

OTKYRKA HAR [...] EN ÖKANDE ANDEL UNGDOMAR. DENNA FÖRÄNDRING INNEBÄR ETT KOMMANDE BEHOV AV BOSTÄDER FÖR UNGDOMAR SOM STÅR I BEGREPP ATT FLYTTA HEMIFRÅN. [BOTKYRKA KOMMUNS ÖP 2002, S 19] INVÅNARNA SKA ERBJUDAS ETT VARIERAT BOSTADSUTBUD SÅ ATT MAN KAN BO KVAR I KOMMUNEN ÄVEN DÅ BEHOVEN FÖRÄNDRAS. [DANDERYD KOMMUNS ÖP 2006, S 21] INOM FRAMFÖRALLT EKERÖ CENTRUM (TAPPSTRÖM OCH VÄSTERÅNG) BÖR DE NYA BOSTADSOMRÅDEN INNEHÅLLA OLIKA TYPER AV BOSTÄDER – FÖR ÄLDRE, FÖR UNGA, FÖR BARNFAMILJER, FÖR FUNKTIONSHINDRADE. [EKERÖ KOMMUNS ÖP 2005, S 102] LIKSOM I RESTEN AV LÄNET RÅDER DET I HANINGE BOSTADSBRIST. DET SOM EFTERFRÅGAS ALLRA MEST ÄR LÄGENHETER, FRAMFÖRALLT AV UNGDOMAR OCH BARNFAMILJER, MEN ÄVEN ÄLDRE SOM VILL FLYTTA FRÅN SINA VILLOR. [HANINGE KOMMUNS ÖP 2004, S 55] BOSTADSUTBUDET I HUDDINGE SKA VARA VARIERAT MED OLIKA UPPLÅTELSEFORMER, STORLEKAR OCH HYRESNIVÅER. [HUDDINGE KOMMUNS ÄGARDIREKTIV FÖR HUGGE FASTIGHETER AB FRÅN 2007, S 2] ETT ÖKAT BOSTADSBYGGANDE BEHÖVS I KOMMUNEN – BLAND ANNAT FÖR DE ALLT FLER ÄLDRE INVÅNARNA, FÖR UNGDOMARNA OCH FÖR DEM SOM VILL LÄMNA SINA HUS NÄR BARNEN FLYTTAT. DET BEHÖVS OCKSÅ FÖR ATT LOCKA NYA INVÅNARE TILL KOMMUNEN. [JÄRFÄLLA KOMMUNS ÖP 2001, S 46] INOM BOSTADSOMRÅDEN SKA EFTERSTRÄVAS EN BLANDAD ÅLDERSSAMMANSÄTTNING BLAND DE BOENDE. [LIDINGÖ STADS ÖP 2002, S 46] INOM BOSTADSOMRÅDEN BÖR INRYMMAS EN BLANDNING AV BOSTADSTYPER OCH UPPLÅTELSEFORMER. OMRÅDEN SOM SÄRSKILT LÄMPAR SIG FÖR ETT INSLAG MED SPECIELLA BOSTÄDER FÖR T.EX. ÄLDRE ELLER UNGDOMAR REDOVISAS. [NACKA KOMMUNS ÖP 2002, S 26] DET RÅDER BRIST PÅ LÄGENHETER LÄMPLIGA FÖR UNGDOMAR. DE NYPRODUCERADE LÄGENHETERNA HAR EN ALLTFÖR HÖG HYRESKOSTNAD FÖR HYRESKOSTNAD FÖR ATT VARA MÖJLIG FÖR UNGDOMAR. [NORRTÄLJE KOMMUNS ÖP 2004, S 175] NYKVARN ÄR EN UNG KOMMUN ÄVEN SETT TILL ÅLDERSSAMMANSÄTTNINGEN: 30 PROCENT AV NYKVARNSBORNA ÄR UNDER 20 ÅR OCH ÅTTA PROCENT ÄR ÄLDRE ÄN 65 ÅR. EN ÖKNING TILL ÅR 2015 MED 4 000 INVÅNARE INNEBÄR ATT KOMMUNEN ÄVEN I FORTSÄTTNINGEN KOMMER ATT HA EN UNG BEFOLKNING [...]. [NYKVARN KOMMUNS ÖP 2002, S 59] I STADENS CENTRALA LÄGEN BÖR LÄGENHETER FÖR ÄLDRE OCH UNGDOMAR TILLSKAPAS. [NYNÄSHAMN KOMMUNS FÖP FÖR NYNÄSHAMNS TÄTORT 2004, S 40] OM SALEMS KOMMUN SKA KLARA EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER FÖR DEN EGNA BEFOLKNINGEN, DVS. FÖR DE UNGDOMAR SOM VÄXER UPP, FÖR ÄLDRE OCH ÄVEN FÖR ANDRA SOM VILL FLYTTA FRÅN SIN NUVARANDE BOSTAD AV OLIKA SKÄL, MÅSTE DET BYGGAS MINST 1 200 BOSTÄDER FRAM TILL ÅR 2015. [SALEM KOMMUNS ÖP 2006, S 34] ETT VARIATIONSRIKT UTBUD AV BOSTÄDER SOM SVARAR MOT DE OLIKA KOMMUNDELARNAS BEHOV OCH OLIKA SORTERS HUSHÅLLS EFTERFRÅGAN SKA EFTERSTRÄVAS. MÖJLIGHETER ATT TILLGODOSE UNGDOMARS OCH PENSIONÄRERS EFTERFRÅGAN BÖR SÄRSKILT BEAKTAS. [SIGTUNA KOMMUNS ÖP 2002, S 61] SOLLENTUNA ÄR POSITIV TILL NYA STUDENTBOSTÄDER, ÖVRIGA UNGDOMARS BOSTADSBEHOV SKA I FÖRSTA HAND LÖSAS GENOM DE SUCCESSIONSKEDJOR SOM UPPSTÅR VID NYPRO-

Rapport 2011:38



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Ung på bostadsmarknaden

Exempel på kommunala insatser för unga i Stockholms län

S 23] DET ÄR VIKTIGT FÖR DEN SOCIALA HÅLLBARHETEN ATT MEDBORGARE OAVSETT ÅLDER ELLER FYSISKA OCH PSYKISKA FUNKTIONSFÖRMÅGOR BOR OCH LEVER TILLSAMMANS. DÄRFÖR ÄR DET VIKTIGT ATT DET FINNS BOSTÄDER FÖR ALLA INOM DET ORDINARIE BOSTADSBESTÅNDET. [SUNDBYBERG STADS ÖP 2010, S 191 FÖR ATT KUNNA MÖTA VARIATION I EFTERFRÅGAN

Rapport 2011:38



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Ung på bostadsmarknaden

Exempel på kommunala insatser för unga i Stockholms län

Utgivningsår: 2011

ISBN: 978-91-7281-467-7

Enheten för bostadsfrågor
Länsstyrelsen i Stockholms län
tfn: 08-785 40 00

Rapporten finns endast som pdf. Du hittar den på vår webbplats:
www.lansstyrelsen.se/stockholm

Förord

Unga är den grupp som enligt Bostadsmarknadsenkäten 2011 har det svårast att få en bostad. De kommande åren kommer antalet unga som ska flytta hemifrån att fortsätta öka och dessutom utgör unga en stor andel av dem som flyttar till Stockholms län. Nästan hela flyttnettot för länet består av personer mellan 20 och 30 år. Det gör att situationen med stor sannolikhet kommer att förvärras ytterligare.

Därför har Länsstyrelsen i Stockholms län under hösten 2011 kartlagt hur länets kommuner arbetar för att få fram bostäder för unga. Resultatet visar att det är stor spännvidd på kommunernas insatser men att de flesta görs av de kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolagen.

Kartläggningen utgår från *Bostadsmarknadsenkäten Stockholms län 2011* och baseras på publicerat material från länets kommuner och andra aktörer på bostadsmarknaden och har i vissa fall kompletterats med intervjuer via e-post och telefon.

Det är vår förhoppning att denna rapport kan bidra till att sprida exempel på hur kommuner kan arbeta för att få fram bostäder till unga. För Stockholms län gäller det att förbereda för en befolkningsökning på åtminstone en halv miljon nya invånare fram till 2030, många av dem unga.

Rapporten har tagits fram av Simon Imner, praktikant vid Länsstyrelsens enhet för bostadsfrågor i samarbete med Elin Blume, Cattis Carlén, Tobias Olsson samt Henrik Weston.

