

BYGGA OCH BO I UPPSALA LÄN

Analys av regional bostadsmarknad År 2018 I Uppsala län



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



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Länsstyrelsen har i uppdrag att främja bostadsförsörjningen

I länsstyrelsernas ändrade instruktion (SFS 2017:868) under 2017 tillkom en ny uppgift. I instruktionen står att myndighetens sektorsövergripande ansvarsområde är bl.a. att i sin verksamhet verka för att behovet av bostäder tillgodoses.

Bostadsförsörjningslagen (2000:1383):

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.

Länsstyrelsen ska lämna kommunerna råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd. Syftet kring ovanstående är att ytterligare stärka det regionala hänsynstagandet vid den kommunala bostadsförsörjningsplaneringen.

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

Titel: Analys av regional bostadsmarknad år 2018
- en lägesbild över bostadsmarknaden i Uppsala län

Diarienummer: 405-7816-2017

Utgiven av: Länsstyrelsen i Uppsala län

Omslagsbild: Länsstyrelsen i Uppsala län

Författare: Tomas Östlund (Huvudförfattare)
Medförfattare Frida Kallenbach (Avsnitt 6. Tillväxt, arbetsmarknad)
Medförfattare Helena Svensson (Avsnitt 7. Kartläggning av kvalitén i skyddade boenden)

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

Förord

Bra bostäder och goda boendemiljöer är viktigt för utvecklingen i länet. Det är både en tillväxt- och välfärdsfråga. Ur ett tillväxtperspektiv är rätt bostäder en viktig förutsättning för att kunna attrahera arbetskraft och nya kommuninvånare. Ur ett välfärdsperspektiv handlar det om att ge alla människor tillgång till en lämplig bostad.

För att länet ska kunna utvecklas i den hållbara riktning som förväntas, utifrån sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter, är en kvalitativ bostad en viktig pusselbit. Bostaden är grunden i alla människors liv och ger förutsättningar för välbefinnande och möjlighet att leva ett gott liv. Utan bostaden försvinner många förutsättningar. Känslan av grundtrygghet, möjlighet för återhämtning och planering för framtiden uteblir.

I Uppsala läns kommuner genomförs en mängd lovvärda insatser för att klara bostadsförsörjningen för kommunens invånare och för att öka kvaliteten i boendemiljöer. Men det finns flaskhalsar som bromsar den utvecklingen, det handlar exempelvis om att möta efterfrågan på bostäder för alla, öka kapaciteten inom mjuk och hård infrastruktur och att koppla länet till den växande huvudstadsregionen. På det sociala området gäller det att förbättra folkhälsan och utjämna skillnaderna mellan olika grupper och mellan länets kommuner.

Länets kommuner arbetar intensivt med bostadsplaneringen. Det har resulterat i ett ökat byggande. Det regionala bostadsbyggandet förra året överträffades då bostadstillskottet ökade med nästan 600 bostäder i jmf. med 2016. Statistiken visar samtidigt att det under de tre senaste åren har drygt 11 620 bostäder påbörjats i vårt län. Det innebär att många nya bostäder blir inflyttningsklara de kommande åren. Ett efterlängtat tillskott för både nya och äldre invånare i Uppsala län.

Regeringen har ambitionen att ”vända på varje sten” för att hitta lösningar för att öka bostadsbyggandet. En av de viktigaste slutsatserna är att det inte finns en universallösning på bostadsbristen då förutsättningarna i Sveriges, liksom i Uppsala läns, olika delar skiljer sig väsentligt åt. Frågan är platsspecifik, men den framtida utmaningen är att hantera bostadsbristen i ett större delregionalt perspektiv. Länsstyrelsens ambition från tidigare årliga möten med kommuner och övriga av bostadsmarknadens aktörer har varit och förblir att synliggöra hur de kan bidra med ett fortsatt ökat och *varierat* bostadsbyggande.

Bostadsbyggandet har länge varit kvantitativt förknippat med fokus på större och ökade volymer. Detta är bra och viktigt även framöver. Vi måste dock bli bättre på att se de kvalitativa aspekterna så att det som planeras och byggs är hållbart i alla dess dimensioner och därmed omfattar samtliga i samhället och ger plats för alla. Det är ett ambitiöst mål, men min övertygelse är att vi med gemensamma krafter ska och måste kunna nå det.

Uppsala juni 2018

Göran Enander
Landshövding i Uppsala län

Innehållsförteckning	Sida
1. Sammanfattning	5-6
Bostadsbyggandet	
Bostadsbehov	
Demografiska indikatorer	
Hinder för bostadsförsörjning	
Riktlinjer för bostadsförsörjning	
Sociala konsekvenser	
2. Inledning	7
Läsanvisning	
Underlag, statistik och rapporter	
3. Läget i länet	8-11
Bostadsmarknaden generellt och för särskilda grupper	
Befintligt bostadsbestånd	
Befolkningsförändring jmf färdigställda bostäder	
4. Kommunal bostadsförsörjningsplanering	12-14
Regeringens uppdrag i regleringsbrev (2018:49) för länsstyrelserna	
Länsstyrelsens kommentarer och analys av uppdraget.	
Statistiken behöver utvecklas	
Planberedskap.	
5. Bostadsbyggandet	15-20
Beräkning av bostadsbyggnadsbehov	
Statligt ekonomiskt stöd till byggande/boende	
Hinder för bostadsbyggande	
Konsekvenser av bostadsbyggandet	
6. Tillväxt, arbetsmarknad och bostadsmarknad	21-22
<i>-Hur påverkas bostadsmarknaden av arbetsmarknaden och tvärtom</i>	
7. Bostadsmarknaden för särskilda grupper	23-30
Bostadssituationen för unga vuxna, studenter, nyanlända, hemlösa, personer med funktionsnedsättning och äldre.	
Kartläggning av skyddade boenden	
8. Kommunernas arbete med tillgänglighet	30-31
Byggnadsnämnden har tillsyn över den byggda miljön	
9. Slutsatser och utmaningar för bostadsmarknaden	32-36
10. Regeringens övergripande mål	37
Aktuellt om boende och byggande	
11. Referenser	38

1. Sammanfattning

Befolkningen i Uppsala län växer stadigt. I fjol ökade befolkningen med nästan 7 600 personer totalt vilket är, under ett enskilt år, den högsta siffran någonsin för länet. Hela ökningen hittills under 2 000-talet är en ökning med nästan 63 000 nya invånare (33 485 män och 29 437 kvinnor enligt SCB).

Av årets bostadsmarknadsanalys framgår att alla kommuner i länet har ett underskott på bostäder, totalt sett och på centralorten. Det är ett underskott som legat, i princip, konstant de senaste sex åren. Samtidigt är det glädjande att se att bostadsbyggandet har en hög nivå, även om det fortfarande är en bit kvar till de nivåer Länsstyrelsen bedömt att bostadsbyggnadsbehovet behöver uppnå. Underskottet på bostäder slår särskilt hårt mot hushåll som är nya på bostadsmarknaden och hushåll med svaga inkomster.

2017 färdigställdes nästan 2 760 bostäder i länet genom nybyggnad och nettotillskott genom ombyggnad, vilket innebär att länet har ett fortsatt ökat bostadsbyggande. Påbörjade bostäder, drygt 4 500 under 2017 är drygt 240 fler bostäder än nivån från 2016. Statistiken från SCB visar även att det under 2017 har byggts flest hyresrätter som upplåtelseform i Uppsala län per capita i en jämförelse med övriga landet. Framför allt domineras bostadsbyggandet av länets södra del. De mellanstora kommunerna har fått ett ökat tillskott av bostäder än tidigare och att antalet småhus ökar, vilket har påverkan på byggandet i de mindre kommunerna. Prognoser av kommunerna för bostäder i flerbostadshus under 2018 och 2019 motsvarar ett byggande på fortsatt hög nivå. Antalet småhus förväntas ligga kvar på samma nivåer som under 2018 för att sedan öka något under 2019.






Under perioden 2017-2030 har kommunerna i länet bedömt ett genomsnitt av ett byggbehov om 4 385 bostäder per år. Detta förutsätter en fortsatt god investeringsvilja och framåtanda av länets bostadsaktörer, både lokalt och regionalt för att få detaljplanereglerade områden bebyggda. De regionala skillnaderna på bostadsmarknaden är stora i Sverige vad gäller bostadsbrist och problematiken kopplad till bostadsmarknaden. Stockholms län har till exempel mer omfattande problem än övriga Sverige. Skillnader råder även mellan Uppsala läns kommuner, men i motsats till många andra län har Uppsala läns kommuner en god planberedskap¹.

Trots allmänt goda förutsättningar ser kommunerna fler hinder som kan bromsa bostadsbyggandet, exempelvis av höga produktionskostnader, svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor och brist på detaljplaner på attraktiv mark. Myndigheter, intresseorganisationer och andra aktörer med insyn på bostadsmarknaden ger skiftande bilder av bostadsbyggandets utveckling närmaste tiden. Nuvarande förutsättningar med en relativt god konjunktur, kan på kort tid komma att svänga och leda till att aktörer bromsar produktionen.

Sju av länets kommuner har riktlinjer för bostadsförsörjningen, antagna av kommunfullmäktige inom nuvarande mandatperiod och en kommun har antagna riktlinjer av kommunfullmäktige sedan år 2013.

¹ Regeringsuppdrag 2015:48. Bostadsbyggnadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande. Dnr. 405-1975-15.

Uppsalas arbetsmarknad förväntas gå fortsatt bra. Fortsatt stark förväntan på arbetsmarknaden, ökad sysselsättning och fortsatt låg arbetslöshet. Så ser Arbetsförmedlingens prognos ut inför 2018, baserad på höstens intervjuundersökningar med arbetsgivare i Uppsala län.

Demografiska indikatorer i Uppsala län jan. 2018		
Befolkningsmängd		Uppsala läns befolkning ökade till slutet av 2017 med 7 598 personer från föregående år till en total befolkningsmängd om 368 971 personer.
Arbetsmarknads indikatorer 2017		
Företagandet		Arbetsgivarna i Uppsala är optimistiska och har en fortsatt stark tilltro till den närmaste framtiden. Trots en rådande osäkerhet kring den globala ekonomins utveckling ger arbetsgivarna uttryck för en stor optimism inför framtiden i Arbetsförmedlingens konjunkturindikator.
Sysselsättningsgrad		Enligt Arbetsförmedlingens prognos väntas sysselsättningen i Uppsala län öka med 2400 personer under 2018. I en jämförelse med 2017 var prognosen 1 800 personer.
Arbetslöshetsgrad		Trots efterfrågan på arbetskraft inom flera näringsgrenar och verksamheter väntas nivån på antalet inskrivna arbetslösa i Uppsala län öka med 250 personer till slutet av 2018, vilket innebär en relativ arbetslöshet på 5,9 procent. Samtidigt som arbetslösheten i Uppsala län väntas bli den lägsta i landet är arbetsmarknaden fortsatt tuff för de grupper som i genomsnitt möter en svårare arbetsmarknadssituation och därför löper större risk att bli långvarigt arbetslösa. De specifika utmaningarna skiljer sig här åt för respektive grupp. Arbetslösheten för dem som har högst förgymnasial utbildning är exempelvis mer än tre gånger så hög jämfört med dem som har en gymnasial utbildning.
Konsumentindikatorer 2018		
Bostadsbehov/efterfrågan		I Bostadsmarknadsenkäten 2018 bedömer samtliga kommuner i Uppsala län att det råder underskott på bostäder totalt sett vilket är samma bild som föregående år. Samtliga kommuner uppger främst behovet av hyresrätter, 1-5 rum och kök.

Källa: SCB, Arbetsförmedlingen dec. 2017 och Bostadsmarknadsenkäten 2018

Länsstyrelsen ser ett fortsatt ökat behov av att fördjupa arbetet med att analysera de sociala konsekvenserna av en fortsatt obalans på bostadsmarknaden för de särskilda grupperna som exempelvis nyanlända, unga vuxna, studenter och för personer med behov av service- och gruppboende. De främsta utmaningarna är inte byggvolymen i sig, utan att tillskotten på bostadsmarknaden håller en sådan prisnivå som tillräckligt många hushåll kan betala. Länsstyrelsen anser att processer bör inledas för att hitta fler innovativa lösningar i nytt- och befintligt bostadsbestånd för att utan onödig tidsfördröjning få fram bostäder med enkel standard, annars kommer inte heller en fortsatt hög byggtakt att kunna upprätthållas på sikt.

