

Bostadsmarknaden 2012

Meddelande 2012:11



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN



Bostadsmarknaden i Hallands län 2012-06-15
Länsstyrelsen i Hallands län
Meddelande 2012:11
ISSN 1101-1084
ISRN LSTY-N-M --2012/11--SE
Tryckt på Länsstyrelsens tryckeri i Halmstad 2012

Omslagsfoto: Det 2012 färdigställda flerbostadshuset med 53 lgh för trygghetsboende för personer över 70 år.
Fastighet: Halmstad, Gråmunken 21, lokaliserat intill Karl XI:s servicehus för äldre.
Byggherre: Fastighets AB Bostadsmunken
Arkitekt: Fredblad Arkitekter AB
Foto: Svante Wahlström Länsstyrelsen

Förord

Enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar skall varje länsstyrelse i en skriftlig rapport

- redovisa och analysera bostadsmarknaden i länet
- redovisa hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- redovisa hur länsstyrelsen lever upp till kravet i 2 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- samt redovisa hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Rapporten ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år.

Boverket ska stödja länsstyrelserna i deras arbete med att analysera bostadsmarknaderna samt lämna råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen.

Boverket ska årligen sammanfatta och analysera länsstyrelsernas rapporter och till regeringen redogöra för dessa och för bostadsmarknadsläget i riket.

Boverket och landets länsstyrelser använder sig sedan fem år tillbaka av en gemensam struktur för dessa regionala bostadsmarknadsanalyser. Detta görs för att förbättra möjligheterna att från central nivå kunna följa utvecklingen på bostadsmarknaden i olika delar av landet. Inom ramen för denna gemensamma struktur gör landets länsstyrelser i år en särskild fördjupning vad gäller bostadssituationen för nyanlända invandrare.

Statistiken i rapporten är dels hämtad från Bostadsmarknadsenkäten (BME), en enkät från Boverket som landets samliga kommuner sedan 1988 besvarar i början av varje kalenderår och dels hämtad från Statistiska Centralbyrån (SCB).

Med ”lägenheter” avses i denna rapport alla slag av permanenta bostäder oavsett upplåtelseform och oavsett om de är belägna i flerbostadshus eller småhus. Ett småhus kan inrymma en eller högst två lägenheter. Ett egnahem är ett småhus som ägs och bebos av dess ägare.

Årets rapport har utarbetats inom Länsstyrelsen av byggnadsingenjör Svante Wahlström och länsarkitekt Cecilia Engström. Integrationshandläggare Per Ibertsson har genomfört den fördjupade analysen om bostadssituationen för nyanlända invandrare.

Innehållsförteckning

- 1. Sammanfattning och slutsatser**
- 2. Bostadsmarknad, bostadsbestånd och bostadsbyggande**
 - 2.1 Bostadsmarknad
 - 2.2 Bostadsbestånd
 - 2.3 Bostadsbyggande
- 3. Befolkningsutveckling**
 - 3.1 Folkmängd och åldersstruktur
- 4. Bostäder för olika grupper av boende**
 - 4.1 Bostäder för nyanlända invandrare
 - 4.2 Bostäder för ungdomar och studenter
 - 4.3 Bostäder för hemlösa
- 5. Boendeplanering**
 - 5.1 Kommunernas arbete med boendefrågor
 - 5.2 Länsstyrelsens arbete med boendefrågor

1. Sammanfattning och slutsatser

- Hallands län har ett strategiskt läge mellan Göteborgsregionen och Öresundsregionen och erbjuder med sin ”närhet”, sina lagom stora kustkommuner, det varierade landskapet och kustområdets attraktivitet, mycket goda förutsättningar för tillväxt samt attraktiva och goda boendemiljöer. Näringslivet i Hallands län är differentierat och har utvecklats positivt under lång tid. Länets strategiska läge bidrar till att företag inom transport, logistik och lager av olika slag etableras i länet, framför allt i områden utmed E6:an.
- Under de senaste årtiondena har Halland gått från att vara ett av Sveriges minsta län, sett ur befolkningssynpunkt, till att vara det sjunde största. Befolkningstillväxten har varit starkt koncentrerad till länets kust- och centralortsområden medan stora delar av inlandet och landsbygden har haft en svagare utveckling. Den årliga folkökningen i länet har under de senaste åren uppgått till mellan 2 200 – 3 000 personer per år.
- Den för länet positiva utvecklingen och befolkningsökningen har under den senaste tioårsperioden inte kunnat mötas med ett tillräckligt bostadsbyggande. Sedan början av 2000-talet är det därför brist på bostäder i centralorterna i länets samtliga kustkommuner. Det är framför allt brist på mindre hyreslägenheter. Bristen på bostäder gör sig särskilt gällande för gruppen ungdomar samt för nyanlända invandrare.
- Under 2010 och 2011 färdigställdes 694 resp. 954 lägenheter i länet. Av dessa var endast 164 resp. 148 avsedda att upplåtas med hyresrätt, medan resterande lägenheter upplåts med äganderätt eller bostadsrätt. I relation till bristen på bostäder - och då särskilt hyresbostäder - är ett bostadsbyggande och då särskilt ett hyresrättbyggande på dessa nivåer alldeles för lågt.
- För 2012 och 2013 bedömer kommunerna i länet att det kommer att påbörjas sammanlagt 1 595 resp. 1 490 lägenheter i länet. Om så skulle bli fallet skulle detta vara mycket positivt. Utslaget över tid ligger kommunernas bedömningar endast cirka 5 procent över det faktiska påbörjandet, men enstaka år kan bedömningarna – av olika samverkande faktorer m.m. – slå fel på upp till 20 procent.
- För att enbart svara mot den genomsnittliga årliga befolkningsökningen i länet behöver det årligen produceras minst cirka 1500 nya lägenheter i länet. För att därtill komma tillräkta med den akuta bristen på bostäder i centralorterna skulle det behöva produceras ca 2 000 nya lägenheter per år under de närmaste åren.
- Bostadssituationen för unga är fortsatt mycket problematisk. Med undantag för Laholms kommun åren 2008 och 2009 så har samtliga kommuner i länet alltsedan år 2008 rapporterat in till bostadsmarknadsenkäten (BME) att ungdomar utgör den grupp bostadssökande som har särskilt svårt att få en bostad. Det är framför allt brist på mindre hyreslägenheter.
- Bristen på hyreslägenheter är fortsatt ett stort problem när det gäller att få fram bostäder till nyanlända invandrare. Det är därför av yttersta vikt att samtliga myndigheter som har tilldelats ansvar för nyanlända invandrades bosättning arbetar för att skapa kapacitet och beredskap för mottagande av dessa i länet. Idag utgör bristen på tillgängliga bostäder för ändamålet en flaskhals som riskerar att fördröja nyanlända invandrades etablering på arbetsmarknaden och i samhällslivet. I förlängningen innebär fördröjningar rörande nyanlända invandrades bosättning kostnader för såväl individerna i fråga som för samhället.
- Enligt Socialstyrelsens rapport ”Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011” fanns det under en ”mätvecka” i maj 2011 totalt 820 personer i länet som var hemlösa enligt Socialstyrelsens definitioner. Samtliga länsstyrelser har i januari 2012 av regeringen givits i uppdrag att fram till 2015 stödja kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet, särskilt vad avser situationen för barnfamiljer.

2. Bostadsmarknad, bostadsbestånd och bostadsbyggande

2.1 Bostadsmarknad

Under de senaste årtiondena har Halland gått från att vara ett av Sveriges minsta län, sett ur befolkningssynpunkt, till att nu vara det sjunde största. Befolkningsökningen skapar en positiv känsla av förändring, tillväxt och framtidstro. Inflyttning och inflöde av idéer bidrar till dynamik och nytänkande inom alla samhällssektorer. Halland har många naturligt goda förutsättningar. Det varierade landskapet och kustområdets attraktionskraft är en viktig tillgång. Likaså utgör det geografiska läget mellan Göteborgsregionen och Öresundsregionen en gynnsam faktor. Näringslivet är varierat och kännetecknas av många små företag.

