



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

# Bostadsmarknadsanalys

Västra Götalands län 2014

Länsstyrelserna har i uppdrag att göra analyser av utvecklingen på bostadsmarknaden i sina län samt hur kommunerna lever upp till sitt ansvar för bostadsförsörjningen (SFS 2011:1160). Rapporten riktar sig till kommunerna och andra aktörer som verkar på länets bostadsmarknad. Länsstyrelsens förhoppning är att rapporten kan utgöra ett planeringsunderlag för kommuner och aktörer. Som grund för arbetet finns en nationell modell som utarbetats av Boverket och länsstyrelserna. Mot bakgrund av att länet har ett mycket stort antal kommuner, klart flest i landet, är ambitionen att bryta ned analysen i länets fyra delregioner: Fyrbodal, Göteborgsområdet, Sjuhärad och Skaraborgsregionen.

Redovisningen bygger bland annat på uppgifter som kommunerna lämnat i bostadsmarknadsenkäten (BME), vilken Boverket och länsstyrelserna samlar in årligen. I enkäten ger kommunerna sin bild över aktuellt läge och sin bedömning över utvecklingen. Länsstyrelsen vill framföra ett särskilt tack till kommunerna som visat stort engagemang i att besvara enkäten.

Rapporten utgör Länsstyrelsens redovisning av uppdraget till Boverket och i förlängningen till regeringen.

Rapportnr: 2014:47

ISSN: 1403-168X

Rapportansvarig: Göran Carlsson , Torbjörn Sahl och Jacob Hellström

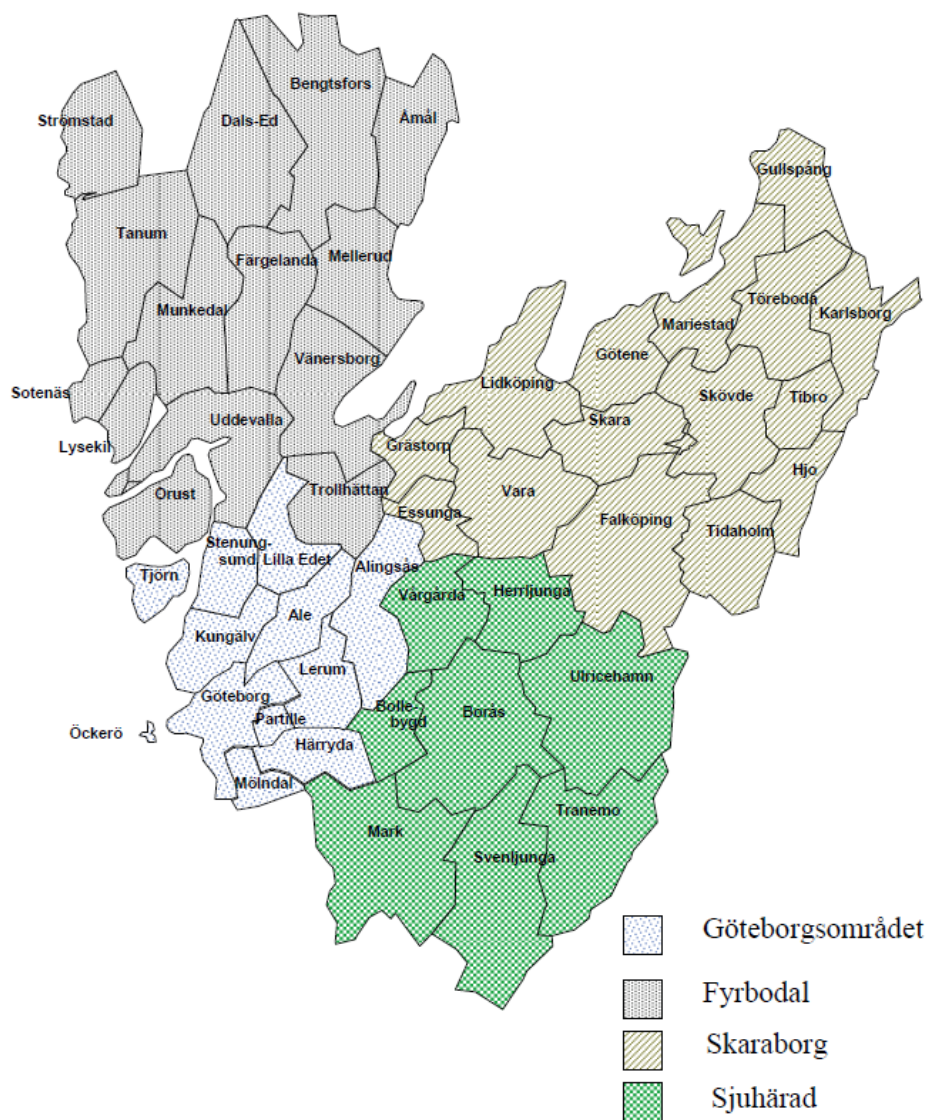
Foto: s 8, 15, 32, 47, 64, 68 Anja Hellström, s 28 Göran Carlsson, s 11 Torbjörn Sahl, s 65 regeringskansliet

Omslagsfoto: Anja Hellström

Utgivare: Länsstyrelsen i Västra Götalands län, samhällsbyggnadsenheten

Rapporten finns som pdf på [www.lansstyrelsen.se/vastragotaland](http://www.lansstyrelsen.se/vastragotaland) under Publikationer/Rapporter.

# Översikt Västra Götalands län





## Förord

---

Västra Götalands län är ett attraktivt län att flytta till och bo i. Befolkningen ökar, nu gäller det att planera och bygga för nya invånare. Utmaningen är att erbjuda invånare – de som redan bor här och de som vill flytta hit – det goda boendet.

Med denna positiva utgångspunkt blir bostadsfrågan en nyckelfråga för kommunernas och länets utveckling. Bostadsfrågorna är viktiga och grundläggande för samhällsutvecklingen och länets tillväxt. För att vara en fortsatt attraktiv boende- och arbetsmarknad krävs att ett bra utbud av olika bostäder kan möta efterfrågan och behov. Aktörer måste samverka, vara villiga att ta risker och investera i bostadsmarknaden.

Det goda livet bygger på att ha tillgång till bra bostäder i ett välfungerande samhälle. Där människors behov av standard, trygghet, kulturutbud med mera kan mötas. Att ha en egen bostad är centralt för den enskilde individens trygghet och för den egna utvecklingen.

Västra Götalands län står inför fortsatta utmaningar. Länsstyrelsen vill tillsammans med andra aktörer inspirera och medverka i arbetet för ett hållbart samhällsbyggande. Syftet med rapporten är att redovisa och analysera valda perspektiv på bostadsmarknaden. På det sättet vill vi bidra med ett regionalt underlag inför fortsatta konstruktiva samtal om nödvändiga åtgärder för en bättre fungerande bostadsmarknad. Särskilt vill vi betona vikten av att kommunerna bedriver en strategisk boendeplanering och arbetar regionalt med bostadsfrågorna.

Göteborg i juni 2014

Christer Abrahamsson

Samhällsbyggnadsdirektör

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>9</b>
<b>Befolkningsökningen i länet högre än på 20 år! .....</b>	<b>12</b>
Fortsatt befolkningsökning i länet .....	12
Befolkningsprognos 2013–2025 .....	13
<b>Underskott på bostäder .....</b>	<b>16</b>
Underskott på bostäder i 34 kommuner .....	16
Underskott av såväl hyres-, bostads- som äganderätter .....	17
Särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden .....	18
Nyanländas situation på bostadsmarknaden har förvärrats.....	19
Hemlöshet.....	21
<b>Färdigställda bostäder på väg upp .....</b>	<b>29</b>
Antalet färdigställda bostäder ökar .....	29
Hyresrättens andel av årets färdigställande ökar.....	30
<b>Påbörjandet av nya bostäder har ökat marginellt i länet .....</b>	<b>33</b>
Bostadsbyggandet behöver öka ytterligare kommande år.....	33
Påbörjande av nyproduktionen stabiliserades 2013 .....	34
Visst tillskott av nya bostäder sker i samband med ombyggnad .....	37
Kommunerna planerar och förutser ett ökat bostadsbyggande 2014-2015 .....	37
<b>Ny lagändring förtydligar kommunernas ansvar att anta riktlinjer för bostadsförsörjningen! .....</b>	<b>48</b>
Förtydligad lagstiftning .....	48
Bostadsplaneringens koppling till plan- och bygglagen .....	49
Arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen .....	49
Samråd mellan olika kommuner vid planeringen för bostadsförsörjningen.....	55
Framtida utmaningar .....	57
<b>Obebyggda byggrätter.....</b>	<b>60</b>
Regeringsuppdrag.....	60
Bristande kunskaper om obebyggd planlagd mark .....	61
<b>Insatser för ökat bostadsbyggande .....</b>	<b>65</b>
Regeringens arbete för en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad.....	65
Många belyser bostadsproblemen.....	66
<b>Länsstyrelsen stöder kommunerna! .....</b>	<b>69</b>
Bostadsmarknadsenkät (BME) och bostadsmarknadsanalys (BMA).....	69
Konferenser, seminarium och kommunbesök.....	69

Det kontinuerliga arbetet inom fysisk planering .....	69
Stöd för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden .....	70
Ekonomiska stöd .....	70
Projekt .....	70
Uppdrag och arbetsområden som rör boendefrågan .....	70
<b>Käll- och litteraturförteckning .....</b>	<b>72</b>





## Sammanfattning

---

Under år 2013 ökade befolkningen i Västra Götalands län med närmare 15 000 personer, det är den största ökningen på 20 år. Befolkningsökningen fortsätter vara påtaglig i och kring Göteborg, men även på många andra håll i länet växer befolkningen. Samtidigt är det också så att befolkningen minskar i knappt en tredjedel av länets 49 kommuner.

Befolkningsutvecklingen bidrar till påfrestningar på länets bostadsmarknad. Totalt redovisar nu 34 kommuner underskott på bostäder. Det är fler än tidigare år. Problemet med för få bostäder drabbar hela bostadsmarknaden, men framförallt drabbar det underprivilegierade grupper och hushåll som är nya på bostadsmarknaden. Länsstyrelsen konstaterar att nyanlända, ungdomar och personer utanför den ordinarie bostadsmarknaden är grupper som har det särskilt svårt på bostadsmarknaden.

Ambitionerna har höjts i arbetet för att motverka hemlöshet. Flera olika situationer för individer kan leda till hemlöshet vilket kräver skilda insatser. Kommunerna arbetar med många åtgärder på den sekundära bostadsmarknaden. Nya metoder prövas, bl.a. Bostad först, där individen genom eget hyreskontrakt anses ha större möjlighet att förändra sitt liv.

Bostadsbyggandet varierar kraftigt mellan åren. Efter en period med mycket låga tal i slutet av 2000-talet har antalet färdigställda bostäder i länet ökat påtagligt de senaste två åren. År 2013 blev nära 5 300 bostäder klara, varav huvuddelen eller 65 % kom till i storstadsområdet.

Åren 2011-2013 stabiliserades nivån på påbörjade bostäder till mellan 4 300 och 4 600 årligen. Det finns en optimism hos kommunerna, som inför 2014 förväntar en ökning till närmare 6 300 byggstartade bostäder. Fördelningen mellan upplåtelseformerna bedöms till omkring 40 procent hyresrätter, en något lägre andel bostadsrätter medan nivån på villabyggandet kan hamna på cirka 20 %. Kommunerna ser dock många hinder, både sådana som man kan påverka själva men även hinder som man inte råder över. Aktörer, både på nationell och regional nivå, gör analyser över utvecklingen och lägger fram rapporter där det framkommer både en optimism för ökat byggande, men andra ser problem och gör mer återhållsamma prognoser. En förutsättning för en positiv utveckling i länet är att bostadsbyggandet kan ta ytterligare fart. Aktörer som verkar på olika delar av länets bostadsmarknad behöver öka samverkan och fatta strategiska beslut som kan leda till framsteg.

Ny lagändring förtydligar kommuneras ansvar att anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska numera alltid ges tillfälle att yttra sig vid kommuneras planering och samråd med berörda kommuner ska alltid ske. Lagändringen innebär också ett förtydligande av vad riktlinjer minst ska innehålla. 27 av länets 49 kommuner har riktlinjer för bostadsförsörjningen och endast 20 kommuner har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen under nuvarande mandatperiod. Även om flera kommuner har pågående arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen anser Länsstyrelsen att arbetet med riktlinjer måste bli bättre. 18 av länets 49 kommuner uppger att man har samråd mellan olika kommuner vid planering för bostadsförsörjningen. Med tanke på underskottet av bostäder i länet och ett ökat behov av mel-

lankommunal samverkan så är det anmärkningsvärt att samråd inte sker i större utsträckning.

I rapporten *Obebyggda Byggrätter- viss icke-ianspråktagen mark för bostadsändamål i tio kommuner i Västra Götaland* konstaterar Länsstyrelsen att det finns outnyttjad detaljplanelagd mark för bostadsändamål i flera kommuner. Rapporten visar att hälften av kommunerna har bristande kunskaper om planlagd mark för bostadsändamål som är obebyggd men att alla kommuners planreserver kommer att genomföras inom fem – tio år. Orsakerna till varför vissa områden är obebyggda är bland annat att byggherrar inte får ekonomisk bärighet i sina projekt, att planerade bostäder inte motsvarar kommuninvånarnas behov, att utbyggnaden sker etappvis och att äldre detaljplaner är för detaljerade för att kunna genomföras med dagens krav.

Regeringen har bedrivit ett omfattande reformarbete inom lagstiftningen under senare år för att få till stånd förändringar som leder till ökat bostadsbyggande. Aktörer har också sökt göra genomlysningar av problem inom byggsektorn och förslagit en rad ändringar, främst i regelverken.



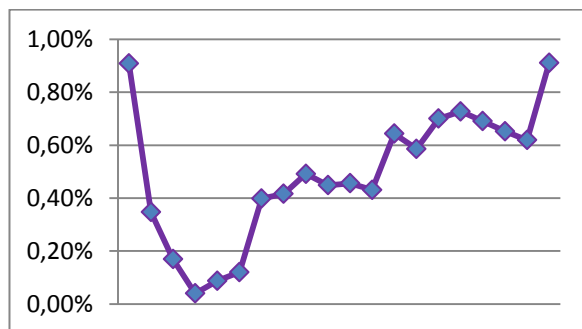
## Befolkningsökningen i länet högre än på 20 år!

Under år 2013 ökade befolkningen i länet med närmare 15 000 personer, det innebär en ökning på 0,91 procentenheter, vilket således är den största ökningen sedan 1994. Befolkningsökningen fortsätter vara påtaglig i och kring Göteborg, men i även många mindre kommuner i andra delar av länet växte befolkningen ifjol. Befolkningen ökade i 35 kommuner och minskade i 14 kommuner.

### Fortsatt befolkningsökning i länet

Befolkningen i länet uppgick vid årsskiftet till drygt 1,615 miljoner invånare. Det betyder att befolkningen i länet fortsätter öka. Befolkningen ökade under 2013 med nästan 15 000 invånare (en ökning med 0,91 procent). Det är högre än under 2012, då befolkningen ökade med knappt 10 000 invånare (eller 0,62 procent). Årets befolkningsökning är den procentuellt högsta på 20 år (1994 var den procentuella ökningen också 0,91 procent).

Diagram. Årlig befolkningsökning i procent, Västra Götalands län, 1994-2013.

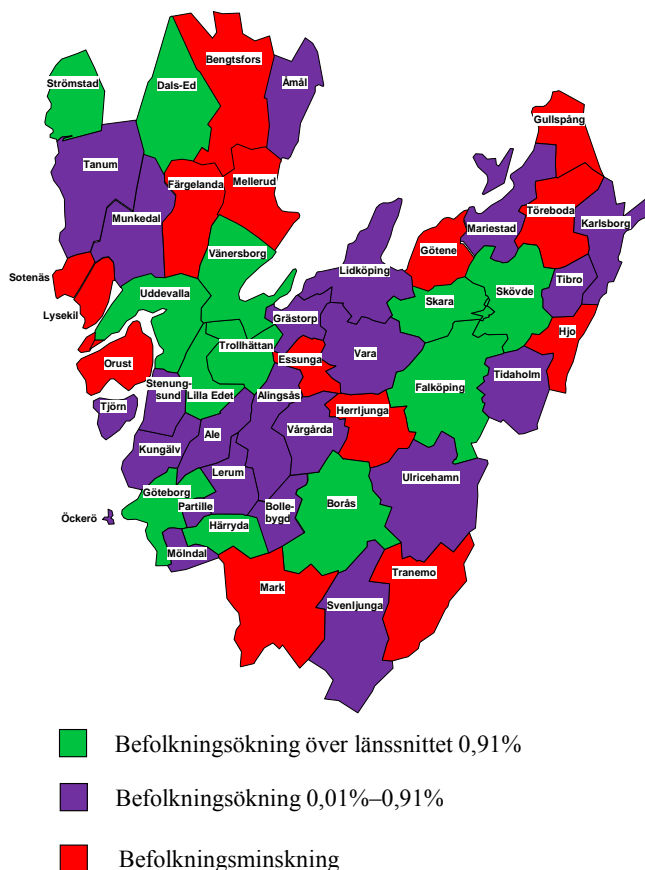


Källa: www.scb.se, 2013-05-29 / Regionfakta, 2014-04-24

Befolkningen ökar i och kring Göteborg, men befolkning växer också på andra håll i länet. Tolv kommuner ökade sin befolkning mer än länsgenomsnittet (0,91 procent). Av dessa ligger fem kommuner i Fyrbodalen, tre i Skaraborg respektive Göteborgsområdet och en i Sjuhärad. Allra störst procentuell ökning hade Lilla Edet, Skara och Dals-Ed.

En stor förklaring till befolkningsökningen i länet, och inte minst i vissa kommuner, är det positiva flyttningsnettot mellan in- och utvandring. I länet slutade flyttningsnettot 2013 på drygt 10 000 personer. De tre största grupperna som flyttade till Sverige 2013 var svenskar, somalier och syrier.

Karta. Befolkningsförändring, 2013.



Källa: SCB, 2014-04-24.

### Befolkningsprognos 2013–2025<sup>1</sup>

Västra Götalandsregionens befolkningsprognos visar att befolkningen i Västra Götaland beräknas bli 1,740 miljoner invånare år 2025. Det är en ökning med 140 000 personer och en årlig befolkningstillväxt på 0,6 procent. Den är koncentrerad till Göteborgsregionen, och viss tillväxt i Sjuhärad samt nästan oförändrad befolkning i Fyrbodalen och Skaraborg. Göteborgsregionens dominans ökar därmed. Ökningen är i länet dock något lägre än i riket.

Den procentuellt största ökningen under perioden 2010 – 2020 förväntas att ske i kommunerna Ale, Göteborg, Partille, Kungälv, Hälaryda och Strömstad. Den största minskningen beräknas i Dals-Ed.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Västra Götalandsregionen, *Befolkningsprognos Västra Götaland 2013–2025*, Fakta & Analys 2013:2.

<sup>2</sup> Under 2013 var Dals-Ed en av de tre kommuner där befolkningen procentuellt ökade mest, vilket understryker att detta enbart är prognoser och att utvecklingen kan bli annan.

Ökningen är ett resultat av högt barnafödande. Det beror dels på att de stora kullarna födda runt 1990 kommer upp i barnafödande ålder inom några år, dels på en fruktsamhetsnivå som idag är bland de högsta i Europa. Under de närmaste åren förväntas också invandringen var hög. Det beror främst på bedömningen om en ökad asylinvandring, huvudsakligen från Syrien.

De kommuner som ökar mest finns i områden med differentierade arbetsmarknader, medan de som minskar finns längre från sådana områden. Pendlingsmöjligheter och goda livsmiljöer i övrigt är också viktiga för en Orts attraktivitet.

Antalet barn och ungdomar ökar, men den största ökningen beräknas i åldersklassen 65 år och äldre. Sammantaget innebär utvecklingen en ökad försörjningskvot,<sup>3</sup> från en nivå idag på 71 personer per 100 personer till 78 personer år 2025. Färre ska alltså försörja fler. Försörjningskvoten bedöms dock öka mer i riket än i Västra Götalands län, vilket förklaras av att befolkningen i Västra Götalands län är yngre än i riket totalt. Antalet personer i yrkesaktiv ålder (20–64 år) kommer bara öka i Göteborgsområdet, medan övriga delregioner kommer att ha en minskande befolkning i dessa åldrar. Detta kan innebära en belastning för ekonomin i många kommuner.

Den prognosticerade befolkningsförändringen kommer att leda till fortsatta påfrestningar på länets bostadsmarknad. Det medför att aktörerna, särskilt kommunerna som har ansvar för bostadsförsörjningen, måste öka ansträngningarna för att möta redan kända bostadsbehov, men också nya som uppkommer som följd av ökad befolkning.

---

En förklaring till Dals-Eds ökning kan vara att asylsökande som fått uppehållstillstånd valt att bo i kommunen. Västra Götalandsregionen pekar i sin prognos på att bedömningen av utrikes flyttningar har en hög grad av osäkerhet och att utvecklingen kan variera kraftigt från år till år.

