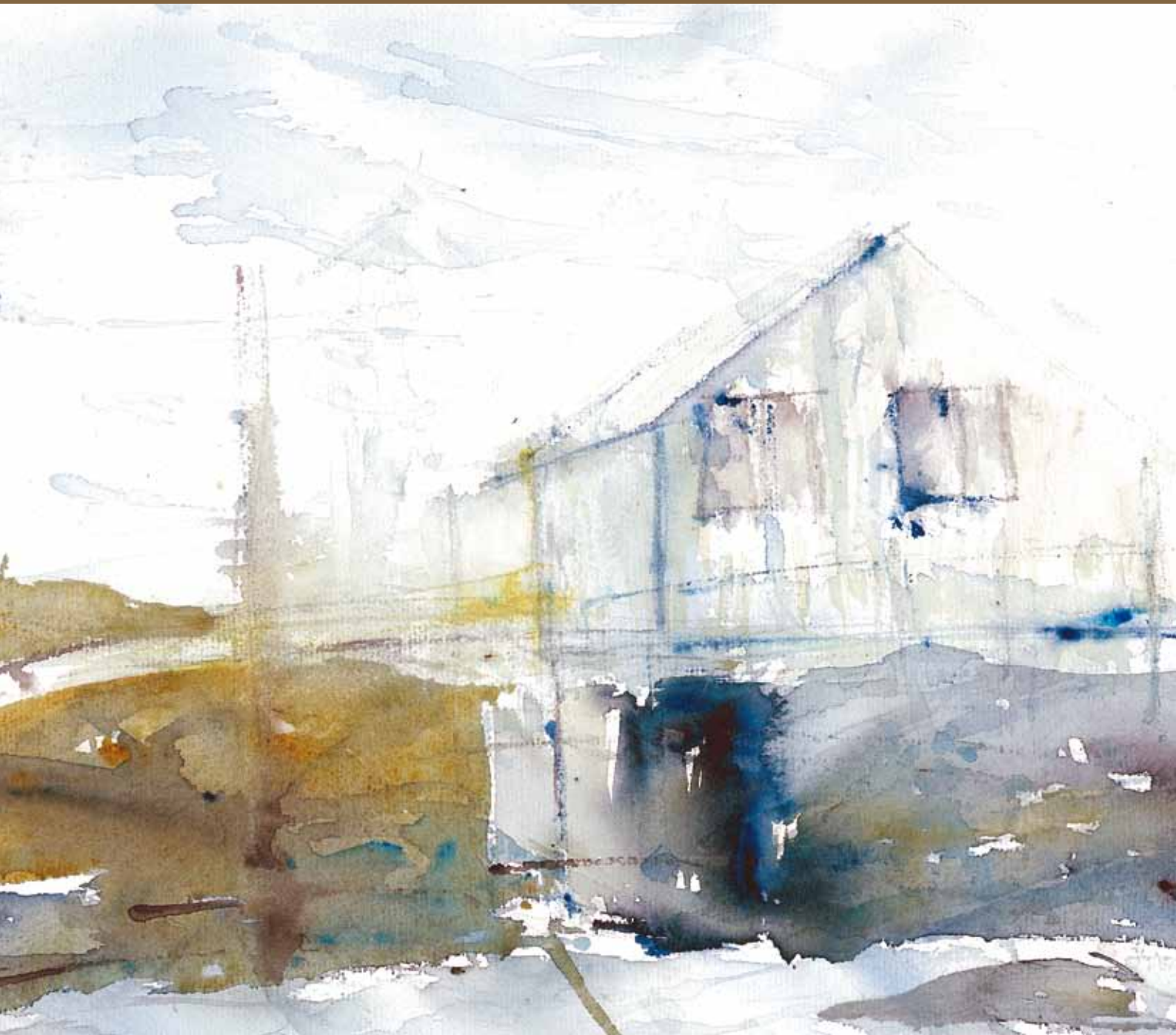




LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN



Rapport 2010:43

Bostadsmarknaden i Västra Götalands län

– Bostadsbyggande och boendeplanering

Rapport 2010:43
ISSN 1403-168X

Rapportansvarig: Göran Carlsson & Torbjörn Sahl, samhällsbyggnadsenheten
Författare: Ralf Jacobsson, Torbjörn Sahl & Göran Carlsson
Omslag: Karin Slättberg
Utgivare: Länsstyrelsen i Västra Götalands län, samhällsbyggnadsenheten
Tryck: Danagårds grafiska/Lithoteknik AB, 2010

Rapporten finns som pdf på www.lansstyrelsen/vastragotaland under Publikationer/Rapporter.

F° rord

Länsstyrelserna har i senare års regleringsbrev i uppdrag att göra analyser av utvecklingen på bostadsmarknaden i sina län. En modell för regionala analyser av bostadsmarknader har skapats i samverkan mellan Boverket och länsstyrelserna och använts i föregående årens analyser. Vid samtal på nationell nivå har överenskommelser gjorts om att 2010 års analyser ska inriktas på ett par teman i modellen med en fördjupning i ett av dessa. Valda teman är dels *Vad som byggts i länet föregående år*, dels *Hur kommunen genomför sin boendeplanering*. Länsstyrelsen har dessutom valt att göra en fördjupning i det senare temat.

En ambition även i år har varit att bryta ned analysen i länets fyra delregioner, Göteborgsområdet, Fyrbodal, Sjuhärad samt Skaraborg.

Redovisningen bygger bl.a. på uppgifter från bostadsmarknadsenkäten (BME) som Boverket och länsstyrelserna samlar in årligen. I enkäten redovisar kommunerna en bild över sin respektive situation. Av särskilt intresse är synen på den lokala bostadsmarknaden och hur bostadsbyggandet förväntas utvecklas. Andra uppgifter har hämtats från SCB och regionalt framtagen statistik. Kunskap som Länsstyrelsen förvärvat i det dagliga arbetet inom berörda verksamhetsområden har tagits tillvara.

Rapporten vänder sig till aktörer på bostadsmarknaden, kommuner, fastighetsägare, byggföretag och andra som är engagerade i bostadsbyggandet och dess utveckling i länet.

Länsstyrelsens förhoppning är att rapporten även kan vara en del av det regionala underlag som kommunerna kan ha god användning av i det egna strategiska arbetet inom bostadsförsörjningen, såväl vid nyproduktion som hur beståndet utnyttjas på bästa sätt. Det är också en förhoppning att rapporten kan inspirera till konstruktiva insatser för en aktiv boendeplanering på lokal nivå med syfte att gå mot en hållbar utveckling, inte minst vad gäller det sociala perspektivet.

Rapporten utgör också den redovisning som länsstyrelsen gör utifrån uppdrag i regleringsbrevet.

Göteborg i juni 2010

Dick Hedman

Göran Carlsson

Översikt Västra Götalands län



Innehållsförteckning

Utmaningar på bostadsmarknaden i Västra Götalands län

Bostadsbrist i 28 av länets kommuner	7
Befolkning och demografi	10
Särskilt aktuella frågor i kommunerna	12
Fem utmaningar på länets bostadsmarknad	12

Bostadsbyggande

Påbörjande av bostadsbyggnation	14
Påbörjande och befolkningsökning	15
Bygglov	16
Färdigställandet	17
Färdigställande efter hustyper	18
Färdigställande efter upplåtelseform	18
Färdigställande efter lägenhetstyp	19
Upplåtelseformer som byggs	21
Hinder för bostadsbyggande	22
Vad händer framöver?	23
Vad kommer att byggas?	24
Behov av bostadsbyggande i framtiden	27

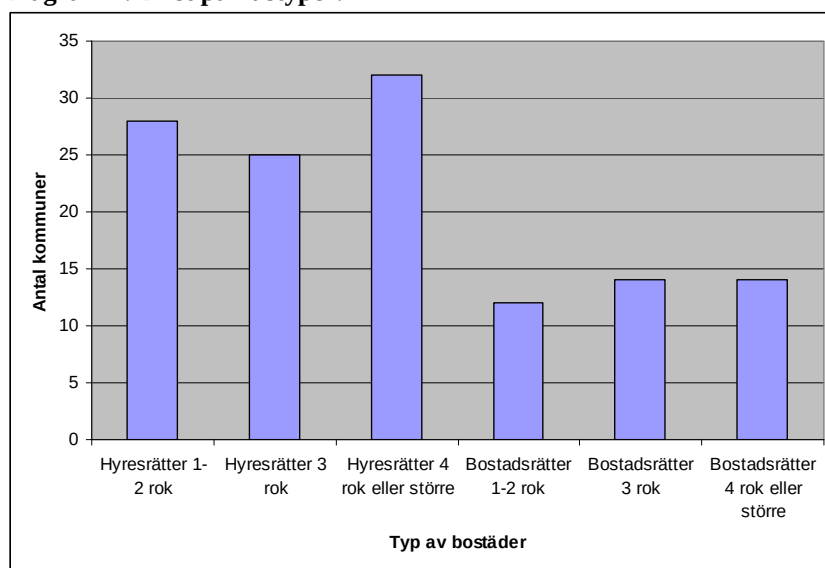
Boendeplanering

Kommunens bostadsförsörjningsansvar	28
Verktyg för boendeplanering	29
Arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen	30
Riktlinjer för bostadsförsörjningen i särskilt program/plan	32
Riktlinjer för bostadsförsörjningen i översiktsplan	41
Riktlinjer för bostadsförsörjningen i annat dokument eller på annat sätt	42
Mellankommunala samråd om planering för bostadsförsörjningen	42
Länsstyrelsens arbete med råd, information och underlag	45

Bristen på hyresrätter är störst

Den typ av bostäder det råder störst brist på i länet är hyresrätter. Alla kommuner i Fyrbodal, Göteborgsområdet och Sjuhärad anger brist på hyresrätter. I Skaraborg är det fyra kommuner som inte anger att man har en generell brist på hyresrätter.³ 19 kommuner anger brist på bostadsrätter och 20 kommuner anger brist på äganderätter.⁴ Det råder brist på såväl små som stora hyresrätter, likaså är bristen på bostadsrätter lika stor för små som stora bostadsrätter, även om bristen är mindre för bostadsrätter än hyresrätter i alla lägenhetsstorlekar (*Diagram 1*).

Diagram 1. Brist på hustyper.



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2010

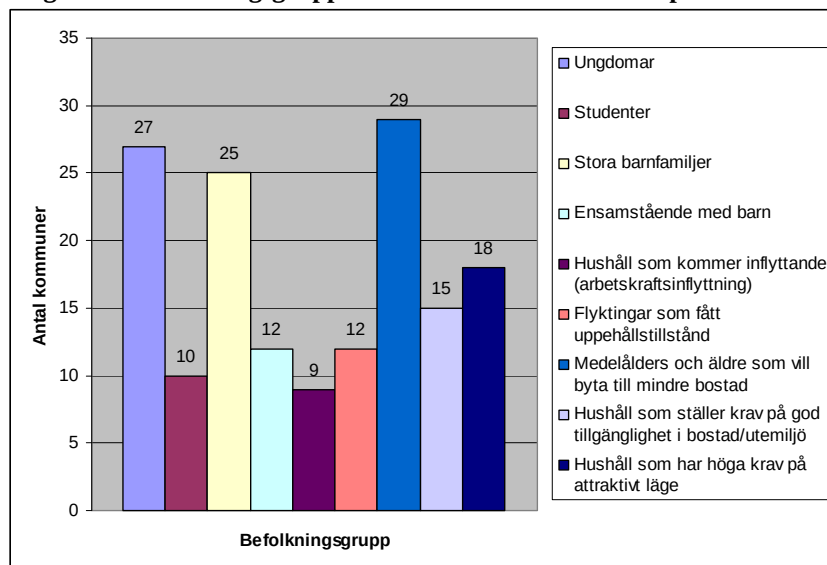
Medelålders och äldre som vill byta till mindre bostad, ungdomar och stora barnfamiljer har det särskilt svårt på bostadsmarknaden i länet

De grupper som har det allra svårast på bostadsmarknaden är medelålders och äldre som vill byta till en mindre bostad, ungdomar och stora barnfamiljer (*Diagram 2*).

³ Det är Gullspång, Hjo, Tibro och Töreboda kommun.

⁴ Villor, radhus, kedjehus.

Diagram 2. Befolkningsgrupper som har det särskilt svårt på bostadsmarknaden.



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2010

Medelålders och äldre som vill byta till en mindre bostad och ungdomar efterfrågar inte sällan just den typ av bostäder som det råder stor brist på – små centrala hyresrätter. Stora barnfamiljer efterfrågar ofta stora hyresrätter, just den typ av bostad som flest kommuner anger att det råder brist på.⁵

Svårigheterna för dessa grupper slår dock väldigt olika. Äldre och medelålders 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 med besvärliga trappor eller annat. Stora barnfamiljer tvingas leva i trångboddhet. Ungdomar får svårt att etablera sig på bostadsmarknaden över huvudtaget. Oavsett olägenhet är det problematiskt att det finns så omfattande brist på bostäder för dessa grupper i länets kommuner.

Inga påtagliga förändringar att vänta

35 av länets kommuner bedömer att det inte kommer ske några påtagliga förändringar på bostadsmarknaden under 2010–2011 i kommunen betraktad som helhet. Sju kommuner bedömer att bostadsbristen ökar. Lika många bedömer att bostadsbristen minskar.

På centralorten, alternativt i innerstan, bedömer 23 kommuner att inga påtagliga förändringar på bostadsmarknaden kommer att ske under 2010–2011. 14 kommuner bedömer att bostadsbristen ökar, men nästan lika många (12) kommuner bedömer samtidigt att bostadsbristen under perioden kommer att minska i centralorten. I övriga kommundelar bedömer 41 kommuner att inga påtagliga förändringar kommer att ske under detta eller nästa år. Sammantaget är inga påtagliga förändringar att vänta, utan bristen på bostäder kommer sannolikt att bestå under perioden.

⁵ Hyresrätten är också viktig för andra befolkningsgrupper som har det särskilt svårt på bostadsmarknaden såsom ensamstående med barn och flyktingar som fått uppehållstillstånd.

Befolkning och demografi

Befolkningen i Västra Götalands län ökade ifjol med 11 328 individer och uppgick vid årsskiftet till närmare 1 569 500 personer. Befolkningsökningen är koncentrerad till större kommuner och framförallt Göteborgsområdet. Nästan 90 procent av befolkningsökningen skedde i Göteborgsområdet och merparten av dessa i Göteborg.⁶ Antalet nyfödda har varit högt ett antal år i länet, men studerar man befolkningsutvecklingen i länet under perioden 2000–2008 står invandringsöverskottet för 68 procent av befolkningstillväxten i länet.⁷

Västra Götalandsregionen tog ifjol fram en ny befolkningsprognos för länet.⁸ Till år 2020 prognostiserar Västra Götalandsregionen att länets befolkning ökar med i stort sett 100 000 individer, dvs. lika många människor som det idag bor i länets näst största kommun Borås. Det innebär en ökning med närmare 8 300 invånare i genomsnitt per år. Befolkningsutvecklingen prognostiseras dock se väldigt olika ut i olika delar av länet (*Karta 2*). Över hälften av befolkningen (bortåt 59 000 invånare) beräknas tillkomma i Göteborgs kommun. En annan stor del av befolkningstillväxten beräknas ske i kommunerna i Göteborgsområdet. Sammantaget ger det är en bild av en allt större koncentration av människor i Göteborgsområdet, inte minst med tanke på att Västra Götalandsregionen totalt prognostiserar med att befolkningen kommer att minska i 23 kommuner fram till år 2020.

Även i varje delregion visar prognosen på att vissa kommuner blir vinnare och andra kommer att minska sin befolkning eller öka med färre individer. I Fyrbodals respektive Sjuhärads är det de redan befolkningsmässigt största kommunerna Trollhättan och Borås som beräknas öka sin befolkning med flest människor fram till 2020. Befolkningsmässigt största kommunen i Skaraborg är Skövde, men där prognostiseras befolkningen i absoluta tal att öka mest i Lidköpings kommun.⁹ Kraftigast befolkningsökning procentuellt sett beräknas till Kungälv och Ale kommun (över 15 procent) Procentuellt beräknas befolkningen minska kraftigast i Bengtsfors och Dals-Ed kommun (över 15 procent).

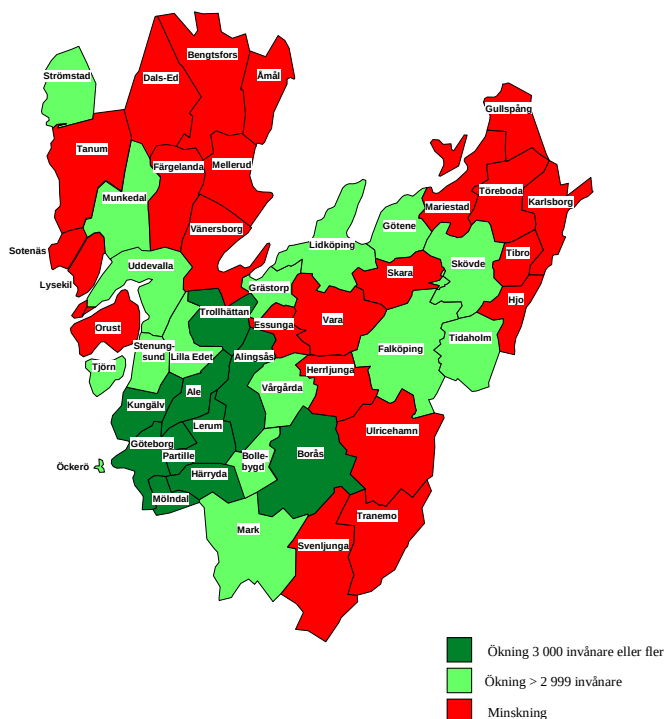
⁶ Se vidare avsnitt *Påbörjande och befolkning* i kapitlet *Bostadsbyggandet 2009*.

⁷ SCB (2008), *Invandrades flyttmönster*.

⁸ I prognosen ingår även Kungsbacka och Varberg kommun.

⁹ Drygt 1 300 invånare i Lidköping jämfört med drygt 400 invånare i Skövde.

Karta 2. Befolkningsprognos 2020.



Källa: Västra Götalandsregionen

Åldersstrukturen kommer under perioden att förändras på sätt som kommer att ställa krav på samhällsplaneringen och göra avtryck på bostadsmarknaden. Några av de stora åldersgrupperna nu, såsom ungdomar 15–19 år, beräknas vara betydligt mindre år 2020. Som en följd av att den åldersgruppen (15–19 år) nu är stor beräknas åldersgrupperna 25–29 år samt 30–34 år att vara betydligt större år 2020 än nu. De unga som vill ut på bostadsmarknaden kommer troligen att ställa krav på centrala, små och billiga lägenheter. Gruppen är dessutom relativt flyttvillig vilket ytterligare stärker kravet på att få fram lämpliga bostäder, arbetstillfällen etc. för att öka incitamenten för att få denna grupp att bo kvar i kommunen eller (del)regionen.

De åldersgrupper som beräknas öka mest under prognosperioden är de mellan 70 och 79 år. Det kommer att ställa krav på fler bostäder med god tillgänglighet och bostäder anpassade för seniorer. Även de allra äldsta (över 90 år) beräknas öka fram till 2020, vilket sannolikt kommer att öka behovet av särskilt boende för äldre. Många nya bostäder behöver tillkomma och bostadsbeståndet kommer att behöva nyttjas på ett effektivt sätt i de kommuner där befolkningen beräknas växa.

En annan aspekt på fenomenet befolkningstillväxt är den visioner och måldokument som många kommuner i länet arbetar utifrån. Inte sällan innehåller visionerna önskemål om hur stor befolkningen ska vara ett visst år, kanske 10–20 år framåt i tiden. Det är visioner som om de faller in i flera fall säkert redovisar en större befolkning i länet än vad exempelvis Västra Götalandsregionens befolkningsprognos gör för respektive kommun. Även om visionen är en önskan så är det nödvändigt att den följs av åtgärder för att kunna nås. Ett ökat bostadsbyggande och ett bättre nyttjande av befintligt bostadsbestånd är viktiga åtgärder i det arbetet.

Särskilt aktuella frågor i kommunerna

Av Bostadsmarknadsenkäten 2010 framgår att den mest aktuella bostadsfrågan i länets kommuner är att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen. Hela 44 kommuner menar att det är en särskilt aktuell fråga.¹⁰ I både Fyrbodals och Sjuhärads kommuner anger samtliga kommuner det som en särskilt aktuell fråga. Näst efter att den frågan lyfter kommunerna i Fyrbodals vikten av att arbeta med tillgänglighet i offentlig miljö.¹¹ I Göteborgsområdet är istället den näst mest aktuella frågan att arbeta med trygghetsskapande åtgärder.¹² I Sjuhärads kommun är bostadsförsörjning för äldre och/eller funktionshindrade näst mest aktuell.¹³ Bland Skaraborgskommunerna är det istället att öka inflyttningen.¹⁴

Med tanke på att så många kommuner lyfter fram betydelsen av att tillskapa bostäder i attraktiva lägen vill Länsstyrelsen uppmärksamma en rapport, *Bostadens yttre värden*, som Länsstyrelsen i Skåne län tagit fram. Rapporten redovisar en studie av ett antal nya bostadsområden i Skåne och intervjuer med dem som flyttat in där och vad de ser som attraktivt med sin region, kommun och sitt bostadsområde. På regional nivå handlar attraktivitet främst om arbetsmöjligheter, vänner och familj/släkt. På kommunnivå lyfts som mest attraktivt i tur ordning god tillgång och kvalitet i vård/omsorg, att det är ett naturskönt område samt att det finns goda kommunikationer. På bostadsområdesnivå är de tre viktigaste aspekterna för attraktiviteten att det är ett lugnt område, att boendekostnaderna är rimliga och att området har ett gott rykte. Först på sjunde plats kommer havs/sjöutsikt, vilket slentrianmässigt ibland likställs med attraktiva lägen.

Fem utmaningar på länets bostadsmarknad

Det finns flera utmaningar att hantera på bostadsmarknaden nu och i framtiden. Länsstyrelsen väljer att lyfta nedanstående fem utmaningar som särskilt aktuella i länet för tillfället:

¹⁰ De fem kommuner som inte anser att det är en särskilt aktuell fråga i deras kommun är Härryda, Stenungsund, Tidaholm, Tjörn och Töreboda.

¹¹ 9 av 14 kommuner anger det som en särskilt aktuell fråga i kommunen.

¹² 7 av 12 kommuner anger det som en särskilt aktuell fråga i kommunen.

¹³ 7 av 8 kommuner anger det som en särskilt aktuell fråga i kommunen.

¹⁴ 11 av 15 kommuner anger det som en särskilt aktuell fråga i kommunen.

I. Bostadsbrist och befolkningsökning

Det råder brist på bostäder i 28 av länets 49 kommuner. Bristen är extra tydlig i centralorterna. Det råder extra tydlig brist på hyresrätter. Befolkningen i länet ökade 2009 med drygt 11 000 invånare. Prognoser visar att befolkningen som helhet i länet kommer att fortsätta öka i framtiden. Bristen på bostäder riskerar att förvärras, inte minst i Göteborgsområdet och i andra delar av länet dit där det pågår en koncentration av boende. Utmaningen förstärks av hur åldersstrukturen förändras de kommande åren.

II. Utflyttning och en åldrande befolkning

Västra Götalandsregionen prognostiserar en befolkningsminskning i nästan hälften av länets kommuner. Det är i ett vidare perspektiv en lika stor utmaning för bostadsmarknaden och en kommun att hantera att människor flyttar från kommunen, som att hantera att de flyttar till en kommun. Även om det idag bara finns ett överskott av bostäder totalt sett i två kommuner i länet behöver flera kommuner försöka vända negativa flytt- och befolkningskurvor framöver. Befolkningen blir också äldre, vilket kommer att ställa krav på bland annat anpassning av bostäder och områden.

III. Få kommuner har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Fler kommuner behöver genom boendeplanering fånga in aktuella utvecklingsfrågor med inriktning på alla invånares behov av goda bostäder. Bostad är en mänsklig rättighet och inom boendeplanering finns möjlighet att arbeta med bostadsfrågan som en välfärdsfråga, samtidigt som man kan arbeta med frågan som en tillväxtfråga. En utvecklad boendeplanering kan vara ett viktigt redskap i kommunens övergripande strategiska planering, vilket flera kommuner också framhåller.

IV. Bostadsbyggandet behöver upprätthållas

Bostadsbyggandet behöver upprätthållas med en sådan omfattning och sådant innehåll att lösningar inom bostadsmarknaden motverkas. Genom att underlätta för en tillräcklig omsättning av bostäder äger rum i bostadsbeståndet blir det enklare för hushållen att anpassa sitt boende efter förändrade bostadsbehov i livets olika skeden.

V. Miljömålen ska nås

En stor utmaning för bostadsmarknaden är att den utveckling och tillväxt som behövs sker på ett sätt så att vi kan nå miljömålen. Det handlar exempelvis om att färre människor ska utsättas för trafikbuller i sina bostäder, att bostäder planeras så att transportbehovet kan minska i samhället och om att bostäder ska bli mer energieffektiva.

Bostadsbyggande

Påbörjande av bostadsbyggnation

Finanskrisen 2008 och den därefter följande lågkonjunkturen fick fullt genomslag i byggnationen under år 2009. Endast 2 725 lägenheter i nybyggnation påbörjades jämfört med genomsnittet år 2006–2007 på ca. 5 700 lägenheter. Till detta kommer nettotillskott genom ombyggnad 309 lägenheter, således totalt ca. 3 000 lägenheter.



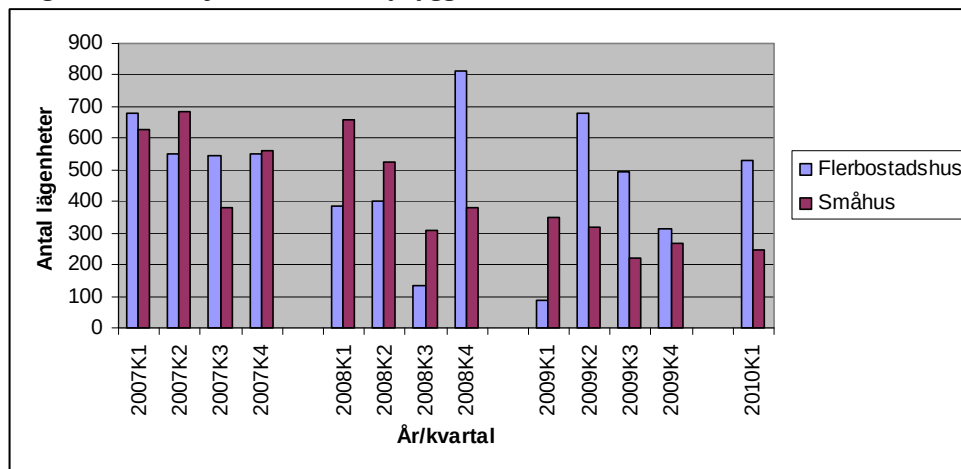
Tabell 1. Påbörjande nybyggnad.

	2007		2008		2009 ¹		Ändring i % 07-09	
	Sm	Fh	Sm	Fh	Sm	Fh	Sm	Fh
Fyrbodol	426	494	321	88	206	82	48,36	16,6
Gbg-området	1 254	1 968	1 049	1 311	605	984	48,25	50,00
Sjuhärad	255	192	247	269	127	39	49,80	20,31
Skaraborg	291	3	238	20	159	49	54,64	1633,33
Totalt	2 226	2 657	1 855	1 688	1 097	1 154	49,28	43,33

Källa SCB

I samtliga delregioner har småhusbyggandet halverats mellan 2007 och 2009. För flerbostadshus har byggandet minskat med ca. 80 procent i Fyrbodol och Sjuhäradsregionerna och halverats i Göteborgsområdet. Endast i Skaraborg byggs flera lägenheter i flerbostadshus 2009 än 2007 och 2008. Påbörjandet 2007 var dock endast 3 lägenheter och av de lägenheter som påbörjades 2009 var ca. 20 äldre bostäder. Påbörjandet kvartalsvis i länet framgår av nedanstående *Diagram 3*.

Diagram 3. Påbörjade bostäder, nybyggnad.



Källa SCB

¹ Siffran är preliminär

Under första kvartalet 2010 påbörjades enligt statistik från SCB 774 bostäder i lägenheter, varav 528 i flerbostadshus och 246 i småhus. För flerbostadshus bedömer Länsstyrelsen att byggandet börjar återvända till den nivå som fanns före krisen, särskilt med beaktande av att uppgifterna på grund av eftersläpning är underskattade med ca. 25 procent.² Med denna justering är påbörjandet åter till samma nivå som första kvartalet 2007.

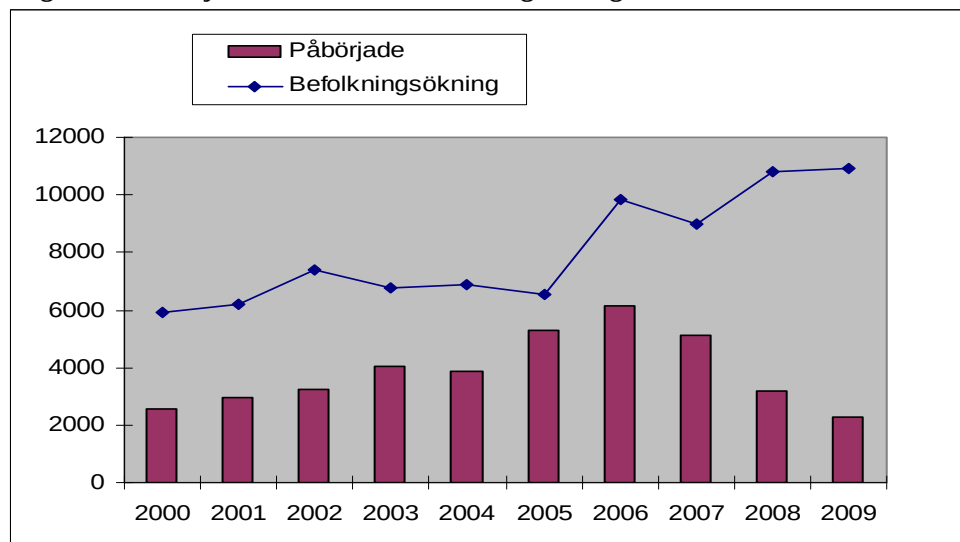
Byggandet av småhus ligger, även efter justering för eftersläpning, kvar på samma nivå som första kvartalet 2009. Den förbättrade konjunkturen och den låga räntan tycks inte ha fått till resultat att byggandet av egnahem återkommit till den nivå som gällde före finanskrisen. Projekt för flerfamiljshus synes heller inte ha påbörjats i sådan omfattning som kommunerna förväntats efter vad som hittills framkommit av SCB:s redovisning. Länsstyrelsen gjorde i föregående års bostadsmarknadsanalys vissa antaganden vilket bl.a. innebar viss nedskrivning av kommunernas förväntade påbörjanden. Den statistik som SCB presenterat om påbörjandet för 2009 utföll på den nivå som Länsstyrelsen antagit.

Påbörjande och befolkningsökning

Invånarantalet i länet ökade med 11 328 personer år 2009.

Befolkningsökningen i länet är i stort sett oförändrad jämfört med år 2008. Ökningen är dock mycket ojämnt fördelad över länets fyra delregioner. I Fyrbodalen är befolkningen oförändrad, i Skaraborg en ökning med ca 300 personer och i Sjuhärad en ökning med ca 1 000 personer. Nästan 90 procent av befolkningsökningen sker i Göteborgsområdet, ca. 10 000 personer varav ca. 7 100 i Göteborgs kommun.

Diagram 4. Påbörjade bostäder och befolkningsökning.



Källa SCB

² På grund av eftersläpning i inrapporteringen är de senaste kvartalens siffror underskattade. För påbörjandet är underskattningen det senaste kvartalet cirka 25 %, medan underskattningen efter ett år är cirka 2 %.

Även om takten i befolkningsökning har avtagit gör det minskade bostadsbyggandet att bedömer Länsstyrelsen att bostadsbristen fortsätter att öka, framförallt i Göteborgsområdet. Differensen mellan befolkningsökningen och antalet påbörjade lägenheter är ändå större 2009 än året innan.

Relationerna mellan befolkningsökning och bostadsbyggande i de olika länsdelarna framgår av *Tabell 2*.

Tabell 2. Befolkningsändring och påbörjande 1999-2008.

Region	Påbörjande enligt SCB	Påbörjande Enligt BME	Påbörjande 80 % av BME	Befolknings-ökning	Bostad per ny invånare
Fyrbodals kommun		7 254	5 803	1 975	2,94
Gbg-området		38 439	30 751	64 357	0,48
Sjuhärads kommun		4 411	3 529	6 704	0,53
Skaraborgs kommun		4 822	3 858	1 781	2,17
Totalt	38963	54 926	43 941	74 817	0,59

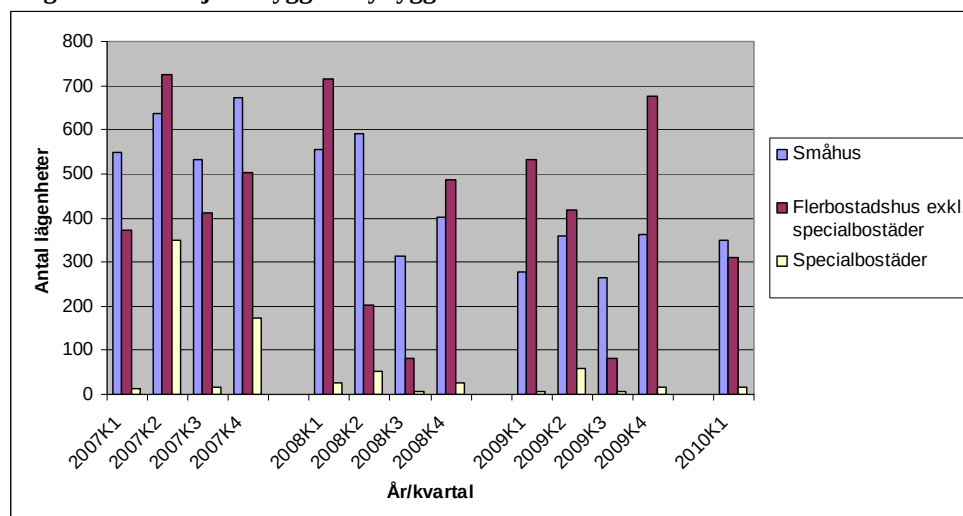
Källa: BME 2000-2009 och SCB

Det höga värdet för bostad per ny invånare i Fyrbodals kommun och Skaraborgs kommun förklaras av att värdet för befolkningsändringen innehåller kommuner både med ökning och minskning av antalet invånare. I Fyrbodals kommun har under den senaste tioårsperioden sex kommuner ökat sin befolkning med sammanlagt 5 832 personer medan åtta kommuner har en befolkningsminskning med totalt 3 857 personer. Motsvarande för Skaraborgs kommun är att i sju kommuner har befolkningen ökat med 3 697 personer och minskat med sammanlagt 1 916 personer i åtta kommuner.

Bygglov

Antalet bostäder som beviljats bygglov kan ge en indikation om aktiviteten på bostadsbyggnadsmarknaden. Utvecklingen kvartalsvis i länet de senaste åren framgår av nedanstående *Diagram 5*.

Diagram 5. Beviljade bygglov nybyggnad bostäder.



Källa: SCB

För flerbostadshus inträffade en avsevärd minskning av antalet lägenheter som beviljats bygglov andra kvartalet 2008 vilken fortsatte under tredje kvartalet. En återhämtning har därefter skett även om antalet sjönk till en låg nivå tredje kvartalet 2009. Under första kvartalet 2010 lämnades bygglov för 310 lägenheter i flerbostadshus jämfört med 533 lägenheter motsvarande kvartal 2009. Även efter justering för eftersläpning i inrapporteringen till SCB (30 %) når antalet lägenheter som beviljats bygglov inte upp till nivån 2009. Ökningen under fjärde kvartalet 2009 kan förklaras av att några enstaka större projekt fått bygglov.

Antalet småhus som beviljades bygglov halverades i stort sett under tredje kvartalet 2008 och har därefter legat kvar på ungefär samma nivå. Justerat för eftersläpning har dock ca. 450 bostäder fått bygglov första kvartalet 2010 vilket är ökning är det högsta värdet sedan andra kvartalet 2008.

För specialbostäder, i huvudsak studentbostäder, har i stort sett inga bygglov lämnats sedan fjärde kvartalet 2007 vilket huvudsakligen förklaras av att den statliga investeringsstimulansen för byggande av mindre hyreslägenheter upphört.

Sammantaget är det med hjälp av bygglovstatistiken svårt att bedöma utvecklingen av byggnationen. Statistiken för första kvartalet för 2010, efter justering för eftersläpning i inrapportering, antyder att det för småhus kan finnas en tendens till ökad byggvilja. För flerbostadshus går det inte att utläsa någon sådan trend.

Färdigställandet

Utvecklingen av antalet färdigställda bostäder framgår av *Tabell 3*.

Tabell 3 Färdigställda bostäder, nybyggnad.