Under de senaste tio - femton åren har dock bostadsbyggandet inte varit av tillräcklig omfattning för att möta befolkningsökningen. Det alltför låga bostadsbyggandet har därför genererat en bristsituation på bostadsmarknaden i länets kustkommuner. Förutom svårigheterna att finna en ledig hyreslägenhet återspeglas bristsituationen i en ökning av överlåtelsepriserna på småhus och bostadsrätter. Bristen på lediga hyreslägenheter har gjort det särskilt svårt för bl.a. ungdomar att komma in på bostadsmarknaden.

Sedan 1988 genomförs i början av varje år en rikstäckande bostadsmarknadsenkät (BME) som Sveriges samtliga kommuner deltar i. I enkäten svarar kommunerna på cirka 80 frågor som rör bostadssituationen i den egna kommunen. När kommunerna svarat så sammanställer Länsstyrelsen svaren på länsnivå. Boverket gör därefter en sammanställning för hela riket. Boverkets slutrapport utgör ett viktigt underlag för regering, riksdag och marknadens olika aktörer.

Bostadsmarknadsläget i januari 2012 i länets kommuner

Den kanske viktigaste frågan i BME är hur kommunerna ser på bostadsmarknaden i den egna kommunen, dels vad gäller kommunen som helhet och dels uppdelat för centralorten resp. de övriga delarna av kommunen. Kommunernas svar avser alla slag av permanentbostäder för såväl flerbostadshus som småhus och för upplåtelser med såväl hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Kommunernas svar framgår av tabellen nedan.

- Brist på bostäder är det om det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet av hyresrätter, bostadsrätter och egnahem.
- Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder och fler lediga egnahem och bostadsrätter till salu än vad som efterfrågas.
- När tillgången på bostäder svarar mot efterfrågan råder Balans på bostadsmarknaden.

Bostadsmarknadsläget januari 2012

Kommun	Totalt sett	Centralorten	Övriga kommundelar
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist
Varberg	Brist	Brist	Brist
Falkenberg	Balans	Brist	Balans
Halmstad	Balans	Brist	Balans
Hylte	Överskott	Balans	Överskott
Laholm	Brist	Brist	Balans

Källa: BME

Kommentar:

För kommunen som helhet är det brist på bostäder i Kungsbacka, Varbergs och Laholms kommuner. Ser man till situationen för centralorterna råder det brist på bostäder i länets samtliga kustkommuner. I Kungsbacka och Varbergs kommuner råder bostadsbrist även i övriga kommundelar än centralorten. I Hylte är det ett visst överskott på bostäder.

En sammanställning av bostadsmarknadsläget för perioden 2002 – 2012

Det kan vara av intresse att under en längre tid följa hur bostadsmarknaden har förändrats i länets kommuner. I nedanstående tabeller redovisas hur situationen har förändrats under åren 2002 - 2012.

Bostadsmarknadsläget hela kommunen 2002 - 2012




Kommun	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Varberg	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Falkenberg	Balans	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Balans	Balans	Balans	Balans
Halmstad	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Balans
Hylte	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott
Laholm	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Brist	Brist	Brist	Balans	Brist	Brist

Bostadsmarknadsläget på centralorten 2002 - 2012

Kommun	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Varberg	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Falkenberg	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Balans	Brist	Brist	Brist
Halmstad	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Hylte	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Brist	Balans	Balans	Balans
Laholm	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist

Bostadsmarknadsläget i övriga kommundelar 2002 - 2012

Kommun	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Varberg	Balans	Balans	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Falkenberg	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Halmstad	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Balans	Balans	Balans	Balans
Hylte	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott
Laholm	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans

 Överskott på bostäder  Balans på bost. markn.  Brist på bostäder

Källa BME 2002 - 2012

Kommentar:

För kommunerna och bostadsmarknaden som helhet har situationen förbättrats något sedan 2008 i Falkenbergs och Halmstads kommuner, men på centralorterna i länets kustkommuner har det varit kontinuerlig brist på bostäder de senaste tio åren. I Kungsbacka och Varbergs kommuner har det sedan 2005 varit bostadsbrist såväl på centralorten som i kommunernas övriga delar. I länets inlandskommun Hylte har det i stort sett varit balans eller i vissa fall överskott på bostäder alltsedan 2002.

Av svaren på BME framgår det att man i Halmstads kommun förväntar sig en minskad efterfrågan på bostäder i förhållande till utbudet 2012 och 2013. Länets övriga kommuner förväntar sig inte någon påtaglig förändring av situationen under 2012 eller 2013.

Den fortsatt rådande bristen på bostäder medför svårigheter att tillgodose kommuninvånarnas bostadsbehov och att möta den ökade efterfrågan på bostäder som tillväxten och folkökningen för med sig. Bostadsbristen utgör också en begränsande faktor för rörligheten på arbetsmarknaden, försvårar för ungdomar att flytta hemifrån och gör det svårt för nyanlända invandrare att få en egen bostad. Bostadsbristen begränsar även möjligheterna att kunna erbjuda äldre och funktionshindrade en bostad som svarar mot deras behov av service, trygghet och god tillgänglighet.

Vilka bostadstyper är det särskilt brist på?

Vilka bostäder är det särskild brist på 2012

Kommun	Hyresbostäder 1-2 rk	Hyresrätter 3 rk	Hyresrätter >= 4 rk	Bostadsrätter	Egnahem
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	-	-
Varberg	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Falkenberg	Brist	Brist	Brist	Brist 3 rk	-
Halmstad	Brist	-	-	-	-
Hylte	Brist	-	-	-	-
Laholm	Brist	-	-	-	-

Källa: BME

Vilka grupper har särskilt svårt att få en bostad?

Grupper som har särskilt svårt att få bostad 2012

Kommun	Ungdomar	Studenter	Stora barnfamiljer	Ensamstående med barn	Nyanlända invandrare	Medelålders o äldre som söker mindre bostad	Krav på god tillgänglighet	Krav på attraktivt läge
Kungsbacka	Ja	Ja	-	Ja	-	-	-	-
Varberg	Ja	-	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Falkenberg	Ja	-	Ja	-	Ja	Ja	-	Ja
Halmstad	Ja	Ja	-	-	-	-	-	-
Hylte	Ja	-	Ja	-	-	-	Ja	-
Laholm	Ja	-	-	-	-	Ja	-	-

Källa: BME

Kommentarer:

Precis som i svaren på BME för åren 2010 och 2011 så redovisar länets samtliga kommuner även för i år att det framför allt är ungdomar som har svårt att få tag i en bostad. Tre av länets sex kommuner redovisar därtill att det också är särskilt svårt för stora barnfamiljer att få tag i en bostad. Motsvarande förhållande gäller för medelålders och äldre som söker en mindre bostad.

Outhyrda hyreslägenheter

I BME 2012 redovisas även hur många outhyrda hyreslägenheter som de kommunägda allmännyttiga bostadsföretagen hade den 1 januari 2012. Det totala antalet lägenheter i de allmännyttiga bostadsföretagen samt antalet lediga lägenheter i deras bostadsbestånd redovisas i nedanstående tabell.

Lediga lägenheter i kommunägda bostadsföretag januari 2012

Kommun	Totalt antal lgh	Antal lediga lgh	Andel av beståndet %
Kungsbacka	2 627	0	0,00%
Varberg	5 167	0	0,00%
Falkenberg	2 591	0	0,00%
Halmstad	9 800	8	0,08%
Hylte	556	77	13,85%
Laholm	1 572	4	0,25%
Hela länet	22 313	89	0,40%

Källa: BME och Årsredovisningar

Kommentar:

Om man bortser från de 77 lediga hyreslägenheterna hos Stiftelsen Hyltebostäder i Hylte kommun så finns det i princip inge några lediga hyreslägenheter i de hus som de allmännyttiga bostadsföretagen i länet äger och förvaltar. Inget talar för att situationen skulle förhålla sig annorlunda hos de privata hyreshusförvaltarna. För att bl.a. tillgodose behovet av omflyttning och för att underlätta rörligheten på arbetsmarknaden, så bör antalet lediga hyreslägenheter vara väsentligt fler och uppgå till ca 1 – 2 procent av beståndet.