<sup>3</sup> Försörjningskvot är antalet personer i åldersgrupperna 0–19 år samt 65 år och äldre i relation till åldersgruppen 20–64 år.

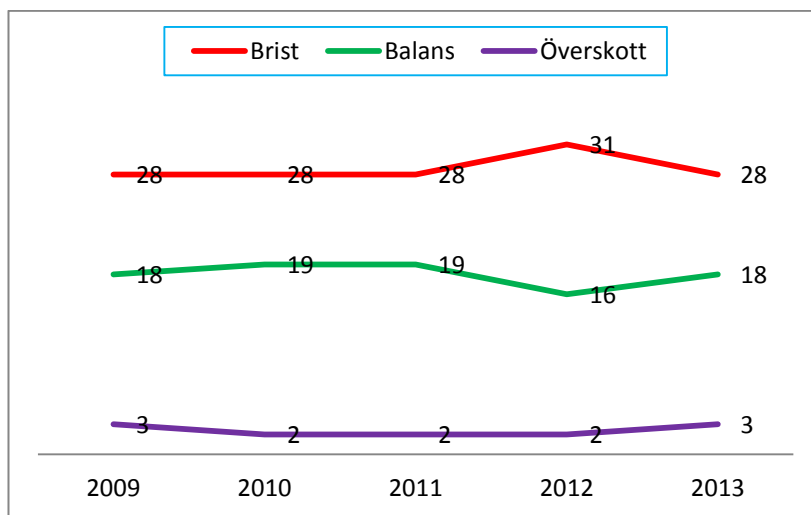






De senaste fem åren där innan, 2009–2013, har antalet kommuner som bedömt att man har en brist på bostäder legat mellan 28–31 kommuner.

Diagram. Bostadsmarknadsläget i kommunen, 2009–2013.



På fem års sikt bedömer drygt hälften (19 kommuner) av de 34 kommuner som idag har underskott på bostäder att underskottet kommer att minska. Av de kommuner som angett att man har balans på bostadsmarknaden i år, bedömer nästan alla att man kommer att ha balans även om fem år.<sup>5</sup>

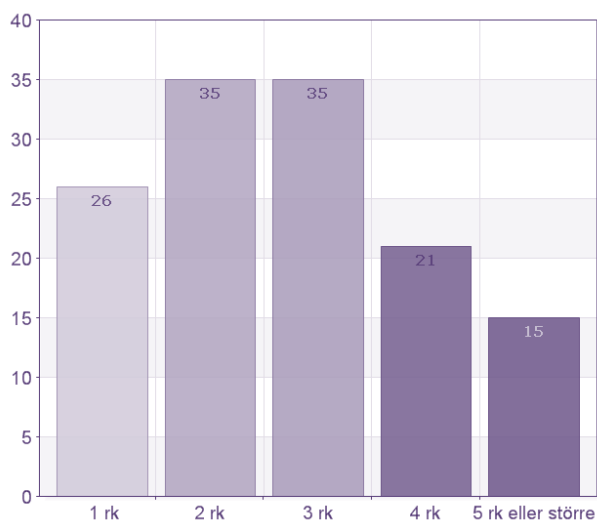
### Underskott av såväl hyres-, bostads- som äganderätter

Underskottet av bostäder gäller såväl hyres-, bostads- som äganderätter, men underskottet på hyresrätter är det som kommunerna de senaste åren lyft fram i BME.<sup>6</sup> I årets BME gör kommunerna bedömningar av vilka bostäder som behövs uppdelat på upplåtelseform och bostadsstorlek. Vad gäller hyresrätter är det framförallt 2–3 rum och kök som saknas, men även mindre och större hyresrätter behövs.

<sup>5</sup> Två kommuner bedömer att ett underskott kommer att uppstå till 2019.

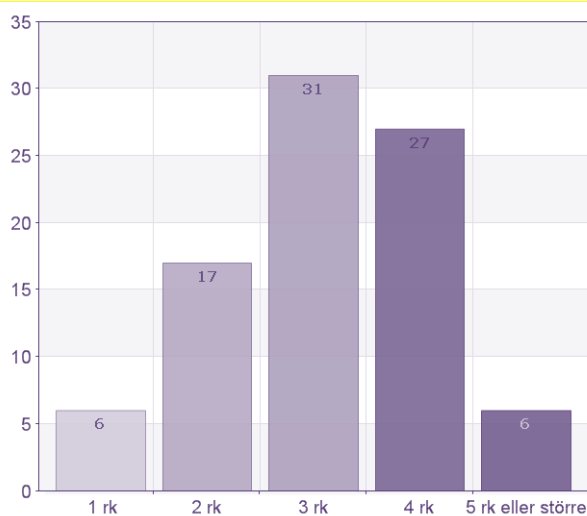
<sup>6</sup> Ifjol bedömde 46 kommuner att man hade brist på hyresrätter. Mellan 2009 – 2013 var det aldrig färre än 41 kommuner som bedömde att det var brist på just hyresätter. Antalet kommuner som angett brist på bostadsrätter har under samma period legat på ca. 20 kommuner. Fram till 2013 var det också ca. 20 kommuner som bedömde att man hade brist på äganderätter, men 2013 sjönk den siffran rejält.

Diagram. Kommunernas bedömning av vilka storlekar på hyresrätter som behövs.



När det gäller bostadsrätter är det snarare lite större lägenheter som fattas. Det är framförallt 3–4 rum och kök som kommunerna bedömer att det behövs fler av.

Diagram. Kommunernas bedömning av vilka storlekar på bostadsrätter som behövs.



### Särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden

Behovet av bostäder beror i stort på befolkningsutvecklingen, konjunkturen, hushållsbildningen, olika behov i olika skeden av livet samt hushållens inkomster och kostnader för boendet. Behoven och förutsättningarna ser olika ut för olika grupper på bostadsmarknaden. Medelålders och äldre som söker en mindre bostad tvingas kanske mot sin vilja att bo kvar i ett för stort hus som man har svårt att ta hand om eller som upplevs som otillgängligt. Stora barnfamiljer tvingas leva i trångboddhet. Studenter måste välja utbildningar och utbildningsorter efter möjligheten att hitta boende. Oavsett problem är det bekymmersamt att det finns ett så omfattande underskott på bostäder i länets kommuner.

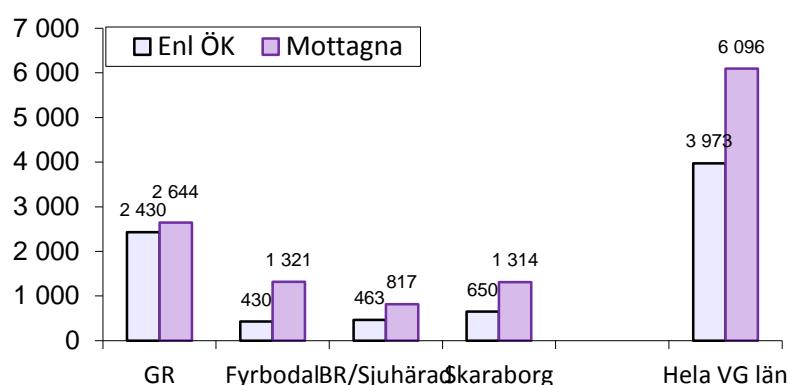
Hårdast slår bostadsbristen mot hushåll som är nya på bostadsmarknaden. Personer som kanske saknar eget kapital för att kunna köpa en bostad, saknar tillräckligt många år i bostadskö eller har för svag inkomst för att få tillgång till en hyresrätt. Nyanlända personer fyller ofta samtliga dessa kategorier, men även ungdomar och personer utanför den ordinarie bostadsmarknaden är grupper som har det särskilt besvärligt på bostadsmarknaden.

Det är i detta sammanhang viktigt att uppmärksamma kvinnor och mäns olika möjlighet att göra sig gällande på bostadsmarknaden. Kvinnor och män är ute på arbetsmarknaden i ungefär lika stor utsträckning i Sverige. Men kvinnorna arbetar mer deltid och har oftare osäkra anställningar. Kvinnor har också lägre löner än män. Tre av fyra ensamstående föräldrar är kvinnor. De ensamstående kvinnorna är inte bara fler, de har även i genomsnitt fler barn än de ensamstående männen,<sup>7</sup> vilket innebär ett behov av större – och därmed inte sällan också dyrare – lägenheter. Sammantaget innebär detta att kvinnor i flera fall har sämre möjlighet att hävda sig, och få sina bostadsbehov tillgodosedda, än vad män har.

### Nyanländas situation på bostadsmarknaden har förvärrats<sup>8</sup>

I 2012 års bostadsmarknadsanalys uppmärksammade Länsstyrelsen nyanländas situation på bostadsmarknaden.<sup>9</sup> Sedan dess har läget förvärrats för gruppen. Västra Götalands län tog emot sammanlagt 6 084<sup>10</sup> nyanlända under 2013, vilket nästan är en fördubbling i jämförelse med 2012.<sup>11</sup>

Diagram. Mottagande och överenskommelser per delregion och totalt 2013.



Såväl landets som länets mottagande 2013 var väsentligt större än 2012 och det största sedan 1994, då stora flyktingströmmar kom från före detta Jugoslavien. En kraftigt bidragande orsak till det stora mottagandet är läget i Syrien. Situationen i världen, och framför allt i Syrien innebär att det höga antalet nyanlända till länet

<sup>7</sup> SCB, 2014-05-09.

<sup>8</sup> En nyanländ person är någon som är mottagen i en kommun och har beviljats uppehållstillstånd för bosättning på grund av flyktingskäl eller andra skyddsskäl. Även anhöriga till dessa personer anses vara nyanlända. En person anses vara nyanländ under tiden som hen omfattas av etableringsinsatser, det vill säga två år.

<sup>9</sup> Länsstyrelsen i Västra Götalands län (2012:59), *Bostadsmarknadsanalys – Västra Götalands län 2012*.

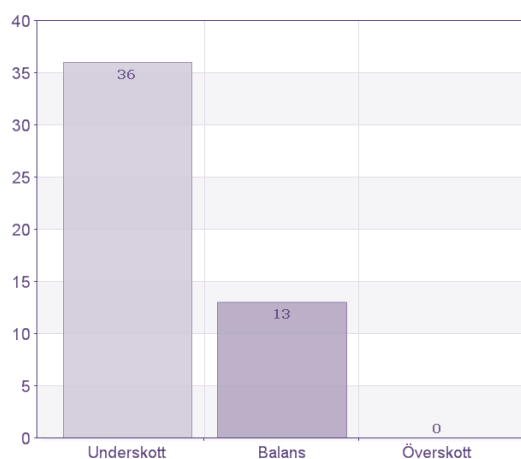
<sup>10</sup> Baserat på Migrationsverkets helårsstatistik för 2013.

<sup>11</sup> Det totala mottagande i länet 2012 uppgick till 3142 nyanlända.

förväntas fortsatta. Länstalet för mottagandet 2014, det vill säga planeringstalet för 2014, är 7864. På både regional och lokal nivå finns ambitionen att öka befolkningen men för att de som flyttar in i länet ska kunna vara resurser och bidra till länets utveckling behöver de någonstans att bo.

Att bostadssituationen för gruppen nyanlända förvärrats märks av kommunernas svar i årets BME. För varje år anger fler och fler kommuner i BME att nyanlända personer, som har fått uppehållstillstånd, har det svårt på bostadsmarknaden.<sup>12</sup> Två tredjedelar av länets kommuner bedömer nu att det finns ett underskott på bostäder för nyanlända personer.

Diagram. Kommunernas bedömning av utbudet på bostäder för nyanlända personer.



Till följd av det blir nyanlända kvar på anläggningsboenden (ABO) längre tid. Detta försvårar den enskildes möjligheter till snabb etablering. Vidare skapar det större påfrestningar på de kommuner där en stor andel av de asylsökande befinner sig, samt förvärrar platsbristen på Migrationsverkets anläggningsboenden.<sup>13</sup>

Kommunerna har ansvar för bostadsförsörjningen och ska vid behov ge praktisk hjälp vid bosättning. Kommunerna arbetar på olika sätt för att säkerställa att det finns bostäder för nyanlända personer. Vanligast är att man samarbetar med det allmännyttiga bostadsföretaget, men flera kommuner samarbetar också med privata hyresvärdar. Trots kommunernas insatser saknas det bostäder till nyanlända. I BME svarar kommunerna på varför det saknas lägenheter för nyanlända. Främst lyfter kommunen underskottet på hyresrätter, men också bristen på stora lägenheter. Problem kopplade till underskottet på bostäder är betydligt vanligare än problem kopplade till hyresvärdars krav eller eventuella ovilja att ta emot stora barnfamiljer.

I bostadsmarknadsanalysen 2012 betonade Länsstyrelsen vikten av att kommuner fattar följdbeslut om tillgängliga bostäder kopplade till sitt mottagande av nyanlända. Även att man arbetar strategiskt mot segregation och trångboddhet och att uppmärksamma gruppen mer i kommunens strategiska boendeplanering framhölls. Det här är insatser som är lika relevanta nu som då. Vad gäller det sist-

<sup>12</sup> I BME 2013 angav 22 kommuner att nyanlända är en grupp som har det särskilt svårt på bostadsmarknaden, året där innan var det 15 kommuner som gjorde samma bedömning.

<sup>13</sup> Arbetsförmedlingen, *Arbetsförmedlingens återsrapportering 2012 – Etablering av vissa nyanlända, bosättning.*

nämnda kan Länsstyrelsen fortfarande konstatera att riktlinjer för bostadsförsörjningen sällan innehåller tydliga mål och åtgärder inriktade specifikt på gruppen nyanlända. Tydliga kopplingar till nationella och regionala mål inom området finns heller inte med särskilt tydligt i kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen, trots att det är något som lyfts av regeringen.

*I enlighet med vad Boverket har föreslagit anser regeringen att det ska framgå av riktlinjerna hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för kommunernas arbete med bostadsförsörjningen. /.../ Det kan också finnas mål inom andra områden, på såväl nationell som regional nivå, som påverkar kommunernas bostadsförsörjning t.ex. nationella integrationspolitiska mål, ansvar på regional nivå för integration och bosättning för nyanlända flyktingar och deras anhöriga.<sup>14</sup>*

I den utvärdering av riktlinjer för bostadsförsörjningen som Stockholms Stadsmission gjorde i sin hemlöshetsrapport 2013 studerades totalt 51 kommuner i Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö. Tolv av dessa kommuner ligger i Västra Götalands län.<sup>15</sup> Även i den analysen framgår det att nyanlända flyktingar är ganska osynlig grupp i kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen:

*En handfull kommuner har i sina riktlinjer tydliga hänvisningar till flyktingar eller ensamkommande flyktingungdomar.<sup>16</sup>*

Glädjande är ändå att länets största kommun, Göteborgs Stad, i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen<sup>17</sup> som nu är på remiss skriver att strategier för särskilda insatser för nyanlända flyktingar, främst för barnfamiljer, håller på att utarbetas. Den typen av strategisk boendeplanering bidrar till att nyanlända flyktingars tuffa situation på bostadsmarknaden synliggörs och i förhoppningsvis underlättas, trots det allmänna underskott på bostäder som finns i många kommuner.

## Hemlöshet

Regeringen höjde 2007 ambitionsnivån för att bekämpa hemlösheten. Då lades en strategi fast för att öka samarbetet med syfte att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.<sup>18</sup> I december 2012 tillsatte regeringen en nationell

---

<sup>14</sup> Regeringen, prop. 2012/13:178, *En tydligare lag om kommuneras bostadsförsörjningsansvar*, sida 16.

<sup>15</sup> Det är samtliga kommunerna i Göteborgsregionen (GR) i Västra Götalands län. Kungälv (Hallands län) studerades också av Stockholms Stadsmission.

<sup>16</sup> Stockholms Stadsmission, *Hemlös 2013*, hemlöshetsrapport, fjärde årgången, tema bostadsförsörjning, sida 26.

<sup>17</sup> Göteborgs Stad, *Bostadsförsörjning i Göteborg – nuläge och framtida inriktning*, remission, mars 2014.

<sup>18</sup> <http://www.regeringen.se/sb/d/7487/a/76298>

samordnare för hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.<sup>19</sup> Arbetet med den tidigare hemlöshetsstrategin hade lett fram till ett förbättrat kunskapsunderlag i arbetet med hemlöshet. Nu avsåg regeringen utveckla statens stöd till huvudmännen i syfte att sprida den kunskap som tagits fram.

Den nationelle samordnaren ska ge kommunerna stöd med att skapa en långsiktig hållbar struktur och fungerande rutiner i arbetet med att motverka hemlöshet. Vräkningar av barnfamiljer utgör ett särskilt fokusområde i samordnarens uppdrag.



#### Fyra hemlöshetssituationer

- 1) *Akut hemlöshet.* En person som är hänvisad till akutboende, härbärke, jourboende, skyddad boende (exempelvis kvinnojourer) eller sover utomhus eller i offentliga utrymmen.
- 2) *Institutionsvistelse och kategoriboende.* En person som ska skrivas ut från anstalt, institution eller liknande inom tre månader, men som inte har någon egen bostad ordnad.
- 3) *Boendelösningar.* En person som bor i en boendelösning som kommunen har ordnat på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden.
- 4) *Eget ordnat kortsiktigt boende.* En person som bor tillfälligt hos kompisar, bekanta, familj eller släktingar eller har ett tillfälligt inneboende- eller andrahandskontrakt hos släkt, vänner eller andra privatpersoner.

De som är utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden är ingen homogen grupp. Hemlösa kan leva under otrygga omständigheter under en kortare eller längre tid. Många, enskilda likväl som hushåll med och utan barn, hamnar utan bostad på grund av vräkning som kan ha olika orsaker i en hårdnande bostadsmarknad. Det kan också bero av svårigheter att över huvudtaget komma in och få ett fäste när man saknar tidigare boendereferenser eller har en låg eller ojämn inkomst. Ofta kan individuell problematik finnas med såsom psykisk eller fysisk ohälsa, missbruksproblem. Det kan också handla om att individer drabbas av arbetslöshet, får relationsproblem eller ekonomiska svårigheter under en period. Socialstyrelsen har skapat en definition på hemlöshet som består i fyra olika situationer.<sup>20</sup> De olika hemlöshetssituationerna omfattar personers akuta brist på tak över huvudet, såväl som mer långvariga boendeformer med kontraktformer som inte kan jämföras med eget boende.

<sup>19</sup> <http://www.regeringen.se/sb/d/14414/a/182098>

<sup>20</sup> <http://www.socialstyrelsen.se/hemloshet/omfattning/definition>

I Socialstyrelsens rapport *Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011*<sup>21</sup> finns uppgifter över omfattningen av hemlösheten, bland annat i kommunerna i Västra Götalands län. Det fanns hemlösa i stort sett i alla kommuner. I de större rör det sig om mellan 100 och 400 individer, i Göteborgs Stad mer än 3 300. Underlag till denna statistik består i en nationell räkning under en vecka i maj 2011. Uppgifterna är således några år men inget tyder på att en radikal förändring ägt rum. Syftet med kartläggningen var att få en uppfattning om hemlöshetens omfattning och karaktär i Sverige. Kartläggningen togs fram och erbjöds kommuner m.fl. som underlag för policyarbete, handlingsplaner och strategier på hemlöshetsområdet.



Kronofogdemyndigheten, som tar emot och verkställer avhysningar, för statistik på läns- och kommunnivå. Enligt uppgifter från senaste åren, 2011–2013, har mellan 900 och 1 100 hushåll årligen registerats i Västra Götalands län för avhysning, medan det är omkring 360 som måste verkställas.<sup>22</sup>

En ökad konkurrens på bostadsmarknaden, innebär att det idag ställs högre krav på den som hyr en bostad. Sedan början av 2000-talet satsar regeringen på att kunskapen om hemlöshet och effektiva metoder mot hemlöshet ska öka i samhället. Länsstyrelsen har fått regeringens uppdrag att under tre år, 2012-2014, stödja kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet, i synnerhet bland barnfamiljer. Insatser som Länsstyrelsen genomfört är bland annat att följa regeringens nationella hemlöshetssamordnare vid kommunbesök i länet, genomföra kunskapshöjande seminarier på olika platser i länet. I detta arbete har Länsstyrelsen fått en bild över situationen i många kommuner, hur arbetet bedrivs och vilka utvecklingsmöjligheter som man planerar genomföra.

Kommunerna arbetar på många olika sätt för att anordna rimliga boendelösningar, främst för de grupper som har särskilda behov eller av olika skäl inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Den stora bristen på bostäder i många kommuner gör att socialtjänsten anstränger sig genom att använda en rad olika speciallösningar för att ordna boenden. Alternativet att personer blir kvar på behandlingshem eller liknande institutioner kan kosta hemkommunen stora avgifter. Andra lösningar kan baseras på någon form av hotellboende vilket ofta kan bli mycket dyrbart.