2. Inledning

Länsstyrelsen har till uppgift att bevaka bostadsmarknadsläget i länet. Genom att samla in uppgifter och statistik om det befintliga bostadsbeståndet, om kommande och uppskattade nybyggnation kan Länsstyrelsen delge kommuner och andra aktörer en bild av hur bostadsmarknaden ser ut och utvecklas i länet som helhet. Länsstyrelsen har under ett antal år samlat bostadsmarknadens aktörer i en regional årlig bostadskonferens och årligen besökt kommunerna för att kvalitetssäkra svaren i bostadsmarknadsenkäten. Resultaten av enkäten analyseras i denna årligen återkommande bostadsmarknadsanalys.

Länsstyrelserna har t.o.m. år 2017 haft 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. Sedan 2015 bildade Länsstyrelsen ett nätverk med länets kommuner och allmännyttiga bostadsföretag där årliga erfarenheter kring bostadssociala frågor diskuteras och delges varandra.

I ett nytt regleringsbrevsuppdrag för 2018 har landets länsstyrelser haft i uppdrag att göra en uppföljning av kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen. Uppdraget har redovisats i en återrapportering till Näringsdepartementet den 30 mars i år och finns närmare beskrivet under avsnitt fyra.

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 behov av samordning kring boendefrågor och också verkat för att sådan regional samordning kommit till stånd genom att t.ex. årligen anordna regionala bostadsmöten för bostadsmarknadens regionala aktörer.

Läsanvisning:

Rapporten är indelad i fem huvudavsnitt; bostadsmarknadsläge, bostadsbyggandet, tillväxt, bostadsmarknaden för särskilda grupper och slutsatser/utmaningar. Rapporten återger även två regeringsuppdrag enligt ovan.

Underlagsmaterial, statistik och rapporter

Det primära underlaget för analysen utgörs av bostadsmarknadsenkäten 2018. Enkäten har besvarats av samtliga kommuner i länet. Bostadsmarknadsanalysen har kvalitetssäkrats genom besök/kontakt i respektive kommun i länet genom dialog med företrädare för kommunledning, tjänstemän och länets allmännyttiga bostadsföretag. Kommunernas svar på Bostadsmarknadsenkäten 2018 finns att tillgå via Boverkets tjänst Öppna data² för att underlätta eget arbete med en fördjupad bakgrundsinformation- och analys. Därutöver har statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB) utgjort underlag för analysen.

² Boverket. Öppna data från Bostadsmarknadsenkäten 2018

3. Bostadsmarknadsläge, befolkningsförändringar och befintligt bostadsbestånd

Det nationella målet för bostadspolitiken är en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Målet är kvantifierat och behovet av nya bostäder fram till 2025 beräknas vara ca. 600 000 de närmaste nio åren³ varav en större del, drygt 320 000, beräknas behövas redan 2020 vilket innebär en genomsnittlig årstakt om drygt 80 000 under de närmaste fyra åren. Orsaken till de höga nivåerna är dels den förväntade befolkningsökningen framöver och dels att byggandet de senaste åren inte ökat i tillräcklig omfattning för att svara mot behoven.

Bostadsmarknaden i Uppsala län uppfyller inte de bostadspolitiska målen. Det råder totalt sett ett underskott på bostäder i samtliga kommuner. Bostadsbyggandet har emellertid ökat de senaste åren men eftersom det inte byggs i den takt som behovet kräver, innebär det att den del av byggbehovet som inte uppfylls läggs på framtiden. De byggvolymerna som krävs för att återställa balansen ökar därmed. Se vidare i avsnitt fem kring konsekvenser av bostadsbyggandet.

Tabellerna nedan och nästa sida visar en liknande bild kring bostadsunderskottet som förgående års analys. I en förväntad utveckling till år 2021 är utvecklingen i stort densamma men med den skillnaden att Uppsala- och Älvkarleby kommuner förväntar sig en balans på bostadsmarknaden, totalt sett. Medeltalet kring boende personer per hushåll i länet (2,2) har legat i stort sett på samma nivå mellan 2012-2017⁴ och allt fler personer upplever sig trångbodda. Bostadsmarknadsenkäten består av kommunernas bedömningar i olika frågor och ger därmed en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet. Underlag för kommunernas bedömning av bostadsmarknaden är definitionerna i tabellen nedan.

Balans innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan.
Obalans på bostadsmarknaden innebär att det är överskott eller underskott på bostäder i förhållande till behov och efterfrågan.
Underskott på bostäder innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att flytta till eller inom kommunen.
Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder 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.

Bostadsmarknadsläget januari 2018 (tillgång på bostäder)				
Kommun	Totalt sett	På centralorten	Övriga kommundelar	Förväntad utveckling till år 2022. Totalt sett.
Enköping	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Heby	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Håbo	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Knivsta	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Tierp	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Uppsala	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Älvkarleby	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Östhammar	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2018

³ Boverkets revidering av nationell byggbehovsprognos från 2016 (Rapport 2017:17)

⁴ SCB-Befolkningsstatistik i sammandrag 2017

För en heltäckande bild av bostadsmarknadsläget i länet behöver de särskilda grupperna vägas in. För unga är det underskott på bostäder i alla kommuner utom i Tierps kommun. Hälften av länets kommuner redovisar en bostadsmarknad med underskott av särskilt boende för äldre och i sex kommuner ett underskott av servicebostäder för personer med någon sorts form av funktionshinder.

Övergripande bostadsmarknadsläge för särskilda grupper (Tillgång på bostäder).					
Kommun	Nyanlända	Studenter	Unga vuxna	Särskilt boende för äldre	Servicebostäder
Enköping	Balans	Balans	Underskott	Balans	Underskott
Heby	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Håbo	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Knivsta	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Tierp	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Uppsala	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Älvkarleby	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Östhammar	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2018

Bostadsmarknaden för nyanlända är förbättrad i jämförelse med föregående år som då visade ett totalt underskott i samtliga kommuner

Ett ökat bostadsbyggande är en väsentlig tillväxtfaktor i länet. Det finns potential för flera kommuner att på sikt få en bostadsmarknad i balans i takt med en ökad samverkan mellan bostadsbyggande och infrastrukturplanering intensifieras.

Utnyttja det befintliga bostadsbeståndet bättre:

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

Rörligheten på bostadsmarknaden har minskat under den senaste tioårsperioden. Det beror bland annat på bostadsbristen. Reavinstskatt och avgifter/amorteringskrav i samband med ett bostadsköp påverkar viljan att flytta från eller till en bostadsrätt eller äganderätt och sänkt avdrag för räntekostnader. Höga hyror och avgifter i nyproducerade bostäder ökar också svårigheten för hushåll att flytta.

Antalet lediga bostäder i de allmännyttiga bostadsföretagen har under ett antal år varit på en nivå som inte är sunt för länet. Vid årsskiftet 2017/2018 fanns i stort sett inga lediga bostäder i länet. Bostadsbristen i länet måste därmed främst lösas genom att utnyttja det befintliga beståndet bättre.

Den första juni 2016 startades en ny bostadsförmedling på uppdrag från Uppsala kommun. Uppsala Bostadsförmedling har till uppgift att förmedla lediga hyresrätter i Uppsalaregionen, både från kommunala och privata hyresvärdar.

Uppsala läns bostadsbestånd vid utgången av 2017 utgjordes av drygt 175 500 bostäder varav drygt 27 400 bostäder (15,6 procent) i de allmännyttiga bostadsföretagen.

Totalt bostadsbestånd 2017-12-31				
	Antal lägenheter i flerbostadshus	Antal lägenheter i småhus	Antal special-lägenheter	Varav allmännyttigt bostadsbestånd
Enköping	7 900	10 729	1 303	3 065
Heby	1 383	4 881	226	1 043
Håbo	2 231	6 075	56	1 280
Knivsta	1 939	4 635	153	493
Tierp	3 373	6 470	279	2 128
Uppsala	63 498	30 279	14 809	16 368
Älvkarleby	1 218	3 040	236	1 060
Östhammar	3 340	7 039	474	1 965
Uppsala län	84 882	73 148	17 539	27 402

Källa: SCB

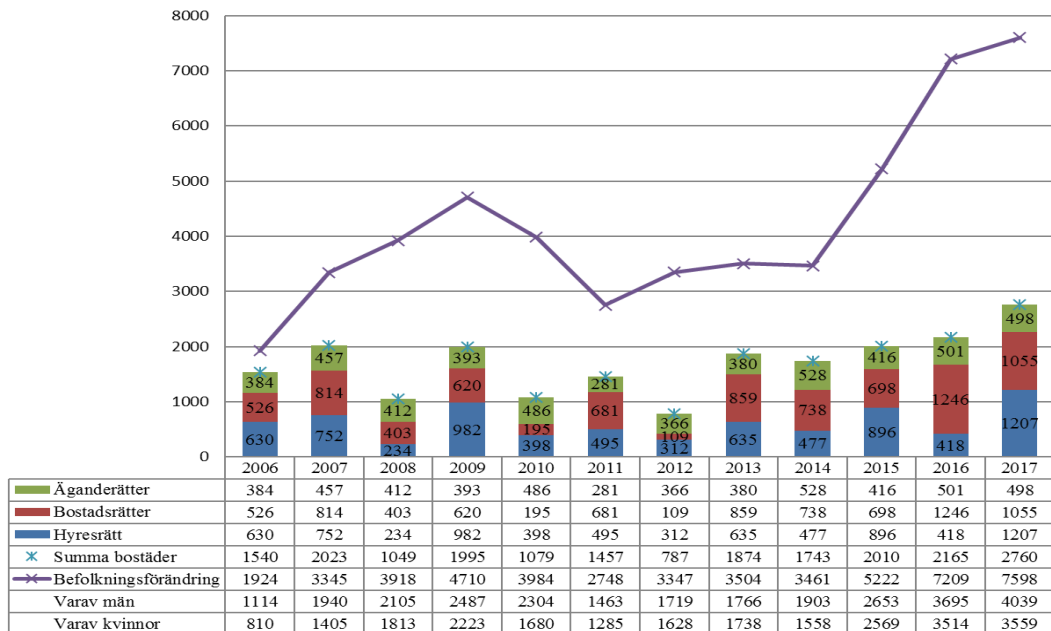
Även om de socioekonomiska förhållandena i en åldrande befolkning är skiftande så är det inom denna grupp den största potentialen finns för att kunna efterfråga nyproducerade bostäder. Marknaden för befintliga äganderätter är avhängig denna grupps vilja att sälja och flytta till en ny bostad. För att få en rörlig och dynamisk bostadsmarknad i Uppsala län krävs nationella politiska beslut som bidrar till undanröja inlåsnings effekterna på bostadsmarknaden. Det krävs också att kommunerna och byggherrarna arbetar aktivt med denna grupp för att få till attraktiva boenden som ett alternativ till villan. Mer kunskap behövs här om äldres behov, preferenser och betalningsvilja.

Ökad fokus på ekonomiskt svaga grupper:

Unga som ska in på bostadsmarknaden behöver i första hand en bostad de har råd med och tillgång till kollektivtrafik som gör det möjligt att snabbt ta sig till arbete och studier. Tillgången på hyresrätter är här helt avgörande, speciellt för de grupper som har en svag förankring på bostadsmarknaden och inte har hunnit bygga upp en stabil ekonomi. För företagen är en väl fungerande marknad för hyresrätter viktig för att skapa bättre matchning på arbetsmarknaden, så att de kan få tag på den kompetens de efterlyser. För detta behövs också här kunskap om marknadens behov och aktörernas preferenser.