2.2 Bostadsbeståndet

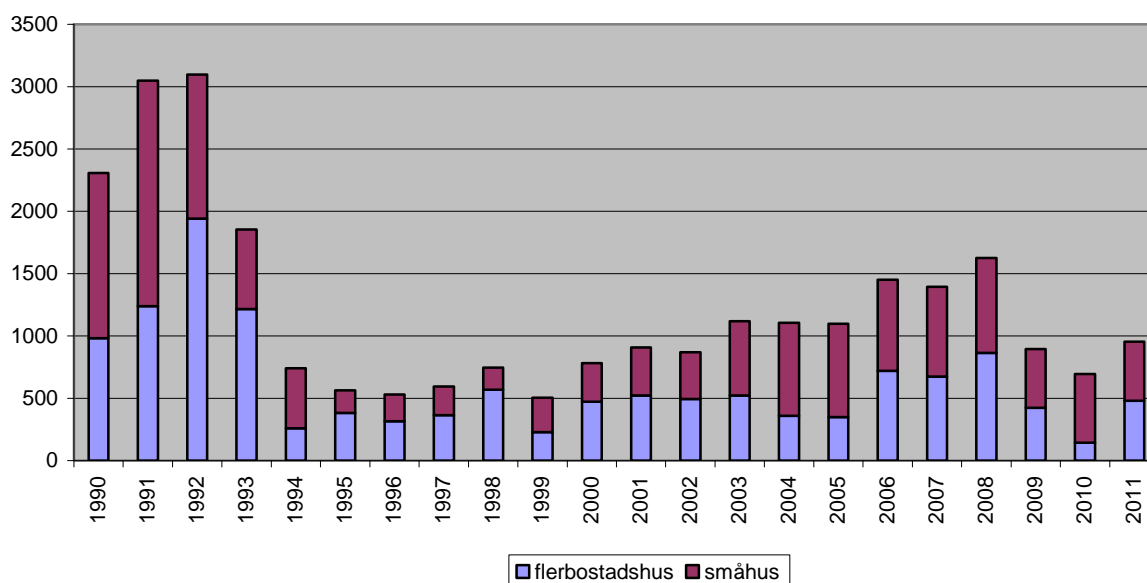
Statistik och andra uppgifter om det befintliga bostadsbeståndet i länet redovisades ingående i förra årets Bostadsmarknadsanalys. I relation till det samlade befintliga bostadsbeståndet om ca 134 000 bostäder förändras inte statistiken nämnvärt från ett år till ett annat. Vad gäller statistik för det samlade befintliga bostadsbeståndet hänvisas till uppgifterna i Bostadsmarknadsanalysen för år 2011.

2.3 Bostadsbyggandet

Bostadsbyggandet i länet i ett längre perspektiv, 1990 - 2011

Stapeldiagrammet nedan visar hur bostadsbyggandet i länet har varierat sedan 1990. Staplarna visar antalet färdigställda lägenheter per år.

Bostadsbyggandet i länet, antal färdigställda lägenheter 1990 - 2011



Kommentar:

Bostadsbyggandets omfattning har under lång tid karaktäriserats av stora variationer. I början av 1990-talet färdigställdes det årligen cirka 3 000 nya bostäder i länet. Under åren 1994 till 2002 producerades endast mellan 500 och 900 nya bostäder årligen.

Under åren 2006 till 2008 kom bostadsproduktionen upp i cirka 1 500 nya bostäder per år men därefter har bostadsbyggandet åter sjunkit till nivåer på under 1 000 bostäder per år.

Behovet av nya bostäder med hänsyn till folkökningen

Mot bakgrund av att länets befolkning ökar med cirka 2 500 invånare per år och det erfarenhetsmässigt i genomsnitt bor cirka 1,7 boende i varje nyproducerad lägenhet så skulle det behöva tillskapas minst cirka 1 500 nya lägenheter per år enbart för att motsvara folkökningen i länet.

En jämnare bostadsproduktion

Stora och plötsliga svängningar vad gäller bostadsproduktionen, med alla dess olika berörda företag och organisationer, får ekonomiska konsekvenser för samhällsekonomi och sysselsättning. Stora fluktuationer i fråga om bostadsproduktionen medför ogynnsamma effekter som varken bostadskonsumenter eller bostadsförvaltare är betjänta av.

Behovet av en jämnare och mer kontinuerlig takt vad gäller produktionen av bostäder kan inte nog framhållas, dels för att uppnå en stabilare arbetsmarknad inom byggsektor, dels för att kunna utveckla och upprätthålla kompetensen inom byggsektorns alla olika delar. Det vore därför en fördel om de kommunägda bostadsföretagen i länet på lämpligt sätt strävade efter en jämn och kontinuerlig produktion av bostäder.

Bostadsbyggandet under de två senaste åren

Färdigställda lägenheter 2010 resp. 2011

Nedanstående sammanställningar visar antalet färdigställda lägenheter 2010 och 2011, fördelat på kommun, hustyp och upplåtelseform.

Antal färdigställda lägenheter, nybyggnad, 2010

	Alla lägenheter	Småhus				Flerbostadshus			
	totalt	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Sm totalt	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Fh totalt
Kungsbacka	162	0	0	162	162	0	0	0	0
Varberg	164	2	10	134	146	6	12	0	18
Falkenberg	180	0	0	79	79	73	28	0	101
Halmstad	76	0	0	51	51	25	0	0	25
Hylte	9	0	0	9	9	0	0	0	0
Laholm	103	58	0	45	103	0	0	0	0
Hela länet	694	60	10	480	550	104	40	0	144

Källa: SCB

Antal färdigställda lägenheter, nybyggnad, 2011

Kommun	Alla lägenheter totalt	Småhus, Sm				Flerbostadshus, Fh			
		Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Sm totalt	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Fh totalt
Kungsbacka	156	1	0	60	61	6	89	0	95
Varberg	193	0	0	105	105	32	56	0	88
Falkenberg	323	2	37	149	188	0	135	0	135
Halmstad	246	16	0	68	84	85	77	0	162
Hylte	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Laholm	36	6	0	30	36	0	0	0	0
Hela länet	954	25	37	412	474	123	357	0	480

Källa: SCB

Kommentar:

Under år 2011 färdigställdes endast 954 nya lägenheter i länet, dvs ungefär 50 procent färre än under åren 2006 till 2008 då det årligen färdigställdes cirka 1500 nya lägenheter. Antalet hyresrätter som färdigställdes under 2011 är endast 148 enligt SCB:s statistik och motsvarar alltså endast cirka 15 procent av det totala bostadsbyggandet i länet.

Ett tillskott med totalt endast 148 nya hyreslägenheter för år 2011 i ett län med sådan tillväxt och en så uttalat och långvarig brist på hyreslägenheter är inte tillfredsställande och visar på att situationen kräver såväl nytänkande och verkningfulla åtgärder och insatser från såväl kommunalt som statligt håll.

Den mycket låga produktionen av hyreslägenheter med endast cirka 150 färdigställda hyreslägenheter två år i rad - är mot bakgrund av efterfrågesituationen inte tillfredsställande. Orsaken till det extremt låga hyresrättsbyggandet får sökas i flera olika omständigheter som höga byggkostnader, ”gapet” mellan gällande hyresnivåer i det befintliga beståndet och vad som behöver tas ut för nya bostäder. Slopandet år 2007 av de skattekompenserande och neutraliserande räntestöden till hyresbostäder bedöms också bidra till svårigheterna att få fart på nyproduktionen av hyreslägenheter.

Påbörjade lägenheter 2010 resp. 2011

Nedanstående två tabeller visar antalet påbörjade lägenheter 2010 resp. 2011, fördelat på kommun och hustyp.

