

Bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2017

Hur är läget på bostadsmarknaden?



Länsstyrelsen
Kalmar län

Bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2017

Meddelandeserien nr 2017:03

ISSN-nummer 0348-8748

Utgiven av Länsstyrelsen Kalmar län

Författare Christian Forssell och Åsa "Felix" Everbrand

Karttillstånd Länsstyrelsen Kalmar län © Lantmäteriet

Förord

Tillgången till en bostad är en mänsklig rättighet och en förutsättning för att klara mycket i det dagliga livet. Med en egen bostad ges den trygghet som ofta är nödvändig för att bland annat kunna sköta hälsa, studier, försörjning, hygien, socialt umgänge och familjeliv. Att barn och ungdomar får växa upp i ett tryggt hem är särskilt viktigt. Tillgången till bostäder är även en förutsättning för att skapa företagsetableringar, arbetstillfällen, tillväxt och välfärd för medborgarna.

Årets bostadsmarknadsanalys grundar sig förutom på bostadsmarknadsenkäten även på erfarenheter från de kommundialoger som länsstyrelsen genomförde under våren 2017. Länsstyrelsen är tacksam för den breda uppslutning av tjänstepersoner och politiker som har mött upp i kommunerna. Erfarenheterna från kommundialogerna har varit avgörande för att kunna analysera läget på bostadsmarknaden i ett så diversifierat län som Kalmar. All information från kommundialogerna ryms inte i denna rapport, men länsstyrelsen fortsätter att lyfta kommunernas frågor, funderingar och synpunkter med bland annat företrädare från regering och statliga myndigheter.

En kraftig befolkningsökning de senaste åren tillsammans med ett historiskt lågt bostadsbyggande sedan början av 1990-talet har lett till en mycket ansträngd boendesituation för många i vårt län. Kanske kan den bostadsbrist samtliga länets kommuner nu upplever ge välbehövlig fart till det mellankommunala och regionala samarbetet i länet vad gäller bostadsförsörjning och bostadsbyggande.

Länsstyrelsens förhoppning är att denna rapport ska ge en aktuell bild av läget på bostadsmarknaden i Kalmar län och att den ska inspirera till ett fortsatt arbete för att främja bostadsförsörjning och bostadsbyggande i länet.

Kalmar juni 2017

Pär Hansson

Länsarkitekt och chef för
samhällsbyggnadsenheten

Förord	3
Sammanfattande iakttagelser	6
Om denna rapport.	7
Kommundialog 2017	7
Läsanvisning och underlag	7
Befolkningen fortsätter att växa i länet	8
Länets befolkning fortsätter att öka	8
Länet är beroende av inflyttning	8
Behövs fler bostäder?	11
Vem bor i Kalmar län?	11
Kommunmottagna i Kalmar län 2012–2016	11
Befolkningstillväxt som regionalt mål	13
Läget på bostadsmarknaden i Kalmar län.	13
Bostadsbrist i alla kommuner	13
Det finns stora regionala skillnader	14
Underskott på alla upplåtelseformer och storlekar	16
Oetiska hyresförhållanden på bostadsmarknaden	16
Ockerhyror och svarta kontrakt	16
Undermåliga bostäder	16
Läget i de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen	16
Bostadsbyggande i Kalmar län	17
Bostadsbyggande 2016	18
Vad hindrar bostadsbyggandet?	20
Bostadsbyggande 2017 och 2018	20
Prisutveckling i Kalmar län de senaste 12 månaderna	21
Bostäder för alla?.	22
Allt fler unga saknar egen bostad	22
Ofta brist på bostäder för studenter	22
Fler bostäder för nyanlända behövs	23
Ny bosättningslag	23
Bostadssituationen för nyanlända	24
Läget 2017 och 2018 för nyanlända	25
Underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning	25
Antalet äldre ökar och det behövs flertillgänglighetsanpassade bostäder	26
Hemlöshet – en fråga om bostäder	27
Skyddat boende behövs för fler grupper	28
Arbetsmarknad, kommunikationer & bostadsmarknaden	28
Arbetsmarknad	28
Kommunikationer	29
Hur påverkas bostadsmarknaden av arbetsmarknaden och tvärtom?	31

Förtydligt bostadsförsörjningsansvar.	31
Bostadsförsörjningslagen	31
Kommunernas verktyg för bostadsförsörjning	33
Riktlinjer för bostadsförsörjning	33
Fysisk planering	34
Markpolitik	36
Allmännyttan finns i elva kommuner	36
Typhus för bra och billiga bostäder	36
Organisation och resurser i kommunerna	37
Åtgärder för de som har svårt att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden	38
Förmedling av bostäder	39
Ökad regional och mellankommunal samverkan	39
Tillsyn	40
Länsstyrelsen ger råd, information och tar fram underlag	41
Hur har länsstyrelsen lämnat råd, information och underlag till kommunerna?	41
Regeringens mål för boende och byggande	43
Bostadsmarknad	43
Byggande	43
Bostadspolitiska samtal – 22 steg mot fler bostäder	43
Källor	44
Tryckta källor	44
Muntliga källor	44

Sammanfattande iakttagelser

Under 2015 och 2016 växte Kalmar läns befolkning med cirka 6 600 människor, det är en exceptionellt stor ökning sett till de senaste 50 åren. Länets positiva befolkningsutveckling de senaste fem åren är i huvudsak ett resultat av inflyttning, varav utlandsfödda stod för hälften av inflyttningen 2016. För att klara bostadsbehovet för våra nya invånare behöver regionen ha ett högt och jämnt bostadsbyggande. Det vi bygger behöver också vara varierat för att alla ska ha möjlighet att få en bostad, men det handlar också om att vara förnuftig när det befintliga bostadsbeståndet utvecklas. Målet måste vara att alla ska ha råd att bo kvar efter en renovering.

Länsstyrelsen har under våren besökt elva av tolv kommuner för att föra en dialog om bostadsförsörjning och bostadsbyggande. Även om länets kommuner förenas i att de alla har ett underskott på bostäder totalt sett i kommunen, är de regionala skillnaderna stora. I samtliga centralorter i kommunerna är det bostadsbrist, men utanför centralorterna ser det olika ut, med alltifrån underskott, balans till överskott. Bristen på hyresrätter lyfts särskilt fram. Glädjande nog har antalet färdigställda bostäder ökat de senaste tre åren och det byggs fler hyresrätter än på länge. Länsstyrelsen ser även en ökad optimism om ett ökat bostadsbyggande i kommunerna, vilket bland annat beror på det goda konjunkturläget.

Många kommuner oroar sig för de konsekvenser som bostadsbristen för med sig vad gäller minskade flyttrörelser, inlåsnings effekter och allt större svårigheter att möta olika gruppers bostadsbehov. Länsstyrelsen ser att situationen för debutanter på bostadsmarknaden; ungdomar, studenter och nyanlända, är särskilt svår. Under de senaste åren har gruppen nyanlända växt

kraftigt som en följd utav ett starkt flyktingmottagande i Sverige och i länet i synnerhet. Ett resultat av att allt fler konkurrerar om de billiga bostäderna, särskilt debutanterna på bostadsmarknaden, är att flera kommuner ser ett växande problem med oetiska hyresförhållanden så som ockerhyror, svarta kontrakt samt undermåliga och ohälsosamma bostäder. För att skapa en bostadsmarknad som är tillgänglig för alla bör en översyn göras av hur inträdet på bostadsmarknaden kan underlättas. Bostadsbolagen kan själva göra mycket, bland annat genom att modernisera sina uthyrningsregler.

På frågan om vad som hindrar bostadsbyggande i länet är svaret tydligt från kommunerna; höga produktionskostnader, hårda lånevillkor, avsaknad av ekonomiska resurser hos kommunerna och de kommunala allmännyttiga bostadsbolagen samt hårda avskrivningsregler. Förutom de ekonomiska faktorerna lyfter flera kommuner fram att bristen på arbetskraft och detaljplanelagd mark som upplevs som attraktiv är ett växande bekymmer.

Med en förväntan om att det ska byggas många bostäder och det snabbt, ser länsstyrelsen en risk med att ett ökat bostadsbyggande ses som ett isolerat mål istället för som en del av ett hållbart samhällsbyggande. När vi bygger ett hållbart samhälle handlar det också om kvalitet och om vad vi skapar för miljöer mellan husen, men också om tillgången till arbetsplatser, utbildning, infrastruktur, kollektivtrafik, grönområden och service. Det pågående arbetet med att minska antalet lokala arbetsmarknader från två till fyra i länet handlar om att i högre grad kunna arbeta och bo på olika platser. Då är det tydligt att det krävs stora satsningar på väg och järnväg i vårt län.

Om denna rapport

Länsstyrelsen har enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar i uppdrag att varje år analysera läget på bostadsmarknaden, vilket ska göras skriftligt i en rapport. Av rapporten ska framgå hur kommunerna lever upp till sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar och om länsstyrelsen har lämnat råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjning (Lagen (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar). Länsstyrelsen ska även redovisa och analysera hur samordningen av bostadsförsörjningen sker inom kommuner såväl som mellankommunalt och regionalt (Förordning (SFS 2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar).

Boverket har ansvar för att ta fram den bostadsmarknadsenkät som skickas ut till Sveriges samtliga 290 kommuner varje år, men också att sammanställa svaren. Länsstyrelsens uppgift är att följa upp och kvalitetssäkra enkätsvaren. Sammanställningen av bostadsmarknadsenkäten är ett viktigt kunskapsunderlag som ligger till grund för regeringens beslut.

Kommundialog 2017

Under våren 2017 har länsstyrelsen, samhällsbyggnadsenheten och enheten för social hållbarhet besökt elva av tolv kommuner för att föra en dialog med tjänstepersoner och politiker om bostadsförsörjning och bostadsbyggande. Kommundialogerna ska ses som ett led i länsstyrelsens intensifierade arbete angående bostadsförsörjning i Kalmar län.

Länsstyrelsen inledde kommundialogerna med information kring ny lagstiftning och bostadsbyggande i landet och länet. Varje kommundialog varade i omkring två timmar och gjorde det möjligt för mötesdeltagarna att relativt grundligt diskutera frågor som är aktuella för respektive kommun. Länsstyrelsen har genomgående fått positiva reaktioner på kommundialogerna och flera har påtalat vikten av goda relationer mellan stat och kommun. Flera kommuner upplever att kommunikation till och från riksdag och regering är bristfällig. Länsstyrelsen har berättat om sin roll i arbetet och de åtgärder som görs för att stödja kommunerna. Kommunerna uppmuntrades att vara med och påverka länsstyrelsens arbete.

Generellt är länsstyrelsens bild att det har skett stora förändringar i kommunerna, bostadsbehovet är akut, vilket många gånger har lett till nya kreativa arbetssätt och organiseringar. Det förvaltningsövergripande samarbetet med fokus på bostadsförsörjning har fått genomslag i ett flertal av länets kommuner. I många fall har den nya lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (2016:38) varit en bidragande anledning till att göra organisatoriska förändringar. Flera tjänstepersoner och politiker beskriver att dessa förändringar generellt är positiva för kommunens arbete med bostadsförsörjning.

Läsanvisning och underlag

Vårens kommundialoger och svaren från bostadsmarknadsenkäten 2017 ligger till grund för Bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2017. Om inget annat anges är den statistik som används hämtad från Statiska centralbyrån (SCB).

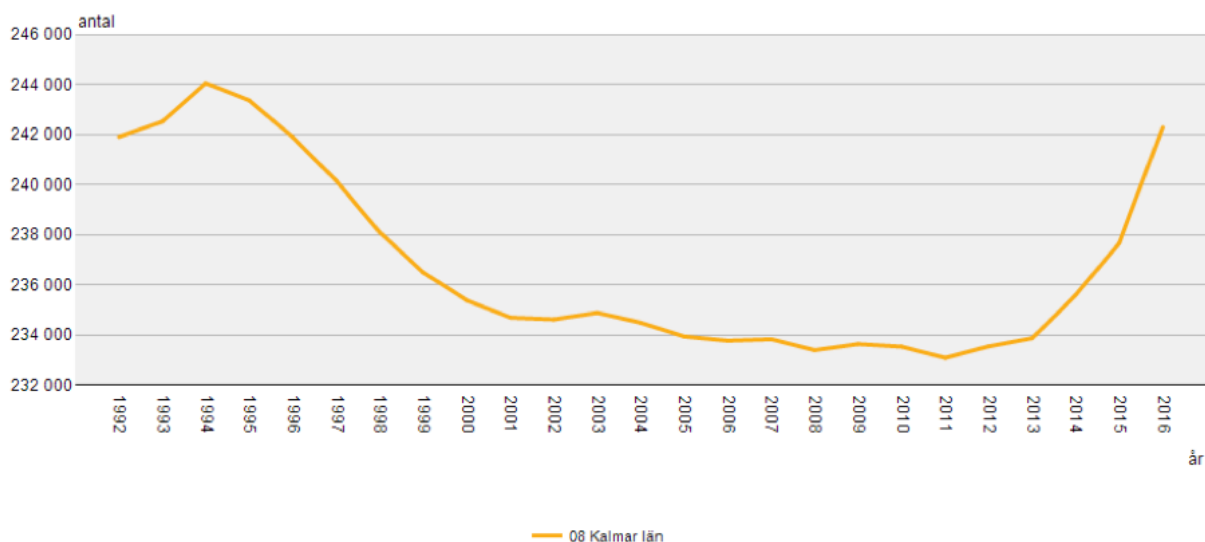
Befolkningen fortsätter att växa i länet

Länets befolkning fortsätter att öka

För att förstå situationen på bostadsmarknaden i länet är en redovisning och analys av de demografiska förhållandena avgörande. Befolkningen i Kalmar län har växt stadigt sedan 2012. Bara under 2016 ökade befolkningen med 4 622 personer, vilket är den största befolkningsökningen ett enskilt år de senaste 49 åren följt av 2015 med en befolkningsökning på 2 081 personer. Länets befolkning ligger fortsatt stadigt på ungefär 240 000 människor, vilket den har gjort de senaste 49 åren. Det beror bland annat på att länet mellan 1995 och 2011 tappade i befolkning förutom fyra enstaka år då det var en marginell befolkningsökning. Kalmar län är det enda län i landet som har en mindre befolkning idag än på 1880-talet.

Samtliga tolv kommuner i länet hade under 2016 en ökning av sin befolkning och så såg det ut under 2014 och 2015 också. Det som utmärker 2016 är dels att befolkningsökningen var ovanligt stor, dels att den var distinkt i alla kommuner. Under 2016 ökade många mindre kommuner procentuellt sett mycket i befolkningsmängd. Hultsfreds kommun ökade till exempel sin befolkningsmängd från 2015 till 2016 med cirka 4,7 procent, motsvarande 688 personer. Motsvarande procentuella befolkningsökning i Kalmar kommun hade inneburit en befolkningsökning på 3 088 personer istället för 867 personer som blev utfallet.

Folkmängd efter region, ålder och år



Källa: Statistiska centralbyrån (SCB)



Länet är beroende av inflyttning

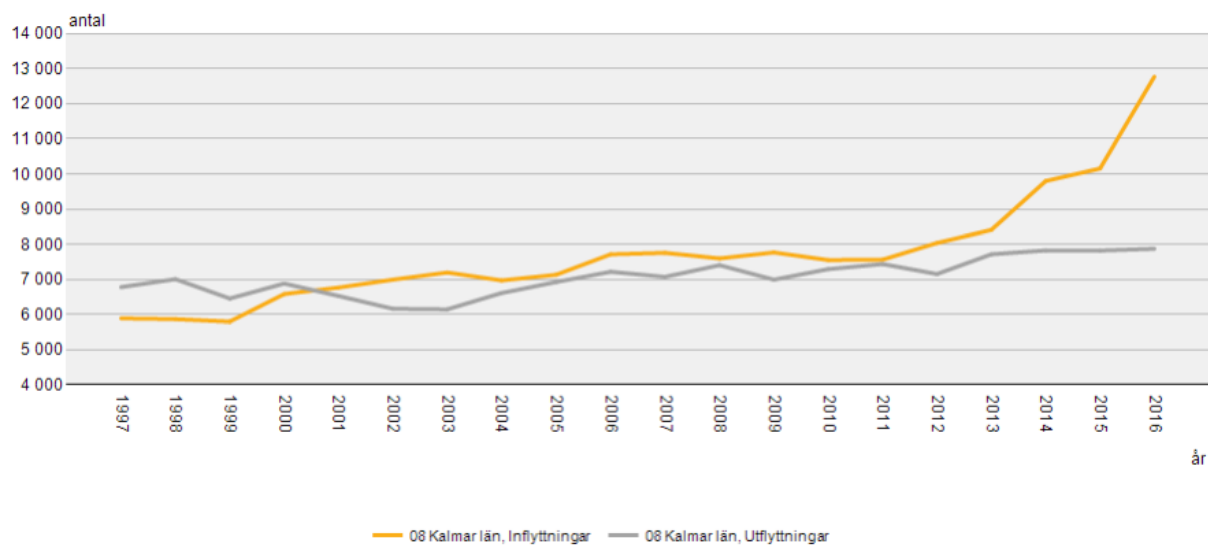
Det var bara tre av Kalmar läns kommuner som hade ett positivt födelseöverskott under 2016; Kalmar, Oskarshamn och Vimmerby. Det innebär att det föddes fler än det dog i dessa kommuner. För Oskarshamn och Vimmerby var det ett mycket marginellt positivt födelseöverskott. Övriga kommuner var helt och hållet beroende av inflyttning för att inte minska i befolkning under 2016.

