



Rapport: 2016:09

Bostadsmarknaden i Dalarna 2016

Omslagsbild: Hus i Dalarna. Foto: Simon Alvinge.

Rapporten kan laddas ner från Länsstyrelsen Dalarnas webbplats:
www.lansstyrelsen.se/dalarna/publikationer.

Den kan även beställas från Länsstyrelsen Dalarna, telefon 010 22 50 000.

Ingår i serien Rapporter från Länsstyrelsen i Dalarnas län, ISSN: 1654-7691.

Förord

Utveckling av Dalarnas bostadsmarknad

Under det senaste decenniet har bostadsbristen ökat både nationellt och regionalt. I förra årets bostadsmarknadsenkät svarade åtta av Dalarnas kommuner att det rådde bostadsbrist. I år svarade istället 11 av Dalarnas 15 kommuner att det råder bostadsbrist och flera av kommunerna tror inte att bristen har åtgärdats inom kommande femårsperiod. Flera kommuner har efterfrågat råd och vägledning i bostadsfrågor och det finns en önskan om kunskapsutbyte kommuner emellan. Kommunerna, Region Dalarna och Länsstyrelsen bör hitta former för en bred samverkan och utbyte av erfarenheter för att underlätta en långsiktig balans på bostadsmarknaden. En samverkan som handlar om att underlätta allmännyttans insatser för social hållbarhet, hur kommunerna kan fortsätta att underlätta för byggande och renovering av bostäder och hur vi tillsammans kan stärka beredskapen för att tillgodose olika gruppers behov av boende.

Det fortsatta engagemanget skulle kunna ske bland annat i form av seminarier och workshops, förslagsvis under en treårsperiod där kommuner och allmännyttiga bostadsbolag delar med sig av sina erfarenheter och lyfter fram viktiga och funktionella ställningstaganden i det lokala arbetet. Länsstyrelsen kan stödja och hålla samman satsningen som en del av sina uppgifter att analysera bostadsmarknaden, lämna råd, information och underlag till kommunerna i deras planering av bostadsförsörjningen.

Dialog om fyra teman

Länsstyrelsen föreslår att följande perspektiv eller teman lyfts fram i detta engagemang:

1. erfarenheter av allmännyttans arbete för social hållbarhet, sociala kvaliteter i bostadsbeståndet, hänsyn till olika gruppers möjlighet till inflytande samt deras situation och behov, samverkan med kommunens förvaltningar, utveckling av kommunens ägardirektiv till allmännyttan för att underlätta för de utsatta som står långt från bostadsmarknaden.
2. erfarenheter och initiativ till bostadsbyggande i kommunerna och genom ByggDialog Dalarnas insatser och strategier för miljö-, energi-, och kostnadseffektivt byggande.
3. erfarenheter av hur kommunen kan utveckla sina riktlinjer för bostadsförsörjningen - arbetsmetoder, samverkan och samordning inom och mellan kommuner, prioriteringar för särskilda grupper, bedömning av marknadsförutsättningar, demografiska utgångspunkter etc.
4. erfarenheter av inventeringar och insatser för tillgänglighet i bostadsbeståndet och i bostadsområden.



Lars-Håkan Jönsson
Chef Samhällsbyggnadsenheten
Länsstyrelsen Dalarna

Innehållsförteckning

Förord	3
Sammanfattning	5
Inledning	6
Regionala initiativ	7
Läget på bostadsmarknaden	8
Bostadssituationen i Dalarna sedan millennieskiftet	8
Bostadssituationen i Dalarna idag	9
Bostadsmarknadsläget för olika grupper	11
Studenter	11
Personer med funktionsnedsättning	12
Särskilt boende för äldre	13
Ungdomar	14
Nyanlända	15
Situationen för anvisade personer	16
Kommunernas arbete för att säkerställa bostäder för anvisade nyanlända ...	17
Bostadssituationen i Dalarna om fem år	18
Behovet av bostäder	20
Bostadsbyggande i länet	21
Faktorer som hämmar bostadsbyggandet	23
Det allmännyttiga beståndet	24
Ändring i allmännyttans bestånd	25
Outhyrda lägenheter i allmännyttan	26
Bostadsförsörjning	28
Riktlinjer	28
Bostadsförsörjningssystem	30
Antal kommuner som tillämpar någon form av förturssystem för bostäder ...	30
Förtursgrunder i kommunerna	30
Kommunernas ägardirektiv	31
Referenser	33

Sammanfattning

Några huvudpunkter i Dalarnas bostadsmarknadsutveckling:

- Under 15 år har läget på bostadsmarknaden förändrats i länet. Till exempel har kommunernas problem med tomma lägenheter vänts till en situation med bostadsbrist och i vissa fall långa köer.
- I Dalarna råder idag bostadsbrist i 11 av 15 kommuner. Det är nästan tre gånger så många kommuner än de som uppgav att de hade bostadsbrist för tre år sedan.
- Kommunernas syn på situationen framöver är inte mycket mer hoppfull än idag. Endast två av de 11 kommuner som har underskott bedömer att de klarar att vända underskottet till balans inom en femårsperiod.
- Efterfrågan är som störst på hyresrätter, framför allt i de minsta och största storlekarna.
- De grupper som drabbas hårdast av bostadsbristen är nyanlända och ungdomar, men även särskilt boende för äldre saknas på många håll. Nio kommuner upplever någon form av bristsituation vad gäller boende för äldre.
- 14 av 15 kommuner har ett underskott av bostäder för nyanlända och svårt att kunna möta efterfrågan. Det är alltså bara en kommun i Dalarna som har balans på bostadsmarknaden för nyanlända och även där finns det risk för att en bristsituation ska uppstå kommande år.
- Situationen är liknande när det gäller ungdomar. Endast två kommuner har lediga lägenheter av den typ som efterfrågas av ungdomar i åldrarna 19-25 år.
- Lite mer än 2000 bostäder ska påbörjas under 2016 och 2017 enligt kommunernas bedömningar. Av dessa är knappt hälften hyresrätter.
- Drygt 80 procent av dessa hyresrätter planeras att uppföras av ett allmännyttigt bostadsföretag.
- 11 av länets kommuner anger höga produktionskostnader som främsta begränsning för att kunna producera fler bostäder.

Inledning

Liksom i många andra delar av landet fortsätter bostadsmarknaden i Dalarna att präglas av brist på bostäder idag och under de närmaste åren framöver. Främst handlar det om kommunernas centralorter, men också övriga delar av kommunerna påverkas. Nyanlända, ungdomar, äldre och personer med funktionsnedsättning har det särskilt problematiskt, men även studenter har svårt att få tillgång till en bostad vid terminstart.

Efterfrågan på bostäder är stor i de flesta kommunerna i länet. Även om det förbereds ett tydligt ökat byggande är alltså bedömningen att det kommer råda brist på bostäder i flertalet kommuner även om fem år. Det som håller tillbaka bostadsbyggandet är i första hand höga produktionskostnader. Det är också byggherrars brist på engagemang och intresse och kommuners brist på planberedskap i attraktiva områden. Dessutom påverkar finansiärernas hårda lånevillkor förmågan att kunna genomföra byggandet. Detta kan ses mot bakgrunden av att kostnaden för boendet i befintligt bestånd är förhållandevis låg och att betalningsförmågan hos bostadssökanden många gånger är begränsad.

Tillgången till bostäder är en viktig fråga för både kommunens och länets utveckling. Brist på bostäder hämmar den regionala utvecklingen och kommunernas konkurrenskraft. Det är angeläget att kommunerna, Region Dalarna och Länsstyrelsen fortsätter att prioritera insatser för att underlätta att det byggs attraktiva, tillgängliga och hållbara bostäder och bostadsområden i länet.

Under de senaste fyra åren har det, enligt SCB, byggts totalt mellan 300 - 800 lägenheter per år i Dalarna. Av detta byggdes det årligen mellan 200 - 370 lägenheter i flerbostadshus. De bedömningar kommunerna nu gör är att byggnationer av cirka 2000 lägenheter kan påbörjas under 2016 och 2017, varav 470 till 960 i flerbostadshus. Detta är inte direkt jämförbart med SCB:s siffror, men kommunernas ambitioner är höga och det återstår att se hur många lägenheter som blir byggda.

Alla kommuner satsar på utvecklingen av bostadsmarknaden. Vissa är tveksamma och osäkra på hur satsningarna ska gå till. Andra satsar aktivt och långsiktigt på att exempelvis stimulera marknaden, öka planberedskapen och organisera samverkan mellan sociala och tekniska verksamheter som påverkar boendet. Det finns flera initiativ till att skapa nätverk för att dela på erfarenheter och för att effektivisera byggandet och utvecklingen på bostadsmarknaden.

Kommuner vill ha statens stöd att underlätta utvecklingen och få balans på bostadsmarknaden. En insats är att underlätta flyttkedjor och förbättra de ekonomiska förutsättningarna för äldre att sälja sina villor och flytta till mer centralt belägna lägenheter. Ekonomiskt stöd till installation av hissar kan förbättra tillgängligheten till många lägenheter och efterfrågas av många kommuner.