Antal påbörjade lägenheter, nybyggnad, 2010

Kommun	Alla lägenheter	Småhus	Flerbostadshus
Kungsbacka	363	186	177
Varberg	393	199	194
Falkenberg	172	58	114
Halmstad	125	24	101
Hylte	5	5	0
Laholm	52	28	24
Hela länet	1 110	500	610

Källa: SCB

Antal påbörjade lägenheter, nybyggnad, 2011

Kommun	Alla lägenheter	Småhus	Flerbostadshus
Kungsbacka	106	106	0
Varberg	277	117	160
Falkenberg	118	60	58
Halmstad	262	109	153
Hylte	1	1	0
Laholm	45	37	8
Hela länet	809	430	379

Källa: SCB

En jämförelse mellan förväntat och faktiskt påbörjande 2010 och 2011

Det kan i sammanhanget vara av intresse att jämföra det faktiska påbörjandet med det förväntade påbörjande som kommunerna uppgivit i sina svar i BME.

En jämförelse mellan kommunernas förväntade påbörjande enligt BME och det faktiskt påbörjandet enligt SCB för åren 2010 och 2011

Kommun	2010		2011	
	Förväntat påbörjande enligt BME	Faktiskt påbörjande enligt SCB	Förväntat påbörjande enligt BME	Faktiskt påbörjande enligt SCB
Kungsbacka	550	363	550	106
Varberg	350	393	350	277
Falkenberg	90	172	150	118
Halmstad	200	125	480	262
Hylte	28	5	15	1
Laholm	50	52	40	45
Hela länet	1 268	1 110	1585	809

Källa: BME och SCB

Förväntat påbörjade 2012 och 2013

I årets BME har kommunerna i s.k. ”projektlistor” förtecknat de bostadsbyggnadsprojekt som resp. kommun känner till och som de bedömer bör kunna påbörjas under de närmast följande två åren. Utifrån dessa projektlistor gör kommunerna en samlad bedömning av förväntat påbörjande under 2012 och 2013. I nedanstående tabell visas hur många lägenheter resp. kommun beräknar kunna påbörjas under den närmaste tvåårsperioden.

Förväntat påbörjande nybyggnad 2012 och 2013 enligt kommunerna

Antal nya permanentbostäder

Kommun	2012	2013	Skulle det behövas byggas fler lgh?
Kungsbacka	680	550	Ja
Varberg	300	300	Ja
Falkenberg	125	125	Nej
Halmstad	440	400	Ja
Hylte	10	15	Nej
Laholm	40	100	Ja
Hela länet	1 595	1 490	Ja svarar 4 av länets 6 kommuner

Källa: BME

Kommentar:

För 2012 och 2013 förväntar sig kommunerna ett påbörjande av cirka 1500 lägenheter per år. Faktorer som slutligen bestämmer hur många lägenheter som faktiskt påbörjas är bl.a. den allmänna konjunkturen, arbetsmarknadsläget, löneutvecklingen, finansieringsmöjligheterna / finansieringsvillkoren, pris- och hyresutvecklingen i det befintliga bostadsbeståndet samt givetvis den förväntade ränteutvecklingen. Därtill kommer att politiska och ekonomiska händelser och kriser i vår omvärld kan minska tilltron för framtiden, öka osäkerheten och därigenom verka begränsande på bostadsbyggandet.

I länets kommuner finns en medvetenhet om vikten av ett tillräckligt utbud av hyreslägenheter och att en bristsituation för bostäder i allmänhet och hyreslägenheter i synnerhet riskerar att hämma bl.a. näringslivets möjligheter att rekrytera arbetskraft och som en följd därav begränsa kommunens utveckling. Mot bakgrund av den stora bristen på hyresbostäder bör kommunerna i sin planering sträva efter att minst var tredje ny lägenhet upplåts genom hyresrätt. Detta bör vara möjligt genom t.ex. villkor i markanvisningar, exploateringsavtal samt i direktiv till de kommunägda bostadsföretagen.

Hinder för ett ökat bostadsbyggandet

I BME för 2012 har kommunerna angett vad de framför allt ser som hinder för bostadsbyggande i kommunen just nu. Kommunernas svar framgår av nedanstående tabell.

Huvudsakliga hinder för bostadsbyggande enligt kommunerna									
Kommun	Höga prod kostn	Svårt att få lån	Brist på planlagd mark i attraktiva lägen	Överklagade detaljplaner	Bristande planberedskap	Osäkerhet om framtida infrastruktur	Buller	Vill ej öka befolkningen	Vikande befolkningsunderlag
Kungsbacka	-	-	-	-	-	-	-	Ja	-
Varberg	Ja	-	Ja	Ja	Ja	Ja	-	-	-
Falkenberg	Ja	Ja	-	Ja	-	-	-	-	-
Halmstad	Ja	Ja	-	Ja	-	-	Ja	-	-
Hylte	-	Ja	Ja	-	-	-	-	-	Ja
Laholm	Ja	Ja	Ja	-	-	-	-	-	-

Källa: BME

Kommentar:

Av svaren framgår alltså att kommunerna bedömer att de huvudsakliga hindren för bostadsbyggandet är höga produktionskostnader, finansieringssvårigheter, brist på planlagd mark i attraktiva lägen samt att antagna detaljplaner överklagas, med förseningar och fördröjningar av projekten som följd.

3. Befolkningsutveckling

3.1 Folkmängd och åldersstruktur

Samtliga kommuner i Halland förutom Hylte kommun ökade sin folkmängd under 2011. Se sammanställning nedan.

Folkmängd 2011-12-31 samt förändring sedan 2010-12-31

Kommun	Folkmängd	Förändring	Förändring i %
Kungsbacka	75 954	929	1,24%
Varberg	58 576	492	0,85%
Falkenberg	41 304	296	0,72%
Halmstad	92 294	494	0,54%
Hylte	10 126	-51	-0,50%
Laholm	23 470	80	0,34%
Länet	301 724	2 240	0,75%

Källa: SCB

Kommentar:

Folkmängden i Hallands län ökade under 2011 med 2 240 personer och uppgick den 31 december 2011 till 301 724 invånare. Detta motsvarar en ökning med 0,75 procent. (Motsvarande ökning för hela riket är 0,71 procent.) Befolkningstillväxten är starkt koncentrerad till länets kust- och centralortsområden medan stora delar av Hallands inland har en svagare utveckling.

Befolkningens fördelning på olika åldersklasser 2012

Befolkningens fördelning i åldersklasser 2011-12-31

	0-6 år	7-17 år	18-24 år	25-44 år	45-64 år	65-79 år	>80 år
Kungsbacka	9,5%	15,0%	8,5%	23,1%	26,1%	13,6%	4,3%
Varberg	8,4%	12,1%	8,9%	23,3%	26,6%	14,9%	5,9%
Falkenberg	7,7%	12,5%	9,3%	22,0%	26,5%	15,6%	6,5%
Halmstad	7,9%	11,6%	10,6%	25,1%	25,1%	14,1%	5,7%
Hylte	7,8%	12,8%	9,0%	22,0%	27,0%	14,7%	6,7%
Laholm	7,1%	12,2%	8,3%	21,6%	28,2%	16,1%	6,5%
Hela länet	8,3%	12,7%	9,3%	23,4%	26,1%	14,5%	5,6%
<i>Hela riket</i>	<i>8,3%</i>	<i>12,0%</i>	<i>9,6%</i>	<i>25,9%</i>	<i>25,5%</i>	<i>13,6%</i>	<i>5,3%</i>

Källa: SCB

Kommentar:

Andelen barn och ungdomar mellan 0 och 17 år är högst i Kungsbacka kommun och lägst i Laholms kommun. Vad gäller befolkningen över 65 år är förhållandena de motsatta, d.v.s. andelen är högst i Laholms kommun och lägst i Kungsbacka kommun.

För mer information om befolkning, befolkningsökning, in- och utflyttning och pendling hänvisas till Bostadsmarknadsanalysen för 2011.

4. Bostäder för olika grupper av boende

4.1 Bostäder för nyanlända invandrare

Definitioner av olika behovsgrupper

Det kan finnas många skäl till varför en person invandrar till Sverige. Den svenska invandringen utgörs bland annat av anhöriga till svenska medborgare, arbetskraftsinvandrare och personer med uppehållsrätt enligt EES-avtalet. För de flesta grupper gäller på den svenska bostadsmarknaden samma förutsättningar som för personer som är födda i Sverige.

Det finns dock två grupper för vilka särskilda bestämmelser gäller. Dessa är;

- Gruppen *asylsökande*, dit personer som har ansökt om asyl men ännu inte har fått ett lagakraftvunnet beslut på sin ansökan hör.
- Gruppen *vissa nyanlända invandrare*, dit personer som har fått uppehållstillstånd som flyktingar eller av flyktingliknande skäl, samt deras anhöriga hör.

Dessa grupper omfattas av det svenska flyktingmottagandet och erbjuds ett antal riktade insatser, beträffande såväl deras bosättning som deras etablering på arbetsmarknaden och i samhällslivet.

Myndigheternas arbete med bosättning av asylsökande och vissa nyanlända invandrare

Migrationsverket ansvarar för att erbjuda ett tillfälligt boende för de asylsökande har behov av detta. Det boende som Migrationsverket erbjuder utgörs antingen av lägenheter i vanliga bostadsområden eller av olika typer av anläggningar.

När asylsökande beviljas uppehållstillstånd har de möjlighet att begära hjälp med sin permanenta bosättning i landet. De myndigheter som ansvarar för att erbjuda denna hjälp är Migrationsverket och Arbetsförmedlingen. Bland annat individens ålder samt förmåga att delta i olika etableringsinsatser avgör vilken myndighet som samordnar bosättningsprocessen.

Individens bosättning sker i någon av de kommuner som har tecknat överenskommelser med landets länsstyrelser om mottagande av vissa nyanlända invandrare. Berörd kommun ansvarar för att anskaffa bostäder för ändamålet.

Såväl asylsökande som vissa nyanlända invandrare har dock rätt att själva ombesörja sitt boende i Sverige. Denna rättighet, även kallad EBO-principen, har utretts många gånger och emellanåt varit föremål för ifrågasättande.

Ensamkommande barn – en separat process

Till gruppen ensamkommande barn hör de barn och ungdomar under 18 år som har anlänt till Sverige och sökt asyl utan medföljande vårdnadshavare. För dessa råder en separat process som skiljer sig något från beskrivningen ovan. När ett ensamkommande barn anländer till Sverige erbjuds barnet ett tillfälligt boende i den kommun där de först ger

sig till känna för svenska myndigheter. Denna kommun, kallad ankomstkommun, ansvarar för barnet i avvaktan på att Migrationsverket kan anvisa barnet till någon anvisningskommun som har träffat en särskild överenskommelse om mottagande av ensamkommande barn med staten. Således är det landets kommuner som ansvarar för att ombesörja boende för ensamkommande barn, alldeles oavsett om dessa är asylsökande eller har beviljats uppehållstillstånd i landet.

Boendet sker vanligtvis i så kallade HVB-hem, samt i undantagsfall i familjehem. När barnet är vuxet och bedöms kunna klara ett eget boende sker detta vanligtvis i det ordinarie bostadsbeståndet i den kommun där barnet har tagits emot.

Utmaningar i arbetet med vissa nyanlända invandrares bosättning

I många av landets kommuner råder en allmän bostadsbrist. Detta gäller inte minst på de orter där arbetsmarknaden är stark och möjligheterna till utbildning är goda. I många kommuner är bristen på mindre hyresrätter samt hyresrätter till lägre kostnad särskilt trängande. Den allmänna bostadsbristen förstärks därför inom flyktingmottagandet då det för närvarande är många ensamhushåll som är i behov bosättning. Flyktinghushållen har dessutom ofta en svag ekonomi och har små förutsättningar att göra anspråk på bostäder som kräver någon form av kapitalinsats. I grunden är den stora utmaningen i arbetet med nyanlända invandrares bosättning en fråga om bostadsbrist, framförallt i de län och på de orter som betraktas vara attraktiva för boende.

Vidare är arbetet med att bosätta nyanlända invandrare en process som kräver samverkan mellan ett flertal myndigheter. Migrationsverket, länsstyrelserna, Arbetsförmedlingen och landets kommuner har samtliga ett ansvar för att bosättningsprocessen ska fungera väl. Dessutom måste bostadsmarknadens aktörer involveras i diskussioner om nyanlända invandrares bosättning i syfte att åstadkomma en hållbar process. Det är av yttersta vikt att dessa aktörer samarbetar och bidrar utifrån sina respektive ansvarsområden.

Utökade ledtider i bosättningsarbetet

Den 1 december 2010 infördes i Sverige en ny lagstiftning som syftar till att reformera landets flyktingmottagande. Reformen, ofta kallad etableringsreformen, har inneburit stora förändringar i olika myndigheters ansvarsområden och arbetsuppgifter, bland annat i fråga om bosättningsarbetet.

Sedan reformens införande har arbetet med nyanlända invandrares bosättning dragits med allt för långa ledtider. Detta har resulterat i att många personer med permanent uppehållstillstånd bor kvar på Migrationsverkets anläggningsboenden utan planering för sin framtida bosättning. Bristen på tillgängliga bostäder i landets kommuner utgör för närvarande en flaskhals för nyanlända invandrares etablering i på arbetsmarknaden och i samhällslivet då nödvändiga etableringsinsatser blir fördröjda.

I mars 2012 gav regeringen länsstyrelserna ett särskilt uppdrag att bidra till en intensifierad dialog mellan kommuner och ansvariga statliga myndigheter i syfte att på kort sikt finna vägar för hur bosättning och mottagande av nyanlända invandrare kan påskyndas.

Mottagande av nyanlända invandrare i Halland – en lägesbeskrivning

Länsstyrelsen i Hallands tecknar med länets kommuner överenskommelser om mottagande av vissa nyanlända invandrare. Dessa överenskommelser är uppdelade i **totalt antal platser** samt **anvisningsbara platser**. Anvisningsbara platser är sådana som Arbetsförmedlingens och Migrationsverkets respektive bosättningsenheter kommer ha behov av att anvisa individer till. Resterande platser (dvs. totalt antal platser minus anvisningsbara platser) är sådana som väntas fyllas av personer som på egen hand flyttar till kommunen, samt personer som redan under asyltiden varit bosatta i kommunen. Det totala kommunalet utgör snarast en viljeriktning samt en måttstock för vilken beredskap som finns i respektive kommun.

Överenskommelser och mottagande i länet

Följande två tabeller visar antalet platser i respektive kommun samt omsättningen av dessa platser i faktiskt mottagande för Hallands län. Tabellerna omfattar helåret 2011 respektive det första kvartalet 2012.

Helåret 2011

Kommun	Totalt i överenskommelse	Varav anvisningsbara	Mottagna totalt
Falkenberg	40	30	11
Halmstad	150	0	29
Hylte	40	30	43
Kungsbacka	50	30	26
Laholm	40	30	23
Varberg	90	50	19
Hallands län	410	170	151

Första kvartalet 2012

Kommun	Totalt i överenskommelse	Varav anvisningsbara	Mottagna totalt
Falkenberg	40	25	
Halmstad	100	35	10
Hylte	40	30	7
Kungsbacka	50	30	
Laholm	40	30	4
Varberg	80	30	8
Hallands län	350	180	29

Tabellerna visar att tecknade överenskommelser med flera av länets kommuner inte har omsatts i faktiskt mottagande i en utsträckning som vore önskvärd. Länsstyrelsen betraktar detta som problematiskt och bosättningsfrågan är prioriterad i länet. Myn-digheten bedömer att ett län av Hallands storlek och med Hallands förutsättningar har utrymme för att utöka sitt mottagande.

Skäl till länets låga mottagande

Länsstyrelsen bedömer att det finns ett antal skäl till de halländska kommunernas förhållandevis låga mottagande:

- **Få nyanlända invandrare bosätter sig på egen hand i länet.** Det faktiska mottagandet i länet har under senare år till övervägande del skett efter anvisning från de statliga myndigheternas centrala bosättningsenheter. Däremot är det förhållandevis ovanligt att nyanlända invandrare på egen hand söker sin bosättning i länet. Härvidlag skiljer sig Hallands län från omgivande län, dit nyanlända invandrare i större utsträckning söker sig på egen hand.
- **Det råder konkurrens på bostadsmarknaden i Hallands län.** Årligen sker en befolkningsökning i samtliga kommuner i länet, med undantag från Hylte kommun. Befolkningsökningen beror företrädevis på en inflyttning av nya invånare i länet. Nyanlända invandrare konkurrerar därför i någon mening med andra, ofta mer resursstarka, hushåll på den halländska bostadsmarknaden. Troligtvis påverkar detta såväl enskilda hushålls möjligheter att hitta bostad i länet som kommunernas arbete med att anskaffa bostäder för mottagande av nyanlända invandrare.
- **Etableringsreformen har medfört organisationsförändringar,** såväl i länets kommuner som hos de statliga myndigheterna. Nya kontaktvägar mellan länets kommuner och de statliga myndigheternas bosättningsenheter har i viss mån behövt byggas upp och ansvarsfördelningen mellan olika myndigheter har behövt klargöras. Detta har medfört att bosättningsarbetet har dragits med allt för långa ledtider.

Migrationsverkets närvaro i länet

Migrationsverket avvecklade under 2010 sin mottagningsenhet i Falkenberg. Denna mottagningsenhet tillhandahöll lägenheter i ett flertal halländska kommuner. Många asylsökande valde efter beviljat uppehållstillstånd att bosätta sig i Hallands län. Efter att verksamheten avvecklades har mottagandet av nyanlända invandrare minskat i länet. Emellertid har Migrationsverket under hösten 2011 åter etablerat sig i länet. Detta är en direkt reaktion på de långa ledtider som myndigheternas bosättningsarbete dras med. Idag (maj, 2012) befinner sig cirka 3000 nyanlända invandrare med permanent uppehållstillstånd på Migrationsverkets anläggningsboenden utan planering för sin framtida bosättning. Detta har tvingat Migrationsverket söka efter nya platser för asylsökande, bland annat i Hallands län. I dagsläget tillhandahåller Migrationsverket tillfälliga boenden i Hylte kommun och Varbergs kommun där asylsökande är bosatta.

Kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät

Av svaren i årets BME framgår att man i Varbergs, Halmstads och Laholms kommuner har ett regelbundet samarbete med allmännyttan för att få fram bostäder till denna grupp av bostadssökande. I Halmstad finns även ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare. Kungsbacka och Hylte kommun redovisar att man tar kontakt med allmännyttan vid behov. I Varbergs och Kungsbacka tar kommunen kontakt med privata fastighetsägare vid behov. I Falkenbergs kommun förutsätts denna grupp av bostadssökande lösa sina bostadsbehov själva.

Möjligheterna att under den närmaste tre åren tillgodose behovet av bostäder till flyktingar bedöms som ”mycket svårt” av Falkenbergs kommun, som ”ganska svårt” av Kungsbacka, Varbergs, Halmstads och Laholms kommuner och som ”ganska lätt” av Hylte kommun. Brist på hyreslägenheter anges generellt som ett stort problem när det gäller att få fram bostäder till denna kategori av bostadssökande.

4.2 Bostäder för ungdomar och studenter

Antalet studerande vid Högskolan i Halmstad är cirka 10 000 och vid Campus Varberg cirka 1 300. I fråga om studentbostäder finns det i Halmstad för närvarande 1 410 särskilda studentlägenheter och i Varberg finns det 120. Inför varje höstterminsstart brukar det vara brist på lägenheter för studerande.

I de senaste tre årens bostadsmarknadsenkäter har länets samtliga kommuner uppgivit att ungdomar är en grupp av bostadssökande som har särskilt svårt att få en bostad. Se avsnitt 2.1, sidan 6.

4.3 Bostäder för hemlösa

Socialstyrelsen gav under våren 2011 landets samtliga kommuner i uppgift att under en vecka i maj undersöka omfattningen och situationen för hemlösa i resp. kommun. Syftet var att få ett säkrare och aktuellare underlag om situationen för hemlösa personer. Resultatet av enkäten och undersökningen presenterades av Socialstyrelsen i januari 2012 i rapporten, ”*Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011*”. Rapporten finns att ladda ner som pdf-fil från Socialstyrelsens hemsida under följande adress:

<http://www.socialstyrelsen.se/publikationer2011/2011-12-8>

Socialstyrelsen hade inför enkäten om hemlöshet infört följande fyra definitioner / kategorier på hemlöshet; som nedan sammanfattas i korthet.

1. Akut hemlöshet. En person är hänvisad till akutboende, härbärke, jourboende, skyddat boende eller sover utomhus eller i offentliga miljöer.
2. Institutionsvistelse och kategoriboende. En person är intagen eller inskriven på antingen kriminalvårdsanstalt, behandlingsenhet eller stödboende inom socialtjänsten, landstinget eller hos privat vårdgivare, alternativt på s.k. HVB-hem eller SiS-institution och planen är att personen skall skrivas ut inom tre månader efter mätperioden och saknar egen bostad inför utskrivningen / utflyttningen. Hit räknas även personer som skulle ha skrivits ut eller flyttat ut, men som är kvar på grund av att bostadsfrågan inte har kunnat ordnas.
3. Långsiktiga boendelösningar. En person bor i en boendelösning som kommunen har ordnat, t.ex. försökslägenhet, träningslägenhet, socialt eller kommunalt kontrakt, dvs boendelösningar med hyresavtal där boendet är förenat med tillsyn eller särskilda villkor eller regler.
4. Eget ordnat kortsiktigt boende. En person bor tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar, bekanta, familj eller släktingar eller har ett tillfälligt (kortare än 3 månader) kontrakt hos släkt, vänner eller andra privatpersoner.

Enligt rapporten har cirka 34 000 personer i Sverige, enligt Socialstyrelsens definition, inrapporterats som hemlösa eller utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden under mätveckan i maj 2011. Det motsvarar 36 personer per 10 000 invånare. Av dessa 34000 personer befann sig cirka 4 500 personer i akut hemlöshet (kategori 1), varav 280 sov ute eller i offentliga utrymmen. 5 600 personer vistades på institution / kategoriboende (kategori 2). 13 900 personer bodde i mer långsiktiga boendelösningar på den sekundära bostadsmarknaden (kategori 3) och 6 800 personer i eget ordnat kostsiktigt boende (kategori 4). (Statistiskt bortfall ca 5 %.)

För Hallands län redovisas i rapporten att 820 personer inrapporterades som hemlösa under den aktuella mätveckan. Det motsvarar 27 personer per 10 000 invånare. Av dessa 820 personer var 130 akut hemlösa (kategori 1), 120 personer tillhörde kategori 2, 320 personer tillhörde kategori 3 och 190 personer kategori 4. (Statistiskt bortfall ca 5 %.)

Landets länsstyrelser har nyligen fått ett nytt uppdrag i denna angelägna fråga. Som en konsekvens av Socialstyrelsens kartläggning har regeringen beslutat (Regeringsbeslut II:5 2012-01-12, dnr S2011/273/FST) att ge landets länsstyrelser i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka hemlöshet. I samband med kommunernas arbete med att planera bostadsförsörjningen i enlighet med lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar får länsstyrelserna i uppdrag att analysera hur kommunerna beaktar arbetet med att motverka hemlöshet. Länsstyrelserna ska ge kommunerna stöd och råd i planeringen med att motverka hemlöshet, i synnerhet bland barnfamiljer som hotas av vräkning.

Länsstyrelserna ska i juli 2012 rapportera till regeringen hur uppdraget planeras att genomföras. Därefter ska uppdraget redovisas årligen till Socialdepartementet för att sedan avslutas med en slutredovisning i januari 2015. Länsstyrelsen kommer därför att återkomma till frågor som rör bostadssituationen för hemlösa i Bostadsmarknadsanalyserna för 2013, 2014 och 2015.

Vad redovisar kommunerna om hemlöshet i BME

Av årets BME framgår att samtliga kommuner i länet samarbetar med de allmännyttiga bostadsföretagen för att få fram bostäder till hushåll som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Fyra kommuner har därtill också samarbete i dessa frågor med privata fastighetsägare.

Samtliga kommuner i länet redovisar att man förhyr ett antal lägenheter som sedan hyrs ut i andra hand till hemlösa personer vars boende i lägenheten är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler. I januari 2012 uppgick antalet sådana lägenheter i länet till 338 stycken. Hur dessa lägenheter fördelar sig på resp. kommun men också hur många som nyttjas av på hushåll med barn framgår av nedanstående tabell. Där framgår också i vilken omfattning de berörda hushållen kunde gå över från ett särskilt villkorat andrahandsboende till att disponera sin bostad med förstahandskontrakt.

Nedanstående tabell visar hur många lägenheter det är som resp. kommun förhyr för att sedan i sin tur hyras ut i andra hand till annars hemlösa personer.

Lägenheter som kommunen förhyr och som sedan hyrs ut i andra hand till hemlösa personer, vars boende i dessa lägenheter är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler.

Kommun	Antal lägenheter som kommunen hyr ut till hemlösa hushåll	Därav hushåll med barn under 18 år	Antalet barn i dessa hushåll	Antalet hushåll som 2011 fick ta över hyreskontraktet från kommunen	Antalet hushåll som under 2011 flyttade vidare till annan bostad med eget förstahandskontrakt
Kungsbacka	30	19	68	2	13
Varberg	80	15	27	6	Uppgift saknas
Falkenberg	84	27	52	5	8
Halmstad	100	6	11	2	8
Hylte	10	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Uppgift saknas
Laholm	34	10	24	2	3
Hela länet	338	77	182	17	32

Källa: BME

Kommentar:

Andelen hushåll med barn under 18 år och som hyr i andra hand av kommunen uppgår till 20 – 25 procent. Andelen hushåll som kunnat gå över från att hyra i andra hand av kommunen till att bo med eget ”förstahandskontrakt” uppgår till cirka 15 procent.

Utvecklingen sedan 2008

Frågan om hur många lägenheter som kommunen förhyr för att sedan hyra ut i andra hand till hemlösa hushåll har funnits med i bostadsmarknadsenkäterna sedan 2008. I nedanstående tabell redovisas hur kommuner svarat i BME för åren 2008 till 2012.

Antalet lägenheter för åren 2008 till 2012 som kommunen förhyr och som sedan hyrs ut i andra hand till hemlösa personer, vars boende i dessa lägenheter är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler.

Kommun	2008	2009	2010	2011	2012
Kungsbacka	20	20	29	30	30
Varberg	9	11	52	50	80
Falkenberg	17	78	71	75	84
Halmstad	88	85	85	133	100
Hylte	15	10	10	10	10
Laholm	50	42	35	30	34
Hela länet	199	246	282	328	338

Källa: BME

Kommentar:

Sammanställningen ovan visar att det under de senaste fem åren blivit allt vanligare att kommuner hyr ut förhyrda lägenheter i andra hand till hemlösa personer vars boende i dessa lägenheter är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler. (Den kraftiga ökningen för Falkenbergs kommun 2009 beror enligt uppgift på att kommunen före 2009 ägde ett antal bostadsrätter som man sedan i sin tur hyrde ut i andra hand och att dessa bostadsrätter ej redovisades i kommunens svar före 2009.)

Övriga åtgärder för att motverka hemlöshet

Kungsbacka, Varbergs, Falkenbergs, Halmstads och Hylte kommun redovisar i BME att man arbetar med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med erbjudanden om rådgivning eller särskilda insatser. Hyresgarantier för att motverka hemlöshet används i Kungsbacka och Varbergs kommuner.

Allt talar för att regeringens uppdrag till landets länsstyrelser att intensifiera arbetet med frågor om hemlöshet kommer att avsätta sig i kommande års bostadsmarknadsenkäter.

5. Boendeplanering

5.1 Kommunernas arbete med boendefrågor

Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter som inverkar på såväl tillväxten som välfärden i en kommun. Planering för att utveckla boendet är således en viktig del i kommunens strategiska planering. Boendeplanering handlar om att analysera och bedöma behovet av förändringar i bostadsbeståndet till följd av hur de sammanlagda kraven och önskemålen från olika delar av befolkningen förväntas utvecklas. Det handlar både om omfattning och inriktning av nyproduktion samt om anpassningar av det befintliga bostadsbeståndet. Varje kommun - inte bara i kommuner med tillväxt - behöver en genomtänkt strategi för hur förutsättningarna för boende i olika delar av kommunen ska utvecklas och förbättras.

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att ge alla kommunens invånare förutsättningar för ett bra boende och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Lagen säger också att kommunen vid behov ska samråda med andra kommuner som berörs av planeringen, och att kommunen varje mandatperiod ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Nedan följer en kort beskrivning av situationen i länets kommuner.

Kungsbacka kommun har ett av kommunfullmäktige 2009-12-08 antaget måldokument för bostadsbyggandet 2010-2015. Detta måldokument med riktlinjer är ett bra exempel på en djupgående, detaljerad och användbar bostadsförsörjningsplan. I denna redovisas visioner, riktlinjer för framtida bostadspolitik, omfattning av beräknat bostadsbyggande fram till och med 2015, samt var tillkommande expansion bör ske. Av måldokumentet framgår att kommunen eftersträvar ett blandat och varierat bostadsutbud. Kommunen har också uttalat att man vill verka för att det skall byggas s.k. trygghetsbostäder, dvs bostäder avsedda för personer över 70 år och där bostäderna är utformade med särskilt god tillgänglighet, och därtill med tillhörande bemannad gemensamhetslokal som skall bidra till trygghet och aktivering för de boende. Kommunens målsättning vad avser traditionella hyresbostäder är att minst 100 nya lägenheter per år i kommunen bör tillskapas och för större projekt i Kungsbacka stad arbetar kommunen aktivt för att en tredjedel av de nya bostäderna skall upplåtas med hyresrätt. Vidare framhålls vikten av att tillgodose efterfrågan på mindre lägenheter i Kungsbacka stad. Dokumentet pekar också ut ett flertal konkreta förslag på lämpliga bostads- och exploateringsområden för de närmaste åren.

Varbergs kommun har sedan september 2005 av kommunfullmäktige antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen. Riktlinjerna syftar till att ange mål och inriktning för framtida bostadsplanering och byggande, ge en generell bild av bostadssituationen och behov som finns i kommunen samt klargöra kommunens ansvar och roll. Utöver nämnda riktlinjer för bostadsförsörjningen finns ett av kommunfullmäktige i januari 2005 antaget utvecklingsprogram för Varbergs innerstad "Vision 2015". I detta beskrivs Varbergs regionala roll och utvecklingspotential utifrån ekonomiskt, socialt, kulturellt, ekologiskt och stadsmässigt perspektiv. Beskrivningarna och analyserna mynnar ut i ett antal målbilder för tiden fram till 2015.

Kommunfullmäktige i Varbergs kommun antog den 15 juni 2010 översiktsplan för Varbergs kommun, dels i form av fördjupad översiktsplan för stadsområdet och dels som en fördjupad översiktsplan för Trönninge. Dessa fördjupningar av översiktsplanen för kommunen sträcker sig ca 20 år framåt och ger möjlighet till totalt ca 7 000 nya bostäder och nya verksamhetsområden. För att konkretisera och driva på ett genomförande i enlighet med översiktsplanen har kommunledningen bland annat gett planeringskontoret i uppdrag att ta fram en bebyggelse- och utvecklingsplan som beskrivs nuläget, målen, prioriteringar och strategi till och med 2016. Den föreslagna strategiska bebyggelse- och utvecklingsplanen är för närvarande på remissbehandling fram till 10 juli. Under hösten 2012 kommer förslaget att slutbehandlas.

