärdar på sin webbplats	X	X		X	x			
Det finns en kommunal förmedling av bostäder						X		X
Kommunen har en bostadsportal på sin webbplats		X						X
Kommunen är ansluten till en annan kommuns bostadsförmedling eller marknadsplats	X							

Källa: Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2020.

#### Kommunalt planmonopol

Kommunen har ett ansvar för översikts- och detaljplaneringen. I översiktsplanen anges inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön och hur en hållbar utveckling ska nås. Översiktsplanen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Exempelvis kan nya bostadsområden och utvecklingsområden anges liksom områden som avses förtätas med bostäder. Kommunerna kan ta fram fördjupade översiktsplaner för geografiskt avgränsade områden och tematiska tillägg till översiktsplanen.

Flera av länets kommuner arbetar med att ta fram nya kommuntäckande översiktsplaner (ÖP). Dessa kommuner har därmed möjligheten att under pågående översiktsplanearbete ta ett helhetsgrepp kring vissa frågor, samt implementera tydliga riktlinjer och ställningstaganden som underlättar efterföljande planering. Det pågår också arbete med två fördjupade översiktsplaner i två olika kommuner. Att arbeta med fördjupade översiktsplaner och tematiska tillägg underlättar en kontinuerlig översiktsplanering. Den första april 2020 trädde nya bestämmelser ikraft i PBL som rör översiktsplanering. Ändringen innebar bland annat att ÖP, fördjupade översiktsplaner och tematiska tillägg som antagits 2004 och tidigare upphörde att gälla vid utgången av 2025. I Uppsala län berörs fyra fördjupade översiktsplaner i två olika kommuner.

I och med den nya lagstiftningen ska kommunerna ta fram en planeringsstrategi för översiktsplanering senast 24 månader efter ordinarie val. Länsstyrelsen ska ta fram ett underlag till denna. Idag skickas sammanfattande redogörelser till kommuner då de begär det och dessutom finns en sammanställning av länets statliga och mellankommunala intressen publicerade i planeringskatalogen och på Länsstyrelsen i Uppsala läns webbplats.

## Statliga investeringsstöd som länsstyrelsen administrerar

### *Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (HYS)*

Den som vill bygga hyresbostäder i områden med bostadsbrist eller som vill bygga bostäder för studerande kan söka statligt investeringsstöd för sitt projekt. Stöd kan även lämnas om det i en kommun finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt. Ansökan skickas till och prövas av länsstyrelsen.

Så snart länsstyrelsen har granskat en inkommen ansökan och bedömt att den är komplett men även att ansökan kan beviljas äskar länsstyrelsen det sökta beloppet via Boverket. Länsstyrelsen fattar beslut i ansökan när Boverket har fördelat pengar till länsstyrelsen. Under 2019 beviljade Länsstyrelsen i Uppsala län fyra ansökningar, som tillsammans innebar nyproduktion av 101 hyresbostäder.

### *Stöd till bostäder för äldre (ÄBO)*

Den som ska bygga eller bygga om bostäder för äldre personer kan ansöka om stöd som täcker en del av byggkostnaden. Det är även möjligt att ansöka om stöd för att anpassa till exempel entréer, trapphus eller tvättstugor i hus med hyresrätter och bostadsrätter, med syfte att underlätta och möjliggöra för äldre personer som vill bo kvar. Länsstyrelsen får även betala ut stöd för biståndsbedömt trygghetsboende.

Så snart länsstyrelsen har granskat en inkommen ansökan och bedömt att den är komplett men även att ansökan kan beviljas äskar länsstyrelsen det sökta beloppet via Boverket. Länsstyrelsen fattar beslut i ansökan när Boverket har fördelat pengar till länsstyrelsen. Under 2019 beviljade Länsstyrelsen i Uppsala län tre ansökningar, som tillsammans innebar nyproduktion av 270 hyresbostäder för äldre.