Det är en utmaning att kunna överblicka hur olika förutsättningar, behov och önskemål på bostadsmarknaden i länet kan vägas samman och samordnas. Kommunerna har ett brett ansvar för hur bostadsmarknaden utvecklas inom respektive gränser. Det handlar om att möjliggöra att det finns balans på bostadsmarknaden. Det handlar också om att samverka med grannkommuner som ligger inom samma bostadsmarknad. Olika gruppers behov behöver tillgodoses. Sociala aspekter i boendet behöver lyftas i planeringen. Bostäder och bostadsområden behöver göras tillgängliga. Planering och utveckling av bostäder kan ske både utifrån människors behov och marknadens förutsättningar och dessutom bidra till attraktiva och hållbara bostadsmiljöer.

Regionala initiativ

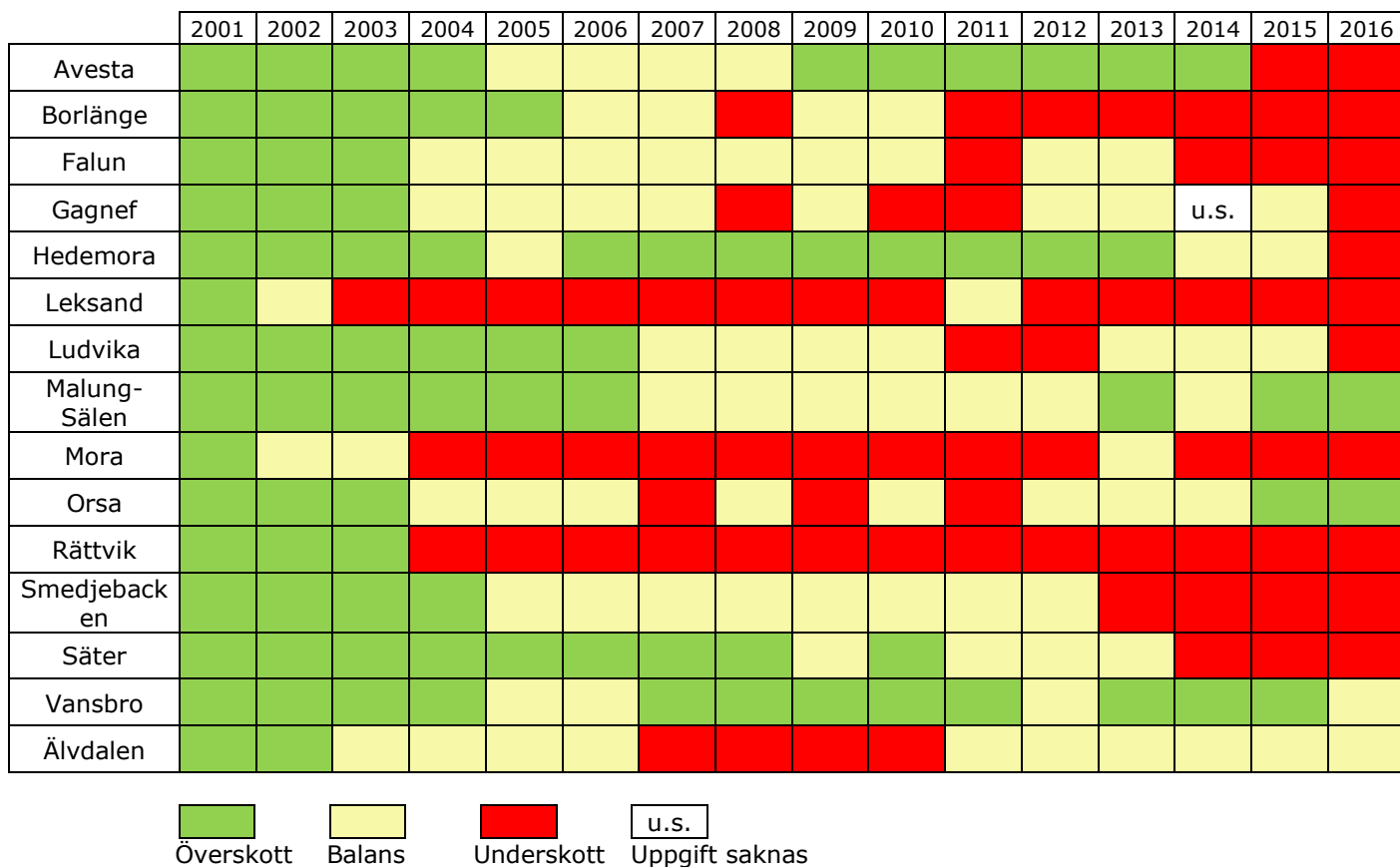
Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar har Länsstyrelsen i uppdrag att ge råd och stödja kommunerna i deras arbete för att utveckla riktlinjer för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen besöker kommunerna och bjuder in kommuner och regionala organisationer till träffar där bostadsfrågor lyfts fram och diskuteras. Bland annat bostadsmarknadsenkäten, riktlinjer för bostadsförsörjningen, tillgänglighet, sociala frågor i boendet, plan- och byggfrågor, samt trafik- och infrastrukturfrågor tas upp i dessa möten.

ByggDialog Dalarna har flera initiativ på gång, bland annat ett samarbete i Borlänge för att stimulera byggandet av flerbostadshus i byar. De bjuder in kommunerna till gemensamma insatser för att bygga äldreboenden och gör insatser för att öka träbyggandet i länet samt öka kunskapen om att bygga höga hus i trä. Byggdialogen ska också starta en kampanj för att underlätta att kommunernas plan- och byggprocesser leder till attraktiva, energieffektiva och hållbara bostadsmiljöer. En annan insats är att arbeta med att effektivisera energianvändningen i enskilda byggnader, fastighetsbestånd och energiförsörjningssystem och att studera de egentliga kostnaderna för flerbostadsbyggandet i länet för att kunna jämföra olika projekt med varandra och dela med sig av erfarenheter.

”Vägen in” är en bred regional överenskommelse i länet för samverkan för ett bärkraftigt, gränslöst och attraktivt Dalarna 2015-2020. Ambitionen är bland annat att skapa goda planeringsförutsättningar för integration, asylboende och vidare inbjudning till permanent boende. Det handlar också om transport- och kollektivtrafik mellan bostad och arbete, samt om att utveckla området praktik och skola. Lokala analyser av bostads- och arbetsmarknader efterlyses.

Läget på bostadsmarknaden

Bostadssituationen i Dalarna sedan millennieskiftet



Figur 1. Bostadsmarknaden i länet 2001-2016.

På 15 år har mycket hunnit ändras i Dalarnas län. Exempelvis har flera av kommunernas problem med tomma, svåruthyrda lägenheter i början av 2000-talet vänts till dagens situation med bostadsbrist och på många håll långa bostadsköer. Sedan millennieskiftet har efterfrågan på bostäder både nationellt och regionalt ökat markant. Diagrammet ovan visar kommunernas bedömning av bostadssituationen i kommunen som helhet och tyder på att det under de senaste fem åren har skett en kraftig utbredning av bostadsbristen i länets kommuner. I 2015 års bostadsmarknadsenkät uppgav drygt hälften av kommunerna att det fanns ett underskott på bostäder. Resultatet av årets enkätsvar visar att siffran har stigit ytterligare och i år uppger lite mer än 70 procent av kommunerna att det råder bostadsbrist. Undantagen är Vansbro och Älvdalen som fortfarande har balans på bostadsmarknaden, samt Malung-Sälen och Orsa som visar ett överskott av bostäder. Gagnef, Hedemora och Ludvika har tidigare år inte haft någon bostadsbrist och svarade så sent som förra året

att det var balans på respektive bostadsmarknad, vilket nu har ändrats till ett underskott.

Bostadssituationen i Dalarna idag

Gagnef känner av ett stort bostadstryck från flera grupper. Många äldre vill byta sitt hus mot en lägenhet, barnfamiljer vill bygga nya hus och skilda par vill kunna bo kvar i kommunen i varsin lägenhet. Avesta upplever en generell bostadsbrist både inom den egna kommunen och i grannkommuner. Det gäller både hyres-, bostads- och äganderätter. De grupper som berörs är framförallt äldre och ungdomar. Falun uppger att den stora gruppen nyanlända har ökat det generella underskottet på bostäder och Hedemora känner av en mycket ansträngd bostadsmarknadssituation på grund av stor efterfrågan på bostäder från olika grupper. På kort tid har trenden i Hedemora vänt från avflyttning till stark inflyttning och idag har kommunen en nettoökning i befolkningens mängd med över 100 personer per år. Behovet av att få fram nya bostäder börjar bli akut och Hedemora uppger att de står inför en svår bostadssituation som riskerar att ge allvarliga konsekvenser för en fortsatt kommunal tillväxt med negativa effekter för hela samhällsutvecklingen, inte bara för de personer som är i behov av bostad utan också för arbetsmarknadens och näringslivets funktioner. Utmaningen med bostadsbrist kan inte enbart hanteras genom nybyggnation eftersom de bostadssökande till stor del rör sig om hushåll med lägre inkomster, Hedemora kommun anser istället att det krävs en helhetsstrategi som förutom nyproduktion innebär att bättre nyttja de lägenhetsvolymer som redan finns i bostadsbeståndet.