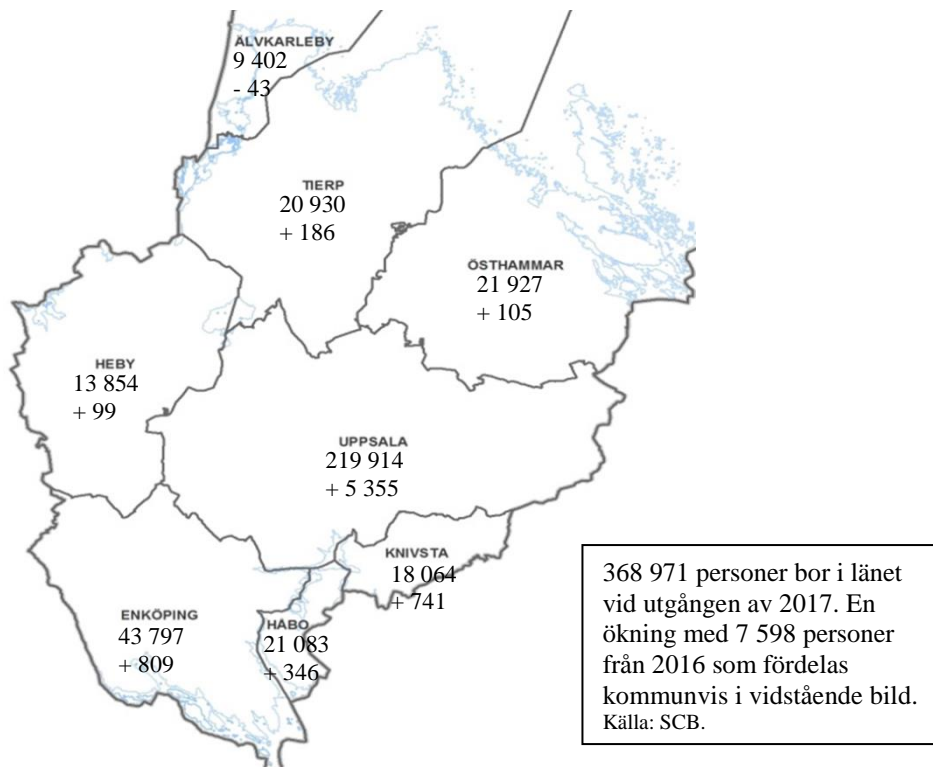
Uppsala län hade under 2007-2010 och nu senast under 2016-2017 en extraordinär ökning av befolkningen, vilken huvudsakligen hade sin orsak i inflyttning från utlandet, fler unga vuxna och fler födselar. Det var främst i de större centralorterna befolkningsökningen skedde.

I genomsnitt under åren 2000-2017 har befolkningsökningen varit nästan 3 500 nya invånare i länet. Tabell nedan visar förhållandet kring den årliga befolkningsökningen och bostadsbyggandet mellan 2006-2017. År 2017 visar den största befolkningsökningen under ett enskilt år på 2000-talet.



Källa: SCB. Befolkningsökning och nettotillskott av färdigställda bostäder med de vanligaste upplåtelseformerna genom ny- eller ombyggnad.

Befolkningsförändringen i Uppsala läns kommuner vid utgången av år 2017. Bilden nedan illustrerar kommunernas totala befolkning samt befolkningsökningen/minskning från föregående år.



4. Kommunal bostadsförsörjningsplanering

Bostadsförsörjning handlar om att bostadsbeståndet ska anpassas till medborgarnas behov. Riktlinjer för bostadsförsörjning är ett kommunalt planeringsunderlag avseende det allmänna intresset för bostadsbyggande och utveckling av befintliga beståndet. Det ska synliggöra de behov av förändringar som kan behöva ske inom arealplaneringen som sker i kommunernas översiktsplanering⁵. En förutsättning är att kommunerna har ett rullande arbete med sina riktlinjer och att dessa aktualiseras när det sker demografiska förändringar. Riktlinjerna är en förutsättning för att aktörerna ska kunna se behoven som finns i respektive kommun och att översiktsplanen ska kunna tillgodose de markanspråk som eventuellt kan uppstå utifrån behoven.

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

Länsstyrelsens kommentar och analys av uppdraget (2018:49):

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

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

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

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

Statistiska centralbyråns (SCB) statistik behöver utvecklas:

SCB:s statistik behöver utvecklas för att fungera bättre som underlag till kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningsfrågorna.

SCB är statistikansvarig myndighet och har i uppdrag att producera officiell statistik över byggandet av bostäder i Sverige. Statistiken över antal påbörjade respektive färdigställda bostäder bygger på uppgifter från kommunernas bygglovshantering och publiceras kvartalsvis- och årsvis. SCB är också ansvarig för att publicera statistik över det totala bostadsbeståndet i landet. Detta görs årsvis och bygger på det nationella lägenhetsregistret som förvaltas av Lantmäteriet.

Lägenhetsregistret ajourhålls av kommunernas som löpande registrerar nya och befintliga bostäder vilka saknas i registret. Lantmäteriet publicerar årligen *Fastighetsfakta* över antalet bostäder som registrerats i lägenhetsregistret under 2016. Detta har misstolkats som att samtliga dessa bostäder har byggts under året, vilket alls inte är fallet. Kommunerna registrerar inte bara nybyggda bostäder utan även befintliga bostäder som fallit ur registret, till exempel så var närmare en tredjedel av de bostäder som kommunerna registrerade 2016 befintliga bostäder byggda före 2016. För drygt 30 procent så fanns inget angivet byggnadsår överhuvudtaget. Flertalet av dessa var troligen byggda under 2016 men kan även vara byggda tidigare år eller ännu ej färdigställda. Statistiken blir inte bättre än de material som matas in.

Idag förekommer olika siffror över vad som byggts och vad som är påbörjat. SCB för statistik över nybyggnad och påbörjade lägenheter. Det är viktigt att alla aktörer försöker använda den officiella statistiken i sina redovisningar. Länsstyrelsen ser att det finns ett utvecklingsbehov och behov av bättre synkronisering. Kommunerna har en mycket viktig uppgift att förse SCB med information.

Planberedskap:

Kommunerna i Uppsala län har en god planberedskap. Ett antal kommuner har aktuella översiktsplaner inom nuvarande mandatperiod och i övriga kommuner pågår förarbetet med aktualisering av äldre antagna planer.

Aktuella kommunomfattande översiktsplaner			
Kommun	Beslutad	Under omarbetning	Kommentar
Enköping	2014		
Heby	2013	Arbete pågår	Sammanfattande redogörelse
Håbo	2006	Arbete pågår	Samråd 2017
Knivsta	2017	Överklagad	
Tierp	2011	Arbete pågår	Sammanfattande redogörelse
Uppsala	2016		
Älvkarleby	2009	Arbete pågår	Samråd pågår
Östhammar	2016		

Förutom kommuntäckande översiktsplaner finns också på många håll fördjupningar och/eller tematiska tillägg som förtydligar kommunernas ambitioner för utvecklingen av bostäder i tillväxtorterna. I kommunerna Knivsta och Uppsala sker den fysiska planeringen med stärkta kommunikationer som antagits för fyrspår med regeringens samordnare.

I paketet ingår bland annat en utbyggnad till fyra järnvägsspår mellan Uppsala och länsgränsen Uppsala/Stockholm, en ny tågstation vid Bergsbrunna, en ny kollektivtrafiklänk över Fyrisån, spårvägstrafik och 48 000 nya bostäder i Bergsbrunna, Södra Staden, Alsike och Nydal. Arbetet med att ta fram en detaljerad överenskommelse med ansvarsfördelning, finansiering, organisation och tidplan pågår under ledning av regiondirektören, och med en politiskt tillsatt förhandlingsgrupp och planeras vara klar under första halvåret 2018. Det så kallade Uppsalapaketet ska stå klart 2029 och de fyra spåren på den resterande sträckan mellan Bergsbrunna och länsgränsen till Stockholm ska vara klart senast 2033.

När det gäller potentiella hinder för bostadsbyggandet på regional nivå bedömer Länsstyrelsen att det är främst de geografiskt och socialt/ekonomiskt betingade obalanserna som är de kvarstående svåra problemen för att skapa en bostadsförsörjning som motsvarar behoven i länet. De främsta utmaningarna är inte volymen bostäder i sig, utan att tillskotten på bostadsmarknaden håller en prisnivå som tillräckligt många hushåll kan betala. För betalningssvaga grupper behövs vidare särskilda insatser. Kommunerna behöver utöka sin kunskap om vem som flyttar var och hur flyttrörelserna påverkar utnyttjandet av bostadsbeståndet i kommunen. Vad händer när man bygger nya bostäder? Vem bygger man för och hur förändras behovsbilden? Det är särskilt viktigt att följa hur det går för särskilda grupper. Det är särskilt viktigt nu när det fortfarande är högtryck i bostadsbyggandet.

Kompetensutmaningen:

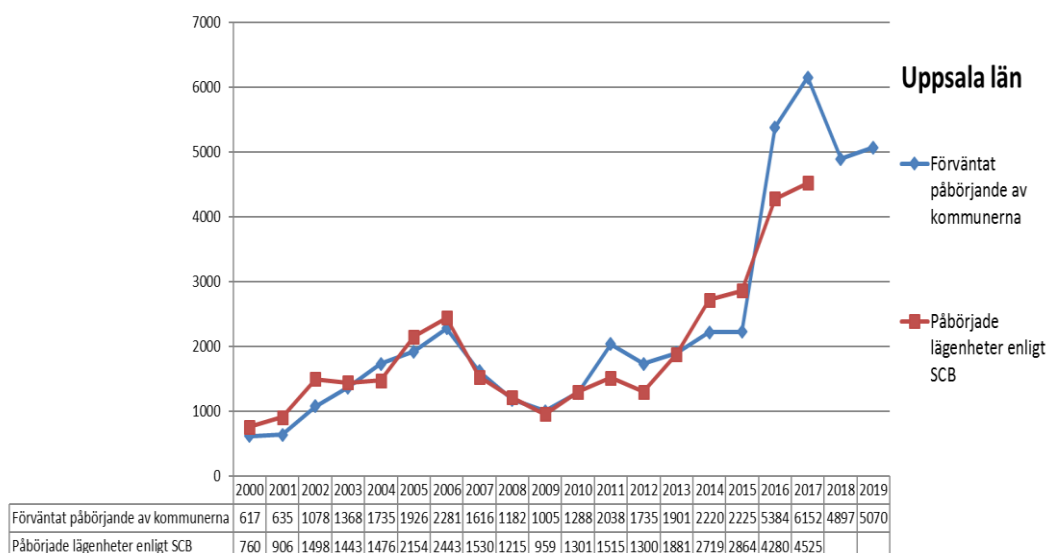
I Länsstyrelsens dialog med kommunerna anger flera att den största begränsande faktorn idag för ökat bostadsbyggande är tillgången på kompetens och arbetskraft inom branschen. Många kommuner påtalar även svårigheter att rekrytera och behålla medarbetare inom plan-, mark- och exploateringsverksamheterna. Det är svårt att hålla tillräckligt hög kvalitet. Dessutom pekar många kommuner på att det finns en kompetensbrist avseende plan- och exploateringsfrågor hos många av byggbranschens aktörer. Länsstyrelsens slutsats är att det finns ett stort kompetensutvecklingsbehov i branschen som helhet och att man behöver hitta former för att grundutbilda nyrekryterade i branschen.

5. Bostadsbyggandet i Uppsala län

Regeringens målsättning är tydlig, för att lösa bostadsbristen måste det byggas fler bostäder. Fokus ska ligga på hållbara städer med bostäder som kan efterfrågas av människor med vanliga inkomster. Regelförenklingsarbetet kring planering och bostadsbyggande fortsätter enligt regeringens 22-punktförslag för ökat bostadsbyggande. (Mer om regeringens målsättning finns under avsnitt 10).

De regionala skillnaderna på bostadsmarknaden är stora i Sverige vad gäller bostadsbrist och problematiken kopplad till bostadsmarknaden. Stockholms län har till exempel mer omfattande problem än övriga Sverige. Skillnader råder även mellan Uppsala läns kommuner, men i motsats till många andra län har länets kommuner, i huvudsak, en god planberedskap⁶. Bostadstillskottet är dock i huvudsak koncentrerat till länets södra delar. Länet har haft en mycket stark uppgång i bostadsbyggandet med början 2013. Den kraftiga ökningen av byggandet (siffran för 2016-2017 av påbörjade bostäder var utpräglat koncentrerad till Uppsala och Knivsta. Traditionellt har dessa två städer stått för merparten av allt bostadsbyggande i länet och 2016 var den så hög som 83 procent.

Bostadsbyggandet har förändrats över tid. Under det senaste dryga decenniet har bostadsbyggandet varit förhållandevis lågt, i förhållandet till behovet, i Uppsala län samtidigt som länet haft befolkningstillväxt. Detta har lett till en ackumulerad brist på bostäder. Samtliga kommuner i Uppsala län har de senaste åren, totalt sett, uppgett brist på bostäder i bostadsmarknadsenkäten, så även i år. Många kommuner planerar att bygga mer, framför allt hyresrätter. Statistiken de senaste åren visar att det råder gap mellan förväntat byggande och det faktiska byggandet med undantaget 2014-2015 då antalet påbörjade bostäder översteg kommunernas förväntningar. Allmännyttan står för mer än hälften av hyresmarknaden i Uppsala län och är därmed en viktig förmedlare av hyresrätter.