# Del 4

## Länsstyrelsen i Uppsala läns slutsatser och förslag



Länsstyrelsen i Uppsala läns slutsatser och förslag kan sammanfattas i följande punkter

- Länsstyrelsen i Uppsala län välkomnar utredningen *En socialt hållbar bostadsförsörjning* för att säkerställa att det som planeras och byggs tillgodoser olika gruppers behov och rättigheter.
- Länsstyrelsen i Uppsala län föreslår att den beräkningsmodell som utvecklats av konsultbolaget Tyréns inom ramen för ett samarbete med Boverket och forskningsprojektet Decode (KTH) bör testas i bred skala inom ramen för bostadsmarknadsenkäten.

### Länsstyrelsen i Uppsala län välkomnar utredningen *En socialt hållbar bostadsförsörjning*

Att säkerställa att det som planeras och byggs tillgodoser olika gruppers behov och rättigheter är en stor och central utmaning. Med anledning av detta pekade Länsstyrelsen i Uppsala län i föregående års regionala bostadsmarknadsanalys på behovet av en bred bostadssocial utredning med ett långsiktigt perspektiv för att trygga en bostad för alla. Länsstyrelsen i Uppsala län välkomnar därför att regeringen under våren 2020 har beslutat att tillsätta en särskild utredare med uppdrag att ta fram förslag till *En socialt hållbar bostadsförsörjning Dir. 2020:53*. Länsstyrelsen vill understryka vikten av att utredningen tar avstamp i ett rättighetsperspektiv för att säkra allas rätt till bostad<sup>28</sup>.

I Uppsala läns bostadsmarknadsanalys för år 2020 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 inte har några föräldrar. Efter avslutade insatser hos socialtjänsten har de svårigheter att få ett eget boende. Nyanlända som har bosatt sig på egen hand under asyltiden hos vänner eller familj befinner sig i trångboddhet, många gånger i utsatta områden. Det får långtgående effekter på framtida integration och etablering. Majoriteten av länets kommuner rapporterar underskott på lägenheter för nyanlända i bostadsmarknadsenkäten.

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. De ovan nämnda grupperna och grupperna som ingår i Boverkets bostadsmarknadsenkät är inte på något sätt en homogen grupp. Däremot är

---

<sup>28</sup> <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G18/007/65/PDF/G1800765.pdf?OpenElement>  
Senast hämtad 2020-05-19.

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 i 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.

Testa den nya beräkningsmodellen i bred skala för att bedöma bostadsbehovet

Bostadsbyggandet i Uppsala län har ökat kraftigt under åren 2013–2019. Den regionala fördelningen av bostadsbyggandet är dock ojämn. Det höga bostadsbyggandet är framförallt koncentrerat till länets södra kommuner. Ökningen av antalet påbörjade bostäder åren 2013–2019 i länet är knuten till ett antal strategiskt viktiga stadsutvecklingsprojekt med stora lägenhetsvolymerna i till exempel Uppsala 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.

I dagsläget finns ingen gemensam beräkningsmodell för att kunna bedöma behovet av bostäder. Bostadsmarknadsenkäten utgår inte från beräknat bostadsbehov i kommunerna utan baseras på olika bedömningar. Utifrån enkätsvaren anser därför länsstyrelsen att det inte går att göra någon kvalificerad bedömning av behovet av bostäder i länet. Länsstyrelsen i Uppsala län föreslår att den beräkningsmodell som utvecklats av konsultbolaget Tyréns inom ramen för ett samarbete med Boverket och forskningsprojektet Decode på Kungliga tekniska högskolan (KTH), som under hösten 2019 testats i Uppsala kommun, bör testas i bred skala inom ramen för bostadsmarknadsenkäten. Länsstyrelsen anser att det skulle vara ett betydelsefullt verktyg för kommunerna i deras planeringsarbete, men även för verksamma aktörer på bostadsmarknaden.

Avslutningsvis kan Länsstyrelsen i Uppsala län konstatera att staten även fortsatt behöver ta ett stort ansvar i bostadsförsörjningsfrågor.

Sist men inte minst handlar det om att säkerställa en god samhällsbyggnad. Vi bygger inte hus – vi bygger samhällen.