Orsa uppger att det råder underskott på små lägenheter, det vill säga ett och delvis tvåor. Framförallt lägenheter som ligger på bottenvåningen. Inom kommunen råder också underskott på stora lägenheter, vilket innebär femmor och större. I Smedjebacken anges att det finns ett stort underskott av både lägenheter och småhus i hela kommunen och i Mora finns inga lediga hyreslägenheter och en relativt lång bostadskö. Mora kommun har däremot planlagd mark tillgänglig för både flerfamiljs- och småhus. Sätters kommun har en bostadskö på cirka 400 personer, samtidigt som de uppger att det finns få bostäder ute till försäljning på marknaden. Det finns planer på kommande projekt för att utöka allmännyttan med både bostäder och nya villatomter. Malung-Sälén har ett överskott av större lägenheter i centralorten och samtidigt ett underskott av mindre lägenheter. Borlänge har de senaste 10 åren gått från 250 tomma lägenheter i kommunens bostadsbestånd till långa bostadsköer och kraftigt ökade priser på bostadsmarknaden. Störst efterfrågan är det på hyresrätter med låg hyresnivå, vilket påverkar främst de grupper som redan har svårast att etablera sig på bostadsmarknaden. Kommunen pekar på att det är ytterligare problematiskt att byggherrar ofta inte ser hyresrätter som tillräckligt lönsamma att bygga.

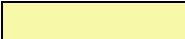
Ludvika anger att de har ett större inpendlingsantal till centralorten än vad som är nödvändigt, eftersom det råder underskott på bostäder i alla storlekar där. De flesta byarna runt om centralorten har istället någorlunda balans på bostadsmarknaden. Leksand upplever också urbanisering på lokal nivå, med hårt tryck på bostäder centralt och i övriga kommunen mindre efterfrågan. I Vansbro har efterfrågan på bostäder ökat efter ett bostadsöverskott under

många år, men även här varierar efterfrågan mellan både kommundelar och lägenhetstyp. Älvdalen är en stor kommun med varierande förutsättningar och har därmed olika problem för kommunens olika orter: Idre och Särna i norr har avflyttning med tomma lägenheter, medan Älvdalen i södra delen av kommunen har viss inflyttning och bostadsbrist. I Rättvik råder brist på lägenheter i centralorten, där det som främst behövs är mindre lägenheter för unga och äldre personer. Utanför centralorten råder balans och i vissa byar börjar permanentbostäder mer och mer övergå till fritidshus. Kommunen vill gärna ha igång flyttkedjor, men uppger att priserna på bostadsrätter har ökat kraftigt de senaste åren vilket kan försvåra för äldre att sälja sina hus och flytta till lägenhet, men nu håller förhoppningsvis prisbilden på att stabiliseras. Medelåldern inom Rättviks kommun är hög och det finns behov av äldreboende i centralt läge, men också särskilt boende för dementa och LSS-boende.

En tydlig trend när kommunerna delas upp i centralort respektive övriga delar är att det, liksom tidigare år, råder störst bostadsbrist i centralorterna. Endast Malung-Sälen och Orsa anger att de inte har ett bostadsunderskott i sina respektive centralorter. I områden utanför centralorterna anger istället knappt hälften av kommunerna att det finns ett underskott på bostäder.

	Helhet	Centralorten	Övriga delar
Avesta	Underskott	Underskott	Underskott
Borlänge	Underskott	Underskott	Underskott
Falun	Underskott	Underskott	Underskott
Gagnef	Underskott	Underskott	Underskott
Hedemora	Underskott	Underskott	Underskott
Leksand	Underskott	Underskott	Balans
Ludvika	Underskott	Underskott	Balans
Malung-Sälen	Överskott	Överskott	Överskott
Mora	Underskott	Underskott	Balans
Orsa	Överskott	Överskott	Överskott
Rättvik	Underskott	Underskott	Balans
Smedjebacken	Underskott	Underskott	Underskott
Säter	Underskott	Underskott	Underskott
Vansbro	Balans	Underskott	Balans
Älvdalen	Balans	Underskott	Överskott

 Överskott

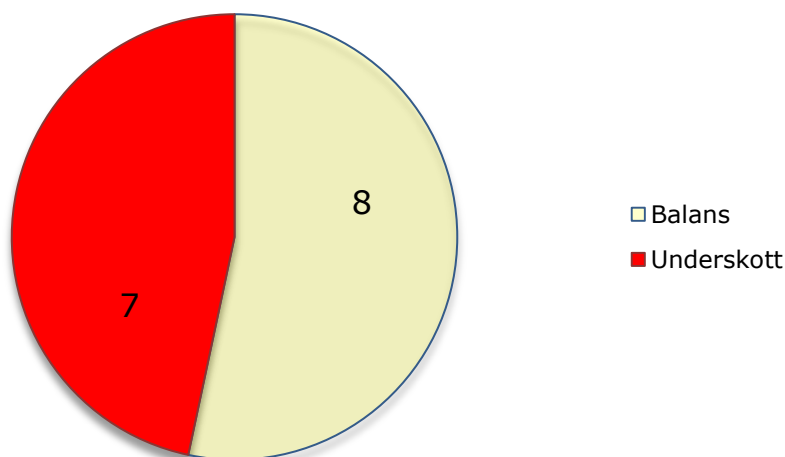
 Balans

 Underskott

Figur 2. Läget på bostadsmarknaden i länets kommuner, indelat i kommunen som helhet, centralorten och kommunens övriga delar.

Bostadsmarknadsläget för olika grupper

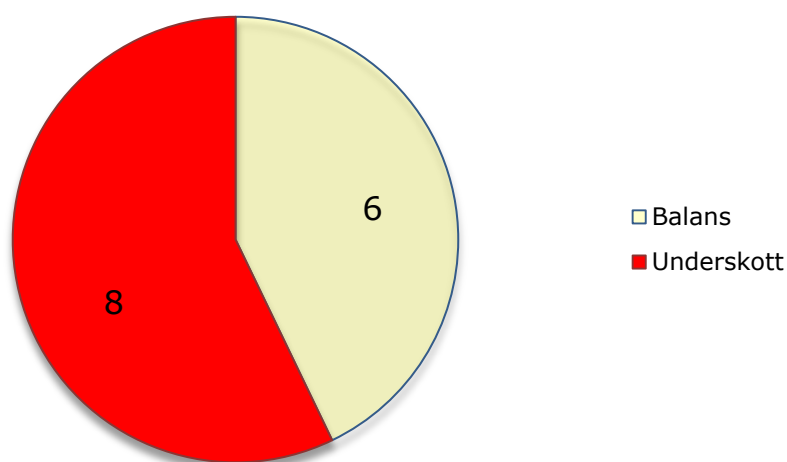
Studenter



I Leksand, Borlänge, Vansbro, Rättvik, Säter, Malung-Sälen, Falun och Ludvika råder balans på bostadsmarknaden för studenter. Ludvika anger i bostadsmarknadsenkäten att det beror på att de har få studenter i kommunen. Det kommunala bostadsföretaget har förvärvat en folkskola och där täcks för närvarande behovet av studentbostäder. Falun beskriver att även om de har balans kan det vändas till ett underskott hösten 2016 då Högskolan Dalarna har utökat antalet utbildningar med campusstudenter.

Övriga kommuner i länet uppvisar ett underskott av bostäder för studenter. I Gagnef finns generellt inga lediga lägenheter. Kommunen saknar gymnasium och högskola, men båda delar finns inom pendlingsavstånd i till exempel Borlänge och Falun. Även i Avesta, Älvdalen och Hedemora finns det generellt för få lediga bostäder och i synnerhet små lägenheter, vilket drabbar studenterna. Hedemora uppger att de lediga bostäderna som finns ligger i områden som inte är attraktiva för studenter, att de små bostäder som är lediga är för dyra för studenter och att de övriga lediga bostäderna är för stora för de flesta studenthushåll. Hedemora påpekar också att behoven är desamma som för ungdomar i övrigt och att det egentligen inte finns någon särskild bostadsmarknad för studenter i kommunen. Orsa och Mora har för få små lägenheter och Smedjebacken har generellt för få lediga bostäder.

Personer med funktionsnedsättning



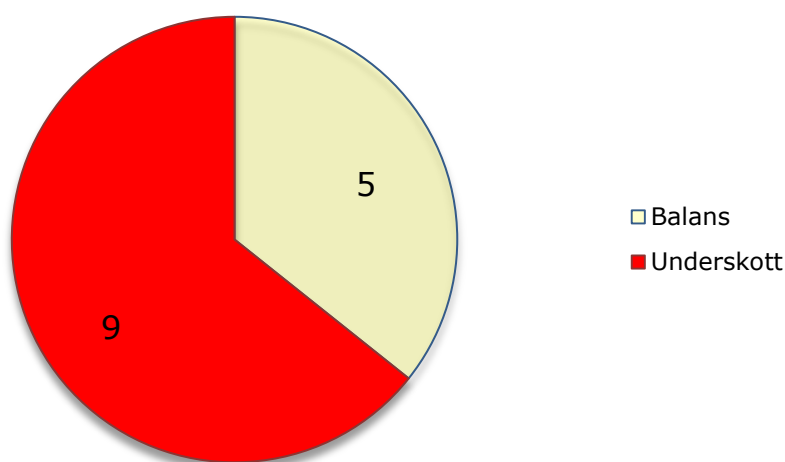
Älvdalen, Leksand och Ludvika har idag balans på bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning och bedömer att balansen kommer att kvarstå om fem år. Ludvika har dock fått förfrågan från privata LSS-företag att bygga fler bostäder. Gagnef har idag balans och för närvarande byggs sex nya lägenheter för boende med särskilda behov för att täcka upp behovet, men på fem års sikt bedömer kommunen att behovet inte längre kommer att vara täckt. Orsa och Smedjebacken råder idag balans, men Orsa uppger att behovet om fem år inte kommer att vara täckt på grund av att inga planer på nya bostäder i kategorin finns. Smedjebacken har svårt att bedöma behovet om fem år och kan inte uppskatta hur det kommer att se ut då.

