



Bilaga: Underlag till Riktlinjer för bostadsförsörjning

Samrådshandling, 2022-06-02

2023



UNDERLAG TILL RIKT- LINJER FÖR BOSTADS- FÖRSÖRJNING 2023

Sigtuna kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Allmänna förutsättningar	5
Bostadsmarknaden i länet	5
Arbetsmarknad och pendling	5
Andra beräkningar av byggbehov	5
Befintligt bostadsbestånd	7
Ett äldre bostadsbestånd	7
Fördelning av upplåtelseformer.....	7
Fördelning av lägenhetsstorlekar	10
Efterfrågan på bostäder	12
Efterfrågan i Stockholms län.....	12
Efterfrågan i Sigstuna kommun	12
Demografi.....	17
Befolkning, idag och i framtiden	17
Socioekonomi	19
Bostadsbehov - ett kvantitativt mått.....	22
Boverkets modell	22
Bostadsbehov för olika grupper.....	29
Unga hushåll.....	29
Bostäder för äldre.....	29
Personer med funktionsnedsättning och inom socialpsykiatri.....	31
Bostadsbehov för särskilda grupper.....	31



Allmänna förutsättningar

BOSTADSMARKNADEN I LÄNET

I Stockholms län har bostadsbyggandet ökat kraftigt de senaste åren. Under 2020 färdigställdes ca 13 100 bostäder genom nyproduktion, 1 200 genom ombyggnation och ca 500 - 1 000 genom omvandling av fritidshus till permanentbostäder. Även om beståndet ökar med ca 1% är ökningen år 2020 11% mindre än år 2019.

År 2021 bedömer Länsstyrelsen att ungefär lika många bostäder som år 2020 färdigställs, det vill säga ca 14 300 exklusive de som bildas genom omvandling av fritidshus till permanentbostäder. Dessa tas inte med i redovisningen då statistiken är för bristfällig.

I Sigtuna kommun var det genomsnittliga tillskottet inflyttningsklara bostäder ca 6,9 per tusen invånare under åren 2015-2020. Detta placerar Sigtuna kommun strax över länssnittet på 6,7 bostäder per tusen invånare.

Trots en hög takt i bostadsbyggandet består bostadsbristen i länet. En anledning är att utbudet inte har matchat behovet, då ett stort antal lägenheter planerats fram för samma målgrupp. Regionen står inför ett flertal gemensamma bostadssociala utmaningar:

- Höga bostadspriser och brist på bostäder för hushåll med små inkomster och kort kötid
- Begränsad rörlighet på bostadsmarknaden
- Ökad trångboddhet
- Behov av upprustning i befintligt bostadsbestånd
- Socioekonomisk boendesegregation

Faktorer som påverkar bostadsproduktionen

Det finns ett antal aspekter, som i princip samtliga kommuner i Stockholms län, däribland Sigtuna, lyfter fram som hinder för ett ökat bostadsbyggande och som orsakar förseningar eller att projekt inte blir av. Det är framförallt de höga produktionskostnaderna, en avvaktan från byggherrar att igångsätta projekt, överklagande av detaljplaner och brist på detaljplanlagd mark i attraktiva lägen som utgör de främsta hindren.

ARBETSMARKNAD OCH PENDLING

Genom sitt geografiska läge mellan Stockholm och Uppsala tillhör Sigtuna kommun ett av landets starkaste tillväxtområden. Arlanda flygplats sätter sin prägel på både samhällets struktur och kommunens näringsliv. Såväl det internationella perspektivet, som inriktningen på kommunikationer, ger mycket tydliga effekter på sysselsättningen. Majoriteten av arbetstillfällena i kommunen finns på och omkring flygplatsen.

Enligt Länsstyrelsen uppger många företag i Stockholmsregionen att bostadsbristen hämmar möjligheten att rekrytera kvalificerad arbetskraft. En fortsatt hög takt i bostadsbyggandet ses därför som en förutsättning även för näringslivets tillväxtpotentialer.

ANDRA BERÄKNINGAR AV BYGGBEHOV

Enligt Boverket behöver det byggas ca 60 000 bostäder i Sverige årligen under eprioden 2021-2030 för att svara mot behovet av bostäder som finns. I Stockholmsregionen anges det totala byggbehovet till 26 831 bostäder per år 2021-2030. Om vi antar att detta behov fördelas jämnt bland Stockholmskommunerna utifrån folkmängd innebär det att det i Sigtuna kommun behöver tillkomma ca 560 bostäder per år för att svara mot Boverkets beräknade bostadsbehov.

I RUFS 2050 beräknas att bostadsbeståndet i Stockholmsregionen behöver öka från dagens drygt 1 miljon bostäder till ca 1,6 miljoner bostäder år 2050. Den regionala översiktsplanen anger att i genomsnitt 400 bostäder behöver färdigställas per år i Sigtuna kommun fram till år 2030, för att svara mot det långsiktiga behovet av bostäder i bas-scenariot.



Befintligt bostadsbestånd

ETT ÄLDRE BOSTADSBESTÅND

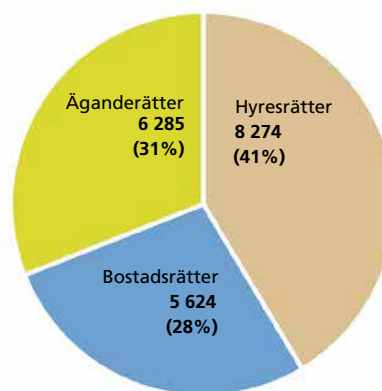
Det totala antalet bostäder i Sigtuna kommun uppgick den 31 december 2021 till 20 183 bostäder. Majoriteten av bostadsbeståndet i kommunen och framför allt i Märsta är byggt under 1960- och 1970-talen, kopplat till utveckling av Arlanda och dess roll som storflygplats. Generellt sett finns ett renoveringsbehov bland flerbostadshusen som byggdes under den tiden. Kommunens bostadsbolag Sigtunahem arbetar kontinuerligt med att rusta upp de lägenheter som har behov av det. Det finns exempel på aktörer som väljer att riva de äldre lägenheterna för att istället bygga nya på samma plats.

Samtidigt har antalet nybyggda lägenheter legat på ca 300 per år de senaste åren. Detta innebär för den enskilde att det finns ett relativt stort utbud av nya, moderna och tillgängliga bostäder i det fall att den nuvarande bostaden inte fungerar tillräckligt väl.

FÖRDELNING AV UPPLÅTELSEFORMER

Av de totalt 20 183 bostäderna i Sigtuna kommun 31 december 2021 var ca 41 procent hyresrätter, 28 procent bostadsrätter och 31 procent äganderätter (se diagram 1).

Under 10-års-perioden 2012-2021 tillkom knappt 2 900 bostäder i Sigtuna kommun genom nyproduktion och ombyggnad. Av dessa har ca 1 300 tillkommit som hyresrätter, ca 790 som bostadsrätter och ca 770 som äganderätter. Antalet färdigställda lägenheter i kommunen åren 2012-2021, fördelade efter hustyp och upplåtelseform, redovisas i diagram 2.



Totalt 20 183

Diagram 1 Antal lägenheter i kommunen, fördelat på upplåtelseform (31 december 2021)

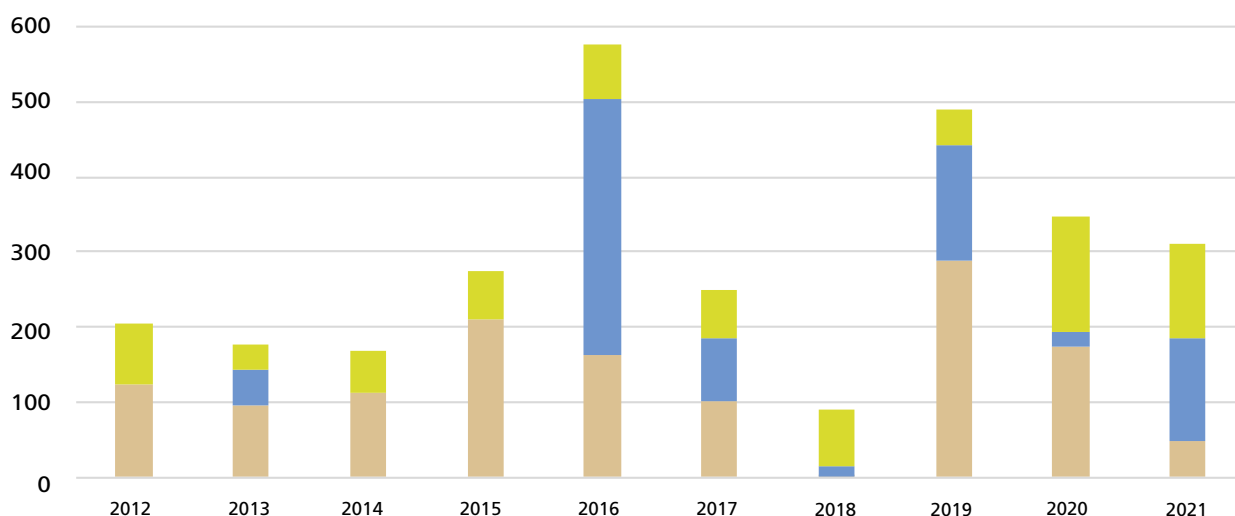


Diagram 2 Färdigställda bostäder i Sigtuna kommun 2012-2021, varav...

■ hyresrätter ■ bostadsrätter ■ äganderätter

Fördelningen av hustyper och upplåtelseform varierar i kommunens olika delar. Märsta totalt sett domineras av flerbostadshus. Hyresrätter utgör hälften av antalet lägenheter i Märsta, bostadsrätter en tredjedel och äganderätter en sjättedel (se diagram 3). I centrala Märsta, kring centrum och stationen, finns framför allt flerbostadshus. Här är fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter relativt jämn, dock med en övervikt av hyresrätter (se figur 2 på s. 8).

Valsta i Märsta domineras av flerbostadshus, och dessa utgörs till två tredjedelar av hyresrätter. Valsta har ett mycket begränsat utbud av småhus.

I de två områdena Steninge, som innefattar Östra Steninge, Steningehöjden och Steninge slottsby, samt Märsta väst dominerar äganderätter främst i form av småhus, och fördelningen av upplåtelseformer mellan hyresrätter och bostadsrätter är relativt jämn.

I Sigtuna stad utgör äganderätter knappt hälften av beståndet. Även här finns dock en övervikt av hyresrätter kontra bostadsrätter. I centrala Sigtuna och i Norrtil är övervikten av hyresrätter särskilt tydlig. I Prästängarna (västra Sigtuna) utgör äganderätter i form av småhus 60 % av beståndet. Bostäderna i Munkholmen/Til utgörs nästan uteslutande av äganderätter.

I Rosersberg utgör äganderätter knappt hälften av beståndet. Bostäderna i flerbostadshus i Rosersberg är till övervägande del bostadsrätter och ungefär hälften så många andel hyresrätter.

På DeSO-områden (demografiska statistikområden) på landsbygden utgörs ca 90 % av bostadsutbudet av småhus i äganderättsform.