Stockholm den 19 december 2011



Maria Heymowska
Länsbostadsdirektör

Innehållsförteckning

Slutsatser	7
Läget i länet för unga.....	8
Nära hälften av länets invånare är 35 år eller yngre.....	8
Utbredd bostadsbrist i länet försvårar för unga.....	8
Mambo vanligast för unga mellan 20 och 24 år	11
Andrahandsmarknaden vanligt alternativ för unga.....	12
Hyresrätt efterfrågad bland unga.....	12
Bara var sjätte student bor i studentbostad	12
Bostads- eller äganderätt kan vara svårt att efterfråga.....	13
Kommunala insatser för unga på bostadsmarknaden	14
Öronmärkning av bostäder och ungdomsbostäder.....	14
Nyproduktion av bostäder för unga.....	15
Ombyggnad av bostadsbeståndet	16
Regler för bostadsbolagens egna förmedlingar.....	16
Nya villkor kan underlätta steget till en egen bostad.....	17
Delade hyreskontrakt.....	18
Hyresrabatter	18
Hyresgarantier	18
Bostadsbidrag	18
Flera kommuner har inga prioriterade insatser för unga	19
Vad kan kommunerna göra?.....	20
Använd de kommunala bostadsbolagen.....	20
Upprätta avtal i samband med exploatering	20
Ge bygglov för tillfälliga bostäder	21
Anslut till den regionala bostadsförmedlingen	21
Sprid information om bostadsmarknaden	22
Ungdomsstyrelsens rekommendationer	22
”Hemuppgiften” manar att se unga som målgrupp	23
Malmös stads strategi för ungas boende är ambitiös.....	23
Bilaga 1: Hur ser allmännyttans hyresvillkor ut?.....	25
Bilaga 2: Vad säger kommunernas styrdokument om ungas boende?	28
Lästips	31
Källor.....	33

Slutsatser

- Hälften av länets befolkning är under 35 år och nästan hela flyttnettot utgörs av personer mellan 20 och 30 år.
- I Bostadsmarknadsenkäten 2011 bedömer alla kommuner utom Upplands Väsby att ungdomar har det särskilt svårt att få en bostad. Dessutom bedömer samtliga kommuner att det råder brist på hyresrätter i kommunen.
- Unga är ingen homogen grupp men de delar vissa förutsättningar på bostadsmarknaden i större utsträckning än andra åldersgrupper; lägre betalningsförmåga, få eller inga boendereferenser, osäkra anställningsvillkor, lite eller inget sparad kapital, svårigheter att få bostadslån samt färre kontakter som i sin tur kan leda till en bostad.
- De allra flesta kommunala insatser riktade till unga görs av det allmännyttiga kommunala bostadsbolaget. Det handlar framförallt om öronmärkning av bostäder till unga vid förmedling, särskilda ungdomsbostäder, nyproduktion av bostäder riktade till unga, ombyggnad i det befintliga bostadsbeståndet, särskilda regler för unga att söka en bostad och möjlighet att dela ett hyreskontrakt med en kompis.
- Fyra kommuner använde sig av statliga hyresgarantier under 2011.
- Åtta kommuner har inga prioriterade insatser för att lösa ungas boendesituation.
- En genomgång av hyresvillkoren från de kommunala bostadsbolagen visar att villkoren i många fall är hårda i förhållande till ungas förutsättningar. Ofta krävs bland annat referens från tidigare boende, vilket omöjliggör för många unga att få en första bostad. Därtill ställs villkor kring anställningsform och inkomstkrav.
- I kapitlet ”Vad kommunerna kan fortsätta göra” återfinns ett antal exempel på hur kommunerna kan arbeta vidare för att underlätta för unga att få en bostad. Bland annat vad kommunen själv kan påverka genom riktlinjer för bostadsförsörjning, ägardirektiv till det allmännyttiga kommunala bostadsbolaget och översyn av hyresvillkoren. Kommunen kan även ställa krav vid nyproduktion genom avtal i samband med exploatering eller ge tillfälliga bygglov för bostäder på mark som för tillfället inte används. Kommunen kan även ansluta sig till Stockholms stads bostadsförmedling som verkar i hela regionen.

Läget i länet för unga

Nära hälften av länets invånare är 35 år eller yngre

Stockholms län har en ung befolkning jämfört med landet i övrigt. Det beror på att många unga flyttar in till länet kombinerat med att födelsetalen är höga. Idag bor strax över två miljoner invånare i Stockholms län, nära hälften av dem är 35 år eller yngre. År 2010 var 565 000 personer mellan 16 och 35 år, vilket är 27 procent av länets totala befolkning.

Att länet har en så ung befolkning illustreras i två diagram där det första visar åldersfördelningen i länet. Det andra diagrammet visar åldern på dem som flyttade till eller från länet från övriga Sverige. Alla kommuner i länet avgränsar vilka som räknas som unga genom en minsta och en högsta ålder. Åldersspannet varierar från kommun till kommun från 15 år som lägst till 35 år som högst.

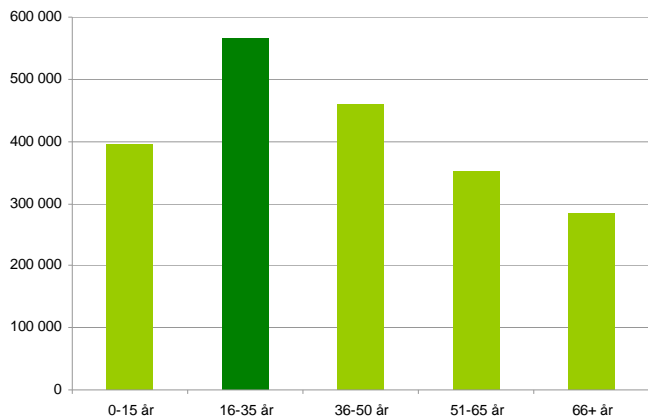
Utbredd bostadsbrist i länet försvårar för unga

Unga är ingen homogen grupp men de delar vissa förutsättningar med varandra i större utsträckning än med andra åldersgrupper; lägre betalningsförmåga, få eller inga boenderefrensor, osäkra anställningsvillkor, lite eller inget sparat kapital, svårigheter att få bostadslån samt färre kontakter och mindre know-how om bostadsmarknaden.

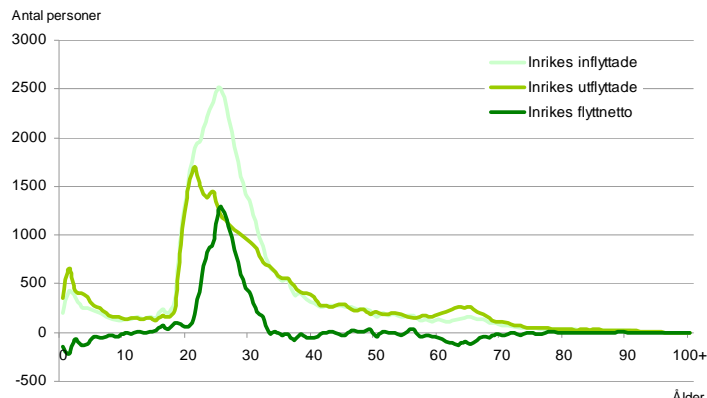
Unga har därmed svårare att konkurrera med andra grupper om bostäderna. Konkurrensen blir än hårdare då det råder bostadsbrist i länet. De flesta kommuner bedömer att det råder bostadsbrist i kommunen och i Bostadsmarknadsenkäten 2011 bedömer 25 av 26 kommuner att de har brist på bostäder som gruppen unga efterfrågar. Samtliga kommuner uppger även att de råder brist på hyresrätter i deras bostadsbestånd, särskilt små bostäder.

En väl fungerande bostadsmarknad bör innehålla en blandning av boendeformer och upplåtelseformer. En avgörande aspekt som påverkar förutsättningarna för unga på bostadsmarknaden är hur det befintliga bostadsbeståndet ser ut i en kommun vad gäller upplåtelseformer, storlek på bostäder, hyror/avgifter, om det finns en bostadsförmedling och så vidare.

Även den generella prisnivån på bostäder, möjligheten till lån samt kontakter på andrahandsmarknaden aspekter som påverkar chansen att kunna ta sig in på bostadsmarknaden. Ungas möjligheter påverkas självfallet även av flera individuella faktorer såsom typ av sysselsättning och privatekonomi.



Stockholms läns befolkning 2010 fördelat på åldersgrupper
Källa: SCB och Länsstyrelsen

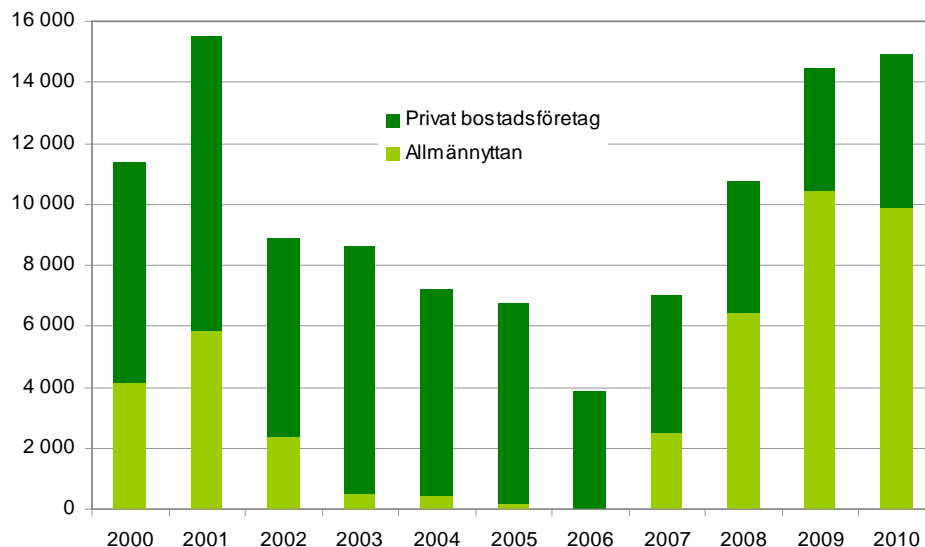


Ålder på dem som flyttade inom Sverige till respektive från Stockholms län år 2010
Källa: SCB och Länsstyrelsen



Lägenhetsfördelning i det kalkylerade bostadsbeståndet 2010

Källa: Tillväxt, miljö och regionplanering, SLL



Antal hyresrätter som ombildats till bostadsrätter 2000-2010 från allmännyttan respektive privata beståndet
Källa: Hittabrf.se och Länsstyrelsen