I Mora och Hedemora råder obalans i form av underskott men kommunerna bedömer att behovet kommer att vara täckt om fem år. Avesta har idag underskott, men räknar med balans från och med hösten 2016 då nya bostäder förväntas stå klara. Borlänge har en liknande situation med ett underskott som förväntas vara täckt om fem år ifall de planerade byggnationerna enligt kommunens boendeplan genomförs och Vansbros underskott kommer också enligt kommunens prognos vara täckt om fem år. Kommunens planer på att inrätta bostäder med särskild service enligt LSS är pågående.

Rättvik, Säter och Falun uppvisar ett underskott och alla tre kommuner uppger att behovet inte kommer att vara täckt om fem år. I Rättvik finns för få små lägenheter till rimlig hyreskostnad och i Säter planerar kommunen nybyggnation av sex LSS-bostäder som täcker behovet på två års sikt, men inte på fem år. I Falun finns en större efterfrågan på både gruppboende och serviceboende än vad de kan erbjuda i dagsläget och det byggs inte i den omfattning som skulle behövas utifrån ansökningar och fattade beslut.

Malung-Sälén har inte besvarat frågan och är därför inte medräknade i diagrammet.

Särskilt boende för äldre



Leksand, Ludvika, Falun och Säter har idag balans på bostadsmarknaden vad gäller särskilt boende för äldre och räknar med att det kommer att se lika ut fem år framåt. Falu kommun kommenterar att de har en äldreboendeplan som årligen revideras och under förutsättning att boendeplanen följs och utbyggnad enligt denna sker, kvarstår balansen. Säter räknar med att det om två år skapas ett underskott av särskilt boende för äldre, som sedan åter vänds till balans om fem år. Kommunen har initierat ett korttidsboende och planerar ett särskilt boende om 60 platser i Sätters tätort, som planeras vara i bruk inom fem år. Smedjebacken har balans idag, men har svårt att besvara hur det kommer att se ut på en femårsperiod.

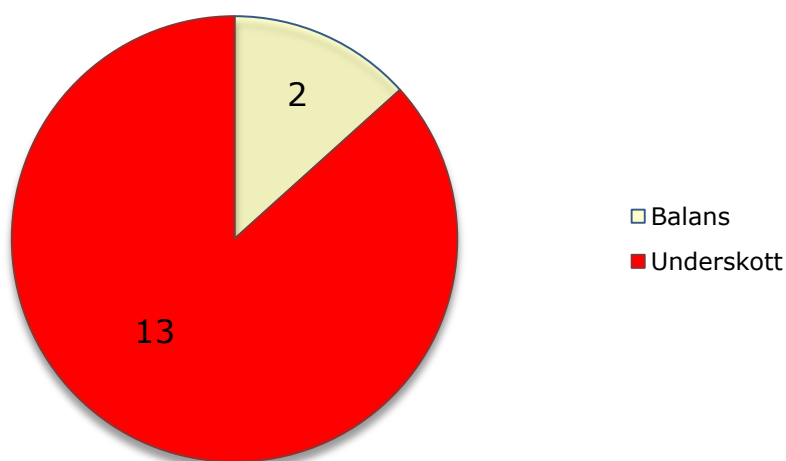
Gagnef, Avesta, Mora och Hedemora uppvisar idag ett underskott av särskilt boende för äldre, men räknar med att behovet kommer att vara täckt om fem år. För att möta behovet planerar Avesta nybyggnation som beräknas vara färdigt inom fem år. Mora tror att behovet kommer att vara täckt om fem år, men har svårt att bedöma situationen framöver. Hedemora anger i sina enkätsvar att det måste till oerhört stora och medvetna åtgärder för att uppnå balans och att ingen instans inom kommunen idag har tillräckligt fokus för att kunna uppnå det kortsiktigt. De pekar på att kraftfulla åtgärder måste till snabbt om det inte ska bli en förödande bristsituation i detta bostadssegment efter år 2020 och att frågan måste uppmärksammas på alla planeringsnivåer och med högt fokus. Hedemora beskriver att särskilt boende för äldre är ett av de viktigaste åtgärdsområdena för att främja funktionen på den framtida bostadsmarknaden och att det behövs ett nytänkande kring äldres bostäder som ser till de stora behoven av ett socialt liv och att ingen ofrivilligt ska behöva hamna i ett ödsligt ensamboende på äldre dagar.

I Borlänge, Älvdalen, Vansbro, Orsa och Rättvik råder också obalans i form av underskott, men ingen av dessa kommuner bedömer att behovet kommer att vara täckt om fem år. Borlänges befolkningsprognos anger att andelen äldre i kommunen kommer att öka kraftigt, vilket riskerar att förvärra dagens läge

eftersom flera av de byggnationer som krävs ännu inte har påbörjats. I Älvdalen ökar behovet av särskilt boende och Vansbro ser ett ökande behov samtidigt som en plan för tillskapande av fler platser i särskilt boende saknas. Orsa har en åldrande befolkning och anger att alla typer av boendeformer för äldre kommer att behövas framöver. Det finns planer på byggnationer av särskilt boende, men det är oklart om detta kommer bli färdigt inom fem år. I Rättvik är problemet att äldrekurvan ökar stadigt samtidigt som det inte sker någon nybyggnation och därmed ökar också behovet av hemtjänst i kommunen.

Malung-Sälen har inte besvarat frågan och är därför inte medräknade i diagrammet.

Ungdomar



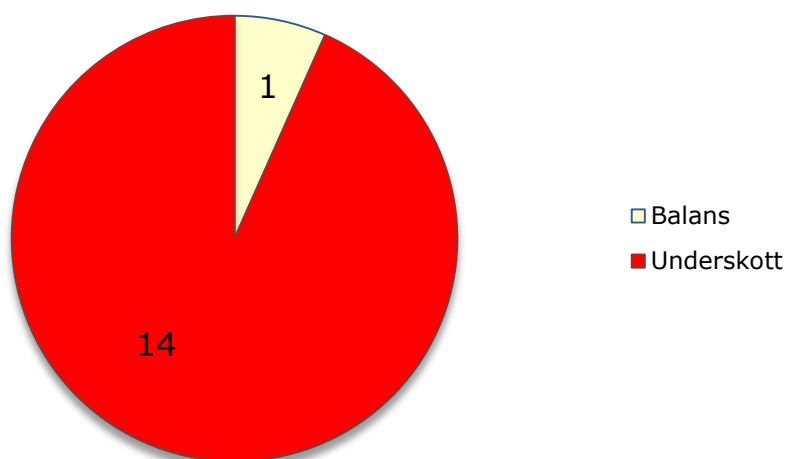
Vansbro och Malung-Sälen är de enda två kommuner som anger att de har balans på bostadsmarknaden för ungdomar. Malung-Sälen anger dock att de har brist på små lägenheter i kommunen och att de erbjuder hyresrabatter för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad.

I Gagnef och Smedjebacken beror bristen på att det inte finns några lediga lägenheter, men kommunerna visar inte på några planerade åtgärder. Leksand har generellt få lediga bostäder och planerar nyproduktion eller ändring av bostäder för att möta efterfrågan från ungdomar. Säter anger att det finns generellt få lediga lägenheter i kommunen och samtidigt finns det många unga i kommunens bostadskö. Som åtgärd planerar de för nyproduktion av små bostäder med låga hyror, samt en generell satsning på bostadsbyggande som även gynnar ungdomar. Säter erbjuder även kort uppsägningstid för personer under 26 år. Mora har generellt få lediga bostäder, men för att hjälpa ungdomar in på bostadsmarknaden underlättar kommunen eller fastighetsägaren för två eller flera personer att hyra en lägenhet tillsammans.

I Hedemora, Borlänge, Älvdalen, Rättvik och Avesta finns det generellt för få lediga bostäder och då framförallt små bostäder. Rättvik uppger att de små lediga bostäder som finns är för dyra för ungdomar och kommunen undersöker möjligheten att göra om lokaler till mindre lägenheter. Avesta planerar nyproduktion eller ändring av bostäder för ungdomar, samt nyproduktion av små bostäder med låga hyror. De genomför också en generell satsning på bostäder som gynnar alla grupper, inklusive ungdomar. Även Orsa och Ludvika har för få små lediga bostäder, men inga insatser eller åtgärder är planerade.

Falun uppger att underskottet på lägenheter för ungdomar beror på inkomstkrav och inkomsttyp och för att åtgärda problemet kommer det under 2016 att införas en ny uthyrningspolicy, som ska underlätta för ungdomar vad gäller inkomstkrav.