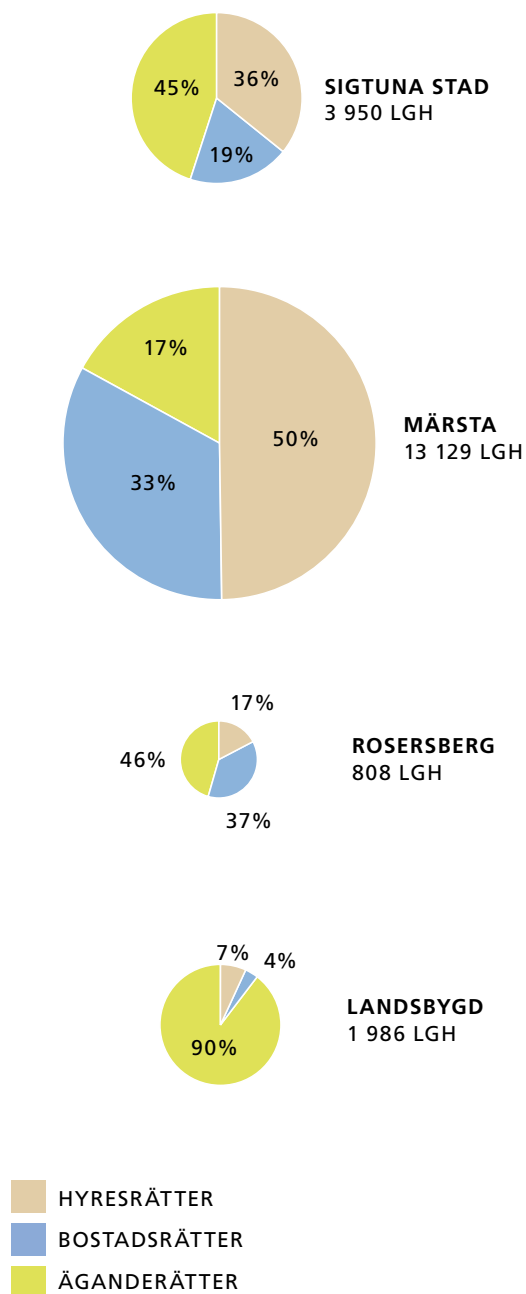
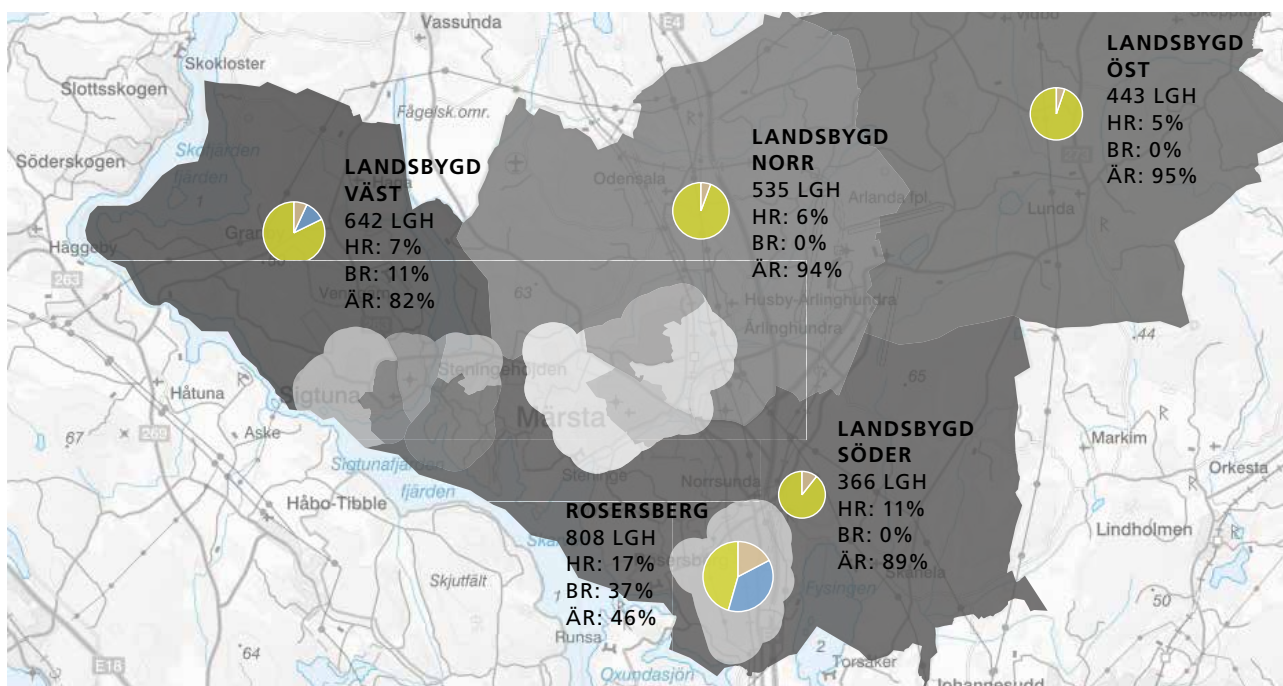
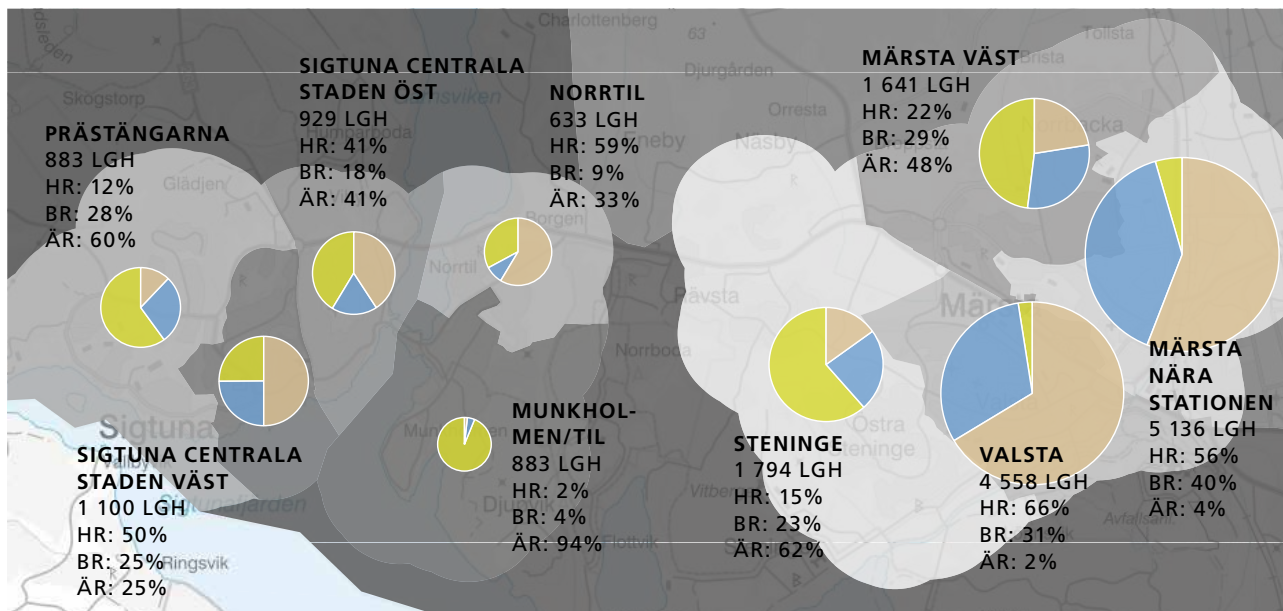


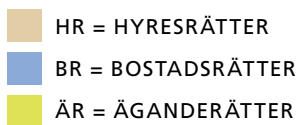
Diagram 3 Antal lägenheter i Sigtuna stad, Märsta, Rosersberg och landsbygden, fördelat på upplåtelseform (31 december 2020). Utifrån DeSO-områden (demografiska statistikområden). Källa: SCB



Figur 1 Antal lägenheter i kommunen per DeSO (demografiskt statistikområde), på landsbygden och i Rosersberg, fördelat på upplåtelseform (31 december 2020). Källa: SCB



Figur 2 Antal lägenheter i kommunen per DeSO (demografiskt statistikområde), i Sigtuna och Märsta, fördelat på upplåtelseform (31 december 2020). DeSO-områdena i Märsta har slagits ihop i relativt enhetliga områden. Källa: SCB



FÖRDELNING AV LÄGENHETSSTORLEKAR

Sigtuna kommun genomförde under 2020 en analys av antalet och andelen lägenhetsstorlekar i olika områden i kommunen. Områdena är desamma som de i analysen av de socioekonomiska förutsättningarna i olika delar av kommunen, Den sociala kompassen (se s. 20).

Analysen visade att lägenheter med ett rum och kök (ettor) finns i begränsad omfattning eller inte alls i följande områden: Steningehöjden, Steninge slottsby, Östra Steninge väst, Östra Steninge öst, Munkholmen, Norrtil, Sleipnergatan öst, Ekilla villor och i Norrbacka väst. Lägenheter med fem eller fler rum och kök finns i begränsad omfattning i följande områden: hela Märsta utom i Arenberga, hela Valsta utom i Sleipnergatan väst, Til samt i Ekilla.

På aggregerad nivå kan sägas att Sigtuna stad har få ettor. I Valsta och i Märsta nära stationen finns en övervikt på tvåor och treor. I Valsta finns mycket få lägenheter med 5 rum och kök eller fler samt relativt få ettor. Steningehöjden saknar smålägenheter, särskilt ettor.

Märsta (nära och längre från stationen) och Rosersberg har jämnast fördelning. Märsta är dock delat. Närmare stationen finns få stora lägenheter, i radhus- och villaområdena få ettor.

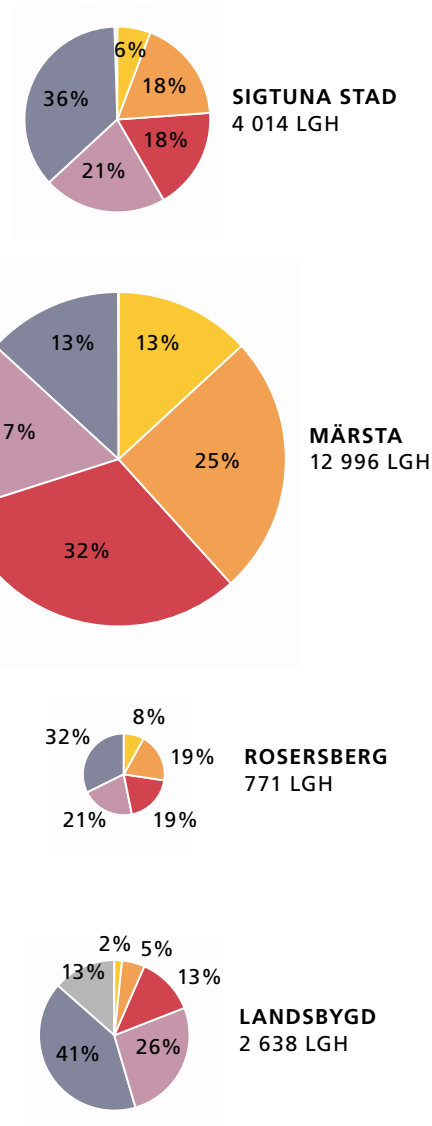
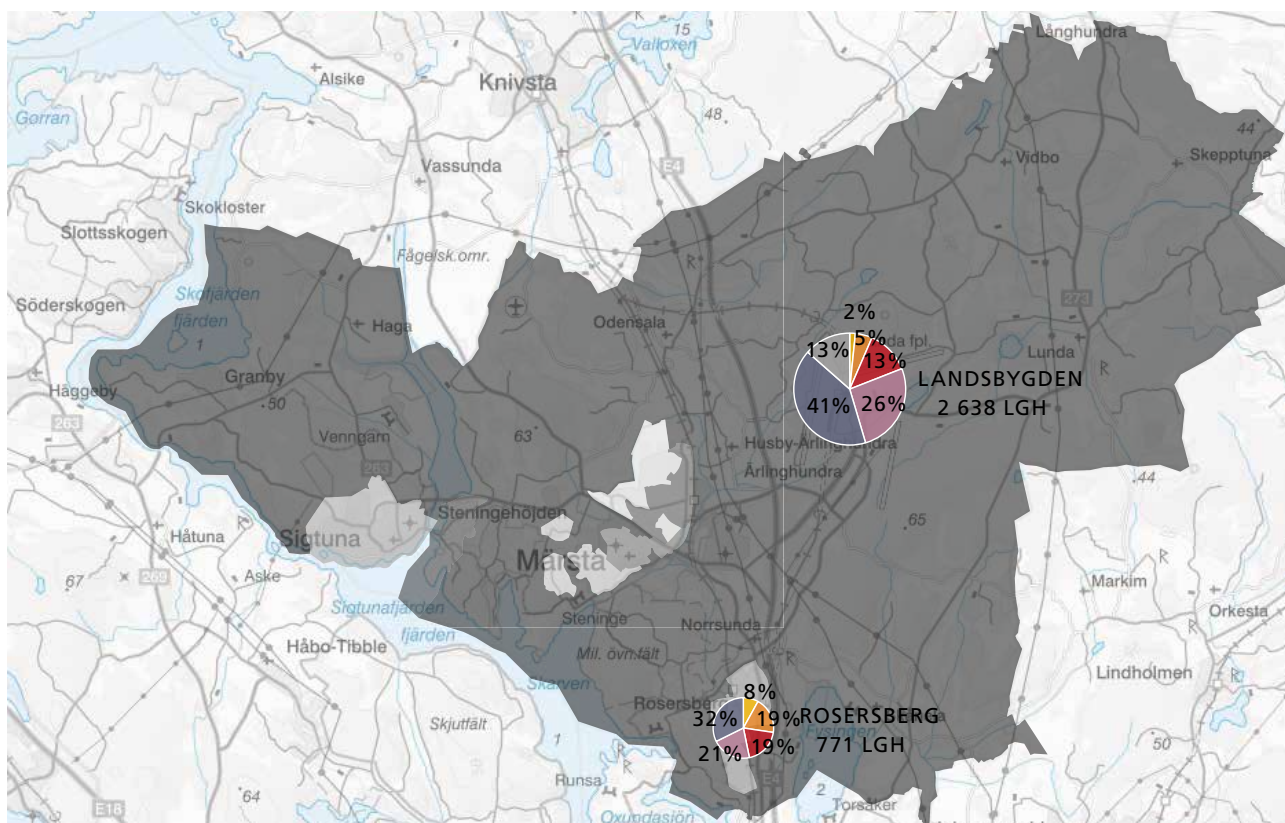
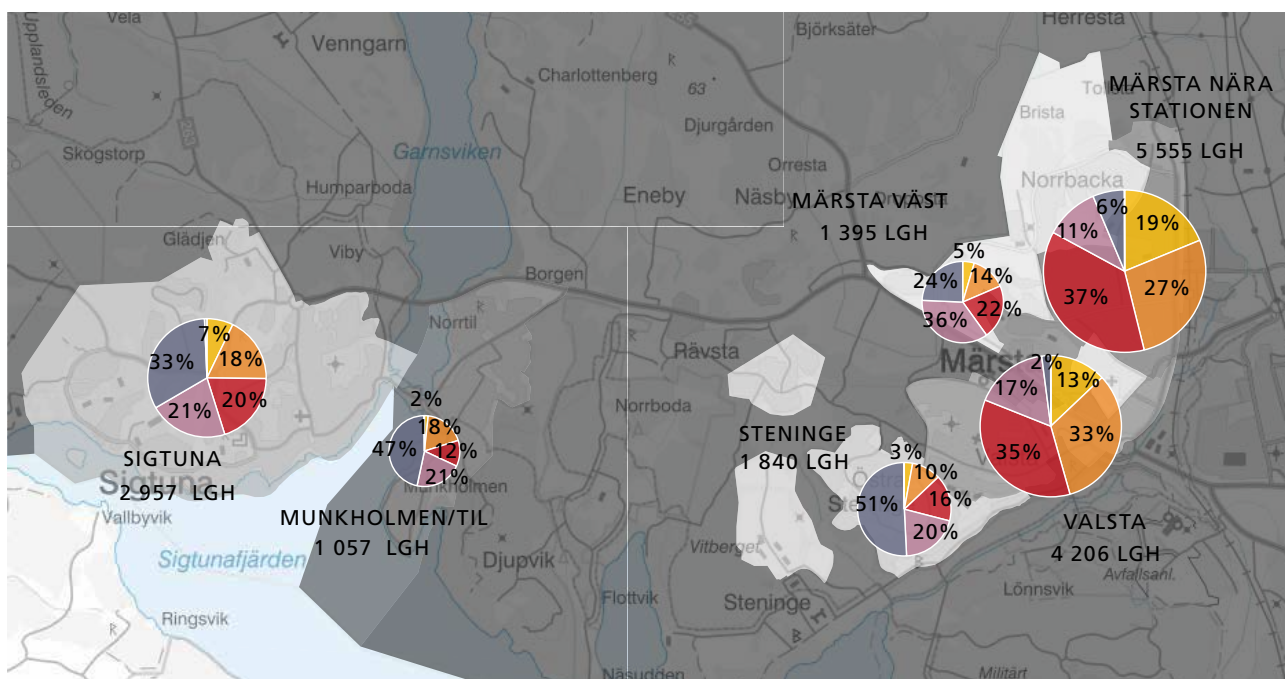


Diagram 4 Antal lägenheter i Sigtuna stad, Märsta, Rosersberg och landsbygden, fördelat på lägenhetsstorlek. Källa: fastighetsregistret. Observera att antalet lägenheter per område skiljer sig från antalet lägenheter per upplåtelseform på föregående uppslag då statistiken är hämtat med olika områdesindelningar.



Figur 3 Antal lägenheter i kommunen, fördelat på lägenhetsstorlek. Områdena är baserade på de som presenteras i den sociala kompassen (se s. 20). Områdena har slagits ihop till större enheter. Kartan visar landsbygden och Rosersberg. Källa: fastighetsregistret och egen analys (2020).