	2007		2008		2009 ³		Ändring i % 07-09	
	Sm	Fh	Sm	Fh	Sm	Fh	Sm	Fh
Fyrbodal	437	200	353	610	183	110	41,88	55,00
Gbg-området	1 329	1 481	1 154	2 590	516	1 118	38,83	75,49
Sjuhärad	207	111	234	200	93	234	44,93	210,81
Skaraborg	231	304	282	73	147	20	63,64	6,58
Totalt	2 204	2 096	2 023	3 473	939	1 482	42,60	70,71

Källa SCB

Det minskade påbörjandet fick genomslag i färdigställandet under 2009. För småhus har antalet färdigställda lägenheter minskat i samtliga delregioner och ligger 2009 på 40–60 procent av nivån år 2007. För flerbostadshus är bilden splittrad. I Skaraborg har antalet färdigställda lägenheter minskat dramatiskt medan de i Sjuhärad har fördubblats. I Göteborgsområdet, som står för den stora andelen flerbostadsbyggande, har färdigställandet sjunkit till 75 procent av antalet år 2007.

³ Siffran för 2009 är preliminär.

Under första kvartalet 2010 färdigställdes totalt 470 bostäder varav 246 småhus. Efter uppjustering med 25 procent för att kompensera för eftersläpning i inrapporteringen ligger färdigställandet på någorlunda samma nivå som under andra till fjärde kvartalet 2009.

Färdigställande efter hustyper

Fördelningen mellan småhus och flerbostadshus i länet den senaste tioårsperioden framgår av *Tabell 4*.

Tabell 4 Färdigställda bostäder nybyggnad, hustyp.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Flerbostadshus	753	944	1 657	1 635	1 909	1 555	2 877	2 096	3 473	1 531
Småhus	1 369	1 473	1 253	1 524	2 333	2 227	2 002	2 204	2 023	1 337
Summa	2 122	2 417	2 910	3 159	4 242	3 782	4 879	4 300	5 496	2 868

Källa SCB

Under perioden har totalt 36 175 bostäder färdigställts i nybyggnation varav 18 430 lägenheter i flerbostadshus och 17 745 lägenheter i småhus. Totalt under perioden är fördelningen mellan småhus och flerbostadshus ungefär 50 procent vardera. Under åren har det dock varit betydande variationer i fördelningen. År 2000 var andelen småhus ca. 65 procent medan den år 2008 var nere i ca. 37 procent. För flerbostadshus har variationerna varit betydande medan småhusbyggandet har varit jämnare över åren.

Färdigställande efter upplåtelseform

De färdigställda lägenheterna fördelning på olika upplåtelseformer framgår av *Tabell 5*.

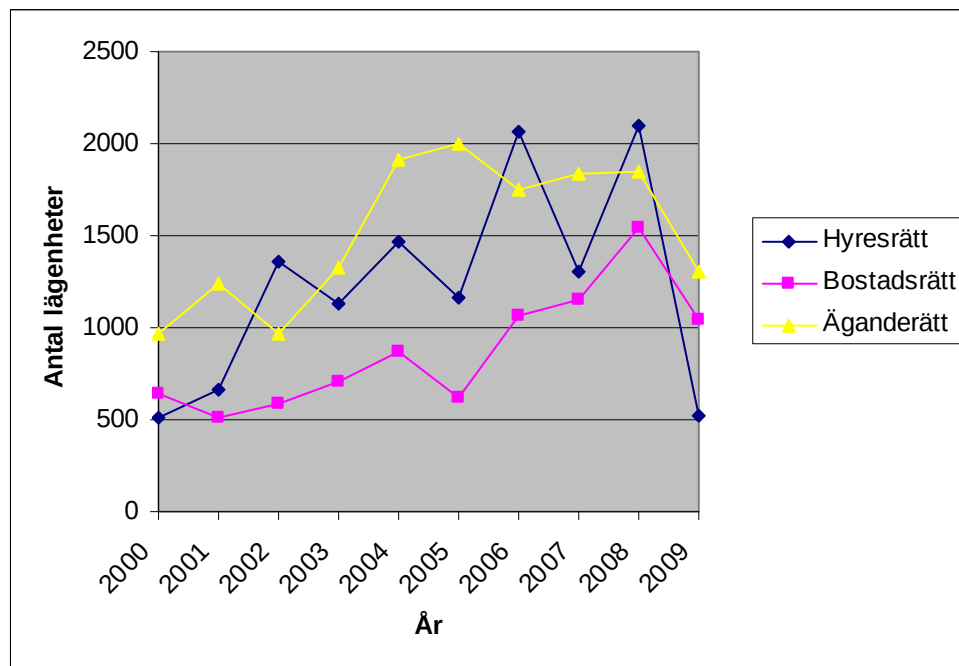
Tabell 5 Färdigställda bostäder nybyggnad, upplåtelseform.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Hysesrätt	508	663	1 364	1 131	1 463	1 167	2 065	1 307	2 103	527
Bostadsrätt	643	512	584	702	869	617	1 064	1 152	1 545	1 041
Äganderätt	971	1 242	962	1 326	1 910	1 998	1 750	1 841	1 848	1 300
Summa	2 122	2 417	2 910	3 159	4 242	3 782	4 879	4 300	5 496	2 868

Källa SCB

Under 10-årsperioden fördelar sig lägenheterna på 34 procent hyresrätter, 24 procent bostadsrätter och 42 procent äganderätter. Färdigställandet av hyresrätter kulminerade år 2008 med 2 103 lägenheter för att sedan falla tillbaka till 2000 års nivå. Uppgången under åren 2002 till 2008 kan enligt Länsstyrelsens bedömning delvis hänföras till de statliga investeringsstöden som infördes 2001 och som förutsatte att byggnationen skulle vara färdigställd senast den 31 december 2008. Variationen i fördelningen mellan upplåtelseformerna illustreras av *Diagram 6*.

Diagram 6. Färdigställda bostäder nybyggnad, upplåtelseform.



Källa SCB

För äganderätten/egnahem skedde en snabb uppgång av färdigställandet under år 2004 varefter antalet bostäder sedan låg kvar till och med år 2008. För bostadsrätter inträffade en markant ökning under år 2006 med en fortsatt uppgång till och med år 2008. Äganderätt i flerbostadshus infördes sommaren 2009 och det finns hittills endast enstaka mindre projekt.

Färdigställande efter lägenhetstyp

De lägenheter som färdigställts under åren 2000 till 2009 fördelar sig på lägenhetstyper enligt *Tabell 6*.

Tabell 6. Färdigställda bostäder nybyggnad åren 2000- 2009, lägenhetstyp.

	Flerbostads- hus	Småhus	Totalt	Andel i %
1 rum, 1 rum och kokvrå	3 798	10	3 808	11
1 rum och kök	1 791	15	1 806	5
2 eller flera rum med eller utan kokvrå	479	30	509	1
2 rum och kök	4 453	363	4 816	13
3 rum och kök	5 302	1 837	7 139	20
4 rum och kök	2 229	5 042	7 271	20
5 rum och kök	345	5 758	6 103	17
6 rum och kök	30	3 155	3 185	9
7 eller flera rum och kök	3	1 535	1 538	4
Summa	18 430	17 745	36 175	100

Källa SCB

Huvuddelen av byggandet, nästan 60 procent består av bostäder på 3–5 rum och kök. I flerbostadshus har det byggts mycket få lägenheter som är större än 5 rum och kök och det har därför inte tillkommit lägenheter för stora familjer som inte kan köpa ett egna hem.

Byggandet av studentbostäder och äldreboenden har sedan år 2000 stimulerats genom olika investeringsstöd vilket enligt Länsstyrelsen mening delvis förklarar att så många enrumslägenheter färdigställts under perioden.

Av *Tabell 7* framgår att den genomsnittliga årliga produktionen av små lägenheter i flerbostadshus legat på drygt 400 för de minsta ettorna, knappt tvåhundra för ettor med kök samt femtiotal enkla tvåor. Föregående år producerades endast ett fåtal små lägenheter i flerbostadshus även om behoven av små bostäder är fortsatt stora. Det tas fram ytterst få lägenheter i de största storlekarna även om sådana också efterfrågas. Nyproducerade femrumslägenheter förekommer sparsamt medan sexrumslägenheter och större är så gott som obefintligt.

Tabell 7 Färdigställda bostäder nybyggnad flerbostadshus åren 2000–2009 Minsta och största lägenhetstyper.

	År 2009	Medel åren 2000-2008	Andel i %
1 rum, 1 rum och kokvrå	22	420	5
1 rum och kök	104	187	56
2 eller flera rum med eller utan kokvrå	7	52	13
2 rum och kök	7	52	13
6 rum och kök	0	3	-
7 eller flera rum och kök	1	< 1	-

Källa SCB

I årets bostadsmarknadsenkät redovisar nio av tolv kommuner i Göteborgsområdet och sex av åtta kommuner i Sjuhärad brist på små lägenheter i hyresrätt. Mer än hälften av länets kommuner uppger att det är

brist på bostäder för ungdomar, medelålders och äldre (mindre bostäder) samt för stora barnfamiljer

Upplåtelseformer som byggs

Efter många års utredande infördes sommaren 2009 upplåtelseformen ägarlägenheter i flerbostadshus vid nyproduktion. Endast ett fåtal lägenheter kom att uppföras och färdigställas i landet föregående år, belägna i Västra Götalands län.

Det är dock svårt att följa utvecklingen över produktionen av olika upplåtelseformer då sådana uppgifter inte är tillgängliga på motsvarande sätt som annan nationell statistik inom boende och byggande.

Vid en produktion av tio bostäder eller mindre i en kommun kan antas att dessa består av äganderätter i småhus, dvs. egnahem. Flerbostadshus innehåller oftast fler lägenheter. SCB:s övergripande statistik över nyproduktionen i länet år 2009 visar att under föregående år producerades tio eller mindre bostäder i 22 kommuner (19 år 2008). Dessutom uppgavs ingen produktion alls i 14 kommuner (3 år 2008). Även om man tar hänsyn till viss eftersläpning i inrapporteringen till SCB bedömer Länsstyrelsen att bostadsproduktionen i nästan 50 procent av länets kommuner sannolikt bestod enbart av egnahem.

I den projektbank med flerfamiljshus som redovisades för delregion Skaraborg i föregående års bostadsmarknadsenkät fanns 15 projekt med flerfamiljshus om ca. 700 hyreslägenheter varav 7 objekt bedömdes som säkra. Detaljplan fanns antagna i de säkra projekten. Därtill fanns fyra projekt i flerbostadshus avsedda för bostadsrätt med ca. 200 lägenheter. Som framgår ovan startades enligt SCB endast 49 lägenheter i flerbostadshus.

För delregion Sjuhärad gällde att det fanns 13 flerbostadshusobjekt, 11 med ca. 260 hyreslägenheter och 2 bostadsrättsobjekt med 85 lgh. Enligt SCB:s redovisning startades drygt 40 lägenheter i flerbostadshus.

Motsvarande för delregion Fyrbodal visade på 28 flerbostadshusobjekt varav 21 objekt med knappt 500 hyreslägenheter samt 8 objekt med drygt 300 bostadsrättslägenheter. Ett drygt 80-tal lägenheter i flerfamiljshus påbörjades enligt SCB.

Dessutom fanns i ovan nämnda delregioner tre flerbostadshusobjekt med upplåtelseformen kooperativ hyresrätt som förväntades starta 2009.

Med utgångspunkt i föregående års bostadsmarknadsenkät och vad SCB hittills redovisat framgår att påbörjande av flerbostadshus inte alls nått upp till de förväntningar kommunerna hade inför år 2009.

Länsstyrelsen har i tidigare årens rapporter framhållit att sammanställningar där påbörjandet för respektive upplåtelseform framgår utgör sådant intressant material för många intressenter att det bör finnas åtkomligt hos SCB.

Hinder för bostadsbyggande

I årets bostadsmarknadsenkät redovisas hinder för bostadsbyggande enligt *Tabell 8*.

Tabell 8. Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu.

	Antal kommuner			
	Fyrbodal	Gbg-området	Sjuhärad	Skaraborg
Svårigheter att få långivare/hårda lånevillkor	4	1	5	5
Osäkerhet om framtida subventionsvillkor	1	0	2	3
Höga produktionskostnader	10	6	6	13
Svag inkomstutveckling för hushållen	2	1	1	3
Brist på byggarbetskraft	0	0	0	0
Konflikter med andra allmänna intressen enl PBL	2	2	2	2
Brist på detaljplanlagd mark i attraktiva lägen	6	6	3	3
Bristande planberedskap	4	5	2	1
Överklagande av detaljplaner	7	7	2	3
Osäkerhet om framtida vägdragningar	0	1	0	0
Bullerproblem	0	2	0	0
Vikande befolkningsunderlag	6	0	1	3
Att kommunen f.n. inte strävar efter att öka befolkningen	0	1	0	2
Annan orsak*	3	3	0	2

Källa: BME 2010

I likhet med föregående år anger 35 av länets kommuner att höga produktionskostnader utgör ett hinder för bostadsbyggandet och i Fyrbodal, Sjuhärad och Skaraborgsregionerna är detta det vanligaste hindret. I Fyrbodal och Göteborgsområdet är, förutom produktionskostnaden, överklagade detaljplaner, bristande planberedskap och brist på mark i attraktiva lägen de vanligaste hindren medan det i Sjuhärad och Skaraborg är svårigheter att få lån. Antal kommuner som hänvisar till lånemarknaden som ett hinder har minskat från 19 till 15 jämfört med föregående år. I Sjuhärad var det dock endast en kommun som angav detta som hinder förra året.

Av Konjunkturbarmetern maj 2010 framgår att efterdyningarna av den finansiella krisen mattas alltmer och endast sju procent av företagen uppger att finansiella restriktioner utgör främsta hindret för verksamheten. Vidare framgår att anbudsprisernas fall sedan våren 2008 har återhämtats och att cirka hälften av företagen planerar prishöjningar.

Av Mäklarstatistik framgår att priserna på villor under perioden maj 2009 till maj 2010 ökat med 8 procent i länet och i Stor-Göteborg med 9 procent. De kommuner som har tillräckligt många köp för att ingå i statistiken finns i huvudsak i Göteborgsområdet. I en kommun, Vänersborg, har priserna

sjunkit med 2 procent under perioden. Genomsnittspriset i länet är 2 310 000 kronor medan i det i Stor-Göteborg är 3 138 000 kronor.

Motsvarande för bostadsrätter medförde en prisökning på 10 procent i länet och med 11 procent i Stor-Göteborg. Även för bostadsrätter är det i huvudsak i Göteborgsområdet det finns tillräckligt många köp i kommunen som underlag för statistik. Ingen av länets kommuner redovisar prissänkning. Köpeskillingen per m² uppgår till 17 344 kronor i länet och till 23 486 kronor i Stor-Göteborg.

I många av länets kommuner är dock priserna på egnahem lägre än produktionskostnaden för ett nytt hus. Tobins q kan ge indikationer på om småhusmarknaden på en ort är i balans eller inte. Tobins q anger kvoten mellan marknadsvärdet och produktionskostnaden. Enkelt uttryckt ger ett q-värde över 1 en signal om att det är lönsamt att göra en investering medan ett värde under 1 indikerar att investeringen inte är lönsam. Om q-värdet är 1 motsvaras investeringskostnaden för att producera ett likvärdigt småhus. Marknaden är i denna situation i balans. Enligt Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala Universitet var Tobins q år 2008 större än 1,0 i 17 av länets kommuner. Några kommuner på Bohuskusten har höga q-tal vilket förklaras av köp av hus i attraktiva lägen. För hus utanför kustsamhällena är priserna väsentligt lägre. I 23 av länets kommuner är q mindre än 0,6.

Vad händer framöver?

De faktorer som främst påverkar årets produktion av bostäder är bland annat hushållens förväntningar, kostnadsutvecklingen, konjunkturen, ränteläget och politisk påverkan.

Av konjunkturbarometern maj 2010 framgår att även om hushållens konfidensindikator, som mäter synen på den egna och landets ekonomi, sjönk under maj med 0,7 enheter är uppfattningen om det ekonomiska läget fortfarande betydligt mer positivt än normalt. SCB redovisar i Sveriges Ekonomi nummer 2 år 2010 en uppgång på bred front för den svenska ekonomin med stigande BNP och en förbättring av arbetsmarknadsläget under första kvartalet 2010. Även om arbetslösheten fortsatt svagt uppåt steg antalet lediga jobb i snabb takt och närmar sig nivån under den föregående högkonjunkturen.

Enligt Riksbankens prognos för ränteutveckling kommer reporäntan att höjas till 1 procent vid årsskiftet och till 2 procent vid slutet av 2011. Det finns enligt Länsstyrelsens bedömning inget som i nuläget tyder på att räntorna höjs till en sådan nivå att det får en påtaglig effekt på bostadsbyggandet.

Den ökning av anbudspriserna som redovisas i konjunkturbarometern kan däremot få en negativ påverkan på påbörjandet av bostäder. Detta gäller särskilt hyresrätter där lågkonjunkturen och sjunkande kostnader gav bättre förutsättningar för byggherrarna. Påbörjandet av hyresrätter kommer enligt Länsstyrelsens mening även att påverkas av att den politiska oppositionen i

sin budget redovisat att man avser att införa ett investeringsbidrag för byggande av hyresrätter. Risken finns att byggherrar avvaktar med att starta bostadsbyggnationen tills man vet om och i så fall hur ett sådant förslag utformas, dvs. till i början av år 2011.

Vad kommer att byggas?

I bostadsmarknadsenkäten redovisar kommunerna projekt som bedöms komma att påbörjas under år 2010 och 2011. Projekten indelas i säkra och osäkra samt fördelas på ny- eller ombyggnad, hustyp, upplåtelseform och byggherre. Listorna är en "bank" över projekt som kan komma till stånd i kommunen.

Antal lägenheter medtagna i projektlistorna för nybyggnad i årets bostadsmarknadsenkät fördelade på upplåtelseform framgår av *Tabell 9*.

Tabell 9. Projektlistor nybyggnad, upplåtelseform.

	2010						2011					
	Totalt	HR*	K-HR*	BR*	EH*	ÄG*	Totalt	HR*	K-HR	BR*	EH*	ÄG*
Fyrbodal	1 153	288	34	208	612	45	1 523	467	73	475	477	31
Gbg-området	3 458	1 320	22	1 339	626	42	5 240	1 386	67	2 763	894	13
Sjuhärad	540	186	19	86	249	0	1 013	260	0	446	294	13
Skaraborg	768	300	0	158	310	0	674	348	0	80	226	0
Totalt	5 919	2 060	75	1 791	1 797	87	8 450	2 461	140	3 764	1 891	49

Källa: BME 2010

*HR=Hyresrätt, K-HR= Kooperativ hyresrätt, BR=Bostadsrätt, EH=Egnahem, ÄG=Äganderättlägenhet

I förra årets enkät fanns 5 999 bostäder upptagna på projektlistan för år 2009 och 7 974 bostäder för år 2010. Enligt statistik från SCB påbörjades totalt 2 725 bostäder i länet år 2009 vilket motsvarar 45 procent av det som angivits på projektlistan.

Erfarenhetsmässigt brukar 80 procent av de lägenheter som tas upp på projektlistorna i bostadsmarknadsenkäten resultera i påbörjade projekt. Detta skulle för år 2010 innebära att ca. 4 700 lägenheter påbörjas. Motsvarande siffra för 2011 är ca. 6 800 lägenheter. Som framgår ovan blev det verkliga påbörjande förra året väsentligt lägre än 80 procent av det som tagits upp på projektlistorna och med hänsyn till osäkerheten på bostadsmarknaden bedöms att detta förhållande kommer att gälla även år 2010.

I bostadsmarknadsenkätens projektlistor är projekten indelade i säkra och osäkra utifrån kommunernas bedömning om hur sannolikt det är att byggnationen påbörjas. Även om ett projekt bedömts som säkert kan ändrade förutsättningar under året innebära att projektet framflyttas eller inte blir av. Etappindelningar kan även förekomma för att nedbringa risktaganden. Fördelningen mellan säkra och osäkra projekt framgår av *Tabell 10*.

Tabell 10. Antal bostäder i säkra respektive osäkra projekt.

	Säkra				Osäkra				Summa
	Fh*	Sm*	Totalt	80%	Fh*	Sm*	Totalt	50%	Reducerat
Fyrbodalen	214	162	376	301	319	463	782	391	535
Gbg-området	1 995	405	2 400	1 920	569	379	948	474	2 204
Sjuhärads	64	23	87	255	255	198	453	227	206
Skaraborg	201	161	362	217	217	189	406	203	411
Totalt	2 474	751	3 225	2 580	1 360	1 229	2 589	1 295	3 875

Källa: BME 2010 *Fh= Flerbostadshus, Sm=Småhus

Huvuddelen av bostäderna på projektlistan, ca. 54 procent, har bedömts som osäkra. Andelen som påbörjas bör vara högre för säkra projekt än för osäkra. En bedömning utifrån att 80 procent av säkra och 50 procent av osäkra projekt påbörjas ger som resultat att cirka 3 900 bostäder påbörjas år 2010.

Fördelningen av bostäderna på olika upplåtelseformer framgår av Tabell 11.

Tabell 11. Bostäder per upplåtelseform i säkra respektive osäkra projekt 2010.

	Hyresrätt*			Bostadsrätt			Egnahem**		
	Säkra	Osäkra	Justerat 80/50 %	Säkra	Osäkra	Justerat 80/50 %	Säkra	Osäkra	Justerat 80/50 %
Fyrbodalen	153	135	190	69	139	125	154	503	375
Gbg-området	1 183	159	1 026	807	532	912	410	258	457
Sjuhärads	36	169	113	0	86	43	51	198	140
Skaraborg	91	209	177	110	48	112	161	149	203
Totalt 2010	1 463	672	1 506	986	805	1 191	776	1 108	1 175

Källa: BME 2010 *) Kooperativa hyresrätter ingår **) Äganderättslägenheter ingår

Hyresrätterna utgör år 2010 cirka 39 procent av det totala antalet bostäder efter justering, bostadsrätterna 30 procent och egnahem 30 procent. Jämfört med föregående år sker en förskjutning från hyresrätt till bostadsrätt och egnahem. Göteborgs stad redovisar i projektlistan 894 säkra lägenheter i hyreshus jämfört med 966 föregående år. För nästföljande år, 2011, är har många kommuner inte redovisat sin bedömning av projekten som säkra eller osäkra.

Kommunerna redovisar även i bostadsmarknadsenkäten hur många bostäder som enligt kommunens egen övergripande bedömning kommer att kunna påbörjas. Denna framgår av Tabell 12.

Tabell xx. Förväntat påbörjande antal bostäder per delregion.

	Förväntat påbörjande enligt kommunens bedömning		Beräknat påbörjande år 2010 enligt Tabell 10			Detaljplan klar	
	2010	2011	Säkra	Osäkra	Totalt	2010	2011
Fyrbodalen	644	899	301	391	692	851	899
Gbg-området	3 213	4 213	1 920	474	2 394	2 932	2 532
Sjuhärads	555	1 030	70	453	296	372	254
Skaraborg	659	724	290	406	493	512	220
Totalt	5 071	6 866	2 580	1 295	3 875	4 667	3 905

Källa: BME 2010

Vid jämförelse mellan förväntat bostadsbyggande och projektlistor framgår att för år 2010 är det förväntade påbörjandet ca. 850 lägenheter lägre än det som tagits upp på projektlistorna, dvs. ca 15 procent lägre.

I relation till förväntat bostadsbyggande är planberedskapen god i Fyrbodalen medan i Sjuhärad och Skaraborg är det stor differens mellan förväntat påbörjande och bostäder på projektlistan med klar detaljplan särskilt år 2011.

Antalet tillkommande bostäder påverkas även av lägenheter som kan tillskapas i samband med ombyggnad. Enligt SCB påbörjades drygt 300 sådana lägenheter i länet år 2009. I projektlistan för ombyggnad i årets bostadsmarknadsenkät anges att 787 lägenheter ska påbörjas under åren 2010–2011, varav 399 som hyresrätt och 310 som bostadsrätt. Omräknat per år och med andel påbörjande på 80 procent skulle ca. 300 lägenheter kunna tillskapas genom ombyggnad i år, varav ca. 160 som hyresrätt.

Enligt uppgift från SCB uppgick rivning av antalet bostäder i flerbostadshus till 36 under år 2009. Rivningen är av så ringa omfattning att den inte ger någon märkbar effekt på beståndet.

Av SCB:s statistik för första kvartalet 2010 framgår att i länet påbörjades 774 bostäder, varav 246 småhus och 528 i flerbostadshus. Motsvarande period 2009 påbörjades 435 varav 348 i småhus och 87 i flerbostadshus. Om hänsyn tas underskattningen i inrapportering till SCB och påbörjandet räknas upp med 25 procent innebär att ca. 1 000 lägenheter skulle ha påbörjats under första kvartalet i år vilket är mer än fördubbling jämfört med 2009.

Enligt Göteborgs stad har 471 lägenheter påbörjats i kommunen under första kvartalet varav 70 i småhus, 393 i flerbostadshus och 8 i speciallägenheter. Av lägenheterna i flerbostadshus utgör 195 hyresrätter.

Med utgångspunkt från tillväxten i ekonomin, förbättringen av läget på arbetsmarknaden, hushållens framtidsutsikter, prisutvecklingen på villor och bostadsrätter samt ränteläget borde cirka 3 900 bostäder i nybyggnad kunna påbörjas år 2010. Påbörjandet av hyresrätter kan dock avstanna i avvaktan utgången av valet och besked om hur ett eventuellt investeringsbidrag i så fall kan utformas.

Utifrån ovan redovisade faktorer bedömer Länsstyrelsens att år 2010 produceras ca. 3 300 bostäder genom nybyggnad och ca. 300 som ombyggnad, totalt ca. 3 600 bostäder. Av nybyggnationen är ca. 900 lägenheter hyresrätter, 1 200 bostadsrätter och 1 200 egnahem.

Behov av bostadsbyggande i framtiden

Föregående år utarbetade Västra Götalandsregionen en ny befolkningsprognos för länet. På lång sikt, till år 2020, beräknas länets invånarantal öka med ca. 100 000 personer vilket utslaget över prognosperioden skulle innebära ca. 8 300 årligen. Ökningen förväntas bli ojämnt fördelad. Upp till hälften av ökningen kan ske i Göteborgs stad. Sammantaget bedöms att det sker en fortsatt stark koncentration till storstadsområdet.

Flertalet kommuner i framför allt storstadsområdet har under en följd av år gjort bedömningen att det råder bostadsbrist särskilt i centralorterna. Även om det finns vissa positiva signaler bedömer Länsstyrelsen att bostadsproduktionen förblir otillräcklig för att möta ökande bostadsbehov. Det leder sannolikt i sin tur till en fortsatt hopträngning som dock kan variera för olika hushållsgrupper, inte minst beroende på betalningsförmåga. På sikt kan det lägenhetsregister som är på väg att införas ge en säkrare bild över hur bostadsbeståndet faktiskt utnyttjas.

Under den senaste tioårsperioden har produktionen motsvarat drygt 500 bostäder per 1 000 invånare i Göteborgsområdet och Sjuhärad. Det är svårt att slå fast hur många bostäder som faktiskt behöver byggas för att möta en sådan befolkningsökning som prognosen utvisar. I planeringssammanhang förekommer nyckeltal för tillkommande behov som 600 bostäder för varje 1 000 nya invånare.

Om ovan nämnda nyckeltal, antal bostäder per tusen invånare, används för bedömning skulle åtminstone 5 000 – 6 000 nya bostäder behöva produceras årligen. Till detta bör läggas den nyproduktion som behövs för att stimulera rörligheten inom beståndet så att bostäderna och deras kvaliteter utnyttjas så optimalt som möjligt. En annan viktig faktor är den stora ungdomsgeneration som är på väg att söka sig ut på bostadsmarknaden. Även om den sedan flera år ackumulerade bostadskön är svår att få grepp om är detta ytterligare ett motiv för att öka bostadsproduktionen.

Länsstyrelsen bedömer att bostadsbristen fortsätter att öka som följd av den relativt låga nyproduktionen som förväntas i vart fall det närmaste året. Det gäller särskilt för hushållsgrupper som redan tidigare har svårigheter att få ett rimligt bostadsbehov tillgodosett.

En stor utmaning för kommuner men även för byggherrar och andra aktörer på länets bostadsmarknad blir att söka övervinna sådana hinder som nämnts om ovan. Det finns uppenbarligen en god beredskap i den projektbank som kommunerna redovisar. Många goda krafter måste nu samverka för att få till stånd ett ökat byggande som kan gagna olika kategorier bostadssökande.