	<1Rk	1Rk	2Rk	3Rk	4Rk	>4Rk	Totalt
Botkyrka	2 051	1 615	5 798	9 786	6 828	6 735	32 813
Danderyd	882	708	1 695	2 177	1 612	5 202	12 277
Ekerö	493	235	1 115	1 672	2 359	3 697	9 572
Haninge	2 478	1 466	7 139	7 782	6 948	7 362	33 175
Huddinge	3 299	2 200	7 691	10 106	7 334	9 357	39 988
Järfälla	1 869	1 483	5 098	7 220	5 673	7 186	28 529
Lidingö	1 823	1 023	3 642	4 237	2 960	5 752	19 437
Nacka	3 039	2 245	7 637	8 916	6 317	9 170	37 326
Norrtälje	2 066	1 697	5 349	6 406	5 524	5 992	27 034
Nykvarn	124	149	406	657	813	1 404	3 553
Nynäshamn	721	693	2 561	3 155	2 528	2 538	12 196
Salem	192	263	826	1 275	1 360	2 186	6 101
Sigtuna	1 320	833	3 289	4 877	3 308	3 400	17 027
Sollentuna	1 669	1 234	3 797	6 365	5 053	7 449	25 567
Solna	4 274	4 307	9 932	11 366	5 228	1 843	36 950
Stockholm	61 650	60 754	124 609	105 922	53 144	36 536	442 615
Sundbyberg	2 067	2 518	6 016	5 372	2 316	1 088	19 378
Södertälje	2 784	3 269	9 705	10 099	6 788	6 177	38 821
Tyresö	865	419	2 803	4 251	3 977	5 039	17 353
Täby	1 863	800	3 468	5 044	5 202	9 737	26 116
Upplands Väsby	1 084	705	4 021	4 704	3 256	3 609	17 378
Upplands-Bro	709	492	1 667	2 583	1 980	2 651	10 082
Vallentuna	671	422	1 554	2 188	2 772	4 174	11 782
Vaxholm	225	232	776	870	913	1 526	4 542
Värmdö	1 103	789	2 647	3 617	3 478	4 377	16 011
Österåker	1 070	462	2 378	2 649	3 412	6 138	16 109
Totalt	100 393	91 014	225 620	233 294	151 084	160 326	961 732

Antalet bostäder per kommun 2010 fördelat på lägenhetsstorlek

Källa: Tillväxt, miljö och regionplanering, SLL

Unga har exempelvis tillfälliga anställningar i mycket större utsträckning än populationen i helhet. Tredje kvartalet 2011, enligt AKU, hade 55 procent av de anställda ungdomarna mellan 15-24 år i länet någon sorts tillfällig anställning (d.v.s. inte en fast anställning). Det ska jämföras med populationen i helhet där bara 30 procent av de anställda inte har en fast anställning. År 2009 var ungas (20-24 år) disponibla inkomst knappt hälften av den genomsnittliga inkomsten för gruppen 20-64 år.

Balansen mellan upplåtelseformerna har förändrats markant under senare år. Andelen småhus är förhållandevis konstant medan antalet bostadsrätter har ökat och antalet hyresrätter har minskat. Hyresrätterna har minskat som en följd av att många bostäder ombildas till bostadsrätter. Samtidigt har det byggts fler nya bostadsrätter än hyresrätter. Sedan 2000 har över 100 000 hyresbostäder blivit bostadsrätter, se diagrammet. Fördelningen mellan upplåtelseformerna varierar dock stort mellan olika kommuner samt inom kommunernas olika delar. I Sundbyberg utgör exempelvis hyresrätter 70 procent av det totala beståndet att jämföra med Vallentuna där hyresrätter utgör 15 procent.

Bostadsmarknaden påverkas genom de flyttkedjor som skapas när människor flyttar. Det finns olika uppfattningar och begränsad forskning om hur flyttkedjorna ser ut och hur de påverkar bostadsmarknaden. Generellt ger små nyproducerade bostäder och hyresrätter kortare flyttkedjor medan bostadsrätter och småhus ger längre. Det råder dock delade meningar om vilken nyproduktion som bäst gagnar bostadsmarknaden, men är syftet att öka rörligheten är det bra att eftersträva långa flyttkedjor. Är syftet istället att tillgodose bostadsbehovet bland debutanter kan det vara lämpligt att bygga bostäder för denna grupp trots att flyttkedjorna blir kortare. Därför är det viktigt att det byggs bostäder som är olika stora och med olika upplåtelseformer.

Mambo vanligast för unga mellan 20 och 24 år

När unga lämnar föräldrahemmet för att debutera på bostadsmarknaden är förutsättningarna inte alltid de bästa. Enligt en rapport från Hyresgästföreningen från 2011 har andelen unga vuxna 20-27 år i Stockholms län som bor i egen bostad minskat från 50 procent 2009 till 45 procent 2011. Drygt 25 procent av de unga vuxna i Stockholms län bor hemma hos sina föräldrar. Knappt 90 procent av de som bor hos föräldrarna skulle vilja flytta hemifrån det närmaste året och lika många skulle vilja ha en egen bostad om de hade haft råd. Endast hälften skulle dock ha haft råd med en egen bostad i dagsläget.

Enligt samma lägesrapport har nästan tre av tio unga vuxna i länet, 28 procent, flyttat hemifrån men inte till egen bostad. De som ingår i denna grupp delar bostad med kompisar, bor hos anhörig, bor i studentbostad, hyr bostad eller del i bostad i andrahand och så vidare. Den vanligaste lösningen är andrahandsboende och minst tretton procent av hela gruppen unga vuxna i Stockholms län bor i andrahand och antalet ökar hela tiden.

Ungas inträde på bostadsmarknaden försvåras när stora ungdomskullar ska flytta hemifrån i och med bostadsbristen. Inträdet försvåras ytterligare under lågkonjunktur då den totala arbetslösheten ökar, vilket missgynnar de med liten arbetslivserfarenhet. Detta leder till att fler väljer att studera i syfte att öka sin konkurrenskraft på arbetsmarknaden. Därmed kan den redan överhettade bostadsmarknaden på stora studieorter utsättas för en ännu högre efterfrågan när allt fler söker sig dit, eftersom de flesta studenter inte bor i en studentbostad

Andrahandsmarknaden vanligt alternativ för unga

Andrahandsmarknaden är ett viktigt komplement till förstahands- och ägarmarknaden. Det går betydligt fortare att hitta en bostad i andrahand än att få ett eget förstahandskontrakt. På andrahandsmarknaden är det också vanligt att vara inneboende.

Såväl andrahands- som inneboendemarknaden kan möjligtvis komma att öka som följd av skattelättnader som regeringen har beslutat om. Enligt hyreslagen ska dock hyrorna på andrahandsmarknaden följa bruksvärdet, varför det egentligen inte är möjligt att lagligt göra en vinst på att hyra ut en hel eller del av en hyresrätt. Att göra mindre prispåslag av redan möblerade bostäder är möjligt, men i många fall är hyresnivåer på andrahandsbostäder i dag direkt oskäliga. En andrahandshyresgäst kan få tillbaka en del av den oskäliga hyran genom en anmälan till Hyresnämnden.

Andrahandsmarknaden innebär en osäker boendesituation och det är få bostadskonsumenter som vill bo så i längden, enligt Hyresgästföreningen. Det vanligaste sättet att få tag på ett andrahandskontrakt är genom kontakter eller via förmedlingar på Internet, så som Blocket eller Bostaddirekt.se. En tryggare och mer rättssäker förmedling av andrahandsbostäder efterfrågas av både hyrare och uthyrare.

Hyresrätt efterfrågad bland unga

Hyresrätten är den vanligaste upplåtelseformen som unga efterfrågar. Det är en flexibel upplåtelseform eftersom den inte ställer krav på en kapitalinsats från hyresgästens sida. Vad som däremot oftast krävs är att hyresgästen har någon form av fast inkomst. Hyresrätterna förmedlas vanligtvis genom aktivt sökande utifrån tidbaserade köpoäng i en (kommunal) bostadsförmedling eller allmännyttiga bostadsköer - eller att den sökande skriver brev eller ringer till olika privata fastighetsägare. För de som är på väg in på bostadsmarknaden men saknar tillräckligt med ekonomiska medel, bostadsköpoäng eller kontakter finns tydliga hinder.

Bara var sjätte student bor i studentbostad

Alla studenter är inte unga, men många unga är studenter. Studentbostäder är ett kategoriboende med särskilda förmedlings- och kösystem men oftast hyresrätt till upplåtelseform. I dagsläget finns det cirka 12 000 studentbostäder och cirka 80 000 studenter i Stockholms län.

Enligt förslaget till ett av handlingsprogrammen kopplade till RUFSS 2010 – ”Kunskapsregion Stockholm” ska andelen studentbostäder i förhållande till antalet studenter öka till 30 procent framöver. Detta ska ske genom nyproduktion, öronmärkning samt tillfälliga bostäder och med fler aktörer (lärosäten, akademiska hus m.fl.) i fler kommuner. I handlingsprogrammet har bostäder för studenter lyfts fram som en prioriterad fråga för att säkerställa att regionen inte riskerar att lida brist på högutbildad arbetskraft fram till år 2030.

En arbetsgrupp har tagit fram en rapport som presenterats under året, där fokus ligger på ett regionalt ansvarstagande och där fler aktörer än idag bör få ett utökat handlingsutrymme i studentbostadsfrågan – bland andra lärosätena.