Figur 4 Antal lägenheter i kommunen, fördelat på lägenhetsstorlek. Områdena är baserade på de som presenteras i den sociala kompassen (se s. 20). Områdena har slagits ihop till större enheter. Kartan visar delområden i Sigtuna och Mörneå. Källa: fastighetsregistret och egen analys (2020).

Efterfrågan på bostäder

EFTERFRÅGAN I STOCKHOLMS LÄN

Region Stockholm har tagit fram en skattning av vilka bostäder hushållen kan och vill efterfråga, utifrån parameterar som priser, inkomster, boendekostnader, utgifter för finansiering, flyttmönster och preferenser. Resultatet visar att det finns en efterfrågan i regionen på nya bostäder om ca 14 800–15 300 per år, fördelat på 8 100 bostadsrätter, 5 300 hyresrätter och 1 400 –1 900 småhus.

Efterfrågan skiljer sig mellan kommunerna inom länet och kommunerna har olika bostadsmarknader. Nya bostäder i de centrala delarna av länet attraherar invånare från flera olika kommuner och har en större bostadsmarknad. I de yttre delarna av länet kommer invånarna i större utsträckning från den egna kommunen. Detta mönster stämmer väl överens i Sigtuna kommun, som ligger i länets ytterkant.

Region Stockholm presenterar resultat från en enkätstudie om hushållens preferenser vad gäller upplåtelseform i nyproduktion. Denna visar att bland de som vill flytta ca 10 % föredrar nyproducerade bostadsrätter, knappt 5 % föredrar nyproducerade hyresrätter och knappt 6 % föredrar nyproducerade äganderätter. Enligt rapporten är preferenser för nyproducerade hyresrätter lägre än för befintliga hyresrätter.

Tabell 1 nedan visar den genomsnittliga kötiden för olika typer av lägenheter som förmedlas via Bostadsförmedlingen i Stockholm AB som förmedlar lediga hyreslägenheter i Stockholmsregionen.

Typ av bostad	Genomsnittlig kötid
Korttidskontrakt	11,5 år
Seniorbostäder	10,6 år
Befintliga	10,1 år
Nybyggda	7,0 år

Tabell 1 Genomsnittlig kötid för olika typer av bostäder, för lägenheter förmedlade 2021 via Bostadsförmedlingen som förmedlar lediga hyreslägenheter i Stockholmsregionen.

EFTERFRÅGAN I SIGTUNA KOMMUN

Det tillkommande bostadsutbudet i Sigtuna kommun attraherar framför allt invånare i den egna kommunen.

Inflyttare till nyproducerade hyresrätter i Sigtuna kommun kommer till 69 procent från den egna kommunen, tredje mest i länet. Inflyttning i nyproducerade bostadsrätter i kommunen kommer till 81 procent från Sigtuna kommun, vilket är den högsta andelen i Stockholms län. För inflyttare till äganderätter kommer 60 procent från den egna kommunen.

Hyresrätter

16 385 personer var registrerade i Sigtuna Bostadsförmedlings bostadskö 31 december 2021. Under 2021 förmedlades här 618 bostäder.

Område	Genomsnittlig kötid
Märsta	10,6 år
Rosersberg	15,3 år
Sigtuna	10,2 år
Valsta	9,4 år
Steningehöjden	10,8 år
Tingvalla	11,7 år

Tabell 2 Genomsnittlig kötid för olika områden i Sigtuna kommun, för lägenheter förmedlade 2021 via Sigtuna bostadsförmedling.

En analys av genomsnittliga kötiden för olika områden i kommunen (se tabell 2) visar att Rosersberg ser ut att vara mest populärt då det är längst kötid här (15,3 år), medan Valsta har kortast kötid (9,4 år). Dock har Rosersberg endast 140 hyresrätter i beståndet medan Valsta har 3 025.

Den genomsnittliga kötiden för lägenheter förmedlade via Sigtuna bostadsförmedling per typ av boende redovisas i tabell 3 nedan. Kön till korttidskontrakt är ca 4 år kortare jämfört med lägenheter förmedlade i Stockholmsregionen.

Typ av bostad	Genomsnittlig kötid
Korttidskontrakt	7,4 år
Trygghetsboenden	4,2 år
Befintliga	11 år
Nybyggda	7,1 år

Tabell 3 Genomsnittlig kötid för olika typer av bostäder, för lägenheter förmedlade 2021 via Sigtuna bostadsförmedling.

Kötiden för befintliga lägenheter är 1 år längre i Sigtuna medan kötiden till nybyggda hyresrätter är jämförbar med siffror från Bostadsförmedlingen i Stockholm.

Kötiden för befintliga bostäder är 4 år längre än för nybyggda i Sigtuna kommun, vilket tyder på att det finns en större efterfrågan på äldre lägenheter, troligen på grund av den lägre hyran.

Det är svårt att uppskatta storleken på efterfrågan av hyresrätter i kommunen. Med tanke på att majoriteten av lägenheterna i flerbostadshus i kommunen idag är hyresrätter, att andelen hyresrätter utgör ca 41 % av beståndet och att färre i regionen föredrar nyproducerade hyresrätter än bostadsrätter bedöms efterfrågan på nya hyresrätter som lägre än efterfrågan på nya bostadsrätter. Det finns dock en efterfrågan på billigare hyresrätter, som ofta hittas i det äldre beståndet.

Bostadsrätter

Prisutvecklingen för bostadsrätter i kommunen var stigande mellan år 2012 och år 2017, vilket kan ses i statistik från Svensk mäklarstatistik (diagram 5). Under perioden 2012-2015 färdigställdes dock endast ca 40 nya bostadsrätter i Sigtuna kommun (se diagram 2 på s. 6). En mindre nedgång skedde under år 2018 i kombination med en osäkrare marknad och ett högt utbud av nyproduktion i Stockholm som helhet. Under 2016 färdigställdes ca 340 bostadsrätter i kommunen vilket var ett stort tillskott på marknaden. Prisutvecklingen i Stockholms län har fortsatt att stiga medan bostadsrättspriserna i Sigtuna kommun inte har stigit i samma takt sedan nedgången år 2018. Sett över tidsperioden 2012-2021 var den årliga ökningstakten i pris i genomsnitt ca 8 %.

Inom kommunen hade Sigtuna tätort det högsta genomsnittspriset för bostadsrätter år 2021 om ca 42 000

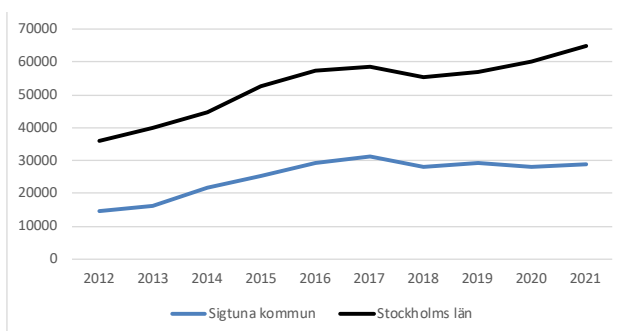


Diagram 5 Prisutveckling för bostadsrätter 2012-2021, kronor per kvadratmeter. Jämförelse mellan Stockholms län och Sigtuna kommun. Statistik från Svenska mäklarstatistik.

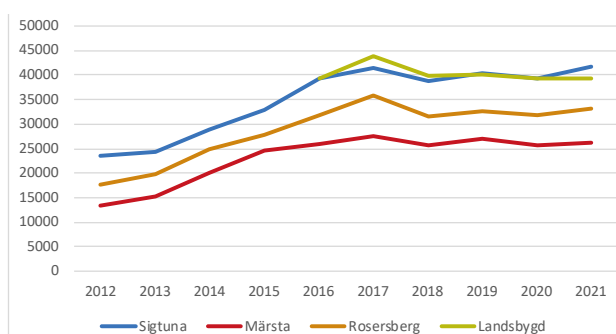


Diagram 6 Prisutveckling för bostadsrätter 2012-2021, kronor per kvadratmeter. Jämförelse mellan olika områden i Sigtuna kommun. Statistik från Svenska mäklarstatistik.

kr/kvm medan i Märsta tätort var genomsnittspriset ca 26 000 kr/kvm (se diagram 6). Bostadsrätter på landsbygden har kvadratmeterpriser motsvarande de i Sigtuna, medan Rosersberg ligger mellan Sigtuna och Märsta i prisnivå. Detta kan ses som en indikation på efterfrågan på bostadsrätter i de olika områdena.

Antalet försäljningar av bostadsrätter är betydligt högre i Märsta tätort än övriga kommunen, vilket gör att prisstatistiken för Sigtuna kommun speglas mycket av prisutvecklingen i Märsta tätort (se diagram 7). Mellan åren 2016 och 2021 har antalet försäljningar minskat från 97 till 61 i Sigtuna tätort medan det ökade från 403 till 437 i Märsta tätort. I Rosersbergs tätort har försäljningarna legat stilla på låga nivåer sedan år 2012 med hänsyn till ett lågt utbud.

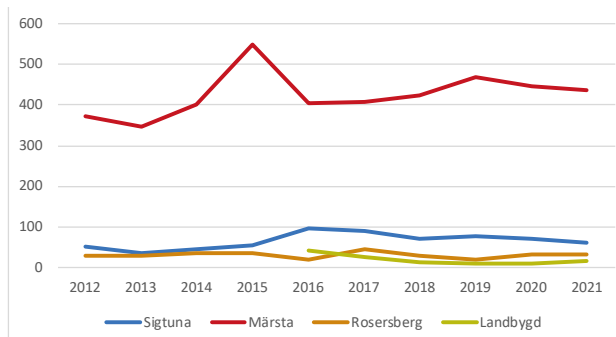


Diagram 7 Antal försäljningar av bostadsrätter 2012-2021. Jämförelse mellan olika områden i Sigtuna kommun. Statistik från Svenska mäklarstatistik.

Villor

En indikation på prisutvecklingen för villor är att jämföra K/T-talet som är köpeskillingen genom taxeringsvärdet. K/T-talet mellan Sigtuna stad och Märsta har ökat likvärdigt vilket talar för en prisutvecklingen i kommunens större tätorter varit likartad mellan åren 2012 och 2021 (se diagram 8). Ökningen har däremot de senaste tre åren varit brantare i Sigtuna, Rosersberg och på landsbygden än i Märsta vilket talar för att priserna på villor inte har ökat i samma höga takt i Märsta. Detta ger också utslag på statistiken genom en jämförelse mellan kommunen som helhet och Stockholms län (se diagram 9)

K/T-talet på villor har stigit från ca 1,0 till ca 1,7 i kommunen och länet mellan 2012-2021, se diagram Å. Detta ger en genomsnittlig årlig prisökning på 6 %, och visar att efterfrågan på villor och småhus är stark, jämfört med efterfrågan på. Här visar K/T-talet inte samma tydliga skillnad i efterfrågan beroende på område i kommunen som för bostadsrätter. Detta kan dock bero på att taxeringsvärdet tar hänsyn till läget, bland annat.

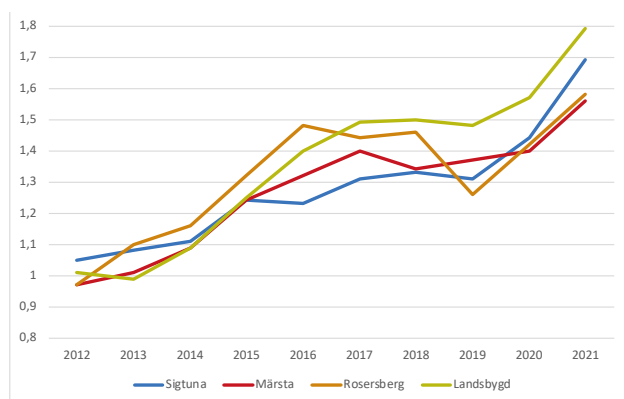


Diagram 8 Prisutveckling för villor 2012-2021, köpeskillning per taxeringsvärde (K/T-tal). Jämförelse mellan olika områden i Sigtuna kommun. Statistik från Svenska mäklarstatistik.

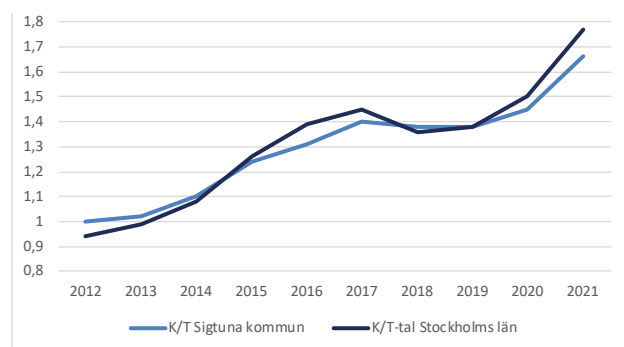


Diagram 9 Prisutveckling för villor 2012-2021, köpeskillning per taxeringsvärde (K/T-tal). Jämförelse mellan Stockholms län och Sigtuna kommun. Statistik från Svenska mäklarstatistik.

Pris per kvadratmeter är ett annat mått som säger en del om skillnaden i attraktivitet mellan olika småhus och småhusområden, även om betydligt fler faktorer spelar in för priset på en villa. De senaste tio åren har den procentuella skillnaden i pris per kvadratmeter för småhus mellan Sigtuna och Märsta legat runt 25 % högre i Sigtuna. År 2021 var priserna 32 % högre i Sigtuna stad (se diagram 10)

Antalet försäljningar av villor är störst i Märsta tätort men skillnaden är liten i jämförelse med bostadsrätter mot Sigtuna tätort och landsbygden (se diagram 11).

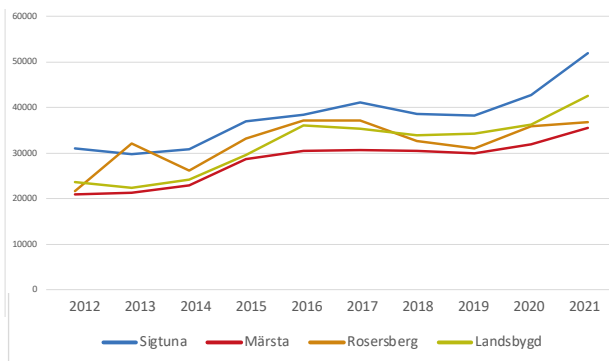


Diagram 10 Prisutveckling för villor 2012-2021, kronor per kvadratmeter. Jämförelse mellan olika områden i Sigtuna kommun. Statistik från Svenska mäklarstatistik.

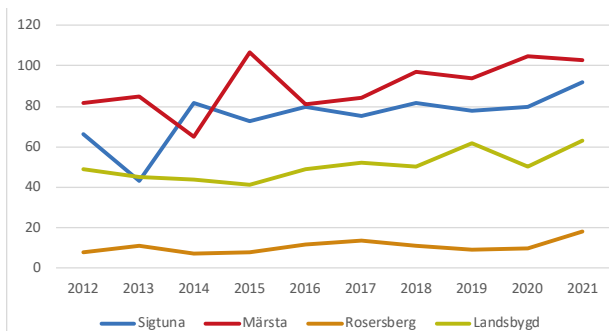


Diagram 11 Antal försäljningar av villor 2012-2021. Jämförelse mellan olika områden i Sigtuna kommun. Statistik från Svenska mäklarstatistik.

Lägenhetsstorlekar

Även om priset på bostadsrätter stagnerat generellt sett i Sigtuna kommun de senaste åren så har priserna på olika lägenhetsstorlekar varierat desto mer. I diagram 13 nedan kan vi se att priset på ettor har minskat från ca 41 000 kr/kvm till ca 34 000 kr/kvm, medan priset på tvåor balanserar kring ungefär 30 000 kr/kvm. Priset på treor har ökat något från ca 26 000 kr/kvm till ca 27 000 kr/kvm medan priset på fyror och större lägenheter har gått upp från ca 21 000 kr/kvm till ca 30 000 kr/kvm

Diagram 12 till höger visar antal sökande per hyreslägenhet som förmedlades via Sigtuna bostadsförmedling under år 2021. Statistiken visar att det är ett betydligt högre tryck på större lägenheter än på mindre. För ettor och tvåor söker ca 200 personer dessa lägenheter. Treor söks av i genomsnitt ca 440 personer och fyror av ca 730 personer.

Sammantaget visar detta att det finns en starkare efterfrågan på större lägenheter än på mindre, både när det gäller bostadsrätter och hyresrätter. Enligt analysen på

s. 8-9 vet vi att lägenhetsstorlekarna är ojämt fördelade i kommunen, vilket i de områden med få stora lägenheter gör det svårt att hitta en ny större lägenhet utan att behöva flytta och förlora kontaktnät med mera. I Märsta och Valsta finns ett behov och troligen också en efterfrågan av större lägenheter

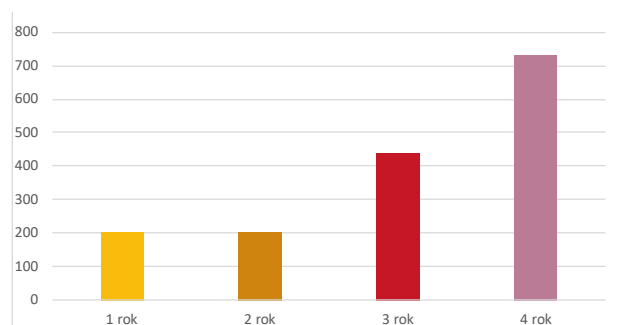


Diagram 12 Antal sökande per hyreslägenhet som förmedlades via Sigtuna bostadsförmedling under år 2021.

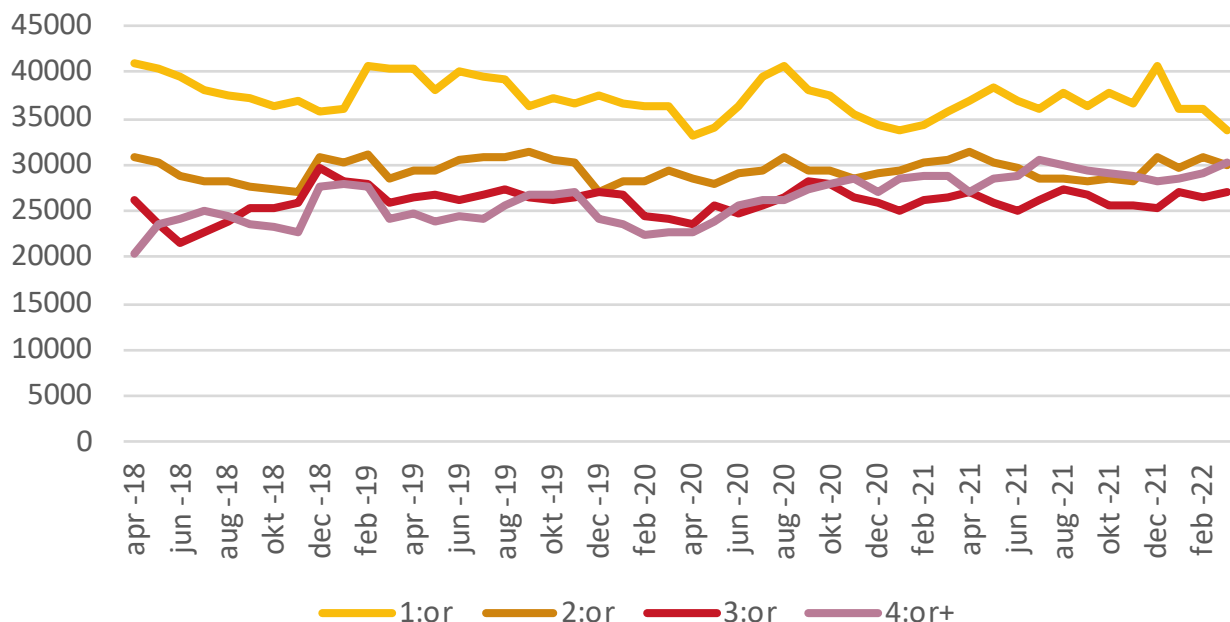


Diagram 13 Pris per kvadratmeter för olika lägenhetsstorlekar (bostadsrätter) för april 2018 till mars 2022, i Sigtuna kommun. Priset på ettor har minskat från ca 41 000 kr/kvm till ca 34 000 kr/kvm, medan priset på tvåor balanserar kring ungefär 30 000 kr/kvm. Priset på treor har ökat något från ca 26 000 kr/kvm till ca 27 000 kr/kvm medan priset på fyror och större lägenheter har gått upp från ca 21 000 kr/kvm till ca 30 000 kr/kvm. Statistik från Svensk mäklarstatistik.



Demografi

BEFOLKNING, NU OCH I FRAMTIDEN

Vid årsskiftet 2021/2022 hade Sigtuna kommun 50 273 invånare (enligt KIR, Kommuninvånarregistret). Diagram 14 visar på hur antal invånare är fördelade mellan tätorterna och landsbygden 2020. Märsta är den största tätorten i kommunen där ca 64 procent av kommunens invånare bor.

Sigtuna kommun har haft en betydande befolkningsökning under hela 2000-talet. Under 2010-2020 har kommunens befolkning ökat med strax under 24 procent, vilket kan jämföras med Stockholms län som under samma tidsperiod ökade med drygt 16 procent, och riket som ökade med strax över 10 procent (se diagram 15).

Befolkningsökningen kan delas in i nettofödelsetal (födda med avlidna borträknade) och nettoinflyttningar (inflyttade minus utflyttade). Flyttnettot i Sigtuna kommun har under 2012-2021 varit positivt (se diagram 16 på s. 18). Fler personer har alltså flyttat till kommunen än de som flyttat från kommunen. På senare år har flyttnettot minskat något.

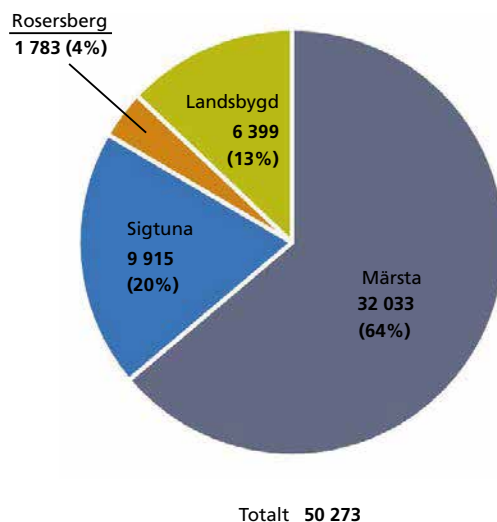


Diagram 14 Invånare fördelat på kommunal del (31 december 2021)

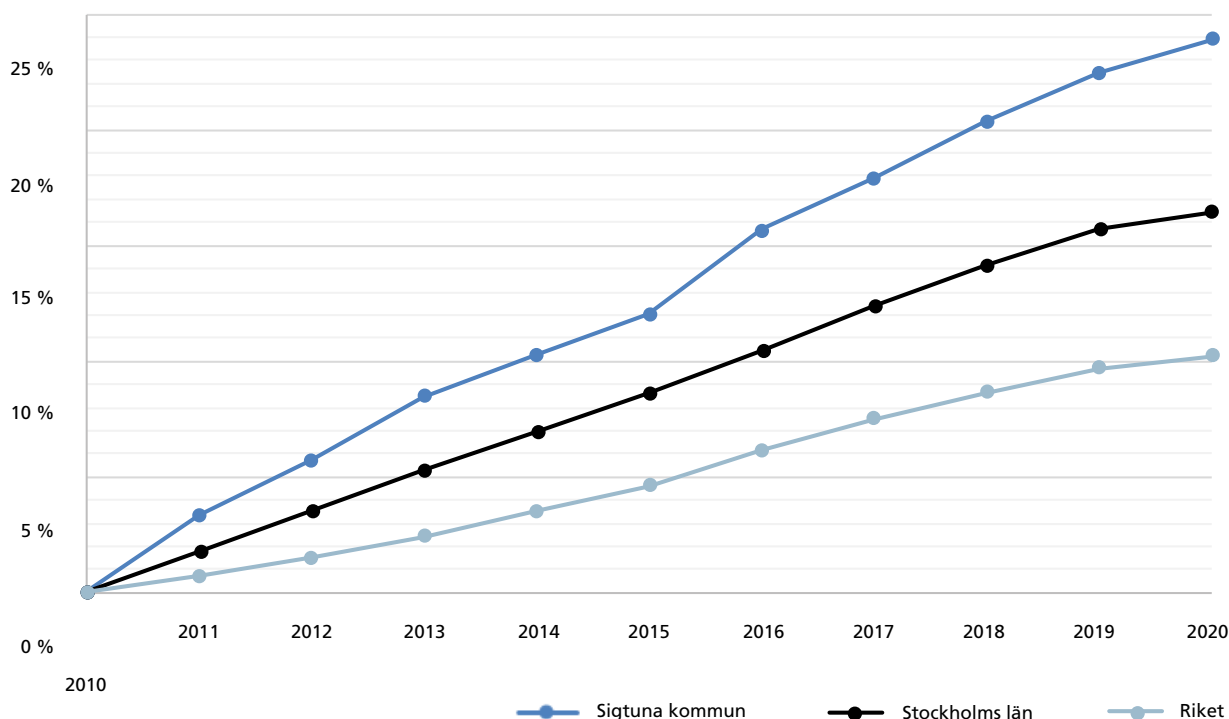


Diagram 15 Utveckling av invånarantalet från 31 december 2010 till och med 31 december 2020 i Sigtuna kommun, Stockholms län och i riket som helhet

Inflyttningen från utlandet har varit relativt hög sedan 2007, och dominerande sedan 2011 (se diagram 17). Mellan 2014 och 2019 har det inrikes flyttnettot varit negativt, bortsett från år 2016. Sigtuna kommun har enligt SCB en hög andel utlandsfödda i kommunen, ca 36 %. Det placerar Sigtuna på 4:e plats bland landets 290 kommuner, efter Botkyrka, Södertälje och Haparanda.

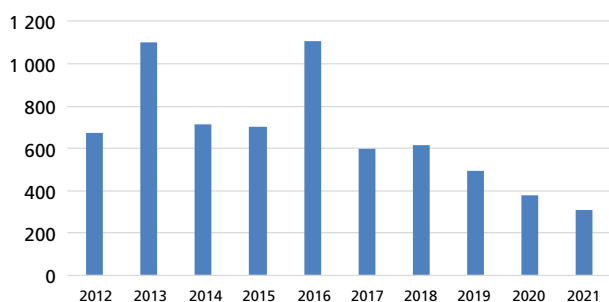


Diagram 16 Årligt flyttningssnetto mellan 2012-2021. Flyttnettot har under perioden alltid varit positivt.

Befolkningsprognos

I den senaste befolkningsprognosen som tagits fram, i samarbete mellan Sweco och kommunledningskontoret, framgår att befolkningstillväxten i Sigtuna kommun under perioden 2022-2031 antas öka. I slutet av den prognostiserade perioden beräknas befolkningen i kommunen överstiga folkmängden 60 000 personer.

Befolkningsökningen sker i alla åldersgrupper. I åldersgrupperna 1-18 år bedöms ökningen uppgå till cirka 20 procent vilket motsvarar drygt 2 400 barn/ungdomar. Åldersgruppen 85+ bedöms öka från 884 personer till 1 430 personer, vilket motsvarar cirka 62 procent.

Kommunen har alltjämt en relativt ung befolkning (se diagram 18). De stora barnkullarna födda i slutet av 1980-talet och början av 1990-talet väntas ge upphov till en ny "babyboom" under 2020-talet. Denna beräknas dock inte bli så tydlig då fruktsamheten minskat i samma takt som antalet personer ökat.

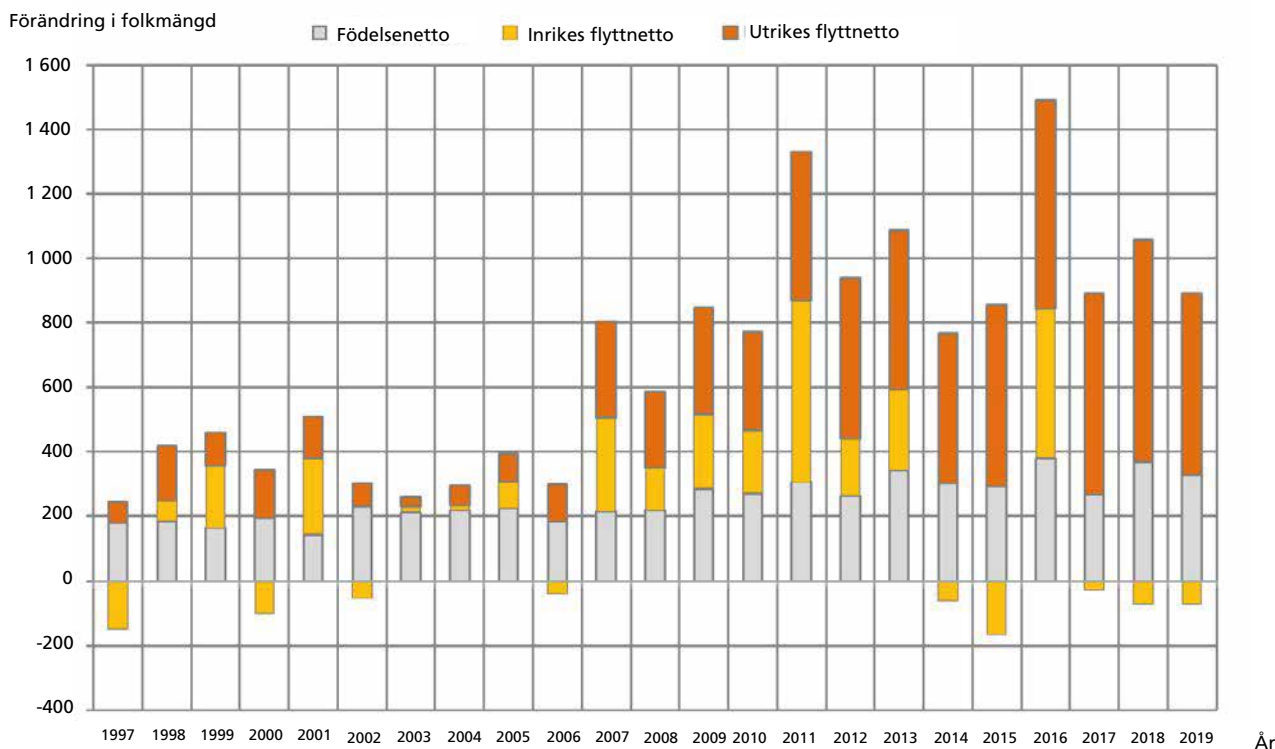


Diagram 17 Förändringskomponenter i Sigtuna kommun 1997-2019. Inflyttningar har under perioden bidragit till en allt större del av befolkningsökningen, med ett tredubrott 2007. Källa: Statisticon.

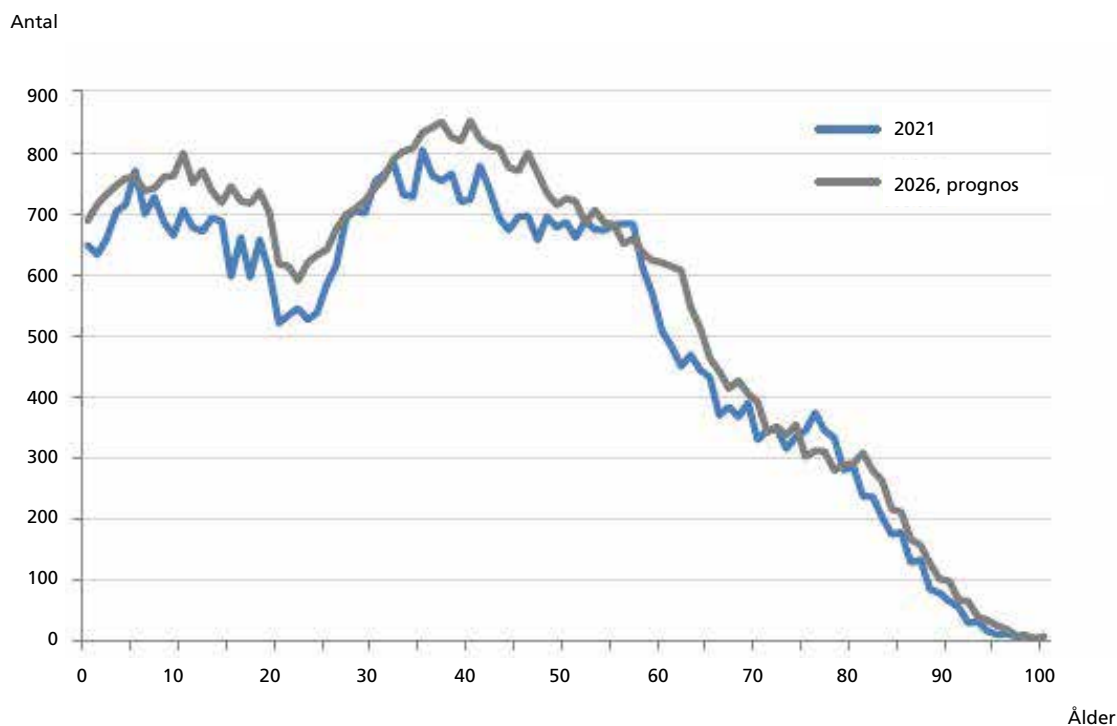


Diagram 18 Folkmängden i Sigtuna kommun efter ålder, preliminär folkmängd 2021 och prognos för 2026.

Enligt befolkningsprognosen ökar kommunens invånare framför allt på grund av inflyttning som bidrar till två tredjedelar av folkökningen. Eftersom kommunens befolkningsprognos tas fram med hänsyn till planerat bostadsbyggande är det svårt att använda prognosen som underlag för det tillkommande bostadsbehovet. Dessutom prognostiseras inte antalet hushåll, utan endast folkmängd, vilket försvårar ytterligare. Ingen kvalificerad analys för det övergripande behovet av bostäder har kunnat beräknas på kommunnivå.

SOCIOEKONOMI

Under 2019 fick Statisticon i uppdrag att genomföra en genomgripande analys av Sigtuna i syfte att i detalj kartlägga hur segregationen ser ut i kommunen.

Kommunen delades upp i 32 olika områden där faktorer som ohälsa, arbetslöshet, födda utanför EU/EFTA, ekonomiskt bistånd, förvärvsarbete, ålder, medelinkomst samt utbildningsnivå analyserades per område. De nyare områdena Sigtuna stadsängar och Steninge slottsby har inte tagits med i analysen. Analysen gav en väldigt tydlig bild av segregationen, en social kompass.

Analysen är utförd med data från år 2017. Vissa förändringar kan ha skett sedan dess, men de analyserade variablerna är stabila i den meningen att de förändras relativt långsamt.

Analysen gav upphov till fem åtskilda grupper. Områden som stämmer sorteras in i de fem grupperna presenteras med olika färger i kompassen nedan (figur 5) och på kartorna till höger (figur 6 och 7).

I den lila gruppen bor ca 10 700 invånare, 23% av kommunens befolkning. Här är utbildningsnivå, inkomsten och förvärvsgraden högst i kommunen medan ohälsotal och arbetslösheten är kommunens lägsta. Befolkningen består till stor del av barnfamiljer.

I den gröna gruppen bor ca 9 800 invånare, 21% av Sigtuna kommuns folkmängd. Gruppen är i många avseenden lik den lila, men här är utbildningsnivå och inkomsten något lägre medan arbetslöshet och ohälsotal är något högre.

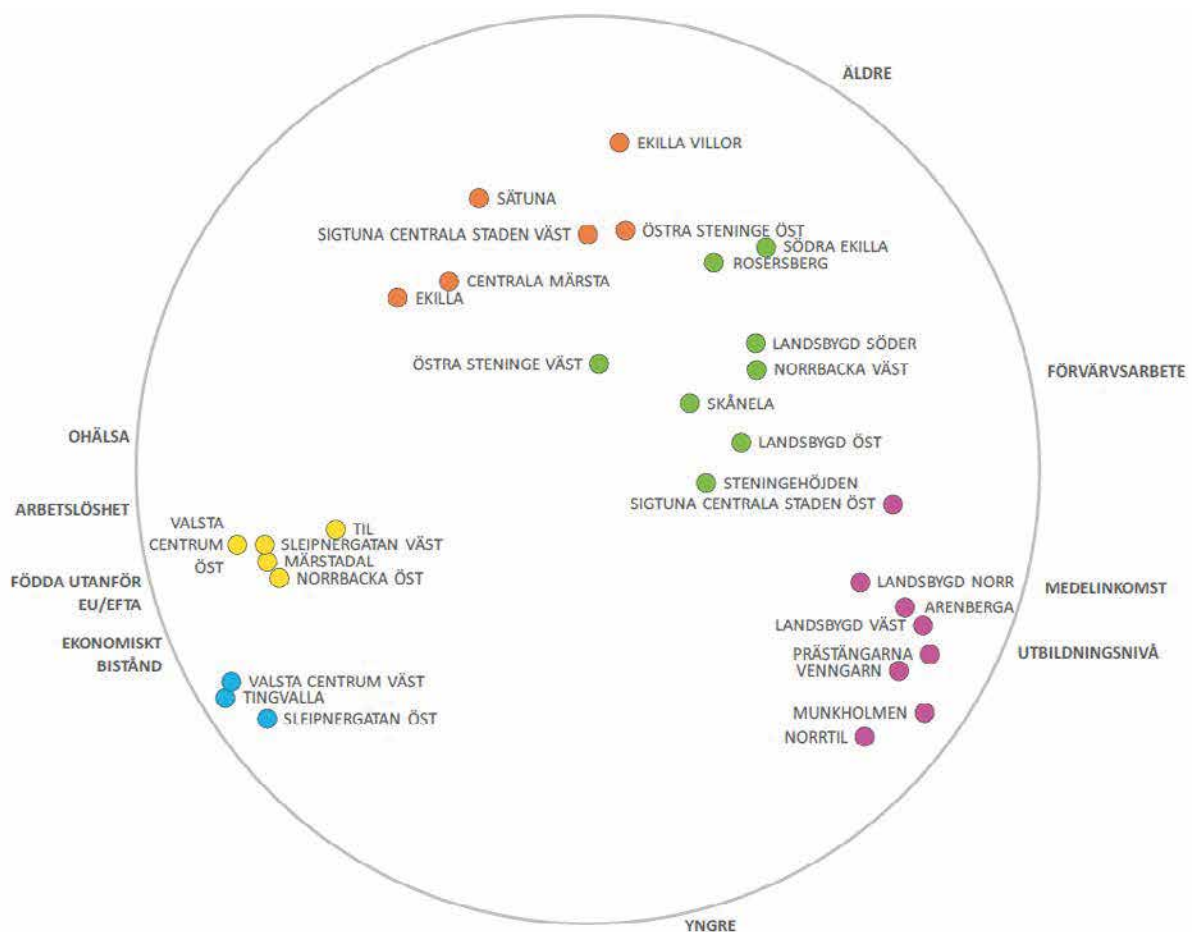
I den orange gruppen bor ca 11 500 invånare, 24 % av befolkningen. I jämförelse med de två föregående grupperna siljer sig den orange främst med avseende på en äldre befolkning och färre barnfamiljer.

I den gula gruppen bor ca 8 000 invånare, 17% av folkmängden. Jämfört med tidigare grupper är förvärvsgraden betydligt lägre. Ohälsotal, arbetslöshet och bistånd är högre.

I den blå gruppen bor ca 7 100 invånare, 15% av kommunens invånare. Här återfinns förhållandevis höga ohälsotal, hög arbetslöshet och ekonomiskt bistånd. Medelinkomsten är låg, liksom förvärvsgraden och utbildningsnivå. I gruppen bor många barnfamiljer och människor som är födda i ett land utanför Europa.

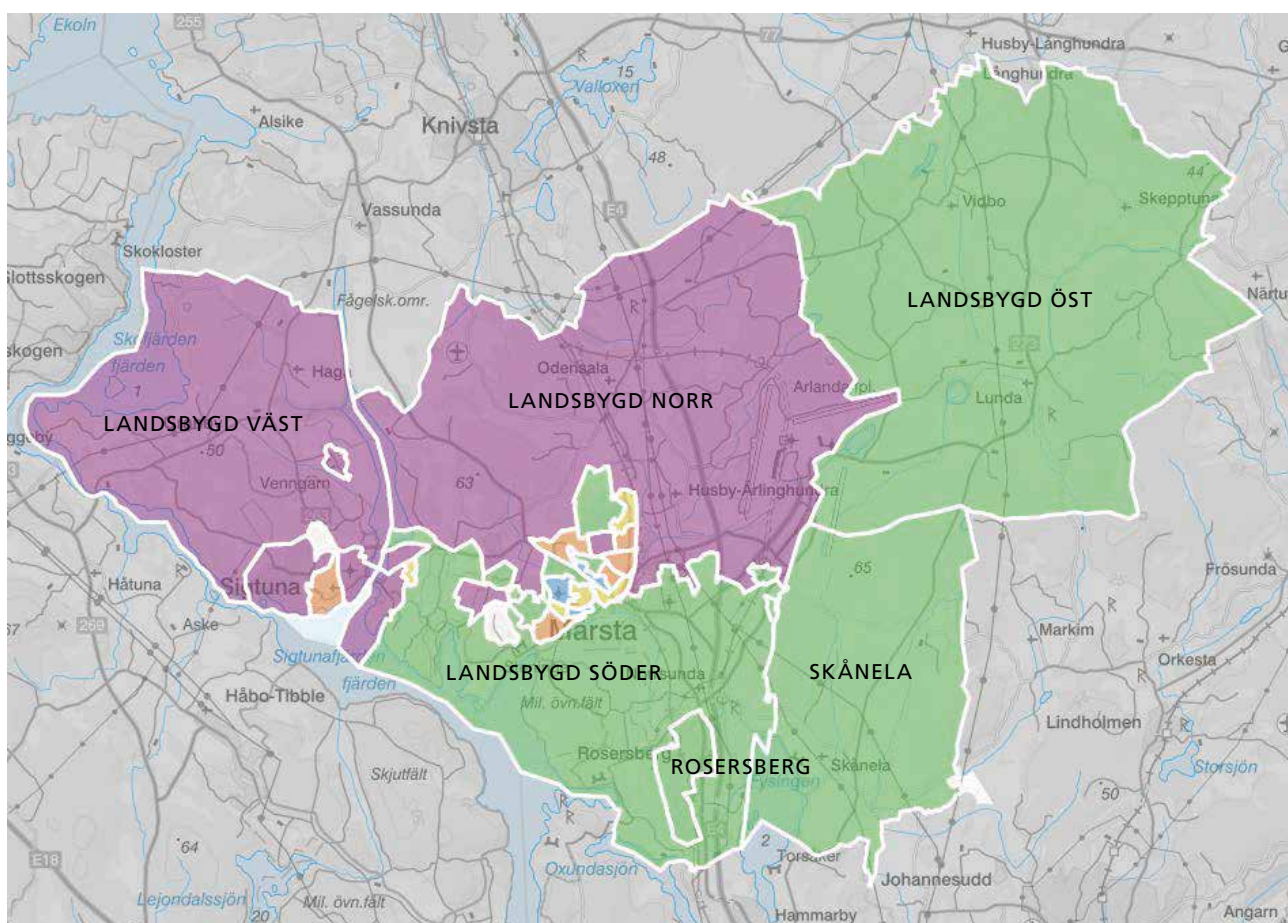
Flyttmönster

Statisticon genomförde 2020 en fördjupad analys med områdesprofilen för respektive område i den sociala kompassen, inklusive en analys av flyttströmmar 2014-2019 mellan områdena. Om vi tittar på de fem olika grupperna som helhet ser vi att det absolut största flyttmönstret med strax över 100 nettoflyttningar under perioden går från de blå områdena till de gröna områdena. Förutom att det indikerar en vilja att flytta ifrån vissa områden i kommunen kan det ses som ett tecken på en vilja att flytta till något större. Två av de tre blå områdena ingår i Valsta som klassas som ett riskområde till att bli ett särskilt utsatt område och vi vet också att det finns få stora lägenheter i Valsta.

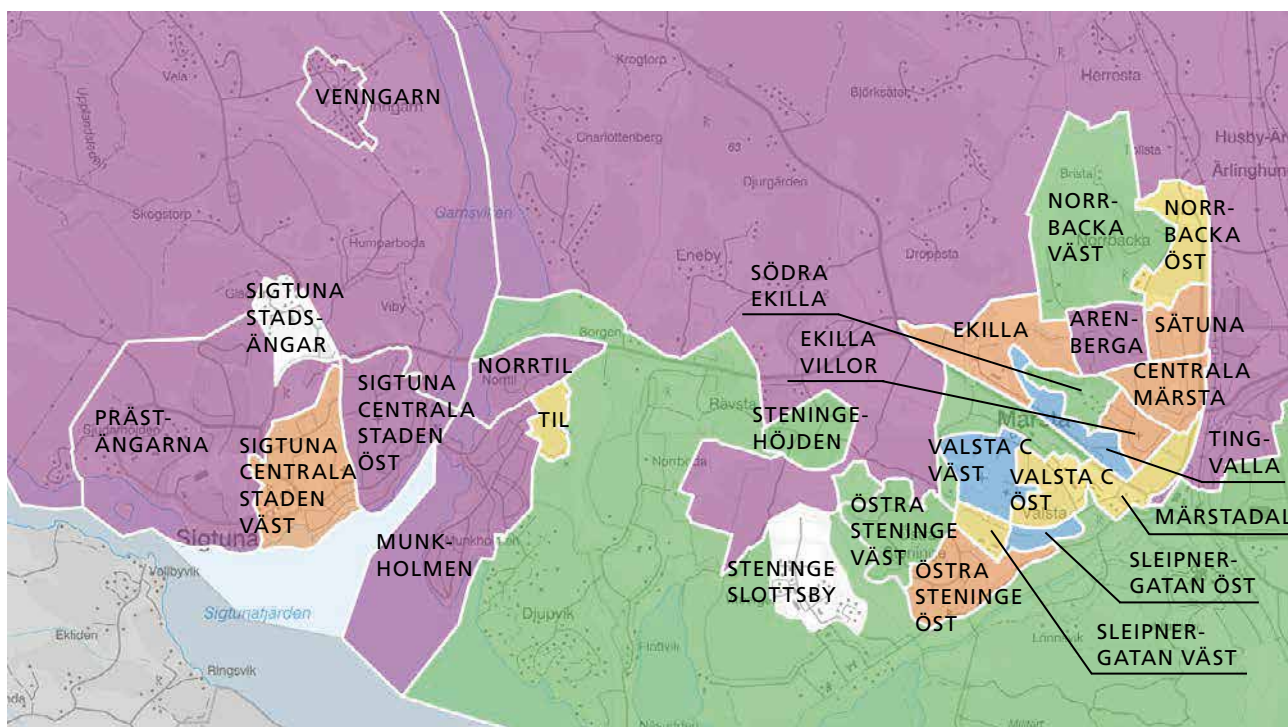


Figur 5 Den sociala kompassen 2019 - Sigtuna kommun. SEKOM - socioekonomisk kommunanalys framtagen av Statisticon.

De olika indikatorerna på utsidan av cirkeln ska ses som magneter som "drar" de grupper med höga värden på indikatorerna mot sig, vinkelrätt mot magnetens placering.



Figur 6 Områden utifrån socioekonomisk grupp enligt den sociala kompassen 2019 - Sigtuna kommun. SEKOM - socioekonomisk kommunanalys framtagen av Statisticon. Färgerna och områdensnamnen överensstämmer med figur 5 på vänster sida. Kartan visar en översikt av kommunen.



Figur 7 Områden utifrån socioekonomisk grupp enligt den sociala kompassen 2019 - Sigtuna kommun. SEKOM - socioekonomisk kommunanalys framtagen av Statisticon. Färgerna och områdensnamnen överensstämmer med figur 5 på vänster sida. Kartan visar områden i Sigtuna och Märsta. De båda områdena Sigtuna stadsängar och Steninge slottsby har inte tagits med i analysen då de är relativt nybyggda områden.

Bostadsbehov

- ett kvantitativt mått

BOVERKETS MODELL

Boverket har tagit fram en modell för beräkning av behovsbaserad bostadsbrist, som ger ett mått på antalet hushåll som saknar en rimlig bostad. Modellen är baserad på SCB:s registerdata. Modellen kommer troligen att uppdateras, men detta är det första steget som Boverket tagit utifrån det underlag som kommunen räknar med att Boverket ska försörja kommunerna med enligt kommande lagkrav.

Vad som är en rimlig bostadssituation definieras utifrån sex kriterier: boendestandard, boendeyta, boendekostnad, geografiskt läge, hur länge bostaden disponeras samt tid för att hitta en ny bostad. Boverket har med utgångspunkt i den data som finns att tillgå konstruerat kvantitativa mått, som på nationell, regional och lokal nivå ska fånga hur många hushåll som inte uppfyller de krav som ställs för respektive kriterium.

Boverkets modell utgår från att bostadsbrist mäts som antalet eller andelen hushåll som saknar en rimlig bostad. Boverket resonerar kring att det kan finnas en viss frivillig bostadsbrist, till exempel genom att välja att ha långt pendlingsavstånd för att ha råd med stor boarea. De två mått som Boverket menar bäst sammanfattar den behovsbaserade bostadsbristen är antalet trångbodda hushåll och antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi.

Trångboddhet

Socialstyrelsens riktlinjer säger: ”För att ett hushåll inte ska anses trångbott bör det, utom för ensamstående utan barn, ha sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn bör kunna dela sovrum. Med beaktande av stigande ålder och personlig integritet, bör barn emellertid inte behöva dela sovrum. Vuxna som inte är sambor bör inte behöva dela sovrum.”. Ensamstående hushåll utan barn definieras därmed som icke-trångbodda. Hushåll som bor mindre än vad Socialstyrelsens riktlinjer anger, där Boverket sätter gränsen för när barn inte bör behöva dela sovrum till 12 år, definieras som trångbodda. För de hushåll som bor i bostäder där det saknas uppgift om antalet rum men det finns uppgift om boendearean, har Boverket satt gränsen för trångboddhet till 20 kvadratmeter boyta per person.

Trångboddhet sticker ut som stort och ökande i kommunen jämfört med länet och riket (se diagram 19). Antalet trångbodda hushåll har i Sigtuna kommun ökat från 2 150 st år 2012 till 3 216 st år 2018. Detta kan jämföras med det totala antalet hushåll i Märsta som år 2018 var 19 112. Det motsvarar 17 % av hushållen i kommunen. År 2021 fanns 20 087 hushåll i kommunen.



Foto: Björn Leijon

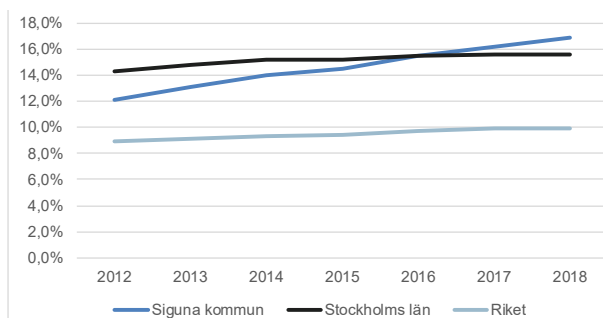


Diagram 19 Andel trångbodda hushåll 2012-2018 enligt Boverkets definition, i Sigtuna kommun, Stockholms län och riket. Källa: Boverket.

Myndigheten Delegationen mot segregation, eller DELMOS, har sammanställt data från SCB som visar den genomsnittliga bostadsarean per person. Generellt sett är boendeytan mindre i de centrala delarna av tätorterna i kommunen. I centrala Märsta är värdet 29-34 kvadratmeter per person och i centrala Sigtuna 39 kvadratmeter per person. Detta kan jämföras med Boverkets gränsvärde för bedömning av trångboddhet som ligger på 20 kvadratmeter boyta per person.

Det lägsta genomsnittet i kommunen ligger på 25 kvadratmeter boendeyta per person i centrala Valsta och ett område som täcker Storfurstinnans väg och delar av Tingvallavägen på ömse sidor om väg 263 mellan Märsta och Valsta. Hela Valsta sticker ut som det område i kommunen med lägst snitt på boendeyta per person. I den socioekonomiska analysen sticker Valsta ut med höga ohälsotal, hög arbetslöshet, hög andel födda utanför Europa och högre grad av ekonomiskt bistånd.



Foto: Jens Lindström/Johnér



Foto: Björn Leijon

Foto: Jens Lindström/Johnér

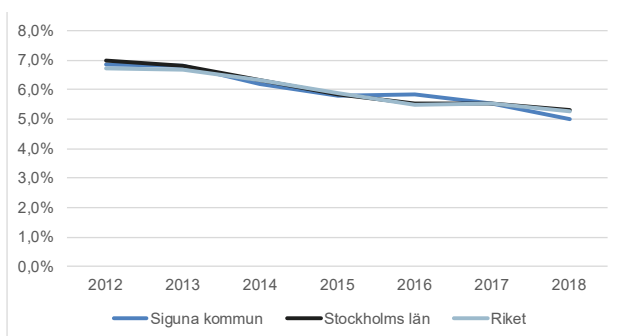


Diagram 20 Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi 2012-2018 enligt Boverkets definition, i Sigtuna kommun, Stockholms län och riket. Källa: Boverket.

Ansträngd boendeekonomi

För varje hushåll beräknar SCB en normerad kortsiktig årlig baskonsumtion. I baskonsumtionen ingår bl.a. en schabloniserad boendeutgift baserad på hushållets storlek och den genomsnittliga lägenhetshyran i den region hushållet bor. Baskonsumtionen jämförs sedan med hushållets disponibla inkomst. Om inkomsten är lägre än baskonsumtionen anses hushållet ha ansträngd boendeekonomi.

Hushåll med ansträngd boendeekonomi har under perioden 2012-2018 minskat från ca 7 % till ca 5 % av hushållen både i riket, länet och kommunen (se diagram 20). I Sigtuna kommun har antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi minskat från 1 212 till 956 under denna period.

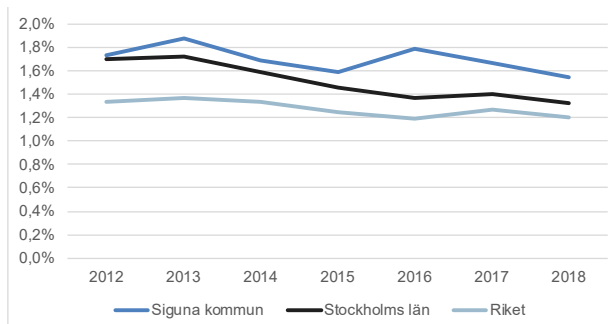


Diagram 21 Andel hushåll som både är trångbodda och som har en ansträngd boendeekonomi 2012-2018 enligt Boverkets definition, i Sigtuna kommun, Stockholms län och riket. Källa: Boverket.

Hushåll som både är trångbodda och som har en ansträngd boendeekonomi.

Diagram 21 visar att andelen hushåll som både är trångbodda hushåll och som har ansträngd boendeekonomi ligger något högre i kommunen än i länet och i landet som helhet. En generell trend är att denna kategori dock har minskat något under perioden 2012-2018.

Under perioden har antalet hushåll, som har en orimlig boendelösning i dagsläget och dessutom har små ekonomiska möjligheter att hitta en bättre lösning, legat omkring 300 hushåll i Sigtuna kommun.



Foto: M-Production



Foto: Kari Kohvakka

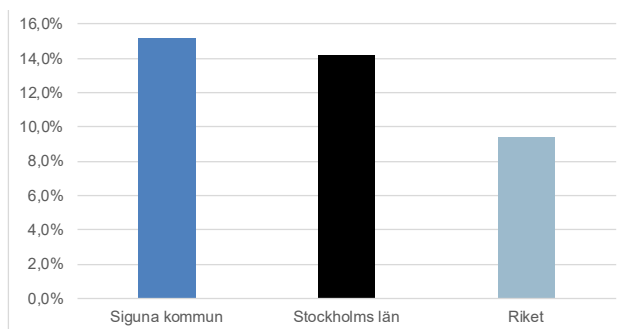


Diagram 22 Andel hushåll med återkommande problem 2018 enligt Boverkets definition, i Sigtuna kommun, Stockholms län och riket. Källa: Boverket.

Hushåll med återkommande problem

Hushåll med återkommande problem innebär hushåll, där någon i hushållet varit trångbodd eller haft ansträngd boendeekonomi två år i rad.

Andelen hushåll med återkommande problem ligger rätt högt i Sigtuna kommun, men marginellt högre än Stockholms län och betydligt högre än riket (se diagram 22). Antalet hushåll med återkommande problem år 2018 i Sigtuna kommun var 2 900 st, enligt Boverkets modell.

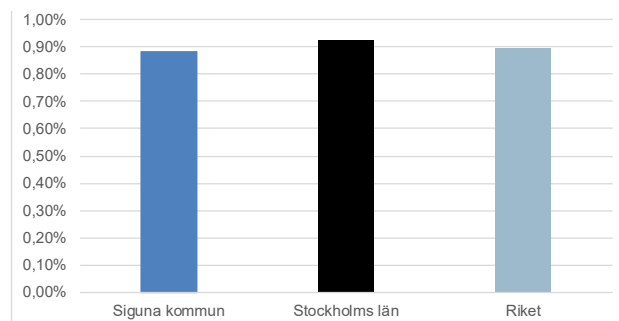


Diagram 23 Andel hushåll med upprepade flyttar 2018 enligt Boverkets definition, i Sigtuna kommun, Stockholms län och riket. Källa: Boverket.

Hushåll med upprepade flyttar

Hushåll med upprepade flyttar innebär hushåll som innehåller minst en person som flyttat, dvs bytt folkbokföringsadress, minst en gång om året under de senaste tre åren.

Andelen hushåll med upprepade flyttar ligger runt 0,9% oavsett kommun, rike, län (se diagram 23). Detta mått bör enligt Boverket tolkas försiktigt. Inga slutsatser dras från detta. Antalet hushåll i kommunen med upprepade flyttar var år 2018 169 st.



Foto: Håkan Dahlström



Foto: Kåkan Dahlström



Foto: Jens Lindström/Johnér

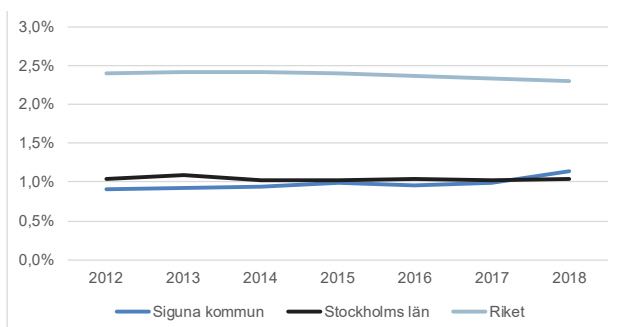


Diagram 24 Andel hushåll med långt pendlingsavstånd 2012-2018 enligt Boverkets definition, i Sigtuna kommun, Stockholms län och riket. Källa: Boverket.

Hushåll med långt pendlingsavstånd

De hushåll som innehåller minst en person som har mer än 80 kilometers avstånd till sin arbetsplats (fågelvägen), och denna person också kan betecknas som förvärvsarbetande, har Boverket valt att beteckna som hushåll med långt pendlingsavstånd. När Boverket räknat fram vilka personer som har långt till arbetsplatsen har myndigheten exkluderat de som huvudsakligen är studenter (de som erhållit studiemedel motsvarande mer än halvtidsstudier). Boverket har också exkluderat de som har mer än 210 kilometer till arbetsplatsen, då myndigheten antagit att dessa personer rimligtvis inte pendlar dagligen utan övernattar vid arbetsplatsen eller arbetar utanför arbetsplatsen.

Andelen hushåll med långt pendlingsavstånd ligger i linje med Stockholms län och bättre än riket (se diagram 24). Dessa hushåll antas ha valt långt pendlingsavstånd själva eller vara i behov av en bostad i en annan kommun. Det rör sig i kommunen om ca 200 hushåll.

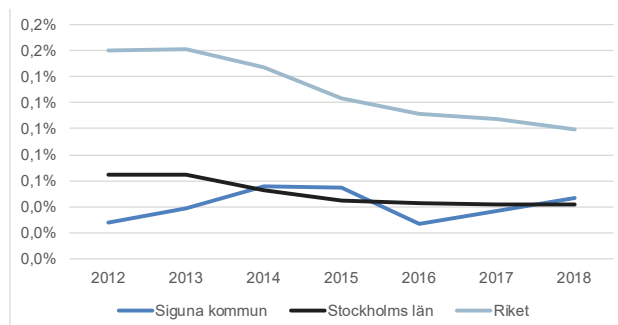


Diagram 25 Andel hushåll med långt pendlingsavstånd och ansträngd boendeekonomi 2012-2018 enligt Boverkets definition, i Sigtuna kommun, Stockholms län och riket. Källa: Boverket.

Hushåll med långt pendlingsavstånd och ansträngd boendeekonomi

Andelen hushåll med långt pendlingsavstånd och ansträngd boendeekonomi ligger i linje med länet och bättre än riket (se diagram 25). Antalet i denna kategori har i Sigtuna kommun under åren 2012-2018 pendlat mellan 5-10 hushåll i Sigtuna kommun, runt ca 0,05 % av hushållen.

Sammanfattning och analys

De två mått som Boverket menar bäst sammanfattar den behovsbaserade bostadsbristen är antalet trångbodda hushåll och antalet hushåll med ansträngd boendekonomi. I Sigtuna kommun fanns det år 2018 ca 19 100 hushåll, varav ca 3 200 var trångbodda, ca 1 000 hade ansträngd boendekonomi och ca 300 hushåll var både trångbodda och hade ansträngd boendekonomi (se diagram 26).

På riksnivå vet vi att trångboddheten är överrepresenterad bland de hushåll som bor i hyresrätt. 18 % av hyresrätterna i Sverige är trångbodda, jämfört med 11 % av bostadsrätterna och 4 % av äganderätterna. Även ansträngd boendekonomi är överrepresenterad bland hushåll i hyresrätt: 8 % jämfört med 4 % i bostadsrätt och 3 % i äganderätt.

Hushåll med ansträngd boendekonomi finns nästan enbart bland den femtedel av hushållen som har lägst disponibel inkomst, vilket ses på riksnivå. Av dessa hushåll har 24 % ansträngd boendekonomi.

Bland den femtedel av hushållen som tjänar minst i Sverige är också 16 % trångbodda, medan bland den femtedel som tjänar mest är 5 % trångbodda. Bland den femtedel av hushållen som ligger i mitten av inkomstnivå är 10 % trångbodda, vilket även är riksnittet för trångboddhet. I Stockholms län var 16 % trångbodda år 2018.

Även om trångboddhet är överrepresenterad bland de med lägre disponibel inkomst, så finns det trångboddhet bland hushåll med olika god ekonomi. Det kan betyda att trångboddhet i viss mån är självvalt, men det kan också betyda att det inte finns stora lägenheter i den utsträckning som det finns behov av, eller att incitamenten eller möjligheterna för vuxna barn som bor kvar hos sina föräldrar är för låga.

Jämför vi hushåll med hemmaboende vuxna barn med övriga hushåll på riksnivå räknas de tidigare oftare som trångbodda. 21 % av hushållen med hemmaboende vuxna barn räknas som trångbodda, jämfört med 9 % bland övriga hushåll. Den hushållstyp som oftast är trångbodd är den där tre eller fler vuxna bor tillsammans utan att ha en föräldrelation. Av dessa hushåll utan barn är 50 % trångbodda, medan dessa hushåll med barn är trångbodda i 61 % av fallen.

Bland de hushåll där fler än hälften är födda utomlands är 22 % trångbodda. De där någon i hushållet är födda utomlands är 31 % trångbodda. De hushåll som inte ha någon som är född utomlands är trångbodda i 6 % av fallen. Utländsk bakgrund korrelerar mindre med ansträngd boendekonomi

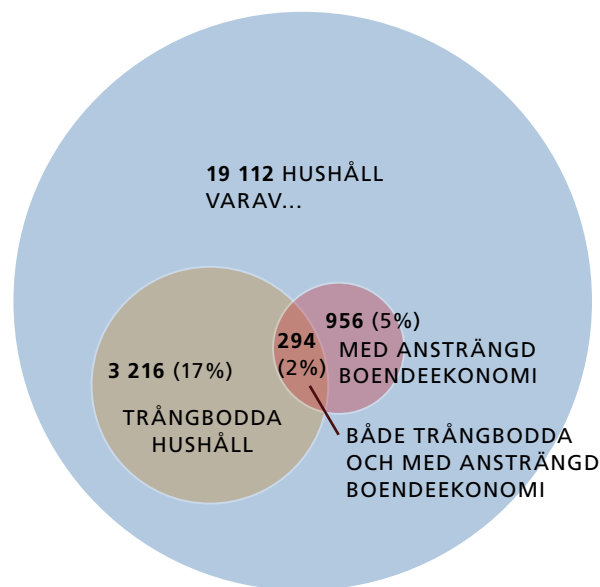


Diagram 26 Antal trångbodda hushåll och hushåll med ansträngd boendekonomi i Sigtuna kommun, jämfört med det totala antalet hushåll i kommunen, år 2018. Källa: Boverket.

än med trångboddhet. Av de hushåll där fler än hälften är födda utomlands är 11 % trångbodda. För hushåll mindre än hälften med utländsk bakgrund är siffran 8 %, och för de utan utländsk bakgrund har 4 % ansträngd boendekonomi.

Med tanke på det vi vet på riksnivå om vilka typer av hushåll som är överrepresenterade i trångboddhet kan man anta att trångboddheten är överrepresenterad i de områden som enligt den socioekonomiska analysen bland annat har utländsk bakgrund (födda utanför EU/EFTA) och hög andel ekonomiskt bistånd (lägst inkomstnivå), det vill säga de gula och blåa områdena i den sociala kompassen (se s. 20). Det gäller områdena Valsta (Valsta C och Sleipnergatan) samt Tingvalla, Märstadal och Norrbacka öst. Delegationen mot segregations segregationsbarometer visar också att dessa områden har de lägsta genomsnittliga boendeytorna per person. Trångboddheten antas därför vara som störst i dessa områden.

Valsta är ett område som Polisen sedan 2021 klassar som ett riskområde, som alltså riskerar att bli ett särskilt utsatt område. Tidigare klassades Valsta som en utsatt område, den lägsta av de tre klassningarna. Valsta domineras också av hyresrätter (se s. 9) och det finns få stora lägenheter, speciellt femmor eller större (se s. 11). Från Statistics analys av flyttströmmar vet vi också att Valsta är ett område med hög nettoutflyttning från utlandet och ett område där det finns en hög utflyttning till andra delar av kommunen.

Lagen (1994:137) om mottagande av asylsökande m.fl. (LMA) där den s.k. EBO-lagen ingår

Möjligheten att som asylsökande bosätta sig i eget boende regleras i den så kallade EBO-lagen, vilket egentligen är en del av lagen (1994:137) om mottagande av asylsökande m.fl. (LMA). Lagen infördes 1994 av regeringen Carl Bildt bestående av M, F, C och KDS. EBO-lagen gav asylsökande rätt till bistånd även om de ordnade ett eget boende. Motivet var att boende hos anhöriga och vänner under asyltiden skulle öka möjligheterna att integreras i samhället. Långt fler än vad den dåvarande regeringen bedömde valde eget boende och reformen har fått långsiktigt negativa konsekvenser i form av ökad segregation och trångboddhet. Efterhand har det framkommit kritik från flera håll, både partipolitiskt och från olika delar av landet, mot denna lagstiftning.

Lagen om mottagande av asylsökande m.fl. och förordningen (1994:361) om mottagande av asylsökande m.fl. ändrades av regeringen 2020, i syfte att minska segregationen. Ändringen av EBO-lagen var en del i det så kallade januariavtalet mellan S, C, MP och L. Ändringarna innebär att 32 utvalda kommuner varje år får anmäla vilka områden som kommunerna klassar som socioekonomiskt utsatta. Om asylsökande bosätter sig i dessa områden får de ingen dagersättning. För vuxna är dagersättningen i skrivande stund 71 kr per dag. Sigtuna kommun är inte med bland de 32 utvalda kommunerna och har därför inte möjlighet att anmäla områden som kan undantas på detta sätt.

Förändringen av lagen 2020 har enligt Migrationsverket inte fått någon märkbar effekt på var asylsökande väljer att bosätta sig. De som väljer eget boende bosätter sig alltså fortfarande i hög grad i socialt eftersatta områden trots att de då förlorar dagersättningen.

För att minska segregationen meddelade den nuvarande regeringen (enpartiregering bestående av S) i januari 2022 att regeringen vill avveckla den så kallade EBO-lagen. Regeringen beslutade i mars 2022 om en ändring i direktivet till utredningen *Ett ordnat initialt mottagande av asylsökande* där ett av tilläggen var att utredaren ska föreslå åtgärder för att asylsökande ska välja att bo i Migrationsverkets boenden under hela asyltiden. De nya delarna av uppdraget ska redovisas i ett delbetänkande senast den 15 november 2022. Slutbetänkande redovisas senast 31 augusti 2023.

Ytterligare en faktor som bidrar till trångboddhet möjligheten för asylsökande att bosätta sig i eget boende istället för i Migrationsverkets anordnade boenden (se inforuta om EBO-lagen till vänster), även om trångboddhet är ett problem även i anläggningsboendena. Utredningar och intervjuer visar att prioriteten för många asylsökande är att välja bort anläggningsboendena och inte i första hand välja eget boende. Eget boende karaktäriseras i intervjustudier av trångboddhet, frekventa flyttar och provisoriska lösningar.



Bostadsbehov för olika grupper

UNGA HUSHÅLL

Stigande nybyggnadshyror, höga krav för att få ett förstahandskontrakt och höga bostadspriser, samt höga insatser vid köp av bostadsrätter gör att många unga har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Det gör att många bor kvar hos föräldrarna eller i tillfälliga lösningar, som inneboende eller i andra hand.

Ett sätt att öka möjligheten för unga att ordna eget boende kan vara att utveckla speciallösningar för dem. Kollektivhus, kompisboenden i lägenheter med små sovrum och stora allmänna utrymmen, speciallösningar för studenter med läsrum, gemensamma kök och bra bredbandsuppkoppling är andra lösningar som kan övervägas.

BOSTÄDER FÖR ÄLDRE

En allmän trend i samhället är en förbättrad hälsa och funktionsförmåga bland äldre, vilket tillsammans med möjligheterna till bostadsanpassning, hemtjänst och hemsjukvård gör att äldre ofta kan bo kvar längre i sin ordinarie bostad. Samtidigt är åldersgruppen äldre ingen homogen grupp utan har olika behov av boende.

Kvarboende - möjlighet att bo kvar i sitt hem

En grundläggande trygghet för den enskilde individen är att bostaden ska kunna fungera även om man får någon typ av funktionsnedsättning eller då man blir äldre och får balans- och/ eller rörelsesvärigheter eller liknande. En viktig faktor är att även kunna vistas ute utan hinder. Anpassningar för att förbättra tillgängligheten inom den egna bostaden kan göras efter ansökan hos kommunen under förutsättning att åtgärden är bidragsberättigad enligt gällande lagstiftning.

En klar och tydlig trend under senare år är att behov och efterfrågan på kvarboende ökar, då det blivit fler som fått upp ögonen för denna möjlighet. För många känns det tryggt och invant att kunna bo kvar i sin nuvarande bostad med sin välkända omgivning. Det är dock viktigt att kombinera kvarboende med goda mötesplatser i närheten, så att inte ensamhet och ofrivillig isolering istället blir ett problem. Kvarboende ska ses som en möjlighet och inte en skyldighet.

Nyproduktion och tillgänglighet

De senaste åren har antalet nybyggda lägenheter legat på ca 300 per år. Detta innebär för den enskilde att det finns ett relativt stort utbud av nya, moderna och tillgängliga bostäder i det fall att den nuvarande bostaden inte

fungerar tillräckligt väl. Samtliga nyproducerade bostäder har en mycket god tillgänglighet då lagstiftningen inom byggnadsväsendet ställer krav på att bostäderna ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detsamma gäller för tomtmarken och utemiljön. Det innebär att man ska kunna bo kvar i sin lägenhet även om man exempelvis skulle bli rullstolsburen.

Seniorboende

Inom Märsta och Sigtuna stad finns ett antal exempel på bostadshus där inriktningen är så kallat seniorboende. En seniorbostad är i grunden en helt vanlig lägenhet i ett flerbostadshus. Det skulle också kunna vara ett boende i mindre radhus, men det är mindre vanligt. Det som bland annat kännetecknar boendet är att de som bor där i regel är ett par eller ensamstående, inga barnfamiljer, och där någon i hushållet är över 55 år. I praktiken är de som flyttar in äldre än så.

Det finns en efterfrågan att bo i seniorboende, och därför är kommunens målsättning att verka för ett ökat utbud av bostäder i seniorboendeform. I planerad nyproduktion under kommande år finns det flera andra projekt som till del kan komma att innehålla seniorbostäder i den omfattning som det finns efterfrågan på. Det kan visa sig lämpligt i samtliga tätorter liksom på landsbygden.

Trygghetsboende

Trygghetsboende syftar till att uppfylla behoven hos den grupp av äldre som inte är i behov av särskilt boende, men som för sin trygghets skull vill flytta till ett slags gemenskapsboende. Den äldre har då inte det omfattande vård- och omsorgsbehov som gäller för plats i särskilt boende, utan anses klara av att bo i sin egen bostad rent funktionellt.

Trygghetsboendet ska ses som ett något förstärkt seniorboende och kan upplåtas till personer som fyllt 70 år. I Sigtuna kommun är trygghetsboende ingen biståndsbedömd insats utan upplåtelse av bostad sker av enskild hyresvärd. I trygghetsboende har lägenheterna god tillgänglighet, de kan ha ett mer avancerat larm eller andra tekniska stödfunktioner som underlättar i det dagliga livet och bidrar till ökad trygghet. Det ska finnas gemensamhetsutrymmen med möjlighet att exempelvis äta gemensamt och ha samvaro med andra.

I trygghetsboendet ges hjälp av hemtjänst och nattpatrull utifrån de behov och biståndsbeslut man har på samma sätt som i annat ordinärt boende. Trygghetsboende kan vara

ett alternativ för den som har hemtjänstinsatser och börjat fundera på att flytta för att få närmare till andra eller har behov av anpassad lägenhet. I dagsläget finns trygghetsboenden i Sigtuna stad, Sigtuna Stadsängar och Märsta.

Sigtuna kommun har en ambition att genom det kommunalägda bostadsbolaget AB Sigtuna Hem ytterligare kunna utveckla konceptet med trygghetsbostäder till att bli en slags gemenskapsboendeform där det bland annat finns tillgång till gemensam mötesplats med plats för samvaro. Under 2019 färdigställdes Kulturtorget - ett flerbostadshus i centrala Märsta som utöver vanliga hyresrätter även inrymmer 20 lägenheter i trygghetsboendeform.

Särskilt boende för äldre

När en äldre person på grund av stort omvårdnadsbehov inte längre kan bo kvar i eget boende kan man ansöka om, och efter beviljat biståndsbeslut, erbjudas lägenhet i särskilt boende. Särskilt boende innebär en bostad med service och omvårdnad dygnet runt.

I Sigtuna kommun gäller kvarboendep principen. Det innebär att alla ska ges förutsättningar att bo kvar i det egna hemmet och få den hjälp de behöver där. När kvarboende av olika skäl inte längre är möjligt, exempelvis genom att behovet av stöd och omvårdnad ökat, finns särskilt boende för äldre. De särskilda boendeformerna som finns är:

- Särskilt boende för personer med demenssjukdom
- Särskilt boende för personer med fysiska sjukdomar

Behov och planering av särskilt boende för äldre de kommande åren framgår av kommunens strategiska lokalförsörjningsplan.

Vid nyproduktion är det en fördel om boenden anpassas för att kunna användas av både personer med fysiska (somatiska) sjukdomar och personer med demenssjukdom. Det ska finnas förutsättningar för en god blandning av service, bostäder och verksamheter och ett särskilt boende ska vara väl förankrat i stadsdelen.

Idag finns flera särskilda boenden för äldre inom Sigtuna kommun såväl i Märsta som i Sigtuna stad.

Korttidsplatser för äldre

Korttidsplats kan beviljas när behovet inte kan tillgodoses i ordinärt boende. Korttidsplats är ett tillfälligt boende där den enskilde får hjälp med personlig omvårdnad, aktivering och stimulans. Enligt Socialstyrelsens definition är en korttidsplats en bäddplats utanför det egna boendet avsedd för tillfällig vård och omsorg dygnet runt. Korttidsplats kan erbjudas som avlastning eller för tillfällig vistelse av andra orsaker. Behov och planering av korttidsplatser för äldre de kommande åren framgår av kommunens strategiska lokalförsörjningsplan.



Foto: Plattform/Johnér

PERSONER MED FUNKTIONSNEDSÄTTNING OCH INOM SOCIALPSYKIATRIN

Gruppboende och serviceboende

Inom Sigtuna kommun finns det både gruppboendestäder och serviceboendestäder för personer med funktionsnedsättning och inom socialpsykiatri. Samtliga har standard för att kunna betecknas som fullvärdiga lägenheter. Bostäderna är alltså utrustade med de grundläggande funktionerna kök och badrum utöver sov- och vistelserum/vardagsrum.

En gruppboendestad är en enhet med fem till sex lägenheter och gemensamhetsutrymmen för boende med personal dygnet runt. Gruppboendestäderna har olika inriktning för att fylla de boendes behov. I en serviceboendestad är de boende mer självständiga och har därmed ett mindre omvårdnadsbehov och flera lägenheter i närområdet kan knytas till enheten/basboendestaden.

Demografiska effekter bidrar till ett ökat behov och flera LSS-boenden i Sigtuna kommun. För att möjliggöra en bostadskarriär för personer som idag bor i gruppboendestad behöver det ske en utökning av bostäder kopplade till serviceboenden också. Behov och planering av LSS-boenden de kommande åren framgår av kommunens strategiska lokalförsörjningsplan.

Annan särskilt anpassad bostad

Annan särskild anpassad bostad är en boendeform för vuxna inom LSS. Det avser en bostad med viss grundanpassning men utan fast bemanning, som är anvisad/beviljad av kommunen. I denna boendeform ingår inte omvårdnad och inte heller fritidsverksamhet eller kulturella aktiviteter. För de brukare som klarar ett självständigt boende ska möjligheten finnas att flytta ut från kommunens gruppboendestäder/serviceboendestäder och få stöd i eget boende.

Annan särskilt anpassad bostad kan beviljas de gånger då det på grund av stora och varaktiga funktionsnedsättningar inte går att förändra nuvarande boende med stöd av bostadsanpassning eller om exempelvis en person med personlig assistans behöver utrymme för att assistenterna och/eller hjälpmedel behöver extra utrymme.

Genomgångslägenhet

För de brukare som klarar ett självständigt boende ska möjligheten finnas att flytta ut från kommunens gruppboendestäder/serviceboendestäder och få stöd i eget boende. Upplåtelse av genomgångslägenhet är en form av för kommunen frivilligt bistånd enligt socialtjänstlagen som kan beviljas dessa personer som inte på egen hand blir

godkända som förstahandshyresgäster. Biståndets syfte ska vara att förbereda den enskilde att klara ett eget boende. Enbart bostadslöshet utgör ingen grund för att bevilja boende i genomgångslägenhet. Genomgångslägenheter hyrs med förstahandskontrakt av Sigtuna kommun som efter biståndsbedömning och beslut om insats hyr ut en sådan lägenhet i andra hand till den enskilde.

Särskilt boende inom socialpsykiatri

De flesta i socialpsykiatriens målgrupp vill och kan klara ett eget boende. Det finns stöd av psykiatri och ett viktigt komplement är boendestöd. Det utformas efter aktuella behov och är individuellt anpassat. De flesta i denna grupp är ensamhushåll och behovet är mindre lägenheter med rimlig hyresnivå.

Personer som har stora behov och behöver tillgång till personal dygnet runt kan efter ansökan beviljas boende i gruppboendestad. Behov och planering av särskilt boende inom socialpsykiatri de kommande åren framgår av kommunens strategiska lokalförsörjningsplan.

BOSTADSBEHOV FÖR SÄRSKILDA GRUPPER

Hemlösa

Eftersom orsakerna till hemlöshet varierar måste hemlöshetsfrågan mötas inom flera olika områden. Sigtuna kommun arbetar såväl lokalt som regionalt för att lösa boendefrågan.

Sigtuna kommun äger inga lägenheter och det är individens eget ansvar att söka och ordna ett eget boende på den öppna marknaden. Det kan röra sig om förstahands- och andrahandsmarknaden men även inneboendekontrakt. För vissa grupper kan kommunen dock erbjuda olika insatser. Kommunen arbetar mot en nollvision vad avser vräkning av barnfamiljer.

Ekonomiskt utsatta och socialt kontrakt

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra. Syftet med en kommunal hyresgaranti är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårighet att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsskydd.

AB SigtunaHem lämnar lägenheter till Sigtuna kommun med avsikt att främja kommunens sociala, ekonomiska och demokratiska hållbarhet. Kommunen har rätt att hyra maximalt 4 procent av AB SigtunaHems totala

lägenhetsbestånd i detta syfte. Det står kommunen rätt att hyra ut dessa i lägenheter i andra hand. Lägenheterna får användas till sociala kontrakt för personer med särskilda behov av stöd (genomgångslägenheter), anvisat kvotflyktningmottagande, jourlägenheter för anvisade nyanlända i enlighet med bostättningslagen eller till gymnasieskolans elitidrottsprogram.

Socialt utsatta grupper

Till denna målgrupp hör bland annat hemlösa personer med social problematik som inte nödvändigtvis har ekonomiska problem. På grund av tidigare misskötsel och andra problem har dessa personer svårt att åter komma in på bostadsmarknaden. Kommunen tvingas varje år omhänderta personer med omfattande missbruksproblematik. När personerna senare är redo för utslussning saknar de ofta eget boende och blir hemlösa. Detta resulterar ofta i att de återgår i missbruk.

En målgrupp som ökat den senaste tiden är ungdomar vars föräldrar har stora omsorgsbrister. Under tiden ungdomarna går i gymnasiet får de stöd av individ- och familjeomsorgsförvaltningen. Eftersom ungdomarna efter gymnasiet inte kan flytta hem till sina föräldrar kommer de vara i behov av lägenheter i kommunen.

Nyanlända

Sigtuna kommun kommer 2023 att kunna anvisa X antal nyanlända personer med asylrelaterade uppehållstillstånd i enlighet med lagen om mottagande av vissa nyanlända för bosättning (*detta beslutas i september 2022*). Platserna avser nyanlända vuxna samt familjer med barn. Kommunen *bedömer efter beslutet är tagit ifall kommunen kan* möta behovet av bostäder utifrån bostättningslagens anvisningar under 2021-2022.

Det totala antalet nyanlända som kommer till Sigtuna kommun varje år varierar och det behov av bostäder det medför är svårt att förutsäga exakt. År 2021 kom 98 nyanlända, inklusive de anvisade enligt bostättningslagen, till kommunen. Prognosen är att antalet nyanlända kommer att bli omkring 110 de närmast följande åren.

Uppgifterna ovan omfattar inte skyddsökande enligt massflyktsdirektivet från Ukraina, då det fortfarande är oklart hur dessa ska fördelas över landet och hur mottagande och boende i kommunerna kommer att utformas.

Ensamkommande flyktningbarn

Sigtuna kommun har sedan 2006 ansvaret för att bereda ensamkommande asylsökande barn utan legal vårdnadshavare ett omhändertagande under asylprocessen. Systemet bygger på att alla kommuner i landet i nästa steg tar emot ungdomarna och erbjuder ett permanent boende. De barn och ungdomar som anvisas till Sigtuna kommun bor idag på lämpligt boende och i förekommande fall familjehem. Kommunen har under asylprocessen ett helhetsansvar för dessa barn och ungdomar och för deras behov behöver årligen ett antal lägenheter upplåtas. När de sedan får permanent uppehållstillstånd blir de även kommuninvånare.

Efter avslutad skolgång behöver dessa ungdomar slussas ut på en bostadsmarknad, som i rådande läge med brist på bostäder, är svår att komma in på. Ungdomarna utgör inte heller målgruppen för Socialtjänstens genomgångsbostäder, då genomgångsbostäderna främst är inriktade mot personer i behov av stöd och behandlingsinsatser. Målgruppen ensamkommande barn har inget nätverk i landet, varför de har större svårigheter än andra ungdomar att etablera sig på bostadsmarknaden. Sigtuna kommun kan inte åta sig ansvaret att ordna permanent boende för de ensamkommande efter beviljat uppehållstillstånd men kan vara behjälpliga med att hitta boende i andra kommuner.

Situationen kring flyktningströmmarna förändras ständigt vilket gör det mycket svårt att göra exakta bedömningar kring behovet av lägenheter, då det ganska snabbt kan både öka och minska.

Personer i behov av skyddat boende

För arbete med våld i nära relationer, vilket främst berör våldsutsatta kvinnor och barn, finns en enhet inom kommunen som arbetar riktat mot denna målgrupp. Inom ramen för detta arbete utgör bostadssituationen en central fråga som behöver uppmärksammas och som har en påverkan på bostadsplaneringen i kommunen.

Våldsutsatta personer har många gånger en lägenhet i kommunen som man inte vill eller kan flytta tillbaka till. Det kan också vara så att den våldsutsatta måste lämna kommunen för att bosätta sig på annan ort. Likaså kan våldsutsatta från andra kommuner komma att behöva bo i Sigtuna kommun.

När denna målgrupp inte har tillgång till egna lägenheter tvingas de stanna kvar längre i skyddsboende. Till dessa personer finns ett årligt behov av bostäder. Det är svårt att uppskatta hur stort detta behov är i dagsläget.





Sigtuna
kommun

Södergatan 20, 195 85 Märsta
Tel: 08-591 260 00 www.sigtuna.se