Under 2016 stod utlandsfödda för hälften av inflyttningen till länet. En avgörande framtidsfråga är därför hur snabbt dessa människor kan komma in på arbetsmarknaden. En stor andel av de utrikes födda som flyttar till länet är i yngre åldersgrupper som länet annars tappar flest av

vid inrikes flyttningar till andra län. Detta har gjort att medelåldern har sjunkit något för första gången på 20 år. Det är positivt för länets befolkningsammansättning eftersom det innebär fler i arbetsför ålder. Flertalet kommuner strävar nu efter att få behålla de människor som kommit, inte bara för att öka sin befolkning, utan också för att tillgodose arbetsmarknadens behov.

Trots att länet procentuellt sett tog emot flest nyanlända av alla län under 2016 är andelen utlandsfödda fortfarande klart under riksgenomsnittet, 13,5 procent jämfört med 17,9 procent. Skillnaderna mellan kommunerna i länet är emellertid stor. I Högsby är nästan var fjärde person född i ett annat land samtidigt som den andelen i Mörbylånga bara var cirka åtta procent.

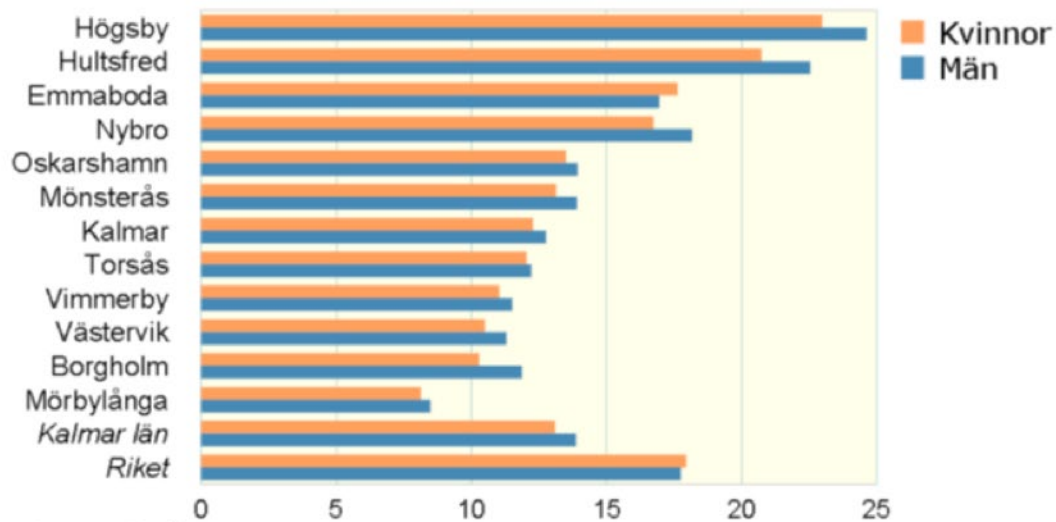
Flyttningar efter region, ålder, tabellinnehåll och år



Källa: Statistiska centralbyrån (SCB)

Utrikesfödda kvinnor och män 2016

Procent



Källa: Statistiska Centralbyrån

© Pantzare Information AB

Kommunmottagna i Kalmar län 2012–2016

Kommun	2012	2013	2014	2015	2016
Borgholm	22	29	52	78	114
Emmaboda	21	54	64	98	142
Hultsfred	42	74	202	410	476
Högsby	24	53	172	240	235
Kalmar	145	176	289	275	343
Mönsterås	24	142	149	123	175
Mörbylånga	8	31	35	54	139
Nybro	41	99	365	338	388
Oskarshamn	51	49	129	161	230
Torsås	26	39	49	71	107
Vimmerby	48	55	99	164	211
Västervik	77	125	234	289	343
Totalt	529	927	1839	2301	2903

Människor som erhållit uppehållstillstånd och blivit kommunplacerade.

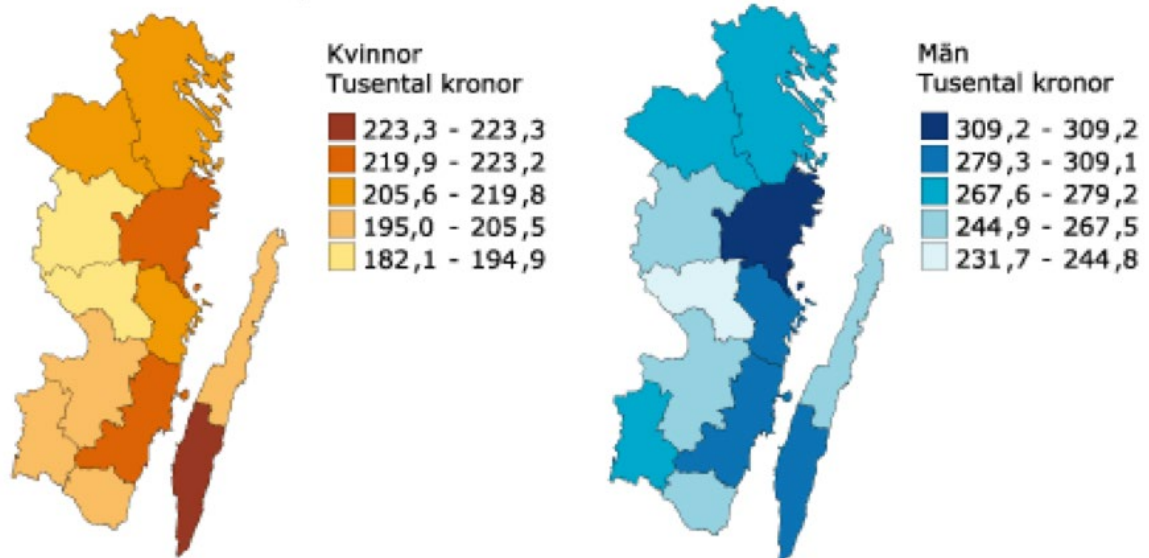
Behövs fler bostäder?

Enligt Boverket härrör ungefär 90 procent av det framtida byggbehovet från det faktum att vi blir fler människor i samhället och därmed också bildar fler hushåll. För att bedöma behovet av bostäder framöver är därför det framtida antalet hushåll avgörande, det vill säga vår benägenhet att dela bostad med andra (hushållskvoter). För att bedöma behovet av bostäder behöver såväl befolkningsförändringar som hushållskvoter analyseras. Den genomsnittliga hushållskvoten för länet är 2,11 personer per hushåll. I kommuner med hög andel barnfamiljer är ofta hushållskvoten högre (Mörbylånga 2,26 och Högsby med 2,18) och i kommuner med många ensamhushåll, ofta med en hög andel äldre, är kvoten lägre (Borgholm, Västervik och Emmaboda med 2,04). Det låter kanske inte som så stora skillnader, men det påverkar i hög grad behovet av bostäder.

Vem bor i Kalmar län?

Vad som utmärker länet är att vi som bor här i genomsnitt är både äldre och fattigare än riket i övrigt, vilket påverkar vilken typ av bostäder vi efterfrågar och även har betydelse för vad vi har råd att betala för vårt boende. Sett till medelinkomst för alla 16 år och äldre 2015 var den ungefär 20 procent lägre än riksgenomsnittet både för kvinnor och för män i länet. Men i länet ryms stora skillnader; män i Oskarshamns kommun tjänar något bättre än vad de gör i riket totalt sett medan medelinkomsten både för män och kvinnor i Högsby är bland de lägsta i landet. Vi som bor i länet har en medelålder på 43,8 år (2016), vilket är klart över medelåldern i riket totalt sett som ligger på 41,2 år. Det är bara Kalmar som har en medelålder som är lägre än den för riket. En hög medelålder innebär att det relativt sett är få personer i arbetsför ålder som ska försörja en hög andel äldre. Det är tydligt att länet har få personer i åldern 20 till 49 år.

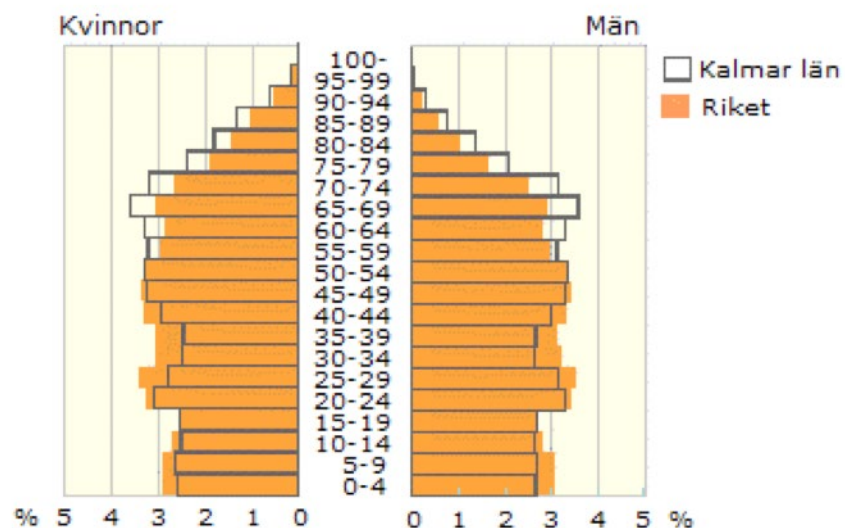
Sammanräknad förvärvsinkomst (medelinkomst) 2014 16 år och äldre, Kalmar län



Källa: Statistiska centralbyrån

© Pantzare Information AB

Folkmängd 2015-12-31 efter ålder och kön



Källa: Statistiska Centralbyrån

© Pantzare Information AB

Befolkningstillväxt som regionalt mål

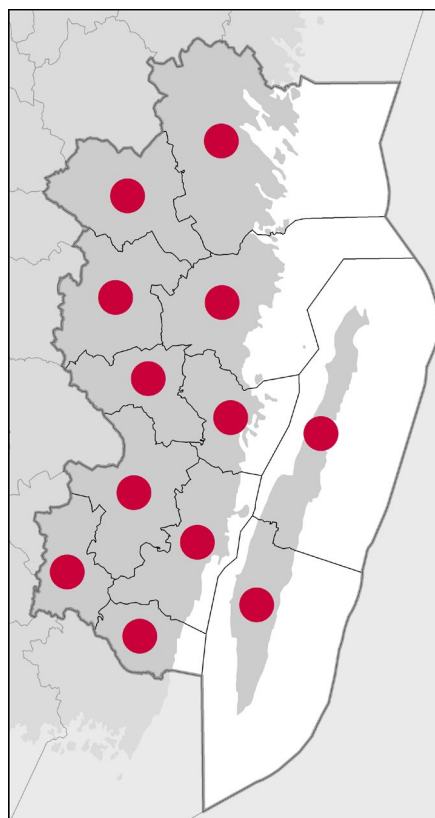
Kalmar län har länge strävat efter att bli fler invånare och de senaste fem årens positiva befolkningstillväxt ligger väl i linje med uppsatta mål i den regionala utvecklingsstrategin (RUS) och kommunernas översiktsplaner. Den tidigare förhoppningen har nu blivit verklighet. Flyktningmottagandet är måhända ytterst en humanitär insats, men det för också med sig fler människor i arbetsför ålder, vilket är en förutsättning för länets framtida tillväxt och välfärd. Uppgifter från SCB för första kvartalet 2017 visar dessvärre på att länet som enda län i landet tappade i befolkning, vi blev 116 länsbor färre. Orsaken är att utflyttningen från länet ökat, vilket bland annat beror på att många asylboenden har stängts i länet och att de människor som bodde här har flyttat vidare till andra län.

Läget på bostadsmarknaden i Kalmar län

Vi blir allt fler människor i Kalmar län och alla behöver någonstans att bo. Samtidigt redovisar samtliga kommuner att de har bostadsbrist. Glädjande nog byggs det också mer än på länge i flera kommuner och länsstyrelsen ser en ny optimism om ett ökat bostadsbyggande i länets kommuner.

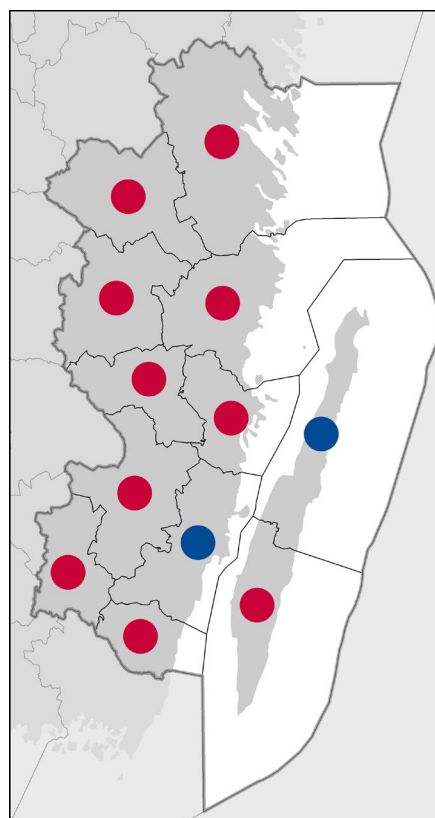
Bostadsbrist i alla kommuner

Samtliga tolv kommuner i länet redovisar i årets bostadsmarknadsenkät att de totalt sett i kommunen har brist på bostäder (underskott). Det betyder att läget på bostadsmarknaden har blivit ännu mer allvarigt än förra året då sju kommuner uppgav att de hade underskott på bostäder. Det kan även jämföras med 2013 då enbart två kommuner uppgav att de hade underskott. När kommunerna bedömer läget på bostadsmarknaden om tre år ser det fortsatt allvarigt ut, nio kommuner bedömer att det fortsatt kommer att råda underskott på bostadsmarknaden och två att de kommer att vara i balans.



● Underskott

Läget på bostadsmarknaden totalt sett.



● Balans
● Underskott

Läget på bostadsmarknaden totalt sett om tre år.



Bostadsbrist är inte längre bara ett storstadsfenomen. När kommunerna bedömer att det råder balans eller obalans på bostadsmarknaden kan det betyda olika saker i olika kommuner. Obalans i en storstadskommun motsvarar sällan den obalans som finns i en landsbygdskommun. Ofta handlar underskott på bostäder om att det är svårt att flytta till eller inom kommunerna i länet, vilket till stor del beror på inlåsnings-effekter av att äldre bor kvar i småhus och ett stort mottagande av nyanlända.

Oavsett om bristen på bostäder handlar om obalans mellan antalet lägenheter och antalet bostadssökande, eller att utbudet inte motsvarar det som efterfrågas, innebär det inte per automatik att lösningen ligger i nyproduktion av bostäder. Ett ökat utbud av bostäder kan exempelvis uppstå genom en ökad omsättning på bostäder i beståndet. Kommunen kan därför behöva underlätta generationsväxlingar med lokala insatser för att få igång flyttkedjor.

Det finns stora regionala skillnader

Enligt bostadsmarknadsenkäten finns stora skillnader vad gäller läget på bostadsmarknaden inom länets kommuner. Sett till kommunernas centralorter är det bostadsbrist i elva kommuner och så bedömer kommunerna att det är även om tre år. I kommunernas övriga delar ser det annorlunda ut eftersom det redovisas både underskott, balans och överskott här. Det har bland annat att göra med att det finns en tydlig urbaniseringstrend, både inom kommunerna, i länet och i riket i övrigt, där flyttrörelserna går från mindre samhällen till städer och från städer till större städer. Det gör att behovet av bostäder ökar i vissa delar av länet medan det blir ett överskott på bostäder i andra delar. De senaste årens stora mottagande av nyanlända i kombination med låg bostadsproduktion har skapat en bostadsbrist även i många mindre orter på landsbygden.