Källa: BME och SCB.

Befolkningsutvecklingen, och som många hävdar de allmänt goda förutsättningarna för bostadsbyggande, medför en fortsatt optimism från

⁶ Regeringsuppdrag: Bostadsbyggnadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Uppsala län 2015. Dnr. 405-1975-15.

kommunernas sida i deras bedömningar av förväntat påbörjande av bostäder genom ny- eller ombyggnad under åren 2018-2019.

Totalt förväntas påbörjas nästan 9 970 bostäder mellan åren 2018-2019 av kommunerna. Andelarna per upplåtelseform är cirka 57,2 procent hyresrätter, cirka 32,1 procent bostadsrätter och cirka 10,7 procent småhus med äganderätt. Mest förväntas hyresrätterna öka hos privata byggherrar vilket beror på fortsatt goda marknadsföresättningar. De allmännyttiga bostadsföretagens andel totalt sett kommer att uppgå till cirka 10,6 procent, ett minus cirka 12 procent från föregående år, enligt kommunernas bedömningar. Kommunernas bedömning av projekten som påbörjas under 2018-2019 är lägre med nästan 2 190 bostäder från bedömningen som gjordes 2017-2018. Orsakerna till kommunernas minskade bedömning av bostadsbyggandet är bland annat hindren för bostadsbyggandet som redovisas i avsnitt fem.

Kommunernas bedömning kring påbörjandet av bostäder efter upplåtelseform 2018-2019				Jmf. år 2017-2018		
Kommun	Antal hyresrätter.	Antal bostadsrätter.	Antal småhus (Eget ägande).	Antal hyresrätter	Antal bostadsrätter	Eget småhus (eget ägande)
Enköping	857	358	300	1 182	459	309
Heby	69	35	51	55	37	39
Håbo	397	310	65	593	198	89
Knivsta	404	367	80	350	373	140
Tierp	341	120	70	480	89	170
Uppsala	3 330	1 850	320	4 328	2 751	440
Älvkarleby	160	35	25	110	40	25
Östhammar	135	128	160	50	42	70
Uppsala län	5 693	3 203	1 071	7 148	3 725	1 282

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2017/2018

Det planeras ett visst byggande av specialbostäder i form av boende för unga vuxna, studentbostäder och nyanlända, vilket det är underskott på i flera kommuner. Det förväntas även en produktion av bostäder för äldre i boståndsprövade särskilda boenden. Ett byggande som behöver öka betydligt för att möta den väntade demografiska utmaningen. I tabellen nedan redovisas ett byggande av drygt 1 280 boenden för särskilda grupper. Några av länets kommuner redovisar inget bostadsbyggande för vissa grupper vilket inte betyder att inga satsningar görs. I dessa fall ingår bostäder i den generella satsningen på bostadsbyggandet som även gynnar exempelvis unga vuxna personer.

	Unga vuxna	Studenter	Särskilt boende för äldre	Gruppboende /Serviceboende	Nyanlända				
Enköping	U	B	B	B/U	Balans				
Heby	U	U	U	U/U	Underskott				
Håbo	U	B	U	U/U	Underskott				
Knivsta	U	U	U	U/U	Underskott				
Tierp	B	B	B	B/B	Balans				
Uppsala	B	140	U	500	B	250	U/U	10	Balans
Älvkarleby	U	U	U	80	B/B	Underskott			
Östhammar	U	U	B	37	U/U	22	Underskott		
Uppsala län	140	500	579	68					

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2018. U= underskott. B= balans

I beräkningar från 2017 av länets kommuner, Länsstyrelsen och Region Uppsala från 2017-2030 visas bland annat ett bostadsbyggnadsbehov i länet mellan cirka 4 400-5 000 bostäder i genomsnitt per år fram till 2030.

Beräkning av byggbehov per år i genomsnitt t.om. 2030 i ca. antal bostäder per kommun i Uppsala län			
	Kommunernas beräkning av byggbehovet	Länsstyrelsens beräkning kring kommunernas byggbehov	Regional utvecklingsstrategi för Uppsala län
Enköping	360	420	Planera för 5 000 bostäder per år till 2023 för att bygga ikapp behoven och därefter minst 2 100 nya bostäder per år för att möta befolkningstillväxten.
Heby	45	60	
Håbo	250	285	
Knivsta	450	525	
Tierp	145	165	
Uppsala	3 000	3 400	
Älvkarleby	15	20	
Östhammar	120	140	
Länet	4 385	5 015	

Beräkningen ovan är presenterad i ett spann från cirka 4 400-5 000 bostäder, i genomsnitt, årligen fram till 2030, för att ge en mer anpassad och nyanserad bild av bostadsbyggnadsbehovet. Att utifrån en framtida befolkningsprognos göra en bostadsbyggnadsbehovsberäkning är givetvis förenat med osäkerheter, och här presenteras bara en modell för behovsberäkning. Givet den använda modellen finns fortsatt störst nybyggnadsbehov i Uppsala, Knivsta och Enköping, även om beräkningen visar ett ökat bostadsbyggnadsbehov i samtliga kommuner. Det är även av vikt att kommuner och myndigheter fortsätter hitta lösningar i det befintliga bostadsbeståndet. Framgång i det fortsatta arbetet med att pressa byggkostnaderna och tillgängliggöra bostadsbeståndet för svagare grupper på bostadsmarknaden är betydelsefullt. Länsstyrelsen ser glädjande på Uppsala kommuns beslut om att se över och mer tillgängliggöra befintligt bostadsbestånd inom allmännyttan och beslutet att under en fyraårsperiod tillföra cirka 500 bostäder för bostadssociala ändamål⁷.

Enligt kommunernas prognoser för det fortsatta byggandet för 2018-2019 kommer byggnationen att överskrida det beräknade årsbehovet för länet totalt och är i linje med Länsstyrelsens beräkning.

Länsstyrelsen vill understryka att det inte behöver vara ett problem, vare sig att ligga under, i linje med eller över det beräknade bostadsbyggnadsbehovet. Ett lågt tal kan i mindre kommuner vägas upp av ett högre framtida tal. Det är inte ovanligt att byggande i de mindre kommunerna sker mer stötvis. Att ligga i linje med prognosen är bra om kommunen inte har ett eftersläpande underskott, och ser att byggtakten kommer att fortsätta ligga i nivå med behovet. Att redovisa en högre prognos gentemot behovet behöver heller inte vara ett problem, om kommunen håller på att justera en obalans i beståndet, eller kompenserar för ett tidigare för lågt byggande. Fler faktorer kan dessutom behöva vägas in i respektive kommun, inte minst hur det befintliga beståndet kan utvecklas. Det är därför av vikt att respektive kommun ser över helheten i boendeplaneringen, och att perspektivet tillåts vara både på kort och på lång sikt.

⁷ Genomgång vid Länsstyrelsens kommunbesök den 2 maj 2018.

Statligt ekonomiskt stöd till byggande/boende:

Under hösten 2016 infördes flera olika stöd till boende av regeringen och som kan sökas av fastighetsägare och bostadsbolag. Det mest omfattande stödet gäller investeringsbidrag till hyreslägenheter eller studentbostäder är i första hand riktat till kommuner med befolkningstillväxt och bostadsbrist. Stödet, som ger olika ersättning beroende på var i landet man bygger och lägenheternas storlek, är förknippat med ett antal villkor. Bland annat ska byggnaderna där stöd ges vara mer energieffektiva än vad som behövs enligt de generella byggreglerna, och bostäderna ska förmedlas via en kommunal bostadsförmedling eller på annat sätt enligt öppna och transparenta principer.

Hyresvärden får endast ställa rimliga krav på den bostadssökandes ekonomi. Förutom nybyggnad av bostäder kan stöd också ges till om- och tillbyggnad under förutsättning att bostäderna inryms i lokaler som tidigare har använts för annat än bostäder. I länet har Länsstyrelsen hittills fram till den 15 maj i år beviljat stöd i 12 ärenden, omfattande 404 bostäder.

Äldreboendestödet syftar till att öka antalet bostäder för äldre och att öka möjligheterna till gemenskap och trygghet för äldre. Stödet kan ges för både ny- och ombyggnad samt till åtgärder för att anpassa gemensamma utrymmen i befintliga hyres- eller bostadsrättshus. Bostäderna kan avse både sådana särskilda boendeformer för äldre som avses i 5 kap 5 § socialtjänstlagen (2001:453) och bostäder som tillhandahålls på den ordinarie bostadsmarknaden. I länet har Länsstyrelsen hittills fram till den 15 maj i år beviljat stöd i sex ärenden, omfattande 355 bostäder.

Ett särskilt stöd finns också för renovering och energieffektivisering i socioekonomiskt utsatta bostadsområden. Stödet är förknippat med olika villkor, bland annat att området invånare har en medelinkomst under genomsnittet och att hyresnivåerna ska hållas på en rimlig nivå efter renoveringen. Stödet kan kombineras med ett särskilt stöd till upprustning av utemiljöer i socioekonomiskt utsatta områden. Sistnämnda stöd söks hos Boverket medan ansökningar om renoveringsstöd handläggs av länsstyrelserna. I länet har Länsstyrelsen hittills fram till den 15 maj i år beviljat stöd i två ärenden, omfattande 110 bostäder.

Nya och befintliga stöd som länsstyrelserna hanterar			
Avsatta medel nationellt år 2018 av Regeringen		Bidragsförordning	Stödets längd
Stöd till renovering och energi-effektivisering i vissa bostadsområden	1 mdkr	SFS 2016:837	2016-2020
Investeringsstöd till hyresbostäder och bostäder för studerande	3,2 mdkr	SFS 2016:881	2017-2019
Statligt stöd till bostäder för äldre personer	300 mkr	SFS 2016:848	2016-2018
Investeringsstöd till solceller	525 mkr	SFS 2009:689	2009-2019
Bidrag till lagring av egenproducerad elenergi	Ca. 50 mkr.	SFS 2016:899	2016-2019
Radonbidrag och kunskapsspridning	34 mkr	SFS 2018:158	1 juli 2018-2021

Utförligare information och ansökan till nya och befintliga stöd/bidrag - Boverket.se

Övriga stöd som andra myndigheter hanterar	
Statsbidrag för ökat bostadsbyggande (kommunstöd)	Boverket
Bidrag för sanering av förorenade områden för att bygga bostäder	Naturvårdsverket
Kreditgarantier för bostadsbyggande	Boverket
Bostadsanpassningsbidrag	Kommunerna
Förvärvsgaranti	Boverket
Upprustning av skolor och utemiljöer	Boverket
Kulturlokaler-icke statliga	Boverket
Hysesgarantier	Kommuner/Boverket
Stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag	Boverket
Utvecklingsbidrag till ungdomsverksamhet i allmänna samlingslokaler	Boverket
Bidrag för gröna städer	Boverket
Stöd för innovativt och hållbart bostadsbyggande	Boverket

Utförligare information och ansökan till nya och befintliga stöd/bidrag - Boverket.se

Sedan 2016 finns även möjlighet för kommuner att ansöka om statsbidrag för ökat bostadsbyggande, den så kallade byggbonusen. Stöd ges i relation till hur många bostäder som byggs och har som villkor att kommunen tar emot nyanlända som har fått uppehållstillstånd samt att riktlinjer för bostadsförsörjningen finns antagna och att en översyn har gjorts av översiktsplanens aktualitet (alternativt att en ny översiktsplan har antagits). Ansökan om statsbidraget ska göras senast den 1 oktober varje år hos Boverket. I länet har Boverket under 2017 beviljat stöd till sju kommuner, omfattande 5 354 bostäder som erhållit startbesked.

Hinder för bostadsbyggande:

Som hinder för att kunna bygga bostäder påtalar byggherrar ofta bristen på tydlighet från kommunen om hur mark fördelas och prissätts. Byggherrarna efterlyser också ofta mer byggbar mark-särskilt i, för de boende, attraktiva lägen. Den mest förekommande orsaken som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna är höga produktionskostnader, brist på detaljplaner på attraktiv mark, svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor och även bristen på arbetskraft hos byggproducenter. Inom den kommunala verksamheten framhåller flertalet kommuner bristen på plan- och lovhandläggare. Men de regionala skillnaderna är stora även i vad för faktorer som kommunerna anger begränsar bostadsbyggandet.