## Källförteckning

### Tryckta källor

- Arbetsförmedlingens verksamhetsstatistik mars 2020. Senast hämtad 2020-04-30.
- Arbetsförmedlingens verksamhetsstatistik april 2020. Senast hämtad 2020-05-11.
- Arbetsförmedlingens månadsstatistik april 2020, Uppsala län som förval. Senast hämtad 2020-05-11.
- Boverket 2018:29. *Uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden.*
- Energimyndigheten, *En studie av elanvändningens utveckling per län år 2030.*
- Kronofogdemyndigheten, *Helårsstatistik vräkningar. Ansökta och genomförda vräkningar 2017–2019.*
- Kronofogdemyndigheten, *Barnberörda av verkställd avhysning, 2019.*
- Kronofogdemyndigheten, *Barn berörda av ansökan om avhysning som ej verkställts, 2019.*
- Kronofogdemyndigheten, *Fördjupad statistik för vräkningar som berört barn, 2014–2019.*
- Länsstyrelserna. *Bostadsförsörjning mer än bara bostadsbyggande. 2018.*
- 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)
- Plan- och byggförordningen (2011:338).
- Region Uppsala, *Regional utvecklingsstrategi för Uppsala län: Ett gott liv i en nyskapande kunskapsregion med internationell lyskraft (RUS). 2017.*
- Socialstyrelsen, *Bostad med särskild service för vuxna enligt LSS, 2018*
- Socialstyrelsen, *Vård och omsorg om äldre: Lägesrapport 2019*
- Stockholms Handelskammare. Rapport 2019:4 *En injektion till Life Science, tio förslag för att stärka Uppsalas tillväxtkatalysator.*
- FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning (CRPD). Art. 18,19,28.

### Digitala källor

- [www.statistikdatabasen.scb.se/](http://www.statistikdatabasen.scb.se/) Senast hämtad 2020-02-20.
- <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/nybyggnad-av-bostader/> Senast hämtad 2020-05-07.
- <https://www.konj.se/publikationer/konjunkturlaget/konjunkturlaget/2019-10-09-hogkonjunkturen-ar-over.html> . Senast hämtad 2020-05-11.
- <https://arbetsformedlingen.se/om-oss/statistik-och-analyser/analyser-och-prognoser/arbetsmarknadsprognoser/ uppsala/arbetsmarknadsprognos-uppsala-2019>. Senast hämtad 2020-05-11.
- <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/sysselsattning-forvarvsarbete-och-arbetstider/registerbaserad-arbetsmarknadsstatistik-rams/pong/tabell-och-diagram/antal-pendlare-per-lan-och-kommun/> Senast hämtad 2020-04-30.
- <http://www.regionfakta.com/uppsala-lan/arbete/arbetspendling-inom-lanet/> . Senast hämtad 2020-04-30.

<https://arbetsformedlingen.se/om-oss/statistik-och-analyser/analyser-och-prognoser/arbetsmarknadsprognoser/ uppsala/arbetsmarknadsprognos-uppsala-2019-2020> . Senast hämtad 2020-04-30.

[http://afextra.arbetsformedlingen.se/extensions/Registerbaserad\\_Arbetskraft/Registerbaserad\\_Arbetskraft.html](http://afextra.arbetsformedlingen.se/extensions/Registerbaserad_Arbetskraft/Registerbaserad_Arbetskraft.html) Senast hämtad 2020-04-30.

[www.statistikdatabasen.scb.se/](http://www.statistikdatabasen.scb.se/) Senast hämtad 2020-02-20.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/byggbehovsberakningar/> Senast hämtad 2020-04-28.

<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/olika-grupper-pa-bostadsmarknaden/> Senast hämtade 2019-05-08.

<https://www.folkhalsomyndigheten.se/smittskydd-beredskap/utbrott/aktuella-utbrott/covid-19/> Senast hämtad 2020-05-22.

<https://www.tyrens.se/sv/aktuellt/nyheter/utan-fakta-kan-vi-inte-loesa-bostadsbristen/> Senast hämtad 2020-05-22.