Rörligheten i studentbostadsbeståndet är av förklarliga skäl högre än i det övriga beståndet, men begränsas kraftigt av den allmänna bostadsbristen. Detta då det kan vara svårt för många studenter att hitta en vanlig bostad efter studierna, varför många försöker bo kvar så länge de kan – bland annat genom att fortsätta studera exempelvis kvällskurser.

Nyproduktionen av studentbostäder har de senaste åren minskat kraftigt och enligt kommunernas projektlistor är det i princip bara Stockholms stad som planerar för ett tillskott av studentbostäder under 2011 och 2012. Stockholms stad planerar för cirka 4 000 studentbostäder under mandatperioden. Det är en ambitiös målsättning som skulle innebära att länets studentbostadsbestånd utökas med cirka en tredjedel.

Dock är det viktigt att det tillkommer nya studentbostäder även i andra kommuner i länet. De flesta av länets studentbostäder ligger i Stockholms stad, 7 500 stycken. I Solna finns det cirka 2 500 studentbostäder, i Huddinge knappt 1 000 och omkring 400 i Haninge, Nacka och Norrtälje vardera.

Bostads- eller äganderätt kan vara svårt att efterfråga

För bostads- eller äganderätt krävs att köparen har ett ekonomiskt kapital. Kapitalet behövs antingen som kontantinsats för att ta bostadslån eller för att självfinansiera hela bostadsköpet. Unga som köper bostad finansierar vanligtvis köpet genom sparkapital, från arbete, privatlån, arv eller liknande. De flesta unga saknar egna förutsättningar för att uppfylla de krav som ställs av långgivare inför ett bostadsköp. En del har en förälder eller annan närstående som kan gå in som borgenär, vilket möjliggör för en del unga som saknar tillräckligt eget ekonomiskt kapital eller stadigvarande inkomst att ändå köpa en bostad. Till skillnad från hyresrätten innebär ett bostadsköp alltid ett risktagande. Om den boende vill eller behöver flytta måste bostaden säljas för att återfå insatsen som betalades för rätten att bo eller äga bostaden. I en lågkonjunktur kan detta innebära att bostaden kanske säljs med förlust.

Kommunala insatser för unga på bostadsmarknaden

De allra flesta kommunala insatser riktade till unga görs av kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag. Genom bolagen sker öronmärkning av bostäder i beståndet, nyproduktion av bostäder och ombyggnad av befintliga bostäder.

Öronmärkning av bostäder och ungdomsbostäder

Nynäshamns kommun har genom sitt bostadsbolag AB Nynäshamnsbostäder öronmärkt 50 bostäder för unga mellan 18 och 25 år. Bostäderna är utspridda över företagets hela bestånd och har som gemensam nämnare att de är något mindre, enklare och billigare än det övriga beståndet. Nynäshamnsbostäder beslutade under hösten 2009 att avsätta ytterligare 50 bostäder där förtur ges till unga. Hyresnivån varierar mellan 2 500 till 3 500 kr/mån för 1 rok till 4 000 kr/mån för 2 rok.

Upplands Väsby kommun har särskilda ungdomsbostäder genom Väsbyhem som kan sökas av personer mellan 18 och 25 år. När hyresgästen fått kontrakt på en ungdomsbostad har denne rätt att bo kvar även efter att ha fyllt 26 år. Ungdomsbostäderna – totalt 250 stycken – är integrerade i kommunens övriga bostadsområden och det finns även ett specifikt bostadsområde för unga. De som är folkbokförda i kommunen kan vid 16 års ålder ställa sig i den allmännyttiga bostadskön.

Stockholms stad har fyra allmännyttiga bostadsföretag: Familjebostäder, Stockholmshem, Svenska Bostäder och Micasa. Dessa bostadsföretag förmedlar alla sina lediga bostäder genom Stockholms stads bostadsförmedling. Staden har beslutat att förmedla alla hyresrätter upp till 30 kvm direkt till unga mellan 18 och 25 år. Det går att köa till ungdomsbostäder från och med första dagen samma månad som den sökande fyller 18 år. Objekten förmedlas efter kötid men för att tillgodose behoven och öka spridningen fördelas bostäderna rättvist mellan åldersgrupperna i ett särskilt turordningssystem. Bostäderna fördelas även beroende av det geografiska läget, om de ligger i innerstad, närförort eller ytterstad. Det är alltid fastighetens hyresvärd som avgör vilka bostäder som ska utannonseras som ungdomsbostäder.

Värmdö kommun förmedlar genom den egna bostadsförmedlingen alla VärmdöBostäders bostäder som är 30 kvm eller mindre till personer mellan 18 och 25 år. I dagsläget finns det totalt 35 bostäder i olika områden i kommunen som understiger 30 kvm. Det är fastighetens hyresvärd som avgör vilka bostäder som ska utannonseras som ungdomsbostäder.

Ungdomsbostäderna klassas i många fall som genomgångsbostäder hos kommunen vilket kan innebära att hyresgästen endast har rätt att bo i bostaden till en viss ålder. Att bo i en ungdomsbostad innebär ofta att den boende saknar besittningsskydd och bytesmöjlighet.

I nio av länets kommuner finns särskilda ungdomsbostäder om totalt drygt 1 600 bostäder. I de flesta fall förvaltas bostäderna av det kommunala bostadsbolaget. Av dessa återfinns cirka 1 000 i Stockholms stad där en majoritet förvaltas av Stiftelsen hotellhem. I Huddinge, Järfälla, Nacka, Norrtälje, Sollentuna och Sundbyberg finns mellan 6-60 ungdomsbostäder. I Haninge finns 120 och i Upplands Väsby 250 bostäder.

Nyproduktion av bostäder för unga

Stockholms stad planerar under 2011/2012 att bygga kostnads- och yteffektiva bostäder direkt för unga i Räcksta. Projektet är ett samarbete mellan Stockholmshem och jagvillhabostad.nu. Huset omfattar 110 bostäder varav de minsta är tvåor på 38 kvm och de största är radhus med fyror på 76 kvm. Projektets utgångspunkt är ett boende med normal boendestandard och kvalitet. Fokus ligger på ett effektivt utnyttjande av samtliga ytor som genererar rimliga hyreskostnader. Bostäderna kommer att utannonseras via Stockholms stads bostadsförmedling och besittningsskyddet kommer att gälla. En åldersgräns runt 30 år kommer att gälla för att få anmäla intresse. I dagsläget är detaljplanen antagen och inflyttning beräknas ske under 2012/2013.



Nyproduktion av bostäder för unga. Bilden visar Stockholmshems samarbetsprojekt med jagvillhabostad.nu i Räcksta, Stockholm.

*Huddinge kommun*s kommunala bostadsföretag Huga Fastigheter AB genomförde 2007 nyproduktion av 31 stycken ungdomsbostäder tillsammans med organisationen jagvillhabostad.nu. Projektets mål var att

producera kostnadseffektiva bostäder med låg hyresavgift och god kvalitet. Ett krav i projektet var att objekten skulle förmedlas direkt till unga mellan 18 och 35 år. En annan målsättning var att bostäderna skulle ha en hyresnivå på 900 till 1100 kr/kvm/år vid inflyttning. År 2011 års genomsnittliga hyresnivå var 4 144 kr/mån för 1 rok och 5 040 kr/mån för 2 rok.

Norrtälje kommuns allmännyttiga företag Roslagsbostäder har ett fåtal ungdomsbostäder i tätorten Rimbo. Under 2011 färdigställdes också 81 hyresbostäder i två områden där en del av beståndet passar gruppen unga. Ettorna är mellan 30 och 42 kvm och hyran har beräknats bli omkring 5 000 kr/mån medan tvåorna är mellan 53 till 60 kvm och har beräknats bli cirka 6 400 kr/mån. Roslagsbostäder har även utformat ett allmänt kösystem där framtida bostadssökande kan registrera sig från och med den dagen de fyller 15 år. Den låga åldersgränsen för att registrera sig motiveras med att unga som registrerar sig i tidig ålder ges en ökad chans att få en bostad när de några år senare flyttar hemifrån.

Sigtuna kommun har genom kommunägda SigtunaHem nyligen byggt en fastighet på Steningehöjden där 14 av 22 bostäder förmedlats till ungdomar mellan 18 och 24 år. Två etapper återstår med inflyttning 1 maj och 1 juli 2012. I första etappen ligger hyran för 1 rok på 4 700 kr/mån.

Ombyggnad av bostadsbeståndet

Sollentuna kommun har särskilda bostäder avsedda för unga mellan 18 och 28 år genom allmännyttiga SollentunaHem. Bolaget har omvandlat ett nedlagt äldreboende i Edsberg till bostäder för unga. Då fastighetens planlösning passade för ombyggnad till mindre bostäder, kunde även hyresnivåerna hållas nere. Av det totala antalet hyresrätter som SollentunaHem förvaltar är strax över 1 000 stycken 1 rok eller 1 rum med pentry. De minsta bostäderna är på 18 kvm och har en hyresnivå på 1 117 kr/kvm/år.

Sundbybergs stad har genom sitt bostadsbolag AB Förvaltaren bostäder i Hallonbergen speciellt avsedda för unga mellan 16 och 26 år. Av de idag totalt 2 200 bostäder som finns i Hallonbergen har nära hälften av dem ett uthyrningsrum med separat entré. En efter en förvandlas dessa rum till små bostäder och öronmärks för unga. Projektet kallas ”Bo i Kubik” och hittills har 40 uthyrningsrum förvandlats till ungdomsbostäder. Varje bostad har en yta på 15 kvm och hyresnivån är 2 032 kr/kvm/år. Under 2012 planerar Förvaltaren att omvandla ytterligare 30 uthyrningsrum i Hallonbergen. Bolaget har också en ambition att i stadsdelen Storskogen omvandla 15 bostäder om 1 rok till ungdomsbostäder.