Kommunernas bedömning kring de främsta hindren som för närvarande begränsar bostadsbyggandet.	
Hinder	Antal kommuner
Höga produktionskostnader	Sex kommuner
Brist på detaljplan på attraktiv mark	Fyra kommuner
Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor.	Tre kommuner
Konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL	Två kommuner
Brist på arbetskraft	Två kommuner

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2018

En lika relevant frågeställning om vad som hindrar bostadsbyggandet, särskilt för de mindre kommunerna, skulle kunna vara frågan-*varför det byggs?* I mellankommunalt samarbete kan kommunerna vrida på frågeställningen och se om det finns gemensamma faktorer i de projekt som genomförts, och om det är möjligt att utveckla dessa vidare, för ett ökat bostadsbyggande. Dialogen kan exempelvis innehålla punkter som attraktivitet, omvärldsbevakning, kompetensförsörjning och marknadsföring.

Konsekvenser av bostadsbyggandet:

Bostadsbristen är huvudorsaken till obalansen på bostadsmarknaden i länet. Bostadsbyggandet matchar inte befolkningsökningen vare sig i kvantitativa eller kvalitativa termer. Ett problem är att marknaden agerar på ekonomisk efterfrågan och köpkraft och inte på ett behov av en permanent bostad. Störst brist är det på hyresrätter. Statistiken från SCB visar emellertid att det under 2017 har byggts mest hyresrätter som upplåtelseform i Uppsala län per capita i en jämförelse med övriga landet. Hyresrätten är den upplåtelseform som flest grupper har möjlighet att efterfråga eftersom den inte kräver någon kapitalinsats. De höga produktionspriserna ger dock en hög hyra vilket gör att betalningssvaga grupper har svårt att självständigt efterfråga nybyggda hyresrätter.

När konkurrensen om bostäderna ökar kan de som hyr ut lägenheter ställa högre krav på de bostadssökande, och det blir då ännu svårare för dem att bli godkända som hyresgäster. Det finns därmed ett behov av att följa upp tillträdes- och förmedlingskriterierna som tillämpas. Flera kommuner i länet ser hur den sekundära bostadsmarknaden ökar i omfattning, och att individer hamnar längre ifrån ett förstahandskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. Trots ambitionen om att boende inom den sekundära bostadsmarknaden ska få överta sina kontrakt har relativt få sekundära kontrakt övergått till ordinarie förstahandskontrakt (se vidare i avsnitt 7).

Undanträngningseffekter blir tydligare och mellan de svaga grupperna ökar konkurrensen om bostäder till överkomliga hyror. Trångboddhet är också en konsekvens av bostadsmarknadssituationen. För gruppen nyanlända riskerar osäkra och kortsiktiga boendelösningar att utgöra ett hinder för etableringen, leda till ökad segregation och vidare sociala klyftor i samhället. Behovet av att jobba strategiskt med ansvarfull uthyrning för att motverka utvecklingen av den svarta bostadsmarknaden finns redan i ett antal av länets kommuner.

Så länge som det är en fortsatt hög byggtakt i länet kommer det att vara möjligt för de resursstarka grupperna att kunna köpa ett passande boende, eller att flytta till en nybyggd hyresrätt. Ur ett tillväxtperspektiv är det viktigt att Uppsala län är ett län där det är möjligt att flytta hemifrån, att man kan ta det första steget i en boendekarriär i staden du vuxit upp i, om det är vad man vill. Att det är möjligt att tacka ja till ett arbete för att det också är möjligt att hitta ett boende, samt att de som studerat färdigt kan välja att bo kvar i länet.

Länsstyrelsen lyfter med anledningen av ovanstående behovet av att studera flyttkedjorna vidare, såväl på länsnivå som i respektive kommun. Studier av flyttkedjor har dock visat att de är både kortare än vad kommuner ofta antagit och att de sällan går över olika upplåtelseformssegment eller löper mellan inner- och ytterstad. Även om omflyttning på grund av nybyggnation, eller ombyggnad, inte kan förväntas lösa bostadsbehoven för svaga grupper så är flyttkedjor en del av rörelsen på bostadsmarknaden, och ska därför inte helt avfärdas. Kommunerna måste också fortsätta att jobba aktivt för att ha en god planberedskap, aktiv markpolitik och ta en aktiv roll i bostadsbyggandet och i detta verka för att bostadsbyggandet tillgodoser bostadsbehoven för alla grupper.

6. Tillväxt, arbetsmarknad och bostadsmarknad

-Hur påverkas bostadsmarknaden av arbetsmarknaden och tvärtom?

Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande faktorer som har betydelse för tillväxten. Bostadsmarknaden är regional och många bor på en annan ort än var de arbetar. Arbets- och bostadsmarknader korsar administrativa gränser och har behov av samordning mellan olika sektorsområden. Den fysiska planeringen är av stor betydelse för möjligheten att skapa attraktiva livs- och boendemiljöer och därmed bidra till hållbar lokal och regional tillväxt.⁸

I den nationella strategin för *hållbar tillväxt och attraktionskraft* beskrivs att bristen på bostäder riskerar att bli ett hinder för hållbar tillväxt och utveckling. Hur den fysiska miljön planeras och utformas har stor betydelse för företagets konkurrenskraft. Företagen är beroende av att det bland annat finns tillgång till effektiva transporter och attraktiva boendemiljöer. Brist på ett varierat utbud av bostäder innebär bland annat att näringslivet får svårt att hitta rätt kompetens om människor inte ges goda boendeförutsättningar. Bristen på bostäder gör det även svårare att studera vid universitet och högskolor på dessa orter.⁹ Med växande funktionella regioner och förbättrad tillgänglighet ökar dessutom behovet av ett regionalt och regionöverskridande perspektiv i den fysiska planeringen och i planeringen av bostadsförsörjningen.¹⁰

I den regionala utvecklingsstrategin för Uppsala län beskrivs det att, det behövs ett ökat utbud och variation av bostäder, framförallt hyresrätter, för att tillgodose olika gruppers behov och främja en ökad rörlighet på bostadsmarknaden. En ökad tillgång på bostäder främjar även en god rekrytering av internationell kompetens. En av tre övergripande utmaningar som nämns i den regionala utvecklingsstrategin är ”Att fortsätta växa och vara en tillgänglig region i ett större sammanhang, som erbjuder trygga och stimulerande bostäder efter behov...”.¹¹

Arbetsförmedlingens prognos inför 2017 visade på fortsatt stark förväntan på arbetsmarknaden, ökad sysselsättning och fortsatt låg arbetslöshet. Samtidigt som arbetslösheten i Uppsala län väntades bli den lägsta i landet väntades nivån på antalet inskrivna arbetslösa i Uppsala län öka till slutet av 2017. Det innebar en relativ arbetslöshet på 5,9 procent. Vidare visar prognosen även att matchningsbehoven ökar och att de som har svårigheter att etablera sig på arbetsmarknaden löper en större risk att bli långvarigt arbetslösa.¹² Prognosen stämmer väl överens med utfallet enligt statistiska centralbyråns slutliga siffror för 2017 års arbetslöshet i Uppsala län. Enligt arbetsförmedlingens arbetsmarknadsprognos för 2018 förväntas Uppsalas arbetsmarknad gå fortsatt bra med en sysselsättningsökning på 2 400 fler jobb.¹³

En väl fungerande matchning mellan arbetsgivare och arbetssökande är centralt för tillväxten. Om det är brist på passande bostäder kan det vara ett hinder för att

⁸ Boverket (Rapport 2011:3) Rumslig utvecklingsplanering och Boverket (Rapport 2014:15) kring sambandet mellan det regionala tillväxtarbetet och kommunernas översiktsplanering.

⁹ Regeringen - en nationell strategi för hållbar regional tillväxt och attraktionskraft 2015-2020.

¹⁰ Tillväxtverket/Boverket-Tillväxt kräver planering-Rapport nr. 2016:9 hos Boverket.

¹¹ Region Uppsala-Regional strategi för Uppsala län (RUS antagen 2017).

¹² ¹² Arbetsförmedlingen dec. 2017-rapport för fler jobb i länet under 2018.

¹³ Arbetsförmedlingen dec. 2017-rapport för fler jobb i länet under 2018.

rekrytera rätt kompetens och leda till sämre matchning.¹⁴ De grupper som har svårast att komma in på arbetsmarknaden har också ofta det svårt att komma in på bostadsmarknaden. En förutsättning för att få tillträde till bostadsmarknaden är ett fast arbete. Det är utan ett fast arbete både svårt att få lån till en bostad men även i många fall svårt att bli godkänd som hyresgäst. Med låg arbetslöshet har Uppsala län goda förutsättningar för en positiv bostadsmarknad. Bostadsutbudet bör likväl matcha den efterfrågan som finns med varierat utbud av boendeformer.

En god kompetensförsörjning är en förutsättning för att Uppsala läns företag ska kunna vara konkurrenskraftiga och växa. För företag är det en utmaning att attrahera och behålla rätt medarbetare. Rapporten *Företagens villkor och verklighet 2017* visar att 26 procent av företagen i Uppsala län upplever att tillgång till lämplig arbetskraft är ett stort hinder för tillväxt. Det finns också skillnader mellan olika branscher som upplever att brist på lämplig arbetskraft är ett stort tillväxthinder. Byggverksamheten är den bransch som ur ett nationellt mätt perspektiv upplever att tillgång till lämplig arbetskraft som störst hinder (43 procent).¹⁵ Bristen på arbetskraft inom branschen innebära en risk för att bostadsbyggandet fördröjs eller begränsas. Det berör såväl den långsiktiga samhällsplaneringen som möjligheten att få igång och genomföra bostadsproduktionen då flera branscher konkurrerar om samma arbetskraft.¹⁶

Sammanfattningsvis kan det konstateras att en välutbildad arbetskraft och matchning på arbetsmarknaden ger goda förutsättningar för företag att utvecklas. Brist på ett varierat utbud boendeformer kan medföra rekryteringssvårigheter, framförallt för de branscher som behöver rekrytera utanför regionen, men även för att tillgodose bostäder i livets alla skeden och därmed behålla kompetens. Det kan innebära att arbetstagare söker sig till städer med god bostadsmarknad eller att företag väljer att etablera sig på platser med bättre förutsättningar för rekrytering. Etablerade företag kan i sin tur få svårare att växa i antal anställda. Dock behöver länets bostadsbrist inte innebära en sämre matchning på arbetsmarknaden regionalt. Kompetensförsörjningen kan antas påverkas mest av rekrytering av medarbetare utanför regionen utan goda pendlingsmöjligheter. Arbets- och bostadsmarknaden är som nämnt regional och blir allt mer storregional vilket ökar behovet av fysisk planering för en hållbar lokal och regional tillväxt.

¹⁴ Statens offentliga utredningar-SOU 2015:48-Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen.

¹⁵Tillväxtverket-rapport 0232 kring företagens villkor och verklighet 2017

¹⁶ Byggverksamhet (F)

Denna avdelning omfattar allmän byggnadsverksamhet och specialiserade verksamheter för byggnader och anläggningar. Den omfattar nybyggnation, reparationer, tillbyggnader och ombyggnader, uppförande av egentillverkade monteringsfärdiga byggnader eller konstruktioner på plats och även uppförande av byggnader av tillfälligt slag.

7. Bostadsmarknaden för särskilda grupper

Årets enkätsvar i bostadsmarknadsenkäten visar att nyanlända, unga, personer med en funktionsnedsättning och de som blivit av med sin bostad har det svårt att få en bostad i Uppsala län. De bostadssociala kontrakten ligger fortsatt på en hög nivå i jämförelse med förgående år. Länet står inför ett antal demografiska utmaningar kring bostadsmarknadsläget för särskilda grupper.

Bostäder till unga vuxna (18-25 år):

Ungdomar har i flera år toppat listan över de grupper som har svårt att få bostad i Uppsala län. Uppsala kommun anger att de har särskilda ungdomsbostäder, tillsammans cirka 700 stycken och under de närmaste åren planeras att byggas cirka 140 bostäder ytterligare. Det framgår i årets bostadsmarknadsenkät att sju kommuner upplever ett underskott på bostäder för denna grupp, vilket motsvarar situationen från de tidigare åren 2014-2016.