Nyanlända



Endast Vansbro har balans på bostadsmarknaden för nyanlända personer. Kommunen räknar dock med att situationen kommer att vändas till obalans inför 2017. Idag arbetar kommunen så att nyanlända som själva bosatt sig i kommunen ingår i ordinarie kösystem hos kommunens bostadsstiftelse.

Alla de övriga kommunerna har underskott på bostäder i någon form, för de flesta handlar det framförallt om brist på stora och små hyreslägenheter, vilket är de storlekar som efterfrågas mest av de nyanlända. Falun, Avesta, Hedemora, Gagnef och Borlänge uppger att det dessutom saknas lägenheter med rimlig hyresnivå. Borlänge lägger till att privata hyresvärdar ställer höga krav på inkomst eller anställning, vilket innebär att nyanlända endast har möjlighet till bostad genom allmännyttan där det vanliga kö- och poängsystemet gäller. I Avesta, Ludvika, Leksand och Orsa behandlas alla bostadssökande grupper lika. Leksands åtgärder för att komma tillrätta med underskottet är

genom att arbeta utifrån sin bostadsförsörjningsplan med en variation i bostadsbeståndet. Orsa hjälper nyanlända genom hänvisning till integrationsenheten i kommunen.

I Säter förs dialogmöten med Migrationsverket, i övrigt är det ordinarie väg in genom bostadsportalen som gäller. Mora har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget och Falun hänvisar till det kommunala bostadsbolagets kö. I Falun får de nyanlända också en lista över privata hyresvärdar. Gagnef erbjuder nyanlända som själva söker sig till kommunen att köpa en egen bostad eller ställa sig i den kommunala bostadskön. I Malung-Sälen och Älvdalen får nyanlända som själva har bosatt sig i kommunen hjälp med att få kontakt med hyresvärdar.

Hedemora påpekar att det inte bara handlar om att bygga stora nya volymer av bostäder utan kanske främst om att bättre nyttja det som redan finns på bostadsmarknaden. De anser att det är mycket fokus på nya stora dyra hyreshus i debatten, men inget fokus alls på det stora antal äldre småhus som bebos av enstaka personer. Kommunens strategi är att skapa stimulans och möjligheter till omflyttning inom bostadsbeståndet för att få till en effektivare bostadsmarknad.

Vissa kommuner har fått statlig ersättning för insatser enligt (2010:1122) § 37, och bedriver därmed insatser kopplade till bostäder och bosättning. Falun driver exempelvis projektet ”Öppna ditt hem”, där kommunen försöker uppmuntra privatpersoner att hyra ut bostäder eller delar av bostäder till nyanlända. Även Borlänge, Leksand och Älvdalen har fått ersättning och driver projekt. Liknande kommuninitiativ finns också i fler kommuner som exempelvis Mora.

Situationen för anvisade personer

Den 1 mars 2016 trädde en ny lag om anvisningar i kraft. Den nya anvisningslagen innehåller bestämmelser om mottagande av vissa nyanlända för bosättning, genom anvisning till en kommun. Bosättningslagen innebär att en kommun är skyldig att efter anvisning ta emot en nyanländ för bosättning i kommunen.

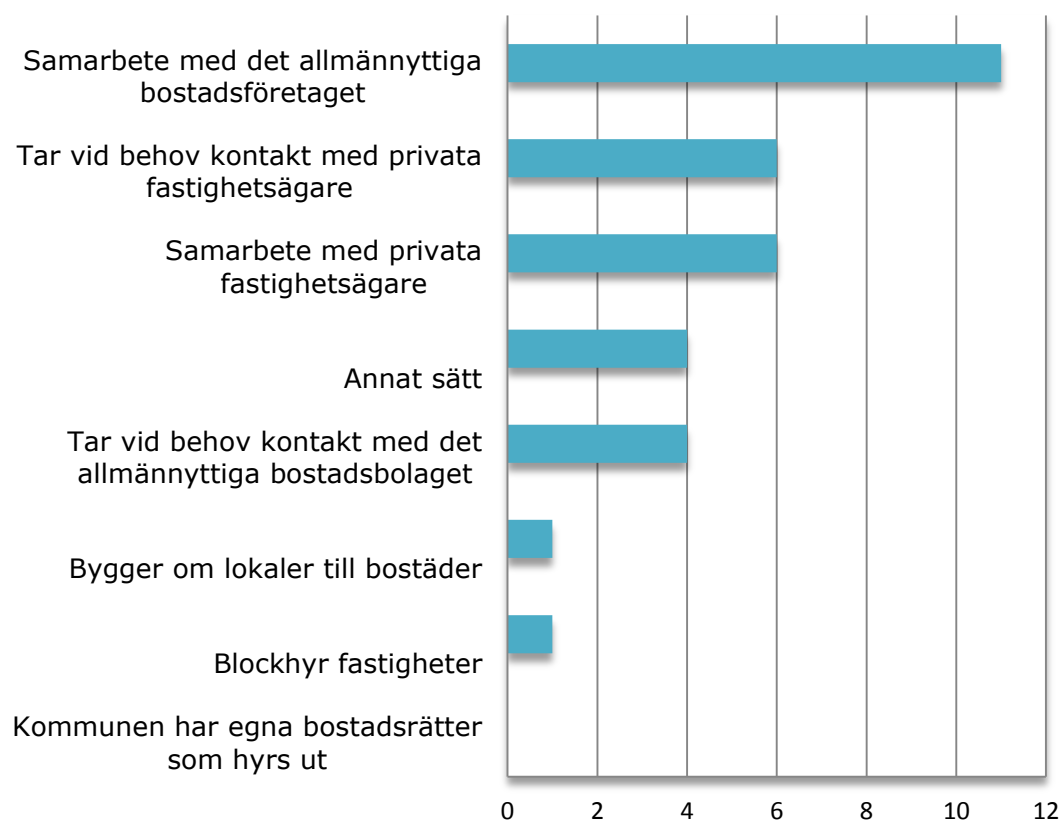
Förordningen (2016:40) som trädde i kraft i samband med den nya lagen fastställer bland annat antalet nyanlända som ska anvisas till kommunerna genom länstäl och kommunal för 2016. Länstalen baseras på kommunernas arbetsmarknadsförutsättningar, hur många som bor i kommunen, det sammanlagda mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn, samt på hur många asylsökande som finns i kommunen. Länsstyrelsen ska på grundval av länstalen besluta om kommunal. I fastställandet av dessa får kommunernas förutsättningar att tillhandahålla bostäder beaktas (2016:39). Länstalen och

kommuntalen fastställas för ett år i taget, med undantag för stora förändringar i mottagandebehovet då Migrationsverket kan göra en ny behovsberäkning.

Migrationsverket blir anvisande myndighet från och med 1 januari 2017. Den nya lagen kräver att kommunerna beaktar mottagandet av nyanlända när de planerar bostadsförsörjningen. Kommunerna ska erbjuda anvisade nyanlända

permanenta bostäder i så stor utsträckning som möjligt, vilken typ av boende som ska erbjudas nyanlända är däremot inte reglerat i den nya lagen.

Kommunernas arbete för att säkerställa bostäder för anvisade nyanlända



I Vansbro har kommunen ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget för att säkerställa bostäder för anvisade nyanlända personer. Leksand, Malung-Sälen, Säters, Avesta och Mora har ett regelbundet samarbete med både det allmännyttiga bostadsföretaget och privata fastighetsägare. Säters kommuns HVB-hem hyrs av extern part och kommunen har även startat dialog med andra privata fastighetsägare i samband med framtagandet av sin bostadsplan. Avesta jobbar aktivt med att lösa tillfälliga boenden, som kan vara


exempelvis vandrarhem och lokala hotell. I Mora bygger kommunen om lokaler till bostäder.

Smedjebacken och Orsa har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget och tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare. Älvdalen, Hedemora och Falun tar vid behov kontakt med det allmännyttiga bostadsbolaget samt med privata fastighetsägare. Falun arbetar även för anvisade personer med projektet ”öppna ditt hem”, där kommunen försöker få privatpersoner att hyra ut hela, eller delar av bostäder till nyanlända. Ludvika tar vid behov kontakt med det allmännyttiga bostadsbolaget. Kommunen blockhyr också en fastighet. Det är första gången som kommunen provar att hyra ett hus som annars skulle tomställas.

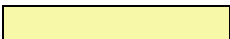
Rättviks kommun tar emot anvisade nyanlända från december 2015, men hade inte hunnit sätta igång något arbete när enkäten besvarades. Vid samma tidpunkt tog Borlänge kommun inte heller emot några anvisade nyanlända personer.

Bostadssituationen i Dalarna om fem år


	Nuläget	Om fem år
Avesta	Underskott	Underskott
Borlänge	Underskott	Underskott
Falun	Underskott	Balans
Gagnef	Underskott	Underskott
Hedemora	Underskott	Underskott
Leksand	Underskott	Underskott
Ludvika	Underskott	Underskott
Malung-Sälen	Överskott	Överskott
Mora	Underskott	Balans
Orsa	Överskott	Överskott
Rättvik	Underskott	Underskott
Smedjebacken	Underskott	Underskott
Säter	Underskott	Underskott
Vansbro	Balans	Balans
Älvdalen	Balans	Balans



Överskott



Balans



Underskott

Figur 3. Bostadsmarknaden i länets kommuner som helhet nu och om fem år.

Kommunernas bedömning av bostadssituationen om fem år ser inte mycket ljusare ut än dagsläget. Av de 11 kommuner som uppger att de har bostadsbrist

idag förväntar sig endast Falun och Mora att bostadsmarknaden ska ha kommit i balans om fem år. Mora uppger dock att det är svårt att hitta finansiering till ny bostadsexploatering. Orsa och Malung-Sälen räknar istället med att ha ett fortsatt överskott på bostäder om fem år. I Orsa har kommunen trots ett överskott en del nyproducerade lägenheter och det finns planer på mer nyproduktion. Överskottet beror delvis på lägenheter som inte anses lämpliga att hyra ut innan de har renoverats. Kommunen ser också en ökad inflytt sedan årsskiftet, vilket inte främst beror på nyanlända utan på bristen på bostäder i Mora. Det finns fortfarande en del lediga lägenheter i kommunen, mest treor och en del fyror. Kommunen upplever en låg efterfrågan på bostäder med flera trappor. I Malung-Sälen uppges att en eventuell balans är avhängig flyktingsituationen.

De resterande kommunerna räknar inte med att ha hunnit uppnå balans på bostadsmarknaden inom fem år. Leksand har ambitionen att växa från 15 300 till 18 000 invånare år 2025 och om planerade byggplaner genomförs borde kommunen närma sig balans om fem till sex år. I Borlänge råder idag brist på bostäder och enligt kommunens befolkningsprognos kommer befolkningen öka med 2210 personer under kommande fem år. Kommunen uppger att det förväntade bostadsbyggandet är långtifrån tillräckligt för att uppnå balans inom den tidsramen.

Säter planerar olika projekt som kan förbättra läget, men påpekar att flyktingströmmen kan komma att påverka situationen och öka obalansen. I Vansbro hyr idag Migrationsverket ett 25-tal lägenheter och enligt kommunen kommer bristen framöver att variera i storlek beroende på migrationsverkets behov. I Ludvika bedömer kommunen att de trots ett ökat byggande troligen inte kommer att ligga i fas med efterfrågan. Ludvika uppger att det är svårt att hitta intresserade byggherrar och med den ökade flyktingströmmen har bostadsbristen eskalerat. Hedemora uppger att det behövs fler bostäder på landsbygden inom rimliga avstånd till tillväxtcentra, det vill säga en effektiv regionförstoring och att vi måste uppmärksamma landsbygden som en viktig tillgång och resurs. Bostadsbristen är mest akut i centralorten där bostadskön har fördubblats på bara något år och liknande situation ses även i övriga tätorter på grund av ökat antal nyanlända och asylboende. Kommunen tror inte att fem år räcker för att lösa bostadsbristen.

Avesta bedömer att kommunens starka tillväxt med en ökande befolkning och hög inflyttning kombinerat med långa produktionstider för bostäder innebär att balans troligtvis inte kommer hinna nås inom fem år. I Älvdalen finns behov av lägenheter för äldre. Kommunens bedömning är att om viss nybyggnad sker i centralorten kommer balans ha uppnåtts om fem år. I Rättvik finns planer på att både bygga nytt och att bygga om lokaler till bostäder, kommunen har köpt mark centralt som är tänkt för nybyggnation och det finns också privata byggherrar med intresse att bygga i Rättvik. Dock tar dessa åtgärder längre tid än fem år att färdigställa.

Behovet av bostäder

	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok +
Avesta	X	X	X	X	X
Borlänge	X	X	X	X	X
Falun	X	X	X	X	X
Gagnef	X	X	X	X	X
Hedemora	X	X	X	X	
Leksand	X	X	X	X	
Ludvika	X	X	X	X	
Malung-Sälen	u.s.	u.s.	u.s.	u.s.	u.s.
Mora	X	X	X	X	
Orsa	X				X
Rättvik	X	X			
Smedjebacken	X	X		X	X
Säter		X	X		
Vansbro	X			X	
Älvdalen	X	X		X	

u.s.

Uppgift saknas

Figur 4. Hyresbostäder som behöver tillkomma under de närmaste fem åren, uppdelat på antal rum i bostaden. Malung-Sälens kommun har inte svarat och undantas därför i sammanfattningen.

Alla kommuner utom Säter uppger att det behöver tillkomma små hyresrätter i form av ett rum och kök. Två rum och kök efterfrågas i alla kommuner utom Orsa och Vansbro. I 10 kommuner behöver det tillkomma hyreslägenheter i storleken tre rum och kök (Orsa, Rättvik Smedjebacken, Vansbro och Älvdalen bedömer att de har tillräckligt med lägenheter i den storleken). Alla kommuner utom Orsa, Rättvik och Säter har en efterfrågan på lägenheter i storleken fyra rum och kök. Avesta, Borlänge, Falun, Gagnef, Orsa och Smedjebacken gör bedömningen att fem rum och kök eller ännu större lägenheter behöver tillkomma.

Borlänge kommenterar att eftersom alla åldersgrupper i kommunen förväntas öka, medför det ett ökat behov av i stort sett samtliga bostadsstorlekar. Ludvika anger också att de har brist på alla storlekar och typer av bostäder. Säter bedömer att de behöver skapa bostäder som får igång kommunens flyttkedja.

Orsa har svårt att bedöma efterfrågan och behov av bostadsrätter. Avesta förtydligar att de behöver ettor, i första hand billigare boende och lägenheter för ungdomar. Villaägare som säljer sina hus efterfrågar tvåor till fyror och familjer och generationsboenden söker fyror, femmor och större bostäder.

Hedemora konstaterar att det finns ett stort behov av att genomföra kvalificerade bostadsmarknadsanalyser både lokalt och regionalt som kan ge väl underbyggda svar på hur efterfrågestrukturerna ser ut både på lång och kort sikt.

Bostadsbyggande i länet

	Nybyggnad flerbostadshus 2016				Nybyggnad småhus 2016			Totalt
	Hyresrätt, privata hyresvärdar	Hyresrätt, allmännyttan	Bostadsrätt	Ändring av byggnad	Hyresrätt	Bostadsrätt	Eget ägande	
Falun		130	24		15	10	67	246
Borlänge			86	8		26	50	170
Rättvik	10	10	20		10	20	20	90
Leksand	8	40	10				25	83
Ludvika		45					10	55
Avesta	13	23						36
Mora		24					10	34
Orsa							15	15
Säter							15	15
Älvdalen		15						15
Malung-Sälen							10	10
Hedemora				6			3	9
Gagnef							4	4
Vansbro							2	2
Smedjebacken								0

Figur 5. Antal bostäder som enligt kommunernas bedömning kommer att påbörjas under år 2016.

Av länets 15 kommuner bedömde vid årsskiftet alla utom Smedjebacken att det skulle påbörjas byggnationer av bostäder under 2016. Antalet varierar dock från två småhus i Vansbro, till 246 bostäder av blandad form i Falun. Hälften av kommunerna planerar att bygga hyresrätter i allmännyttans regi, något som det finns stor efterfrågan på i många av kommunerna. Även småhus efterfrågas och 12 av 15 kommuner bedömde efter förra året att det skulle byggas allt mellan två och 92 nya småhus. Totalt antal nya bostäder som skulle påbörjas i länet under 2016 uppskattades till 784 st.

	Nybyggnad flerbostadshus 2017				Nybyggnad småhus 2017			Totalt
	Hyresrätt, privata hyresvärdar	Hyresrätt, allmännyttan	Bostadsrätt	Ändring av byggnad	Hyresrätt	Bostadsrätt	Eget ägande	
Borlänge		120	218				50	388
Ludvika		150	60				15	225
Falun	35	42	60				66	203
Rättvik	20	30	20		10	20	20	120
Leksand	10	30	10				35	85
Mora	54						10	64
Säter		37					15	52
Hedemora		30					3	33
Smedjebacken		30						30
Orsa							20	20
Gagnef							5	5
Malung-Sälen							5	5
Vansbro							2	2
Avesta								0
Älvdalen								0

Figur 6. Antal bostäder som enligt kommunernas bedömning kommer att påbörjas under år 2017.

Under 2017 är kommunernas bedömning att det kommer bli något mer bostadsbyggande, men förväntningarna varierar mycket även då: Från två småhus i Vansbro, till 388 bostäder av blandad form i Borlänge. Endast Älvdalen och Avesta tror inte att det kommer att byggas några nya bostäder inom kommunen under perioden. Även under 2017 planerar hälften av kommunerna att bygga hyresrätter i allmännyttans regi, varav några som inte planerade att bygga sådana under 2016 (Borlänge, Hedemora, Smedjebacken och Säter). Avesta, Smedjebacken och Älvdalen bedömer inte att det kommer att byggas några småhus under 2017, medan övriga kommuner förutspår att det kommer att byggas någonstans mellan två och 66 nya småhus. Totalt antal nya bostäder som kommunerna bedömer kommer att påbörjas i länet under 2017 uppskattades till 1232 st.