Regler för bostadsbolagens egna förmedlingar

Förmedlingen av ungdomsbostäder i kommunal regi sker via allmännyttiga köer och bostadsförmedlingar. För att kunna söka bostäder i de allmännyttiga köerna måste man vara folkbokförd och/eller arbeta i kommunen. I bostadsförmedlingarna kan alla som betalar årlig avgift och

uppfyller inkomstkraven söka bostad. Några kommuner har även tydliga riktlinjer för hur förmedlingen av boende till unga ska gå till. Kriterierna kan till exempel baseras på bostadsstorlek, åldersintervall eller bestämda turordningssystem. En kommun i länet – *Sundbyberg stad* – använder sig av en särskild ungdomsgaranti.

Botkyrka kommun tillämpade genom Botkyrkabyggen ett kösystem beroende på hur länge en person varit folkbokförd i Botkyrka kommun. Sedan oktober 2011 tillämpar kommunen ett tidsbaserat och aktivt kötidssystem. Botkyrkabyggen använder sig numera också av Facebook för att förmedla bostäder för unga med delade kontrakt, se nästa avsnitt.

Solna stad har genom allmännyttiga Stiftelsen Signalisten en policy att alla lediga enrumsbostäder i första hand hyrs ut till unga mellan 18 och 27 år, som är folkbokförda i kommunen. Om de lediga bostäderna inte söks av någon ung solnabo sker förmedlingen enligt Signalistens ordinarie turordningsregler.

Sundbybergs stad tillämpar en särskild ungdomsgaranti för unga mellan 16 och 25 år. Sundbybergs ungdomsgaranti innebär att ungdomar folkbokförda i Sundbyberg och är i åldern 16-25 år ska kunna få en bostad i kommunen. För att bidra till detta ges ungdomarna 365 extra poäng i samband med nyregistrering. Därutöver får alla 1 poäng för varje dag i kön. Hyresavtal ur ordinarie bostadsbestånd kan tidigast tecknas från den dag den köande fyller 18 år.

Tyresö kommun låter sökande ställa sig i kö hos det kommunala bostadsbolaget Tyresö Bostäder AB från och med den dag de fyller 16 år. Vid 18 års ålder är det möjligt att söka bostad och teckna kontrakt med hyresvärden.

Upplands-Bro kommun har genom allmännyttiga Upplands-Brohus en bostadskö som är tillgänglig från och med den dag som den bostadssökande fyller 16 år. Vid 18 års ålder är det möjligt att söka bostad och teckna hyreskontrakt.

Nya villkor kan underlätta steget till en egen bostad

Hyresvärdar prövar ofta unga enligt samma regler som övriga sökande och det krockar med unga vuxnas verkliga situation. Unga har oftare osäkra anställningsformer eller studerar. Därtill saknas ofta referenser från tidigare boenden. Sammantaget innebär det svårigheter att få hyra en bostad. Hyresvillkoren för att godkänna en hyregäst hos de allmännyttiga bostadsbolagen skiljer sig även åt, något som redovisas i bilaga 2. I vissa kommunala bostadsföretag finns krav på anställning medan andra bostadsföretag accepterar studielån eller sjukersättning som styrkt inkomst.

För att underlätta möjligheten till att ha råd med en egen bostad erbjuder vissa allmännyttiga bostadsföretag hyresgäster att bo tillsammans genom

delade hyreskontrakt. Delade hyreskontrakt är ett alternativ till att bo i andrahand eller studentkorridor. I Norrtälje kommun erbjuder Roslagsbostäder hyresrabatter. Fyra kommuner i Stockholms län nyttjar hyresgarantier. Utöver det kan den enskilde ansöka om bostadsbidrag.

Delade hyreskontrakt

Botkyrka kommun erbjuder genom Botkyrkabyggen AB delade hyreskontrakt. Boendeformen heter KompisBo och erbjuds för dem mellan 18 och 30 år. KompisBo innebär att man ska kunna hyra en del av en större bostad tillsammans, där hyresgästerna hyr varsitt rum och delar på de gemensamma ytorna. Lediga bostäder utannonseras sedan augusti 2010 helt genom Botkyrkabyggens Facebookgrupp ”KompisBo”. I den ordning som intressenter anmäler sitt intresse via kommentarfunktionen bildas en bostadskö för den lediga bostaden. Den som först anmäler sitt intresse genom en kommentar erbjuds bostaden, tackar personen nej erbjuds bostaden till nästa användare och så vidare.

Sigtuna kommun har via SigtunaHem alternativet DelboUng. Boendeformen ger unga mellan 18 och 24 år möjligheten att hyra bostad tillsammans med en eller flera vänner och dela på hyreskontraktet. Det kommunala bostadsföretaget förmedlar bostäder efter ett poängsystem, där varje ny dag i kön ger motsvarande poäng i poängsystemet. De unga som registrerar sig som bostadssökande hos SigtunaHem ges ett försprång som motsvarar två års kötid.

Hyresrabatter

Norrtälje kommuns bostadsföretag Roslagsbostäder använder sig av en halverad hyra för unga mellan 18-24 år i sex stycken bostäder i Rimbo. Kontraktet löper ut den dag hyresgästen fyller 24 år och denne måste då flytta. Vanligtvis innebär dock botiden i bostaden att chanserna att få en bostad i internkön är goda.

Hyresgarantier

Kommuner har möjlighet att utnyttja den statliga hyresgarantin. Garantin vänder sig till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårighet att få en hyresrätt med besittningsskydd. Kommunen kan bevilja ett hushåll en hyresgaranti och det innebär ett borgensåtagande från kommunens sida som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra. Kommunen får i sin tur ett bidrag av Bostadskreditsnämnden (BKN). I länet har fyra kommuner beviljats hyresgarantier för sammanlagt 128 hushåll mellan den 1 december 2010 och den 30 november 2011. Dessa kommuner är *Botkyrka, Upplands-Bro, Vallentuna och Värmdö*.

Bostadsbidrag

Bostadsbidrag är en statlig åtgärd som finns att tillgå för den som är mellan 18 och 29 år och har en låg inkomst. För makar eller sambor ska båda vara under 29 år. Hur mycket bidrag man har rätt till beror av inkomsten, boendekostnaden och bostadens storlek. Den sökande måste bo i egen

bostad (ett godkänt andrahandskontrakt går bra) och vara folkbokförd på den adress som bidraget söks för samt i Sverige. I vissa fall görs undantag från folkbokföringskravet.

Flera kommuner har inga prioriterade insatser för unga

En del kommuner har inte längre någon allmännytta och då är ungdomarna hänvisade till den reguljära bostadsmarknaden. Andra kommuner samarbetar med Stockholms stads bostadsförmedling.

Danderyds kommun har varken egen allmännytta eller bostadskö. De hyresbostäder som finns i kommunen förmedlas via privata hyresvärdar eller genom Stockholms stads bostadsförmedling.

Ekerö kommun har genom allmännyttiga Ekerö Bostäder AB inga särskilda insatser för att främja en speciell grupp på bostadsmarknaden. Bostadsföretaget tillämpar en gemensam kö för alla kommunens bostadssökande.

Järfälla kommun har genom allmännyttiga Järfällahus AB inga särskilda insatser för att främja en speciell grupp på bostadsmarknaden. Bostadsföretaget tillämpar en gemensam kö för alla kommunens bostadssökande.

Nykvarns kommun äger det kommunala bostadsföretaget AB Nykvarnsbostäder. Enligt Nykvarnsbostäder är efterfrågan på bostäder för både unga och studenter i kommunen nästan obefintlig.

Salems kommun tillhör inte längre Stockholms stads bostadsförmedling. Privatpersoner som önskar bostäder i Salem måste själva kontakta de byggföretag och mäklare som bygger eller förmedlar bostäder i kommunen. Kommunen förmedlar endast bostäder för särskilt boende och kommunala tomter.

Täby kommun äger inget eget bostadsföretag. De bostäder som finns lediga för uthyrning hanteras av mäklare och privatägda bostadsföretag.

Vallentuna kommuns allmännyttiga bostadsföretag TunaFastigheter har endast 30 hyresbostäder. Därutöver har kommunen avtal med Stockholms stads Bostadsförmedling.

Vad kan kommunerna göra?

Det är tydligt att det finns många olika insatser i länet för att försöka jämna ut oddsen för unga att få en bostad, vilket är bra. I detta kapitel tar vi upp de viktigaste insatserna och förslag på ytterligare insatser, samt refererar till idéer och rekommendationer från några färskas publikationer.

Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning som ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod kan med fördel innehålla målsättningar kring ungas boende.

Använd de kommunala bostadsbolagen

Kommunen har möjlighet att genom ägardirektiv och annan politisk styrning av det allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolaget påverka produktion och förvaltning på den lokala bostadsmarknaden. Genom tätt samarbete med bostadsbolag och fastighetsägare kan kommunen påverka boende för grupper som de har ett särskilt ansvar för, exempelvis unga. Kartläggningen visar att de allra flesta insatser sker genom det kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolaget.

Det är stor skillnad på hur allmännyttans olika ägardirektiv ser ut i länet avseende ungas boende.

Det är också stor skillnad på hur hyresvillkoren är utformade, se bilaga 1. En rimlig åtgärd är att se över så villkoren stämmer överens bättre med ungas villkor – främst vad gäller anställningsform, inkomstkrav och tidigare boenderefoterenser – alternativt införa BKN:s hyresgarantier.

Upprätta avtal i samband med exploatering

Avtal kan tecknas både när kommunen säljer eller upplåter mark med tomträtt och när planläggning sker på privatägd mark. Genom olika avtal, exempelvis exploateringsavtal, kan kommunen i viss mån använda möjligheten att styra förutsättningarna och få särskilda villkor uppfyllda av byggherren.

De flesta kommuner i länet äger byggbar mark men i olika utsträckning. Genom markanvisningsbeslut kan en kommun fördela mark till intressenter för ny bebyggelse. Den byggherre som har ett passande förslag har under en begränsad tid ensamrätt att förhandla med kommunen om hur marken ska exploateras. Här kan kommunerna styra vad den framtida fastighetens byggrätt ska innehålla inför detaljplaneförfarandet. Utifrån behoven som finns i kommunen kan krav ställas på att det exempelvis ska byggas kostnads- och yteffektiva bostäder som även unga kan efterfråga.

Nacka kommun har sedan 1996 ingen egen allmännytt. Hyresrätterna i kommunen förmedlas genom privata bostadsföretag eller genom Stockholms stads bostadsförmedling. Under 2010 utlyste kommunen en markanvisningstävling i Jarlaberg där kommunen vill bygga 100 – 150 hyresrätter. Bakgrunden till markanvisningen ligger bland annat i ett ökat intresse från byggherrar av att bygga hyresrätter i kommunen. Kommunen bedömer också behovet av hyresrätter för unga som mycket stort. Det vinnande förslaget består av 112 bostäder varav 25 är ettor eller mindre tvåor. Ettornas beräknade hyresnivå per år förväntas vara 1 675 kr/ kvm exklusive el- och vattenförbrukning.

Även om en hyra per kvadratmeter blir hög, är det antalet kvadratmeter som blir den avgörande faktorn för sluthyran. Om en bostad på 1 rok är 26 kvadratmeter (3 629 kr med exempel på hyresnivån ovan) eller 45 kvadratmeter (6 280 kr) får stora effekter på ungas förmåga att efterfråga den även i nyproduktion och både som hyresrätt och bostadsrätt.

När *Stockholms stad* träffar avtal om markanvisning för hyresrätter villkoras det att byggherren ska förmedla en del av bostäderna genom Stockholms stads bostadsförmedling.

Ge bygglov för tillfälliga bostäder

På mark som för tillfället inte används optimalt eller som inväntar annan mer permanent användning är det möjligt att ge tillfälliga bygglov för bostäder. Det finns exempel från både vårt län, andra län i Sverige och från utlandet kring detta.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i *Nacka kommun* gav under hösten tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av ungdomsbostäder på Östra Finnbodavägen. Ett tillfälligt bygglov kan gälla i upp till fem år och förlängas i ytterligare fem år. Platsen ligger inom den mark som reserverats för en eventuell Österled. HSB Bostad står bakom projektet och tanken är att bostadsmodulerna ska ställas på pålar vid stranden och vara lätta att flytta vidare. De 52 bostäderna ska byggas i två storlekar om cirka 30 respektive 40 kvadratmeter, upplåtas med hyresrätt och rikta sig till unga mellan 18 till 29 år. De som får hyra är de som bosparar i HSB och är yngre än 29 år. Fördelningen sker efter principen längst spartid väljer först.

Anslut till den regionala bostadsförmedlingen

Kommunerna ska, enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, anordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. Kommuner och kommunala bostadsbolag kan välja att samarbeta kring förmedlingen på den regionala bostadsmarknaden.

I länet finns egentligen bara en förmedling som förmedlar både privata och kommunala bostäder, Stockholms stads bostadsförmedling. Den förmedlar bostäder från privata bostadsföretag i alla länets kommuner samt

kommunala bostäder i ett flertal kommuner. Allt fler kommunala bostadsbolag förmedlar hela eller delar av sitt bestånd genom förmedlingen.

En samlad bostadsförmedling underlättar för de bostadssökande och då förmedling sker efter kötid blir villkoren och möjligheterna tydliga för de bostadssökande. Av de 10 200 bostäder som förmedlades under 2010, var knappt 550 av dem bostäder för unga och ytterligare cirka 500 för studenter.

Sprid information om bostadsmarknaden

Flera kommuner informerar sina unga kring den lokala bostadsmarknaden. Exempelvis skickar *Stockholms stad* ut ett vykort till alla i kommunen som fyller 18 år med information om bostadsförmedlingen.

Informationen är väldigt viktig för unga. Organisationen jagvillhabostad.nu har tagit fram en guide till landets unga under rubriken ”Egenmakt – ett överlevandskit i bostadsdjungeln” på både svenska och engelska som går att ladda ner från deras webbplats. Där finns även fler tips och råd till unga tillsammans med en förteckning över samtliga hyresvärdar och bostadsförmedlingar i storstadsregionerna.

Det är viktigt att kommunerna är noga med att informera och göra den information som finns lättillgänglig främst via kommunens och/eller bostadsbolagens webbplatser. Boverket och Konsumentverket har exempelvis tagit fram en informationsbroschyr om den första bostaden som kan spridas av kommuner.

Ungdomsstyrelsens rekommendationer

Ungdomsstyrelsen presenterade nyligen en rapport om ungas situation på bostadsmarknaden. Rapporten är del i ett uppdrag som Ungdomsstyrelsen har som syftar till att öka kunskaperna om ungas situation på bostadsmarknaden. I rapporten finns förslag inriktade på flera olika samhällsområden som syftar till att sänka trösklarna för ungdomars inträde på bostadsmarknaden.

Förslagen innehåll vad gäller den statliga nivån är bland annat att förändra hyresgarantin och stärk kännedomen om den, se över bostadsbidragets konsekvenser för unga, stimulera bosparande för barn och unga, överväga statligt stöd till pilotprojekt för bostäder med tillfälliga bygglov, utreda ungdomskontrakt som avtalsform samt utred provboende för att sänka ungas trösklar till etablering.

I rapporten finns det även särskilda rekommendationer riktade till landets kommuner:

- Förtydliga ungas situation och inflytande i arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen
- Överväg utökad användning av hyresgarantin för att stödja grupper med svagare ställning på bostadsmarknaden

- Överväg utökad användning av partiella hyreskontrakt inom allmännyttan
- Bostadsförmedling i fler kommuner och bättre information om bostadsfrågor

”Hemuppgiften” manar att se unga som målgrupp

Hemuppgiften är en idéävling som arrangerades av Arkitektstudenterna, Sveriges arkitekter, jagvillhabostad.nu och Sveriges byggindustrier - tillsammans med 14 andra medverkande organisationer. En av många slutsatser är att det inte längre går att ignorera unga vuxna som konsumentgrupp på bostadsmarknaden. En av projektets infallsvinkel är att det nu är hög tid att se unga som en målgrupp på bostadsmarknaden som det går att tjäna pengar på. Unga flyttar ofta dit arbete och utbildning finns och det innebär att flytta till platser med bostadsbrist och stor konkurrens om små bostäder. Rörligheten och de ekonomiska förutsättningarna gör små hyresrätter till en attraktiv boendeform, men alla upplåtelseformer är av intresse. Att planera och bygga små yt- och kostnadseffektiva bostäder nära kollektivtrafik i ett läge utanför stadskärnan är en vinstlott både för den som flyttat in i bostaden som för kvällsekonomin i området.

Malmö stads strategi för ungas boende är ambitiös

Malmö stad har tagit fram en strategi för ungas boende i Malmö. Den innehåller en mängd förslag, nedan återges några exempel:

- Använd jämförelseförfarande vid markanvisning av kommunens mark och laborera med kravspecifikationen för att få fram målgruppsanpassade flerbostadshus för unga.
- Verka för att det i varje nybyggt flerbostadshus på kommunal mark byggs ett antal bostäder som är anpassade för unga människor.
- Var beredd att sänka tomträttsavgälden för aktörer som vill bygga för unga på kommunal mark. En mycket tydlig avtalsskrivning är dock nödvändig för att garantera att den sänkta avgiften kommer de boende till gagn och helst är nödvändig för projektets genomförande, att avsedd målgrupp får tillgång till bostäderna samt att långsiktig förvaltning av bostäderna som byggs enligt dessa premisser kan garanteras.
- Slopa parkeringsnormen för nyproducerade och ombyggda hus som specifikt riktas till unga samt under förutsättning att den byggande aktören kan visa att en slopad parkeringsnorm kommer de boende till gagn.
- Starta upp en bostadsskola med ett brett perspektiv av aktörer för gymnasieungdomar i Malmö.
- Starta ett specifikt informationsarbete från Boplats Syd gentemot Malmö yngre unga för att få dem att ställa sig i kö så snabbt som möjligt, helst redan från sju-tio års ålder.
- Se till att ungas bostadssituation blir en prioriterad fråga inom Malmö stad genom att knyta ansvaret för frågan till en permanent funktion inom organisationen.
- Knyt forskare från exempelvis Institutet för bostads- och urbanforskning

och lärosäten i närregionen till Malmö stad för att försöka få svar på frågor som rör vakanskedjor, bostadsbrist för unga och varför det byggdes så lite i Malmö under den senaste högkonjunkturen.

- Gör de ungas inflytande till en naturlig del i processer som rör bostäder och stadsutveckling. Använd och experimentera också med olika metoder.

I Malmö pågår också en ungdomsbostadsmässa, *UngBo 12*, som arrangeras av Malmö stad. Det är en interaktiv tävling för unga mellan 18-30 år i stadens tio stadsdelar i kategorierna bygga nytt och bygga om. De förslag som vinner i varje stadsdel kommer att uppföras i fullskalemodell på en bomässa i centrala Malmö under 2012.

Bilaga 1: Hur ser allmännyttans hyresvillkor ut?

I denna bilaga redovisas de allmännyttiga bostadsföretagens villkor för att godkänna en person att bli hyresgäst.

Armada Bostäder godkänner inga betalningsanmärkningar. Företaget har krav på inkomst och som inkomst räknas lön, CSN, sjukpeng, pension och föräldrapeng. Socialbidrag eller försörjningsstöd godkänns inte som inkomst. Inkomsten ska vara tre gånger hyran.

Botkyrkabyggen har inga krav på anställning för att en bostadssökande ska få en bostad i beståndet, däremot måste alla sökande ha och kunna styrka sin inkomst. Bruttoinkomsten inklusive eventuellt bidrag, ska uppgå till tre gånger den aktuella bostadens årshyra. För KompisBo accepteras två gånger årshyran, men även en gång årshyran med en kompletterande borgen. De hyresvillkor som ställs på de två hyresgästerna utöver ålder är att de ska ha en kontinuerlig inkomst från arbete, A-kassa eller studiemedel på heltid. Den årsinkomst som lägst accepteras ska minst motsvara två gånger årshyran. Hyresgästen har dock inget besittningsskydd.

Ekerö Bostäders villkor är att hyresgästens årsinkomst ska uppgå till minst tre gånger bostadens årshyra. Inga betalningsanmärkningar eller skulder godtas, och eventuella störningsanmärkningar från tidigare hyresvärdar kontrolleras.

Familjebostäder, StockholmsHem och Svenska Bostäder sköter all sin uthyrningsverksamhet genom Stockholms stads bostadsförmedling. Det är också Stockholms Stads Bostadsförmedling som kontaktar bolaget med förslag på hyresgäst till en ledig bostad, vilket är den sökande med längst kötid av dem som visat intresse för bostaden. Därefter görs en prövning av föreslagen hyresgäst. Det innebär bland annat att en kreditupplysning tas och att varaktiga inkomster och goda boreferenser ska styrkas.

Förvaltaren godtar inkomst från arbete, kapital, A-kassa eller studiemedel som täcker både boendekostnad och uppehälle. Däremot godkänns inte försörjningsstöd. Goda boendereferenser förväntas.

Haninge Bostäder kräver en stadigvarande inkomst, där bostadens hyra som högst får utgöra 30 procent av hyresgästens bruttoinkomst. Hyresgästen bör ha goda boendereferenser från tidigare hyresvärd, och helt sakna betalningsanmärkningar.

Huge Fastigheter sköter all sin uthyrningsverksamhet genom Stockholms stads bostadsförmedling. Huge får förslag på hyresgäst till en ledig bostad.

Därefter görs en prövning av föreslagen hyresgäst. Det ställs krav på varaktiga inkomster och en kreditupplysning tas.

Järfällahus. Förutom att hyresgästen måste ha ett arbete och bo i Järfälla, måste den också uppfylla de krav bostadsföretaget har på inkomst och inte ha några betalningsanmärkningar.

Lidingöhem följer enligt egen utsago den praxis som finns i branschen.

Nykvarnsbostäders villkor är att hyresgästen ska ha medborgarskap i EU eller Norden, eller ett permanent uppehållstillstånd. Personen får inte ha hyres- eller betalningsanmärkningar, och ha en årsinkomst motsvarande minst tre gånger årshyran. De typer av inkomst som räknas är lön från tillsvidareanställning, pension, företagarinkomst och studiemedel (men endast vid tjänstledighet för studier från fast tjänst). Tidsbegränsad anställning, a-kassa, försörjningsstöd, introduktionsersättning, föräldrapenning, sjukkassa eller studielån utan anställning att gå tillbaka till godtas inte. en uthyrningspolicy där tidsbegränsad anställning, A-kassa, försörjningsstöd, introduktionsersättning, föräldrapenning, sjukkassa eller studielån inte är godtagbara inkomstkällor. Undantag kan beviljas om den bostadssökande börjar studera och tar studielån på grund av tjänstledighet från fast tjänst.

Nynäshamnshus begär fast inkomst från arbete, pension, eller studiestöd. Den sökandes blivande hyra får inte överstiga 30 procent av bruttoinkomsten inklusive bostads- och underhållsbidrag. Den sökande ska sakna störningsanmärkningar, registrerade betalningsanmärkningar och hyresskulder.

Roslagsbostäder tar en kreditupplysning och bedömer även om den/de sökande har rimliga ekonomiska resurser för att klara hyran. Roslagsbostäder ska förvissa sig om att det är ett rimligt antal personer som ska bo i bostaden. Roslagsbostäder godkänner både A-kassa och studielån som inkomstkälla.

Sigtunahem förväntar sig goda referenser från tidigare hyresvärd samt en god ekonomi. Bostadsföretaget har Konsumentverkets beräkningar som riktmärke för vad som räknas som god ekonomi. Arbetsinkomst, pension, a-kassa eller studiemedel godkänns i inkomsten mån de uppfyller detta riktmärke.

Stiftelsen Signalisten vill att hushållet ska ha en bruttoårsinkomst på minst tre årshyror. De flesta inkomstkällor godtas. Borgen eller liknande godtas inte. Betalningsanmärkningar får inte finnas och goda tidigare boendereferenser uppskattas.

Sollentunahem önskar goda boendereferenser, att den sökande uppfyller sina sociala förpliktelser som hyresgäst, samt en god ekonomi med ”betryggande betalningsförmåga”. Egenföretagare ska på begäran kunna uppvisa F-

skattesedel eller annat bevis på tillräcklig betalningsförmåga. Borgensåtagande gäller för ungdomar yngre än 25 år.

Telge Bostäders villkor är att den sökande är skriven i Sverige, har medborgarskap i EU eller annat nordiskt land eller har permanent uppehållstillstånd. Den sökande bör inte ha betalnings- eller hyresskuld, och inte heller betalningsanmärkningar. Förvärvsinkomst, pension, företagarkomst, a-kassa, studiemedel samt av Södertälje kommun styrkt försörjningsstöd eller introduktionsersättnings godkänns som inkomst om den gäller minst sex månader från kontraktstart. Barnbidrag, underhållsbidrag, inackorderingstillägg och bostadsbidrag räknas som inkomst utan sexmånaderskrav. Slutligen bör den bostadssökande vara en fysisk person.

Tyresö Bostäder kräver att bostadens hyra inte utgör mer än 30 procent av lönen före skatt från tillsvidareanställning, vikariat minst sex månader framåt i tiden och projektanställning minst tolv månader fram i tiden. Hyran får inte överstiga 40 procent av inkomsten efter skatt från pension, a-kassa med minst sex månader kvar, eller studiemedel i kombination med ett borgensåtagande. Hyran får inte vara större än 40 procent summan av barnbidrag, bostadsbidrag och underhållsstöd. Om den sökande har en betalningsanmärkning som gäller ett mindre belopp och som inte är en hyresskuld, kan bostadsföretaget godta den förutsatt att den är betald.

Upplands-Brohus ställer kraven att den sökande bör ha en egen fast inkomst från arbete, studier, pension eller a-kassa. Samtidigt bör personen sakna betalningsanmärkningar eller skuldsaldo hos kronofogden och kunna visa goda boendereferenser.

Värmdö Bostäders regler för uthyrning är att den bostadssökande bör ha en fast och regelbunden inkomst i förhållande till den hyra personen söker. Lön från arbete, pension, a-kassa, sjukpenning och studiemedel godtas. Ungdomarna prövas enligt samma regler som övriga sökande; tillräcklig inkomst, inga betalningsanmärkningar, inga tidigare hyresskulder.

Väsbyhems regler för uthyrning är att den bostadssökande bör ha en fast och regelbunden inkomst som bedöms tillräckligt i förhållande till bostadens hyra. Lön från arbete, pension, a-kassa, sjukpenning och studiemedel godtas. Däremot inte försörjningsstöd. Den sökande bör ha permanent uppehållstillstånd i Sverige, goda boendereferenser och ”betalningsmoral”, det vill säga inte skulder eller betalningsanmärkningar hos Kronofogden. Studenter bör kunna visa upp underlag på att de studerar.

Många bolag använder sig av Konsumentverkets beräkningar kring vad en lämplig bostadskostnad är i relation till inkomst.

Bilaga 2: Vad säger kommunernas styrdokument om ungas boende?

I bilaga 2 redovisas hur länets kommuner ser på bostadssituationen, vilka visioner som finns och vilken utveckling på bostadsmarknaden som kommunen förbereder sig för. Den gemensamma nämnan för varje utdrag har varit kommunernas egen syn på bostadsmarknaden för unga. Utdragen är från den aktuella översiktsplanen (ÖP), fördjupade översiktsplaner (FÖP), ägardirektiv till det kommunala bostadsbolaget eller kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning.

Botkyrka har [...] en ökande andel ungdomar. Denna förändring innebär ett kommande behov av bostäder för ungdomar som står i begrepp att flytta hemifrån. – Botkyrka kommuns ÖP 2002, s 19.

Invånarna ska erbjudas ett varierat bostadsutbud så att man kan bo kvar i kommunen även då behoven förändras. – Danderyd kommuns ÖP 2006, s 21.