Precis som tidigare år framgår det i bostadsmarknadsenkäten år 2018 att den absolut främsta anledningen till bostadsunderskottet för unga att det finns generellt för få små-, billiga och lediga bostäder. Enligt svaren i bostadsmarknadsenkäten pågår en generell satsning på bostadsbyggande som även gynnar ungdomar i sex kommuner. De kommunala insatserna för att tillmötesgå denna grupps bostadsbehov verkar dock vara begränsade, då få av de alternativ som uppges är i kryssade. En av länets kommuner anger att det inte pågår några insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en bostad. I tabellen nedan redovisas ett bedömt påbörjande av 140 bostäder för unga vuxna.

Bostadsbyggande för unga vuxna	År 2018	År 2019
Totalt		
Hyresrätter – privata	80	60
Hyresrätter - allmännyttan	-	-
Bostadsrätter	-	-
Ändring av byggnad	-	-

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2018

Bostäder för studenter:

Enligt Länsstyrelsens uppgift finns närmare 13 000 studentbostäder i Uppsala län. Fem kommuner anger att de har underskott på bostäder för studenter och gäller framförallt små och billiga bostäder. Det är samma resultat som redovisats av kommunerna under åren 2015-2017 i bostadsmarknadsenkäten. I tabellen nedan redovisas ett bedömt påbörjande av 500 bostäder för studenter.

Bostadsbyggande för studenter	År 2018	År 2019
Totalt	340	160
Hyresrätter – privata	80	60
Hyresrätter - allmännyttan	130	-
Stiftelser	130	100
Ändring av byggnad	-	-

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2018

Bostadssituationen för nyanlända personer:

Personer som beviljats uppehållstillstånd på grund av flyktings skäl eller andra skyddsskäl samt synnerligen ömmande omständigheter och deras anhöriga benämns som nyanlända. En person bedöms i bosättningssammanhang vara nyanländ under den period som den omfattas av etableringsinsatser vilket vanligtvis är två år.

Fem av kommunerna i Uppsala län har uppgett att bostadsmarknadsläget för nyanlända är i obalans, att det finns ett underskott på hyresbostäder. Enköping, Tierp och Uppsala är de enda kommunerna som har uppgett att de har balans på sin bostadsmarknad för nyanlända.

Läns- och kommun talen bygger på Migrationsverkets prognos gällande hur många nyanlända som kommer behöva hjälp med bosättning under året. Regeringen beslutar om läns tal enligt en beräkningsmodell som Migrationsverket tagit fram. Länsstyrelsen beslutar sedan om talen fördelat på kommunnivå. Kommun talen är det antal nyanlända som kommunen är skyldig att ta emot på anvisning från Migrationsverkets anläggningsboenden.

Mottagande fördelat kommunvis och efter länsstal	
	År 2018
Enköping	80
Heby	26
Håbo	63
Knivsta	48
Tierp	36
Uppsala	331
Älvkarleby	7
Östhammar	60
Länet	651

Uppsala län har tidigare haft ett relativt lågt mottagande av nyanlända och har även i samtliga kommuner sedan flera år tillbaka haft ett underskott på hyreslägenheter, såväl stora som små. Genom ett antal kommuners svar framgår därmed att den omställning som bosättningslagen och det ökade mottagandet av nyanlända vuxna, familjer och ensamkommande varit och fortsatt kommer att vara en utmaning.

Då bosättningslagen inte ställer några krav på den bostad som kommunerna erbjuder till anvisade nyanlända så har flertalet olika mer eller mindre temporära lösningar arbetats fram i länet för att tillgodose behovet av bostäder för denna grupp. Samtliga kommuner har under år 2016 och 2017 tillgodosett bostadsbehovet genom samarbeten med allmännyttan och har direktiv eller överenskommelser om att ett visst antal lägenheter som omsätts under året ska gå till nyanlända. I något fall sker detta utan begränsningar. Flertalet kommuner har även samarbeten med privata fastighetsägare, eller har vänt sig till innehavare av privatbostäder, för att tillgodose behovet av bostäder till anvisade nyanlända. Två kommuner blockhyr även fastigheter och en annan kommun bygger om lokaler till bostäder. Två kommuner nämner även att de i viss mån köpt bostadsrätter för att tillgodose behovet av bostäder.

Kommunerna har även olika lösningar på den typ av bostadskontrakt som tecknas med anvisade nyanlända. I några kommuner erbjuds de anvisade förstahandskontrakt till bostäder i allmännyttan medan andra kommuner hyr ut lägenheter i andra hand under en begränsad tid. Ett antal kommuner använder sig även av kommunala hyresgarantier för att säkerställa tilltron till gruppens betalningsförmåga. Flertalet kommuner lyfter även svårigheten att hitta lägenheter som matchar den anvisning som beslutas enligt bosättningslagen. Svårigheten i detta kan vara både att hitta stora lägenheter för stora familjer, och tillgodose bostadsbehovet i situationer där anvisningar i stor utsträckning är singlar. En annan försvårande omständighet för nyanländas möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden som kommunerna lyft är de höga hyresnivåerna i länet, detta i synnerhet när det gäller nyproducerade hyresrätter.

Det påtalas att även om flera bostadsbolag i högre utsträckning accepterar etableringsersättning så ställer de fortsatt höga krav på inkomst eller anställning vilket gruppen nyanlända inte uppfyller. Flera kommuner nämner att detta resulterar i att kommunen behöver subsidiera hyreskostnader med försörjningsstöd då etableringsersättningen inte täcker marknadshyran. Denna problematik nämns både i relation till de nyanlända som anvisas till kommunen genom bosättningslagen samt de som på egen hand bosätter sig i länet. Bland gruppen som på egen hand bosätter sig i länet redogör flera kommuner även att de märkt av en ökad trångboddhet i vissa lägenheter vilket visar sig i onormalt slitage på lägenheter och även syns genom att väldigt många personer är folkbokförda i mindre lägenheter.

Bostadssituationen för nyanlända och säkerställandet av att det finns bostäder.	År 2015 Antal kommuner	År 2016 Antal kommuner	År 2017 Antal kommuner	År 2018 Antal kommuner
Underskott på hyreslägenheter	8	8	8	5
Samarbete med allmännyttan	4	8	8	8
Samarbete med privata fastighetsägare	3	4	3	4
Kommunen blockhyr fastigheter	2	1	1	2
Kommunen bygger om lokaler till bostäder	-	-	1	-

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2015-2018.

Hemlöshet och svårigheter kring tillträde på bostadsmarknaden:

Regeringen anser att länsstyrelserna har en viktig stödjande funktion när det kommer till att underlätta för resurssvaga hushåll att få tillträde till bostäder. En länsstyrelsegemensam slutrapport¹⁷ har efter ett flerårigt regeringsuppdrag¹⁸ i december 2017 överlämnats till Näringsdepartementet med övergripande resultat och slutsatser kring bostadsförsörjningsfrågorna, kopplat till de som av olika skäl har det svårt på bostadsmarknaden. Den avslutar ett flertal uppdrag som länsstyrelserna i hela landet gemensamt och var och en arbetat med på uppdrag av regeringen alltsedan 2012.

¹⁷ ”Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande”.

¹⁸ Uppdrag N2016/00696/PUB; uppdrag att stödja kommuner och andra aktörer i arbetet med att underlätta inträde på bostadsmarknaden m.m.

Under de år som länsstyrelserna arbetat med frågorna så har det skett stora förändringar avseende bostadsförsörjningsfrågorna genom ett flertal lagändringar i Bostadsförsörjningslagen, Plan- och bygglagen, förändringar kring flyktingmottagande, ökat bostadsbyggande m.m. En utmaning för aktörerna på bostadsmarknaden de kommande åren är att hantera tillståndet med hemlöshet och utanförskap som existerar samtidigt som det byggs många nya bostäder.

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

Eftersom orsakerna till hemlöshet varierar behöver också kommunens metoder för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden bestå av flera olika delar. Hemlöshet har tidigare främst handlat om personer med missbruksproblematik, men i dag är det hushåll med svag ekonomi som dominerar. Det innebär att hemlöshet motverkas genom ett strukturerat vräkningsförebyggande arbete i kombination med moderniserade inkomstkrav och att utbudet av billiga bostäder ökar.

Under 2017 har en förnyad kartläggning ”*hemlöshet, omfattning och karaktär*” genomförts av Socialstyrelsen. I kartläggningen framgår att antalet personer som lever efter begreppet hemlöshet är nästan 1 100 i Uppsala län vilket är en minskning med nästan 900 personer från kartläggningen 2011. Bland de EU-medborgare och personer från tredje land som kommer till Sverige på EU-rättslig grund finns de som inte lyckas etablera sig på bostads- och arbetsmarknaden. Dessa ingick inte i Socialstyrelsens kartläggning år 2011 men finns nu med i kartläggningen 2017. Mörkertalet är ändå stort, bland annat omfattas inte personer som inte finns folkbokförda.

Begrepp - *Hemlöshet*

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

- 1: Akut hemlöshet, exempel härbäрге, uteliggare och kvinnojour.
- 2: Intagen eller inskriven på institution/fängelse och planeras skrivas ut inom tre månader men utan eget boende ordnat.
3. Långsiktig boendelösning - exempelvis uthyrning i andra hand genom socialtjänstens försorg.
- 4: Eget ordnat kortsiktigt boende – kortare än tre månader och att socialtjänsten känner till detta.

Hemlöshet är både en socialpolitisk och bostadspolitisk angelägenhet. Bostadsbristen gör att kraven höjs på presumtiva hyresgäster. Orsaken till att ett hushåll inte kan få ett förstahandskontrakt på en bostad kan vara låga inkomster, brist på referenser, avsaknad av tillsvidareanställning, betalningsanmärkningar, hyresskulder, missbruksproblem eller tidigare störningar. Förankringen på arbetsmarknaden är av central betydelse. Eftersom många hyresvärdar inte

godkänner försörjningsstöd eller etableringsersättning som inkomst utestängs många personer från den ordinarie bostadsmarknaden.

Kommunens socialtjänst får vanligen ta ansvaret för personer som saknar bostad, men är utan verktyg för att påverka bostadsmarknaden. Det är idag vanligt att socialtjänsten tecknar avtal med fastighetsägare för att sedan hyra ut i andra hand till personer som inte anses kunna stå för kontraktet själva. Detta kallas för den sekundära bostadsmarknaden. Ofta saknas rutiner för hur kontrakten ska överlåtas på andrahandshyresgästen varför socialtjänsten tenderar att ha blivit en allt större aktör på bostadsmarknaden. En konsekvens av att socialtjänsten tvingas ta ett allt större ansvar för bostadssituationen för allt fler hushåll genom andrahandsuthyrning, är att hemlöshet och de personer som varaktigt har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden fortsatt är på en hög nivå.

*Bostad först*¹⁹ har lett till att flera personer som levt i lång hemlöshet nu har en egen bostad. *Bostad först* har på prov införts i Enköping och Uppsala. Erfarenheterna är hittills goda. Beräkningar visar på ekonomiska besparingar jämfört med om personerna varit placerade på tillfälliga boenden. Till detta kommer den förhöjda livskvaliteten. *Bostad först* är ett komplement till ”boendetrappan” som innebär att en hemlös måste uppfylla en rad kriterier, som att vara drog- och skuldfri, innan det kan bli aktuellt med en egen bostad.

Antalet barn som berörts av vräkning i Uppsala län 2016 var 14 st. Under 2017 har antalet barn som berörts av ett vräkningsbeslut minskat med sju st.²⁰ Enligt Socialtjänstlagens 2 § ska barnets bästa särskilt beaktas när åtgärder berör barn. Ett antal av länets kommuner har eller arbetar med att ta fram policy- eller strategidokument för hur barnkonventionen ska integreras i kommunens arbete.

Arbetet med hemlöshetsfrågor och bostadssociala kontrakt i länets kommuner enligt Bostadsmarknadsenkäten:

Enkätsvaren visar att det var samtliga av länets kommuner som hyrde ut lägenheter i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden och riskerade att hamna i eller befann sig i akut hemlöshet. Socialtjänsten stod då för förstahandskontraktet. Antalet sådana lägenheter uppgick till cirka 1 000 stycken år 2017 varav nästan 230 bostäder fanns i upplåtelseformen bostadsrätt och resterande i hyresrätter. Många kommuner har som målsättning att låta hushållen ta över andrahandskontrakten, t.ex. när så ekonomin tillåter, men det är en mindre del hushåll som får göra detta i praktiken.