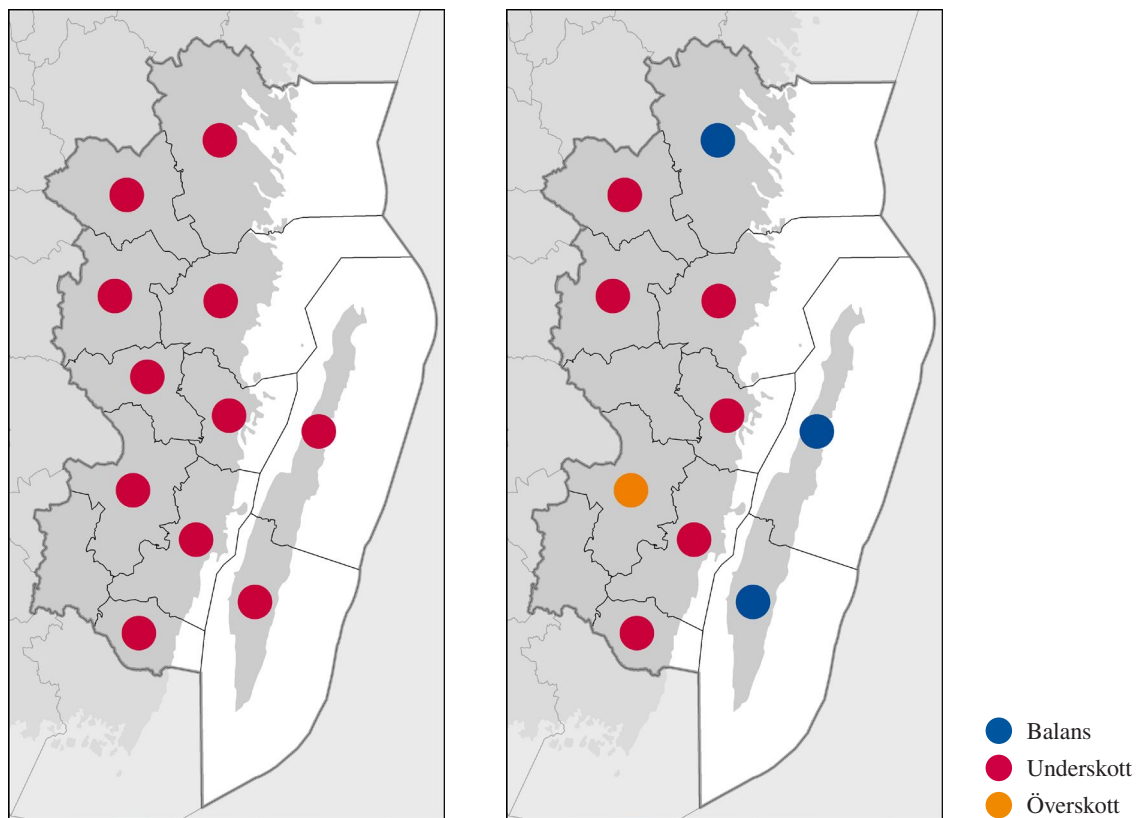
Begrepp

Balans innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan.

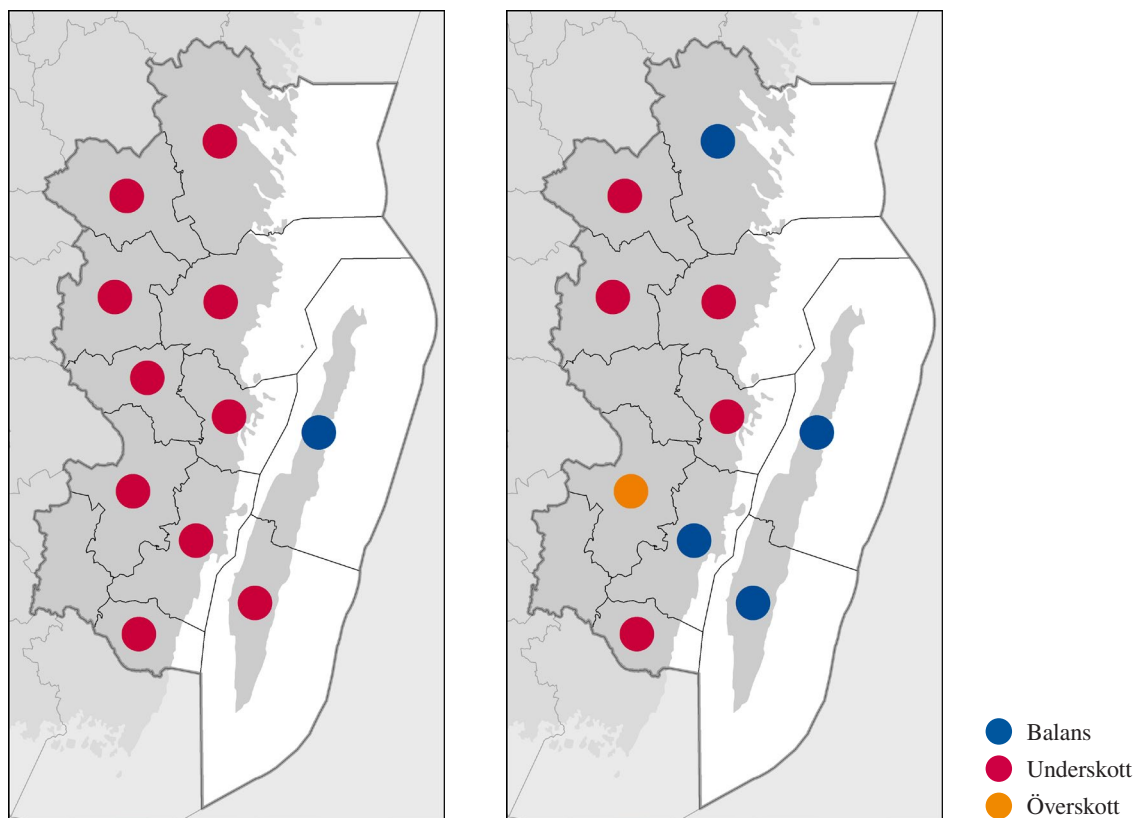
Obalans på bostadsmarknaden innebär att det är överskott eller underskott på bostäder i förhållande till behov och efterfrågan.

Underskott på bostäder innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att flytta till eller inom kommunen.

Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns enstaka outhyrda lägenheter behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott.



Läget på bostadsmarknaden i centralorter och övriga delar av kommunen idag.



Läget på bostadsmarknaden i centralorter och övriga delar av kommunen om tre år.

Underskott på alla upplåtelseformer och storlekar

Underskottet på bostäder gäller enligt kommunerna (bostadsmarknadsenkäten) såväl hyresrätter som bostads- och äganderätter. Till skillnad mot tidigare år har kommunerna enbart haft möjlighet att uppge den storlek för varje upplåtelseform som de bedömer att det är störst brist på. Flera kommuner har påtalat att svaren riskerar att bli vilseledande eftersom det ofta är flera storlekar på bostäderna som det är brist på. Det gäller särskilt för hyresrätter. Vad gäller hyres- och bostadsrätter är det två till fyra rum och kök som efterfrågas med en tydlig tyngdpunkt på tre rum och kök. För äganderätt (egnahem och ägarlägenheter) är behovet lite mer varierat eftersom det sträcker sig från tre rum och kök till fem rum och kök och därutöver med störst behov av det senare. Med stöd av kommundialogerna bedömer länsstyrelsen att det är störst behov av hyresrätter, eller som Kalmar kommun uttrycker det; ”vad gäller hyresrätter så behöver det tillkomma alla storlekar de kommande åren”.



Illustration hus.

Oetiska hyresförhållanden på bostadsmarknaden

Vid samtal under kommundialogerna så lyfte flera kommuner att det allt oftare är problem med oetiska hyresförhållanden så som ockerhyror, svarta kontrakt samt undermåliga och ohälsosamma bostäder. Det är ett problem som sedan tidigare finns i storstadsregionerna, men som nu i den rådande situationen med stor brist på bostäder även kan konstateras i länets kommuner. Individer som redan befinner sig i

en utsatt situation utnyttjas. Det är på många sätt en icke önskvärd utveckling.

Ockerhyror och svarta kontrakt

Det växande problemet med svarta kontrakt och ockerhyror beror på att det finns oseriösa hyresvärdar, kriminella ligor men även enskilda individer som ser en möjlighet att tjäna pengar på de som står allra längst ifrån den ordinarie bostadsmarknaden. En annan aspekt som flera kommuner har uppmärksammat är att många skriver sig på c/o-adresser men i själva verket exempelvis bor på soffan hos vänner och familj eller i bilar. En c/o-adress kan kosta 10 000-tals kronor enligt en kommun. Att kontrollera vem som bor på vilken fastighet är inte enkelt. För nyanlända är det viktigt att få en adress att folkbokföra sig på för att därmed kunna skriva in sig på arbetsförmedlingen och få påbörja etableringsinsatser. Många kommuner upplever att Lagen om tillfälliga uppehållstillstånd gör att människor har blivit än mer stressade att komma igång med sin etablering.

Undermåliga bostäder

Flertalet kommuner i länet ser att det finns alltför många människor som bor i undermåliga bostäder. Ofta handlar det om trångboddhet, vilket drabbar barnfamiljer extra hårt. Det handlar också om boende i ohälsosamma bostäder på grund av exempelvis mögel- och fuktskador, dålig ventilation, kyla och undermåligt brandskydd. Orsakerna är främst den brist på bostäder som finns och som gör att efterfrågan på bostäder ökar. Denna situation leder till att det finns utrymme för oseriösa hyresvärdar att köpa upp dåliga hus och hitta hyresgäster utan att göra nödvändiga investeringar för att lokalerna ska bli lämpliga som bostäder.

Läget i de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen

Antalet lediga lägenheter i de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen (allmännyttan) har under de senaste åren minskat kraftigt. Många

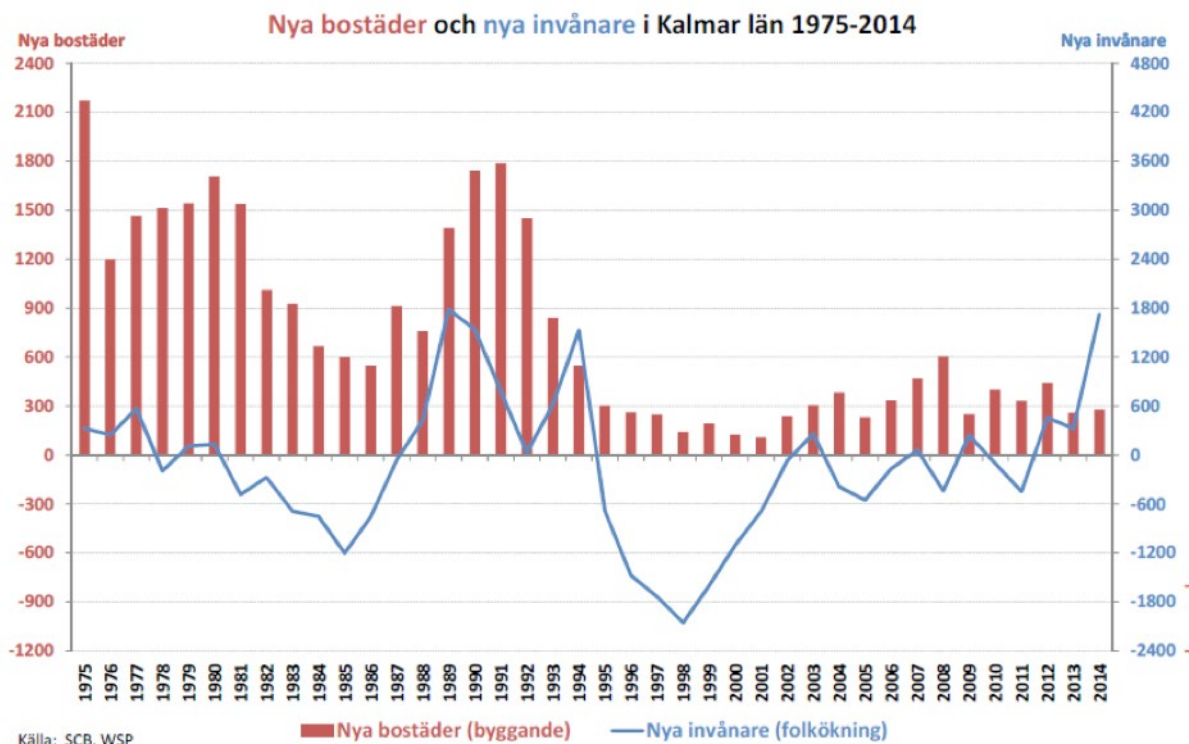
av de lägenheter som redovisas som outhyrda är dessutom under renovering, omflyttningsvakanser eller specialbostäder för studenter. I årets bostadsmarknadsenkät har Boverket inte längre frågat efter hur många outhyrda lägenheter det finns i allmännyttan med motiveringen att frågan inte är relevant när det är bostadsbrist i de allra flesta av landets kommuner. Av kommundialogerna befastes den bilden, det finns inga lediga lägenheter i länet. I Oskarshamns allmännytta var exempelvis 99,9 procent av bostadsbeståndet uthyrt 2016-12-31. En viss vakansgrad bör eftersträvas för att skapa effektivitet och flexibilitet på bostadsmarknaden.

I några enstaka kommuner, där allmännyttan har bostäder i mindre orter på landsbygden, kan den bostadssökande emellertid tämligen omgående, efter några månaders väntan, få en bostad. Det gäller exempelvis i Vimmerby och Mörbylånga

kommuner. Många av dessa orter är emellertid belägna långt ifrån arbetstillfällena, praktikplatser och studier, ofta med en undermålig kollektivtrafik.

Bostadsbyggande i Kalmar län

Bostadsbyggandet i länet har legat på en låg nivå sedan början av 1990-talet. Fram till början av 1990-talet såg det däremot annorlunda ut, då hade länet istället ett kraftigt bostadsbyggande. Ett mönster som stämmer väl överens med riket i stort. I Kalmar län följdes inte det kraftiga bostadsbyggandet av en kraftig befolkningsutveckling, snarare tvärtom. Det skapade stora vakanser och uthyrningssvårigheter i allmännyttans bestånd i början av 1990-talet. Under 1990-talet revs nästan 500 bostäder och på 2000-talet har ytterligare drygt 440 bostäder rivits.



En förklaring till att det har byggts få bostäder är helt enkelt därför att befolkningen inte har ökat. En annan faktor är att bostadsbyggandet har påverkats kraftigt av såväl ekonomiska realiteter som av bostadspolitik. De ekonomiska reformerna efter krisen i början av 1990-talet innebar att hela finansieringen av bostadsbyggandet fördes över till de enskilda byggherrarna och hushållen. Vi har idag ett bostadsbyggande som styrs av efterfrågan på marknaden och betalningsviljan hos hushållen.

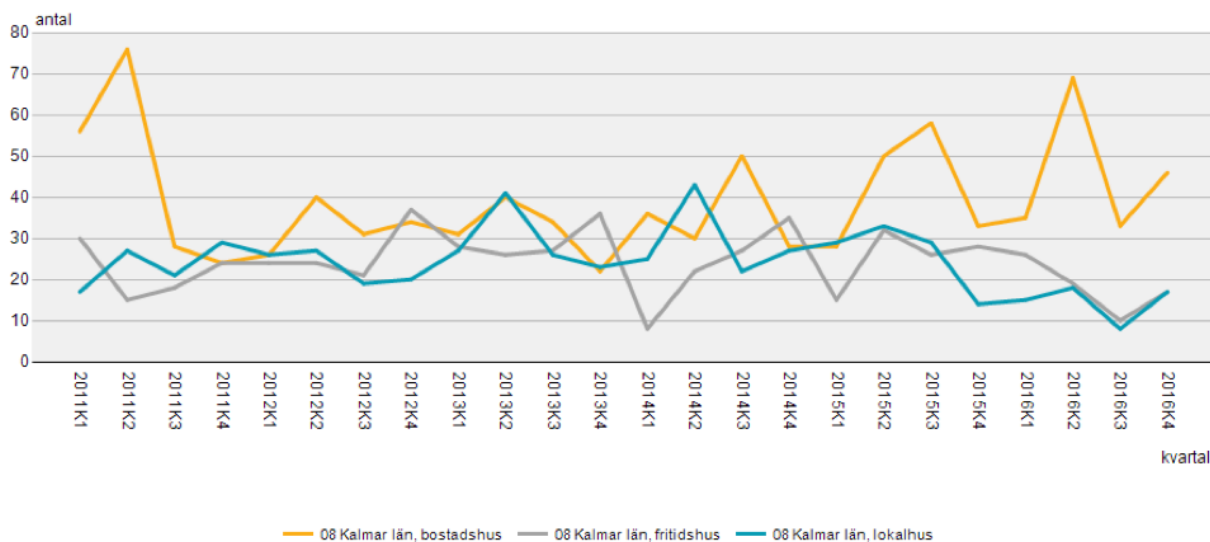
Bostadsbyggande 2016

Det är mycket fokus på den årliga nyproduktionen, men de nyproducerade bostäderna utgör bara en liten del av det totala bostadsbeståndet. Från 2013 till 2016 har exempelvis antalet bostäder i länet bara växt från drygt 119 000

till drygt 121 000. Hur det befintliga bostadsbeståndet utvecklas, blir därför avgörande för hur vi klarar bostadsförsörjningen hos en majoritet av befolkningen.