Till detta kan läggas att kommunstyrelsen den 29 mars 2011 beslutade att inleda ett arbete för att ta fram en "Vision 2025" för kommunen. Visionsarbetet innebär att man tar sikte på Varbergs framtid och utveckling till år 2025. Efter ett brett samråd beslutade fullmäktige i Varberg den 15 november 2011 att kommunens gemensamma vision för 2025 skall vara: "Västkustens kreativa mittpunkt". I visionen framhålls att Varberg har unika möjligheter med sitt läge, havet och naturen. För att utnyttja den fulla potentialen skall Varberg utvecklas till "Västkustens kreativa mittpunkt". För att lyckas krävs nytänkande, framåtanda, kunskap, och mod. Visionen skall bidra till att skapa förutsättningar för tillväxt i hela kommunen och en fantastisk livsmiljö. Vad gäller hållbarhet är förhållningssättet att man skall tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov socialt, ekonomiskt och ekologiskt. Det övergripande förhållningssättet skall kännetecknas av mångfald, inflytande och omtanke. Visionsarbetet har en egen hemsida: <http://www.varberg2025.se>

Falkenbergs kommun har ett ambitiöst, pedagogiskt upplagt och väl genomarbetat bostadsförsörjningsprogram som antogs av kommunfullmäktige den 31 mars 2010. I detta redovisas för perioden 2010 - 2013 övergripande mål och inriktningar för bostadsförsörjningen samt olika underlag och utvecklingstendenser av betydelse för bostadsplaneringen. Vidare lyfts olika gruppers bostadsbehov fram, kopplingar till annan kommunal verksamhet redovisas och rådande planberedskap vad avser bostäder samt grunddragen i framtida bostadsplaneringslägen klargörs.

Halmstads kommun har vad gäller bostadsförsörjningsplanering ett "Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2010 - 2030" som antogs av kommunfullmäktige den 22 mars 2011. I programmet redovisar kommunen sina mål för det framtida byggandet och boendet inom ramen för den visionsstyrningsmodell som kommunfullmäktige fastställde 2007. Syftet med denna visionsstyrningsmodell är att förenkla arbetet med planering, genomförande och uppföljning. Handlingsprogrammet för bostadsförsörjning 2010 - 2030 redovisar framför allt befolkningsutveckling, bostadsbyggande och diskuterar framtida behov, men behandlar också frågor om boendesegregering, tillgänglighet samt ungdoms- och studentboende. Programmet visar på möjlig utbyggnadsvolym och struktur för tiden fram till 2030.

Laholms kommun har tidigare haft en utförlig bostadsförsörjningsplan, men eftersom den omfattande tidsperioden 2004 - 2010 är den inte längre aktuell. Under 2012 pågår arbetet med en ny heltäckande översiktsplan. När den är klar och antagen och man därmed fått fram ett underlagsmaterial, så avser kommunen att påbörja arbetet med en ny aktuell bostadsförsörjningsplan. I dagsläget finns ett av fullmäktige 2008 antaget måldokument med allmänt hållna riktlinjer och mål för kommunens utveckling.

Hylte kommun med ca 10 000 invånare har inte något av kommunfullmäktige antaget dokument med riktlinjer för bostadsförsörjningen. Målsättningar och riktlinjer i bostadsförsörjningsfrågor redovisas huvudsakligen i den kommunomfattande översiktsplanen som antogs 2003. Kommunen redovisar på sin hemsida en förteckning över byggklar tomtmark för ny bostadsbebyggelse. Detta material uppdateras alltefter det sker förändringar.

För länets samtliga kommuner gäller att bostadsförsörjningsfrågorna diskuteras inom ramen för en samverkansgrupp med representanter från kommunledning och ett flertal olika förvaltningar.

Regional bostadsförsörjningsplanering förekommer inom Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) där Kungsbacka kommun ingår. Inom GR har en s.k. ”Bostadsgrupp” bildats med deltagande från samtliga kommuner för att samordna bostadsförsörjningen och med inriktningen att öka hyresrättsbyggandet inom regionen. De olika kommunerna i GR har alla ett delansvar för regionens tillväxt och bostadsförsörjning.

Länsstyrelsens genomgång av kommunernas bostadsförsörjningsprogram visar på fördelarna med att aktivt arbeta med boendeplanering. Länsstyrelsen vill i detta sammanhang särskilt framhålla nedanstående fördelar med en aktiv sådan planering:

- ökad politisk insikt och samordning av arbetsmarknads-, sociala-, plan- och boendefrågor,
- tydliga mål, medel och åtgärder kan formuleras för att hantera utmaningar på bostadsmarknaden,
- olika instrument för att påverka bostadsutvecklingen kan identifieras och värderas,
- en kontinuitet vad gäller arbetet och kompetensen i boendefrågor kan upprätthållas
- och olika arenor för boendefrågor kan tillskapas såväl internt som med andra aktörer på bostadsmarknaden.

5.2 Länsstyrelsens arbete med boendefrågor

I samband med de årliga bostadsmarknadsenkäterna aktualiserades frågor om bostadsbyggandet i länets kommuner. Resultatet av enkäten sammanställs av Länsstyrelsen i ett informationsblad som i mitten av mars månad skickats ut till kommunerna, till de allmännyttiga bostadsföretagen och till olika organisationer och företag inom bygg- och bostadssektorn.

Förevarande rapport – Bostadsmarknaden i Hallands län 2012 – om läget på bostadsmarknaden i länet syftar också till att bidra med ett fördjupat underlag för kommunerna i deras boendeplanering.

Bostadsförsörjningsfrågor kommer också upp till diskussion i samband med de regelbundna plansamrådsträffar som länsstyrelsen har tillsammans med kommunerna vid två tillfällen per månad. Vid dessa tillfällen kan frågor om upplåtelseformer, förnyelsebara och långsiktigt hållbara energiförsörjningssystem, tillgänglighet, närhet till service, allmänna kommunikationer och liknande frågor tas upp till diskussion med kommunernas företrädare.

Ett par gånger per år träffar plan- och bostadshandläggare vid länsstyrelsen kommunernas representanter i plan- och bygglovfrågor (den s.k. "Länsplangruppen") för att diskutera olika aktuella frågeställningar. Här kan frågor om bostadsförsörjning, bostadsbyggande, tillgänglighet och andra strategiska frågeställningar diskuteras.

Fyra gånger per år skickar Länsstyrelsens samhällsbyggnadsenhet ut ett "Nyhetsbrev" till kommunerna. Genom detta "Nyhetsbrev" sprids kunskap om frågor som är aktuella inom fysisk planering, markanvändning, bygglov och bostadsförsörjning.

Länsstyrelsen gör även olika slag av tillsynsbesök i kommunerna. Vid dessa tillfällen kan frågor om bostadsplanering, bostadsmarknad, bostadsbyggande, hinder för bostadsbyggande o.s.v. tas upp och diskuteras i ett större och bredare sammanhang.

När nybeviljandet av de skattekompenserande statliga räntebidragen till hyreslägenheter upphörde fr.o.m. 2007 förlorade länsstyrelserna en arena där det föll sig naturligt att utbyta erfarenheter och samverka i bostadsförsörjningsfrågor med såväl kommuner som övriga aktörer på bostadsmarknaden. Samtidigt som riksdagen beslutade att nybeviljandet av räntebidrag till hyresbostäder skulle upphöra, så beslutade man att under åren 2007 - 2011 fasa ut tidigare beviljade statliga räntebidrag. Följden är att från och med den 1 januari 2012 så utbetalas det inte längre några skattekompenserande räntebidrag till hyresbostäder.