Kommunerna i Uppsala län redovisar i enkätsvaren ett antal olika insatser som genomförts för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Kommunerna lägger allt större kraft på att motverka hemlöshet genom uppsökande och vräkningsförebyggande insatser, med exempelvis erbjudande om rådgivning eller särskilda insatser. I år uppgav alla kommuner att de arbetade på detta sätt. Fyra kommuner har tecknat överenskommelser med allmännyttan om att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. genom att godkänna försörjningsstöd som inkomst. Samtliga tillvägagångssätt ligger i stort sett på samma nivå som föregående år. På

¹⁹ Den metod ”Bostad Först” som Socialhögskolan i Lund förespråkar går ut på att en egen bostad är en grundtrygghet som den hemlöse behöver för att kunna ta itu med sina problem.

²⁰ Kronofogden -Helårsstatistik vräkningar som berört barn 2017

grund av att det är brist på hyresrätter med rimliga hyresnivåer i Uppsala läns kommuner så är fortfarande konsekvensen att kommunerna har svårt att ta ansvar för bostadsförsörjningen.

Bostadssituationen för personer med funktionsnedsättning:

Det är kommunen som enligt socialtjänstlagen (2001:453) har ansvar för att inrätta särskilda boendeformer med service och omvårdnad för personer med funktionsnedsättning. För att kunna bo i särskilt boende krävs en biståndsprövning och ett beslut av kommunen. Enligt Socialstyrelsens senaste statistisk från 1 okt. 2014 med beslut, enligt LSS, om insats för boende till vuxna återfanns 895 personer i Uppsala län.

Svaren i kommunenkäterna visar att fem av länets kommuner har underskott på grupp- och servicebostäder till personer med funktionsnedsättning, medan tre kommuner uppger balans. Några kommuner planerar dock för såväl ny- som ombyggnad av bostäder för att tillmötesgå behovet av särskilda boendeformer för denna grupp under 2018 och 2019.

Bostadsbyggandet i länet för personer med funktionsnedsättning.	År 2018-2019
Totalt	62
Hyresrätter – privata	45
Hyresrätter - allmännyttan	17
Kommun eller landsting	

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2018.

Bostadssituationen för den äldre befolkningen:

Bostäder för äldre personer är, och kommer även framöver att vara, en mycket aktuell fråga. Gruppen som är äldre (i Sverige som helhet) mellan 75-84 år förväntas öka med uppåt 30 procent fram till år 2025. Fler lever allt längre vilket gör att även gruppen som är 85 år eller äldre ökar i antal. Enligt Boverket utgör de äldre en av de grupper som har särskilt svårt att få bostad som passar just deras behov. Det handlar framförallt om behovet av bostäder för pensionärer eller medelålders personer som vill flytta till en mindre bostad. En allt större andel av befolkningen är äldre (55+) och många bor kvar, och vill bo kvar, i sina bostäder längre upp i åldrarna vilket också har varit inriktningen i äldrepolitiken. Det kommer dock att finnas ett stort behov av att utveckla bostadsbeståndet för att kunna tillgodose en växande efterfrågan av bostäder anpassade för en äldre befolkning. Behovet av särskilt boende för äldre kan komma att öka markant efter 2020, då den stora 40-talistgenerationen börjar efterfråga en mer anpassad form av boende. Ett långsiktigt perspektiv och en god framförhållning i planeringen krävs för att möta detta bostadsbehov.

Många äldre bor i en bostad med bristande tillgänglighet:

Enligt äldreboendedelegationens utredning är tre fjärdedelar av landets bostäder inte tillgängliga för personer med rullstol. Många bostäder saknar exempelvis hiss. Nästan hälften av alla personer som är 80 år eller äldre bor i en bostad med bristande tillgänglighet. Bristande tillgänglighet kan medföra att en äldre person behöver flytta till ett särskilt boende alltför tidigt eller får behov av hemtjänst. Det påverkar den enskilde personen likväl som det medför stora samhällsekonomiska konsekvenser. I Sverige utbetalades 73 200

bostadsanpassningsbidrag till en kostnad av drygt 1 miljard kronor per år under 2013-2015 enligt statistik från Boverket. En långsiktigt hållbar lösning kan vara att alla bostäder byggs tillgängliga från början.

De äldres bostadssituation i Uppsala län:

Svaren i bostadsmarknadsenkäten visar att tre av länets kommuner har behov av bostäder till äldre i särskilt boende, trygghetsboende och seniorbostäder. Några kommuner och även privata aktörer planerar för såväl ny- som ombyggnad av bostäder för att tillmötesgå behovet av olika boendeformer för denna grupp under 2018-2019.

Byggnad av särskilda boenden, trygghets- och seniorbostäder för äldre.	År 2018	År 2019
Totalt	465	227
Bostäder – privata	252	30
Bostäder – kommun/allmännyttan	153	147
Annan aktör	60	50

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2018

Kommunerna försöker också få fram lämpliga bostäder för äldre i det ordinarie bostadsbeståndet med i grunden vanliga hyreskontrakt. Avsikten är att verka för en senareläggning av eventuellt behov av biståndsprovade särskilda boenden.

Skyddat boende behövs för fler grupper:

För drygt tre år sedan trädde Socialstyrelsens nya föreskrifter i kraft och reviderade allmänna råd inom området våld i nära relationer. I föreskriften tydliggörs bland annat kommunernas ansvar att tillhandahålla skyddat boende med utgångspunkt från den våldsutsattas behov av stöd och skydd. Bristen på bostäder med överkomliga hyror gör att kvinnor och barn tvingas att stanna på ett skyddat boende längre än vad de ofta behöver. Boendena saknar ofta en stabil finansiering från kommunernas sida. En långsiktig stabil finansiering av de skyddade boendena behövs för att kunna säkerställa verksamheternas kvalitet. Som ett komplement till kommunernas finansiering har regeringen sedan tidigare beslutat om att under åren 2015–2018 fördela statsbidrag till kvinno- och tjejjourer för att förbättra den ekonomiska situationen.

Länsstyrelsegemensam kartläggning av kvalitén i skyddade boenden:

Länsstyrelserna i Uppsala, Gävleborg och Västmanlands län har genomfört en kartläggning av kvalitén i skyddade boenden i syfte att överblicka kvalitén och identifiera utvecklingsområden i länens skyddade boenden. Kartläggningen har bestått av en kvantitativ och en kvalitativ undersökning. Den kvantitativa delen har genomförts via en webbaserad enkät som har skickats till länens skyddade boenden med frågor som rör boendenas kvalitet. Den kvalitativa undersökningen har bestått i intervjuer som har genomförts med aktörer inom socialtjänst med insikt i processen vid placering av skyddsökande.

Resultatet från enkätundersökningen visar att de flesta boenden drivs ideellt. Totalt finns 84 platser för vuxna och 157 platser för barn. Flera av boendena uppger att skyddsökande ofta stannar längre än det egentliga skyddsbehovet, vilket främst tycks bero på svårigheter att finna en ny bostad. Det finns goda möjligheter att bland annat ta emot personer utsatta för hedersrelaterat våld i de skyddade boendena. Däremot är förmågan att ta emot våldsutsatta med missbruk

eller beroende mycket begränsad. Det finns även begränsningar i att ta emot söner, främst de som närmar sig 18 års ålder. I övrigt erbjuds barn i boendena samtalsstöd och de flesta har rutiner för att säkerställa skolgång för de barn som går i grundskola. Rutiner för att säkerställa att yngre barn kan fortsätta gå i förskola finns i något mindre utsträckning.

Sammanställningen av intervjuerna tyder på att det finns ett behov av att effektivisera processen vid placering av våldsutsatta kvinnor. I nuläget sker placeringar ofta genom personbundna kontakter som är etablerade mellan socialtjänst och skyddade boenden. Ett uppdaterat register med tillgängliga boenden och vad de erbjuder efterfrågas för att snabbare finna en lämplig plats för den våldsutsatta. Särskilt problematiskt är att finna boenden som kan möta behoven om det finns ytterligare problematik än enbart våldsutsatthet, det vill säga om det finns medföljande djur eller andra särskilda behov att ta hänsyn till såsom funktionsnedsättning, ålder eller könsöverskridande identitet. Vidare sker inte kontroller av kvalitet i de skyddade boendena i den utsträckning som det enligt lag bör.

I en ny utredning i år har till f.d. barnminister Åsa Regnér föreslagits ett förstärkt barnperspektiv i skyddat boende.

Ett urval av utredningens förslag:

- Skyddat boende ska regleras i Socialtjänstlagen.
- Socialnämnden ska noga följa vården av de barn och unga som vistas där och säkerställa barnets rätt till skolgång och hälso- och sjukvård.
- Det ska finnas kvalitetskrav för skyddade boenden med krav på verksamheten om kompetens och bemanning och boendena ska vara tillståndspliktiga.
- Skyddade boenden som ska ta emot barn ska begära registerkontroll inför anställning.

8. Arbete med tillgänglighet

Byggnadsnämnden har tillsyn över den byggda miljön inom kommunen. Det innebär att den ska se till att den byggda miljön uppfyller samhällets krav. Den ska se till att byggnadsverk, tomter och allmänna platser underhålls och sköts så att värden bevaras samt att olägenheter och olycksrisker inte uppkommer.

Byggnadsnämnden ska också säkerställa att byggnadsverk som uppförs och ändras har de tillstånd som krävs och att samhällets lagar och regler efterlevs.

Merparten av länets kommuner har inventerat tillgängligheten i det kommunala bostadsbeståndet och troligtvis endast en kommun har inventerat tillgängligheten i det privata flerbostadsbeståndet. Inventeringarna har i de flesta fallen enbart inriktats på gemensamma utrymmen såsom hissar, entréer, soprum m.m.

Kommunernas arbete för att öka tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet såväl i kommunens egna bestånd som i det privatägda är viktigt inte minst för planeringen av boendet för äldre. Fortfarande finns det exempelvis många flerbostadshus som saknar hissar eller på annat sätt inte är tillgängliga.

Enkätsvaren visar att kommunernas engagemang och intresse är högst varierande. Länsstyrelsen ser ett uppenbart behov av att under de kommande åren öka ansträngningarna inom detta område.

Tillgänglighet i det befintliga bostadsbeståndet		
Kommun	Kommunala bostadsbeståndet	Privata bostadsbeståndet
Enköping	Ja	Nej
Heby	Nej	Nej
Häbo	Ja, delvis	Nej
Knivsta	Ja	Nej
Tierp	Ja, delvis	Inet svar
Uppsala	Ja, delvis	Nej
Älvkarleby	Ja	Nej
Östhammar	Ja	Ja

Källa: BME 2018

Vilka regelverk gäller?

Plan- och bygglagen (PBL) och plan- och byggförordningen (PBF): Ett övergripande krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 8 kapitlet, paragraferna 1, 4, 7 och 9, samt i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, 3 kapitlet, paragraferna 4, 18 och 23.

Boverkets byggregler (BBR): I BBR finns tillämpningsföreskrifter till lagen och förordningen. Boverkets byggregler gäller när man bygger nytt eller ändrar en byggnad, inklusive ändrad användning. De flesta reglerna finns i avsnitt 3, men det finns också regler i avsnitt 8.

Vem ska åtgärda hindret?

Vem som är ansvarig avgörs av vem som rättsligt råder över hindret och att det åtgärdas. I de flesta fall är det byggnadens ägare, men det kan istället vara en

verksamhetsutövare som hyr en lokal. Ofta är det praktiskt att börja med att kontakta byggnadens ägare, men hur ansvarsfördelningen mellan ägaren och verksamhetsutövaren ser ut behöver klargöras i det enskilda fallet.

Eftersom det är en av länsstyrelsens uppgifter att ge kommunerna tillsynsvägledning genom råd och stöd till kommunerna enligt Plan- och byggförordningen (2011:338), kommer Länsstyrelsen att framledes anordna temamöte kring tillgänglighetsfrågorna i den byggda miljön.

9. Slutsatser

- bostadsmarknad, bostadsbyggande och bostäder för särskilda grupper

Bostadsbyggandet i länet har volymmässigt gått framåt under 2013-2017 och det finns en tydlig ambition att växa regionalt bland samtliga kommuner i länet. Inte minst genom kommunernas egna bedömningar, nästan 4 400 bostäder i genomsnitt per år, av bostadsbyggandet mellan åren 2017-2030.