Inom framförallt Ekerö centrum (Tappström och Västeräng) bör de nya bostadsområdena innehålla olika typer av bostäder – för äldre, för unga, för barnfamiljer, för funktionshindrade. – Ekerö kommuns ÖP 2005, s 102.

Liksom i resten av länet råder det i Haninge bostadsbrist. Det som efterfrågas allra mest är lägenheter, framförallt av ungdomar och barnfamiljer, men även äldre som vill flytta från sina villor. – Haninge kommuns ÖP 2005, s 55.

Bolaget ska främja bostadsförsörjningen genom nyproduktion, utveckling och förvaltning av bostäder som bättre möter bostadskonsumenternas efterfrågan. Behovet av bostäder för ungdomar och äldre ska prioriteras särskilt. – Huddinge kommuns ägardirektiv för Huga Fastigheter AB från 2011, sid 5.

Ett ökat bostadsbyggande behövs i kommunen – bland annat för de allt fler äldre invånarna, för ungdomarna och för dem som vill lämna sina hus när barnen flyttat. Det behövs också för att locka nya invånare till kommunen. – Järfälla kommuns ÖP 2001, s 46.

Inom bostadsområdena ska eftersträvas en blandad ålderssammansättning bland de boende. – Lidingö stads ÖP 2002, s 46.

Inom bostadsområdena bör inrymmas en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer. Områden som särskilt lämpar sig för ett inslag med speciella bostäder för t.ex. äldre eller ungdomar redovisas. – Nacka kommuns ÖP 2002, s 26.

Det råder brist på lägenheter lämpliga för ungdomar. De nyproducerade lägenheterna har en alltför hög hyreskostnad för hyreskostnad för att vara möjlig för ungdomar. – Norrtälje kommuns ÖP 2004, s 175.

Nykvarn är en ung kommun även sett till ålderssammansättningen: 30 procent av nykvarnsborna är under 20 år och åtta procent är äldre än 65 år. En ökning till år 2015 med 4 000 invånare innebär att kommunen även i fortsättningen kommer att ha en ung befolkning [...]. – Nykvarn kommuns ÖP 2002, s 59.

I stadens centrala lägen bör lägenheter för äldre och ungdomar tillskapas. – Nynäshamn kommuns FÖP för Nynäshamns tätort 2004, s 40.

Om Salems kommun ska klara efterfrågan på bostäder för den egna befolkningen, dvs. för de ungdomar som växer upp, för äldre och även för andra som vill flytta från sin nuvarande bostad av olika skäl, måste det byggas minst 1 200 bostäder fram till år 2015. – Salems kommuns ÖP 2006, s 34.

Ett variationsrikt utbud av bostäder som svarar mot de olika kommundelarnas behov och olika sorters hushålls efterfrågan ska eftersträvas. Möjligheter att tillgodose ungdomars och pensionärers efterfrågan bör särskilt beaktas. – Sigtuna kommuns ÖP 2002, s 61.

Sollentuna är positiv till nya studentbostäder, övriga ungdomars bostadsbehov ska i första hand lösas genom de successionskedjor som uppstår vid nyproduktion. Särskild strävan ska ändå finnas att förmå byggherrarna att producera små billiga lägenheter. – Sollentuna kommuns ÖP, utställningshandling 2011, s 26.

En utmaning för Solna är att på sikt förändra bostadsstrukturen i kommunen mot en större andel stora lägenheter. – Solna stads ÖP 2006, s 18.

Staden ska planera för alla gruppers bostadsbehov och det finns ett samarbete inom staden avseende utbyggnad av särskilda boendeformer. Idag är omkring var tionde hyresrätt en kategoribostad för äldre, studenter, funktionshindrade eller ungdomar. – Stockholm stads ÖP 2010, s 23.

Det är viktigt för den sociala hållbarheten att medborgare oavsett ålder eller fysiska och psykiska funktionsförmågor bor och lever tillsammans. Därför är det viktigt att det finns bostäder för alla inom det ordinarie bostadsbeståndet. – Sundbybergs stads ÖP 2010, s 19.

För att kunna möta variation i efterfrågan, från olika grupper och vid olika tidpunkter, behövs ett varierat utbud av områden för olika typer av ny bebyggelse. – Södertälje kommuns ÖP 2004, s 11.

Tyresö ska vara den mest attraktiva bostadsorten för alla åldrar på Södertörn. – Tyresö kommuns ÖP 2008, s 4.

En utmaning är att behålla en större andel av ungdomarna i åldersgruppen 20–35 år som idag lämnar kommunen. Den tillkommande bebyggelsen bör utformas för att attrahera denna åldersgrupp. – Täby kommuns ÖP 2010, s 11.

Bostadsbyggandet ska inriktas mot att åstadkomma en varierad bebyggelse med en blandning av olika hustyper och upplåtelseformer. Det är viktigt att möta även äldres och ungas boendeönskemål i hemkommunen – Upplands-Bro kommuns utställningsförslag till ÖP 2010, s 16.

I det kommunala bostadsföretagets regi har det byggts mycket varierade bostäder som t.ex. radhus, kollektivbostäder, ungdomsbostäder, och bostäder med överbyggda gårdar. Denna tradition bör upprätthållas och förstärkas för att kunna möta nya behov och önskemål [...]. – Upplands Väsby kommuns ÖP 2006, s 27.

Kommunen planerar för ett samhälle där människor kan mötas, vara aktiva och trivas oavsett ålder, kön, etnicitet eller funktionshinder. Det innebär att man oavsett fas i livet (gammal, ung eller mitt i livet) ska kunna hitta en bostad som är lagom stor, ett varierat och givande service-, fritids- och kulturutbud och inte minst lockande mötesplatser. – Vallentuna kommuns ÖP 2010, s 9.

Gruppen 20-26-åringar är enligt befolkningsprognosen den som kommer att öka mest t o m 2016. Ju fler ungdomar som lämnar Vaxholm, desto större blir försörjningskvoten. Att möjliggöra för ungdomar att bo kvar i kommunen är därför även en ekonomiskt viktig – Vaxholm stads bostadsförsörjningsprogram 2007-2010, s. 7f.

Uppdra till KS att senast i maj 2011 redovisa en uppföljning av strategi för boendeplanering med särskild fokus på ungdomars boendemöjligheter. Värmdö kommun Budget 2011, s 5.

Den låga andelen ungdomar mellan 20-30 är påfallande vilket bl.a. beror av bristen på högre utbildning och en liten andel små bostäder. – Österåker kommuns ÖP 2006, s 18.

Lästips (Bilden är en klickbar länk)



Hemuppgiften

En idéävling arrangerad av jagvillhabostad.nu, Arkitektstudenterna, Sveriges arkitekter och Sveriges byggindustrier - tillsammans med 14 andra medverkande organisationer.
www.hemuppgiften.se



Ungdomars boende – lägesrapport 2011

Boverket
www.boverket.se



Fokus 11 – en analys av ungas bostadssituation

Ungdomsstyrelsen 2011
www.ungdomsstyrelsen.se



Strategi för ungas boende

Malmö stad 2011
www.malmo.se



www.jagvillhabostad.nu



Egenmakt!
www.jagvillhabostad.nu



Ungas syn på boende
 SABO 2011
www.sabo.se



Ungas boende i storstäder och högskoleorter
 SABO 2010
www.sabo.se



UngBo 12
 Bomässa i Malmö stad
www.ungbo12.se

Källor

Tryckta källor

Bostadsmarknadsenkäten. Länsstyrelsen i Stockholms Län, 2011

En analys av ungas bostadssituation, Ungdomsstyrelsen, 2011

*Hur bor unga vuxna som flyttat hemifrån? Hur vill de bo?
Hyresgästföreningen, 2011*

*Läget i länet – Bostadsmarknaden i Stockholms län 2011. Länsstyrelsen i
Stockholms Län, 2011*

*Ny på bostadsmarknaden - En jämförelse av bostadsbeståndet i
Helsingfors, Oslo och Stockholm med fokus på situationen för unga vuxna.
Simon Imner, 2011*

*Stadsmiljö, bostad och vardagsliv i Stockholm. Länsstyrelsen i Stockholms
Län, 2010*

Strategi för ungas boende i Malmö. Fastighetskontoret Malmö stad, 2011

*Ungas boende i storstäder och högskoleorter – En lägesrapport från några
kommunala bostadsbolag. SABO, 2010*

Ungdomars boende – lägesrapport 2011. Boverket, 2011

*Aktuella detalj- och översiktsplaner, uthyrningspolicys, riktlinjer för
bostadsförsörjning samt officiella hemsidor för samtliga länets kommuner
och kommunala bostadsföretag.*

Muntliga källor

*Samtal med företrädare för kommun och allmännyttan i länet, samt
sakkunniga på Länsstyrelsen i Stockholms Län.*

Länsstyrelsen i Stockholms län har under hösten 2011 kartlagt hur länets kommuner arbetar för att få fram bostäder för unga. Resultatet visar att det är stor spännvidd på kommunernas insatser men att de flesta görs av de kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolagen.

*Mer information kan du få av Länsstyrelsens
enhet för bostadsfrågor.*

*Rapporten finns endast som pdf. Du hittar den på vår
webbplats: www.lansstyrelsen.se/stockholm*

ISBN 978-91-7281-467-7

Adress

Länsstyrelsen i Stockholms län

Hantverkargatan 29

Box 22 067

104 22 Stockholm

Tfn: 08-785 40 00 (vxl)

www.lansstyrelsen.se/stockholm