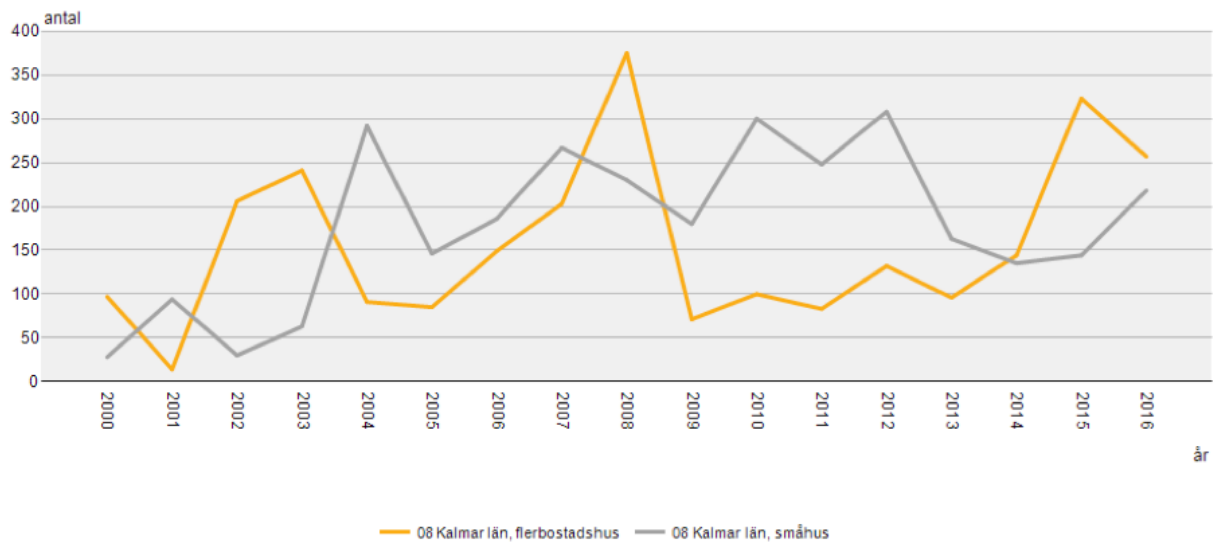
De senaste åren har kommunerna i länet tillsammans beviljat mellan 300 till 400 bygglov per år. Under 2016 gick antalet beviljade bygglov ner till 313 mot 375 stycken 2015. Samtidigt ökade antalet färdigställda lägenheter (bostäder) något. Det har att göra med att bostadsbyggandet av flerfamiljshus har fått fart efter bottenåren i samband med finanskrisen 2008–2009. Produktionen av småhus har dominerat bostadsbyggandet sedan finanskrisen men från och med 2014 byggs det ungefär lika många hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter i länet.

Bygglov för nybyggnad, antal efter region, hustyp och kvartal



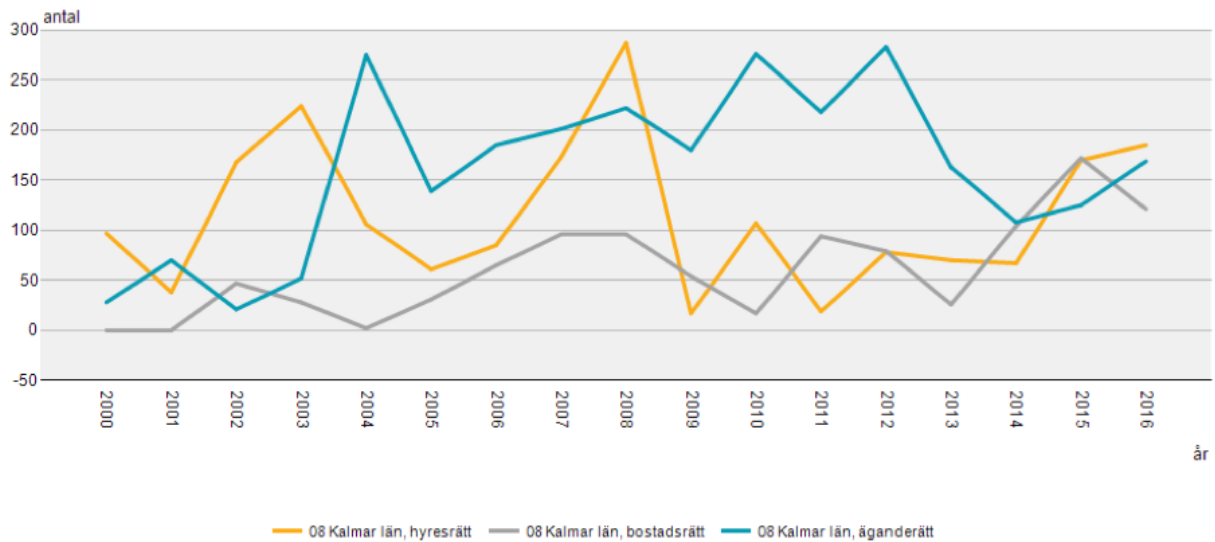
Källa: Statistiska centralbyrån (SCB)

Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, hustyp och år



Källa: Statistiska centralbyrån (SCB)

Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, upplåtelseform och år



Källa: Statistiska centralbyrån (SCB)

Vad hindrar bostadsbyggandet?

De flesta av de hinder för bostadsbyggande som kommunerna har upplevt under senare år, kan kopplas till ekonomiska faktorer. Det som flest kommuner i länet upplever som hinder för bostadsbyggandet i årets bostadsmarknadsenkät är *höga produktionskostnader men också att det är svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor* och att *kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser för bostadsbyggande*. Värt att notera är att flera kommuner även bedömer att de har brist på detaljplaner på attraktiv mark och att det redan nu är brist på byggarbetskraft. Kalmar uttrycker det som att det är brist på arbetskraft inom hela genomförandesektorn, inte bara byggarbetskraft.

Många kommuner vill att deras allmännytta ska bygga nya hyresrätter för att underlätta läget på bostadsmarknaden. Detsamma gäller många privata fastighetsägare. De svenska byggpriserna är emellertid mycket höga, vilket gör att produktionskostnaderna i de flesta delar av länet regelmässigt är högre än fastighetens marknadsvärde. Det leder oftast till krav på omfattande nedskrivningar om det byggs, vilket påverkar bostadsföretagets ekonomiska resultat och dess soliditet mycket negativt. Kommunerna och privata fastighetsägare ser ett stort behov av en justering av de regelverk som styr nedskrivningar. Reglerna anses hindra nödvändig nyproduktion av både privata och allmännyttiga hyresrätter. Det finns även en osäkerhet i om allmännyttans ägare, kommunerna, kan skjuta till nytt kapital för att återställa soliditeten eftersom det kan komma att betraktas som otillåtet statsstöd enligt EU:s regler.

Bostadsbyggande 2017 och 2018

Det råder en stor optimism bland många kommuner och de bedömer att bostadsbyggandet kommer att öka framöver. Strax över 2 500 bostäder bedömer kommunerna att det kommer att påbörjas under 2017 och närmare 2 700 under 2018. Men bostäderna kommer att

fördelas mycket ojämnt i länet med en tydlig koncentration till Kalmar. Samtliga kommuner bedömer emellertid att det kommer att påbörjas nya bostäder under 2017 och 2018. Tio av tolv kommuner uppger att det kommer att påbörjas byggande av flerfamiljshus, vilket är mycket glädjande eftersom det inte har skett på många år i flera kommuner.

Av de bostäder som kan komma att påbörjas under 2017 är drygt 60 procent hyresrätter och drygt 15 procent bostadsrätter. Resterande del är småhus samt specialbostäder och särskilda boenden för äldre. För 2018 ser det lite annorlunda ut, då andelen hyresrätter sjunker till drygt 33 procent och andelen bostadsrätter ökar till drygt 22 procent. Årets bostadsmarknadsenkät visar därmed på en fortsatt trend med en hög andel hyresrätter av det som byggs. Trenden går därmed åt rätt håll för att möta den stora efterfrågan på hyresrätter som kommunerna identifierar i bostadsmarknadsenkäten och har påtalat vid kommundialogerna.

Under 2000-talet har antalet färdigställda bostäder varierat mellan drygt 100 och knappt 500 per år. Det är en nivå som får anses vara alltför låg, detta då det finns en eftersläpning i ett lågt bostadsbyggande sedan mitten av 1990-talet samtidigt som länets befolkning växer och blir allt äldre. De förväntningar på bostadsbyggandet som kommunerna redovisar för 2017 och 2018 innebär en möjlighet att få igång nyproduktionen av bostäder på högre nivåer än på mycket länge.

Länsstyrelsens erfarenhet genom åren är att kommunernas prognoser regelmässigt är optimistiska. En anledning till det kan vara att kommunerna i sin önskan om att växa befolkningmässigt sätter upp höga mål för bostadsbyggandet. Mot bakgrund av det för närvarande gynnsamma läget för bostadsbyggande, med bland annat en låg räntenivå, intensifierat planarbete hos kommunerna och en stark efterfrågan i många centralorter, kan kommunernas prognoser framöver komma att slå in.

Hyresrätten – en viktig upplåtelseform

Hyresrätten är en viktig upplåtelseform av flera anledningar, exempelvis bidrar den till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Denna rörlighet är viktig för att arbetskraft ska kunna finna en ny bostad vid byte av arbete eller bostadsort samt för att alla ska kunna hitta en lämplig bostad i olika skeden i livet. För de som inte har möjlighet att köpa sin bostad är hyresrätten ofta enda sättet att få en bostad.

Det är många grupper i samhället som drabbas när det är brist på hyresrätter, exempelvis unga vuxna som vill flytta hemifrån, nyanlända, ensamkommande flyktingbarn, kvinnor som utsätts för våld i nära relationer och deras barn samt kvinnor och män som hamnat i olika situationer av hemlöshet eller utestängning från bostadsmarknaden samt äldre.

För att nå större framgång i att möta både efterfrågan och behov måste en ökad samverkan komma till stånd mellan de som deltar i, och har ansvar för bostadsproduktionen. Ett ökat bostadsbyggande leder i många fall också till önskvärda rörelser i det befintliga beståndet, vilket kan möjliggöra för fler hushåll att anpassa sitt boende efter nya och ändrade befolkningsförhållanden. Vid en äldre studie vid Uppsala universitet, konstaterades att hyresrätter är effektivast att bygga för att åstadkomma långa flyttkedjor. Ytterligare en slutsats som framkom var att flyttkedjor som startade i hyresrätter även gynnar resurssvaga hushåll.

Prisutveckling i Kalmar län de senaste 12 månaderna

April 2016–april 2017

Småhus	
Borgholm	F
Emmaboda	F
Hultsfred	21,50 %
Högsby	F
Kalmar	4,10 %
Mönsterås	F
Mörbylånga	-0,30 %
Nybro	18,10 %
Oskarshamn	F
Torsås	F
Vimmerby	F
Västervik	8,40 %

Bostadsrätter	
Borgholm	F
Emmaboda	F
Hultsfred	F
Högsby	F
Kalmar	17,10 %
Mönsterås	F
Mörbylånga	F
Nybro	F
Oskarshamn	23 %
Torsås	F
Vimmerby	F
Västervik	-22,20 %

F: För få försäljningar för att visa prisutveckling. Källa: Mäklarstatistik

Bostäder för alla?

Allt fler unga saknar egen bostad

I länets kommuner är det nästan utan undantag underskott på bostäder för ungdomar. En majoritet av kommunerna bedömer att underskottet primärt beror på att det finns för få små lediga bostäder och att det generellt finns få lediga bostäder.

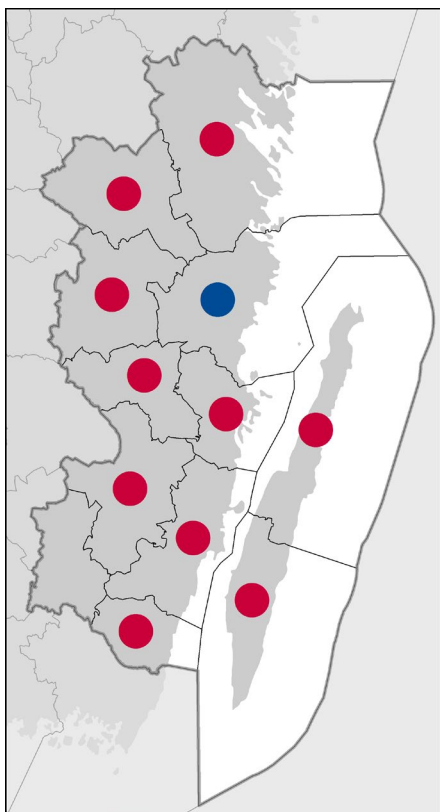
Det finns inga särskilda bostäder för ungdomar i länet och det kommer enligt kommunerna inte att byggas några nya bostäder för denna grupp under 2017 och 2018. Det gör att ungdomar får söka bostad på samma villkor som alla andra, vilket är en utmaning. Ungar är ofta debutanter på bostadsmarknaden, har litet eller inget sparade kapital, låga inkomster och i större utsträckning osäkra anställningsformer. Enligt hyresgästföreningen ökar antalet unga som saknar en egen bostad. Allt fler tvingas därför söka sig till andrahandsmarknaden eller bo kvar hemma hos sina föräldrar. Bristen på hyresrätter gör också att fler hänvisas till bostäder som kräver en

kapitalinsats. För att sänka tröskeln för unga att kunna efterfråga en bostad som kräver kapitalinsats har flera aktörer lyft fram behovet av statligt stöd till bosparande, något som finns i flera andra länder.

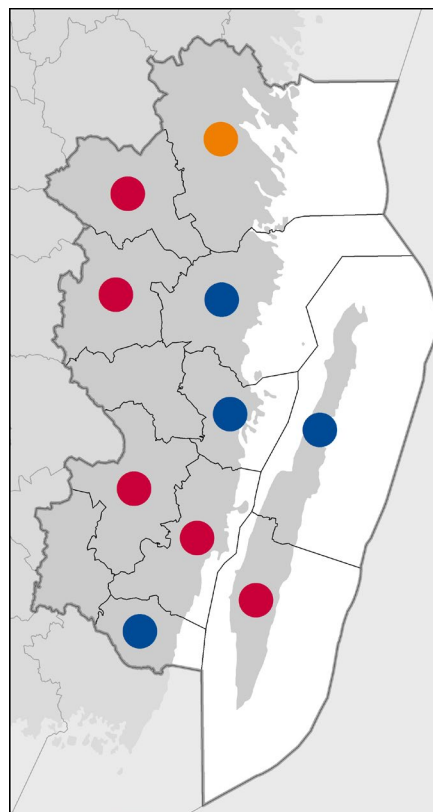
Fem kommuner bedömer att de genomför åtgärder för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad, men då handlar det oftast om en generell satsning på bostadsbyggande som bedöms gynna även ungdomar. I två kommuner genomförs konkreta insatser; Oskarshamn har hyresrabatter för ungdomar och Kalmar prioriterar en nyproduktion av små bostäder med överkomliga hyror.

Ofta brist på bostäder för studenter

Läget på bostadsmarknaden för studenter varierar i hög grad i länet. Det har att göra med att flera mindre kommuner saknar en egen gymnasieskola och att det bara finns ett universitet/högskola i länet, Linnéuniversitetet. Behovet av särskilda studentbostäder varierar därför i länet.



Läget på bostadsmarknaden för ungdomar.



Läget på bostadsmarknaden för studenter.

- Balans
- Underskott
- Överskott

I de kommuner som har studentbostäder uppger en majoritet att det är ett underskott på dem, men det förekommer även att det råder balans eller till och med ett överskott. Underskottet beror enligt kommunerna främst på att *det finns för få små lägenheter och att det finns generellt få lediga bostäder*. De flesta kommuner som har studentbostäder bedömer att det finns få lediga bostäder, men i exempelvis Västervik finns det ett överskott. Studenter är ofta debutanter på bostadsmarknaden och har därför samma utmaningar som ungdomar att komma in på bostadsmarknaden.

Fler bostäder för nyanlända behövs

Närmare 29 000 människor sökte asyl i Sverige under 2016 jämfört med rekordåret 2015 då närmare 163 000 personer sökte asyl i landet. Den kraftiga nedgången är bland annat en följd av att Sveriges regering införde gräns- och ID-kontroller vid årsskiftet 2015/2016. Den främsta orsaken till att många har sökt sig till Sverige de senaste åren är det långvariga kriget i Syrien, men även på grund av fortsatta konflikter och svåra levnadsvillkor i andra delar av världen.

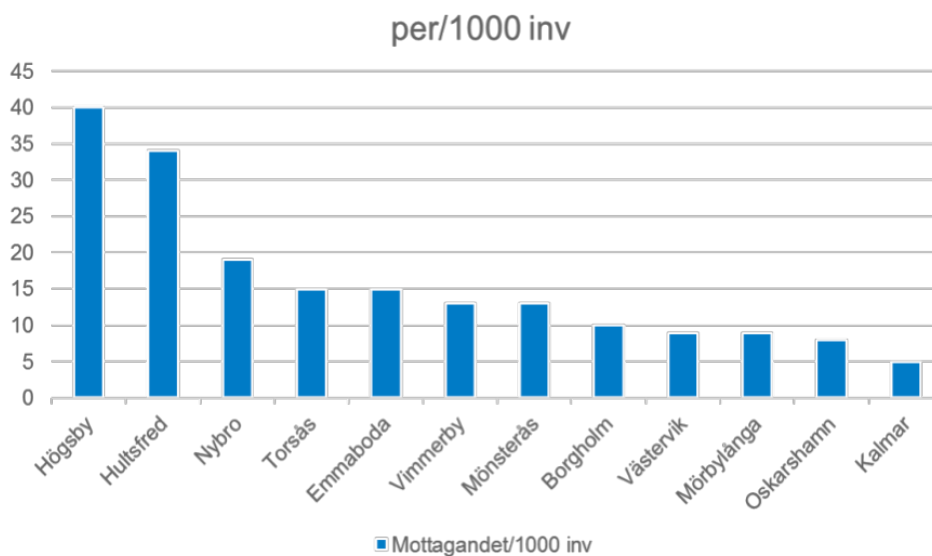
Ny bosättningslag

Den första mars 2016 trädde en ny lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning i kraft (bosättningslagen). Bo-

sättningslagen ersatte tidigare överenskommelser om mottagande och innebar att alla kommuner är skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända med uppehållstillstånd och ordna en bostad åt dem. Syftet är att nyanlända snabbare ska tas emot för bosättning i en kommun och kunna påbörja sin etablering. Mottagandet har tidigare varit otillräckligt och ojämnt fördelat mellan landets kommuner. De nyanlända anvisas antingen från ett anläggningsboende eller tas emot som kvotflyktingar genom FN:s flyktingorgan UNHCR.

Med stöd av bosättningslagen kommer 388 nyanlända med uppehållstillstånd att anvisas till länets kommuner under 2017. Hulstfred, Högsby och Nybro tilldelas inga nyanlända med uppehållstillstånd med anledning av ett stort mottagande tidigare år. Kommunerna i länet upplever att intentionerna med lagen är goda, men att den inte har haft så stor effekt. Hittills har bara 15–20 procent av alla nyanlända som flyttat till länet också gjort det som kommun-anvisade, resten har varit så kallade självbosatta. Som självbosatt väljer du själv vilken kommun du ska bo i, men du förväntas då att hitta en bostad själv.

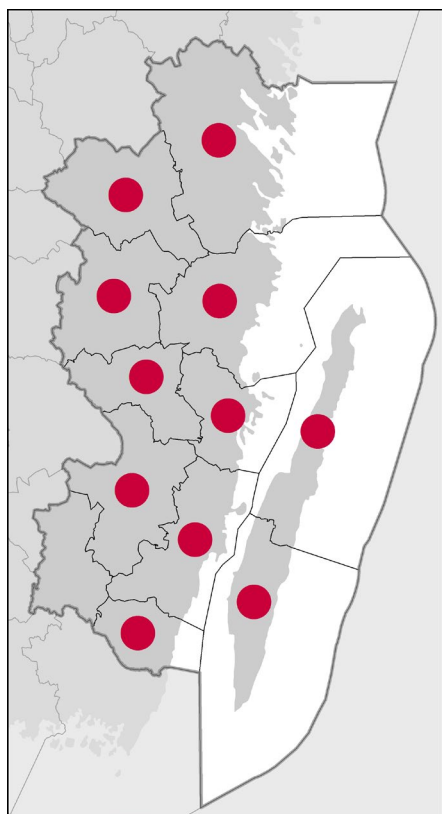
Kommunerna i länet har tagit emot många självbosatta och 2016 var den siffran högst i landet med i genomsnitt 12,1 personer per 1 000



invånare. Mottagandet är emellertid ojämnt fördelat i länet. De kommuner i länet som har haft ett stort mottagande av asylsökande (ansökt om skydd men inte fått sin ansökan avgjord) över flera år tenderar också att få många självbosatta, exempelvis Hultsfred.

Bostadssituationen för nyanlända

Den som är nyanländ i Sverige och som har fått ett positivt besked på sin asylansökan har därmed fått uppehållstillstånd, permanent eller tidsbegränsat, antingen med flyktingstatus (bara cirka 2–3 procent av de sökande) eller som särskilt skyddsbehövande. Med uppehållstillstånd påbörjas processen att etablera sig i Sverige; i skolan, på arbetsmarknaden, i civilsamhället, bland vänner och inte minst på bostadsmarknaden.



Läget på bostadsmarknaden för nyanlända.

● Underskott

Länets mottagande av nyanlända ökade från drygt 2 300 personer 2015 till drygt 2 900 personer 2016. Det är underskott på bostäder för

nyanlända i hela länet. Kommunernas svar på varför det är brist på bostäder för nyanlända är tydligt; det är ett generellt underskott på hyresrätter. Men kommunerna identifierar även en rad andra hinder för nyanlända; *underskott på lägenheter med rimlig hyresnivå, hyresvärdarna ställer höga krav på inkomst eller anställning, underskott på stora lägenheter och underskott på små lägenheter.*

Kommunerna i Kalmar län har hittills lyckats väl med att hitta bostäder till de nyanlända som anvisats en kommun utifrån bosättningslagen. Men kommunerna aviserar att det nu är så ont om bostäder att det blir allt svårare att uppfylla lagkraven. De vanligaste arbetssätten för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända är ett regelbundet eller behovsstyrt samarbete med allmännyttan och ibland även med privata fastighetsägare. Andra exempel är att kommunerna blockhyr fastigheter, köper in egna bostadsrätter och småhus, har gruppboenden och letar på privatbostadsmarknaden. Borgholms kommun är den enda kommun som saknar en allmännytta och är därför hänvisad till att odla goda relationer med privata fastighetsägare och privatpersoner för att hitta bostäder för de nyanlända som anvisats till kommunen.

Nyanlända som själva bosätter sig i länets kommuner hänvisas till den redan ansträngda ordinarie bostadsmarknaden. En kommun uttrycker det som; ”kommunen arbetar inte mer med denna grupp än med andra grupper som har det svårt på bostadsmarknaden”. För många självbosatta nyanlända är det en stor utmaning att hävda sig på bostadsmarknaden. De är ofta en resurssvag grupp som både saknar ekonomiska resurser att köpa bostad och nätverk för att ge referenser till hyresvärdar. Dessutom är de extra utsatta eftersom de ofta saknar kunskaper om det svenska språket och de rättigheter och skyldigheter som gäller på bostadsmarknaden.

De viktigaste aktörerna för att lösa de nyanländas bostadsproblem är allmännyttan. Det finns flera goda exempel i länet där allmännyttan tar sitt sociala ansvar på allvar. Mönsterås kommun var tidigt ute med sin ”boskola”, ett samarbete

med hyresgästföreningen som vände sig till alla nyanlända hyresgäster i kommunen, oavsett hyresvärd. Idag har de flesta kommuner ”bostadsskolor”, även om formerna skiljer sig åt. Det finns även flera goda exempel på privata aktörers och privatpersoners handlingskraft och medmänsklighet för att hjälpa andra individer till en bra start i sitt nya hemland. I Emmaboda har exempelvis flera privatpersoner på eget initiativ köpt billiga småhus som de i sin tur hyr ut till självbosatta nya vänner utan egentligt vinstintresse.

Västervik genomförde under 2016 projektet ”Kommunpendeln”. Syftet var att inventera vilka orter som är möjliga att bosätta sig i som nyanländ och vilka förändringar i kollektivtrafiken som krävs för att möjliggöra detta. Förutsättningen för studien har varit att man ska kunna arbetspendla tur och retur Västerviks stad under arbetsveckan. Resultatet blev att kommunen genom egen finansiering köpte in anpassad och utökad kollektivtrafik för att möjliggöra bosättning på ytterligare åtta orter i kommunen.

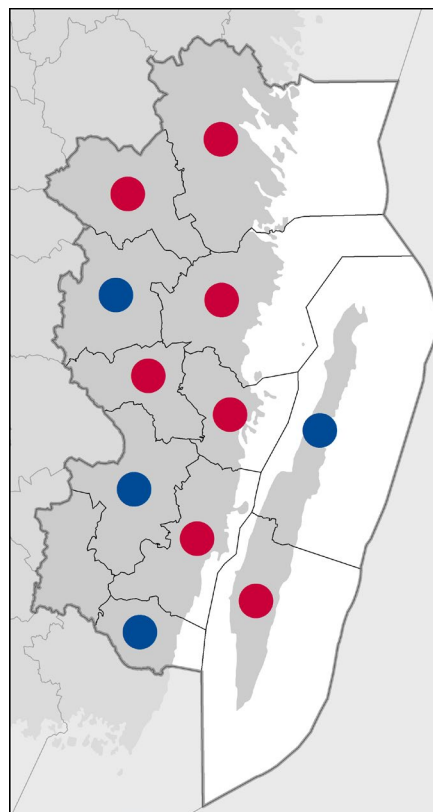
Läget 2017 och 2018 för nyanlända

Samtliga kommuner poängterade vid kommundialogerna att bristen på bostäder för nyanlända och ensamkommande barn kortsiktigt är det enskilt och största problemet för att individen ska kunna påbörja sin etablering och integrering. Det bosatte sig under 2016 många nyanlända i kommunerna i länet och det stora behovet av bostäder för nyanlända kommer sannolikt att hålla i sig under 2017 och en bit in på 2018. Det beror på en eftersläpning i asylhandläggningen samt att många idag tvingas bo trångt i väntan på att få tillgång till ändamålsenliga och lagom stora bostäder.

Underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning

Kommunerna har ett ansvar att tillhandahålla bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Om en kommun inte kan erbjuda en bostad med särskild service enligt

lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade kan sanktionsavgifter utdömas. Situationen för människor med funktionsnedsättning blir alltmer ansträngd i länet. Enligt bostadsmarknadsenkäten är det i dagsläget brist på särskilda boendeformer för människor med funktionsnedsättning i sex kommuner och i fyra är det balans. När kommunerna bedömer läget om två år så ser det ut att förvärras, det har att göra med att ingen av länets kommuner kommer att påbörja byggande av nya särskilda boenden under 2017 och 2018 samtidigt som behoven ökar. En kommun uttrycker det som att ”Behovet ökar och inget ökat byggande är planerat”. Att situationen bedöms vara något bättre om fem år har att göra med att ett fåtal kommuner planerar att utöka bostadsbeståndet för denna grupp något fram till dess. Länsstyrelsen ser därför en uppenbar risk att flera kommuner inte lever upp till sitt lagstadgade ansvar att tillhandahålla bostäder till personer med funktionsnedsättning, en situation som ser ut att bestå de närmaste åren.



Läget på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning.

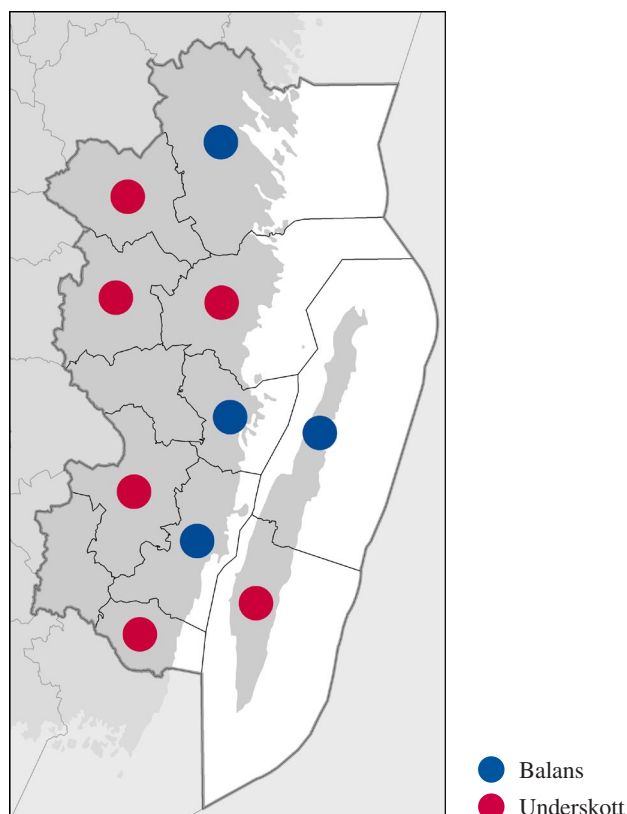
● Balans
● Underskott

Antalet äldre ökar och det behövs flertillgänglighetsanpassade bostäder

Redan idag är cirka 25 procent av länets invånare 65 år eller äldre, vilket är klart över riksgenomsnittet på cirka 20 procent. Äldre är en grupp som i större utsträckning än andra har behov av anpassade bostäder. De flesta äldre bor i det ordinarie bostadsbeståndet, ofta i en bostad som inte är fullt tillgänglighetsanpassad. Bristande tillgänglighet kan göra att en person behöver flytta till ett särskilt boende alltför tidigt eller får behov av hemtjänst som annars inte skulle behövas. Det drabbar den enskilde personen genom lägre livskvalitet och det medför stora samhällskostnader.

För äldre som vill flytta finns ofta hinder. Boendekostnaderna blir ofta högre i ett nytt boende. Det är inte heller alla som har möjlighet att ta lån för att köpa en bostadsrätt eller klarar inkomstkraven för en hyresrätt. En statlig utredning om bostäder för äldre har lämnat förslag på åtgärder som kan förbättra och underlätta boendesituationen för äldre. Ett av förslagen är ett nytt statligt stöd för installation av hiss i befintliga flerbostadshus. Ett annat är en höjning av bostadsutgiftstaket i bostadstillägget. Det gör det möjligt för pensionärer med låga inkomster att efterfråga en lämpligare bostad, oavsett om det handlar om att bo kvar efter en renovering eller att flytta till en annan bostad.

Särskilt boende är en boendeform för äldre som är i behov av särskilt stöd. I bostadsmarknadsenkäten framgår att bristen på platser i särskilt boende är större än förra året; i år uppgav sex kommuner att de har brist mot fem kommuner 2016. Flera av länets kommuner är aktiva och under 2017 och 2018 bedömer fyra att det kommer att påbörjas byggande av totalt 126 bostäder i särskilt boende. Trots detta bedömer fyra kommuner att behovet av särskilt boende inte kommer att vara täckt om två år och tre kommuner att det inte kommer att vara täckt om fem år.



Särskilt boende för äldre.

Olika former av boende för äldre har tillkommit de senaste åren. Exempelvis finns det enligt kommunerna 224 seniorbostäder. I Nybro och Kalmar beräknas det att påbörjas 52 nya seniorbostäder under 2017 och 2018. I länet finns även 284 trygghetsbostäder. Under 2017 och 2018 beräknar Västervik och Oskarshamn att det kommer att påbörjas ytterligare 58 trygghetsbostäder. Den 28 juli 2016 beslutade regeringen om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer. Stöd ges till projekt som skapar bostäder genom nybyggnad eller ombyggnad som upplåts med hyresrätt eller kooperativ hyresrätt. Stöd ges även till anpassning för gemensamma utrymmen i eller i anslutning till en byggnad, som upplåts som hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt för att främja kvarboende för äldre personer genom ökad tillgänglighet och trygghet.

Seniorbostäder

Vanliga bostäder som riktar sig till medelålders och äldre, ofta 55+.

Trygghetsbostäder

Bostäder med gemensamhetsutrymmen där vårdpersonal finns tillgänglig vissa tider. Trygghetsbostäder är vanligtvis till för dem som är 70+.

Särskilt boende

Boende med service och omvårdnad för äldre. Det krävs biståndsprövning och beslut från kommunen för att få bo i särskilt boende.

Hemlöshet – en fråga om bostäder

Enligt Socialstyrelsens senaste hemlöshetsräkning från 2011 fanns det totalt 425 kvinnor och män som var hemlösa i länet. Av dem hade en majoritet, 268 stycken, en långsiktig boendelösning i en försöks- eller träningslägenhet. En långsiktig boendelösning innebär oftast att socialförvaltningen står för kontraktet, men också att tuffare krav ställs på den boende än om den hade haft ett förstahandskontrakt. Socialstyrelsen genomför under 2017 en ny kartläggning.