Till stor del har volymökningen skett i länets södra delar och enligt Statistiska centralbyrån har det under 2017 byggts mest hyresrätter som upplåtelseform i Uppsala län per capita i en jämförelse med övriga landet. Det är av stort värde att utvecklingen i länet och byggtakten ökar. Samtidigt måste konstateras att trots denna ökning ser inte Länsstyrelsen att målet om en bostadsmarknad i balans, totalt sett, kommer att uppnås i länet, varken idag eller på längre sikt. Den regionala fördelningen av bostadsbyggandet är fortfarande mycket ojämn och över lag råder det en uppenbar brist på bostäder för hushåll med begränsade ekonomiska förutsättningar och för grupper med särskilda behov. Den sammanvägda bilden av kommunernas rapporter i Bostadsmarknadsenkäten är att nuvarande bristsituation kommer att bestå, särskilt när det gäller bostäder för unga, nyanlända och för personer med behov av service- och gruppboheter.

De faktorer som främst begränsar bostadsbyggande är enligt kommunerna höga produktionskostnader, brist på attraktiv detaljplanlagd mark samt svårigheter för både hushåll och företag att finansiera bostadsbyggande. Frågan om brist på attraktiv detaljplanlagd mark kopplas av ett antal kommuner till svårigheter att rekrytera personal för planering, projektering och andra kommunala uppgifter. Även de privata bolagen rapporterar att begränsning av arbetskraftsresurserna är en begränsande faktor för ett ökat byggande. Länsstyrelsen ser det som angeläget att noggrant följa både de ekonomiska förutsättningarna för bostadsbyggande och möjligheterna att säkerställa tillräcklig arbetskraft i bostadsbyggandet.

Trots den ökande volymen nybyggda bostäder, särskilt hyresrätter, ser inte Länsstyrelsen någon tydlig förändring när det gäller bostädernas prisnivåer. En stor del av de bostäder som byggs är fortfarande riktade till hushåll med höga inkomster, samtidigt som hushåll med begränsad betalningsförmåga har fortsatt svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Länsstyrelsen ser inte hur de senaste årens höga byggtakt ska kunna fortsätta om inte dessa förhållanden radikalt ändras, antingen genom att bostadspriserna sänks eller att hushållen får en större betalningsförmåga.

Ännu är det för tidigt att se några effekter i form av statligt ekonomiskt stöd till vissa typer av bostadsbyggande med undantaget av kommunbonusen där drygt 5 300 bostäder i länet erhållit startbesked. Vi ser ändå under våren 2018 att bostadsföretag och fastighetsägare visar ett ökande intresse för bland annat investeringsstödet för byggande av hyreslägenheter och studentlägenheter.

Länsstyrelsen ser glädjande på Uppsala kommuns antagna beslut att mer tillgängliggöra befintligt bostadsbestånd inom allmännyttan och beslutet att under en fyraårsperiod bygga och därmed tillföra cirka 500 bostäder för bostadssociala ändamål.

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

Fortsatt viss osäkerhet i befolkningsprognoser, vidareflytt för olika grupper och hur det befintliga beståndet kan omvandlas behöver vägas in för att byggandet ska få rätt omfattning och inriktning. Här kommer att krävas en stor lyhördhet för olika gruppers behov och betalningsförmåga för att skapa de bostäder som efterfrågas i olika delar av länet. Bostadsmarknaden är i många avseenden en marknad som andra där köpare och säljare möts och priset sätts så att efterfrågan motsvaras av utbudet. Men en bostad är en ”vara” av särskilt stor betydelse – kanske den allra viktigaste för många medborgare. Den kan svårtligen väljas bort om man ska leva ett normalt liv.

Ökningen av påbörjade bostäder under mellan 2013-2017 i länet är knuten till ett antal strategiskt viktiga stadsutvecklingsprojekt med stora lägenhetsvolymen i till exempel Uppsala, Enköping och Knivsta. För de större kommunerna i länet gäller det att analysera i vilken grad bostadsbyggnadsprojekten behöver ha den storleken för att kunna hålla upp volymen med bibehållen kvalitet och utan att andra resurs- eller koordineringsmässiga problem uppstår. Uppmärksamhet krävs också på att upprätthålla rätt variation i utbudet samt goda konkurrensförutsättningar.

För mindre kommuner är det särskilt viktigt att väga in tidsaspekten när bostadsbyggnadsbehovet analyseras, inte minst när det gäller att bedöma vilka behov som är permanenta och vilka som kan tillgodoses med tillfälliga lösningar. Även om det kan låta motsägelsefullt behöver risken för överetablering vägas in i både stora och små kommuner. Detta särskilt med hänsyn till byggkostnader och hushållens betalningsförmåga. Kommuner och övriga berörda aktörer behöver därför värdera det ekonomiska risktagandet i samband med de bostadssatsningar som genomförs.

För hela länet gäller det att arbeta förebyggande med de kapacitetsrestriktioner som kan hindra bostadsbyggandet i länet. Särskilt gäller detta arbetskraftsbrist på exempelvis byggnadsarbetare hos byggnadsentreprenörer och plan- och lovhandläggare i kommuner. Här är det också viktigt att kommunerna samarbetar.

Utmaningar:

1. Upprätthåll bostadsbyggandet för att möta behoven

Bostadsbyggandet har ökat i länet och ger förhoppningar om ytterligare ökning. Länsstyrelsen vill uppmärksamma den positiva trend som råder men också lyfta behovet av ett ännu högre bostadsbyggande av framför allt hyresrätter. För att undvika låsningar på bostadsmarknaden och säkerställa att människors olika behov av bostäder kan tillfredsställas krävs en samverkan och intensifiering av bostadsproduktion i länets kommuner. Utnyttja i högre grad de statliga stöden för att få fram bostäder med hyresnivåer som en stor del av befolkningen har råd att betala.

2. Det befintliga beståndet är en viktig del i bostadsförsörjningen:

För en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning är det viktigt att ta hänsyn till kommunernas befintliga bostadsbestånd. I flera kommuner finns det ett behov av renoveringar och energieffektiviseringar i olika bostadsområden. I arbetet med framtida renoveringar är det viktigt att hyresgäster involveras och att resultatet av renoveringarna inte innebär att en majoritet av hyresgästerna tvingas flytta och bostadssegregationen ökar ytterligare. Regeringen har sedan tidigare presenterat en rad skarpa förslag för att komma igång med renovering och byggande av fler små, billiga och energieffektiva lägenheter. Det är av avgörande betydelse för såväl Sverige i stort som för alla enskilda som söker efter en bostad. Samtidigt är det viktigt att komma ihåg, att om vi ska lösa bostadsbristen så är det kanske än viktigare att vi ser över hur vi kan öka rörligheten på bostadsmarknaden, det som kallas flyttkedjor.

3. Strategiskt arbete viktigt:

Kommunerna måste än mera arbeta strategiskt med sina aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen. Utan en långsiktig planering och strategier för en hållbar och ökad utbyggnadsplanering kommer bostadsbyggandet inte att nå den kvalitet och kvantitet som behövs.

4. Arbeta mot segregation och trångboddhet:

För att motarbeta en ökad bostadssegregation krävs ett ökat bostadsbyggande och en variation av upplåtelseformer och hustyper i olika bostadsområden. Trångboddheten får långtgående konsekvenser för barn och unga och påverkar möjligheten till studier och vila. Ett ökat och varierat bostadsbyggande och en minskad låsning på bostadsmarknaden medverkar till en ökad rörlighet och bättre matchning.

5. Konkurrensen inom bostadssektorn måste bli bättre över hela länet:

De produktionskostnader som finns idag riskerar att öka boendekostnaderna än mera och det leder i slutändan till att det är få människor som har råd att efterfråga nyproducerade bostäder. En initiering av insatser som sänker produktionskostnaderna måste till för att också sänka boendekostnaderna.

6. Nya innovativa lösningar behövs för att undvika bestående bostadsbrist för exempelvis unga, nyanlända och grupp- och servicebostäder för en större äldre befolkning.

Det ligger i hela samhällets intresse att se till att bostadsbehovet kan mötas för alla grupper. Inte minst med tanke på hur tillgång till bostad i stor utsträckning är en förutsättning för individens möjlighet att delta i och bidra till samhällsutvecklingen.

Länsstyrelsen ser ett fortsatt behov av att vidareutveckla analysen kring de sociala konsekvenserna av en fortsatt obalans på bostadsmarknaden för de svaga grupperna. En nyckelfråga för att inte få ökade problem med oseriös uthyrning, trångboddhet, utslagning och segregation är att bostäder med låga hyror kan tillföras marknaden. Inget tyder på att behoven av lågkostnadsbostäder med automatik kommer att lösas inom ramen för det bostadsbyggande och den bostadsplanering som nu är aktuellt. Därför finns än mer ett stort behov av fortsatta initiativ på både nationell, regional och lokal nivå för att hitta nya innovativa lösningar som utan onödig tidsfördröjning bidrar till bostäder för alla plånböcker och alla skeden i livet. Det är också viktigt att arbeta aktivt med att förmedlings- och tilldelningsreglerna i så liten grad som möjligt hindrar de betalningssvaga gruppernas tillträde till bostadsmarknaden.

10. Regeringens mål

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Regeringens målsättning är att det fram till 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder.

Bostadsmarknad:

Delmålet för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Delmålet för byggandet:

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

Aktuellt om boende och byggande

Ny bostadsförsörjningslag:

Bostadsministern har under maj månad, tagit emot förslag (SOU 2018:35) till nytt arbetssätt för ett bättre fungerande arbete med bostadsförsörjningsfrågor. I fokus står hushåll som har svårt att få en bostad på marknadens villkor. Utredningen föreslår en ny lag om bostadsförsörjning och de samlade förslagen syftar till att ge kommunerna bättre förutsättningar och ett skarpare yttre tryck att åtgärda bostadsbristen. Förslaget innebär ett nytt arbetssätt där Boverket, länsstyrelserna, regionerna och kommunerna ges olika roller och förväntas bidra till att skärpa och förfina bilden av bostadsbristens omfattning, och vad som är effektiva insatser för att åtgärda den.

Attefallshusen växer:

Hösten 2017 gav regeringen Boverket i uppdrag att utreda förutsättningarna att utöka byggnadsarean för Attefallshus. Nu redovisar Boverket uppdraget till regeringen och föreslår en utökning från 25 till 30 kvadratmeter.

Enklare boende för äldre:

Regeringen föreslår att kommunerna erbjuder ett mellanboende för äldre personer som behöver viss hjälp, service och gemenskap men inte har behov av hjälp och tillsyn alla tider på dygnet.

Regeringen föreslår bland annat:

- att det i mellanboenden inte ska krävas tillgång till personal dygnet runt
- att tillståndsplikt ska gälla för mellanboenden som bedrivs av privata utförare och
- att Socialtjänstlagens regler om högkostnadsskydd för avgifter för plats i särskilda boenden ska gälla även för mellanboenden.

11. Referenser

- SFS 2000:1383 - Lagen om kommunernas bostadsförsörjning
- SFS 2011:1160 - Förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser
- Socialstyrelsen 2017-*hemlöshet, omfattning och karaktär*
- Regeringsbeslut N2016/00696/PUB – Länsstyrelseuppdrag att stödja kommuner och andra aktörer i arbetet med att underlätta inträdet på bostadsmarknaden m.m.
- Region Uppsala – Regional utvecklingsstrategi för Uppsala län.

Använda webbsidor som källor:

- Statistiska centralbyrån (SCB).
- Kronofogden – Statistik om vräkningar där barn varit involverade.
- Boverket.
- Migrationsverket
- Regeringen
- Socialstyrelsen
- Tillväxtverket
- Arbetsförmedlingen

Uppsala län behöver en bostadsmarknad för alla. Länsstyrelsen arbetar för att Uppsalaregionen ska vara attraktiv att leva, studera, arbeta och utveckla företag i.



För mer information kontakta:
Länsstyrelsen, plan- och bostadsenheten
Tel. 010-22 33 000

Denna rapport och en ”snabbsammanfattning” om utvecklingen på bostadsmarknaden finns också som PDF på vår webbplats www.lansstyrelsen.se/upsala
Nyckelord: Bostadsmarknad



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN