



JÄRFÄLLA

# Nulägesbeskrivning av bostadsförsörjningen i Järfälla

Bilaga 1 till Bostadsförsörjningsprogram 2024–2028 med utblick till 2032

## Innehåll

1. JÄRFÄLLA VÄXER – UTBUD OCH EFTERFRÅGAN .....	2
1.1. Demografi.....	4
1.2. In- och utflyttningsmönster .....	7
1.3. Bostadsmarknaden.....	10
1.4. Marknadsförutsättningar .....	11
2. BOSTADSBESTÅND OCH SOCIOEKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR .....	15
2.1. Bostadsbestånd .....	15
2.2. Socioekonomiska förutsättningar .....	20
2.3. Socioekonomisk segregation .....	23
2.4. Trångboddhet.....	24
2.5. Järfällabornas upplevelser av sitt boende .....	27
3. JÄRFÄLLAS ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSBOLAG .....	28
3.1. Ägardirektiv.....	28
3.2. Bostadsbestånd och byggplaner .....	29
3.3. Renoveringar av Järfällahus bostäder.....	30
3.4. Järfällahus uthyrningspolicy och kösystem.....	31
3.5. Överenskommelse mellan Järfällahus AB och socialnämnden.....	32
4. BOSTADSBEHOV FÖR SÄRSKILDA OCH UTSATTA GRUPPER.....	33
4.1. Hushåll med låg betalningsförmåga .....	33
4.2. Trångbodda hushåll .....	34
4.3. Personer som lever i hemlöshet.....	36
4.4. Äldre personer .....	38
4.5. Personer med funktionshinder.....	38
4.6. Ungdomar och unga vuxna.....	39
4.7. Studenter.....	39
4.8. Personer som är nyanlända.....	39
4.9. Personer som är våldsutsatta .....	41
5. REFERENSLISTA.....	42

## 1. JÄRFÄLLA VÄXER – UTBUD OCH EFTERFRÅGAN

Järfälla kommun står inför betydande omvandling under kommande år. Barkarbystaden är ett av norra Europas största och mest expansiva stadsutvecklingsområden. På det gamla flygfältet i Barkarby och i Veddesta växer Barkarbystaden fram. I samband med stadsutvecklingen byggs tunnelbanan ut, vilket beräknas vara klart i december 2027. I Barkarby byggs dessutom en ny regionaltågsstation.

I utbyte mot tunnelbanan har Järfälla genom Stockholmsöverenskommelsen åtagit sig att bygga 14 000 bostäder inom tunnelbanans influensområde fram till 2035. Projektet med att bygga ut Barkarbystaden och Veddesta kommer dock att pågå betydligt längre än till 2035. I influensområdet ingår även delar av Jakobsberg, Barkarby samt stora delar av Viksjö, och inkluderar projekt som Ormbacka, Söderdalen, Bällstadalen och Barkarby centrum.

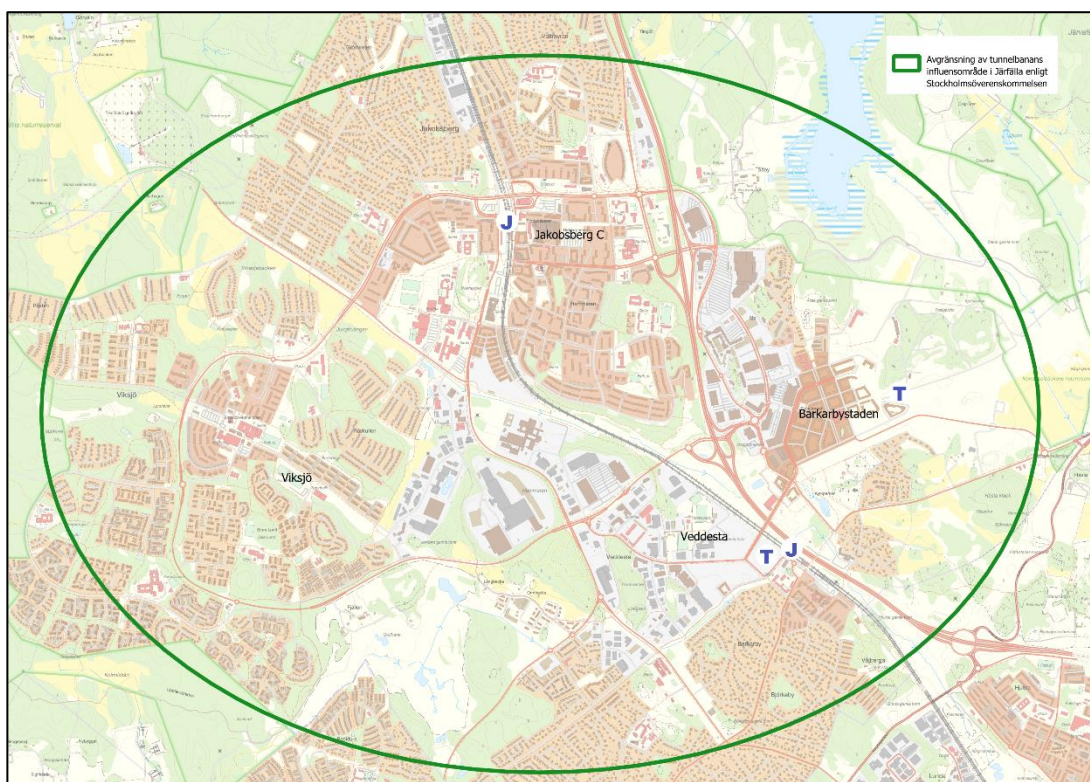


Bild 1. Influensområde för tunnelbanan i Järfälla kommun

Även i övriga delar av kommunen planeras det för fler bostäder, som till exempel i Skälby och Bolinder strand där ytterligare förtätning och utbyggnad planeras inom de närmsta åren. Det finns flera geografiska indelningar av Järfälla. I Bostadsförsörjningsprogrammet används något olika indelningar utifrån vilken statistik som finns tillgänglig. I bild 2 ses en karta över de kommundelar som främst används i programmet, till följd av att mest statistik finns tillgänglig på denna uppdelning. Indelningen följer gränserna för nyckelkodsområden.

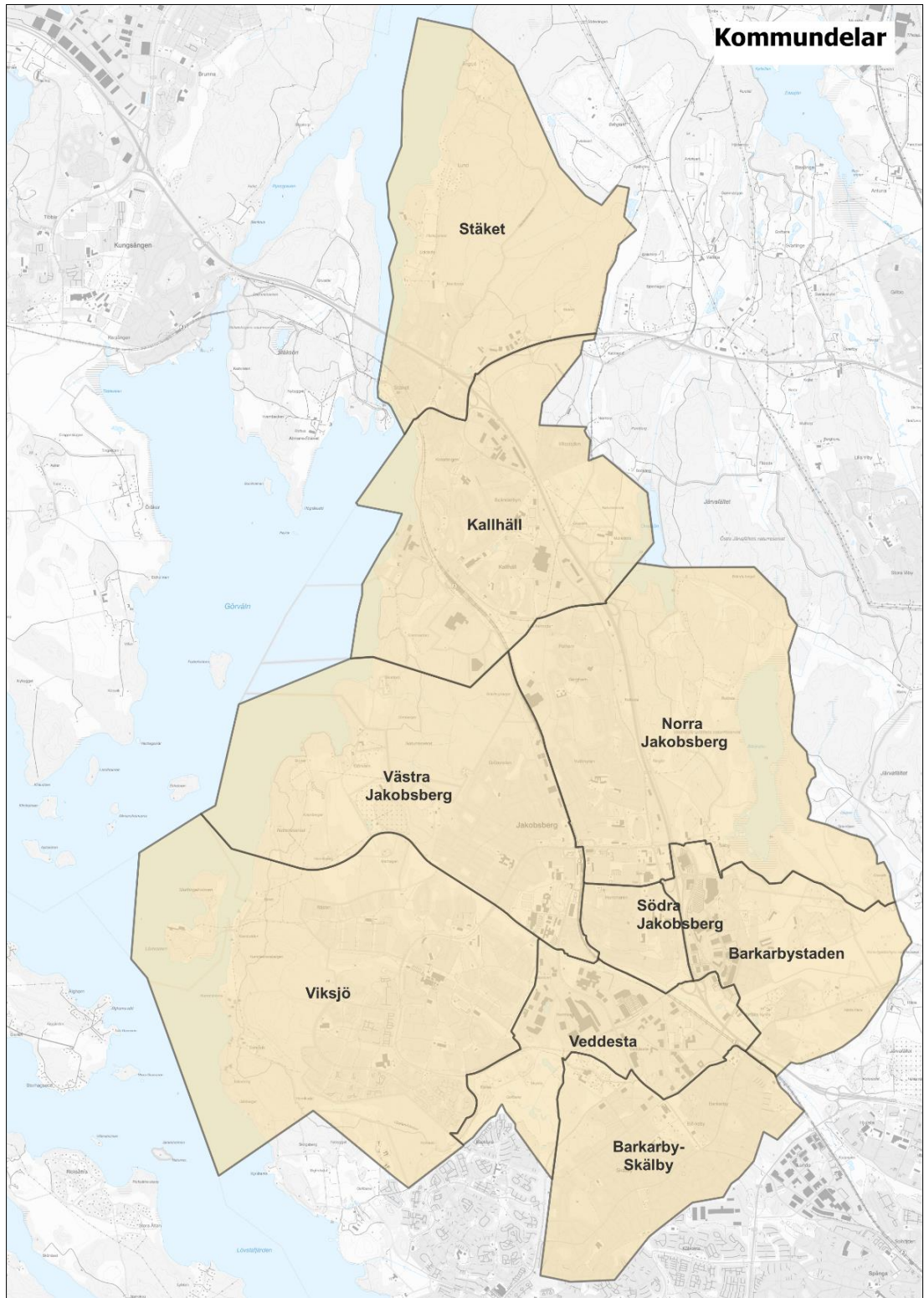
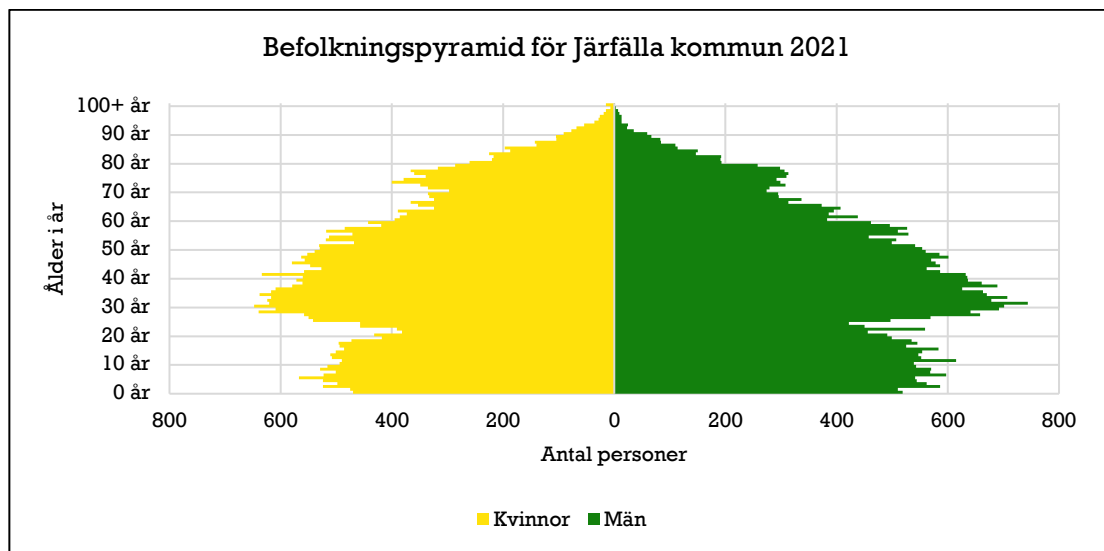


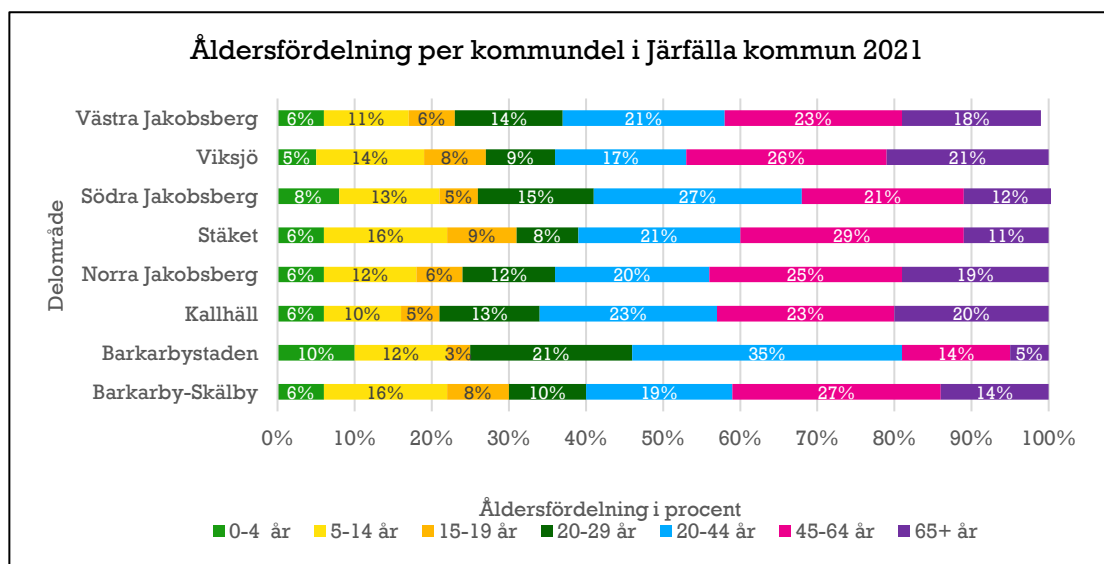
Bild 2. Kommundelar i Järfälla kommun

## 1.1. Demografi

Järfälla kommun har haft en växande befolkning sedan 1970-talet och befolkningen förväntas att öka i en ännu snabbare takt fram till 2032, framför allt till följd av utvecklingen av Barkarbystaden. År 2023 hade Järfälla 86 330 invånare och befolkningen är på många sätt blandad. Ungefär 35 procent är utrikesfödda. Järfälla har en ung befolkning med en medelålder på 39,1 år 2022. Det är den tionde yngsta befolkningen av landets kommuner.<sup>1</sup> I figur 1 framgår Järfällas befolkningssammansättning avseende ålder och kön. Jämfört med länet har Järfälla något fler barn och unga samt äldre över 80 år<sup>2</sup>. Figur 2 visar åldersfördelningen inom Järfällas kommundelar.<sup>3</sup>



Figur 1: Befolkningspyramid för Järfälla kommun 2021 (Tyréns, 2022)



<sup>1</sup> SCB, 2023b

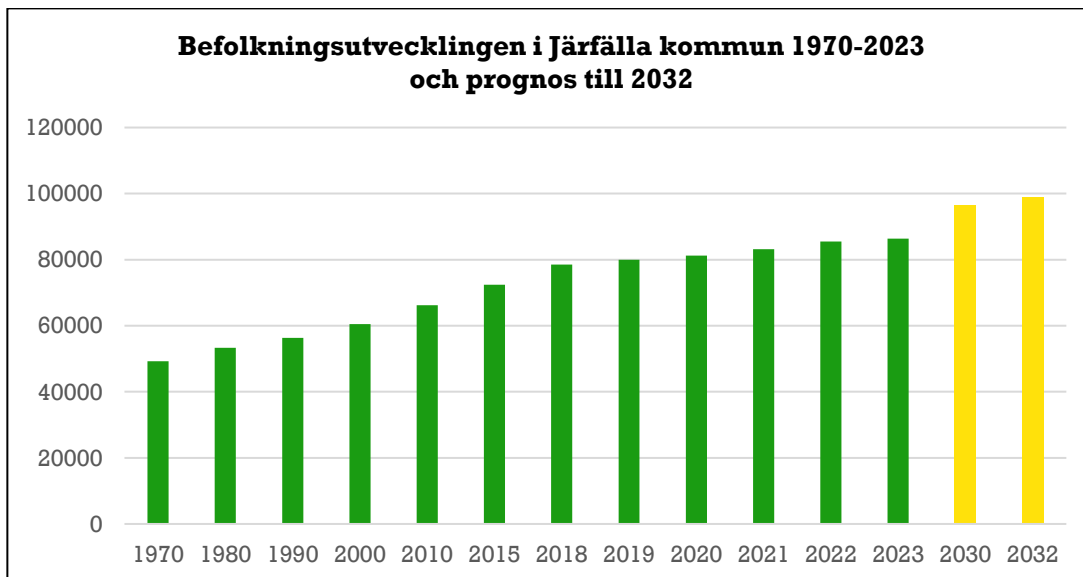
<sup>2</sup> Tyréns, 2022

<sup>3</sup> Tyréns, 2022

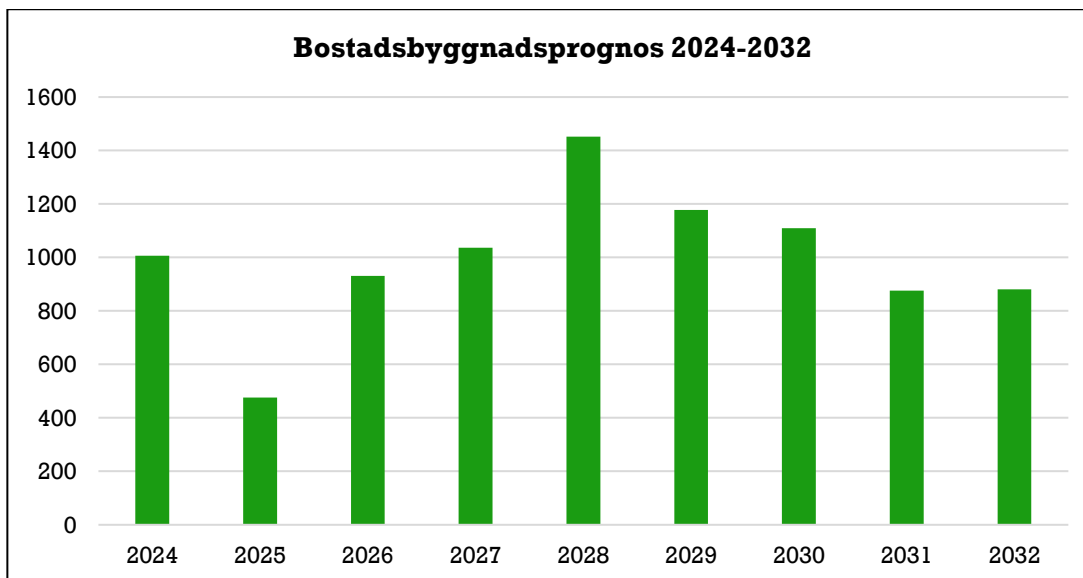


Figur 2: Åldersfördelning per kommundel i Järfälla kommun 2021 (Tyréns, 2022)

De senaste åren har Järfälla haft en av de största procentuella befolkningsökningarna både i Stockholms län och i riket. År 2032 förväntas befolkningen ha ökat till 98 876 invånare vilket motsvarar en ökning om drygt 12 500 invånare (cirka 15 procent) jämfört med 2023. Prognostiseringen av befolkningsutvecklingen är baserad på ett antagande om hur många bostäder som kommer att byggas. Det innebär att förändrade marknadsförutsättningar och en lägre eller högre byggtakt än planerat också förändrar prognosen. År 2023 färdigställdes 1 431 bostäder i kommunen. Prognosen för tillskott av bostäder kommande år visas i figur 4. Dämpningen på bostadsmarknaden har under 2023 lett till framflyttade byggstarter, vilket kan komma att påverka antalet färdigställda bostäder kommande år. Prognosen bygger dock på ett antagande om att bostadsmarknaden återhämtar sig inom tidsperioden och att tunnelbanans driftsättning har positiv inverkan på Järfälla som attraktiv kommun att bosätta sig i.



Figur 3: Befolkningsutvecklingen i Järfälla kommun 1970–2023 och prognos till 2032 (Statisticon, 2024)

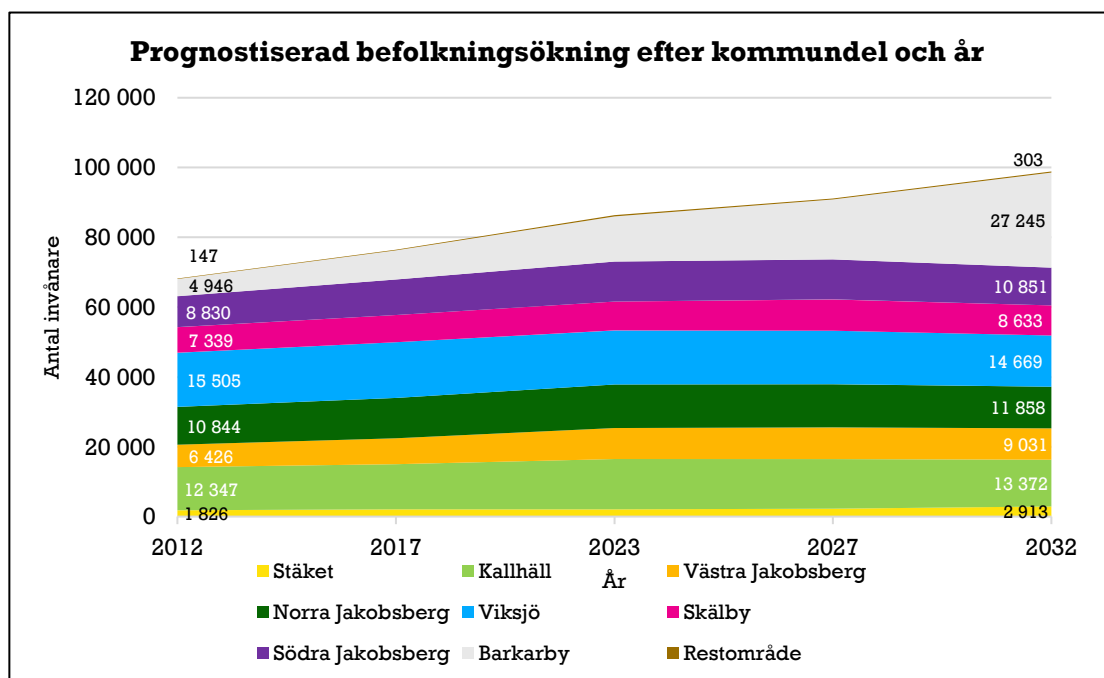


Figur 4. Prognos över antal färdigställda bostäder 2024–2032 (Statisticon, 2024).

Befolkningstillväxten kommer skilja sig betydligt mellan Järfällas olika kommundelar. Den största befolkningsökningen kommer att ske i kommundelen Barkarby, där Barkarbystaden och Veddesta ingår. Fram till år 2032 förväntas befolkningen i Barkarby öka med cirka 14 000 invånare, vilket utgör 114 procent av den totala befolkningstillväxten som prognostiseras för kommunen i helhet. Samtidigt prognostiseras en minskning av befolkningen i Kallhäll, Norra och Södra Jakobsberg samt Viksjö.

Tabell 1: Befolkningstillväxt och prognos i Järfällas kommundelar (Statisticon, 2024)

Kommundel	Befolkning 2023 (antal)	Befolkning 2023 (andel)	Tillväxt 2012-2023 (antal)	Tillväxt 2012-2023 (andel)	Prognostiserad tillväxt 2024-2032 (antal)	Prognostiserad tillväxt 2024-2032 (andel)
Stäket	2 089	2%	263	2%	824	7%
Kallhäll	14 415	17%	2 068	12%	-1 043	-8%
Norra Jakobsberg	12 518	15%	1 674	9%	-660	-5%
Västra Jakobsberg	8 854	10%	2 428	13%	177	1%
Södra Jakobsberg	11 440	13%	2 610	14%	-589	-5%
Viksjö	15 444	18%	-61	0%	-775	-6%
Skälby	8 288	10%	949	5%	345	3%
Barkarby	12 938	15%	7 992	44%	14 307	114%
Restområde	344	0%	197	1%	-41	0%
<b>Järfälla kommun</b>	<b>86 330</b>	<b>100%</b>	<b>18 120</b>	<b>100%</b>	<b>12 545</b>	<b>100%</b>

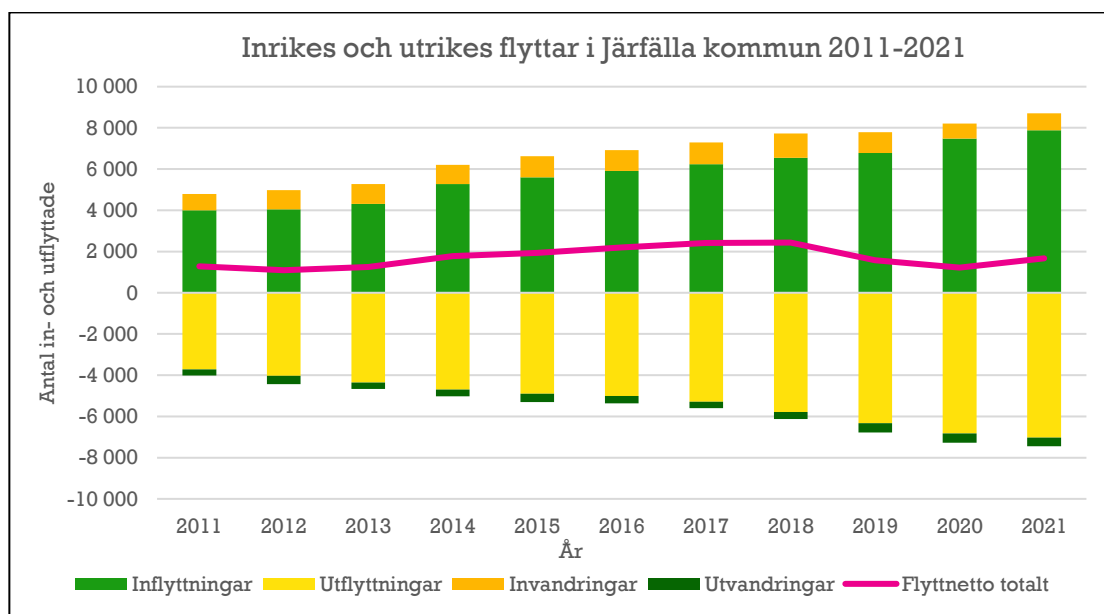


Figur 5. Befolkningsökning 2012-2023 samt prognostiserad befolkningsökning fram till år 2032 per kommundel (Statisticon, 2024)

## 1.2. In- och utflyttningsmönster

Det är fler som flyttar till kommunen än som flyttar ut från kommunen. År 2022 var flyttnettot 1 800 personer. Järfälla har högst flyttnetto i länet följt av Haninge (cirka +1 500) och Sigtuna (cirka +1 300). Stockholm, som tidigare legat högst, har nu ett negativt flyttnetto på -380 personer.<sup>4</sup>

Figur 6 visar att det årsvisa flyttnettot i Järfälla, det vill säga inflyttande minus utflyttande, har varit positivt under tioårsperioden 2011-2021. De som flyttar inrikes in och ut ur kommunen har ökat över tid. Eftersom fler har flyttat in har Järfälla haft en befolkningsökning om cirka 1 000-2 500 personer per år under perioden 2011-2021. Flyttströmmarna utrikes är avsevärt lägre, men nettot har varit på ungefär samma nivå under hela perioden och har ett medeltal på omkring +500 personer per år.<sup>5</sup>



Figur 6: Flyttnetto samt inrikes- och utrikesflyttar i Järfälla 2011-2021 (Tyréns, 2022)

Ett generellt flyttmönster för Järfälla är en omfattande inflyttning från Stockholms stad och även närliggande nordliga Stockholmskommuner, samtidigt som svagare flyttströmmar går ut från Järfälla kommun i riktning norrut mot kommuner som Norrtälje, Håbo och Upplands-Bro.<sup>6</sup> Högst flyttnetto har Järfälla mot Stockholm (+1 137) och lägst mot Upplands-Bro (-87). Flyttar från Stockholms stad står för ungefär två tredjedelar av det positiva flyttnettot i kommunen. I takt med att bostadsbyggandet i Järfälla har ökat har också inflyttningen från Stockholm ökat.

Den inrikes inflyttningen speglar den befintliga befolkningen, med en stor andel inflyttande vuxna med barn. Det sker även en utflyttning av unga och äldre vuxna.

<sup>4</sup> Evidens, 2023

<sup>5</sup> Tyréns, 2022

<sup>6</sup> Tyréns, 2022





Utrikes flyttnettot, som är en liten del av den totala nettoinflyttningen har en mer varierande åldersstruktur.<sup>7</sup>

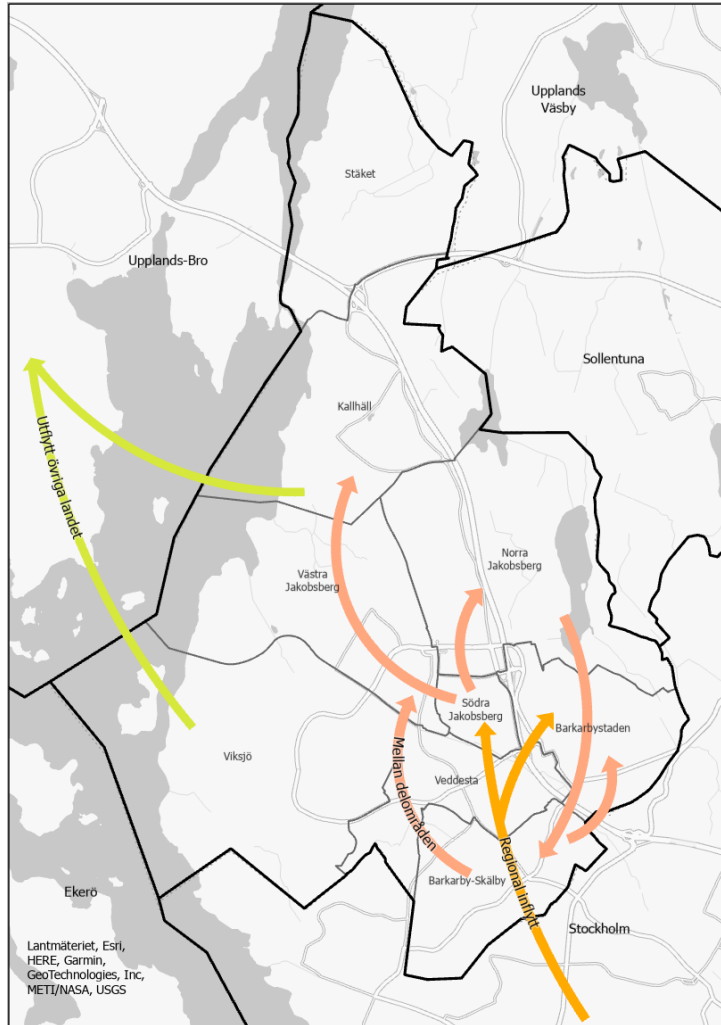
Tabell 2: Flyttningar 2022 (SCB, 2023d).

<b>Antal inflyttningar</b>	<b>+9 643</b>
från övriga kommuner i länet	+6 871
från övriga län	+1 786
från utlandet	+983
<b>Antal utflyttningar</b>	<b>-7 842</b>
till övriga kommuner i länet	-5 463
till övriga län	-1 877
till utlandet	-502
<b>Flyttningsnetto</b>	<b>+1 801</b>

Flyttmönster i kommunen visas på ett förenklat sätt i kartan i figur 7. Från regionen sker inflyttning till flera områden men särskilt Barkarbystaden och Södra Jakobsberg. De största nettoflyttströmmarna inom kommunen går från Södra Jakobsberg till Norra Jakobsberg och Kallhäll, samt från Barkarby-Skälby till Barkarbystaden och Västra Jakobsberg. Samtidigt så kommer de som flyttar in till kommunen ofta söderifrån, från Stockholms stad, Solna och Sundbyberg och de som flyttar ut flyttar ofta till Upplands Bro och Enköping. Sammanfattningsvis finns därför en tendens till att flyttar sker norrut. Det finns dock flyttströmmar även inom kommunen.

---

<sup>7</sup> Tyréns, 2022



Figur 7: Förenklad karta över flyttmönster i Järfälla (Tyréns, 2022)

Tabell 3 visar en prognos för befolkningsökningen uppdelat på olika åldrar. Den största befolkningsökningen förväntas vara vuxna i åldern 25–44 år som förväntas öka med 18 procent (4 581 personer) från 2023–2032. Det motsvarar 37 procent av den totala befolkningsökningen. Totalt förväntas cirka 2 000 fler barn (0–18 år) bo i kommunen år 2032. Det motsvarar 16 procent av den totala befolkningsökningen.

Även åldersgruppen 80–100 år sticker ut då denna grupp förväntas öka med 27 procent (cirka 1 108 personer) till år 2032 jämfört med år 2023.

Tabell 3: Befolkningsprognos för Järfälla kommun 2023–2032 uppdelat på åldersklasser (Statisticon, 2024)

Ålder	Befolkning 2023	Befolkning 2032 (prognos)	Ökning 2023–2032 (antal)	Ökning 2022–2032 (%)	Prognos 2022–2032 (andel av total ökning)
<b>0-5</b>	6 241	7 108	867	14%	7%
<b>6-9</b>	4 397	4 625	228	5%	2%
<b>10-12</b>	3 217	3 496	279	9%	2%
<b>13-15</b>	3 279	3 550	271	8%	2%
<b>16-18</b>	3 236	3 557	321	10%	3%



<b>19-24</b>	5 963	6 756	793	13%	6%
<b>25-44</b>	25 945	30 526	4 581	18%	37%
<b>45-64</b>	20 225	23 363	3 138	16%	25%
<b>65-79</b>	9 676	10 635	959	10%	8%
<b>80-100</b>	4 151	5 259	1 108	27%	9%
<b>Totalt</b>	<b>86 330</b>	<b>98 876</b>	<b>12 545</b>		<b>100%</b>

### 1.3. Bostadsmarknaden

De övergripande strukturer som går att se i demografin går även att utläsa i bostadsbeståndet. Barkarby-Skälby och Stäket är utpräglade barnfamiljsområden medan Viksjö är ett område som genomgår ett generationsskifte. Dessa områden består till stora delar av småhus och fler barnfamiljer söker sig till Viksjö i och med att den äldre befolkningen lämnar småhusen. I dagsläget är rörligheten i vissa befintliga småhusområden låg vilket försvårar för en generationsväxling och tillgängliggörandet av småhus. En generationsväxling kan möjliggöras genom att planera för och tillgängliggöra attraktiva bostäder för de som bor i Viksjö idag, genom att till exempel bygga seniorbostäder.<sup>8</sup>

Under och efter pandemin har marknaden dessutom efterfrågat en annan typ av bostäder, enligt en studie från 2021<sup>9</sup>. De som har möjlighet efterfrågar större ytor och extra rum för arbetsplats hemma då man spenderar mer tid i hemmet och arbetar helt eller delvis hemifrån. I studien beskrivs Järfälla som en pendlingskommun nära storstad, vilket är en av de kategorier av kommuner som haft ett positivt flyttnetto under pandemin. Flyttströmmarna tolkas gå mot platser med ett utbud av villor, närhet till natur samt anknytning till lokala arbetsmarknadskärnor men till rimliga kvadratmeterpriser. Priserna per kvadratmeter var under en period högre för större bostäder än för mindre. Det tyder på en utbudsbrist vilket förklaras av att marknaden erbjudit yteffektiva lägenheter under lång tid. En lägenhet om tre rum och kök kan i nyproduktion innan pandemin vara så liten som 65 kvm i attraktiva lägen, att jämföra med hyressättningsmodellens normlägenhet som är 77 kvm, för tre rum och kök.

Befolkningsstrukturen och befolkningsprognosen visar på att Järfälla är en attraktiv kommun för barnfamiljer och ser ut att fortsätta vara så även 2050. Trots detta och att det finns en tendens att marknaden efterfrågar större bostäder så har en majoritet av de bostäder som tillkommit de senaste åren varit mindre lägenheter med ett till två rum. Det kan noteras i sammanhanget att Projekt Barkarbystaden i sitt prognosarbete använder sig av nyckeltalet 80 kvm ljus BTA per lägenhet när det verkliga antalet lägenheter inte ännu är känt. Det motsvarar en bostadsarea om ca 62 kvm i snitt. Det nya nyckeltalet är en anpassning till den bostadsproduktion som marknaden generellt erbjudit i detta läge. För kommunen som helhet har nyckeltalet 100 kvm BTA (ca 78 kvm BOA) per lägenhet använts vid långsiktiga prognoser.

<sup>8</sup> Tyrens, 2022

<sup>9</sup> Sweco, 2021

## Flyttkedjor

I Evidens rapport *Flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden* från november 2021 studeras ett flertal nyproduktionsprojekt inom ”Stockholmsregionen” (se definition i rapporten). Utredaren har följt flyttkedjan från den nyproducerade lägenheten bakåt tills dess att kedjan slutar för att se hur många och vilka bostäder som frigörs. Slutsatsen är kortfattat att en nyproducerad lägenhet om 3 rum och kök eller större i ett centralt läge i Stockholmsregionen skapar längst flyttkedjor och ger den största rörligheten på bostadsmarknaden. Värt att notera är att skillnaden är liten mellan upplåtelseformerna hyresrätt eller bostadsrätt. Rapporten visar också att långa flyttkedjor och stor rörlighet ökar möjligheten för hushåll med låga inkomster och bostadsmarknadens debutanter att få tillgång en bostad. Det är således inte byggande av små lägenheter som ger dessa hushåll en bostad de har råd att efterfråga. Ett antagande är att marknaden (på grund av efterfrågan från köpstarka hushåll) en tid framöver erbjuder större bostäder i attraktiva lägen som ger effekter på flyttkedjor och lättar på inlåsnings på bostadsmarknaden.

Enligt Boverket<sup>10</sup> har flyttkedjeeffekter använts som argument för att inrikta nyproduktionen på förhållandevis välbärgade hushåll, som efterfrågar stora bostäder i attraktiva lägen. Detta för att genom flyttkedjor så småningom frigöra billigare bostäder för hushåll som har sämre ekonomiska förutsättningar men ett mer akut behov av bostad. Större bostäder ger generellt sett längre flyttkedjor men det finns ingen garanti för att kedjan når de hushåll som har störst eller mest akut behov av en bostad. Det finns däremot ingen samstämmighet när det gäller vilken eller vilka upplåtelseformer som leder till längst flyttkedjor.

### 1.4. Marknadsförutsättningar

Förutsättningarna på bostadsmarknaden regleras av efterfrågan på bostäder och en möjlighet att producera en bostad på marknadsmässiga villkor. Efterfrågan varierar med hushållens tillgångar och betalningsvilja för sitt boende. Tillgången på bostäder varierar med producenternas möjlighet att tillgodose efterfrågan med godtagbar marginal utifrån kostnadsläget att producera. Det antal bostäder som efterfrågas och som kan produceras på en viss marknad kallas för marknadsdjup.

Under de senaste tio åren har det i Järfälla i genomsnitt producerats cirka 800 bostäder per år och upp mot 1 500 under toppåret 2022. I dagsläget finns en portfölj (planbank) med cirka 14 000 möjliga bostäder fördelade på läge, upplåtelseform och möjligt färdigställande fram till 2032<sup>11</sup>. Totalt innebär det en *möjlig* bostadsproduktion på nästan 1 000 bostäder per år, det vill säga en bit över genomsnittet för de senaste tio åren. Jämfört med möjligt byggande ligger det mer *troliga* byggandet på ca två tredjedelar av de prognostiserade bostäderna<sup>12</sup>. Evidens bedömning (2023) är att var tredje planerad bostad för 2025 och 2026 kommer skjutas på framtiden. Effekten beror på fallet i marknadsdjup för bostadsrätter.

---

<sup>10</sup> Boverket, 2020a

<sup>11</sup> Evidens, 2023

<sup>12</sup> Evidens, 2023

Marknadsdjup för bostadsrätter i flerfamiljshus har fallit under 2022 och 2023 men prognosen framåt visar på ett svagt stigande marknadsdjup fram till 2030. Precis som för bostadsrätten har marknadsdjupet för småhus fallit under 2022 vilket dock inte beräknas påverka framtida planerade produktionsvolymerna. Marknadsdjupet för hyresrätter i kommunen ser annorlunda ut. Det tapp i marknadsdjup som observerats bland bostadsrätterna går inte att observera för hyresrätterna. Utmaningen med att nå en varaktig hög produktion av hyresrätter ligger snarare i kalkylförutsättningarna på utbudssidan. Beräkningar av byggrättsvärde för 2025 och 2026 för hyresrätterna visar att marknadsförutsättningarna är svaga. Kalkylerna för bostadsrätterna ser bättre ut. Hyresrättsproduktionen under de senaste åren indikerar en normhyra på cirka 2 000 kr/kvm. Att generera positiva projektkalkyler på en sådan hyresnivå får anses som mycket utmanande i dagsläget.<sup>13</sup>

Då Barkarbystaden bidrar med den största delen av bostäderna i kommunen och har en hög utbyggnadstakt, finns det utmaningar vad gäller att få till en jämn utbyggnadstakt i kommunen, inte minst kopplat till de förseningar som riskerar att skapa produktionstoppar vilket tillfälligt riskerar att mätta det lokala marknadsdjupet.

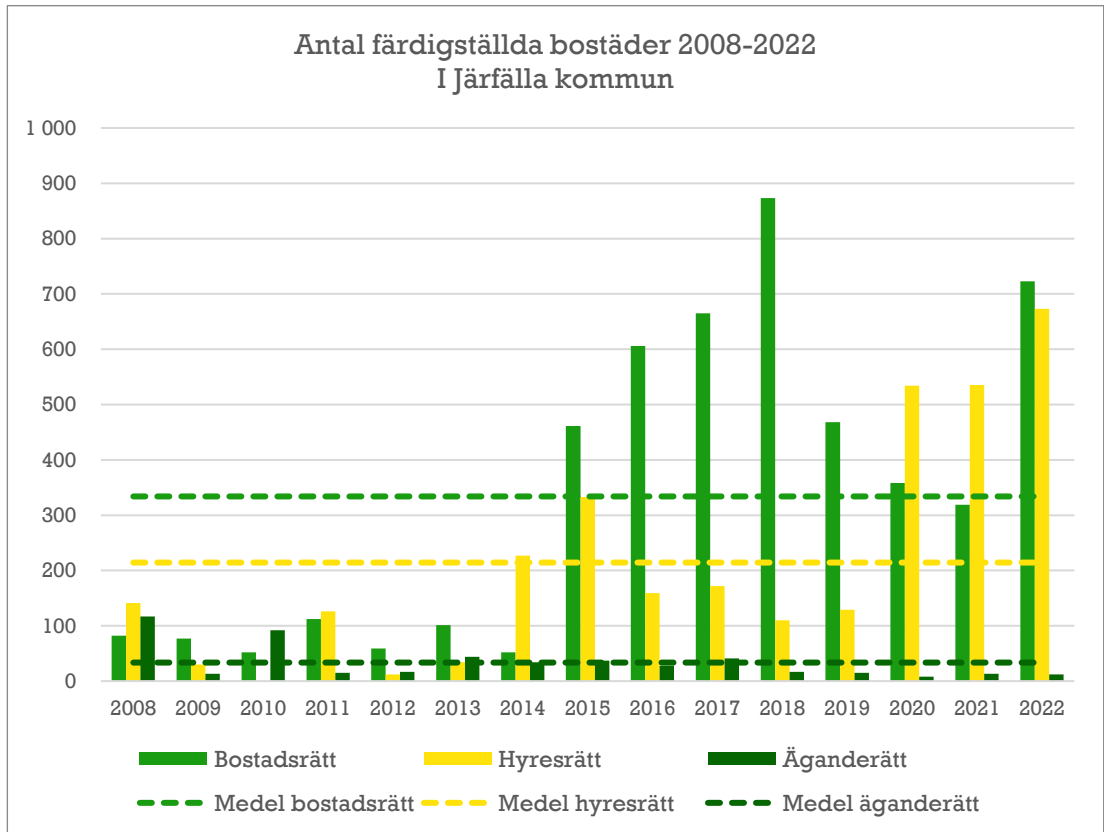
### **Ändrade förutsättningar för bostadsbyggandet**

Sedan 2010-talet har bostadsbyggandet i kommunen ökat drastiskt, i samband med att Barkarbystaden byggs ut. Figur 8 och 9 visar utvecklingen av bostäder under perioden 2008-2022. Byggandet fokuserade fram till 2017–2018 framför allt på bostadsrätter. Efter införandet av det skärpta amorteringskravet 2018 försämrades hushållens möjligheter att efterfråga bostadsrätter. Med fallande räntor och fallande direktavkastningskrav under den senare delen av perioden så har också möjligheterna att producera hyresrätter förbättrats, vilket har inneburit en ökad hyresrättsproduktion i kommunen. Sammantaget har det inneburit att hyresrättsens roll blivit viktigare i slutet av tidsperioden.<sup>14</sup>

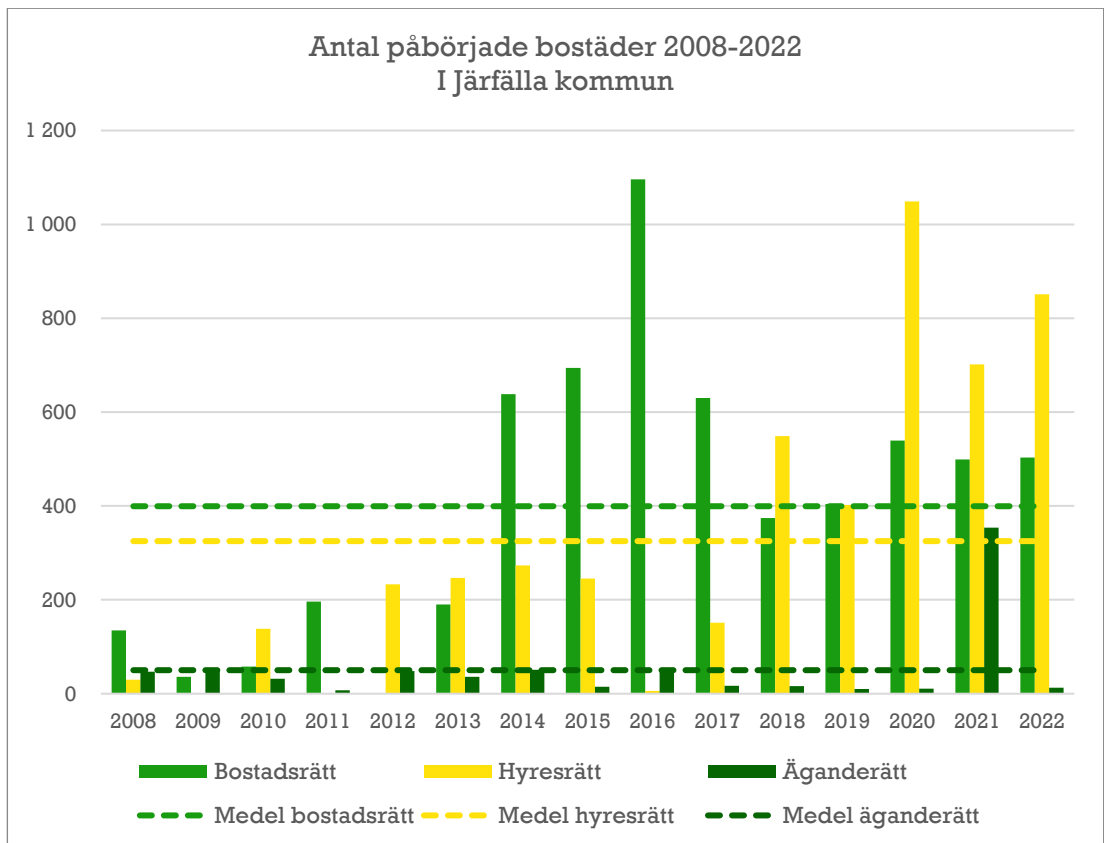
---

<sup>13</sup> Evidens, 2023

<sup>14</sup> Evidens, 2023



Figur 8. Färdigställda bostäder i kommunen. (Evidens, 2023. Bearbetning av data från SCB).



Figur 9. Påbörjade bostäder i kommunen. (Evidens, 2023. Bearbetning av data från SCB).



Som tidigare nämnts har bostadsmarknaden drabbats hårt till följd av det ekonomiska läget under 2022–2023 med stigande räntor, inflation och ökade kostnader. Detta har lett till kraftigt dämpat bostadsbyggande som riskerar osålda bostadsrätter, samt hushåll som får mindre marginaler att efterfråga nyproduktion. Länsstyrelsen i Stockholm bedömde att så lite som 4 000 bostäder skulle påbörjas i regionen under 2023, vilket innebar en minskning med 70 procent jämfört med år 2022<sup>15</sup>. Länsstyrelsens analys är att effekten av det dämpade bostadsbyggandet kommer att ses omkring år 2026–2027, då endast ett litet antal bostäder kommer stå färdigställda. Då riskerar bostadsbristen att vara ännu större.

Många av de som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden idag har arbete, men inte tillräcklig stark ekonomi för att klara av lån med höga räntor eller höga nyproduktionshyror<sup>16</sup>. Detta har lett till att många som arbetar i regionen idag får pendla långa avstånd<sup>17</sup> och att många valt att bosätta sig utanför regionen men behålla sitt arbete i Stockholm<sup>18</sup>. Det gäller ungdomar och studenter men även barnfamiljer och människor i yrkesför ålder, i många fall med samhällsviktiga yrken.

Trots att nyproduktion är välbehövlig har den visat sig ha begränsad effekt som generell lösning på bostadsbristen. I Stockholms län saknar 70 procent av hushållen möjlighet att köpa en nybyggd bostadsrätt, omkring 60 procent har inte råd med en ny hyresrätt och 90 procent har inte råd med ett nytt småhus. En del av problematiken som lyfts fram är att bostäderna som färdigställs inte matchar behoven.<sup>19</sup>

---

<sup>15</sup> Länsstyrelsen Stockholm, 2023b

<sup>16</sup> Länsstyrelsen Stockholm, 2023a

<sup>17</sup> Stockholms Handelskammare, 2021

<sup>18</sup> Länsstyrelsen Stockholm, 2023b

<sup>19</sup> Länsstyrelsen Stockholm, 2023b

## 2. BOSTADSBESTÅND OCH SOCIOEKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Detta avsnitt beskriver hur befolkningen och bostadsbeståndet i Järfälla ser ut idag med fokus på socioekonomiska förutsättningar och åldersfördelning. Därefter följer en nulägesbild av både det kommunövergripande bostadsbeståndet och Järfällahus ABs utbud. Slutligen återges hur Järfällaborna upplever sina boenden, baserat på medborgarundersökningen och Järfällahus ABs hyresgästenkät.

### 2.1. Bostadsbestånd

Bostadsbeståndet är sammankopplat med den socioekonomiska segregationen eftersom inkomstnivåer spelar stor roll för vilken typ av bostad som en person kan efterfråga. Om olika bostadsområden präglas av en koncentration av en viss typ av upplåtelseform eller hustyp så bidrar därför bostadsmarknaden till att förstärka segregationen.<sup>20</sup> Utvecklingen av bostadsbeståndet i Järfällas olika kommundelar och bostadsområden kan därför ha inverkan på utvecklingen av den socioekonomiska segregationen i kommunen.

#### Boende efter hustyp och upplåtelseform

Järfälla kommuns bostadsbestånd om drygt 37 000 bostäder präglas av bostadsrätter som upplåtelseform där nästan hälften av beståndet (43 procent) är bostadsrätter. Därefter följer hyresrätter (31 procent) och äganderätter (26 procent). Beståndet av äganderätter i Järfälla är högre än i Stockholms län (22 procent) medan beståndet av hyresrätter är lägre än i länet (36 procent). I kommunen utgörs 66 procent av bostäderna av lägenheter i flerbostadshus och en tredjedel är småhus. Detta liknar fördelningen av hustyper i hela länet, med skillnaden att Järfälla har en högre andel småhus (30 procent i Järfälla, 25 procent i länet) och en något lägre andel flerbostadshus (66 procent i Järfälla, 69 procent i länet) och specialbostäder (3 procent i Järfälla, 5 procent i länet).

Tabell 4: Antal lägenheter efter hustyp och upplåtelseform i Järfälla kommun 2022 (SCB, 2023d).

Hustyp	Upplåtelseform			Totalt	Andel hustyp
	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt		
Småhus	432	1 361	9 606	11 399	30%
Flerbostadshus	9 739	14 779	80	24 598	66%
Övriga hus*	134	82	0	216	1%
Specialbostäder**	1 172	43	0	1215	3%
<b>Totalt</b>	<b>11 477</b>	<b>16 265</b>	<b>9 686</b>	<b>37 428</b>	<b>100%</b>
<b>Andel upplåtelseform</b>	<b>31%</b>	<b>43%</b>	<b>26%</b>	<b>100%</b>	

\* Övriga hus avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter.

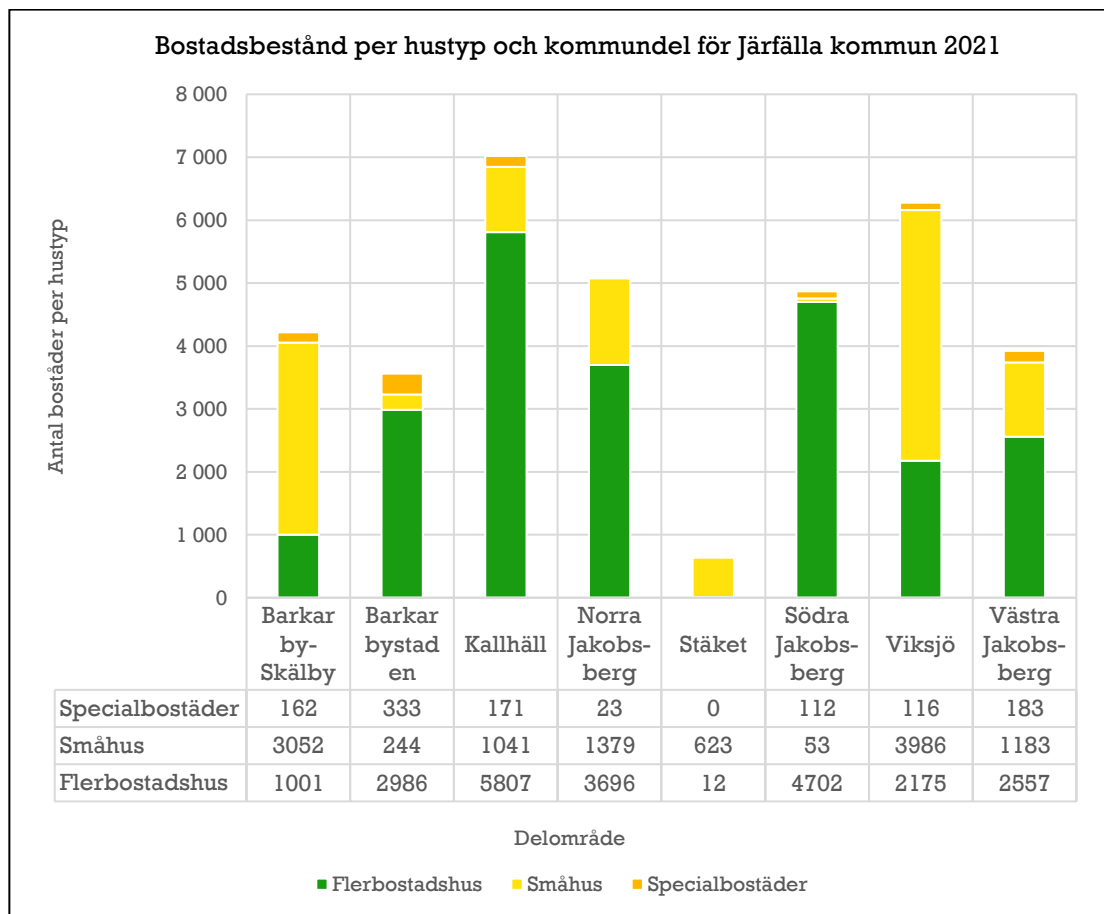
\*\* Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

När fördelningen av upplåtelseformer och hustyper bryts ner på kommunnivå så framgår det att beståndet varierar mycket mellan de olika områdena, vilket går att se i Figur 10 och 11 nedan. I Barkarby-Skälby, Stäket och Viksjö är en majoritet av

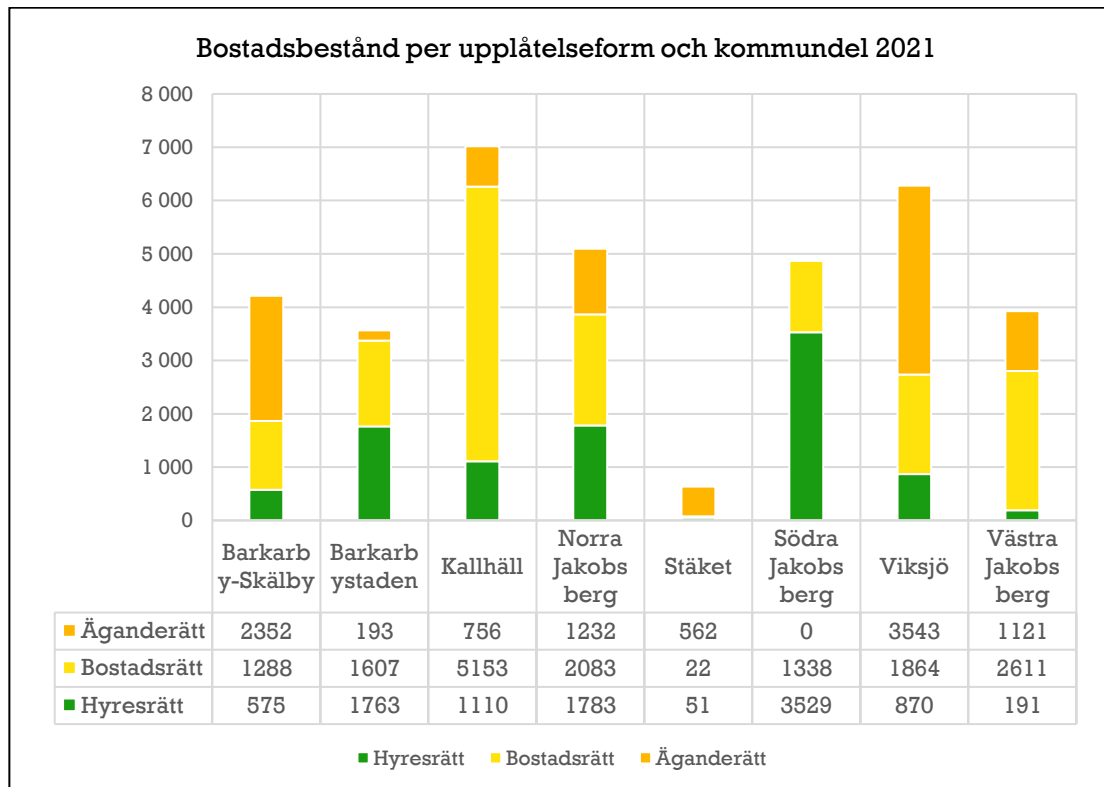
<sup>20</sup> Regeringskansliet, 2023

bostäderna småhus och mer än 50 procent av bostäderna består av äganderätter. I Barkarbystaden och Södra Jakobsberg finns istället inga småhus utan där är flerbostadshus den absolut vanligaste hustypen. Även i resterande kommundelar är lägenheter i flerbostadshus vanligast men där finns även ett betydande inslag av småhus. Värt att notera är den förhållandevis stora andelen specialbostäder i Barkarbystaden.

Vad gäller upplåtelseformer så är en majoritet av bostäderna bostadsrätter i Västra Jakobsberg och Kallhäll medan det i Barkarbystaden och Norra Jakobsberg är relativt jämt fördelat mellan hyresrätt och bostadsrätt. Det är endast i Södra Jakobsberg som majoriteten av bostäderna är hyresrätter.



Figur 10. Bostadsbestånd per hustyp uppdelat på flerbostadshus, småhus och specialbostäder per kommundel 2021 (Tyréns, 2022)



Figur 11. Bostadsbestånd per upplåtelseform uppdelat på hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt per kommundel 2021 (Tyréns, 2022)

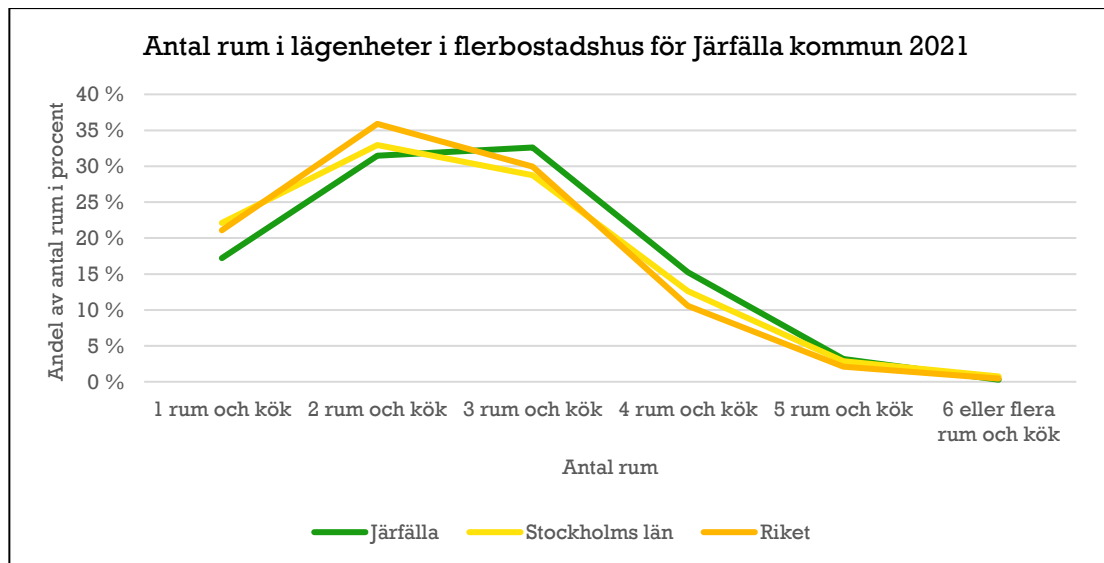
### Bostädernas och hushållens storlek och kostnad

I Järfälla omfattar en majoritet av hushållen en till tre personer (77 procent) och nästan fyra av tio av hushåll i Järfälla kommun består av en person. Det är däremot betydligt fler antal personer som bor i stora hushåll jämfört med de mindre hushållen. Fördelningen mellan hushållstorlekar är i stort sett densamma som i hela länet. En skillnad är att andelen hushåll med en person är något lägre och andelen hushåll med sex eller fler personer är något högre jämfört med i Stockholms län i helhet.

Tabell 5: Hushållsstorlekar i Järfälla och Stockholms län år 2022 (SCB, 2023d)

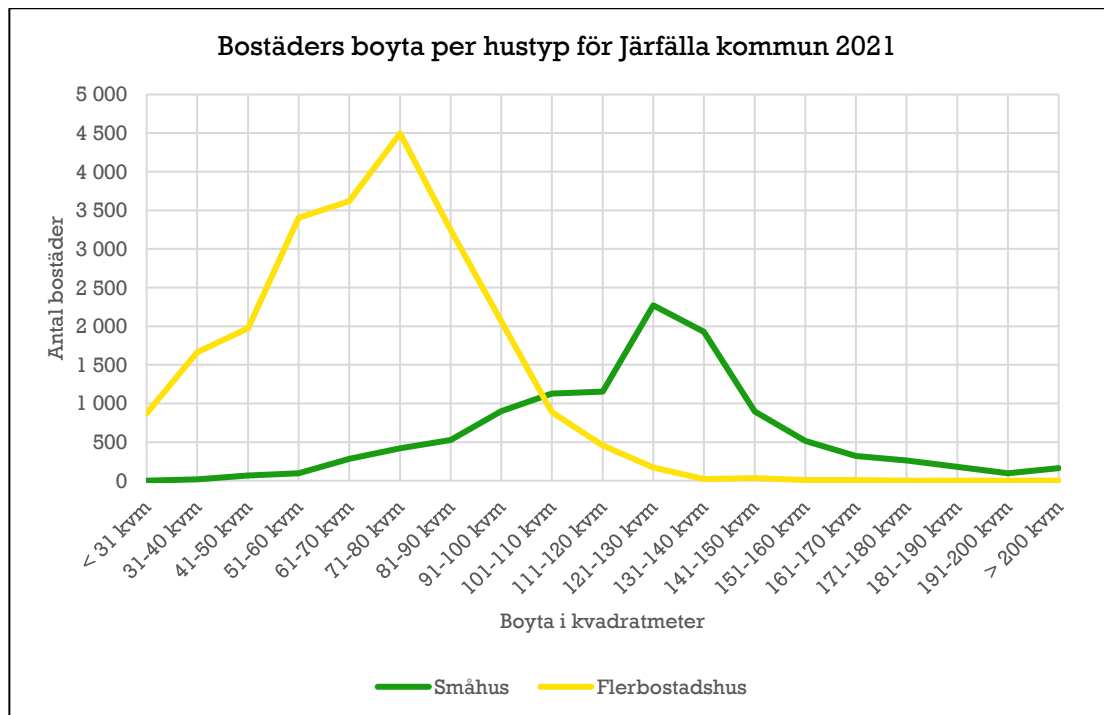
Hushållsstorlek	Antal hushåll i Järfälla	Andel av samtliga hushåll i Järfälla	Antal hushåll i Stockholms län	Andel av samtliga hushåll i Stockholms län
<b>1 person</b>	13 526	37%	436 112	40%
<b>2 personer</b>	9 642	27%	299 961	27%
<b>3 personer</b>	4 804	13%	139 828	13%
<b>4 personer</b>	4 915	14%	138 506	13%
<b>5 personer</b>	2 046	6%	50 203	5%
<b>6 personer</b>	697	2%	14 806	1%
<b>7+ personer</b>	490	1%	10 453	1%
<b>Totalt</b>	<b>36 120</b>	<b>100%</b>	<b>1 089 869</b>	<b>100%</b>

I figur 12 går att se fördelningen av bostadsstorlekar i Järfälla jämfört med länet och riket. Järfälla har en något större andel treor och fyror och lägre andel mindre bostäder.



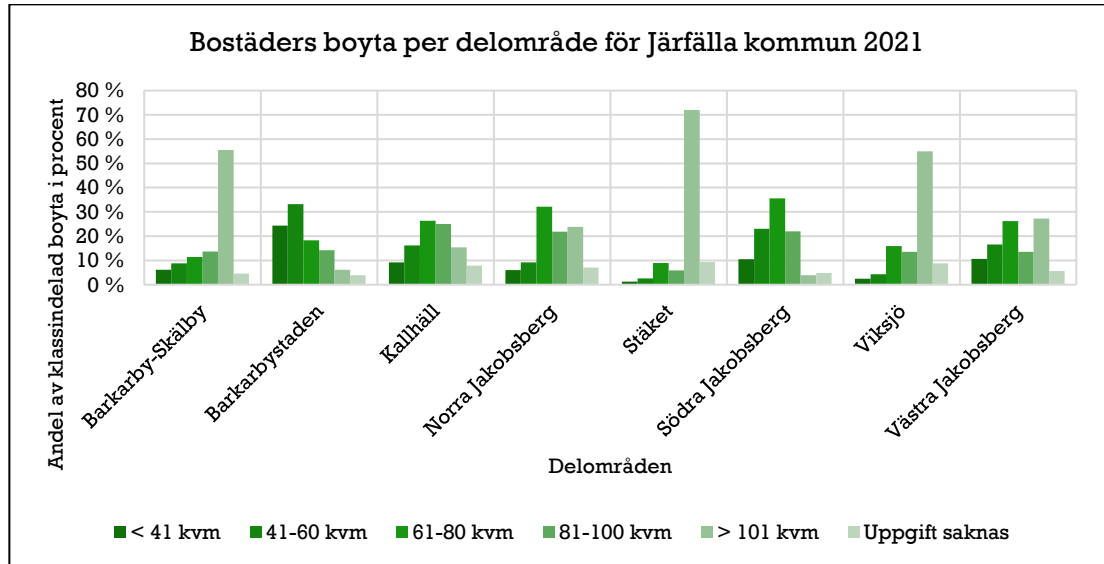
Figur 12 Antal rum i lägenheter i flerbostadshus för Järfälla kommun jämfört med Stockholms län och riket 2021 (Tyréns, 2022)

I Järfälla kommun är det vanligast att lägenheter i flerbostadshus har en boyta mellan 71-80 kvm och småhus 121-130 kvm. I Figur 13 går det att se att fördelningen för lägenheter i flerbostadshus har en tämligen snäv fördelning av boyta där ungefär två tredjedelar (~15 000) av lägenheterna är i storleksspannet 51-90 kvm. För småhusen är fördelningen mer spridd men de flesta småhusen ligger i intervallet 91-150 kvm.



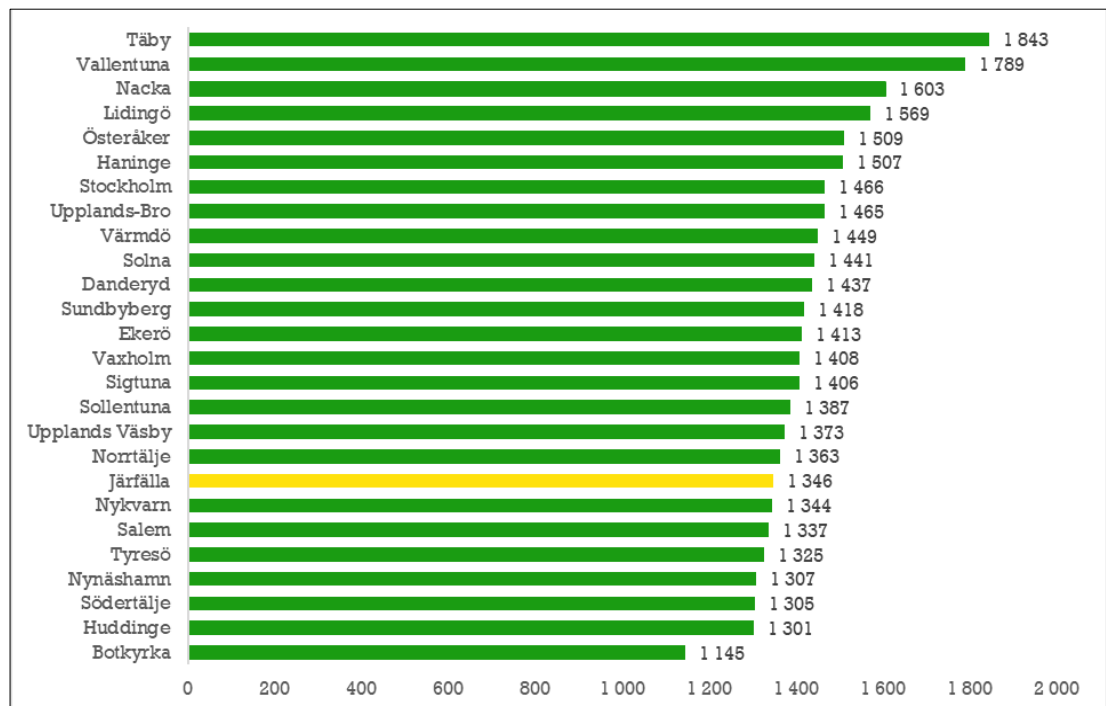
Figur 13: Bostäders boyta per hustyp uppdelat på småhus och flerbostadshus för Järfälla kommun (Tyréns, 2022)

När det gäller fördelningen av bostädernas boyta mellan olika kommundelar i Järfälla så följer fördelningen till stor del andel småhus och flerbostadshus. I figur 14 går det att se att de kommundelar som har en hög andel småhus (Barkarby-Skälby, Stäket och Viksjö) också har en hög andel stora bostäder sett till boyta. I Kallhäll samt Norra, Södra och Västra Jakobsberg är bostadsbeståndet varierat sett till bostadsstorlek, medans bostadsbeståndet i Barkarbystaden framförallt utgörs av mindre lägenheter där 57 procent av lägenheterna är mindre än 60 kvm.



Figur 14: Bostäders boyta per kommundel 2021 (Tyréns, 2022)

Som framgår av diagrammet nedan så är medelårshyran per kvm år 2022 i Järfälla 1 346 kr vilket innebär att nivån ligger i det nedre segmentet i Stockholms län.<sup>21</sup>



<sup>21</sup> SCB, 2023d



Figur 15: Medelårshyra per kvm i Stockholms län 2022 (SCB, 2023d)

Genomsnittspriset för sålda hus i Järfälla år 2022 var 6 404 000 kr vilket kan jämföras med genomsnittet för riket på 3 915 000 kr.

## 2.2. Socioekonomiska förutsättningar

Inom Järfälla kommun skiljer sig de socioekonomiska förutsättningarna åt i de olika kommundelarna och dess bostadsområden. För att mäta och jämföra de socioekonomiska förutsättningarna har SCB tillsammans med Delegationen mot segregation tagit fram ett socioekonomiskt index. Det beräknas för regionala statistikområden (RegSO) och i Järfälla finns 25 sådana områden. Indexet baseras på andel personer med låg ekonomisk standard, andel personer med förgymnasial utbildning och andel personer som har haft ekonomiskt bistånd i minst tio månader och/eller har varit arbetslösa längre än sex månader. Ju högre indexvärde desto sämre är de socioekonomiska förutsättningarna. I tabell 6 visas hur de regionala statistikområdena har delats in i respektive kommundel. De geografiska gränserna överensstämmer i stora drag men inte fullständigt. Tabellen visar också det socioekonomiska indexet i varje RegSO år 2015 och 2021. I Ålsta har det socioekonomiska indexet ökat mest mellan åren, vilket kan förstås mot bakgrunden av att området har relativt få bostäder och att både ett mottagningsboende för nyanlända och ett vård- och omsorgsboende ligger i området. Indexet har även ökat i Barkarbystaden norra och Hammaren västra. Samtidigt har det minskat i områdena Tallbohov och Ulvsättra. Dessa två områden har bland de högsta indexvärdena men att de har minskat sedan 2015 kan ses som en positiv trend.

Tabell 6: Indelning av RegSO per kommundel samt socioekonomiskt index (SCB, 2023c)

Kommundel	Regionalt statistikområde (RegSo)	Socioekonomiskt index (2015)	Socioekonomiskt index (2021)	Utveckling
Stäket	Stäket	4,7	4,8	0,1
Kallhäll	Kolarängen-Villastaden	9,5	9,3	-0,2
	Bolinder Strand	3,1	2,6	-0,5
	Centrala Kallhäll	8,5	8,0	-0,5
	Skogstorp	5,5	5,4	-0,1
	Ulvsättra	20,0	18,5	-1,5
	Lädersättra	7,4	7,7	0,3
Västra Jakobsberg	Jakobsberg västra	4,1	4,5	0,4
	Vibblaby	8,7	8,7	0,0
Norra Jakobsberg	Jakobsberg norra	5,4	5,4	0,0
	Nibble	16,6	16,4	-0,2
	Centrala Jakobsberg	13,6	14,5	0,9
Södra Jakobsberg	Hammaren västra	12,3	13,9	1,6
	Nyberg-Hammaren östra	17,6	16,5	-1,1
	Centrala Söderhöjden	27,5	26,5	-1,0
	Tallbohov	23,9	20,9	-3,0
Barkarbystaden	Ålsta	8,8	11,5	2,7
	Barkarbystaden norra	6,6	8,5	1,9
	Barkarby östra-Veddesta	7,8	8,3	0,5
Barkarby-Skälby	Barkarby västra-Skälby östra	4,8	5,0	0,2
	Skälby västra	5,2	5,6	0,4
Viksjö	Viksjö västra	5,4	5,0	-0,4
	Centrala Viksjö norra	11,9	10,7	-1,2
	Centrala Viksjö södra	6,8	6,6	-0,2
	Fjällen-Fastebol	3,4	4,7	1,3

För att få en bild av det socioekonomiska indexet per kommunedel i Järfälla så har ett genomsnitt av indexvärden för de regionala statistikområdena inom varje kommunedel tagits fram. I tabell 7 ses utvecklingen från 2015 till 2021.

Kommundelen Veddesta redovisas inte separat utan har inkluderats i Viksjö och Barkarbystaden på grund av låg befolkningsmängd. Tabellen innehåller även andra socioekonomiska indikatorer. Låg ekonomisk standard är ett relativt inkomstmått som används i Sverige för att mäta hur många som lever i hushåll med en disponibel inkomst som understiger 60 procent av medianinkomsten i landet. EU kallar samma mått för *at risk of poverty* (i risk för fattigdom).<sup>22</sup> Andel med förgymnasial utbildning omfattar de invånare som endast har studerat på grundskolenivå. Andel långtidsarbetslösa är personer som är inskrivna som öppet arbetslösa hos

Kommundel	Genomsnittligt socioekonomiskt index		Andel med förgymnasial utbildning (20-64 år)		Andel med låg ekonomisk standard (alla åldrar)		Andel långtidsarbetslösa (20-64 år)	
	2015	2021	2015	2021	2015	2021	2015	2021
<b>Stäket</b>	4,7	4,8	8%	7%	4%	5%	2%	3%
<b>Kallhäll</b>	9,0	8,6	11%	10%	11%	11%	3%	5%
<b>Västra Jakobsberg</b>	6,4	6,6	8%	8%	8%	9%	3%	5%
<b>Norra Jakobsberg</b>	11,9	12,1	13%	12%	14%	15%	6%	7%
<b>Södra Jakobsberg</b>	20,3	19,5	19%	18%	29%	27%	7%	9%
<b>Barkarbystaden</b>	7,7	9,4	9%	9%	9%	11%	4%	5%
<b>Barkarby-Skälby</b>	5,0	5,3	8%	7%	5%	5%	2%	4%
<b>Viksjö</b>	6,9	6,8	9%	9%	6%	6%	3%	4%
<b>Järfälla kommun</b>	-	-	11%	10%	11%	12%	4%	6%
<b>Stockholms län</b>	-	-	10%	8%	12%	12%	-	-

arbetsförmedlingen någon gång under året. För personer under 25 år ska de ha varit inskrivna sammanhängande minst 100 dagar och i minst sex månader.

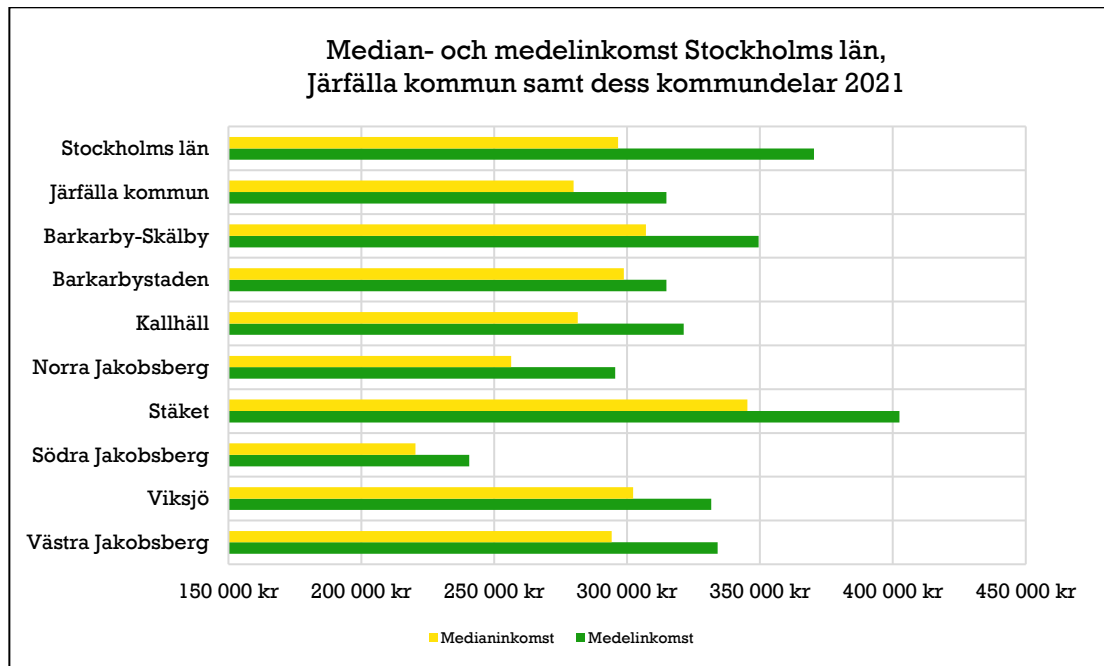
Tabell 7: Socioekonomiska förutsättningar i Järfällas kommundelar (SCB, 2023c)

Södra Jakobsberg sticker särskilt ut både sett till det genomsnittliga socioekonomiska indexet och samtliga indikatorer. Andelen med låg ekonomisk standard har visserligen minskat med två procentenheter från 2015-2021 men från redan höga nivåer. Även boende i Norra Jakobsberg har betydligt sämre socioekonomiska förutsättningar jämfört med de flesta andra kommundelar. Något att fortsatt bevaka är utvecklingen i Barkarbystaden där andelen med låg ekonomisk standard har ökat med tre procentenheter mellan 2015-2021.

Som framgår av tabell 7 så finns stora socioekonomiska skillnader mellan kommundelarna. Liknande mönster kan ses vad gäller inkomstnivåerna inom kommunen. I Södra Jakobsberg låg medelinkomsten år 2021 på omkring 240 000 kr per år medan den i Stäket låg på strax över 400 000 kr per år. Kommunen som helhet har en lägre sammanräknad förvärvsinkomst jämfört med länet. Medelinkomsten i

<sup>22</sup> SCB, 2023a

Stockholms län var år 2021 cirka 375 000 kr per år, medan samma siffra för Järfälla var 315 000 kr.<sup>23</sup>



Figur 16: Median- och medelinkomst beräknad på disponibel hushållsinkomst och viktad på hushållssammansättning (Tyréns, 2022).

Fenomenet lyckoparadoxen uppstår i områden som kännetecknas av svag socioekonomi där individer som får en förbättrad livssituation genom att få arbete eller ökade förvärvsinkomster (till deras lycka), tenderar att flytta ifrån områdena (till områdenas olycka). De nya invånarna som flyttar in har ofta låga förvärvsinkomster och på så sätt upprätthålls ett områdes socioekonomiska status, trots att många som bott i områdena har fått det bättre ekonomiskt ställt. Det här är ett mönster som kan ses i hela Stockholmsregionen. I förlängningen förstärker lyckoparadoxen de socioekonomiska skillnaderna mellan bostadsområdena i en kommun.

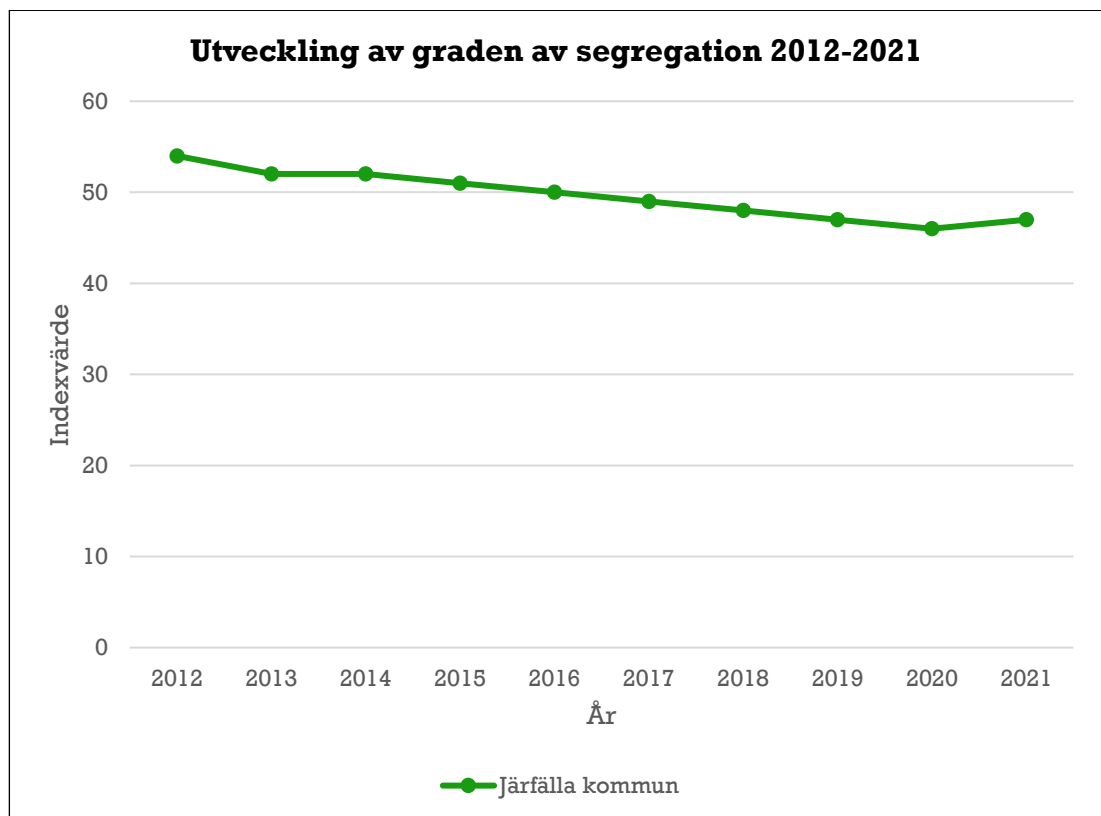
I Järfälla finns indikationer på att lyckoparadoxen förekommer. I samtliga prioriterade bostadsområden har fler förvärvsarbetande personer flyttat ut från områdena än in till områdena under perioden 2020-2021. Sannolikt påverkar bostadsutbudet och ett områdes attraktivitet om de individer som får ett förvärvsarbete väljer att flytta ifrån ett av Järfällas prioriterade bostadsområden eller inte. Det finns även andra bostadsområden som inte har socioekonomiska utmaningar men som ändå har tappat ett stort antal förvärvsarbetande invånare, där områden i Viksjö sticker ut.<sup>24</sup>

<sup>23</sup> Tyréns, 2022

<sup>24</sup> Huddinge kommun, u.å.

### 2.3. Socioekonomisk segregation

De socioekonomiska förutsättningarna påverkar en individs bostadssituation eftersom krav på förvärvsinkomster och eget kapital har stor betydelse för vilka valmöjligheter en person har att efterfråga olika typer av bostäder.<sup>25</sup> Skillnader i bosättningsmönster mellan invånare med olika inkomstgrupper kan mätas genom ett så kallat ojämlikhetsindex. Det mäter graden av socioekonomisk segregation och beskriver hur jämn eller ojämn fördelningen av den lägsta inkomstgruppen (kvintil 1) och den högsta inkomstgruppen (kvintil 5) är mellan olika bostadsområden. Indexet löper på en skala från 0–100 där värdet 0 innebär ingen segregation och värdet 100 innebär total segregation. Ju högre indexvärde, desto mer segregerad är alltså kommunen eller länet.<sup>26</sup> På nationell nivå har graden av segregation ökat markant sedan 1990-talet, från indexvärde 27 år 1990 till 42 år 2020. Under 2010 planades utvecklingen ut men sedan 2018 ökar segregationen på nationell nivå igen. Järfälla kommun hade år 2021 ett indexvärde på 47. Det är högre än de flesta närliggande kommuner och på ungefär samma nivå som Stockholms stad (indexvärde 48). År 2012 var indexvärdet i Järfälla 54 vilket innebär att en positiv utveckling har skett sedan dess.<sup>27</sup>



Figur 17: Utveckling av segregation i Järfälla kommun (Boverket, u.å.c)

<sup>25</sup> Regeringskansliet, 2023

<sup>26</sup> Boverket, u.å.c

<sup>27</sup> Boverket 2023a

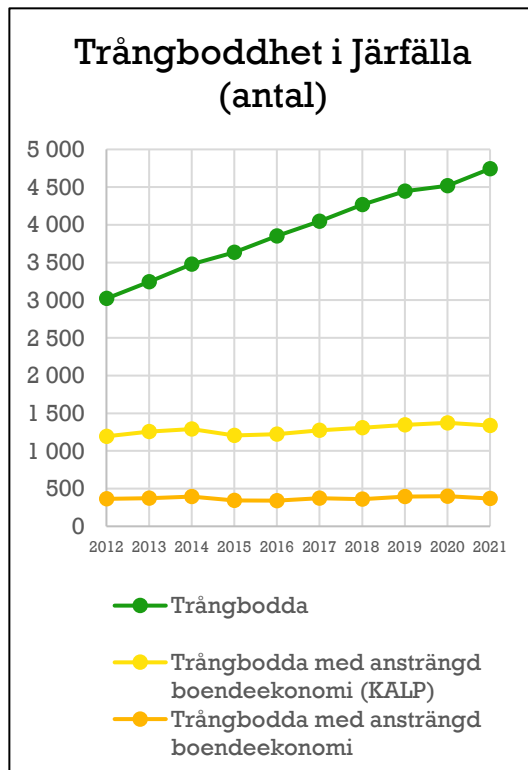
## 2.4. Trångboddhet

Trångboddhet kan definieras på flera olika sätt och det har traditionellt sett förekommit två olika normer att utgå ifrån. Enligt norm 2 räknas ett hushåll som trångbott om fler än två personer delar sovrum. Enligt norm 3 är ett hushåll trångbott om fler än en person sover i samma rum (med undantag för sammanboende vuxna). Enligt båda normerna ska hushållet dessutom ha ett kök och ett vardagsrum. I Boverkets rapport Mått på bostadsbristen används dock tre andra definitioner för olika typer av trångbodda hushåll, se tabell 8.

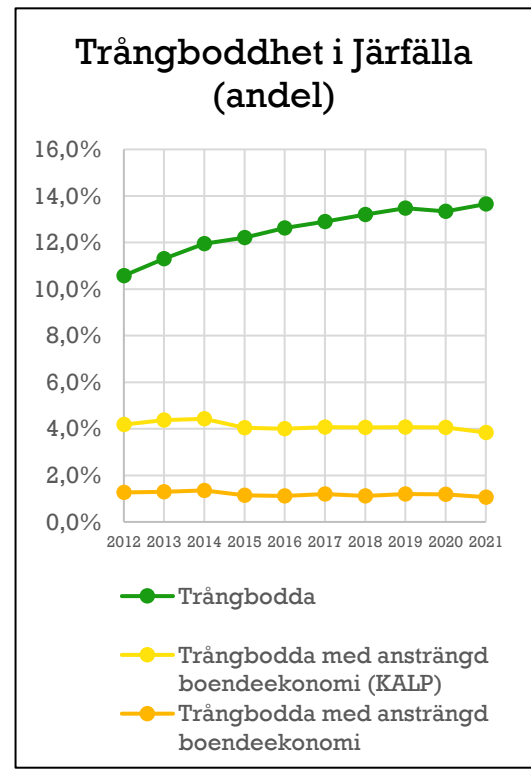
Tabell 8: Definitioner av trångboddhet (Boverket, 2023)

Definitioner av trångboddhet enligt Boverket	
<b>Trångboddhet</b>	Utöver vardagsrum och kök/kokvrå ska det finnas sovrum. Två barn under 12 år kan dela rum. Vuxna som inte är sammanboende kan inte dela sovrum. Ensamstående utan barn definieras inte som trångbodda. För de hushåll där antalet rum saknas, främst småhus, används boendeyta per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.
<b>Trångboddhet och ansträngd boendeekonomi</b>	Utöver att hushållet är trångbott så beskriver måttet ett hushålls möjlighet att betala boende och egen konsumtion. Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknat utifrån genomsnittshyror på orten, riksnormen samt ytterligare utgifter som exempelvis hushållsel och hemförsäkring. Detta mått indikerar den mest ansträngda boendeekonomin.
<b>Trångboddhet och ansträngd boendeekonomi baserad på KALP</b>	Utöver att hushållet är trångbott så beskriver måttet ett hushålls möjlighet att betala boende och egen konsumtion. Måttet utgår från samma boendeutgifter som ovan men med en högre nivå på konsumtion jämfört med det första måttet. Denna högre nivå av konsumtion baseras på bankernas KALP-kalkyler ("kvar att leva på"). Kriteriet för att ha ansträngd boendeekonomi är att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och ett genomsnitt av bankernas KALP-kalkyler.

Utvecklingen av trångboddhet enligt de tre mått som Boverket inkluderar i sin statistik för att mäta bostadsbristen återfinns i figurerna nedan.



Figur 18: Antal trångbodda hushåll 2012-2021 (Boverket, 2023).



Figur 19: Andel trångbodda hushåll 2012-2021 (Boverket, 2023).

Vad gäller andelen trångbodda hushåll så påminner Järfällas situation om den i andra kranskommuner som Upplands Väsby, Huddinge och Haninge och andelen trångbodda ligger något lägre jämfört med länet som helhet (13,7 procent i Järfälla år 2021 och 15 procent i Stockholms län). År 2012 var andelen trångbodda hushåll i Järfälla 10,6 procent. Det innebär en ökning av trångboddheten i kommunen till år 2021 där 1 722 fler hushåll är trångbodda år 2021 jämfört med år 2012. Detta innebär en ökning med 57 procent, trots att det bara utgör ungefär tre procentenheter sett till andelen.<sup>28</sup> Det kan tolkas som att det har flyttat in fler hushåll till kommunen som *inte* är trångbodda jämfört med hushåll som är trångbodda.

Antal trångbodda hushåll som dessutom har en ansträngd boendeekonomi har också ökat från år 2012 till 2021. Trångbodda hushåll enligt KALP-måttet har ökat från 1 194 till 1 335 vilket är en ökning med 12 procent. Trångbodda hushåll med mest ansträngd boendeekonomi har endast ökat från 363 till 370 hushåll vilket är en ökning med 2 procent. Sett till andelen av alla hushåll inom kommunen så har siffrorna för de som är trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi legat relativt jämnt runt 4 procent respektive 1 procent.<sup>29</sup>

Förekomsten av trångboddhet ser olika ut mellan kommundelar och regionala statistikområden, RegSO (se tabell 9 och figur 20 och 21 nedan). Den största andelen

<sup>28</sup> Boverket, 2023

<sup>29</sup> Boverket, 2023





## 2.5. Järfällaborernas upplevelser av sitt boende

Statistiska centralbyrån genomför varje år en medborgarundersökning<sup>30</sup> på uppdrag av kommunerna. Enkäter skickas ut till ett urval på 1 600 av invånarna i åldern 18 år och äldre i Järfälla kommun. I enkäten ingår ett antal frågor om boendet och boendemiljön. Resultatet visar att en majoritet är nöjda med sitt boende och det som man önskar ska förbättras är att utbudet av bostäder ska matcha efterfrågan bättre.

I april 2023 genomförde Järfällahus sin årliga hyresgästenkät. Svarsfrekvensen var cirka 50%. Ungefär 70% av de som svarat var nöjda med sitt boende i förhållande till hyran, vilket var en nedgång med 1,5% från år 2022. En ny fråga i enkäten år 2023 gällde trivsel i sitt kvarter eller bostadsområde. På den frågan så svarade 77% att de trivdes.

---

<sup>30</sup> SCB, 2023d

### **3. JÄRFÄLLAS ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSBOLAG**

#### **3.1. Ägardirektiv<sup>31</sup>**

Det allmännyttiga bostadsbolaget Järfällahus AB ägs till 100% av Järfälla kommun. Förutom genom lag och förordning regleras bolagets verksamhet och bolagets förhållande till kommunen genom bolagsordning och ägardirektiv. Bolaget ska även följa kommunfullmäktiges övergripande strategiska mål, ingångna avtal samt styrdokument och handlingsplaner där detta är tillämpligt.

Enligt ägardirektivet är ändamålet med Järfällahus verksamhet att främja bostadsförsörjningen i Järfälla kommun. Bolaget ska agera långsiktigt i samverkan med kommunen och bidra till en social, ekonomisk och ekologisk hållbar utveckling i kommunen. I ägardirektivet framhävs kommunens fokus på trygghetsarbete och fyra övergripande prioriteringar för Järfällahus beskrivs:

1. Bolaget ska arbeta för att öka tryggheten bland annat genom att bryta segregationen och öka integrationen med målet om inga utsatta områden i Järfälla senast 2032.
2. Bolaget ska renovera delar av beståndet. Vid renoveringarna ska bolaget ha ett tydligt hållbarhets- och trygghetsfokus.
3. Bolaget ska vara en aktiv aktör på Järfällas bostadsmarknad, bygga nya bostäder och dess andel hyresrätter på den lokala bostadsmarknaden inte ska minska.
4. Bolaget ska aktivt arbeta för grön omställning i syfte att minska utsläpp och effektivisera resursanvändning.

Direktivet fastställer även ett antal uppdrag som bolaget ska arbeta med. Nedan följer en sammanställning av de uppdrag som relaterar till kommunens bostadsförsörjning:

#### **Stadsutveckling**

- Vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden och aktivt medverka i utvecklingen av Järfälla kommun samt bidra till kommunens tillväxt.
- Genom produktion och förvärv samt aktiv fastighetsförvaltning tillgodose att hyresbostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god kvalitet i hela kommunen och därmed medverka till att trygga bostadsförsörjningen. Målet är att bolaget ska påbörja byggprocessen av cirka 100 allmännyttiga hyresrätter per år eller totalt 400 under mandatperioden.
- Ta ett aktivt samhällsansvar i samverkan med kommunen genom att vara en aktör i stadsdelsutvecklingsarbete och skapa trygghet och verka för social hållbarhet.
- Prioritera renovering utifrån plan.
- Enbart tillåta ombildning från hyresrätt till bostadsrätt i syfte att öka integrationen, i områdena Sångvägen, Termovägen och på Söderhöjden. Antalet ombildade lägenheter får inte överstiga antalet igångsatta projekt av nya allmännyttiga bostäder.

---

<sup>31</sup> Ägardirektiv för Järfällahus AB, 2023

### **Bolaget och ekonomi**

- Renovera i befintligt bestånd i en nivå som säkerställer fastigheternas marknadsvärde och hyresgästernas rätt till ändamålsenliga bostäder.

### **Trygghet**

- Utredda möjligheterna att ge personer utsatta för våld i nära relationer förtur i bolagets bostadskö och verka för att inrätta ett gemensamt förturssystem (norrortskommuner) i allmännyttan för att möjliggöra byten mellan kommunerna
- Aktivt arbeta för att motverka välfärdsbrott, trångboddhet och olovlig andrahandsuthyrning

### **Social hållbarhet**

- Aktivt arbeta med att erbjuda goda inom- och utomhusmiljöer i sitt fastighetsbestånd för att bidra till förbättrad folkhälsa.
- Hålla sig väl informerade om kommunens situation avseende bostadsbehov och sociala utmaningar.
- Vara ett föredöme som samhällsägt företag när det gäller socialt ansvarstagande. Gällande de sociala kontrakten är det viktigt med en geografisk spridning i kommunen. Nya sociala kontrakt ska undvikas på Sångvägen, Termovägen och på Söderhöjden.
- Arbeta aktivt för integration och aktivt motverka segregering. Detta ska ske i dialog och nära samverkan med ansvariga i kommunen.
- Ta ytterligare steg mot målsättningen att unga upp till 26 år ska garanteras bostad

Direktivet beskriver också vikten av samverkan mellan Järfällahus och Järfälla kommun. Utöver redan befintliga samverkansformer kan nya samverkansformer upprättas i samverkan med kommunen. Bolaget ska också medverka i den kommunala planeringen genom att i pågående gemensamma projekt tillföra erforderlig kompetens och resurser för att kunna svara upp och aktivt driva arbetet framåt i enlighet med projektets mål och tidplan.

Enligt direktivet kan avsteg från affärsmässiga grunder göras om en aktivitet eller insats bedöms ha stora positiva sociala effekter och konsekvenser för bolaget och/eller för Järfälla kommun.

### **3.2. Bostadsbestånd och byggplaner**

Järfällahus äger och förvaltar drygt 5 600 lägenheter fördelade på knappt 70 fastigheter runt om i kommunen. I tabell 8 visas hur Järfällahus bestånd är fördelat inom kommunen. Bolaget har bostadsbestånd i sex av nio kommunaldelar varav en betydande majoritet (70 procent) ligger inom Norra och Södra Jakobsberg. Järfällahus sitter med i arbetet för framtagande av ny detaljplan för Barkarby centrum. Detta arbete leds av Järfälla kommun. Järfällahus har även bygggrätter på Söderhöjden, men inget styrelsebeslut har tagits för att starta ett bygge.

Tabell 10: Bostadsbestånd Järfällahus AB (Järfällahus årsredovisning, 2022)

Kommundel	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5-6 rum	Totalt	Andel av JHABs bestånd
Stäket	0	6	6	22	0	34	1%
Kallhäll	8	185	238	135	18	584	10%
Norra Jakobsberg	158	380	736	191	45	1510	27%
Södra Jakobsberg	225	704	1140	248	78	2395	43%
Viksjö	67	230	206	149	46	698	12%
Barkarby-Skälby	85	179	82	30	4	380	7%
Västra Jakobsberg	0	0	0	0	0	0	0%
Veddesta	0	0	0	0	0	0	0%
Barkarbystaden	0	0	0	0	0	0	0%
<b>Totalt</b>	<b>543</b>	<b>2 584</b>	<b>2 408</b>	<b>775</b>	<b>191</b>	<b>5 601</b>	<b>100%</b>

### 3.3. Renoveringar av Järfällahus bostäder

Järfällahus ska under 2023 starta en omfattande renovering av cirka 3 100 lägenheter. Renoveringen omfattar det äldre beståndet där husen är över 50 år gamla och därför har behov av upprustningar i olika omfattning. Eftersom renoveringsarbetet är omfattande sker det i etapper över flertalet år. Grundrenoveringen kommer att baseras på vilka behov som respektive fastighet har. Övrig renovering görs i olika nivåer utifrån hyresgästens val. Renoveringarna kommer att göras inom de bostadsområden som Järfällahus benämner som Dackehöjden, D-området, Engelbrekt, Sångvägen, Söderhöjden och Tallbohov, se figur 22 nedan. Dessa områden ligger inom kommundelarna Södra och Norra Jakobsberg. Trygghet och säkerhet är två viktiga delar i arbetet och i samband med renoveringarna kommer fastigheterna att trygghetscertifieras. Enligt ägardirektivet ska renoveringstakten ligga på en nivå som säkerställer fastigheternas marknadsvärde och hyresgästernas rätt till ändamålsenliga bostäder.



Figur 22: Järfällahus bostadsbestånd i Jakobsberg där renovering planeras (röd markering)

### 3.4. Järfällahus uthyrningspolicy och kösystem

Järfällahus strävar efter en transparent, rättvis och likvärdig uthyrningsprocess för alla intressenter vilket är anledningen till att deras köer helt och hållet bygger på kötid. Det finns inga förturer, varken sociala eller medicinska. Istället avsätts en viss andel av de lediga lägenheterna till Järfälla kommuns socialförvaltning för att fördelas via dem enligt separata avtal, se nedan. Uthyrningen sker via webbplatsen där personer kan registrera sig från den dagen de fyllt 16 år. Endast personer som bor eller arbetar i kommunen kan ställa sig i kön och ett svenskt personnummer krävs. Det går därför inte att registrera sig i kön med skyddade uppgifter. Ett kontrakt kan tecknas från den dagen en person har fyllt 18 år.

För att bli godkänd som hyresgäst behövs ett intyg på inkomst minst sex månader framåt i tiden. Alla typer av inkomster får räknas in med undantag för försörjningsstöd och kontanter. Järfällahus godkänner inte skulder hos kronofogden, betalningsanmärkningar eller tidigare hyresskulder. För att bli godkänd krävs även en inkomst som innebär att man uppnår det som kallas för förbehållsbelopp hos kronofogdemyndigheten. Borgensman godtas endast i undantagsfall. I godkännandeprocessen tas även en kreditupplysning och referenser från tidigare hyresvärdar.<sup>32</sup> Detta innebär att personer med försörjningsstöd riskerar att falla mellan stolarna när det kommer till möjligheten att efterfråga en bostad. Även personer som har haft skulder hos kronofogden eller betalningsanmärkningar riskerar att ha svårt att komma in på bostadsmarknaden.

Det finns en separat så kallad seniorkö för personer över 60 år, samt en ungdomskö för ungdomar i åldern 16-26 år. Järfällahus har ingen egen kö för studentlägenheter utan de förmedlas via Bostadsförmedlingen i Stockholm.

<sup>32</sup> Uthyrningspolicy Järfällahus AB, 2022

I maj 2023 stod cirka 11 000 personer i den externa kön. Snittkötiden innan en person får en av Järfällahus lägenheter är ungefär 7,5 år. Antalet som flyttar från sina lägenheter har minskat något, från cirka 285 stycken år 2021 till cirka 265 stycken år 2022. Det kan tyda på en minskad rörlighet bland de boende. Under 2022 flyttade också 65 hushåll inom Järfällahus bestånd via den interna kön och interna direktbyten.

### **3.5. Överenskommelse mellan Järfällahus AB och socialnämnden**

I enlighet med det allmännyttiga uppdraget finns det en överenskommelse mellan Järfällahus och socialnämndens individ- och familjeomsorg i Järfälla kommun. Överenskommelsen innebär att Järfällahus ska anvisa 20 lägenheter per år till socialnämnden upp till en gräns om max 5 procent av det totala hyresbeståndet. Parterna har förbundit sig att löpande arbeta med att omvandla befintliga sociala kontrakt till förstahandskontrakt. Överenskommelsen avser nyckeltal, principer för fördelning av sociala kontrakt, inklusive Bostad först, träningslägenhet och jourlägenheter inom verksamhetsområdet våld i nära relationer.

#### **4. BOSTADSBEHOV FÖR SÄRSKILDA OCH UTSATTA GRUPPER**

Av regeringsformen framgår att det allmänna ska trygga rätten till bostad och enligt bostadsförsörjningslagen (2000:1383) ska kommunerna skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. I lagens § 2 beskrivs att kommuner ska analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Med detta avses en analys av de grupper som av olika skäl har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Dessa svårigheter kan till exempel vara kopplade till att hushåll har särskilda behov, bristande ekonomiska förutsättningar eller saknar nätverk. Ofta omfattas grupper som av olika skäl har låg betalningsförmåga, vilket gör det svårt att få ett boende anpassat till hushållets behov.<sup>33</sup>

Kommunen har ett direkt kommunalt ansvar för boende för nedan grupper:

- Äldre personer som behöver särskilt stöd
- Personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende
- Nyanlända som anvisats till kommunen med stöd av bosättningslagen
- Asylsökande ensamkommande barn genom placering i familjehem, stödboende eller hem för vård och boende (HVB) utifrån den enskildes behov.

Enligt socialtjänstlagen ska socialnämndens arbete främja den enskildes rätt till bostad. Detta innebär dock inte en generell rätt till bostad.

Andra grupper som Boverket lyfter upp som särskilda grupper att ta hänsyn till i planeringen för bostadsförsörjning är:

- Hushåll med låg betalningsförmåga
- Trångbodda hushåll
- Hemlösa
- Äldre personer
- Personer med funktionsnedsättning
- Ungdomar och unga vuxna
- Studenter
- Nyanlända
- Ensamkommande barn och ungdomar
- Personer i behov av skyddat boende

Nedan beskrivs situationen i Järfälla kommun för samtliga grupper.

##### **4.1. Hushåll med låg betalningsförmåga**

Hushåll med låg betalningsförmåga kan ha stora svårigheter att skaffa sig en bostad, även om den inkomst man har är tillräcklig för att klara boendekostnaden.

Om man har en låg eller ingen inkomst kan försörjningsstöd för skäliga boendekostnader beviljas för att den enskilde ska kunna betala hyra. Bedömningen av hur hög boendekostnad som kan godkännas utgår från Försäkringskassans

---

<sup>33</sup> Boverket, 2022



föreskrifter om genomsnittlig och högsta godtagbara bostadskostnad, vilken revideras årligen.

Kommunen får även enligt lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter, 2 kap. §6 lämna enskilda hushåll ekonomiskt stöd i syfte att minska deras kostnader för att skaffa eller inneha en permanentbostad. Kommuner får också ställa säkerhet för att ett avtal om hyra av en bostadslägenhet fullgörs i syfte att enskilda hushåll ska få en permanentbostad med hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning, om det enskilda hushållets behov av en sådan bostad inte kan tillgodoses på annat sätt. I en promemoria som publicerades i januari 2024 föreslår Landsbygds- och infrastrukturdepartementet ett antal lagändringar<sup>34</sup>. Bland annat föreslås att det ska bli obligatoriskt för kommuner att under vissa förutsättningar tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer. Syftet är att underlätta för barnfamiljer som saknar egen bostad att kunna få tillträde till en sådan. Vidare tydliggörs att kommunala bostadsförmedlingar får förmedla bostäder som reserverats utifrån olika behov och erbjuda förturer utan att det påverkar möjligheten att ta ut köavgift av de sökande. I promemorian föreslås ett antal ändringar i exempelvis lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar och plan- och bygglagen (2010:900), samt förslag till förordning om kommunernas skyldighet att ställa hyresgaranti. Ändringarna föreslås träda i kraft 1 januari 2025 och detta blir viktigt för kommunen att följa i arbetet med implementering av bostadsförsörjningsprogrammet.

En utmaning för målgruppen är att tillgången till hyreslägenheter till en rimlig hyresnivå är begränsad varför en större tillgång skulle behövas.

Målgruppen med låg inkomst och som är i behov av försörjningsstöd godkänns idag inte som hyresgäst av det kommunala bostadsbolaget Järfällahus. Det skulle behöva ändras så att även försörjningsstöd betraktas på samma sätt som andra ersättningar som inte är inkomst från arbete, exempelvis a-kassa eller studiebidrag från CSN för att inte utgöra ett hinder att hitta en bostad som man kan betala för.

Det är viktigt att både främja nyproduktion och värna det befintliga beståndet av bostäder som är ekonomiskt överkomliga för hushåll med låga inkomster.

#### **4.2. Trångbodda hushåll<sup>35</sup>**

Som beskrivits i kapitel 2 var 13,7 procent av hushållen i Järfälla trångbodda år 2021, vilket motsvarar 4 743 hushåll. Andelen hushåll som är trångbodda och även har en ansträngd boendeekonomi är dock lägre. Cirka 4 procent av hushållen har en baskonsumtion kvar att leva på och cirka 1 procent har en ännu mer ansträngd boendeekonomi än så.

Enligt Boverkets underlag är det i Järfälla framför allt hushåll med barn som är trångbodda. Totalt var 3 600 hushåll med barn trångbodda år 2021 i Järfälla. Det gäller främst så kallade ”övriga hushåll med barn” där över 70 procent av hushållen är trångbodda och cirka 24 procent dessutom har en ansträngd boendeekonomi (KALP). En stor andel av övriga hushåll även utan barn är trångbodda i kommunen

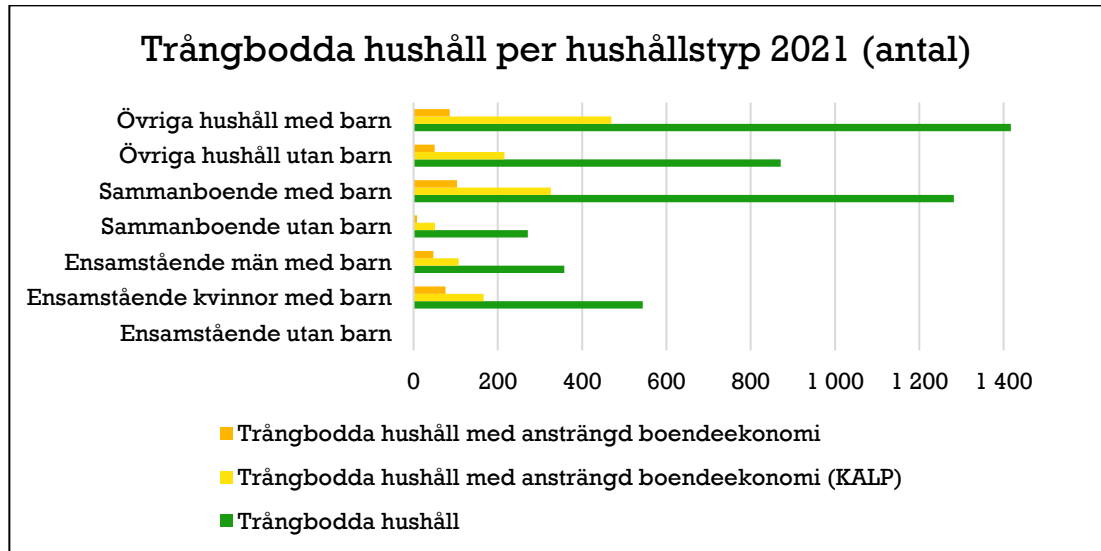
---

<sup>34</sup> <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/departementsserien-och-promemorior/2024/01/promemoria-atgarder-for-en-battare-bostadsforsorjning/>

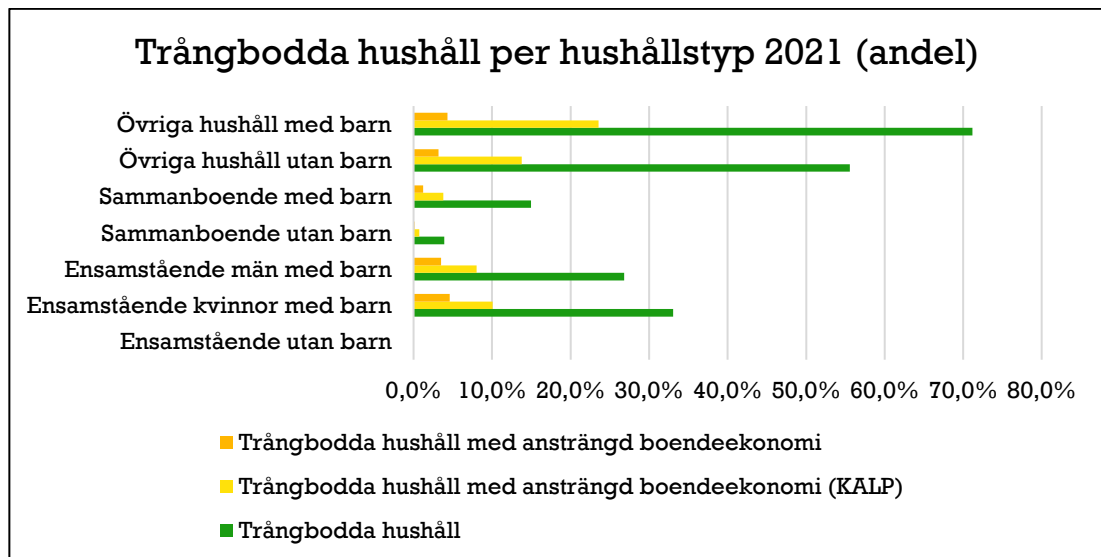
<sup>35</sup> Boverket, 2020b

(cirka 56 procent). I ”övriga hushåll” ingår hushåll där flera vuxna bor tillsammans, med eller utan barn. Det kan till exempel vara hushåll med tre generationer, kompisboende och kollektiv.

De ensamstående hushållen med barn utgör en högre andel av de trångbodda hushållen jämfört med sammanboende med barn. Däremot är det fler hushåll som är sammanboende med barn som är trångbodda sett till antalet (1 280 sammanboende hushåll jämfört med 900 ensamstående hushåll).



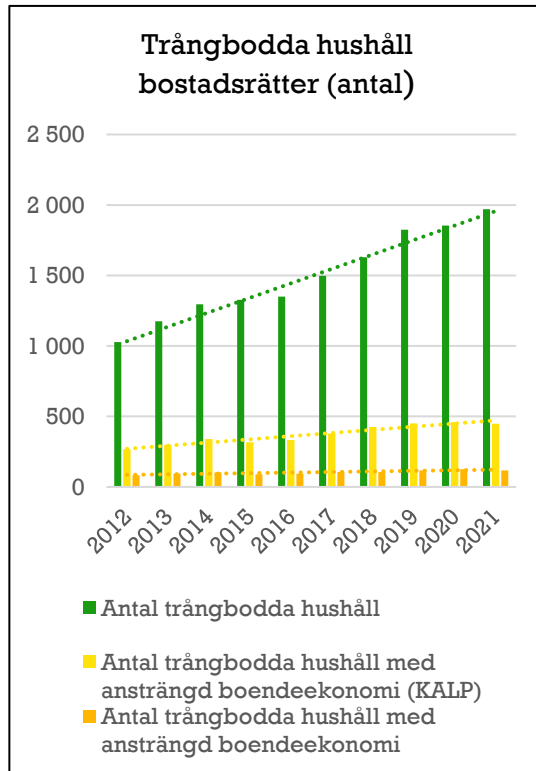
Figur 23: Trångboddhet per hushållstyp i Järfälla år 2021 (Boverket, 2023).



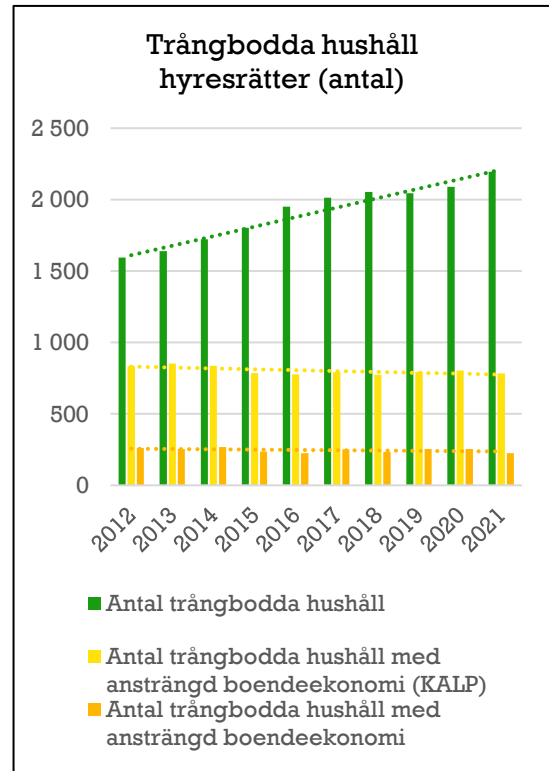
Figur 24: Trångboddhet per hushållstyp i Järfälla år 2021 (Boverket, 2023).

Trångbodda hushåll i Järfälla bor framför allt i flerbostadshus, både i hyresrätter och i bostadsrätter. Av hushållen i flerbostadshus i hyresrätter var 2 200 (28 procent) trångbodda år 2021 jämfört med 1 970 hushåll (14 procent) i bostadsrätter. Trångbodda med ansträngd boendeekonomi är mer vanligt i hyresrättsbeståndet, men antalet har minskat sedan 2012. År 2021 var 780 hushåll trångbodda med ansträngd boendeekonomi (KALP), vilket var 10 procent av beståndet. För hushåll i bostadsrätter var motsvarande siffror 450, motsvarande 3 procent. Antalet

trångbodda i bostadsrätter har ökat markant sedan 2016 medan siffrorna är jämnare för hyresrätter. En anledning till detta kan vara att inflyttare till det nybyggda Barkarbystaden, där en stor mängd bostadsrätter tillkommit, är trångbodda. Utvecklingen visas i figur 25 och figur 26.



Figur 25: Antal trångbodda hushåll i bostadsrätter (Boverket, 2023).



Figur 26: Antal trångbodda hushåll i hyresrätter (Boverket, 2023).

### 4.3. Personer som lever i hemlöshet

På uppdrag av regeringen kartlägger Socialstyrelsen hemlösheten nationellt. Den senaste kartläggningen är Kartläggning av hemlösheten 2023 – Personer i hemlöshet i behov av socialtjänsten<sup>36</sup>. Vid tidpunkten för kartläggningen, år 2023, var totalt 300 personer hemlösa i Järfälla, detta är en minskning sedan den förra kartläggningen år 2017, då 342 personer var hemlösa. Omfattningen av personer som lever i hemlöshet och redovisas i kartläggningen ska dock betraktas som ett minimum.

Hemlöshet kan bero på både strukturella och individuella orsaker och kan se ut på olika sätt. Socialstyrelsen beskriver hemlöshet utifrån fyra olika situationer:

1. Akut hemlöshet.
2. Institutionsvistelse och boende med stöd. Personerna ska lämna boendet inom tre månader och saknar därefter boendelösning.
3. Långsiktiga boendelösningar via socialtjänsten.
4. Eget ordnat kortsiktigt boende.

<sup>36</sup> Socialstyrelsen, 2024

Den akuta hemlösheten innefattar exempelvis personer som sover i offentliga lokaler. Vid tidpunkten för kartläggningen befann sig 34 personer i akut hemlöshet i Järfälla (hemlöshetsituation 1). Hemlöshetsbegreppet omfattar dock alltså inte endast akut hemlöshet utan även exempelvis personer som bor i lägenhet med socialt kontrakt där socialtjänsten innehar förstahandskontraktet eller de som är inneboende hos någon utan kontrakt eller med tillfälliga kortare kontrakt. 178 personer av de som lever i hemlöshet i Järfälla har en långsiktig boendelösning, så som socialt kontrakt (hemlöshetsituation 3). I Järfälla finns framförallt strukturellt hemlösa personer vilket baseras på resultat i hemlöshetskartläggning men även de erfarenheter som kommunens verksamheter får i det löpande arbetet. Strukturell hemlöshet innebär inte att den enskilde eller familjen har sociala problem som anledning till utestängning från den ordinarie bostadsmarknaden, utan att de inte har de ekonomiska förutsättningarna att ta sig in på bostadsmarknaden, till exempel till följd av skilsmässa eller sjukdom. Strukturellt hemlösa kan befinna sig i vilken som helst av de fyra hemlöshetskategorierna men framförallt i kategori 3 och 4.

Enligt statistik från Järfällahus har cirka 83 hushåll per år avhysts till följd av oriktiga hyresförhållanden, störningar eller obetalda hyror. Järfällahus har riktlinjer för avhysningar och i de fall som en enskild riskerar att vräkas från sitt boende informeras alltid socialförvaltningen. De kontaktar då den enskilde med information om vilket stöd som finns att ansöka om och hur man kan få kontakt med socialförvaltningen. Planering finns för ytterligare utveckling av det vräkningsförebyggande arbetet.

Gällande stöd till personer som lever i hemlöshet med anledning av skadligt bruk och beroende eller social utsatthet finns ett akut- och stödboende med drogtolerans. Verksamheten har ett tillfälligt bygglov till och med december 2025. Arbeta pågår för att finna möjliga lösningar på det framtida lokalbehovet. Kommunen har även ett drogfritt stödboende för vuxna personer. Boendet är ett steg i en boendekedja efter ett mer tillfälligt boende och stegen därefter kan vara träningslägenhet och socialt kontrakt för att ha som mål att få ett eget permanent kontrakt.

Socialtjänsten kan också erbjuda sociala kontrakt som ett bistånd till personer som behöver stöd att bo och inte kan bli godkända som hyresgäst på den ordinarie bostadsmarknaden med anledning av en social problematik. Ett socialt kontrakt är ett andrahandskontrakt där socialnämnden står på förstahandskontraktet. Den enskilde behöver själv ha gjort det hen kan för att ordna med boende och innan ett socialt kontrakt beviljas görs en utredning och beslut fattas utifrån särskilda rutiner och kriterier. Barnfamiljer och äldre är de målgrupper som enligt kriterierna är högst prioriterade, och därefter är personer som är utsatta för våld i nära relation en prioriterad målgrupp.

Bostad först är en modell som används inom socialförvaltningen och vars syfte är att nå och erbjuda en långsiktig boendelösning till hemlösa personer som ofta även har behov av omfattande stöd med anledning av missbruk eller beroende, psykisk ohälsa och/eller annan omfattande social problematik. Modellens bärande idé är att hemlösa personer omedelbart ska erbjudas en permanent bostad, utan att exempelvis krav ställs på att de först ska kunnat visa på en längre tids drogfrihet eller på annat sätt visa sig vara "redo för att bo".

För att rusta personer inför att själva kunna komma ut/tillbaka till den reguljära bostadsmarknaden finns en bosökargrupp inom socialförvaltningen vars medarbetare

har till uppgift att ge stöd till enskilda i deras sökande efter egen bostad. Stödet kan ges både till personer som lever i hemlöshet av olika anledningar, till personer med låg inkomst, nyanlända eller personer som utsatts för våld i nära relation.

De strukturella orsakerna till hemlöshet handlar bland annat om att det finns en brist på lämpliga bostäder med en hyresnivå som hushåll med låga inkomster kan klara av. Krav för att bli godkänd som hyresgäst, eller att ha kort kötid, är också en strukturell orsak till varför personer utestängs från bostadsmarknaden.

#### **4.4. Äldre personer**

Enligt 5 kap 4 § socialtjänstlagen (SoL) har kommunen ett ansvar att verka för att äldre människor får goda bostäder och inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Kommunen kan erbjuda särskilt boende i vård- och omsorgsboende för enskilda genom biståndsbeslut efter ansökan och genomförd utredning. Enligt 5 kap 5§ SoL kan särskilda boendeformer inrättas för personer som inte har så omfattande omvårdnadsbehov att ett vård- och omsorgsboende är aktuellt.

I socialförvaltningens lokalförsörjningsplan 2024–2028 med utblick mot 2033 framgår att det finns totalt 468 lägenheter på 10 vård och omsorgsboenden. Den demografiska utvecklingen visar att antalet äldre 65–100 år kommer att öka med cirka 1 600 personer från år 2023 till år 2030. Det bedöms därmed finnas ett behov av fler vård- och omsorgsboenden. I dagsläget pågår två nybyggnationsprojekt med cirka 100 platser med planerat färdigställande under år 2025 och en förstudie planeras för ytterligare ett vård- och omsorgsboende. Enligt lokalförsörjningsplanen kommer totalt cirka 650 platser inom vård- och omsorgsboenden behövas år 2033.

#### **4.5. Personer med funktionshinder**

Enligt 5 kap 7 § socialtjänstlagen (SoL) ska kommunen inrätta bostäder med särskild service för dem, som med anledning av funktionshinder, behöver ett sådant boende. Enligt 9 § lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) är en av insatserna bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna. Kommunen kan, genom biståndsbeslut efter ansökan och genomförd utredning, erbjuda grupp- och servicebostad enligt LSS samt gruppboende enligt SoL till personer med psykisk ohälsa (verksamhetsområde socialpsykiatri).

Enligt socialförvaltningens lokalförsörjningsplan finns 176 platser avseende grupp- och servicebostad i kommunen och 49 platser avseende socialpsykiatri. Inom LSS-området köps även externa platser på grund av enskildas särskilda behov som inte kan tillgodoses inom kommunen, eller platsbrist. De framtida behoven är svårbedömda eftersom de inte styrs av exempelvis åldersfördelning eller motsvarande underlag men cirka 0,4 procent av en kommuns vuxna invånare bedöms ha behov av boende enligt LSS och 0,14 procent enligt SoL. En utveckling pågår dock inom socialförvaltningen avseende hur prognosberäkningar av behoven över tid kan förbättras och detta följs i förvaltningens lokalförsörjningsplan.

I dagsläget pågår två projekt i Barkarbystaden avseende grupp- och servicebostäder LSS, med totalt 12 platser. Ett flertal LSS-bostäder är i behov av renovering vilket kan innebära ett utökat behov av platser under tiden för renovering. När kommunen

växer kommer behovet av särskilda boenden att öka. Planering och byggandet av grupp- och servicebostäder görs ofta som en del när övrig stadsbyggnad utvecklas.

En utmaning avseende boende enligt SoL till personer inom verksamhetsområde socialpsykiatri är även de lagförändringar som väntas komma avseende ansvaret för personer med samsjuklighet (både psykisk sjukdom och beroendeproblematik) vilket troligen kommer att innebära ett ökat kommunalt ansvar för boende till målgruppen.<sup>37</sup>

#### **4.6. Ungdomar och unga vuxna**

I Järfälla råder det ett generellt underskott av bostäder för ungdomar och unga vuxna. Det finns inga bostäder som är särskilt avsedda för ungdomar, och det byggs heller inga nyproducerade bostäder särskilt avsedda för gruppen. Däremot byggs en del nyproduktion av bostäder med överkomliga hyror som lättare kan efterfrågas av ungdomar och unga vuxna.

Järfällahus erbjuder en ungdomskö för åldrarna 16-26, men det är allmänt en lång kötid i bostadskön. Att köpa en nyproduktion är idag svårt för de flesta ungdomar och unga vuxna, inte minst med de ökade kreditrestriktionerna som tillkommit de senaste åren. Den pågående lågkonjunkturen kommer dessutom att försvåra det ytterligare för ungdomar och unga vuxna att komma in på bostadsmarknaden.

#### **4.7. Studenter**

I Järfälla kommun finns det ca 260 studentlägenheter, varav 199 lägenheter stod inflyttningsklara under 2022. Trots att det inte finns något lärosäte i Järfälla bedöms det finnas ett underskott på studentlägenheter i kommunen. Detta beror dels på att lediga bostäder inte ligger i tillräckligt attraktiva områden, dels att lediga bostäder är för dyra för studenter.

Järfällahus har ingen egen kö för studentlägenheter, de förmedlas istället via Bostadsförmedlingen i Stockholm.

#### **4.8. Personer som är nyanlända**

##### **Nyanlända som anvisats till kommunen från Migrationsverket**

Enligt lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, bosättningslagen, är en kommun skyldig att ta emot nyanlända för bosättning om denne beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller andra skyddsbehövande och anvisats från Migrationsverket. Anvisningarna omfattar nyanlända som vistats i Migrationsverkets anläggningsboenden under asyltiden, så kallade ABO, samt kvotflyktingar.

Bosättningslagen anger inte under hur lång tid en kommun måste erbjuda boende till nyanlända men de omfattas av lagen om etableringsinsatser under två år. Lagen anger inte heller om ett boende måste vara permanent eller om det kan vara tillfälligt. De flyktingar som anvisas till Järfälla får tillfälliga boendekontrakt. Det finns i dagsläget dock ingen gräns eller riktlinje för hur länge de tillfälliga kontrakten ska

---

<sup>37</sup> SOU 2021:93

gälla. Socialförvaltningen arbetar utifrån de verktyg som är tillgängliga. Ett exempel är att arbeta med målet om självförsörjning med de personer som är i behov av ekonomiskt bistånd. Detta för att individer och familjer ska kunna bli godkänd som hyresgäst av fastighetsägare utifrån de krav som ställs. Ett annat exempel är kommunens bosökargrupp som målgruppen kan få stöd av. Målsättning är att de över tid ska finna ett eget boende.

Under de senaste åren har antalet nyanlända personer som anvisats till Järfälla minskat drastiskt. Kommuntal för år 2023 var fyra personer och för år 2024 planeras noll personer att anvisas till Järfälla. Bedömningen är att bostadsbehovet vid anvisningstillfället för anvisade nyanlända och kvotflyktingar tillgodoses.

Migrationsverket bedömer att färre personer kommer att anvisas till kommunerna under 2024, vilket skulle innebära att behovet av bostäder till denna grupp kommer att minska. Till följd av det osäkra säkerhetsläget i omvärlden kan det dock komma fler asylsökande inom ramen för massflyktdirektivet och det finns behov av att ha en beredskap för detta. En utmaning är också att gruppen nyanlända har svårt att etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden. Det hänger ihop med en generell brist på bostäder som möter behoven. Nyanlända personer har ofta begränsade inkomster och begränsade kötider i bostadsköerna. Utmaningarna är därför liknande som för hushåll med begränsad ekonomi.

#### **Ensamkommande barn**

Kommunen har ett ansvar att ta emot ensamkommande barn som anvisas till kommunen från Migrationsverket. Ansvaret för ensamkommande barn är detsamma som socialtjänsten har för andra barn som av andra anledningar inte kan bo med sina vårdnadshavare och därmed behöver placeras utanför hemmet. Detta innebär att barnets individuella behov ska utredas och insatser ska följas upp. Ensamkommande barn placeras i regel i familjehem eller i stödboende om barnet är över 16 år och bedöms klara ett självständigt boende. Socialtjänsten har ett ansvar att förbereda ensamkommande barn inför vuxenlivet när vården från socialtjänsten avslutas vilket den i regel gör när barnet fyller 18 år eller avslutar sina gymnasiestudier. Detta omfattar bland annat planering för hur behov av boende ska kunna tillgodoses, företrädesvis på den ordinarie bostadsmarknaden. Det finns inget särskilt krav att kommunen ska erbjuda unga vuxna, som mottagits som ensamkommande barn, en permanent bostad när vården har upphört.

I dagsläget anvisas få ensamkommande barn till kommunen och gruppens behov av bostad bedöms vara tillgodosett. Utifrån hur situationen i omvärlden utvecklas kan däremot förändringar ske snabbt.

#### **Nyanlända flyktingar från Ukraina via massflyktsdirektivet**

Nyanlända skyddsbehövande personer som omfattas av massflyktsdirektivet har endast tillfälliga uppehållstillstånd i Sverige. Därför omfattas denna grupp i dagsläget inte av bosättningslagen eller kommunens generella bostadsförsörjningsansvar.

Kommunen bistår dock Migrationsverket med att anordna boende.

Massflyktsdirektivet aktiverades under våren 2022 för personer från Ukraina och hittills har cirka 90 personer kommit till Järfälla utifrån direktivet. Prognosen för år 2024 är 16 personer.

De tillfälliga uppehållstillstånden inom ramen för massflyktsdirektivet kan gälla som längst under tre år och löper därmed ut den 4 mars 2025. Migrationsverket bedömer dock att ett flertal skyddsbehövande från Ukraina kommer att vilja stanna kvar i Sverige längre än så. Det är därför rimligt att anta att fler kommer att ansöka om uppehållstillstånd på annan grund, vilket kan innebära att fler kommer att omfattas av bosättningslagen.

#### **Nyanlända som är egenbosatta i kommunen**

Nyanlända som inte har vistats på Migrationsverkets anläggningsboende under asyltiden och istället ordnat med eget boende, så kallade EBO, omfattas inte av bosättningslagen när uppehållstillstånd beviljas. Kommunens ansvar i dessa fall är detsamma som det generella bostadsförsörjningsansvaret som gäller för alla invånare. Gruppen har dock rätt och möjlighet att delta i etableringsprogrammet som Arbetsförmedlingen ansvarar för. I detta ingår samhällsorienterande utbildning som omfattar ett tema med fokus på att bo i Sverige.

År 2020 gjordes en förändring av den så kallade EBO-lagen (1994:137) vilket innebär att asylsökande som väljer att bosätta sig i några av kommunens bostadsområden med socioekonomiska utmaningar blir av med sin dagersättning. Det gäller följande regionala statistikområden i Järfälla: Centrala Söderhöjden, Nyberg-Hammaren östra, Hammaren västra, Nibble, Tallbohov och Ulvsättra.

Delbetänkandet En ny ordning för asylsökandes boende (SOU 2022:64) har skickats ut på remiss under sommaren 2023. Det föreslår lagändringar från den 1 april 2024 som, om de träder i laga kraft bland annat innebär att nyanlända inte kommer kunna bosätta sig i kommunen på egen hand.

#### **4.9. Personer som är våldsutsatta**

Vid en ansökan om stöd med anledning av våldsutsatthet från enskild inleds alltid en utredning enligt 11 kap 1 § socialtjänstlagen och den enskildes behov identifieras. I de fall som behov finns av boendeinsatser har socialförvaltningen i dagsläget tillgång till följande:

- Vid akut skyddsbehov görs placering i skyddat boende utanför kommunen.
- Samverkan boendekedja nordväst som innebär att en lägenhet finns avsatt för att kunna byta mellan kommuner då den enskilde behöver lämna kommunen. Det är endast ett tillfälligt boende under ett års tid och den enskilde behöver även söka eget boende.
- Jourlägenhet som tilldelats socialförvaltningen enligt överenskommelsen med Järfällahus AB. Detta är endast ett tillfälligt boende och förutsätter att den enskilde utifrån ett skyddsperspektiv kan bo kvar i kommunen.
- Den enskilde kan beviljas bistånd i form av kontakt med socialförvaltningens bosökargrupp vilket innebär individuellt stöd i att finna ett eget boende.
- Tillfälligt boende på vandrarhem/hotell kan beviljas i de fall det inte föreligger ett akut skyddsbehov.
- Sociala kontrakt.

När ett tillfälligt behov av skydd och boende upphör har socialförvaltningen inte tillgång till långsiktiga självständiga boendelösningar för personer som varit utsatta



för våld. Sociala kontrakt är det som mest liknar ett eget boende men är dock inte att betrakta som självständigt. Socialt kontrakt som bistånd från socialnämnden är dessutom endast möjligt inom kommunen vilket ofta inte är ett alternativ för personer som varit utsatta för våld. Socialförvaltningen har från socialnämnden och kommunstyrelsen gällande målgruppen våldsutsatta fått i uppdrag att:

- Revidera riktlinjer/kriterier för tilldelning av sociala kontrakt.
- Ta initiativ till utveckling av befintlig samverkan i nordvästkommunerna avseende boendefrågor (Se ovan: Samverkan boendekedja nordväst).
- Undersöka om deltagande i nationell samverkan i kommunnätverket Kompotten är aktuellt (byte av lägenheter mellan kommuner liknande den samverkan som sker inom nordväst men i detta fall sker det nationellt).
- Bevaka de förändringar som SOU 2022:14 ”Sänk tröskeln till en god bostad” kan leda till (gemensamt med kommunstyrelsen och Järfällahus AB).

## 5. REFERENSLISTA

Boverket, Bostadsbehov för olika grupper, 2022,

<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/sarskilda-grupper/> [Hämtad 2023-10-25]

Boverket, Flyttkedjor, 2020a, <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/efterfragan-pa-bostader/flyttkedjor/> [Hämtad 2023-09-28].

Boverket, Mått på Bostadsbristen. Förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras. Rapport 2020:21 (Karlskrona: Boverket, 2020b).

Boverket, Segregationsbarometern Järfälla, u.å.a.,

<https://segregationsbarometern.boverket.se/kommun/jarfalla/> [Hämtad 2023-10-25]

Boverket, Segregationsbarometern Ojämlighetsindex och områdestyper, u.å.b.,

<https://segregationsbarometern.boverket.se/ojamlikhetsindex-och-omradestyper/> [Hämtad 2023-10-25]

Boverket, Segregationsbarometern Ordlista, u.å.c.,

<https://segregationsbarometern.boverket.se/ordlista/> [Hämtad 2023-10-25]

Boverket, Öppna data – Bedömning av bostadsbrist, 2023,

<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/> [Hämtad 2023-10-25]

Evidens, Marknadsdjupförändringar – analys av utvecklingen i Järfälla. Slutrapport 2023-04-14 (Stockholm: Evidens, 2023b).

Huddinge kommun, Huddingeanalysen, u.å. <https://www.statsmap.org> [Hämtad 2023-09-28].

Järfällahus, Uthyrningspolicy Järfällahus AB, 2022 (Järfälla: Järfällahus AB, 2022).

Järfällahus, Årsredovisning 2022 (Järfälla: Järfällahus AB, 2022).

Järfälla kommun, Ägardirektiv för Järfällahus AB (JHAB) (Järfälla: Järfälla kommun, 2023).

Länsstyrelsen Stockholm, Rapport 2023:17 Läget i länet, Bostadsmarknaden i Stockholms län 2023b (Stockholm: Länsstyrelsen Stockholm, 2023).

Länsstyrelsen Stockholm, Lågkonjunkturen sätter press på länets bostadsmarknad, 2023a <https://www.lansstyrelsen.se/stockholm/om-oss/pressrum/nyheter/nyheter---stockholm/2023-03-09-lagkonjunkturen-satter-press-pa-lanets-bostadsmarknad.html> [Hämtad 2023-10-25]

Regeringskansliet, Boendesegregationsutredningen Fi 2022:20. Boendesegregation och verktyg för att räkna på sociala värden. En kunskapsöversikt för samhällsbyggnadssektorn (Stockholm: Regeringskansliet, 2023).

SCB, Att mäta fattigdom, (SCB, 2023a)

SCB, Befolkningsstatistik, 2023b, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/> [Hämtad 2023-10-25]

SCB, RegSO i Statistikdatabasen, 2023c, <https://www.scb.se/hitta-statistik/regional-statistik-och-kartor/regionala-indelningar/regso---regionala-statistikomraden/regso-tabellerna-i-statistikdatabasen---information-och-instruktioner/> [Hämtad 2023-10-25]

SCB, Statistikdatabasen, 2023d, <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/> [Hämtad 2023-10-25]

Socialstyrelsen, Kartläggning av hemlösheten 2023. Personer i hemlöshet i behov av socialtjänsten. (Socialstyrelsen, 2024).

SOU 2021:93 Från delar till helhet - En reform för samordnade, behovsanpassade och personcentrerade insatser till personer med samsjuklighet

Stockholms Handelskammare, Riv bostadsmarknadens barriärer. En rapport om hur unga samt samhällsnödvändiga yrkesgrupper stängs ute från bostadsmarknaden (Stockholm: Stockholms handelskammare, 2021).

Sweco, Sveriges nya geografi. Pandemins flyttmönster (Stockholm: Sweco, 2021).

Tyréns, Demografi, flyttmönster och Bostadsbestånd i Järfälla (Stockholm: Tyréns, 2022).