Faktorer som hämmar bostadsbyggandet



I bostadsmarknadsenkäten hade kommunerna möjlighet att ange de tre främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet. 11 av 15 kommuner svarade att höga produktionskostnader var en av dessa faktorer. Byggherrars brist på intresse att bygga, brist på detaljplaner på attraktiv mark, samt hårda lånevillkor både för privatpersoner och för större byggherrar var faktorer som för var och en nämndes i fyra av länets kommuner. De övriga faktorer som togs upp var i nedstigande ordning vikande befolkningsunderlag (tre kommuner), överklaganden av detaljplaner (två kommuner), svag andrahandsmarknad för bostäder (två kommuner), konflikter med allmänna intressen enligt plan- och bygglagen (en kommun) och svag inkomstutveckling för hushållen (en kommun).

Inga kommuner uppgav följande faktorer som hämmande för bostadsbyggandet:

- Att kommunen för närvarande inte strävar efter ökad befolkning
- Kommunens brist på intresse för att bygga
- Bullerproblem
- Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar
- Brist på byggarbetskraft
- Att kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar resurser för bostadsbyggande

Det allmännyttiga beståndet

Under 2015 hade mer än hälften av länets kommuner ett positivt nettotillskott av bostäder i allmännyttans bestånd. Framförallt genom nyproduktion, men också genom ändring av byggnad i några kommuner. Antalet bostäder som tillkom under året varierade från två i Malung-Sälen till 89 i Falun. Avesta, Leksand, Rättvik och Älvdalen hade ingen förändring i beståndet medan Hedemora och Vansbro sålde eller rev bostäder och totalt sett fick färre lägenheter i allmännyttans bestånd vid årets slut.

Nettoförändring	
Falun	89
Säter	44
Mora	27
Ludvika	25
Orsa	16
Gagnef	12
Borlänge	8
Smedjebacken	8
Malung-Sälen	2
Avesta	0
Leksand	0
Rättvik	0
Älvdalen	0
Vansbro	1
Hedemora	10

Nettotillskott
Ingen förändring
Nettoförlust

Figur 7. Nettoförändring i allmännyttans bestånd under 2015

Ändring i allmännyttans bestånd

	Nybyggnad	Ändring av byggnad	Sålda	Rivna
Falun	89			
Ludvika	27		2	
Säter	24	20		
Mora	22	5		
Orsa	16			
Gagnef	12			
Borlänge	8			
Smedjebacken	8			
Avesta				
Hedemora				10
Leksand				
Malung-Sälen		6		4
Rättvik				
Vansbro			1	
Älvdalen				

Figur 8. Ändring i allmännyttans bestånd 2015 genom nyproduktion, ändring av byggnad, sålda, eller rivna bostäder.

Malung-Sälen kommenterar ändring av byggnad med att de har omvandlat sex demensbostäder till trygghetsboende. Leksand har inte angett någon förändring, men kommenterar svaret med att de har sålt en lokalfastighet som var delvis outhyrd och nu ger möjlighet för köparen att ha egen verksamhet där. Falun har byggt 62 vanliga lägenheter i storlek ettor till treor och 27 studentlägenheter i storlek ettor och tvåor. Hedemora har rivit en byggnad som varit avställd under 10 år. Ludvika kommenterar sålda lägenheter med att en tidigare bostadsrättsförening bestående av villor nu säljs ut till hyresgästerna. Anledningen är att få kapital till att kunna möjliggöra nyproduktion. Vansbros motiv till att sälja en bostad var att förbättra bostadsföretagets soliditet och att göra det möjligt för fler att äga sin bostad.

För 2016 fanns det i några kommuner beslut om försäljning av någon del av det allmännyttiga bostadsföretagets bestånd. Det allmännyttiga bostadsföretaget i Gagnef planerar att sälja två lägenheter i en villa till kommunen, som köper villan för ombyggnad till bostäder för ensamkommande flyktingbarn. Borlänge har planer på att sälja av 253 bostäder, men vet inte vilken köpare bostäderna kommer att säljas till. Ludvika planerar att sälja 25 villor till privatpersoner och i Falun pågår diskussioner om möjligheter att sälja ut delar av allmännyttans bestånd.

Outhyrda lägenheter i allmännyttan

	Antal outhyrda lägenheter i det allmännyttiga bostadsföretaget 1 januari 2016	Är de outhyrda lägenheterna i allmännyttan ett problem?
Ludvika	96	Nej
Malung-Sälen	40	Ja
Orsa	40	Ja
Vansbro	14	Nej
Älvdalen	14	Ja
Avesta	0	
Borlänge	0	
Falun	0	
Gagnef	0	
Hedemora	0	
Leksand	0	
Mora	0	
Rättvik	0	
Smedjebacken	0	
Säter	0	

Figur 9. Visar antal outhyrda lägenheter som fanns i det allmännyttiga bostadsföretaget i kommunen 1 januari 2016 och om kommunerna bedömer att de outhyrda lägenheterna är ett problem.

Två tredjedelar av Dalarnas kommuner hade vid årsskiftet inga outhyrda lägenheter i det allmännyttiga bostadsföretaget. I de övriga fem kommunerna varierade det mellan 14 och 96 outhyrda lägenheter. Vansbro och Älvdalen hade vardera 14 outhyrda lägenheter. Vansbro menar att det beror på hög hyresnivå, fel geografiskt läge, samt kategoriboende och bedömer inte de outhyrda lägenheterna som ett problem, medan Älvdalen uppger att orsaken är låg efterfrågan och därför bedömer att de outhyrda lägenheterna är ett problem för kommunen.

Malung-Sälen och Orsa har vardera 40 outhyrda lägenheter i det allmännyttiga bostadsbeståndet och vid tidpunkten för enkätsvaren ansåg båda kommunerna att antalet var problematiskt. Orsa bedömer dock inte situationen på samma sätt idag, då det har visat sig att det föreligger ett renoveringsbehov för många av lägenheterna. I Malung-Sälen handlar det om att storlekarna på de lägenheter som finns och var de är lokaliserade inom kommunen inte överensstämmer med efterfrågan. I Orsa är problemet framför allt låg efterfrågan på treor och lägenheter som har flera trappor, vilket finns ledigt i beståndet idag.

I Ludvika kommuns kommunala bostadsbolag fanns i januari i år 96 outhyrda lägenheter. Kommunen bedömer dock inte detta som ett problem eftersom det är lägenheter som ska renoveras, 35 av lägenheterna är avställda på grund av vattenskador och stamrenoveringar. Det finns alltså inga tomma lägenheter utan orsak, det vill säga inga svåruthyrda lägenheter och kommunen har en bostadskö på ca 300 personer för centrumlägenheterna och 150 i de övriga områdena.

Bostadsförsörjning

Riktlinjer

	Senast antagna riktlinjer	Riktlinjer finns i ett särskilt program för bostadsfrågor	Riktlinjer finns i översiktsplanen	Riktlinjer finns i ett annat dokument	Kommunen har ej antagit riktlinjer
Leksand	2016	x			
Avesta	2015	x			
Rättvik	2015			x	
Ludvika	2013		x		
Säter	2013		x	x	
Falun	2011,2014	x	x		
Borlänge	2011	x			
Mora	2011	x			
Hedemora	2009		x		
Gagnef	2008	x			
Malung-Sälen					x
Orsa					x
Smedjebacken					x
Vansbro					x
Älvdalen					x

Figur 10. Riktlinjer för bostadsförsörjningen antagna av kommunfullmäktige.

Enligt lag 2000:1383 om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen genom att ta fram riktlinjer som ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Syftet med riktlinjerna ska vara att skapa förutsättningar för att alla grupper i kommunen ska ha tillgång till bra bostäder och för att främja att nödvändiga åtgärder för bostadsförsörjningen kan förberedas och genomföras. Riktlinjerna ska minst innehålla uppgifter om kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av kommunens bostadsbestånd, kommunens planerade insatser för att nå målen och hur kommunen tagit hänsyn till de nationella och regionala mål, planer och program som finns som är relevanta för bostadsförsörjningen. Vidare ska uppgifterna i riktlinjerna grundas på analys av kommunens demografiska utveckling, på den efterfrågan på bostäder som finns i kommunen och hur bostadsbehovet ser ut för särskilda grupper samt marknadsförutsättningar.

10 av länets kommuner har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen medan fyra kommuner inte har det. Leksand antog senast riktlinjer för bostadsförsörjningen 2016 medan Gagnef antog sina riktlinjer 2008.

Borlänge har som övergripande mål att vara en attraktiv och hållbar kommun att bo i och att skapa bra och trygga bostäder i goda boendemiljöer. Kommunen påpekar att klimatförändringar ställer krav på effektiv resursanvändning vid byggande, drift och underhåll. Vid nyproduktion och ombyggnationer är det viktigt att ta hänsyn till en rad frågor inom olika områden där de nämner bland annat miljö, integration, jämställdhet, socialt utsatta, kollektivtrafik och barnomsorg. I Falun är målet att detaljplaner för minst 100 bostäder ska antas varje år och minst 20 nya småhustomter ska kunna erbjudas tomtkön varje år. Minst 75 lägenheter i flerbostadshus ska också byggas varje år i kommunen. Falun-Borlänge regionen har också som gemensamt mål att städerna ska förtätas, i första hand i stadskärnorna och kring resecentrum. Det ska finnas en planberedskap för 500 lägenheter årligen i de båda kommunerna och en variation av upplåtelseformer ska eftersträvas, plus en blandning av arbetsplatser och bostäder. Kommunerna ska utveckla samarbetet om boendeplanering och marknadsföra FalunBorlänge som en bostadsort, med gemensam bostadsportal för bostadssökande och på sikt överväger de en gemensam bostadskö.

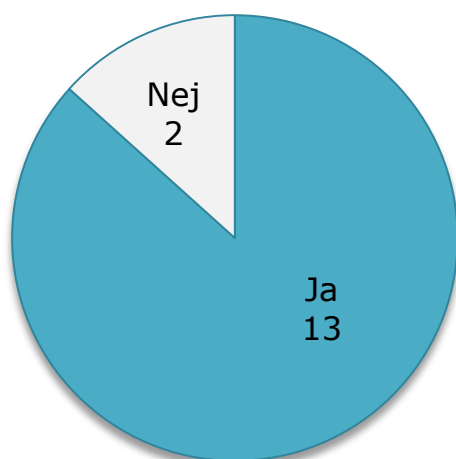
I Avesta är det övergripande bostadspolitiska målet att det ska finnas möjlighet att välja bostad både utifrån standard och geografiskt läge, det vill säga att bostadsbeståndet ska klara av att möta efterfrågan. Den politiska ambitionen att öka invånarantalet till 25000 personer fram till år 2020 betyder att kommunen behöver planera för en befolkningsökning så att det finns attraktiva boendialternativ som möter efterfrågan. Säters har i sin budget angett att det ska tillkomma 200 bostäder under mandatperioden 2015-2018, vilket finns med som mål i riktlinjerna. Leksand har som mål att bygga 500 lägenheter och 500 villor fram till 2025.

Ludvika tar under 2016 fram en bostadsutvecklingsplan som innehåller kommunens mål om ett varierat bostadsutbud som passar för olika livsfaser. Mora har som mål i sina riktlinjer att det ska påbörjas byggnationer av 20 nya lägenheter per år. Hedemoras tidigare mål är mycket allmänt formulerade och ska utvecklas vidare inom det nya bostadsprogrammet som beräknas antas under 2016. Rättvik håller på att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen och har som mål att prioritera byggnationer av lägenheter och tillkomst av anpassade lägenheter. De siktar även på att färdigställa centralt belägna områden för bostadsbyggande. I Gagnef håller ett nytt bostadsförsörjningsprogram på att tas fram av en arbetsgrupp inom kommunen. Där ska finnas delmål för utvecklingen av var och en av kommunens sju större tätorter, med förslag på områden för nyproduktion av bostäder.

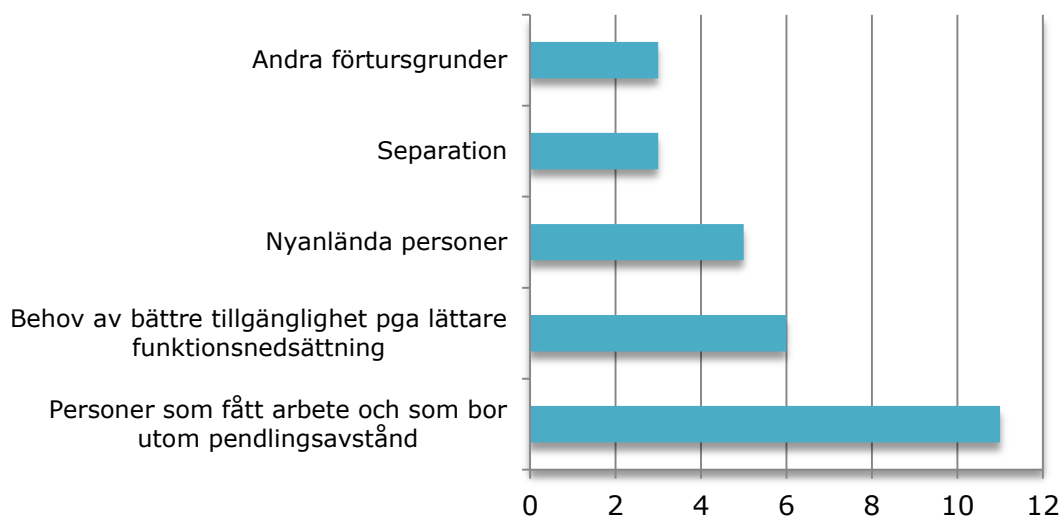
Malung-Sälen, Smedjebacken, Orsa, Vansbro och Älvdalen har inga riktlinjer för bostadsförsörjningen. Smedjebacken är dock på gång med ett bostadsförsörjningsprogram och i Orsa finns ett uppdrag att börja arbeta med ett bostadsförsörjningsprogram från och med hösten 2016.

Bostadsförsörjningssystem

Antal kommuner som tillämpar någon form av förturssystem för bostäder



Förtursgrunder i kommunerna



13 av länets 15 kommuner hade någon typ av förturssystem för bostäder under 2015 medan två kommuner inte hade det. Den vanligaste förtursgrunden var personer som fått arbete i kommunen och bodde utom pendlingsavstånd, 11 kommuner uppgav att det skälet hade använts för att få förtur. Sex kommuner gav förtur åt personer som hade behov av bättre tillgänglighet på grund av lättare funktionsnedsättning.

Nyanlända personer fick förtur i fem av länets kommuner, medan separation gav förtur i tre av kommunerna. Som andra förtursgrunder angavs kontakt via socialtjänsten, medicinska orsaker och personer som ville flytta på ett sådant sätt att den så kallade flyttkedjan främjades.

Inget försturssystem fanns i någon av kommunerna för:

- trångbodda familjer
- hushåll som av ekonomiska skäl måste flytta till en mindre bostad
- studenter
- hemlösa
- äldre

Kommunernas ägardirektiv

Vansbro har en allmännyttig stiftelse och de övriga 14 kommunerna har allmännyttiga bostadsföretag. Samtliga bostadsföretagen har någon form av ägardirektiv, där det äldsta är från 2001. Vilka frågor som tas upp i direktiven varierar. Samtidigt har det skett stora förändringar på bostadsmarknaden under senare år. Olika gruppers efterfrågan på bostäder har förändrats, antalet nyanlända har ökat och kommunens ansvar för bostadsförsörjningen har förtydligats i nya förordningar. Detta gör att det finns behov av att kommunerna successivt ser över sina ägardirektiv och fortsätter att utveckla samarbetet kring dessa frågor. Bostadsförsörjningen är en viktig utgångspunkt för kommunens utveckling och konkurrenskraft.

Länsstyrelserna har tagit fram en rapport om ägardirektiv till allmän nytta, som handlar om kommunens styrning av sina bostadsbolag:

- Det är bra att kommunen är tydlig med vilken roll för bostadsförsörjningen de vill att bolaget ska ha, speciellt nu när behovet av förändringar är stort.
- Det finns ett stort utrymme för tolkning av allmännytta kontra affärsmässighet, som kan behöva diskuteras och kommas överens om.
- Bolaget kan vara en viktig aktör för att motverka diskriminering och segregation samt att skapa tillgänglighet, jämställdhet, integration och trygghet på ett bra sätt. Även barnens perspektiv är viktiga för hur deras rättigheter och behov ska tillgodoses.
- Hyresgästernas inflytande genom insyn och delaktighet skapar tillit, trygghet och stolthet för det egna bostadsområdet och synen på kommunen som attraktiv bostadsort.
-

- Hur bostadsbolagen tar sig an byggande och renovering är av avgörande betydelse för om ekonomiskt svaga grupper kan få sina bostadsbehov tillgodosedda.
- Kommunens tydlighet om vilka särskilda behov olika grupper har, skapar möjlighet för att tillgodose bostadsbehoven hos de som har svag ställning på bostadsmarknaden.
- Bolagen har en central roll att spela för att få fram bostäder som tillgodoser efterfrågan från nyanlända flyktingar, inklusive ensamkommande barn.
- I en uthyrningspolicy kan kommunen se till så att de krav som ställs på dem som vill hyra en bostad är rimliga. Dessa krav är också en förutsättning för att hushåll med svag ekonomi, men med betalningsförmåga och betalningsvilja ska kunna få en bostad.
- Ett fungerande samarbete mellan socialtjänsten och det allmänna bostadsbolaget är en nyckelfaktor i arbetet med att motverka hemlöshet och underlätta inträdet på bostadsmarknaden för ekonomiskt svaga hushåll.

Länsstyrelsen ser ett behov av att lyfta frågor om kommunernas ägardirektiv i dialogerna om bostadsmarknaden i länet. Det är intressant att kommuner och bostadsbolag tillsammans lyfter fram och diskuterar goda exempel som stöd för att utveckla direktiven som en del av utvecklingen av bostadsmarknaden i Dalarna.

Referenser

Bostadsmarknadsenkäten 2016

2016 års kommunbesök i bostadsfrågor:

Avesta kommun

Orsa kommun

Rättviks kommun

Smedjebackens kommun

Älvdalens kommun

Statistiska centralbyrån (SCB) Statistikdatabasen, Boende byggande och bebyggelse, Nybyggnad av bostäder

SFS nr: **2016:38**. Lag om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. Arbetsmarknadsdepartementet

SFS nr: **2016:39**. Förordning (2016:39) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. Arbetsmarknadsdepartementet

SFS nr: **2016:40**. Förordning om fördelning av anvisningar till kommuner. Arbetsmarknadsdepartementet

SFS nr: **2000:1383**. Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Socialdepartementet