Länsstyrelserna arbetar sedan 2012 med att stödja landets kommuner i arbetet med att motverka hemlöshet och underlätta inträdet på bostadsmarknaden. Erfarenheterna från arbetet

är att hemlöshet behöver ses som ett bostadsproblem och inte enbart som ett individuellt problem.

Orsakerna till varför en person blir hemlös varierar, därför måste arbetet med att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden se olika ut. Hemlöshet har tidigare ofta handlat om personer med missbruksproblematik, men idag är det hushåll med svag ekonomi som dominerar. Det innebär att hemlöshet motverkas genom ett strukturerat och vråkningsförebyggande arbete i kombination med moderniserade inkomstkrav hos bostadsbolagen och ett ökat utbud av billiga bostäder.

I Vimmerby samfinansierar exempelvis kommunen och allmännyttan, Vimarhem, en bokkonsulent som bland annat arbetar vråkningsförebyggande för att minska antalet avhysningar. I många av länets allmännyttor godtas försörjningsstöd som inkomst. Om försörjningsstöd och andra tillfälliga inkomst-källor inte räknas som inkomst leder det till att en stor grupp människor utestängs från den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunen tvingas då att hitta andra lösningar och nyttan med allmännyttan kan då ifrågasättas. I allmännyttor utanför länet är det alltför som slopar inkomstkravet för att istället fokusera på att det ska finnas en viss summa över efter att hyran har betalats varje månad.



För personer som levt som hemlösa under en längre tid och som står långt ifrån bostadsmarknaden finns bostadskonceptet *Bostad först*. Konceptet bygger på principen att erbjuda den hemlösa en egen permanent bostad i kombination med anpassade stödinsatser. Erfarenheterna från *Bostad först* är goda och konceptet har lett till att flera personer som levt i lång hemlöshet nu har en egen bostad. Förutom bättre livskvalitet visar beräkningar på stora ekonomiska besparingar jämfört med om personerna varit placerade i tillfälliga boenden. *Bostad först* är ett komplement till ”boendetrappan” som innebär att en hemlös måste uppfylla en rad kriterier, som att vara drog- och skuldfri, innan det kan bli aktuellt med en egen bostad.

Situation 1 – Akut hemlöshet: Härbärke, akutboende, sover utomhus etc.

Situation 2 – Institutionsvistelse och kategoriboende: Institutions- eller fängelsevistelse och personen i fråga är tänkt att skrivas ut inom tre månader men saknar eget ordnat boende.

Situation 3 – Bostad via socialtjänsten: Exempelvis försökslägenhet, träningslägenhet eller socialt kontrakt.

Situation 4 – Eget kortsiktigt boende: Boende som är kortare än tre månader och socialtjänsten känner till situationen.

Skyddat boende behövs för fler grupper

2014 trädde Socialstyrelsens nya föreskrifter om våld i nära relationer i kraft samtidigt som Socialstyrelsen reviderade sina allmänna råd. I föreskriften tydliggörs kommunernas ansvar att tillhandahålla skyddat boende med utgångspunkt från den våldsutsattas behov av stöd och skydd.

I länet finns enligt Socialstyrelsens kartläggning från 2012 sju platser med möjlighet att ta med sammanlagt 16 barn i skyddat boende. Det gör att Kalmar län har det lägsta antalet platser per

100 000 invånare av alla län. Platserna används ibland även av personer från kommuner i andra län, detta eftersom det i vissa fall inte är lämpligt att stanna kvar i hemkommunen eller hemlänet när det finns ett skyddsbehov och ibland inte heller efter att skyddsbehovet har avtagit. Det innebär att kommuner över hela landet samarbetar med varandra för att utbyta skyddat boende med varandra. I takt med att bostadsbristen breder ut sig i länet och landet har flera kommuner under kommundialogerna påtalat att det blir allt svårare att få fram platser i skyddade boenden.

De skyddade boendena saknar ofta en stabil finansiering från kommunernas sida. En långsiktig och stabil finansiering av de skyddade boendena behövs för att säkerställa verksamheternas kvalitet. Som ett komplement till kommunernas finansiering har regeringen beslutat att under åren 2015–2018 fördela statsbidrag till kvinno- och tjejjourer för att förbättra den ekonomiska situationen.

Arbetsmarknad, kommunikationer & bostadsmarknaden

Arbetsmarknad

Kalmar läns arbetsmarknad är stark men står inför stora utmaningar enligt Arbetsförmedlingen. Arbetsgivarna i Kalmar län ser positivt på framtiden och många vill nyanställa, men upplever samtidigt kompetensbrist i samband med rekryteringar. Den upplevda kompetensbristen har ökat stadigt sedan 2012.

Framöver finns det ett behov av arbetskraft, särskilt kvalificerad sådan och inte minst inom offentlig sektor. Inom offentlig sektor är det brist på nästan samtliga yrken, men bristen är särskilt stor på socialsekreterare, lärare och personal inom äldreården. Även industrin går fortsatt bra, men den höga rationaliseringstakten gör att kraven på de arbets sökande succesivt höjs.

Övriga bristyrken i länet är; VVS-montörer, mjukvaru- och systemutvecklare, träarbetare och snickare, murare, civilingenjörer och ingenjörer, målare, svetsare, takmontörer, golvläggare, kyl- och värmepumpstekniker, systemanalytiker och IT-arkitekter.

Trots en stark arbetsmarknad ökar arbetslösheten. Drygt 9 500 personer, 8,3 procent, saknade arbete i länet i slutet av april i år. Det är en ökning med 0,9 procent jämfört med april 2016, vilket är den största ökningen av alla län. Enligt Arbetsförmedlingen beror det i huvudsak på att antalet arbetslösa som är födda utanför Europa ökar snabbt och att utbildningsnivån generellt är låg hos de arbetssökande. Skillnaden mellan de som är i arbete och de som har svårt att komma in på arbetsmarknaden ökar.

Under flera år har den inrikes födda delen av arbetskraften i länet minskat samtidigt som det är den utrikesfödda delen av befolkningen som har stått för sysselsättningstillväxten. Om vi lyckas med integrationen av nyanlända kan en del av kompetensbristen lösas eftersom många nyanlända antingen är högutbildade eller har stor yrkeserfarenhet. Annars är risken att kompetensbristen leder till en avstannad sysselsättning och tillväxt, vilket i förlängningen påverkar länets välfärd negativt.

Kommunikationer

Den tillgänglighet som goda kommunikationer har ofta betydelse för en regions eller kommuns attraktivitet och tillväxt. Tillgänglighet ger en möjlighet att överbrygga geografiska avstånd. Ett väl utvecklat transportsystem och informationsteknologi är därför avgörande för att knyta ihop vårt avlånga län och för att utjämna skillnaderna i länets olika delar.

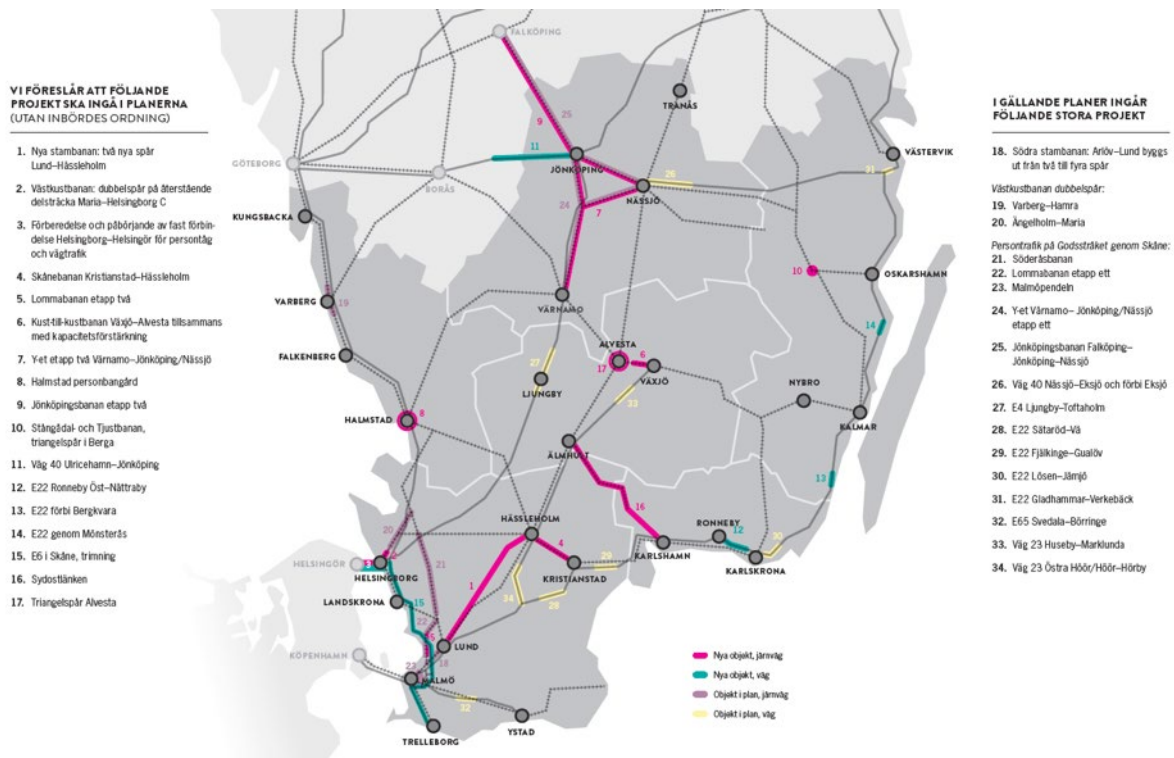
Ett av länets mest prioriterade mål är att minska antalet lokala arbetsmarknadsregioner från dagens fyra till två. Då är det tydligt att möjligheterna att arbetspendla inom länet och till grannlänen måste förbättras. Förutsättningarna

att pendla till ett arbete inom länet eller till grannlänen är goda om man bor och arbetar i kommuner som ligger längs med E22, mellan Borgholm och Kalmar, mellan Mörbylånga och Kalmar samt utmed kust-till-kustbanan mellan Kalmar och Växjö. Eftersom grunden till ojämställdheten finns på arbetsmarknaden krävs bättre pendlingsmöjligheter även för att uppnå de jämställdhetspolitiska målen. Enligt Sveriges kommuner och landsting visar olika studier att kvinnor med dagens infrastruktur och arbetspendlingsmönster inte har lika stor fördel av regionförstoring som män, detta eftersom kvinnors arbetsmarknader är mer lokala än mäns.

Målet för Kalmar län (Regional länstransportplan 2014–2025) är att åstadkomma en rund och gränslös region med ett modernt och funktionellt transportsystem. Då krävs att stora förbättringar görs på både länets väg- och järnvägsnät. Näringslivet i länet är diversifierat och det gör att behoven också ser olika ut. Småland är exempelvis det landskap som har störst skogstillväxt i landet, vilket ställer krav på det lokala vägnätet på landsbygden samtidigt som massabruk och sågverk ställer krav på goda nationella och internationella förbindelser. Besöksnäringen gör å andra sidan att antalet fordon på Ölandsbron under sommaren är tre gånger högre än under vintern, vilket är jämförbart med storstadsregionernas högtrafikerade leder.

Genom regionsamverkan Sydsverige har Jönköpings, Kronobergs, Kalmars, Blekinges, Skånes och Hallands län enats om vilka infrastrukturinsatser som bör ingå i regeringens kommande planer. Syftet är att stärka utveckling, konkurrenskraft och sysselsättning i Sydsverige och hela landet.

Som ett led i att förbättra arbetspendlingen har regionen tagit ett initiativ till ett projekt för att utreda förutsättningarna för ett nytt busskoncept med superbussar. Bussarna är tänkta att trafikera E22 mellan Karlskrona och Västervik med möjlighet till en förlängning till Norrköping.



Regionsamverkan Sydsverige.

Konceptet bygger på principen att tänka tåg men köra buss. Erfarenheterna från andra länder visar att det går att uppnå många av tågets fördelar till en betydligt lägre kostnad.

Tillgång till bredband är avgörande för att det ska fungera att såväl bo som bedriva företag i länet, lika viktigt som ett fungerande vägnät och dricksvattenförsörjning. En fortsatt utbyggnad

av fibernätet är därför en av de viktigaste utvecklingsfrågorna för länet. Ett snabbt bredbandsnät ökar möjligheterna att arbeta på distans och för att minska mängden arbetsrelaterade resor. Bredband underlättar också möjligheten att bo, arbeta och driva företag i de delar av länet som saknar god kollektivtrafikförsörjning och där bostadspriserna är lägre än i de större städerna.



Superbussar.

Hur påverkas bostadsmarknaden av arbetsmarknaden och tvärtom?

Tillgången till bostäder är en förutsättning för att skapa företagsetableringar, arbetstillfällen, tillväxt och välfärd för medborgarna. Att ha ett arbete är samtidigt en viktig förutsättning för att få tillträde till bostadsmarknaden. Utan ett fast arbete är det svårt att få låna pengar till att köpa en bostad men också för att godkännas på hyresmarknaden.

Även om våra flyttmönster i hög grad är lokala märks det tendenser till att bostadsmarknaden blir alltmer regional. Korta flyttar, de som sker inom kommunerna, är ofta bostadskarriärer, medan längre flyttar är mer arbetsorienterade. Flytten inom den egna kommunen kan därför sägas handla om att förbättra sin livssituation genom nytt boende. Det är tydligt att alltför många kommuner samarbetar om bostadsförsörjning eftersom de ser att deras enskilda bostadsmarknader är för små för att betraktas isolerat från grannkommunerna. Bostadsbristen påverkar också flyttmönster eftersom en förutsättning för att tacka ja till ett arbete kan vara att man hittar en lämplig bostad. Det är därför viktigt att bostadsutbudet matchar efterfrågan på bostadstyp och standard.

Kopplingen mellan arbets- och bostadsmarknad handlar därför inte bara om att det behöver byggas bostäder utan också om att det som byggs är vad som efterfrågas. Ett varierat bostadsutbud bör därför efterfrågas. En möjlighet i sammanhanget är att platser där det inte råder bostadsbrist får bättre förutsättningar att kunna locka till sig nya invånare med ett bättre boende för pengarna. Ju dyrare det blir att bo på

en ort, desto större blir incitamenten att flytta till en annan plats och istället kanske pendla till arbetet.

Det pågående arbetet med att minska antalet lokala arbetsmarknadsregioner innebär att det pågår en så kallad regionförstoring. Även om regionförstoring primärt handlar om arbetsmarknadens utbredning och förbättrade pendlingsmöjligheter är det relevant att prata om bostadsmarknaden samtidigt, detta eftersom att förstoringen handlar om att bo på en annan plats än man arbetar.

Förtydligt bostadsförsörjningsansvar

Bostadsförsörjningslagen

Varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen och redovisa detta i antagna riktlinjer. Målet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Kommunen ska särskilt beakta särskilda grupper såsom ungdomar, studenter, nyanlända, äldre, funktionshindrade, hemlösa och de i behov av skyddat boende. Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen preciseras i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (bostadsförsörjningslagen) samt i plan- och bygglagen (PBL). I bostadsförsörjningslagen preciseras innehållet i riktlinjerna och hur processen att ta fram dem ska gå till. Kommunen behöver arbeta utifrån sina specifika förutsättningar och sätta upp tydliga mål för hur bostadsbyggandet ska utvecklas och anpassas. Dessutom ska insatserna för att nå målen redovisas.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. *Lag (2013:866).*

2 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. *Lag (2013:866).*

3 § Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska

uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd. *Lag (2013:866).*

4 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (2010:900). *Lag (2013:866).*

5 § En kommun ska lämna regeringen de uppgifter om kommunens bostadsförsörjningsplanering som regeringen begär. *Lag (2013:866).*

6 § Om kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen saknar någon sådan uppgift som avses i 2 § första stycket 3, får regeringen förelägga kommunen att anta nya riktlinjer. *Lag (2013:866).*

7 § Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen ska en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, ska dessa kommuner anordna sådan bostadsförmedling.

Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling enligt första stycket. *Lag (2013:866).*

8 § En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får, utöver sådan förmedlingsersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt 12 kap. 65 a § jordabalken, ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift) av den hyressökande. Kravet på förmedling efter kötid ska inte hindra att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas enligt ett förturssystem.

Köavgiften får tas ut för högst ett år i taget. Kommunen får bestämma avgiften och grunderna för hur den ska tas ut. *Lag (2013:866).*

Kommunernas verktyg för bostadsförsörjning

Kommunerna har ett flertal verktyg för att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. Det handlar dels om generella åtgärder, dels om riktade insatser mot de som har svårigheter att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden.

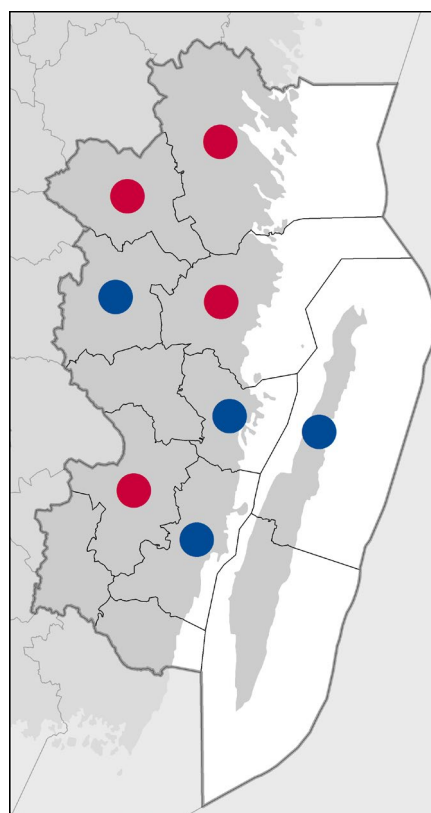
Riktlinjer för bostadsförsörjning

Enligt årets bostadsmarknadsenkät har åtta av länets tolv kommuner antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen (riktlinjer). Bara under 2015 och 2016 har fyra kommuner som tidigare saknade riktlinjer antagit nya. Den centrala frågan är emellertid om de uppfyller kraven i bostadsförsörjningslagen? Av länsstyrelsens kartläggning (april 2017) med anledning av regleringsbrevsuppdrag 14, framgår att fyra av kommunerna har antagit sina riktlinjer efter att den reviderade bostadsförsörjningslagen trädde i kraft i januari 2014. Länsstyrelsen bedömer att endast en av riktlinjerna uppfyller kraven enligt bostadsförsörjningslagen. Kommunerna brister i huvudsak i att redovisa med vilka insatser som målen ska nås, inte beaktar bostadsbehovet hos särskilda grupper fullt ut och inte visar hur hänsyn har tagits till relevanta regionala och nationella mål, planer och program.

Vad gäller de effekter som ändringarna i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar har fått så kan länsstyrelsen konstatera att den i huvudsak har fått effekt på kommunernas arbete. Tio av länets tolv kommuner anger att de har förändrat sitt arbete med att ta fram riktlinjer, även om det i flera kommuner är fråga om marginella förändringar. Från kommundialogerna har länsstyrelsen kännedom om att

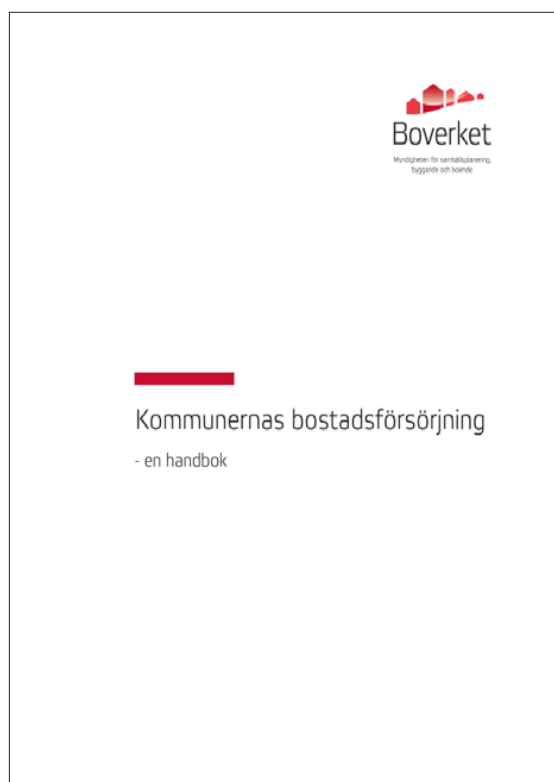
sex kommuner befinner sig i en aktiv fas med att ta fram nya riktlinjer och samtliga kommuner som saknar riktlinjer utifrån den reviderade bostadsförsörjningslagen planerar att anta riktlinjer under denna mandatperiod. Det ser länsstyrelsen som ett tecken på att ändringarna i bostadsförsörjningslagen har fått genomslag.

Länsstyrelsen ska enligt bostadsförsörjningslagen ges tillfälle att yttra sig över kommunens arbete med bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ser gärna att det sker muntligt i ett tidigt skede samt genom ett skriftligt yttrande i ett senare skede.



Riktlinjer för bostadsförsörjning januari 2017.

Riktlinjer för bostadsförsörjning								
Har kommunen riktlinjer antagna enligt den nya lagstiftningen 2 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar?			Om nej, kommer riktlinjer antas under nuvarande mandatperiod 2014-2018?	Uppfyller de antagna riktlinjerna kraven enligt lagen 2 § (2000:1383)		Riktlinjer finns i ett separat dokument	Riktlinjer finns i den kommunomfattande ÖP:n	Annat dokument, t.ex. verksamhetsplan
	Ja, antagna år	Nej, senast antagna år		Ja	Nej			
Västervik		2012	Ja			x		
Vimmerby		2007	Ja			x		
Hultsfred	2016				x			
Oskarshamn		2011	Ja			x		
Högsby			Ja				x	
Mönsterås	2015			x		x		
Kalmar	2016				x			x
Nybro		2013	Ja			x		
Emmaboda			Ja					
Torsås			Ja					
Borgholm	2016				x	x		
Mörbylånga			Ja					
Totalt (ska ej tas med i rapporten)	4	5	8	1	3	6	1	1



Fysisk planering

Länsstyrelsernas erfarenheter är att de kommuner som har varit framgångsrika i att nå målet om goda bostäder för alla också arbetar aktivt med sin planberedskap och tydligt kopplar samman den till sin översiktsplanering, riktlinjer för bostadsförsörjningen och infrastrukturplanering. Med planberedskap avses kommunernas strategiska beredskap att kunna arbeta fram de detaljplaner som efterfrågas. För en strategisk beredskap behöver kommunen ha en aktuell översiktsplan, aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning liksom en markberedskap.

En kommun i länet har en översiktsplan som är antagen under innevarande mandatperiod och fem kommuner har en översiktsplan som är antagen under föregående mandatperiod. Det innebär att hälften av länets kommuner, har översiktsplaner som är antagna innan hösten 2010, varav de två äldsta antogs 2002.

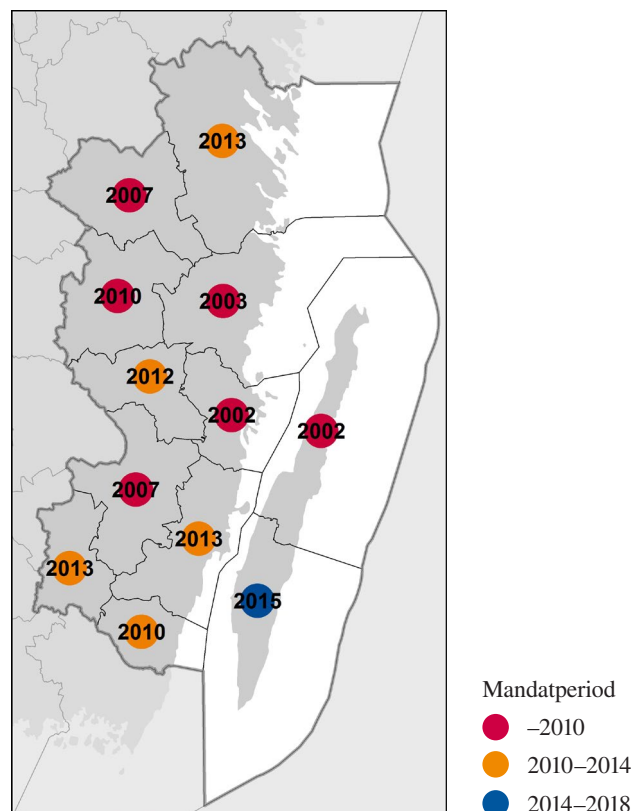


Länsstyrelsen har bara vetskap om att det pågår aktivt arbete med att ta fram en ny översiktsplan i en av kommunerna.

Någon brist på planlagd mark för bostäder är det generellt inte i länet, men det är ofta inte den mark som efterfrågas eller som med dagens kunskap och lagstiftning går att bebygga enligt kommunerna. Vad de flesta kommunerna efterfrågar är planlagd mark med närhet till service och kommunikationer, men även i strandnära lägen. Den sortens attraktiv mark, är det i de flesta kommuner brist på. Länsstyrelsens bedömning är därför att många av länets kommuner inte har en planberedskap som är anpassad till dagens behov och lagstiftning, vilket kan utgöra ett hinder för bostadsbyggandet.

I Kalmar län är behovet av att samordna frågor om mark- och vattenanvändning stort. Bebyggelsestruktur, grönstruktur, infrastruktur, teknisk försörjning och bostadsförsörjning är viktiga mellankommunala och regionala planeringsfrågor. De behandlas i kommunernas översiktsplaner men behöver i högre grad samordnas mellan kommunerna och i regionen. Länsstyrelsens förhoppning är att den regionala utvecklingsstrategi (RUS) som är under framtagande

2016–2017 ska bli en tydligare vägvisare både för regionens bostadsförsörjningsarbete och fysiska planering.



Översiktspaneläget maj 2017.

Bostadsbyggande är ett allmänt intresse – Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet infördes den 1 januari 2014 i 2 kap. 3 § Plan- och bygglagen som ett sådant allmänt intresse som kommunerna ska främja vid planläggning.

Markpolitik

Sedan den första januari 2015 finns det en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899). Lagen tydliggör att kommuner som genomför markanvisningar också måste ha antagna riktlinjer för det. Med markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av kommunägd mark för bebyggande. Förhoppningen är att tydliga riktlinjer ökar transparensen och bidrar till att fler aktörer kommer in på marknaden.

Genom att äga mark har kommunerna möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen. I markanvisningsavtal kan kommunen styra inriktningen på byggandet, exempelvis upplåtelseformer, storleken på bostäderna och att en viss andel avsätts till bostadssociala ändamål. Äger kommunen inte marken finns fortfarande ett stort förhandlingsutrymme när exploateringsavtal skrivs mellan markägare och byggherre, vilket kan användas för att få till stånd en blandad bebyggelse.

Allmännyttan finns i elva kommuner

I elva av länets tolv kommuner finns det en allmännytta. Borgholms kommun är den enda av länets kommuner som saknar allmännytta. Allmännyttan är ett av de viktigaste verktygen

som kommunerna har i sitt arbete att skapa goda bostäder. Genom ökad ägarstyrning finns det i många kommuner en utvecklingspotential vad gäller att understryka allmännyttans sociala ansvar, exempelvis genom att ge direktiv för hur många bostäder som ska byggas, hur det befintliga beståndet ska renoveras och vilka uthyrningsregler som ska gälla.

Det utmärkande draget för svensk allmännytta är att den helt eller delvis ägs av kommunerna. Enligt Boverket var allmännyttans ursprungliga och grundläggande uppgift ”att bygga bra bostäder till rimliga kostnader för alla människor oavsett inkomstgrupp eller samhällsklass”. Allmännyttan är öppen för alla, inte bara för mindre resursstarka hushåll. Det gör att allmännyttan skiljer sig från många andra länder, där man talar om ”social housing”, som specifikt riktar sig till mindre resursstarka grupper.

Tidigare skulle allmännyttan drivas utan vinstsyfte, men från år 2011 ska verksamheten bedrivas utifrån affärsmässiga principer. Enligt länsstyrelserna finns det emellertid ett stort tolkningsutrymme för vad som avses med affärsmässighet.

Typhus för bra och billiga bostäder

För att pressa byggkostnaderna och på så sätt minska hyresnivåerna för de boende har Sveriges kommuner och landsting (SKL) genomfört en nationell upphandling för att kunna erbjuda bra och billiga bostäder. Ramupphandlingen är tillgänglig för alla kommuner och det är möjligt att avropa dels lägre hus om 2–4 våningar, dels högre hus om 4–6 våningar.

Sedan tidigare finns även möjlighet för allmännyttan som är medlem i Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) att köpa in typhus. SABO:s kombohus säljs nyckelfärdiga till ett fast pris.



SKL:s ramupphandling – Hjärtevadshus/Tengbom.

Organisation och resurser i kommunerna

Ansvar för bostadsförsörjningen är ytterst en fråga för respektive kommunstyrelse men förutsätter ett väl fungerande förvaltningsövergripande samarbete mellan flera förvaltningar i kommunerna. Förutom ansvarig förvaltning för att ta fram riktlinjerna är samverkan med den sociala förvaltningen en förutsättning för att kunna analysera bostadsbehovet hos särskilda grupper. Enligt årets bostadsmarknadsenkät samverkar en majoritet av länets kommuner över förvaltningsgränserna. Under kommundialogerna framkom att så inte alltid har varit fallet. I flera av länets kommuner har den sociala förvaltningen involverats först på senare år och görs ännu inte i samtliga kommuner.

Under ett flertal av kommundialogerna har kommunerna lyft bekymret med att det är svårt att rekrytera personal, särskilt planarkitekter. Det hämmar dels kommunernas arbete med att ta fram detaljplaner, dels arbetet med att ta fram

riktlinjer för bostadsförsörjningen. Under kommundialogerna berättade en av länets kommuner att de vill ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjningen under denna mandatperiod men att det förutsätter att de lyckas rekrytera planarkitekter. I en annan kommun påtalades svårigheten att rekrytera personal till en stor del av samhällsservicen i centralorten, även behöriga lärare, socionomer, läkare tandläkare, sjuksköterskor med flera. När samhällets service inte längre fungerar får det enligt denna kommun stora konsekvenser på alltifrån självkänslan hos de som bor där till bostadsbyggandet.

Svårigheterna att rekrytera planarkitekter i flera kommuner gör att planarbetet påverkas negativt redan nu enligt kommunerna själva. Länsstyrelsen ser en fara med minskad planaktivitet framöver på grund av svårigheter att rekrytera, vilket sker samtidigt som det finns ett stort behov av att ta fram nya detaljplaner som ofta blir allt mer komplexa och att bygga upp en god planberedskap i länet.

Åtgärder för de som har svårt att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden

Kommunerna i länet arbetar på olika sätt för att få fram bostäder till människor som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden eller som har särskilda behov. En tredjedel av länets kommuner, fyra stycken, uppger i bostadsmarknadsenkäten att de arbetar med förturssystem. Därutöver uppger ytterligare ett antal kommuner att de inte har något förturssystem men att de samtidigt har gett förtur till människor under 2016. Den vanligaste gruppen som fick förtur är människor som har fått arbete i kommunen men som bor utom pendlingsavstånd.

Av bostadsmarknadsenkäten är det därför tydligt att få kommuner har ett strategiskt arbete för att ge förtur till människor som har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden, men att flera kommuner ändå har gett förtur under 2016. Under kommundialogerna framkom att flera kommuner bedömer att möjligheten att ge förtur har minskat i takt med att bostadsbristen har ökat, dels för att det finns få lediga lägenheter och dels för att det blir för stora protester från de som köar till en bostad men inte får förtur. Genom att i högre grad betona det sociala ansvaret i ägardirektiven till allmännyttan kan kommunerna underlätta inträdet på den ordinarie bostadsmarknaden, exempelvis genom att godkänna försörjningsstöd som inkomst.

Nio kommuner uppger att de kompletterar den ordinarie bostadsmarknaden med att själva hyra ut bostäder i andra hand, så kallade sociala kontrakt. Bostäderna får kommunen nästan uteslutande in från allmännyttan. För de som står längst ifrån den ordinarie bostadsmarknaden är ett socialt kontrakt ofta den enda möjligheten till en bostad. Tre kommuner uppger att målet alltid är att hyresgästen ska ta över förstahandskontraktet. Tanken med ett socialt kontrakt är att hyresgästen ska få ta över kontraktet efter en tid, vilket är särskilt viktigt i de kommuner som hyr

ut med sociala kontrakt till barnfamiljer. Ett andrahandskontrakt är inte en varaktig bostad. Två kommuner uppger att de hyr ut bostadsrätter med sociala kontrakt, vilket är problematiskt på så vis att kontrakten inte går att ta över.



För att underlätta inträdet på bostadsmarknaden finns det ett statligt bidrag att söka hos Boverket för kommunala hyresgarantier. En kommunal hyresgaranti innebär att en kommun går i borgen för en hyresgäst som enligt kommunen har tillräckligt god ekonomi men som ändå har svårt att få en hyresrätt. Kommunen går in som en extra ekonomisk säkerhet för hyresvärden och åtar sig att betala hyran om hyresgästen av någon anledning inte kan betala den själv. Enligt bostadsmarknadsenkäten är det ingen kommun i länet som lämnar kommunala hyresgarantier. Samtidigt poängterar Boverket att många människor har behov av hyresgarantier. SABO konstaterar också att bostadsbolagens inkomstkrav bör moderniseras och bättre spegla förändrade villkor på arbetsmarknaden. Det innebär exempelvis att projektanställningar eller liknande bör gälla som godkänd inkomst eftersom en fast inkomst inte är en garanti för punktliga hyresbetalningar.

Förmedling av bostäder

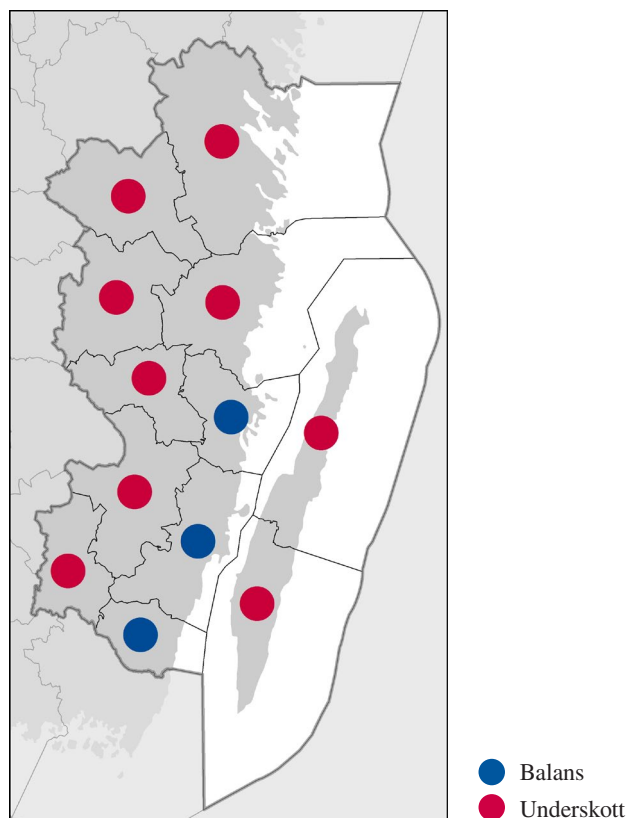
I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar står det att kommunerna ska ordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. En bostadsförmedling erbjuder ett kösystem och en möjlighet att prioritera personer som av olika skäl har ett särskilt stort behov av bostad. I Kalmar län finns inte någon bostadsförmedling, detta trots att bostads- och arbetsmarknaden sträcker sig över kommungränserna. I bostadsmarknadsenkäten har samtliga elva kommuner som har en allmännyttasvarat att de har en egen bostadskö. Därutöver är den vanligaste service som kommunerna erbjuder den bostadssökande att de har en lista på hyresvärdar, vilket hälften av kommunerna har.

Ökad regional och mellankommunal samverkan

Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar. På senare år har behovet av en ökad samverkan mellan kommunerna och inom regionen uppmärksamats, bland annat av regeringen. Behovet av ett ökat regionalt perspektiv understryks i den reviderade bostadsförsörjningslagen och i Bostadsplaneringskommitténs arbete.

I Kalmar län finns ännu inte någon regional fysisk planering liknandes den som finns i Stockholms län genom den regionala utvecklingsplanen (RUFs). I planeringen för bostadsförsörjningen uppger tre kommuner i länet att de samverkar med andra kommuner. Tre kommuner; Oskarshamn, Mönsterås och Kalmar, har inom pilotprojektet "Mer Kalmarsund" tagit fram en rapport (2016:071) för att analysera förutsättningarna för en regional bostadsmarknad. Avsikten med analysen var att undersöka förutsättningarna för en regional bostadsmarknad samt i vilka avseenden det kräver en samordnad planering av regionens kommuner och andra

aktörer. En av slutsatserna var att det finns bra ekonomiska förutsättningar för bostadsbyggande i Kalmar kommun och på norra Öland, att förutsättningarna är relativt goda i Västerviks och Oskarshamns kommun samt att förutsättningarna saknas i övriga delar av länet.



Samverkan mellan kommuner i planeringen för bostadsförsörjning.

Under kommundialogerna framkom att allt fler bostadsbolag i länet, kommunala och privata, ansluter sig till den gemensamma marknadsplatsen Boplats Sverige. Syftet är att göra det lättare att hitta lediga lägenheter. Boplats Sverige är som ett skyltfönster för hyresrätter där den bostadssökande snabbt får en överblick över vilka lediga lägenheter som finns, var de finns och vem som hyr ut dem. Som exempel har allmännyttan i Nybro och Mönsterås nyligen anslutit sig.



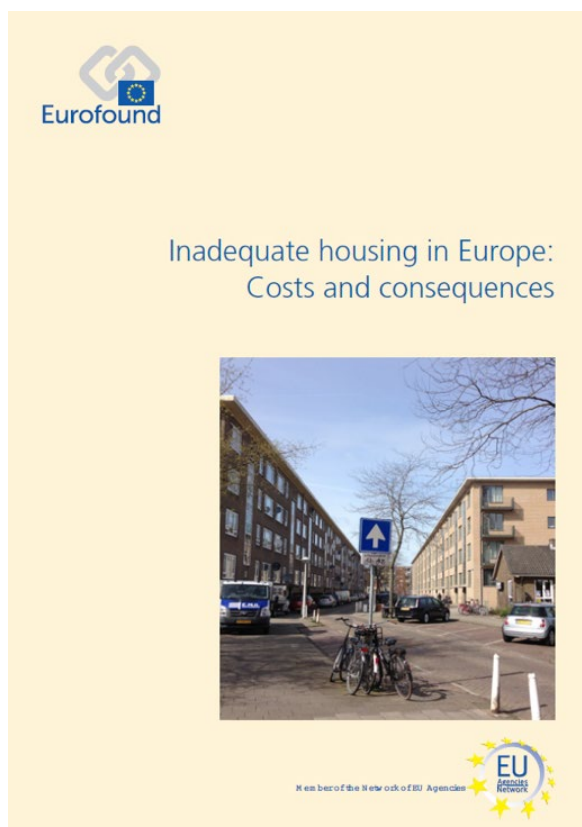
Gemensam arbetsmarknad Kalmarsund.



Boplats Sverige.

Tillsyn

När det är fråga om undermåliga bostäder på grund av miljö- och hälsoskydd kan kommunernas miljö- och hälsoskyddsmyndighet och/eller räddningstjänst göra tillsyn och ge förelägganden, ansöka om tvångsförvaltning eller förbjuda boenden. Att det finns betydande problem med undermåliga bostäder även i Sverige understryks i en rapport från Eurofunds 2016. Syftet med denna rapport är att öka förståelsen för de verkliga kostnaderna för undermåliga bostäder i EU:s medlemsstater och föreslå politiska initiativ som skulle kunna bidra till att åtgärda de sociala och ekonomiska följderna.



Inadequate.

Västerviks kommun genomförde ett tillsynsprojekt gällande "Särskilt problematiska hyresbostäder" under våren 2016. Upprinnelsen till projektet var att kommunen fick in många anmälningar under hösten 2015. Efter att kommunen hade fått in en misstanke om oegentligheter besöktes bostaden av två inspektörer. Hyresvärden informerades inte i förväg, vilket var ett frånsteg från ordinarie rutiner. Om det fanns behov så gavs ett föreläggande om åtgärd. Erfarenheterna var att många ärenden var svåra, inte minst på grund utav hyresgästernas utsatta situation på bostadsmarknaden och förekomst av hot från kriminellt belastade fastighetsägare. Kommunen har fortsatt arbetet inom ramen för sitt ordinarie tillsynsarbete och samarbetar med kommunens integrationsgrupp och räddningstjänst. Kommunen har även tagit fram en broschyr riktad till nyanlända "Information om inomhusmiljön i din bostad".



Information om inomhusmiljön i din bostad

Länsstyrelsen ger råd, information och tar fram underlag

Länsstyrelsen har ett flertal uppdrag enligt lag och förordning med koppling till bostadsförsörjning i länet. Enligt bostadsförsörjningslagen betonas att länsstyrelsen ska ge kommunerna i länet råd, information och underlag i deras planering av bostadsförsörjningen samt uppmärksamma kommunerna på behovet av mellankommunal samordning och se till att den kommer till stånd. Därför tar länsstyrelsen initiativ till att bland annat publicera kunskapsunderlag och stimulera dialog och samverkan mellan stat och kommun.

Länsstyrelsens uppdrag gällande bostadsförsörjning kan sammanfattas i att länsstyrelsen ska:

- Samordna och företräda staten och göra avvägningar mellan allmänna intressen
- Regionalisera nationella mål och tillhandahålla planeringsunderlag och kunskapsanalyser
- Ge kommunerna råd och stöd

- Ge tillsynsvägledning till kommunerna
- Samverka med regionala aktörer
- Förmedla statliga stöd
- Främja kommunernas beredskap och kapacitet för mottagande av nyanlända
- Genomföra kompetenshöjande insatser

Hur har länsstyrelsen lämnat råd, information och underlag till kommunerna?

Det gångna årets intensifierade arbete med bostadsförsörjning gör att vi bedömer att länsstyrelsen lever upp till de förväntningar som finns enligt lagstiftning och förordning. Länsstyrelsens mest betydande insatser under det gångna året (juni 2016 till juni 2017) kan sammanfattas enligt nedan:

Bostadsbyggande som fokusområde: Efter ledningsbeslut 2016 har länsstyrelsen inrättat en prioriteringsordning som innebär att bostadsbyggande är ett av tre prioriterande fokusområden. Handläggning och dialogmöten med kommunerna som rör ärenden som handlar om bostäder prioriteras sedan dess före andra ärenden. Det innebär att exempelvis detaljplaner som innehåller bostäder prioriteras före detaljplaner som inte innehåller bostäder.

Tidiga dialoger: Länsstyrelsen har fortsatt valt att prioritera dialoger med kommunerna i tidiga skeden vad gäller kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning, översiktsplaner och detaljplaner. Tidiga dialoger genomförs vid behov på plats hos kommunerna. Genom detta arbetssätt kan länsstyrelsen tidigt bevaka allmänna intressen och allt som oftast finna vägar framåt.

Internt tvärsektorielt arbete: Under det gångna året har det interna samarbetet mellan samhällsbyggnadsenheten och enheten för social hållbarhet fördjupats särskilt vad avser bostadsförsörjning men vid behov även i ärenden enligt Plan- och bygglagen. Enheten för social hållbarhet deltar exempelvis vid granskning av kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning, vilket möjliggör ett tydligare fokus på social hållbarhet, exempelvis särskilda grupper.

Kommundialoger: Under våren 2017 har länsstyrelsen, samhällsbyggnadsenheten och enheten för social hållbarhet, besökt elva av tolv kommuner för att föra en dialog med tjänstepersoner och politiker om bostadsförsörjning. En fördjupad kunskap om bostadsförsörjningen i respektive kommun har varit nödvändig för att på ett mer kvalitativt sätt kunna bedöma läget på bostadsmarknaden i länet. Den kanske största vinsten med dessa kommundialoger är att de har möjliggjort ett samtal inte bara mellan länsstyrelse och kommun, utan också mellan förvaltningar och bolag i respektive kommun.



Länskonferenser om bostadsbyggande och bostadsförsörjning: Länsstyrelsen anordnade den 23 november 2016 en länskonferens: Bostäder för alla – Hur bygger vi ett hållbart samhälle i Kalmar län? Den 7 juni anordnade länsstyrelsen ytterligare en länskonferens: Hur är läget på bostadsmarknaden i Kalmar län? Målgruppen är primärt tjänstepersoner och politiker i kommunerna och deras allmännyttiga bostadsbolag, men även privata bostadsbolag, byggbranschen med flera. Den 7 juni presenterades exempelvis resultatet av bostadsmarknadsanalysen. Därutöver bjuder länsstyrelsen in föreläsare från länet och landet för att inspirera. Framöver kommer

länsstyrelsen att bjuda in även kommuner och länsstyrelser som gränsar till Kalmar län för att betona det mellankommunala och regionala perspektivet på bostadsförsörjning.

Regionalt bostadsförsörjningsnätverk: Länsstyrelsen undersöker för närvarande möjligheterna att bilda ett nätverk för bostadssociala frågor. Något nätverk inom länet finns inte idag, vare sig i länsstyrelsens eller Regionförbundets regi eller mellan kommuner. Länsstyrelsen bedömer att ett nätverk skulle kunna främja samtal och dialog mellan kommunerna och andra aktörer, detta för att få till ett starkare mellankommunalt och regionalt perspektiv på bostadsförsörjning.

Regleringsbrevsuppdrag: Länsstyrelsen har genom flera regleringsbrevsuppdrag; hemlöshetsuppdraget 2012–2014 och ”inträde på bostadsmarknaden” 2015 och 2016–2017, haft i uppdrag att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för de grupper som står allra längst bort från den ordinarie bostadsmarknaden. Uppdragen har dels inneburit att länsstyrelsen har börjat arbeta mer tvärsektorielt, exempelvis med enheten för social hållbarhet, dels har fokuserat på kunskapsuppbyggnad. Länsstyrelsen har även anordnat seminarier och föreläsningar kring metoder för att förebygga hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden, bostadskonceptet *Bostad först* och hur verkställande av avhysningar från bostäder kan förebyggas.

Under 2017 har länsstyrelsen även regleringsbrevsuppdrag (RB) 13 och 14 som har direkt bäring på bostadsförsörjning. RB 13 handlar om att länsstyrelserna i högre grad ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Som ett led i det arbetet kommer länsstyrelsen exempelvis att fortsätta med kommundialoger framöver och undersöka möjligheterna till att bilda ett nätverk för bostadshandläggare. RB 14 innebär att länsstyrelsen ska redovisa och bedöma om kommunerna har antagit riktlinjer för bostadsförsörjning och om de uppfyller kraven i 2 § lagen (SFS 2000:1383), eller om de kan antas göra det under mandatperioden 2014–2018.

Regeringens mål för boende och byggande

Bostadsmarknad

Byggande

Bostadspolitiska samtal – 22 steg mot fler bostäder

1. Försäljning av statlig mark lämpad för bostadsbyggande
2. Utvärdera effekterna av mer tillåtande bullervärden
3. Säkerställa att LIS-reformen (landsbygdsutveckling i strandnära lägen) får önskad effekt
4. Krav på kommunal planering för bostadsbyggande
5. Förenklad kontroll av serietillverkade hus
6. Genomgripande översyn av Boverkets byggregler
7. Utveckla översiktsplaneringen
8. Begränsning av detaljplaneprogrammet
9. Ökad delegation till kommunstyrelse och byggnadsnämnd
10. Fler bygglovsbefriade åtgärder
11. Kommunerna ska kunna begära planeringsbesked från länsstyrelserna
12. Tidsfrist för länsstyrelsens överprövning
13. Länsstyrelserna ska prioritera byggandet av permanentbostäder
14. Rätten att överklaga ett beslut om bygglov m.m. begränsas för den som inte har yttrat sig
15. Slopas tak för uppskov på reavinstskatten
16. Utveckling av hyressättningsmodellen
17. Upplåtelse i detaljplan
18. Systemet med kreditgarantier ses över
19. Utveckling av nya städer (samlad exploatering)
20. Större möjligheter för statliga bolag att bidra
21. Tryggare system för privatbostadsuthyrning
22. Förutsättningar för temporär lagstiftning bereds

Källor

Tryckta källor

Ansvarsfull uthyrning av bostäder, SABO 2015

Etableringshinder på bostadsmarknaden, Boverket 2014

Hemlöshet en fråga om bostäder – Slutrapport för länsstyrelsernas hemlöshetsuppdrag 2012–2014, Länsstyrelserna 2015

Inadequate housing in Europe: Costs and consequences, Eurofond 2016

Kartläggning av skyddade boenden i Sverige, Socialstyrelsen 2012

Kön i trafiken, jämställdhet i kommunal transportplanering, Sveriges kommuner och landsting 2013

Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011 – Omfattning och karaktär, Socialstyrelsen 2012

Regional transportplan för Kalmar län 2014–2025, Regionförbundet i Kalmar län

RUS – Regional utvecklingsstrategi för Kalmar län 2012–2020, Regionförbundet i Kalmar län

Ägardirektiv till allmän nytta – Kommunernas styrning av bostadsaktiebolagen, Länsstyrelserna 2015

Motverka hemlöshet och underlätta inträdet på bostadsmarknaden, Länsstyrelserna 2015

Muntliga källor

Samtal med tjänstepersoner och politiker i kommunerna samt kommunala allmännyttiga bostadsbolag under länsstyrelsens kommundialoger i februari till april 2017



Länsstyrelsen
Kalmar län

www.lansstyrelsen.se/kalmar