I majoriteteten av kommuner skapas en sekundär bostadsmarknad. Socialtjänsten tar fram bostäder, står som förstahandshyresgäst på kontrakten och hyr sedan ut dessa bostäder till personer eller hushåll som inte kan få eget förstahandskontrakt.<sup>23</sup>

<sup>21</sup> [www.socialstyrelsen.se/publikationer2011/2011-12-8](http://www.socialstyrelsen.se/publikationer2011/2011-12-8)

<sup>22</sup> <http://www.kronofogden.se/Avhysningsstatistik.html>

<sup>23</sup> Det finns mer än 3 300 andrahandslägenheter förenade med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler i länet. Nära 80 procent av dessa förekommer i Storstadsområdet, varav 2 500 i Göteborgs Stad.

För att fastighetsägaren ska få en trygghet i detta, är kontrakten sammankopplade med särskilda villkor eller regler som inte sällan sträcker sig längre än vad hyreslagen anger. Det finns ofta ett syfte att andrahandshyresgästen så småningom ska ta över för att få ett eget kontrakt.<sup>24</sup> En möjlighet är att flytta till annan bostad och där ges möjligheten få eget kontrakt och själv stå som förstahandshyresgäst.<sup>25</sup> Detta kan ta betydande tid, och det finns en risk för att hyresgästen blir inlåst i andrahandsboenden över längre tid än vad som kan vara rimligt. Individer kan ha återtagit kontrollen över sitt liv, men hyresvärdar anser det bekvämt med kommunens garantier. Det kan också bli så att hyresgästen får flytta från den ena till den andra lägenheten, som ett led i försök att via en boendetrappa få möjlighet att kvalificera sig till ett eget och bättre boende. I sådana situationer kan kraven på den enskilde personen ställas förhållandevis höga, vilket leder till risker för återfall till tidigare beteenden. Konsekvensen kan bli att man tappar det förtroende som byggts upp, med åtföljande nedflyttning i boendetrappan.

Hemlöshet drabbar också barn. Därför är det nödvändigt att kommunerna i sitt arbete med hemlösa familjer har ett tydligt barnperspektiv. Utgångspunkten är att ett barn alltid behöver ett hem. Barn är en särskilt utsatt grupp när det kommer till vråkningsituationer. I det vråkningsförebyggande arbetet måste särskild hänsyn tas till barnens bästa. En förebyggande åtgärd kan vara att genomföra en barnkonsekvensanalys av sitt arbete.<sup>26</sup>

Av de kommuner som hyr ut lägenheter i andra hand har ett trettiotal besvarat frågor som rör barns förhållande i bostadsmarknadsenkäten. Ett trettiotal kommuner har svarat att det finns omkring 1 400 barn under 18 år i de hushåll som bor i andra hand med tillsyn och/eller särskilda regler via kommunen. En stor majoritet, 85 procent, finns i storstadsområdet och då främst i Göteborgs Stad. Tolv kommuner uppger emellertid att man saknar uppgifter om detta, ett fåtal har avstått från att svara. Femton kommuner uppgav att det i dessa kommuner har avhysts ett fyrtiotal hushåll utan barn. Tre kommuner har svarat att barnhushåll vräkts men det har enligt uppgift bara berört fyra sådana hushåll. Det är 26 kommuner som angett att inga barnhushåll vräkts. Länsstyrelsens bild är att det finns brister i kommunernas svar.

Av Kronofogdens statistik framgår att myndigheten år 2013 behandlat vräkningar i landet där drygt 500 barn varit inblandade. I Västra Götalands län hade man 45 verkställda ärenden, där 42 barn blivit direkt berörda.<sup>27</sup>

Merparten av kommunerna har samarbeten med fastighetsägare för att söka få fram boenden för de som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden, främst

---

<sup>24</sup> Det är 20 kommuner som svarat att andrahandshyresgäster själva fått ta över hyreskontrakten. Det gäller dock en mindre andel, endast 420 hushåll eller knappt 15 %. I åtta kommuner har inget övertag skett. Övriga kommuner har ingen uppgift om detta eller har inte svarat.

<sup>25</sup> 16 kommuner har uppgett att hushåll flyttat till annan bostad och där fått eget kontrakt. Det har gällt knappt 50 hushåll i hela länet. Det är 11 kommuner som angett att det inte förekommit. I övriga kommuner råder osäkerhet kring sådana flyttningar.

<sup>26</sup> [www.socialstyrelsen.se/hemloshet/vagledning/52#anchor\\_0](http://www.socialstyrelsen.se/hemloshet/vagledning/52#anchor_0)

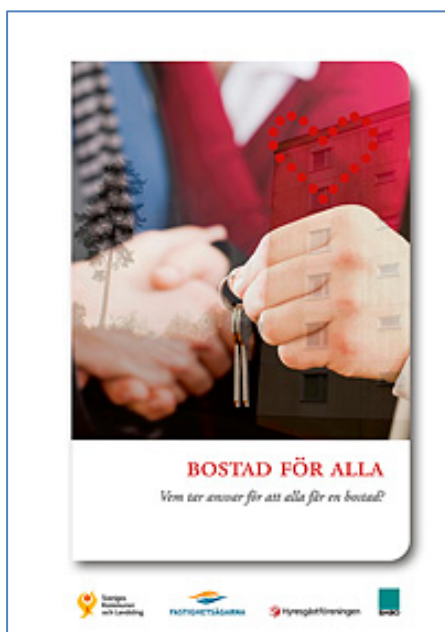
<sup>27</sup> [http://www.kronofogden.se/download/18.1c1a126b144d47801325aaa/1397484652589/for\\_djudat\\_statistik\\_avhysning\\_barn\\_2013.pdf](http://www.kronofogden.se/download/18.1c1a126b144d47801325aaa/1397484652589/for_djudat_statistik_avhysning_barn_2013.pdf)



med de allmännyttiga bostadsföretagen. Kommunerna samarbetar även med privata fastighetägare, dock i betydligt mindre omfattning. Omkring 30–40 procent av kommunerna uppger att man har sådant samarbete, men säger samtidigt att man önskade en bättre samverkan. Enstaka kommuner uppger i BME att man äger egna fastigheter med lägenheter som ger möjlighet att hyra ut med förstahandskontrakt. Det förekommer, om än som undantag, att kommuner eller allmännyttiga bostadsföretag köpt in enskilda bostadsrätter under 2013 för att hyra ut till hushåll som kommunen har ett särskilt ansvar för.

Det finns olika sätt hos fastighetsägarna att förhålla sig till försörjningsstöd som inkomst för hyresgäster. I vilken omfattning försörjningsstöd accepteras när en bostadssökandes inkomst prövas, varierar mellan såväl allmännyttiga som privata bostadsföretag och mellan olika kommuner. Försörjningsstöd skulle generellt sett kunna godkännas som inkomst, vilket skulle innebära att en stor grupp människor inte hamnar utanför ordinarie bostadsmarknad. Här kan finnas många som inte har särskilda sociala problem, utöver just bristen på bostad. Försörjningsstöd kan ibland bedömas som en osäker inkomst. Om försörjningsstöd tas bort, borde det ses positivt då individen sannolikt fått annan inkomst, till exempel av lön.

Sveriges kommuner har ett ansvar för bostadsförsörjningen enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, men för att de ska kunna ta detta ansvar



måste det till ett fungerande samarbete med hyresvärdarna baserat på ett gemensamt förhållningssätt. En rapport har utarbetats inom ramen för ett fyrpartsprojekt mellan SABO, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Kommuner och Landsting. Som underlag finns ett antal intervjuer med representanter för kommuner och bostadsföretag samt för statliga myndigheter och frivilligorganisationer. Rapporten är tänkt att fungera som inspiration för ett sådant arbete.<sup>28</sup>

Staten ger sedan 2007 möjlighet att teckna hyresgarantier, vilket kommuner sedan kan använda som borgensåtagande gentemot fastighetsägare. Hyresgarantin utgör då en extra säkerhet för hyresvärdar och kan hjälpa personer till egna förstahandskontrakt. Den statliga hyresgarantin har emellertid inte kommit till användning i den uträkning som förväntats och en översyn planeras därför. I länet är det endast en femtedel av kommunerna som använder sig av detta verktyg.

En nyare och omtalat sätt att söka andra vägar är att arbeta efter modellen ”Bostad först”. Projekt som startats i landet har lett till att personer som levt i akut hemlöshet fått egna lägenheter och lyckats förbättra sitt liv. Några kommuner i länet söker

<sup>28</sup> <http://www.fastighetsagarna.se/webbshop/rapporter/bostadspolitik/bostad-for-alla>

pröva detta.<sup>29</sup> Arbetssättet innebär att bostaden ses som en förutsättning för att personer ska ta itu med sina övriga problem som lett till hemlöshet. Anpassade stödinsatser hör till och är en viktig förutsättning.

Tabell. Hur arbetar kommunen för att motverka hemlöshet?

Arbetssätt	Fyrbodal	Göteborgs-området	Sjuhärad	Skaraborg
Hyresgarantier	4	5	2	3
Överenskommelser med allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst? Antal kommuner?	5	5	4	4
Överenskommelser med privata fastighetsägare att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst? Antal kommuner?	1	2	1	2
Egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut (med förstahandskontrakt) till personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden, för en längre tid	2	1	2	1
Bostad först	0	3	1	0
Regelbundet samarbete mellan kommunen och allmännyttigt bostadsföretag för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden?	12	10	7	10
Regelbundet samarbete mellan kommunen och privata hyresvärdar för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden?	4	5	4	3

Det har framkommit att många kommuner saknar övergripande strategier och planer för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Bostadsbristen generellt anges som ett stort problem och socialtjänsten tvingas ta ett stort ansvar för att lösa akuta situationer men även arbeta långsiktigt inom ett område som man normalt inte har som ansvarsområde, nämligen bostadsförsörjningen.

Utmaningen för kommunerna blir flera för att nå framgångar. Vikten av att samverka internt mellan olika förvaltningar och kompetenser måste betonas. Många har kommit långt genom att arbeta kommunövergripande och med regionala nätverk. Den externa samverkan kan också förbättras, med fastighetsägare, frivilligorganisationer, med flera. De flesta kommuner arbetar redan med olika former av

<sup>29</sup> Bostad först provas enligt uppgift i BME av tre kommuner i storstadsområdet: Göteborg, Alingsås och Härryda. I Sjuhärad av Borås.

vräkningsförebyggande arbete, med särskilt fokus för att undvika att barn blir drabbade vid vräkningar. Det finns dock förbättringsmöjligheter genom att utveckla samverkan mellan de närmast berörda aktörerna. Hemlöshetsfrågan och utestängning från bostadsmarknaden har blivit allt tydligare kopplad till bostadspolitiken, även lokalt. Den sedan årsskiftet 2013/14 uppdaterade bostadsförsörjningslagen ställer förnyade krav på att kommunerna tar fram riktlinjer för sin bostadsförsörjning. Strategiska dokument av detta slag leder till att brist på helhetsperspektiv kan undanröjas. Det ger en god överblick i bostadsfrågorna och kommunens ledning engageras, vilket har lyfts fram som den absolut viktigaste faktorn för att nå framgång.

I en rapport från 2013 utvärderar Stockholms Stadsmission i vilken omfattning kommunerna använder riktlinjer för sin bostadsförsörjning respektive ägardirektiv till allmännyttiga bostadsföretag i sitt arbete med hemlöshet.<sup>30</sup> Granskningen av kommunernas strategidokument leder till uppfattningen att många av landets storstadskommuner ännu inte förstått sin roll i arbetet med att bekämpa hemlöshet. Trots att både riktlinjer och ägardirektiv ger möjlighet att sänka trösklarna för grupper som annars har svårt att hitta boende används verktygen i mycket sparsam utsträckning.

Det sker ofta kartläggningar över hur utvecklingen ser ut bland de hemlösa i respektive kommun. Det skulle vara en fördel om sådana kartläggningar följer Socialstyrelsens definitioner så att jämförelser kan göras. En faktor som uppmärksammas är vikten av att följa utvecklingen över tid på individnivå. Hur många personer är som var hemlösa år ett är fortfarande hemlösa år två? Siffrorna över åren kan vara lika stora, men är det samma individer som berörs, eller har några kommit ur sin situation medan andra tillkommit? Sådana kunskaper medför att kommunen kan sätta in insatser för att stoppa inflödet till hemlöshet.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> »*Hemlös 2013 - Stockholms Stadsmissions hemlöshetsrapport*». Temat är bostadsförsörjning och 51 kommuner har granskats.  
[www.stadsmissionen.se/Global/Social%20Verksamhet/Heml%C3%B6shet/Dokument/Stockholms\\_Stadsmission\\_Heml%C3%B6s\\_2013.pdf](http://www.stadsmissionen.se/Global/Social%20Verksamhet/Heml%C3%B6shet/Dokument/Stockholms_Stadsmission_Heml%C3%B6s_2013.pdf)

<sup>31</sup> Norrköpings kommun har utarbetat ett system för att kunna följa utvecklingen av hemlöshet över tid på individnivå.  
[www.norrkoping.se/vard-omsorg/sociala-tjanster/bostadssocialt/](http://www.norrkoping.se/vard-omsorg/sociala-tjanster/bostadssocialt/)



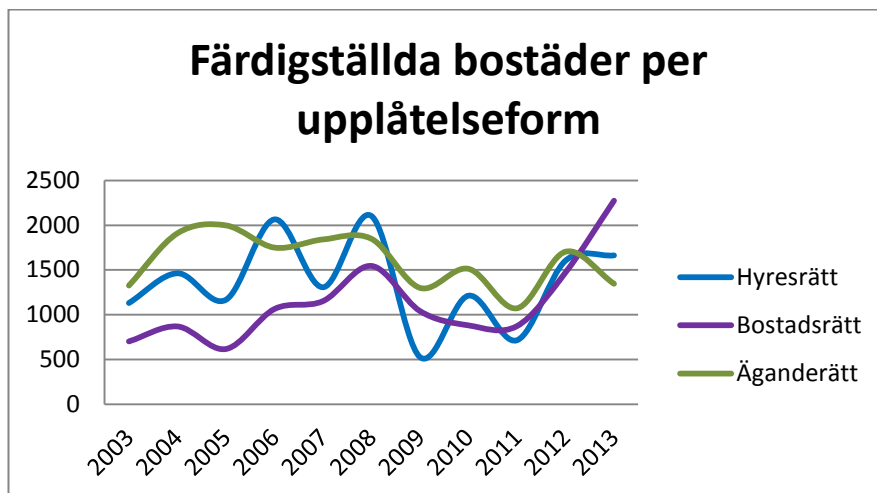
## Färdigställda bostäder på väg upp

Stora svängningar präglar bostadsbyggandet i länet över åren. De senaste två åren visar dock på en klar uppgång av färdigställda lägenheter i länet som helhet, men det är stora skillnader mellan delregionerna.

### Antalet färdigställda bostäder ökar och är nu i nivå med toppåret 2008

Bostadsbyggandet ökade kraftigt mellan 2011 och 2012, mer än 30 procent. Inverkan av de låga påbörjandenivåerna under finanskrisen i slutet av 2000-talet tycks nu ha passerats. Ökningen fortsatte 2013, nu med drygt 10 procent i länet jämfört med 2012.

Tabell. Färdigställda bostäder i Västra Götalands län, nybyggnad och upplåtelseformer.



Källa: SCB

Storstadsområdet dominans är fortsatt stor, föregående år färdigställdes cirka 65 procent i Göteborgsområdet. Skaraborg har normalt den lägsta andelen, som ofta legat på 10 procent eller något därunder. I år nås endast 6 procent. Det är småhusens andel av det totala färdigställandet som minskat i denna delregion jämfört med åren före. Även det faktiska antalet minskade och hamnade på omkring 115 färdiga egnahem. I Fyrbodal däremot har trenden varit motsatt. Villabyggandet ökade både 2012 och 2013 jämfört med 2000-talets första år. Redan 2012 visade den totala produktionen av flerbostadshus i länet en kraftigt uppåtgående trend, som nu förstärkts. Ökningen var nästan 50 procent 2012 jämfört med närmaste föregående året. Under 2013 återigen en ökning, nu med 30 procent jämfört med 2012. Uppgången skedde främst i Fyrbodal och i storstadsområdet, medan produktion föll tillbaka kraftigt i Skaraborg. I delregionerna utanför storstadsområdet är det normalt en relativt låg volym som färdigställs årligen. Om ett eller ett par större projekt med fler bostäder än vanligt blir färdiga ett visst kalenderår, kan det slå igenom i statistiken.

Samma förhållande kan även gälla i storstadsområdets kommuner. Det finns exempel på färdigställda projekt som omfattat närmare 500 lägenheter.

Tabell. Färdigställda bostäder nybyggnad, hustyp (småhus (Sm) och flerbostadshus (Fh)) per delregion 2009–2013.

Region	2009		2010		2011		2012		2013	
	Sm	Fh	Sm	Fh	Sm	Fh	Sm	Fh	Sm	Fh
Fyrbodal	287	116	315	88	275	58	351	291	365	352
Göteborgsområdet	715	1150	890	1762	522	1311	942	2089	783	2908
Sjuhärad	129	245	127	108	113	115	295	118	119	444
Skaraborg	173	20	264	53	241	25	191	503	112	199
<b>Totalt i länet</b>	<b>1304</b>	<b>1531</b>	<b>1596</b>	<b>2011</b>	<b>1151</b>	<b>1509</b>	<b>1779</b>	<b>3001</b>	<b>1379</b>	<b>3903</b>

Källa: SCB

### Hyresrättens andel av årets färdigställande ökar medan villorna minskar

Det har färdigställts allt fler hyresbostäder men bostadsrätterna har ökat mest. Hyresbostäder utgör nu en knapp tredjedel (1 663) av fjolårets färdigställda bostäder. Ryckigheten i färdigställandet är tydlig och den höga och jämna produktion som vore önskvärd sett utifrån behoven i länet, förmår inte mötas. Lite mindre än hälften (724) av hyresrätterna står allmännyttan för, vilket utgör en minskning med 10 procent jämfört med året före. Andelen bostadsrätter, 43 procent (2 274), är det högsta på de senaste tio åren både som andel av färdigställandet och till antalet. Dessa har uppförda som flerbostadshus. Det är endast enstaka projekt med ett tjugotal bostäder som har uppförts som bostadsrätt i småhusform, något som annars var mycket vanligt för 10-20 år sedan.

Äganderätter i småhus, dvs. villabyggandet har gått ned mycket kraftigt som angetts ovan. Oftast har småhusproduktionen legat på en tredjedel av de årligen färdigställda bostäderna. Vissa år har andelen uppgått till nära hälften, men föregående år visade den lägsta andelen under senaste tio åren, endast en fjärdedel (1 346).

### Uppgifter om bostadsbeståndet baserade på lägenhetsregistret

SCB har för första gången presenterat uppgifter om bostadsbeståndet genom det grundmaterial som insamlats via lägenhetsregistret. Basåret för statistiken blir 2013. Det framgår att det finns 337 367 småhus, 387 150 bostäder i flerbostadshus samt 34 944 lägenheter i specialbostäder i Västra Götalands län. Dessutom 11 820 övriga hus, vilka inte är avsedda för bostadsändamål. Lägenheterna i flerbostadshus är ganska jämnt fördelade mellan allmännyttiga bostadsföretag och bostadsrättsföreningar. Det är cirka 132 500 lägenheter som ägs av allmännyttan medan 129 500 ägs av bostadsrättsföreningar. Svenska aktiebolag äger nästan 60 00 bostäder, me-

dan ungefär hälften så många innehas av fysiska personer, cirka 30 000. Det går att få fram uppgifter även för annan indelning, t.ex. på kommunnivå. Specialbostäderna kan specificeras på lägenheter för äldre/funktionshindrade, studentbostäder samt övriga bostäder. Det är även möjligt att få fram bostadsareor. De nya uppgifterna om bostadsbeståndet på kommunnivå bör vara mycket användbart för en kommun. Inte minst då kommunen ska ta fram underlag för sin analys inför utarbetande av riktlinjer för bostadsförsörjningen.





## Påbörjandet av nya bostäder har ökat marginellt i länet

Bostadsbyggandet har kommit igång efter senaste konjunktursvackan. Kommunerna har tagit fram och erbjuder många byggrätter med antagna detaljplaner för bostadsbyggande. Byggbranschen förväntar en positiv utveckling inför kommande år. En ökad samverkan mellan aktörer är en förutsättning för att överbygga de hinder som kan motverka en gynnsam utveckling.

### Bostadsbyggandet behöver öka ytterligare kommande år

Kommunernas bostadsbyggnadsplaner och förväntningar har ofta satts i samband med behov och önskan om en tillväxt. Detta har framkommit på olika sätt, framför allt i strategiska dokument och visioner som antagits av politiska nivåer.

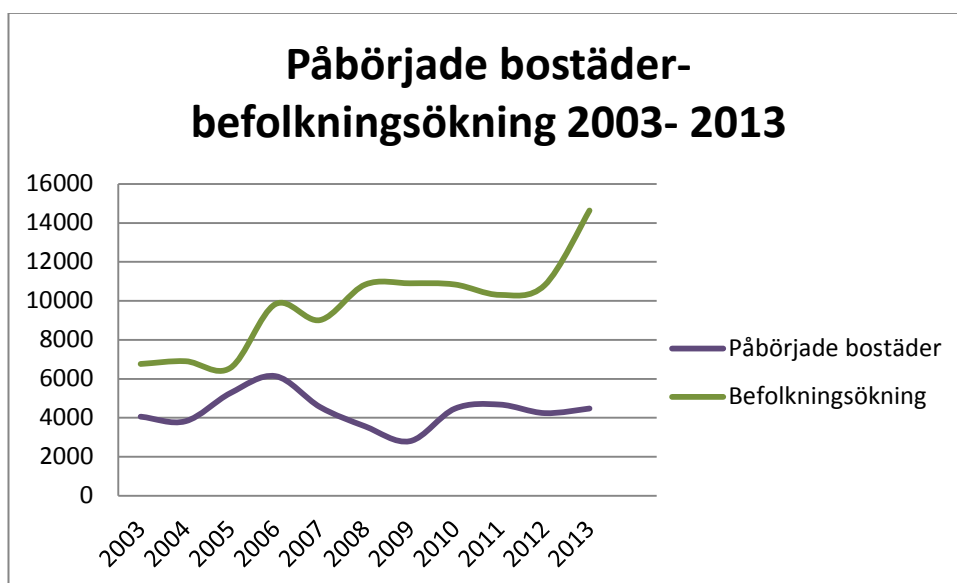
Västra Götalandsregionen har tagit fram en strategi, Västra Götaland 2020 – Strategi för tillväxt och utveckling 2014-2020(RUP) som antogs hösten 2013.<sup>32</sup> I denna anges Vision Västra Götaland – Det goda livet. Visionens övergripande målsättning om ett bra liv översätts till ett huvudmål för strategin, om att ge alla innevanare bästa möjliga utvecklingsförutsättningar.

Antalet bostäder som byggts i jämförelse med befolkningsökningen varierar mellan åren. I avsnittet om befolkningsutvecklingen visas den största ökningen på mer än 20 år, det vill säga 15 000 fler invånare. Bostadsbyggandet har dock inte följt med, utan trenden har varit stillastående senaste åren, så även 2013 med endast marginellt ökning av påbörjandet. Variationerna mellan åren har också varit påtaglig, inte minst när delregionerna studeras. Gapet mellan utbud och efterfrågan tycks därmed fortsätta. Bostadsbeståndet bedöms därmed användas effektivare, men det kan också innebära att många invånare inte har ett lämpligt boende. Många kommuners bedömning om att det råder underskott på bostäder synes av detta vara relevant.



<sup>32</sup> [www.vgr.se](http://www.vgr.se)

Diagram. Antal påbörjade bostäder och befolkningsökning under tio år, 2003- 2013.<sup>33</sup>



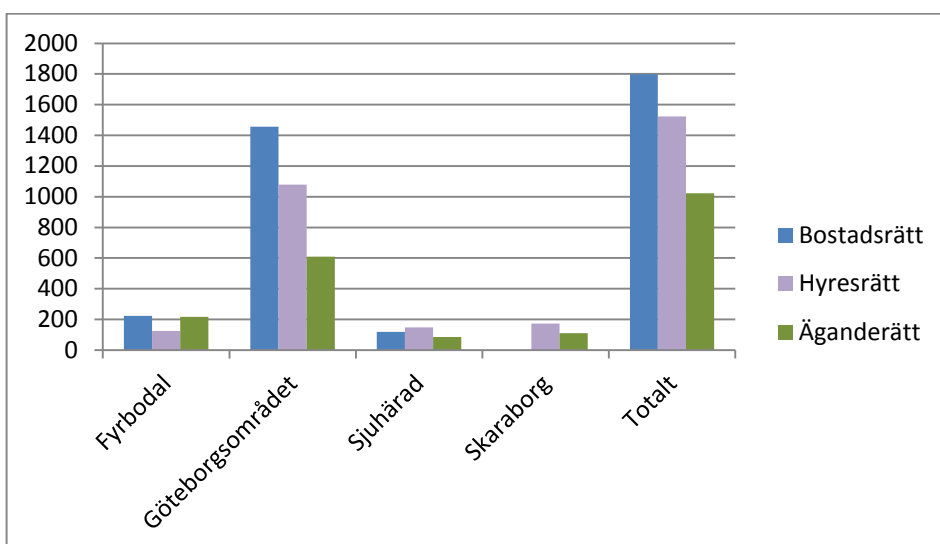
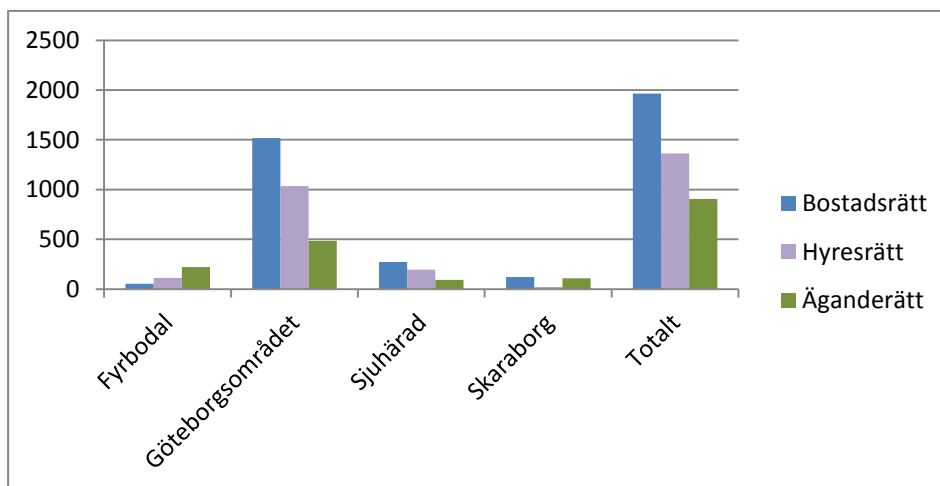
Källa: SCB

### Påbörjande av nyproduktionen stabiliserades 2013

Nyproduktionen av bostäder i länet har fluktuerat genom åren. Den låga produktionen som följde i spåren av finanskrisen runt 2008/09 förändrades från 2010 då påbörjandet nådde upp till 4 500. Den mycket kraftiga ökningen av påbörjandet 2013 som uppmärksammats nationellt, saknar dock grund i Västra Götalands län. Den optimism och de goda förutsättningar som numera anses råda för ett ökat bostadsbyggande fick inget tydligt avtryck i föregående års byggstart i länet. Påbörjandet stannade på något över 4 300 nya bostäder, i stort sett samma nivå som året innan. Det var bostadsrättsbyggandet som dominerade med knappt 1 800 nya bostäder eller 42 procent av alla påbörjade bostäder, medan hyresrättens andel stannade på omkring 1 500 vilket utgjorde 35 procent. Bostadsrättsbyggandet är som tidigare år dock begränsat till vissa kommuner, i fjol fanns projekt i endast 12 kommuner i länet. I Skaraborgsregionen påbörjades inget projekt med bostadsrätter. Äganderätterna, främst i form av villor, uppgick till 25 procent av totala antalet byggstart, samma historiskt låga nivå som året före. Äganderätter uppförda i flerbostadshus är en fortsatt mycket marginell förekomst i länet.

<sup>33</sup> Osäkerheter i de statistiska uppgifterna framgår av SCB:s kommentarer. Dels p.g.a. eftersläpning i inrapportering det senaste året. Men även p.g.a. att kommuner uppger sig inte ha resurser att ta fram uppgifter av detta slag, alternativt har nedprioriterat att lämna in rapporter till SCB.

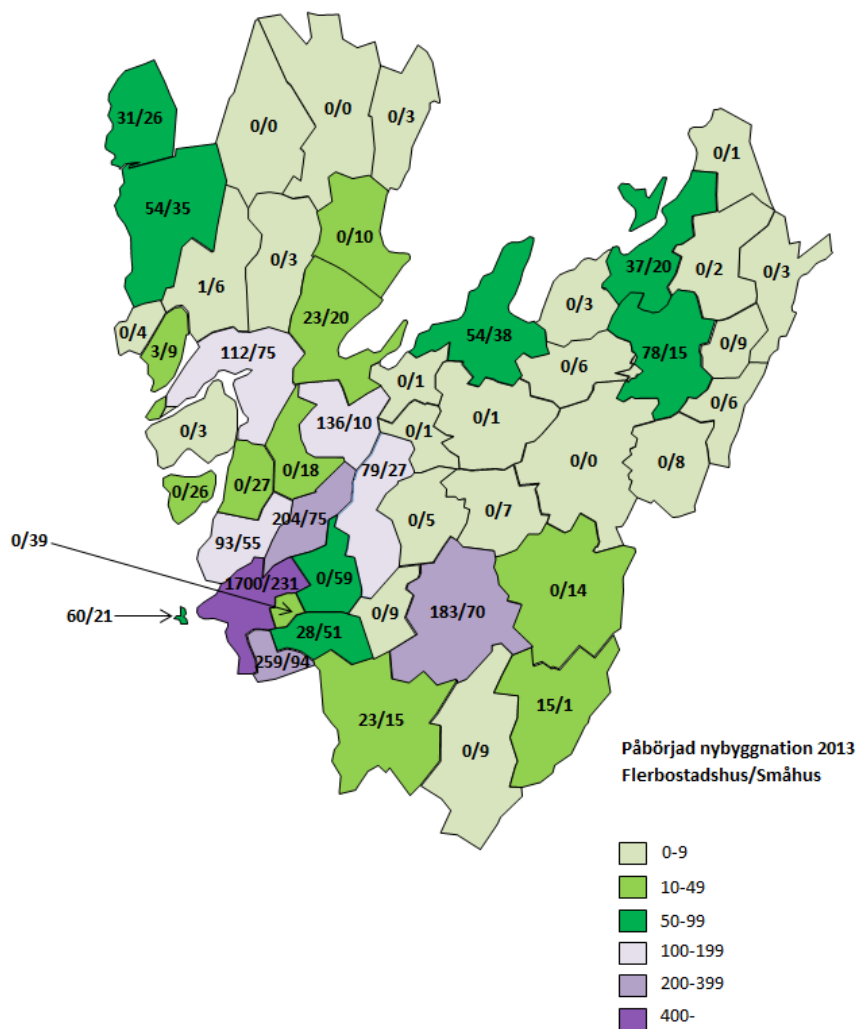
Diagram. Påbörjad nybyggnad per delregioner och upplåtelseformer 2012 respektive 2013.



Källa: SCB

Nästan 75 procent av de bostäder som påbörjades under 2013 byggs i flerbostadshus. Det är i stort sett i samma nivå som föregående år. En mycket hög andel av flerbostadshusen återfinns i Storstadsområdet, mer än tre fjärdedelar. I 28 kommuner påbörjades under 2013 inget projekt alls som flerbostadshus. Av länets sammanlagda småhusproduktion startades knappt 40 procent i kommunerna utanför storstadsområdet.

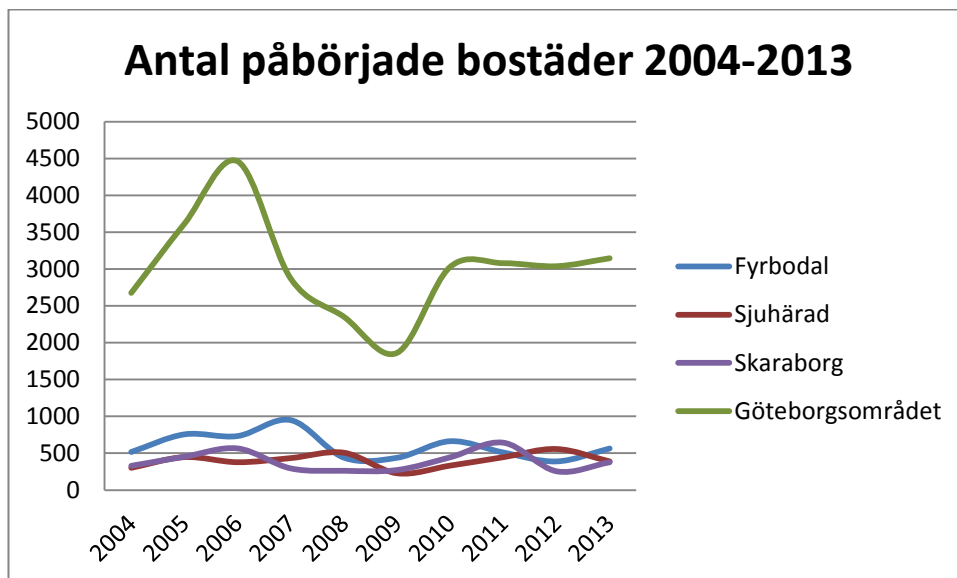
Karta. Påbörjade bostäder 2013.



Av ovanstående karta framgår i vilken omfattning nya bostadsprojekt startade 2013. Vissa kommuner har ett förhållandevis jämnt byggande över åren, medan det förekommer kraftiga svängningar i andra.<sup>34</sup> Genom att lägga samman påbörjandet mellan åren 2004-2013 för respektive delregion ges en uppfattning hur bostadsbyggandet utvecklas över tid.

<sup>34</sup> I detta sammanhang kan nämnas att det finns viss osäkerhet i de statistiska uppgifterna. Länsstyrelsen har i olika sammanhang framfört att insatser skulle behöva ske på flera sätt för att stärka kvaliteten på statistik inom byggande och boende. Uppgifter används av myndigheter, organisationer, m.fl. i rapporter och kan även utgöra underlag för strategiska beslut, vilket motiverar att resurser bör avsättas för fortsatt förbättring och utveckling.

Diagram. Påbörjad nyproduktion av bostäder i respektive delregion 2004-2013.



### Visst tillskott av nya bostäder sker i samband med ombyggnad

Ett visst tillskott av nya bostäder tillkommer i samband med ombyggnader, ofta genom konvertering av lokaler. Tillskottet i länet har sedan 2007 varierat från omkring 300 till 500 årligen. Föregående år omkring 350 lägenheter i cirka 16 projekt på olika platser i länet. Oftast uppförs de tillkommande bostäderna som hyresrätter, men varje år förekommer enstaka projekt med bostadsrätter.

### Kommunerna planerar och förutser ett ökat bostadsbyggande 2014-2015

I de bedömningar kommunerna gjorde inför 2014 märks en stor optimism. Totalt skulle projekt med över 6 200 bostäder kunna påbörjas enligt kommunernas förväntningar. Detta är en märkbar ökning jämfört med föregående års prognoser som landade på omkring 5 300.

Det är främst ett ökat byggande av hyresrätter som redovisas för 2014, cirka 40 procent jämfört med 2013. Även egnahem bedöms öka, med mellan 15 och 20 procent, medan bostadsrätternas ökning stannar på drygt 10 procent. Strax över 70 procent av hyresrättsbostäderna förväntas tillkomma i Göteborgsområdet. Bostadsrättsbyggandet bedöms öka något i både Fyrbodal och Sjuhärad, men nästan 70 procent kommer sannolikt ändå påbörjas i storstadsområdet.

Tabell. Antalet bostäder som kommunen bedömer påbörjas 2014, per upplåtelseform i delregionerna

Region	Hyresrätt	Kooperativ hyresrätt	Bostadsrätt	Egna hem	Ägarlägenhet
Fyrbodal <sup>35</sup>	196	0	371	359	30
Göteborgsområdet <sup>36</sup>	1 851	0	1 579	589	100
Sjuhärad	221	0	317	159	2
Skaraborg <sup>37</sup>	295	10	44	142	6
<b>Totalt i länet</b>	<b>2 563</b>	<b>10</b>	<b>2 311</b>	<b>1 249</b>	<b>138</b>

Bland de förväntade projekten är 220 bostäder särskilt boende för äldre eller funktionshindrade. 1 070 studentbostäder.

Tabell. Projekt med förväntat påbörjande 2014, per hustyp.

Region	Totalt	därav allmännyttan	Flerbostadshus	Småhus <sup>38</sup>	Detaljplan klar för (antal lgh):
Fyrbodal	956	140	597	359	625
Göteborgsområdet	4 119	479	3 468	651	3 414
Sjuhärad	699	152	480	219	423
Skaraborg	496	135	314	182	159
<b>Totalt i länet</b>	<b>6 270</b>	<b>906</b>	<b>4 859</b>	<b>1 411</b>	<b>4 621</b>

Majoriteten av länets påbörjade hyresrätter finns i flerbostadshus, men ett mindre antal, 77, har uppförts som småhus. Motsvarande förhållanden råder för bostadsrätterna, där 85 byggts i form av småhus.

<sup>35</sup> Uppgifter saknas från Melleruds och Munkedals kommuner.

<sup>36</sup> Mölndals kommun har ej redovisat bedömning över förväntat påbörjande 2014/15

<sup>37</sup> Gullspång, Götene och Tidaholm har inte redovisat bedömt bostadsbyggande.

<sup>38</sup> Småhus uppförs främst som äganderätter/egnahem. Här ingår också ett åttiotal småhus med hyresrätt samt lika många som bostadsrättslägenheter i småhus. Projekten återfinns i alla delregioner utom Skaraborg.

Småhusandelen 2014 bedöms öka med närmare 30 procent. En försiktigare bedömning görs av allmännyttans igångsättning av nya hyresbostäder. Prognosen visar därför på att andelen av årsvolymen hamnar på cirka 20 procent lägre nivå än motsvarande bedömning i fjol. Detta innebär att allmännyttans andel är endast 35 procent av totalt antal möjliga hyresrätter. En förhållandevis låg siffra, framför allt jämfört i fjol då förväntad andel var hela 65 procent.

Även om kommuner under planläggningen avsett att ett projekt ska ha en viss upplåtelseform kan det vara svårt att styra. I senare skede av genomförandeprocessen kan exploatörers bedömningar av marknadsförutsättningarna medföra att man väljer en annan upplåtelse än vad som varit tänkt initialt. För låsa en önskad upplåtelseform i ett projekt krävs att det styrs upp i civilrättsliga avtal med respektive byggherre.

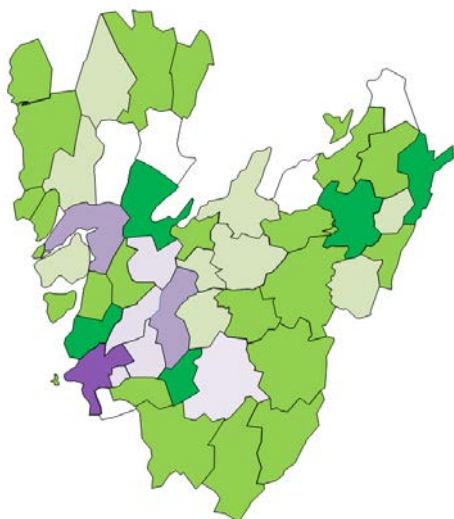
*Upplåtelseformen är svår att förutsäga för exploatörerna. Svårt för oss/kommunen att säga förväntat antal påbörjade bostäder, i slutändan är det upp till exploatören.<sup>39</sup>*

---

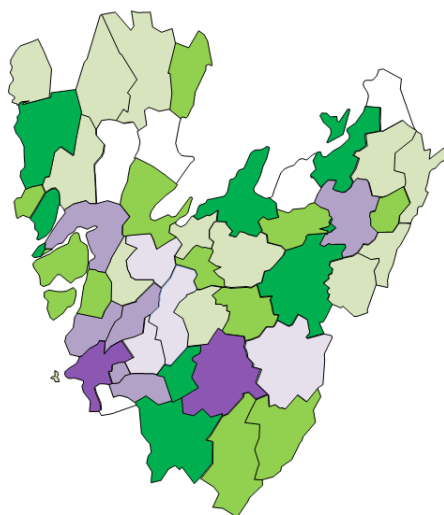
<sup>39</sup> Ale kommun, BME 2014.

Karta. Kommunernas förväntade påbörjande i form av nyproduktion 2014-2015.

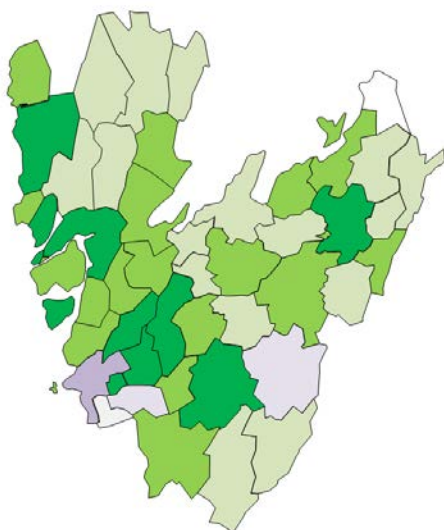
**Förväntat påbörjande av flerbostadshus  
2014**



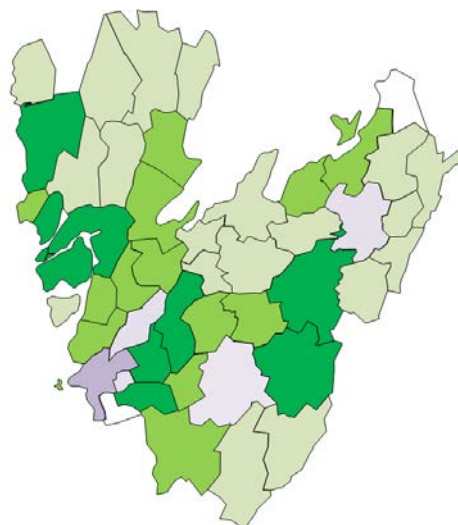
**Förväntat påbörjande av flerbostadshus  
2015**



**Förväntat påbörjande av småhus 2014**



**Förväntat påbörjande av småhus 2015**





### **Större optimism inför bostadsbyggandet 2015**

I utblick mot 2015 framgår att en ytterligare ökning av bostadsbyggandet förväntas ske i länet. I Göteborgsområdet kan en trettioprocentig ökning av småhusbyggandet komma att ske, samt en något större ökning när det gäller bostäder i flerfamiljshus. Det är framför allt allmännyttan i Göteborg som under 2015 beräknas stå för den största uppgången, en nästan tredubbling jämfört med 2014. Även byggandet av bostadsrätter i flerfamiljshus bedöms stiga kommande år, med trettio procent i storstadsområdet. Den klart största andelen ska byggas i Göteborg. Det förekommer också bostadsrättsprojekt med ett varierande antal lägenheter i ytterligare åtta av Göteborgsregionens tolv kommuner.

### **Specialbostäder**

I många orter med universitet och högskolor redovisas underskott på *studentbostäder*, men det finns ett fåtal nya projekt i länet. I Göteborg förväntas dock ett stort antal studentbostäder tillkomma under 2014 och 2015, främst genom nybyggnad vilket förväntas medföra mer än 20 procents ökning av dagens bestånd. Detta kan genomföras bland annat genom att utnyttja plan-och bygglagens (PBL) regler om tillfälliga bygglov.

Många äldre bor kvar allt längre i sin invanda bostad med hjälp och stöd av anhöriga och olika former av omsorg. Sett från den demografiska utvecklingen generellt, har man en tid talat om och förutsett ökade behov av bostäder som är särskilt lämpliga för äldre. Inte minst gäller det tillgänglighet. Tre olika boendeformer lyfts ofta fram, anpassade till människors hälsotillstånd och hur aktiva äldre är och vill vara. Det gäller *seniorbostäder*, *trygghetsbostäder* samt *särskilda boendeformer för äldre*. Den sistnämnda formen är ett behovsprövat boende med viss omsorg, där kommunen prövar den enskildes rätt till sådant boende. Ett drygt 20-tal projekt finns med i kommunernas förteckning över förväntade *särskilda boenden*, som man räknar med tillkommer genom ny- eller ombyggnad under närmaste tvåårsperioden. Det gäller 220 bostäder år 2014 samt cirka 500 bostäder 2015, varav några större projekt. Allmännyttan uppges vara byggherre i hälften av dessa. Med *seniorbostäder* avses en mer öppen boendeform. En omfattande produktion av seniorbostäder planeras också under 2014–2015.<sup>40</sup> Närmare 600 bostäder i ett femtontal projekt på olika platser i länet. Här dominerar allmännyttan som byggherre. Slutligen beräknas knappt tjugotalet projekt med nästan 500 bostäder skapas som trygghetsbostäder, även här med allmännyttan som största aktören. Avsikten med trygghetsboenden är att överbrygga glappet mellan vanligt boende och det särskilda boendet med heldygnsomsorg.<sup>41</sup> Det är nu oklart om den samlade produktionen av ovan beskrivna boendeformer räcker för att möta de behov som redan finns och som kommer att uppstå, i vart fall på medellång och längre sikt.

### **Uppåtgående trend för småhusbyggandet**

Småhusbyggandet i form av egnahem har varit i fokus en tid. Den historiskt låga nivån har på senare tid varit föremål för omfattande analyser och debatt. Inför 2015 förväntas småhusbyggandet i länet dock öka, med från cirka 10 upp till 25 procent i

---

<sup>40</sup> En beskrivning av begreppet seniorbostad finns på Boplats Göteborg.  
<http://www.boplats.se/CM/Templates/Article/general.aspx?cmguid=d9da6594-97ed-4d52-bf0e-0811a727ff8b>

<sup>41</sup> Regeringen har definierat begreppet trygghetsboende i anslutning till det investeringsstöd som staten erbjuder. <http://www.regeringen.se/sb/d/12309/a/135987>

respektive delregion. Totalt skulle det innebära att omkring 1 750 småhus bedöms byggas 2015.

Branschorganet *Trä- och möbelindustriföretagen* (TMF) som organiserar nästan trettioålet småhusföretag i landet, har i sin prognos i maj 2014 justerat upp det beräknade påbörjandet av småhus i landet som helhet med knappt 10 procent.<sup>42</sup> Detta är en klar förbättring jämfört med TMF:s prognoser under hösten 2013 och den positiva trenden grundas på att orderingången senaste perioden stigit markant, med 25 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Man bedömer att om trenden fortsätter i några år stabiliseras branschen och man ser en utvecklingspotential.

Västra Götalands län är ett av de 10 län där fastighetsprisindex för perioden februari-april 2014 visar en prisuppgång. Med 1 procent från perioden närmast före, samt med 6 procent jämfört med motsvarande period föregående år, 2013.<sup>43</sup> Bland de större kommunerna (fler än 50 000 invånare) har den största prisökningen i länet skett i Uddevalla, med 8 procent från perioden före, och med 12 procent på årsbas (58 köp). En större uppgång har även noterats i Mölndal med 2 respektive 9 procent för motsvarande perioder som ovan. Den låga volymen på småhusbyggandet under senare år kan vara en viktig faktor till prisuppgången på befintliga småhus.

Ett sätt att bedöma utvecklingen av småhusbyggandet är genom Tobins q, som visar förhållandet mellan priset på ett begagnat och produktionspriset för ett nytt småhus med liknande standard. Boverket har tagit fram beräkningar av Tobins q och presenterar detta i rapporten *Boverkets Indikatorer*.<sup>44</sup> Här framgår att Tobins q i storgöteborg ligger på 1,06. När Tobins q är större än 1,0 indikerar det att priserna på andrahandsmarknaden är så höga att det är lönsamt att bygga nytt. Ytterligare några kommuner i länet har värden större än 1,0, nämligen kustkommunerna Lysekil, Orust, Sotenäs, Strömstad och Tanum. En förklaring kan vara att efterfrågan på hus för fritidsboende drar upp priserna på nyproduktion. Värden mellan 0,5 och 1,0 återfinns i sjutton kommuner spridda i alla delregionerna. Tobins q under 0,5 förekommer i 17 övriga kommuner. Främst i det inre av Fyrbodal, i Skaraborg, i tre kommuner i Sjuhärad samt i en kommun i Göteborgsregionen. Tobins q kan dock endast användas som en generell indikator. Det är många individuella faktorer som påverkar om och när en småhusproduktion kommer till stånd. Som exempel kan nämnas relationer till bygden som kan ge billig tomtmark, möjlighet att utföra betydande egen arbetsinsats, egen tillgång till byggmaterial.

### **Lågt intresse för nyare upplåtelseformer**

Ett antal projekt med kooperativ hyresrätt har genomförts sett över en längre tid, men intresset tycks ha gått ned på senare år. Ett fåtal kooperativa hyresrätter startades under perioden 2010 till 2012, endast åtta vilka påbörjades etappvis i Herrljunga. Ägarlägenheter har inte slagit igenom i länet. Endast tolv påbörjades 2012, i Uddevalla. Lika få startades 2013, 12 ägarlägenheter i Sotenäs kommun. I kommunernas redovisning över förväntat byggande åren 2014–2015 påträffas endast ett mindre projekt i Skaraborg. Likaså är ägarlägenheter ännu en tämligen ovanlig

---

<sup>42</sup> <http://www.tmf.se> Trähusbarometern

<sup>43</sup> SIX/Affärsvärlden baserat på SCB. Uppgifterna grundas på 1 276 köp i Västra Götaland och medelpriset blev 1 276 000.

<sup>44</sup> Boverkets Indikatorer – Analys av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden med byggprognos. April 2014.

upplåtelseform. I Göteborgsområdet återfinns mindre projekt om cirka 10 lägenheter i tre kustkommuner, samt ett större projekt som sträcker sig över 2014–2015. Utöver dessa förväntas ett par projekt med andelslägenheter i Fyrbodalen skapas, samt två små projekt i två mindre Skaraborgskommuner.

### **Optimism och osäkerheter hos kommuner och aktörer inför 2014–2015**

Även om det generellt sett anses råda förhållandevis goda förutsättningar för bostadsbyggandet finns många hinder. I årets bostadsmarknadsenkät anger *kommunerna* i sina kommentarer kring förväntat bostadsbyggande ett antal exempel på aktuella faktorer men som man *inte* kan påverka. Bland mest frekvent hinder anges att såväl priser som hyror på andrahandsmarknaden försvårar för nybyggandet. Finansieringen lyfts också fram. Man pekar bl.a. på de tuffa regler som gäller i små kommuner, att det är svårt att få lån utanför tätort samt att egeninsatsen är hög. Höga byggkostnader respektive produktionskostnader leder i sin tur till höga boendekostnader som begränsar efterfrågan. Flera kommuner lyfter också i år fram svårigheter i samband med detaljplaneringen, exempelvis problem med bullernivåer, översvämningsfrågor, strandskyddsregler samt att riksintressen försvårar markanvändning för bostäder. Man anger även problem kopplat till markanskaffning och att över huvudtaget få fram byggbar mark i attraktiva lägen.

*Det är svårt att veta när det passar exploitörerna att starta sina byggen. Till exempel när det gäller bostadsrätterna vet vi att projekteringen är klar men att man avvaktar med bygglovsansökan tills man fått kontrakt på tillräckligt stor andel av lägenheterna.<sup>45</sup>*

*Kommunerna* ges också möjlighet att lyfta fram hinder som kommunen själv kan påverka. Här återkommer frågan om mark, bland annat att man saknar tillräckligt med egen mark som kan utnyttjas för bostadsexploatering. Även att man inte i större omfattning utnyttjar hävningsrätt då planerade byggen inte sätts igång på uppgjort sätt. Framförhållning saknas i frågor som rör infrastruktur och kommunalteknik samt dålig tillgång på service. Planberedskapen kunde vara bättre och planerna kunde vara mer flexibla. Det finns behov av ett ökat antal bostäder i startade och antagna detaljplaner. Det leder till frågan om kommunernas planreserv borde vara större. Bättre samarbete med aktörerna tas upp och att kommunen själv borde ha en aktiv marknadsföring.

*Västra Götalandsregionen (VGR)* indikerade i slutet av maj att konjunkturläget i Västra Götaland har förbättrats ytterligare sedan konjunkturuppgången hösten 2013<sup>46</sup>. De flesta branscher räknar med att konjunkturen stärks till hösten. Konjunkturen bedöms starkast i Göteborgsregionen och svagast i Skaraborg. VGR har funnit att stämningläget i byggbranschen är normalt för närvarande, vilket indikerar en normalkonjunktur. Men byggföretagen är ovanligt optimistiska i sina bedömningar till hösten 2014, då rejäl konjunkturuppgång förväntas.

---

<sup>45</sup> Bengtsfors kommun, BME 2014.

<sup>46</sup> [www.vgregion.se](http://www.vgregion.se)

Västsvenska Handelskammaren som följer konjunkturutvecklingen i Västsverige rapporterar i april månads konjunkturprognos att de västsvenska företagen fortsätter att se positivt på framtiden, även om konjunkturen just i april, visar en svag inbromsning.<sup>47</sup> Man bedömer att det fortfarande rör sig runt en neutral konjunktur. Det går åt rätt håll med bostadsbyggandet i Västsverige även om det finns upp-dämda behov i storstadsregioner och att man startar från en låg nivå. Denna bedömning görs utifrån antalet färdigställda lägenheter i flerbostadshus och småhus, per tusen innevånare.



*Industriefakta* som analyserar byggbranschen gick ut med en konjunkturrapport i september 2013 där man menade att bostadssektorn gick bättre än väntat, och tillväxten skulle fortsätta även 2014-2015.<sup>48</sup> Särskilt poängterades de positiva signalerna för småhusbranschen. Man såg också en vändning för flerbostadshussektorn, med en ökande produktion mot slutet av 2013 och in på 2014. Industriefakta ansåg vid den tiden att man måste beakta att behovet för att tillgodose efterfrågan skulle innebära en årlig tillväxt i branschen på 25–30 procent varje år.

*Boverket* lämnar regelbundet prognoser över utvecklingen på bostadsmarknaden i sina Indikatorer. Bostadsbyggandet tog rejäl fart mot slutet av 2013. Preliminärt påbörjades i hela landet 34 500 bostäder under året, vilket är nästan 50 procent fler än 2012. Som angetts ovan blev ökningen i Västra Götalands län inte lika kraftig. Boverket bedömer att tillväxten tar en paus 2014 efter den stora ökningen förra året. Men 2015 spås byggandet fortsätta att öka igen. Generellt pekar man ut några viktiga omvärldsfaktorer: Konjunkturinstitutet har i senaste konjunkturprognosen bedömt hushållens konsumtionsvilja vara god både 2014 och 2015 utifrån. Reporäntan spås svar oförändrad eller kanske sänkas ytterligare den närmsta tiden. Men räntorna spås samtidigt kunna stiga från slutet av 2015, en utveckling som kan komma att dämpa bostadsinvesteringarna.

<sup>47</sup> <https://www.handelskammaren.net/sv/Konjunktur/>

<sup>48</sup> Industriefakta arbetar med att samla in, bearbeta och analysera kvalificerad marknadsinformation för strategiska beslut inom byggande, fastighetsförvaltning och energianvändning. [www.industriefakta.se](http://www.industriefakta.se)

I en marknadsrapport ”Låst läge på bostadsmarknaden” från maj 2014 slår *Boverket* fast att den svenska bostadsmarknaden är i obalans.<sup>49</sup> Bristen på bostäder är stor och det är omöjligt att på några få år lösa bostadsbristen utan att bättre använda de bostäder som redan finns. Trots att det finns många bostäder i dag är bostadsbristen akut. Efterfrågan på bostäder har ökat drastiskt under det senaste decenniet beroende på stigande inkomster, låga räntor, låga amorteringar och en under senare år rekordstor befolkningstillväxt. Bostadsbristen är stor trots en nominellt sett relativt stor tillgång på bostäder. Sett i förhållande till befolkningsstorleken är det lika gott eller ont om bostäder idag som vid 1990-talets början. Bostadsbristen förklaras endast delvis av befolkningstillväxten, anser Boverket. De huvudsakliga förklaringarna är en stor bostadsefterfrågan främst driven av ekonomiska faktorer och ett ineffektivt utnyttjande av de befintliga bostäderna.



Hushållens höga skuldsättning i form av bostadslån har varit omdebatterad en längre tid. För att bemästra ökade risktaganden och ytterligare höjning av skuldkvoten finns flera möjliga åtgärder, men *Riksbanken* har flera gånger fört fram att amorteringarna måste öka.<sup>50</sup> Högre amorteringskrav vid köp av bostäder kan också medföra en återhållande faktor på bostadsinvesteringarna. Från byggbranschens sida har man anlitat ett analysföretag, *Evidens*, för att belysa hushållens riskbenägenhet och skuldsättning vilket resulterade i en rapport som presenterades i december 2013.<sup>51</sup> I rapporten hävdas att det inte är hushållens riskbenägenhet utan snarare strukturella förändringar som ökat skuldsättningen. Syftet är att ge en nyanserad bild och man pekar på att hushållen med stor lånebörda också till stor del har en god betalningsförmåga. De som har de största lånen är de med bäst ekonomi.

Under vintern/våren 2014 har diskuterats hur avskrivningar ska ske i bostadsrättsföreningar. *Bokföringsnämnden*<sup>52</sup> beslutade i april 2014 om ändrade regler, rak avskrivning ska tillämpas istället för progressiv, som har varit vanligt. Det är ännu oklart vilken effekt detta kan få på försäljningspriser och årsavgifter, och i förlängningen på efterfrågan och byggande.

<sup>49</sup> <http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2014/Marknadsrapport-maj-2014.pdf>

<sup>50</sup> [www.riksbanken.se](http://www.riksbanken.se)

<sup>51</sup> [www.evidensgruppen.se/sites/default/files/Om\\_hushallens\\_skuldsattning\\_manus\\_och\\_om\\_slag.pdf](http://www.evidensgruppen.se/sites/default/files/Om_hushallens_skuldsattning_manus_och_om_slag.pdf)

<sup>52</sup> Bokföringsnämnden/BFN är ett statligt expertorgan med uppgift att utveckla god redovisningssed. Nämnden ger ut regler och informationsmaterial om bokföringslagen och årsredovisningslagen. [www.bfn.se](http://www.bfn.se)

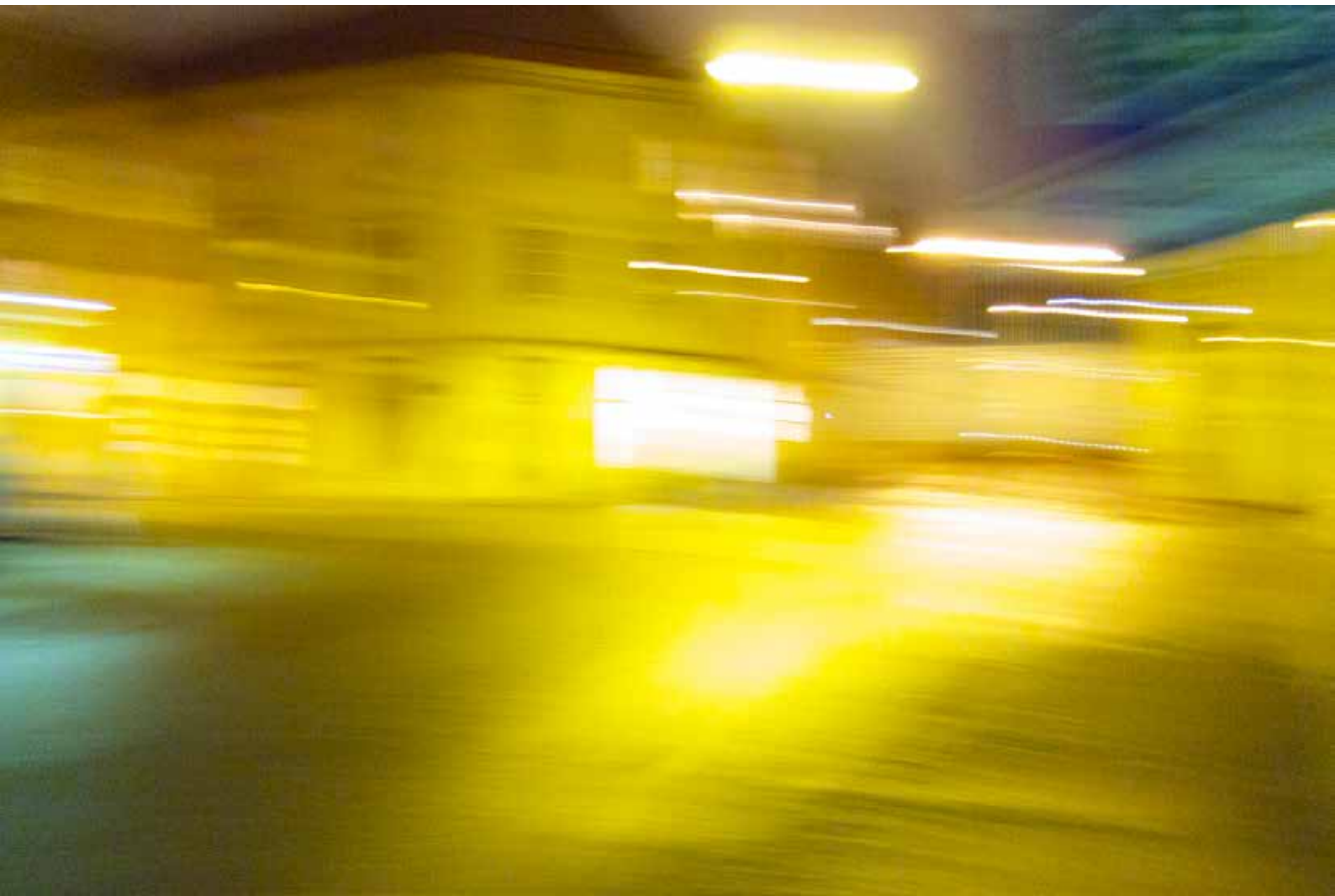
Situationen på bostadsmarknaden har lett till en omfattande debatt i olika media. Företrädare för olika aktörer har lyft fram vikten av att bostadsbyggandet kommer igång i större omfattning för att möta eftersatta och nya möta behov. Även finansväsendet har engagerat sig. I en debattartikel i Göteborgs-Posten i början av juni 2014, för representanter för *Swedbanks Västra region* fram att en snabbare byggtakt kan ge miljardlyft för Göteborg.<sup>53</sup> Man hänvisar till att bostadsbristen kostar sammanlagt sex miljarder per år i utebliven tillväxt de närmsta 20 åren, om bostadsbyggandet fortsätter på dagens nivå. Swedbank anser att det är hög tid att undanröja flaskhalsar som finns på bostadsmarknaden. Förutsättningar måste skapas så att Göteborg kan tillvarata sin tillväxtpotential. Det kan ske genom att säkerställa tillgången till bostäder, både för att minska utanförskapet och öka regionens konkurrenskraft.

Med ledning av ovanstående och utfallet av tidigare årens bostadsbyggande, gör *Länsstyrelsen* nu bedömningen att omkring 70 procent av kommunernas förväntat byggande kan komma att startas 2014. Det skulle innebära att påbörjande av nya bostäder kan nå upp till samma nivå som 2013, dvs. närmare 4 500 bostäder. En faktor som stödjer detta är att det enligt kommunernas redovisning i bostadsmarknadsenkäten finns antagna detaljplaner för en relativt hög andel av förväntade bostäder 2014-2015. Av Statistiska Centralbyråns (SCB) rapportering för första kvartalet 2014 framgår att påbörjandet ligger på samma nivå som motsvarande period föregående år. Det är mer osäkert hur utvecklingen kan komma att bli 2015. Mot bakgrund av stark efterfrågan och stora behov i länet, samt att ändringar i regelverk då trätt ikraft och förväntas ge viss effekt, bedöms bostadsbyggandet kunna höjas ytterligare.

Förväntningar och förhoppningar är stora från många håll att ett ökat bostadsbyggande ska leda till att fler, inflyttare och länsinnevånare, kan få sina bostadsbehov tillgodosedda. För att nå större framgång i att möta både efterfrågan och behov, måste en ökad samverkan komma tillstånd mellan aktörer som deltar i, och har ansvar för bostadsproduktionen. Ett ökat bostadsbyggande leder även till rörelser i bostadsbeståndet, som möjliggör att fler kan anpassa sitt boende efter nya och förändrade levnadsvillkor.

---

<sup>53</sup> Debattartikel i Göteborgs-Posten 10 juni 2014



# Ny lagändring förtydligar kommunernas ansvar att anta riktlinjer för bostadsförsörjningen!

---

Januari 2014 förändrades lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Lagändringen innebär ett tydligare ansvar för kommunerna att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen som ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Lagändringen medför också att Länsstyrelsen och andra regionala organ alltid ska ges tillfälle att yttra sig vid kommunernas planering och att samråd med berörda kommuner alltid ska ske.

## Förtydligad lagstiftning

Kommunerna har det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen i kommunen och ska med sin planering skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs (enligt Lag (2013:866) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar).

Den nya lagändringen förtydligar inte bara ansvaret för kommunerna att ta fram riktlinjer utan innehåller också tre punkter över vad riktlinjerna för bostadsförsörjningen minst ska innehålla:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Länsstyrelsens roll förtydligas genom den nya lagen och myndigheten ska lämna kommunerna råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen och andra regionala organ ska alltid ges tillfälle att yttra sig vid kommunernas planering.<sup>54</sup>Kommunerna ska uppmärksammas på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och Länsstyrelsen ska verka för att sådan samordning kommer till stånd. Om en kommun antar riktlinjer utan att dessa innehåller uppgifter om hur man tagit hänsyn till relevanta

---

<sup>54</sup> Andra regionala organ kan t.ex. vara organ enligt lagen (2002:34) om samverkansorgan i länen och lagen (2010:630) om regionalt utvecklingsansvar i vissa län.



nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen, så har regeringen rätt att förelägga kommunen att anta nya riktlinjer (enligt Lag (2013:866) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar).

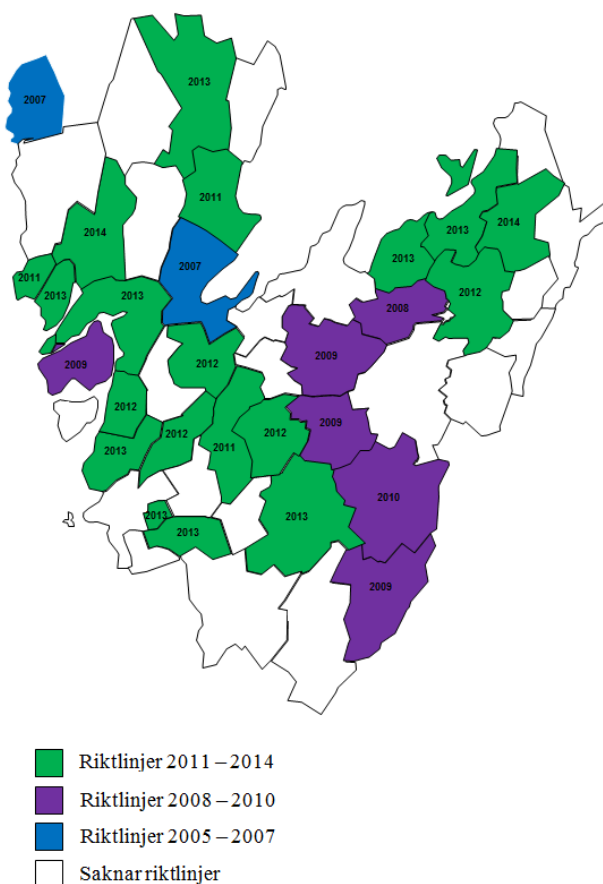
### Bostadsplaneringens koppling till plan- och bygglagen

I plan- och bygglagen finns det särskilda allmänna intressen som kommunen ska ta hänsyn till vid planläggning. Januari 2014 utökades de med ytterligare ett allmänt intresse: bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet (-enligt Plan- och bygglagen (2013:867)-). I bostadsförsörjningslagen tillkom en ny bestämmelse som kopplar samman plan- och bygglagen och lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar; kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen ska numera vara vägledande vid tillämpningen av bostadsbyggande och utvecklingen av bostadsbeståndet som allmänt intresse (enligt Lag (2013:866) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar).

### Arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen

27 av länets 49 kommuner har riktlinjer för bostadsförsörjningen och endast 20 kommuner har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen under nuvarande mandatperiod trots att de är skyldiga enligt lag.

Karta. Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Västra Götalands län



Åtta kommuner som saknar riktlinjer anger att de är under bearbetning eller att det finns en ambition att påbörja arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen.<sup>55</sup> Fyra kommuner har nyligen haft eller har riktlinjer för bostadsförsörjningen ute på remiss.<sup>56</sup> Fyra kommuner uppger att det inte behövs riktlinjer för bostadsförsörjningen då kommunen har gott om mark, bra planberedskap och lediga lägenheter. Utmaningen är snarare att det sker en stor utflyttning till större kommuner och att prioriteringen har varit att få igång bostadsbyggandet.<sup>57</sup> Länsstyrelsen anser att riktlinjer för bostadsförsörjningen inte bara är angeläget för kommuner med tillväxt eller ökad befolkning utan även för kommuner med befolkningsminskning. Regeringen har bemött ifrågasättandet över behovet av att ta fram och anta riktlinjer:

*”Samtidigt är det lika angeläget för kommuner med vikande befolkningsunderlag eller med andra förändringar i befolkningsstrukturen, att hantera eller planera för dessa förhållanden i sitt arbete med bostadsförsörjningen. Bland remissinstanserna har Gullspångs kommun framfört att framtagande av boendeprogram eller motsvarande är irrelevant för små kommuner med utflyttning. Regeringen anser att det är angeläget att även sådana kommuner arbetar med bostadsförsörjning utifrån sina förutsättningar, genom att utarbeta tydliga mål för hur kommunen vill att bostadsbeståndet ska anpassas och utvecklas.”*<sup>58</sup>

## **Riktlinjer för bostadsförsörjning i särskilt program/särskild plan för bostadsfrågor**

I Västra Götalands län finns det 20 kommuner med riktlinjer antagna under nuvarande mandatperiod. Nedan följer en genomgång av två av dem för att lyfta fram goda exempel och för att inspirera. Exempelen hämtas från mindre kommuner i länet med delvis olika förutsättningar, geografiska lägen och utvecklingsmöjligheter.

### **Töreboda**

*Boendeplanering handlar om att undersöka, analysera och bedöma behovet av förändringar i bostadsbeståndet till följd av hur kraven och önskemålen från olika delar av befolkningen förväntas utvecklas. Boendeplanering behövs således i alla lägen, inte bara i tillväxtkommuner.*<sup>59</sup>

---

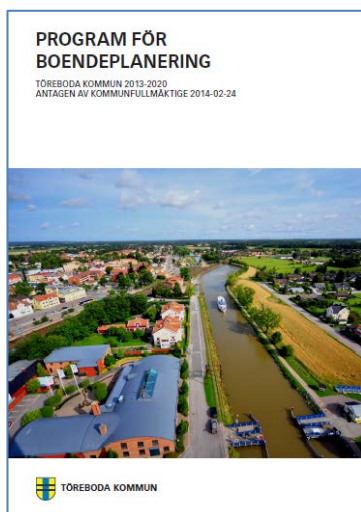
<sup>55</sup> Svenljunga, Dals-Ed, Tanum, Bollebygd, Tidaholm, Mölndal, Mark och Lerum

<sup>56</sup> Tjörn, Lilla Edet, Göteborg och Ale (revidering)

<sup>57</sup> Tibro, Åmål, Grästorp och Essunga

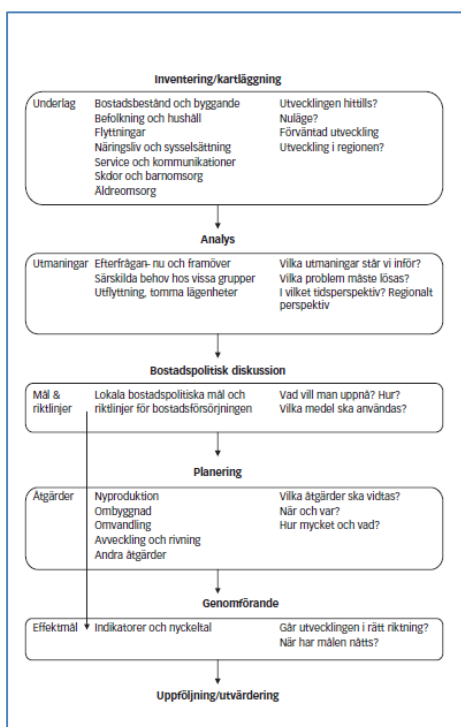
<sup>58</sup> Lagrådsremiss *En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 2013*

<sup>59</sup>Sid 4, *Program för Boendeplanering Töreboda kommun 2013-2020*. Programmet antogs av kommunfullmäktige 2014-02-24



Program för boendeplanering Töreboda kommun 2013-2020 inleds med en grundläggande inventering av kommunens *befolkningsutveckling, in- och utflyttningar, pendling, hushåll och ekonomi samt näringsliv och sysselsättning*. Länsstyrelsen konstaterar att den inledande inventeringen är den demografiska analys som krävs enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och att den utgör ett gediget underlag för framtida bedömningar avseende bostadsbyggande. Vidare redovisas kommunens *bostadsbyggande, bostadsutbud och bostadsefterfrågan* samt det kommunala bostadsbolaget *Törebodabostädens* roll i bostadsmarknaden. Länsstyrelsen anser det vara positivt att lyfta fram det kommunala bostadsbolagets roll i kommunen då det är ett av kommu-

nens verktyg för att lösa bostadsbehov hos sådana grupper som kommunen har ansvar för, men som har svårt att göra sig gällande på dagens bostadsmarknad. Den demografiska analysen utgör även en redogörelse för särskilda gruppers bostadsbehov vilken innefattar *äldre, flyktingar, unga, studenter, psykiskt sjuka och ekonomiskt svaga*. Sammantaget utgör den inledande inventeringen ett utförligt underlag som baseras på den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar och innehåller således det som lagen kräver. Inventeringen återföljs av en analys av den gjorda inventeringen med möjliga framtida scenarion gällande *in- och utflyttning, flyttkedjor, befolkningsutveckling, arbetsmarknad, särskilda behov hos vissa grupper, vilka utmaningar kommunen står inför* och ett *regionalt perspektiv*. Avslutningsvis följer ett avsnitt som behandlar en *bostadspolitisk diskussion* där kommunen redogör för de övergripande målen, *vad man vill uppnå, särskilt prioriterade områden och utbyggnader* samt *genomförande*.



## Lysekil

Lysekil kommuns *Boendestrategi 2012* är uppdelad i två delar. Den första delen är ett underlagsdokument som innehåller ett kapitel om befolkning (*demografi och befolkningsutveckling, pendling och arbetsmarknad*). I samma del inryms även ett avsnitt som heter *önskemål om bostad* där man via medborgardialoger och enkäter har inhämtat olika gruppers (ungdomar, barnfamiljer, äldre och funktionshindrade) önskemål om nuvarande/framtida boende. På så sätt innehåller den demografiska analysen inte bara kommunens statistisk och inventering utan även delar av befolkningens egna önskemål om framtida boende. Detta anser Länsstyrelsen vara positivt då det möjliggör inflytande för kommuninvånarna och även uppfyller de krav som lagstiftningen ställer på det demografiska underlag som ska ligga till grund för riktlinjerna. Vidare innehåller underlagsdokumentet även statistik över bostadsbeståndet (*befintliga bostäder, byggande, efterfrågan, upplåtelseform och ägandeförhållanden*). Efterföljande kapitel lyfter bland annat *helårs- och delårsboende, kustzonsplanering, miljömål, transporter och kommunikation, kultur- och naturmiljö, tillgänglighet, integration och jämställdhet*. Avslutningsvis innehåller underlagsdokumentet en redovisning av kommunens *bostadsplanering i detaljplaner, beviljade förhandsbesked och uppföljning av detaljplaner*.



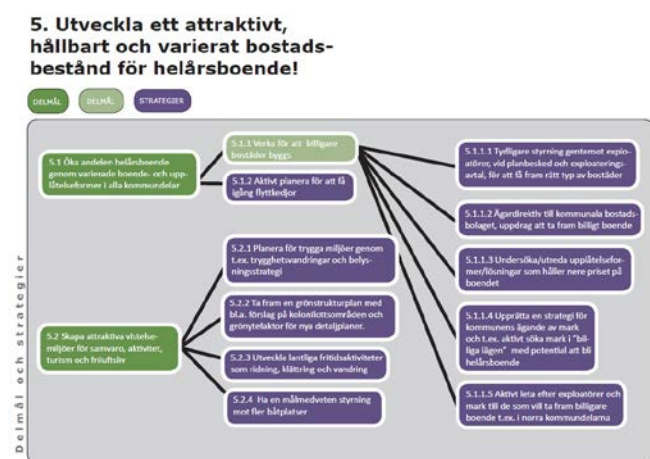
Underlagsdokumentet är uppbyggt för att årligen kunna uppdateras och justeras utefter kommunens utveckling och med den nya statistik som tas fram. Arbetet med att ta fram underlagsdokumentet har drivits av en grupp bestående av tjänstemän från olika förvaltningar i kommunen, detta för att få en bredd i kunskapsunderlaget.

Kommunens ledningsgrupp har varit styrgrupp. Kommunen har samarbetat med Sotenäs kommun i arbetet med att ta fram boendestrategin. Samarbetet medförde ett gemensamt upplägg för arbetet och underlagsdokumentet men också en diskussion kring gemensamma frågor som rör boendet och bostadsbyggande. Länsstyrelsen ser positivt på denna form av samordning mellan kommuner och det är också något som numera krävs av lagstiftningen vid planering av bostadsförsörjning.

Boendestrategin förhåller sig till olika mål som är relevanta för bostadsförsörjningen, bland annat *Kustzonsplanering och landsbygdsutveckling* som är ett projekt där Länsstyrelsen tillsammans med Strömstad kommun, Tanum kommun, Sotenäs kommun, Munkedal kommun och Lysekil kommun har arbetat fram en gemensam strukturbild för framtida användning av mark och vatten. Strukturplanen är antagen av respektive kommunfullmäktige och är vägledande för den fysiska planeringen. Ytterligare mål som kommunen tar hänsyn till är ett av de nationella miljömålen, *En god bebyggd miljö*, samt kommunens egna *energiplan, energistrategi* och *kulturminnesvårdsprogram*. Länsstyrelsen anser det vara positivt att kommunen tar hänsyn till nationella och regionala mål och program som är av betydelse för bo-

stadsförsörjningen och att man integrerar dem med kommunala strategier och planer.

Del två innehåller kommunens mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen som utgår från underlagsdokumentet. Således finns det en tydlig koppling mellan den demografiska analysen och strategier, mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen. Måldokumentet antogs 2013-06-27 och ska uppdateras och antas en gång varje mandatperiod efter de nya förutsättningar som framkommer i underlagsdokumentet. I måldokumentet delas kommunens övergripande mål för bostadsförsörjningen upp i sex delar: *Skapa fler arbetsstillfällen för boende i kommunen, Få de unga som utbildat sig att återvända till kommunen, Ta hand om den ökande befolkningsandelen äldre, Förbättra infrastrukturen, Utveckla ett attraktivt, hållbart och varierat bostadsbestånd för helårsboende och Värna och marknadsföra de värden som gör vår kommun attraktiv.* Varje mål har delmål och strategier för att nå det övergripande målet och åtgärder som krävs för att nå dit.



Övergripande mål 5 och strategier

MÅL	STRATEGI	ÅTGÄRD	TIDPLAN	ANSVARIG
5. 2	5.3.1.1 Ta fram riktlinjer för en tydligare styrning gentemot exploatering, vid planbesked och exploateringsavtal, för att få fram rätt typ av bostäder	En arbetsgrupp mellan PE+UVE bildas som tar fram förslag på arbetsutlåt och riktlinjer för exploaterare.	Förslagen tas upp till godkännande av KS under 2013.	PE
	5.3.1.2 Ägardirektiv till kommunala bostadsbolaget, uppdrag att ta fram billigt boende.	En arbetsgrupp mellan PE + UVE+ Lysekilbostäder bildas för att se över kommunens möjligheter att bidra till att ta fram ett billigt boende.	Återrapportering till LU under 2013.	PE
	5.3.1.3 Undersöka/utreda uppbyggnadsformer/lösningar som håller nere priset på boendet	En projektgrupp (se även 3.1.1.1) mellan NE+PE+UVE bildas som arbetar fram ett förslag till Markstrategi där bl.a. möjligheterna att ta fram mark för bostäder i "billiga lägen" utreds.	En projektgrupp bildas omfattande Markstrategi färdigställs senast 2014.	Projektförare UVE
	5.3.1.4 Upprätta en strategi för kommunens ägande av mark och t.ex. aktivt söka mark i "billiga lägen" med potential att bli helårsboende	Projektgruppen ska även se över möjligheterna att intressera exploaterare att bygga billigare boenden i framförallt de norra kommundelarna.	-.-	-.-
	5.3.1.5 Aktivt leta efter exploaterare och mark till de som vill ta fram billigare boende t.ex. i norra kommundelarna	Projektgruppen ska också belysa frågeställningen och föreslå konkreta åtgärder för hur och var vi kan planera för att få igång flyttledor. Intronseförfrågningar gentemot tomteåsk ska genomföras.	-.-	-.-
	5.3.2 Aktivt planera för att få igång flyttledor			

Förkortningar: PE=Planerheten NE=Näringslivet UVE=Utvecklingsenheten BL=Bygghuset ME=Miljöenheten

Strategier och åtgärder mål 5

## Riktlinjer i den kommunomfattande översiktsplanen

Fyra kommuner uppger att man har riktlinjer för bostadsförsörjningen i den kommunomfattande översiktsplanen. Det är Bengtsfors, Orust, Skara och Tranemo. Skara har både riktlinjer i ett särskilt program/särskild plan för bostadsfrågor och i översiktsplanen. Nedan följer ett exempel på hur riktlinjer för bostadsförsörjningen kan formuleras i den kommunomfattande översiktsplanen.

### Bengtsfors

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen. Översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras (enligt Plan-och Bygglagen (2010:900)). Att ha en koppling mellan riktlinjer för bostadsförsörjningen och översiktsplanen är positivt då det medför en förankring av framtida användning av mark, bostadsplanering och det behov av bostäder som finns i kommunen. I del två i Bengtsfors kommuns översiktplan från 2013, *Bengtsfors kommun idag*, görs en demografisk analys över kommunen. Kommunen redogör för sin placering gentemot andra kommuner och visar på vikten av mellan-kommunal samverkan. Under punkten *Struktur, befolkning och boende* görs en analys över *befolkningsutvecklingen, folkhälsa och bostadsbestånd, näringsliv och sysselsättning, vård och omsorg samt kultur och fritid*. I del tre finns kommunens visioner och mål. Ett av målen är *boende med livskvalité* och är formulerat:

*År 2030 finns attraktiva boendemiljöer för unga och gamla, barnfamiljer och ensamstående, både i orterna och på landsbygden.*<sup>60</sup>

Vidare görs en koppling till nationella mål rörande *miljökvalitetsmål, folkhälsomål* och *regionala mål*. I del fyra, *Bengtsfors kommun i framtiden*, återfinns kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen. I detta avsnitt görs en hänvisning till lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Kommunen lyfter fram vikten av en varierad bostadsmarknad för att så många som möjligt ska kunna välja att bosätta sig i kommunen. En blandning av såväl upplåtelseformer som bostadsstorlekar ska eftersträvas.

Det görs en koppling till analysen över befolkningsutvecklingen och kommunen inser att andelen äldre kommer att öka i framtiden och därmed ökar behoven av centrala och tillgängliga bostäder. En annan grupp som lyfts fram särskilt är ungdomar och då lyfts tillgången på mindre hyreslägenheter i centrala delar av kommunen som viktigt. Efterföljande delar i kapitlet redovisar *planerad bebyggelseutveckling* och *planerad nybyggnation*.

#### Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen:

- Eftersträva att såväl befintliga som framtida boendemiljöer skall vara tilltalande för invånare att långsiktigt vilja bo i, samt få fler invånare att flytta till kommunen
- Erbjud goda boendemiljöer för såväl gammal som ung, vilka ska vara tillgängliga för alla
- Ge invånare möjlighet att byta boende allteftersom livet utvecklas och kraven och behoven förändras
- Eftersträva förtätning i befintliga samhällen eller andra attraktiva områden med närhet till samhällsservice
- Möjligheten att skapa attraktiva sjönära boenden ska prioriteras
- Byggnad på landsbygden i enlighet med översiktsplanens rekommendationer är positivt

Ett planeringsunderlag innehållande dagens bostadssituation, prognos om framtida behov samt statistik inom ämnet **bostadsförsörjning** har tagits fram under vintern 2012/13. Materialet kan relativt enkelt uppdateras med ny statistik etc vid behov.

<sup>60</sup> Översiktsplan för Bengtsfors kommun del 3, sid 27

## Riktlinjer i annat dokument

Lerum, Tranemo och Göteborg anger att kommunen har riktlinjer i ett annat dokument. Lerum har riktlinjer i ett *Bostadsstrategiskt program*, Tranemo har förutom i översiktsplanen även riktlinjer i *Strategisk plan*.<sup>61</sup> Göteborg Stads omfattning och inriktning av bostadsbyggande anges årligen i *Göteborgs Stads budget*, i det gemensamma *mål och inriktningsdokumentet* för byggnadsnämnden, fastighetsnämnden och trafiknämnden och i kommunens översiktsplan.<sup>62</sup> Dessutom finns *Policy och regler för anvisning av mark för bostäder* för byggnation som sker på kommunalt ägd mark och som tillämpas av fastighetsnämnden från och med år 2009.

## Samråd mellan olika kommuner vid planeringen för bostadsförsörjningen

Tidigare lagstiftning innebar att samråd mellan kommuner vid planeringen för bostadsförsörjningen skulle ske vid behov. Enligt den förändrade lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunerna alltid samråda med berörda kommuner vid planeringen av bostadsförsörjningen. I förarbetena till lagförslaget står:

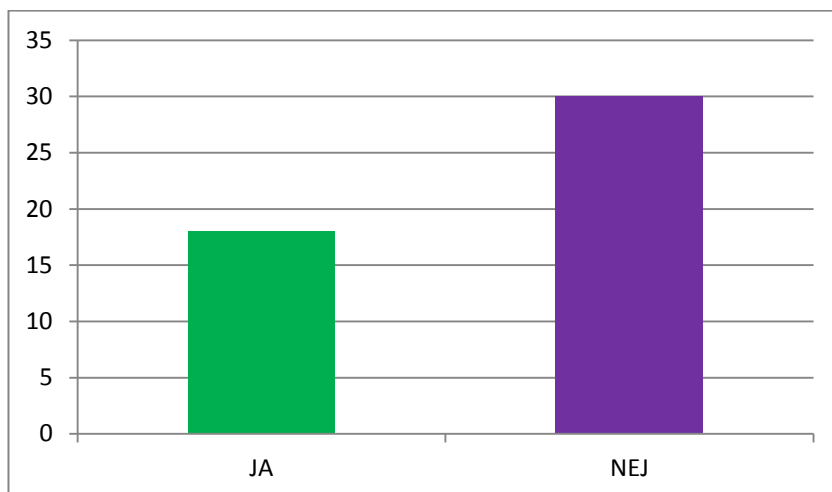
*Enligt regeringens bedömning bör samråd alltid ske med berörda kommuner. Bestämmelsen bör justeras för att detta ska framgå. Det samrådsförfarande som har etablerats mellan kommunerna bör givetvis alltså följas. Vilka kommuner som ska anses vara berörda kommer att variera beroende på var i landet kommunen ligger och vad som föreslås i riktlinjerna.*

---

<sup>61</sup> Vissa program kan vara antagna i olika politiska nivåer. Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar måste dock ett antagande av riktlinjer för bostadsförsörjningen ske i kommunfullmäktige.

<sup>62</sup> Inriktningen som anges i budgeten följs upp i delårs- och årsrapporter och bostadsbyggandet följs även upp kvartalsvis i särskilda rapporter om färdigställda och påbörjade bostäder i Göteborg. Göteborgs Stad har dock nyligen tagit fram ett förslag på ett särskilt strategidokument, *Bostadsförsörjning i Göteborg – nuläge och framtida inriktning*, som är utsänt på remiss fram till hösten 2014.

Diagram. Samråd mellan kommuner vid planering för bostadsförsörjningen



18 av länets 49 kommuner uppger att man har samråd mellan olika kommuner vid planering för bostadsförsörjningen.<sup>63</sup> Idag är bostadsmarknaden större än den egna kommunen och behovet av att samråda kring planeringen av bostadsförsörjningen stort. Därför är det anmärkningsvärt att samråd inte sker i större omfattning. Begreppet *samråd* kan tolkas på olika sätt. Vissa kommuner ser samråd som en dialog mellan kommunerna eller som en vag samverkan. I årets bostadsmarknadsenkät ges förslag på tolkningen av begreppet samråd på följande vis:

*Samverkan med andra kommuner kan omfatta till exempel gemensam regionplanering, gemensam exploatering vid kommungränser, gemensamma analyser av bostadsmarknaden eller utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov*<sup>64</sup>

Flera kommuner lyfter i årets bostadsmarknadsenkät fram fördelarna med mellan-kommunal samverkan:

*Pågående arbete mellan Bollebygds kommun, Härryda kommun och Marks kommun med en gemensam plan/vision för utvecklingen kring ett nytt stationsläge längs Götalandsbanan, som kommer att ligga i Bollebygds kommun, men nära kommungränsen mot både Härryda och Mark. Pågående samverkan mellan samtliga kommuner i stråket Göteborg - Borås om utvecklingspotentialen längs Götalandsbanan för att kunna samarbeta med Trafikverket på ett enat och klokt sätt.*<sup>65</sup>

*Gemensam syn på marken i områden mellan kommunerna Vänersborg och Trollhättan för att undvika eventuella framtida konflikter mellan bostads, handel och industriändamål.*<sup>66</sup>

<sup>63</sup> Tjörns kommun har inte svarat på frågan om samråd mellan kommuner vid planering för bostadsförsörjningen

<sup>64</sup> Boverket, *Bostadsmarknadsenkät 2014*

<sup>65</sup> Bollebygd kommun

<sup>66</sup> Vänersborg kommun



## Framtida utmaningar

Flera av kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen är grundliga och baserade på ett gediget underlag och inventeringsmaterial. Den demografiska analysen är ofta omfattande och behandlar olika gruppers bostadsbehov. Länsstyrelsen vill betona vikten av att även belysa nyanlända invandrares situation på bostadsmarknaden. Nyanlända invandare är en grupp som fler och fler kommuner uppmärksammar som en grupp som har det särskilt svårt på bostadsmarknaden.<sup>67</sup> Länsstyrelsen vill i detta sammanhang också lyfta invandringens betydelse för befolkningsutvecklingen. Att uppmuntra nyanlända att flytta in i länets kommuner är viktigt för såväl utveckling som tillväxt i hela länet.

Gruppen hemlösa är en annan grupp som har det särskilt svårt på bostadsmarknaden och som sällan lyfts fram i riktlinjer för bostadsförsörjningen. Socialstyrelsens definition av fyra olika situationer av hemlöshet bör utgöra en utgångspunkt för detta. Personer i hemlöshet handlar om såväl människor med akut brist på tak över huvudet som personer med mer långvariga boendeformer som beträffande kontraktsform inte kan jämföras med eget boende.<sup>68</sup>

Med den nya lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar förstärks det regionala perspektivet för bostadsplaneringen och Länsstyrelsen vill betona vikten av att ta hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Flera riktlinjer tar hänsyn till kommunens egna strategier och planer men det saknas ofta en koppling till nationella och regionala mål. Exempel på nationella mål som är av betydelse för riktlinjer för bostadsförsörjningen följer nedan:

- Folkhälsopolitiska målen
- Funktionshinderspolitiska målen
- Jämställdhetspolitiska målen
- Integrationspolitiska målen
- De nationella målen för samhällsplanering
- De nationella målen för bostadsmarknad och byggande
- De nationella målen för kultur, kulturmiljö och arkitektur<sup>69</sup>

De regionala målen, planerna och programmen som är av betydelse för riktlinjer för bostadsförsörjningen skiljer sig åt beroende på vilket län kommunen tillhör.<sup>70</sup> För kommunerna i Göteborgsområdet är Göteborgsregionens kom-

---

<sup>67</sup> Bostadsmarknadsenkäten 2014

<sup>68</sup> Socialstyrelsen (2011), *Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011 – omfattning och karaktär*

<sup>69</sup> Boverket (2011), *Sammanställning av nationella mål, planer och program av betydelse för fysisk samhällsplanering*

<sup>70</sup> I 7 kapitlet plan- och bygglagen (2010:900) finns det bestämmelser som berör regional planering och regionplaneorgan. Det är regeringen som beslutar om det ska finnas ett regionplaneorgan. Regionplaneorganet har som uppgift att utreda frågor om användningen av mark- eller vattenområden som angår två eller flera kommuner och som behöver utredas

munalförbunds strukturbild en regional plan att ta hänsyn till vid arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen. Strukturbilden berör endast de kommuner som är medlemmar i Göteborgsregionen och är en ”överenskommelse om att vi gemensamt tar ansvar för att den regionala strukturen är långsiktigt hållbar.”<sup>71</sup>

Ett ytterligare regionalt program som är av betydelse för riktlinjer för bostadsförsörjningen är *Västra Götaland 2020* som är framtaget av Västra Götalandsregionen. *Västra Götaland 2020* är en vision som ska bidra till att utveckla regionen och fokus ska ligga på unga och kommande generationer. Grundfrågan berör tillväxt och utveckling och för att ge invånarna en bra framtid syftar visionen till att bygga en region där fler har möjlighet att utnyttja Västra Götalands samlade utbud av utbildning, arbete, kultur, fritid etc. I visionen lyfts även urbana utmaningar i de större städerna där målet är att skapa sektorsövergripande planer och strategier som leder till att socioekonomiskt olika områden i Göteborg och andra delar av Västra Götaland länkas samman geografiskt och socialt.<sup>72</sup>

*Regeringen har tidigare bedömt att arbetet för näringslivsutveckling och attraktiva livs- och boendemiljöer är nära kopplat till den fysiska planeringen. Samordning av planeringen av bostäder, näringsverksamhet, infrastruktur och grönområden bidrar till lokal och regional tillväxt och utveckling. Ett mellankommunalt och regionalt perspektiv i arbetet med bostadsförsörjningen är därför en viktig förutsättning för att främja fungerande bostadsmarknader och näringslivets utveckling. Avsikten är att i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, förkortad BFL, tydliggöra behovet av att kommunerna i sin planering för bostadsförsörjningen tar hänsyn till bostadsbehovet utifrån ett mellankommunalt och regionalt perspektiv.*<sup>73</sup>

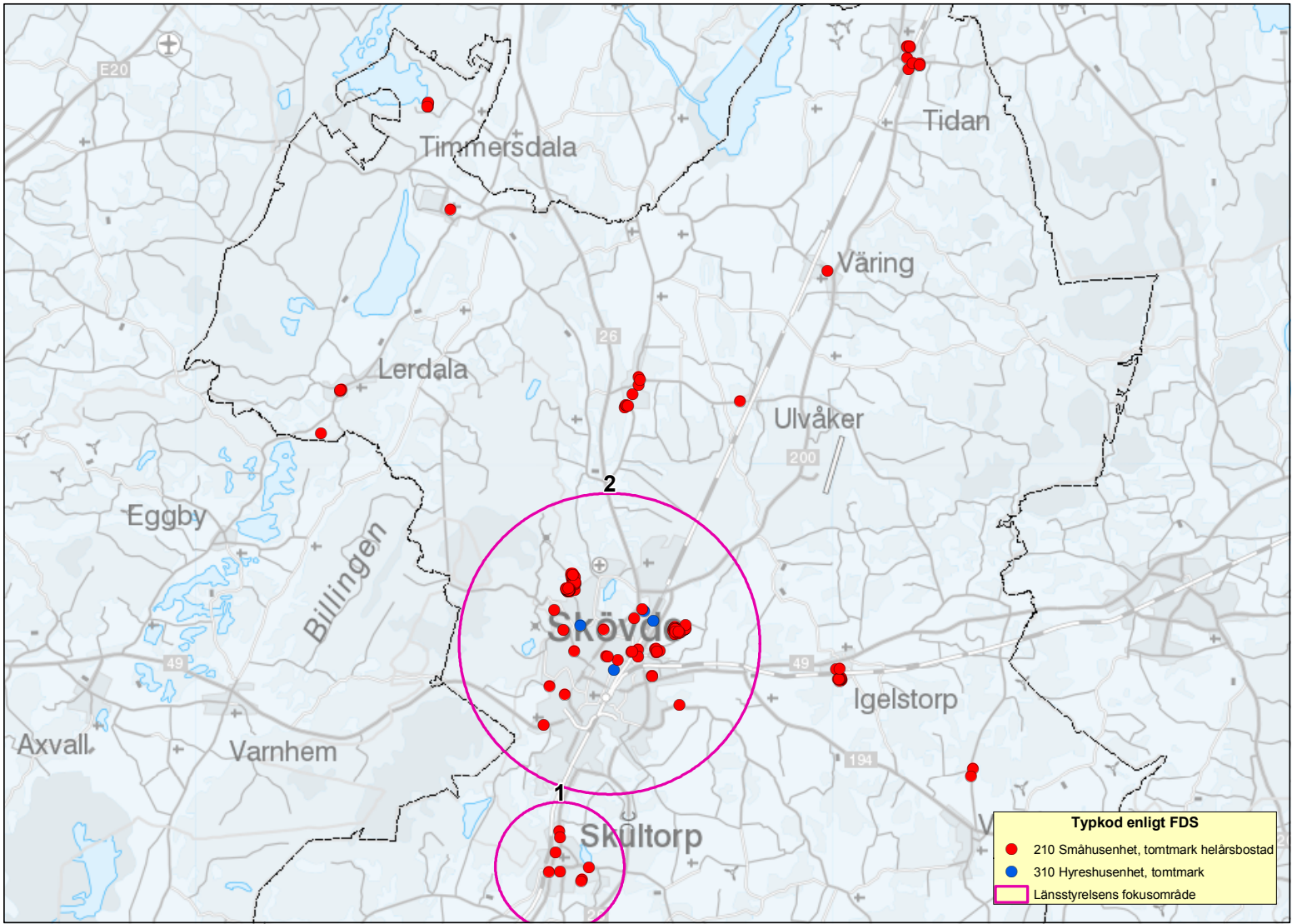
---

gemensamt. Vid behov ska regionplaneorganet även samordna kommunernas översiktsplanering. Med tillämpning av bestämmelserna i 7 kap. plan- och bygglagen har beslut om regionaplaneorgan meddelats för kommunalförbundet Göteborgsregionen.

<sup>71</sup> Berörda kommuner är: Ale, Alingsås, Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Lilla Edet, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö. *Strukturbild för Göteborgsregionen* Göteborgsregionens kommunalförbund 2008.

<sup>72</sup> Länsstyrelsen Västra Götalands län 2013, *Sammanfattande redogörelse för Västra Götalands län november 2013*

<sup>73</sup> Proposition 2012/13:178 *En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.*



## Obebyggda byggrätter

I flera kommuner finns det mark som är planlagd för bostäder där byggnation inte har påbörjats. Orsakerna är bland annat att byggherrar och entreprenörer inte får ekonomisk bärighet i projekten, att utbyggnaden sker etappvis och att de bostäder man planerar inte möter det behov av bostäder som finns i kommunen.

### Regeringsuppdrag

Regeringen har framhållit att det måste byggas fler bostäder och att den mark som finns måste utnyttjas bättre. Hösten 2013 fick Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Länsstyrelserna i Stockholms län, Uppsala län, Östergötlands län, samt Skåne län i uppdrag att göra en inventering av detaljplanerad mark avsedd för bostadsändamål där det ännu inte har byggts några bostäder.<sup>74</sup> Uppdraget innebar även att analysera orsakerna till varför marken var outnyttjad. Utvalda kommuner i Västra Götalands län var Göteborg, Kungälv, Härryda, Mölndal, Partille, Borås, Strömstad, Skövde, Uddevalla och Trollhättan. Länsstyrelsen gjorde en GIS-inventering av detaljplanerade områden och intervjuade tjänstemän från kommunerna samt byggherrar och entreprenörer.<sup>75</sup>

Karta. Utvalda kommuner i Västra Götalands län



<sup>74</sup> Regeringsbeslut 2013-10-03 S2013/6822/PBB. Med obebyggda byggrätter menas i detta sammanhang byggrätter som befinner sig på planlagd mark, som är avsedda för bostadsändamål och där detaljplanen är lagkraftvunnen.

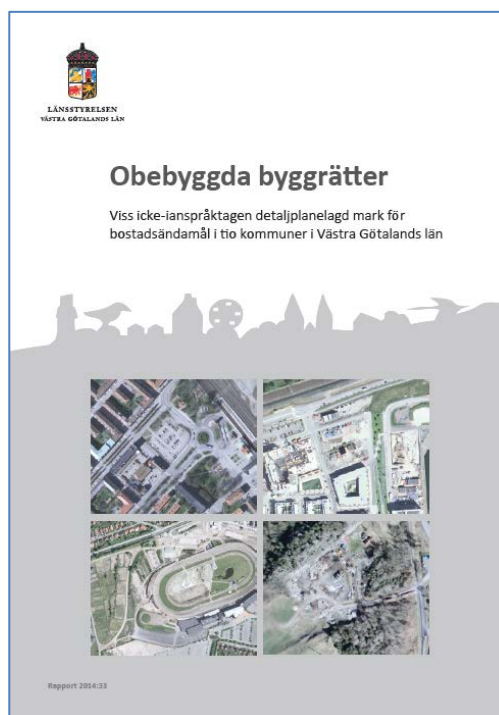
<sup>75</sup> GIS är en förkortning av Geografiska Informationssystem och är digitala system för hantering och analys av geografisk information. GIS kan koppla ihop olika former av information med en företeelses geografiska position och utbredning.

## Bristande kunskaper om obebyggd planlagd mark, snabbare utbyggnadstakt, större planreserv och asymmetri mellan planerade bostäder och behov

Länsstyrelsens undersökning visar att hälften av kommunerna har bristande kunskaper om planlagd mark för bostadsändamål som är obebyggd.<sup>76</sup> Underlaget som kommunerna lämnat in till Länsstyrelsen ger en bild av att hälften av kommunerna inte har kunskap eller i tillräckligt hög grad valt att prioritera frågan. Endast fem av tio utvalda kommuner har ett systematiskt arbetssätt för insamling av uppgifter rörande planreserv och återkommande avstämning mot politiken.<sup>77</sup>

Alla kommuner redovisar att en stor andel av kommunernas planreserv kommer att genomföras inom den närmsta fem till tioårsperioden. I flera fall sker utbyggnaden etappvis och bland annat på grund av byggtekniska skäl anser man att det inte kan ske snabbare. Flera byggherrar nämner också att det inte går att bygga ut allt på en gång då det riskerar en mättnad hos marknaden. Länsstyrelsen anser att den totala tiden från projektstart till färdigställande måste kortas. Byggherrar, entreprenörer och kommuner måste utnyttja den potential som finns för att förkorta ledtider under genomförandeskedet. Det kan bland annat gälla under planskedena, projekteringskedet, vid marknadsföring och försäljning samt under själva byggproduktionen. Kommuner i omedelbar närhet till Göteborgsregionen, som upplever störst efterfrågan på bostäder, behöver bygga upp en större planreserv för att ha kvar ett högt bostadsbyggande.

I flertalet fall uppgav både kommuner och byggherrar att det är dålig betalningsförmåga i vissa kommuner som är orsaken till varför somliga bostäder inte blir byggda eller att projekt avstannat. Länsstyrelsen menar att byggherrar måste planera för rätt sorts produkt i samverkan med kommunerna som har kunskap om vilka behov av bostäder som finns i centralorter och på andra platser. Ofta finns det ett behov av bostäder men inte en efterfrågan på de bostäder som byggs. Det råder således en asymmetri mellan planerade bostäder och faktiska behov. Flera av de områden som Länsstyrelsen tog fram i sin GIS-inventering anser kommunerna vara obebyggda på grund av oattraktivitet. Länsstyrelsen bedömer att det behövs ett utökat samarbete mellan byggherrar, entreprenörer och kommuner för att förbättra marknadsföringen av områden



<sup>76</sup> För den fullständiga rapporten se

<http://www.lansstyrelsen.se/vastragotland/Sv/publikationer/2014/Pages/2014-33.aspx>

<sup>77</sup> Med planreserv menas lagakraftvunna detaljplaner

som under en viss tid anses oattraktiva. Vidare behöver kommunerna bli bättre på att i ett tidigt skede investera i bra infrastruktur och service, inom som utom aktuellt planområde, för att påskynda ett genomförande av bostäder. Genom att initiera en grundläggande planering och utbyggnad av gemensamma nyttigheter i området skapas goda förutsättningar för byggherrar att påbörja bostadsbyggande. De kommunala allmännyttiga bolagen som kommunerna själv har rådighet över bör kunna utnyttjas för att intensifiera byggnationen samt som katalysator för utvecklingen.



Obebyggt planlagt område, Borås kommun. Foto: Lantmäteriet

Enligt 3. Kap 1§ plan och bygglagen (2010:900) ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan. Översiktsplanen antas av kommunfullmäktige och ska aktualiseras varje mandatperiod. Översiktsplanen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Följaktligen är det bland annat i översiktsplanen som strategier och mål för markanvändning och bostadsbyggande formuleras. Ytterligare styrdokument som är av betydelse för kommunens utveckling är kommunens vision. Flera av kommunerna har en övergripande vision som berör alla förvaltningar och som syftar till att genomsyra hela kommunens arbete. Visionerna tar upp varierande faktorer som bland annat berör sociala, ekologiska, ekonomiska och infrastrukturrella dimensioner. Ofta uppges ett övergripande befolkningsmål som ska vara uppfyllt ett bestämt år eller årtionde. Mål som fastställer antalet nyproducerade bostäder per år eller under en längre tid är också återkommande i kommunala visioner. Rapporten visar att ett flertal tjänstemän upplever att kommunens översiktsplan inte har fullt stöd i politiken. Länsstyrelsen anser att kommunens strategiska dokument, översiktsplan och riktlinjer för bostadsförsörjningen etc. måste vara förankrad i den politiska organisationen. För att kommunen ska kunna genomföra en bostadsutbyggnad som följer de visioner och strategiska planer som lagts fast är det av största vikt att hela organisationen står bakom processerna för planering och byggande. Byggherrar och entreprenörer har mycket att vinna på att ta del av kommunernas styrdokument, detta för att kunna följa och medverka i den utbyggnad av bostäder som kommunen vill få förverkligad.

*Politiken måste stå för de dokument de tar fram. De stora frågorna gällande centrum måste därför vara väl politiskt förankrade. Den strategiska planen äger politiken.*<sup>78</sup>

Vid samtal med byggherrar har det framkommit att flera äldre detaljplaner är för preciserade för att de ska kunna genomföras med dagens krav. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att de planer som arbetas fram är flexibla på sådant sätt att byggherrar får utrymme att utveckla sina idéer och sin produktion under genomförandeskedet. Det är också viktigt att exploateringsavtal och kommunala avgifter ses över så att de inte utgör hinder, försvårar eller fördyrar och därmed hindrar bostadsutbyggnaden.

Kommuner med stort markinnehav upplever mindre problem i genomförandet av bostäder i jämförelse med kommuner som saknar egen mark i större omfattning. En förklaring kan vara att kommuner med egen mark har bättre kontroll under processen fram till ett genomförande. Länsstyrelsen anser att kommunerna behöver utveckla arbetet med sina markanvisningsavtal.<sup>79</sup> Att använda sig av markanvisning är ett av kommunernas verktyg vad gäller bostadsbyggande och i samband med markfrågan bör kommunerna bättre utnyttja möjligheterna till hävningsrätt när byggnation inte genomförs enligt överrenskommen genomförandeplan.

---

<sup>78</sup> Tjänstemannautlåtande i samband med arbetet med *Obebyggda byggrätter*.

<sup>79</sup> Markanvisning är en option för en byggherre eller entreprenör att under särskilda villkor och under en viss tid ensam få förhandla med en kommun om premisserna för att bygga nya bostäder på kommunal mark. Genom markanvisningsavtalet kan kommunen ställa villkor som styr upplåtelseformer eller storlekar på bostäder.





## Insatser för ökat bostadsbyggande

De senaste åren har bostadsfrågan blivit alltid hetare och debatterad. Regeringen har under mandatperioden tillsatt flera utredningar, som lett till beslut om ändringar i lagstiftningen. Även andra aktörer har engagerat sig i frågan.

### Regeringens arbete för en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad

Under den pågående och föregående mandatperioden har regeringen tagit ett antal politiska initiativ, tillsatt flera utredningar och fattat beslut med syfte att se över regler som anknuter till samhällsplanering och bostadsbyggande.<sup>80</sup> Flera av dessa har lett till lagstiftning och ändringar har trätt ikraft. I andra fall har propositioner lagts fram och förväntas antas av riksdagen under denna mandatperiod. Bland dessa kan nämnas,

*att* bostadsförsörjningslagen tydliggjorts genom en uppdateratöring som gäller från årsskiftet 2013/2014. SFS 2000:1383, ändrad 2013:866.

*att* planeringen för att bygga bostäder i bullriga miljöer ska bli enklare genom viss samordning av plan- och bygglagen och miljöbalken. Proposition 2014:128.

*att* plan- och bygglagen ska ändras så att planprocessen blir enklare och mer effektiv. Det ska bli lättare för en kommun att ta fram en detaljplan. En detaljplan ska heller inte krävas lika ofta som i dag och kommunen ska inte kunna ställa strängare krav på byggnaders tekniska egenskaper än vad som följer av Boverkets byggregler. Det är några av förslagen i remissen "En enklare planprocess". Proposition 2014:125.

Ytterligare utredningar har tillsatts under 2013 och 2014, dessa pågår även under delar av 2015. Syftet är att ta fram underlag och förslag som fortsättning på reformering av regler med bäring på planering, byggande och boende. I regeringens direktiv framgår att kommittén och respektive utredare ska lämna sina förslag senast under 2015.

- En parlamentarisk kommitté tillsattes i augusti 2013 som ska utreda och om det finns behov, föreslå förändringar i regler som styr regional fysisk planering och hur planeringsunderlag tas fram. Avsikten är att bostadsförsörjningsbehov och långsiktigt hållbar utveckling ska tillgodoses i hela landet. Mars 2015. Direktiv 2013:78.



Civil- och bostadsminister

Stefan Attefall.

<sup>80</sup> [www.regeringen.se/sb/d/14867/a/181270](http://www.regeringen.se/sb/d/14867/a/181270)

- En särskild utredare ska se över och analysera bostadssituationen i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö och föreslå hur den kan förbättras. Det övergripande syftet är att få till stånd ett ökat bostadsbyggande och att bidra till socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar utveckling i storstadsregionerna. Uppdraget ska redovisas senast den 1 september 2015. Direktiv 2014:26.

- En särskild utredare ska utreda och föreslå åtgärder som syftar till att öka den kommunala planläggningen för bostadsbyggande och utbudet av markanvisningar. Utredaren ska analysera hur kommunerna kan stimuleras att planlägga för fler bostäder och öka antalet markanvisningar till dem som önskar bygga. Uppdraget ska redovisas senast den 1 oktober 2015. Direktiv 2014:29.

- En utredning har tillsatts som ska se över förutsättningarna för att främja konkurrensen på byggmarknaden och komma med förslag kring hur situationen kan förbättras. Konkurrensen inom bygg- och byggmaterialektorn är alltför låg i Sverige. Detta fördyrar byggandet och gör det svårt för små och medelstora företag att etablera sig. 1 oktober 2015. Direktiv 2014:75.

### **Många belyser bostadsproblemen och redovisar förslag till förbättringsåtgärder**

Andra aktörer har funnit anledning att engagera sig i bostadsfrågorna och vidtagit olika åtgärder, t.ex. tagit fram eget material och sökt skapa debatt och dialog kring olika problem som man identifierat. De stora organisationerna inom bostadssektorn redovisar återkommande sådant material. Högskolorna engagerar sig och delar med sig av sin forskning och de resultat som framkommer. Byggföretag tar själva fram och presenterar rapporter eller ger uppdrag till bland annat analysföretag att göra utredningar.

#### **Nybyggarkommissionen**

En av dessa var den så kallade *Nybyggarkommissionen* som startade 2013.<sup>81</sup> I Nybyggarkommissionen ingick förre statsministern Göran Persson, tidigare generaldirektören Agneta Dreber och förre statssekreteraren Olle Wästerberg. Bakgrunden var att läget på den svenska bostadsmarknaden hade identifierats som allvarlig. För få nya bostäder byggdes, särskilt i storstads- och tillväxtområdena, vilket ansågs hämma tillväxten och skapa sociala problem. Det låga bostadsbyggandet försvårade för företag och institutioner att rekrytera kvalificerad personal som leder till ekonomiska obalanser som riskerar att hota Sveriges ekonomi. Nybyggarkommissionen presenterade i februari 2014 en avslutande rapport ”En bostadspolitisk agenda för Sverige – 63 förslag för ökat byggande” Rapporten bestod av en sammanfattning av sex reformområden med därtill kopplade förslag som Nybyggarkommissionen ansåg måste komma högst upp på den politiska agendan och genomföras skyndsamt.

---

<sup>81</sup> [www.nybyggarkommissionen.se/](http://www.nybyggarkommissionen.se/) Nybyggarkommissionen gjordes möjlig genom finansiering från företag med intressen i byggsektorn; NCC, Nordea och Tyréns.

*Utan ett bostadsbyggande i balans tappar vi konkurrenskraft. Det är en viktig indikator på hur välfungerande ett samhälle är.<sup>82</sup>*

### **Bokriskommittén – ett initiativ för en bättre bostadsmarknad**

Hösten 2013 tillsatte även Handelskamrarna i Västsverige, Stockholm och Sydsverige tillsammans med Fastighetsägarna en fristående bokriskommitté.<sup>83</sup> Kommittén skapades mot bakgrund av att aktörerna ansåg att den svenska bostadsmarknaden inte fungerade och att det skapats en allvarlig bostadsbrist i främst storstadsregionerna. Problemen på den svenska bostadsmarknaden bedömdes vara långt ifrån nya, men insikten om att grundläggande reformer är nödvändiga är mer spridd än på länge. Därför ansågs det angeläget att bistå de politiska beslutsfattarna med konkreta lösningar på de kända problemen. Bokriskommittén har tagit på sig uppgiften att ge förslag till *hur* bostadsmarknaden kan reformeras, inte att utreda *om* den ska reformeras. Kommittén, som leds av Klas Eklund, ska under juni 2014 presentera konkreta förslag på reformer som kan få den svenska bostadsmarknaden att fungera bättre.

### **Hyresgästföreningen Väst- Få har råd att bo i nybyggda hyreslägenheter**

Våren 2014 publicerade Hyresgästföreningen en TNS-SIFO- undersökning som besvarats av 1360 göteborgare från 18 år och uppåt.<sup>84</sup> Undersökningen visar att det finns ett gap mellan de hyror som tas ut i nyproduktion och göteborgarnas betalningsförmåga. En nybyggd etta kan ha en månadshyra på drygt 6 600 kronor i månaden. Men det är bara var fjärde av samtliga tillfrågade i undersökningen som anser sig ha råd att betala 5 000 kronor eller mer för en lägenhet i den storleken. Bland de yngsta och äldsta är andelen ännu lägre, 16 procent av dem som är 29 år eller yngre och 19 procent av dem som är äldre än 60 år anser sig ha råd med mer än 5 000 kronor.

---

<sup>82</sup> Göran Persson, Nybyggarkommission, före detta statsminister.

<sup>83</sup> [www.bokriskommitten.se](http://www.bokriskommitten.se)

<sup>84</sup> [http://www.hyresgastforeningen.se/Press/vastra/Sidor/default.aspx?nd\\_ukey=48d55c0ed79aa5891c4c35ac24102f45&nd\\_view=view\\_pressrelease&nd\\_nr\\_of\\_items=3&nd\\_id=978263](http://www.hyresgastforeningen.se/Press/vastra/Sidor/default.aspx?nd_ukey=48d55c0ed79aa5891c4c35ac24102f45&nd_view=view_pressrelease&nd_nr_of_items=3&nd_id=978263)



## Länsstyrelsen stöder kommunerna!

---

Länsstyrelsen ger råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. Insatserna sker på en rad olika sätt.

### **Bostadsmarknadsenkät (BME) och bostadsmarknadsanalys (BMA) med mera**

Två centrala delar i Länsstyrelsen arbete med råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen är BME och BMA. Länsstyrelsen samlar årligen via BME in uppgifter från samtliga kommuner om läget på bostadsmarknaden. Kommunernas egna bedömningar sammanställs och återförs till dem på olika sätt genom bland annat genom föreliggande rapport (BMA), som utöver att återge kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget innehåller Länsstyrelsens analys av bostadsmarknaden.<sup>85</sup> Förutom BMA genomför Länsstyrelsen ibland andra analyser av bostadsmarknaden, i år sker bland annat en genomlysning av kommunernas översiktsplaner med fokus på bostadsförsörjningsaspekter.

### **Konferenser, seminarium och kommunbesök**

Årligen arrangerar Länsstyrelsen flera konferenser. Vår och höst arrangeras plan- och byggdag. På vårens plan- och byggdag, 24 april var temat regional planering och utveckling. Där lyftes flera olika aspekter på boendefrågan fram. Länsstyrelsen ordnade under slutet av 2013 utbildningsdagar om hemlöshet på tre olika orter i länet. Länsstyrelsen arrangerar årligen delregionala träffar för kommunerna (fyra på våren och fyra på hösten). Vid dessa träffar är ofta strategiska frågor, såsom boendefrågor, en viktig punkt på dagordningen. Årligen genomför Länsstyrelsen också många kommunbesök. Alla kommuner besöks minst två gånger per år och vid dessa tillfällen diskuteras bland annat aktuell planering och bostadsförsörjning.

### **Det kontinuerliga arbetet inom fysisk planering**

Länsstyrelsen verkar genom det kontinuerliga arbetet inom samhällsplaneringen för en god markanvändning och lämplig lokalisering av bebyggelse, särskilt när det gäller att skapa nya bostäder. I vardagsarbetet, till exempel i tidiga samråd med kommuner om aktuella planer, förs samtal om viktiga aspekter som kommunikationer, tillgång till service och tillgänglighet.

---

<sup>85</sup> I enlighet med förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska Länsstyrelsen göra detta.

## **Stöd för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden**

Länsstyrelsen har ett regeringsuppdrag att stödja kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet, i synnerhet bland barnfamiljer som drabbas av vräkning. Uppdraget innebär också att Länsstyrelsen ska verka för att kommunerna antar riktlinjer för bostadsförsörjningen som omfattar gruppen hemlösa. Under 2013 arrangerades flera konferenser på temat, under hösten 2014 kommer Länsstyrelsen arrangera ytterligare en konferens på temat.

## **Ekonomiska stöd**

Länsstyrelsen handlägger en rad olika statliga stöd. Vad gäller samhällsbyggnads- sidan finns det stöd för byggande av äldreboenden och trygghetsboenden, radonsanering av småhus samt investeringsstöd för förnybar energi för bostadshus och vissa lokaler.

## **Projekt**

Länsstyrelsen deltar i olika projekt där boendet är en central del. Ett exempel är Mistra Urban Futures. Där möts kunskap och erfarenheter som är avgörande för att förstå, förbättra och förmedla stadsutvecklingsprocesser. Länsstyrelsen är en av sju parter i konsortiet, med sitt huvudsäte i Göteborg.

## **Uppdrag och arbetsområden som rör boendefrågan**

Länsstyrelsen arbetar med en rad uppdrag som rör människa och samhälle och därmed har betydelse för människors vardagsliv. Arbetet för en social hållbarhet, mänskliga rättigheter och jämställdhet är alla exempel på uppdrag/arbetsområden som har betydelse för och kan kopplas till boendefrågan. Länsstyrelsen har under flera år aktivt försökt koppla samman bostadsförsörjningsfrågor med exempelvis arbetet för mänskliga rättigheter.

På Länsstyrelsens webbsida samlar Länsstyrelsen information och underlag för kommunernas bostadsförsörjning. En särskild sida finns för boendefrågor:

[www.lansstyrelsen.se/vastragotaland/Sv/samhallsplanering-och-kulturmiljo/boende](http://www.lansstyrelsen.se/vastragotaland/Sv/samhallsplanering-och-kulturmiljo/boende)



## Käll- och litteraturförteckning

---

### **Enkätundersökning m.m.**

Bostadsmarknadsenkäten 2014 och tidigare.

### **Regeringstryck m.m.**

Lagrådsremiss, *En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*, 2013.

Proposition 2012/13:178 *En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*, 2012.

Regeringsbeslut 2013-10-03 S2013/6822/PBB

### **Rapporter, riktlinjer för bostadsförsörjningen m.m.**

Arbetsförmedlingen, *Arbetsförmedlingens åiterrapportering 2012 – Etablering av vissa nyanlända, bosättning*.

Bengtsfors kommun, *Översiktsplan för Bengtsfors kommun 2013*

Boverket, *Sammanställning av nationella mål, planer och program av betydelse för fysisk samhällsplanering*, 2011

Göteborgs Stad, *Bostadsförsörjning i Göteborg – nuläge och framtida inriktning*, remissversion, mars 2014

Lysekil kommun, *Boendestrategi 2012*

Länsstyrelsen Västra Götalands län, *Bostadsmarknadsanalys 2013* och tidigare.

Länsstyrelsen Västra Götalands län, *Sammanfattande redogörelse för Västra Götalands län november 2013*, 2013

Länsstyrelsen Västra Götalands län, *Obebyggda byggrätter – viss icke-ianspråktagen mark för bostadsändamål i Tio kommuner i Västra Götaland*, rapport 2014:33

Socialstyrelsen, *Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011– omfattning och karaktär*, 2011

Stockholms Stadsmission, *Hemlös 2013*, hemlöshetsrapport, fjärde årgången, tema bostadsförsörjning.

Töreboda kommun, *Program för Boendeplanering Töreboda kommun 2013-2020*, 2014

Västra Götalandsregionen, *Befolkningsprognos Västra Götalands län 2013 – 2025*, Fakta & Analys 2013:2

### **Media**

Göteborgs Posten 10/6 2014



## **Internet**

Bengtsfors kommun, [www.bengtsfors.se](http://www.bengtsfors.se)

Boplats Göteborg, [www.boplats.se](http://www.boplats.se)

Bokföringsnämnden, [www.bnf.se](http://www.bnf.se)

Bokriskommittén, [www.bokriskommitten.se](http://www.bokriskommitten.se)

Boverket, [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

Evidens, [www.evidensgruppen.se](http://www.evidensgruppen.se)

Fastighetsägarna, [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)

Hyresgästföreningen, [www.hyresgastforeningen.se](http://www.hyresgastforeningen.se)

Industrifakta, [www.industrifakta.se](http://www.industrifakta.se)

Lysekil kommun, [www.lysekil.se](http://www.lysekil.se)

Kronofogden, [www.kronofogden.se](http://www.kronofogden.se)

Migrationsverket, [www.migrationsverket.se](http://www.migrationsverket.se), helårsstatistik för 2013.

Norrköpings kommun, [www.norrkoping.se](http://www.norrkoping.se)

Nybyggarkommisionen, [www.nybyggarkommisionen.se](http://www.nybyggarkommisionen.se)

Regionfakta, [www.regionfakta.com](http://www.regionfakta.com)

Regeringskansliet, <http://www.regeringen.se/sb/d/1932>

Riksbanken, [www.riksbanken.se](http://www.riksbanken.se)

Statistiska Centralbyrån, [www.scb.se](http://www.scb.se)

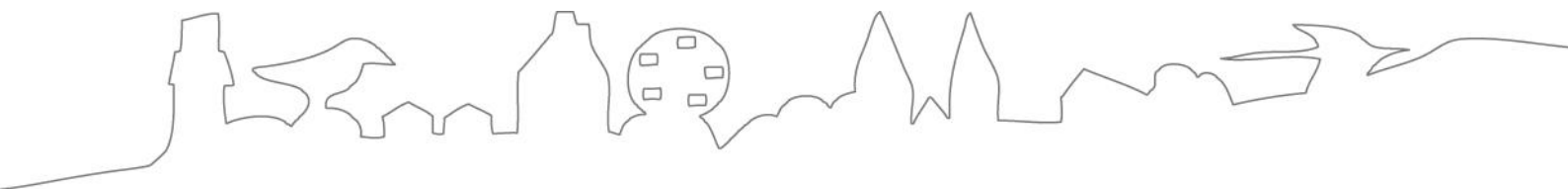
Socialstyrelsen, [www.socialstyrelsen.se](http://www.socialstyrelsen.se)

Trä- och möbelföretagen, [www.tmf.se](http://www.tmf.se)

Töreboda kommun, [www.toreboda.se](http://www.toreboda.se)

Västra Götalandsregionen, [www.vgr.se](http://www.vgr.se)

Västsvenska handelskammaren, [www.handelskammaren.net](http://www.handelskammaren.net)



**LÄNSSTYRELSEN**  
**VÄSTRA GÖTALANDS LÄN**