Boendeplanering

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter som inverkar på såväl tillväxten som välfärden i en kommun. Planering för att utveckla boendet är således en viktig del i kommunens strategiska planering. Boendeplanering handlar om att analysera och bedöma behovet av förändringar i bostadsbeståndet till följd av hur de sammanlagda kraven och önskemålen från olika delar av befolkningen förväntas utvecklas. Det handlar både om omfattning och om inriktning av nyproduktion samt om anpassningar av det befintliga bostadsbeståndet. Varje kommun, inte bara i kommuner och regioner med tillväxt, behöver en genomtänkt strategi för hur förutsättningarna för boende i olika delar av kommunen ska utvecklas och förbättras.¹



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

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

1 § Varje kommun skall planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Vid planeringen av bostadsförsörjningen skall kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Lag (2002:104).

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

3 § Om det behövs Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen skall en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, skall dessa kommuner anordna sådan bostadsförmedling. Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling enligt första stycket.

4 § En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får, utöver sådan förmedlingsersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt 12 kap. 65 a § *jordabalken*, ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift) av den hyressökande. Kravet på förmedling efter kötid skall inte hindra att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas enligt ett förturssystem. Köavgiften får tas ut för högst ett år i taget. Kommunen får bestämma avgiften och grunderna för hur den skall tas ut.

5 § En kommun skall lämna regeringen de uppgifter om kommunens bostadsförsörjningsplanering som regeringen begär.

¹ Boverket (2006), *Boendeplanering – en strategisk fråga för kommunen*.

Verktyg för boendeplanering

Kommunerna disponerar ett antal verktyg för boendeplaneringen. Ett av de viktigaste är planmonopolet, som ger kommunen möjlighet att påverka marknaden genom planering av marken i kommunen. God planberedskap är viktigt för att underlätta för marknaden när den efterfrågar byggbar mark.

Förutom planmonopolet är kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik ett starkt verktyg. Genom markanvisning, detaljplanering och exploateringsavtal kan kommunen påverka inriktningen på bostadsbyggandet, exempelvis när det gäller upplåtelseformer, placering och storlek på projekt.

En knapp tredjedel av kommunerna i länet har, enligt årets Bostadsmarknadsenkät, under de två senaste åren utnyttjat möjligheten att i samband med en markanvisning styra upplåtelseform. Studerar man svaren på delregional nivå finner man att det nästan bara handlar om kommuner i Göteborgsområdet. Där har tio av tolv kommuner utnyttjat den möjligheten.² I övriga tre delregioner är det totalt sett bara fem kommuner som utnyttjat det verktyget.³

Genom markanvisning har kommunen även en chans att locka till sig nya aktörer och kan på så sätt påverka exempelvis konkurrensen och produktionskostnaderna. Enligt SCB har mindre projekt och projekt byggda av mindre aktörer en genomsnittlig lägre produktionskostnad. Kommuner som äger mark kan även påverka prissättningen och välja att hyra ut mark för att exempelvis främja hyresrättsbyggande.

Tillgången på kommunägd mark skiljer sig åt mellan kommunerna. Tjugo av länets kommuner har under innevarande mandatperiod antagit någon form av markpolicy för prissättning och fördelning av mark och ytterligare sex kommuner är i färd med att utarbeta en sådan under 2010.

Ytterligare ett verktyg är kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag, som finns i nästan alla länets kommuner. Grästorp och Hjo kommun saknar allmännytta. Kommunen kan genom ägardirektiv och andra beslut styra de allmännyttiga bostadsbolagen, både vad gäller nyproduktion, förmedling av bostäder och förändringar i det befintliga beståndet.

Ett annat verktyg är möjligheten att anordna eller ansluta sig till en bostadsförmedling. I 33 av länets kommuner har det allmännyttiga bostadsföretaget egen kö. En knapp tredjedel av kommunerna har på sin hemsida en lista på hyresvärdar.⁴

Boendeplanering handlar också om att planera för det befintliga bostadsbeståndet och använda de verktyg som finns för att till exempel tillgänglighetsanpassa bostäder och områden.

² Endast Tjörn och Lilla Edet har inte utnyttjat möjligheten.

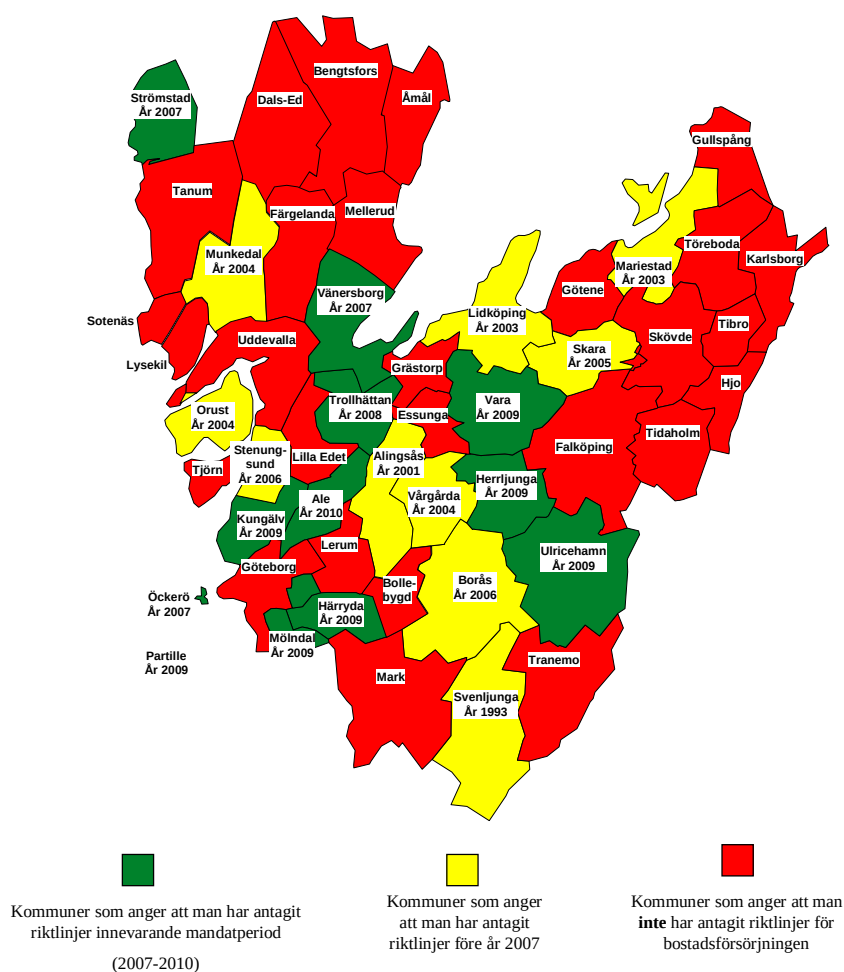
³ Borås, Falköping, Skara, Sotenäs och Uddevalla kommun.

⁴ Bostadsmarknadsenkäten 2010.

Arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen

I årets Bostadsmarknadsenkät (BME) svarar kommunerna på hur man arbetar med bostadsförsörjningsfrågor. 22 kommuner (45 procent) angett att man har tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjningen (*Karta 3*). Riktlinjerna är antagna 1993–2009.⁵ En knapp fjärdedel (12 kommuner) har riktlinjer som är antagna innevarande mandatperiod (2007–2010). Riktlinjerna återfinns i särskilt program/plan. I vissa fall även i översiktsplan.

Karta 3. Riktlinjer för bostadsförsörjningen.



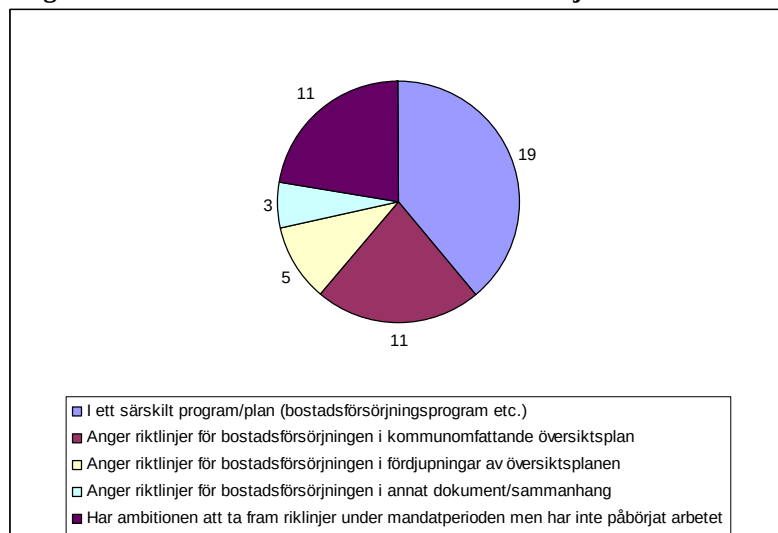
Källa: BME 2010.

Elva kommuner anger att man arbetar med riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunomfattande översiktsplan (några av dessa kommuner är sådana som också angett att man tagit fram riktlinjer i ett särskilt program/plan, *Diagram 7*). Fem kommuner anger riktlinjer i fördjupningar av översiktsplan. Tre kommuner anger att man har riktlinjerna i andra dokument (budget, strategisk plan). Elva kommuner har ambitionen att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen under mandatperioden, men

⁵ Svenljunga kommun hänvisar till riktlinjer för bostadsförsörjningen antagna 1993. Övriga kommuner hänvisar till riktlinjer antagna 2001–2009.

man har inte påbörjat arbetet. Med tanke på att mandatperioden snart är slut är det inte troligt att så många av dessa elva kommuner hinner med det.

Diagram 7. Hur kommunerna arbetar med riktlinjer för bostadsförsörjningen.

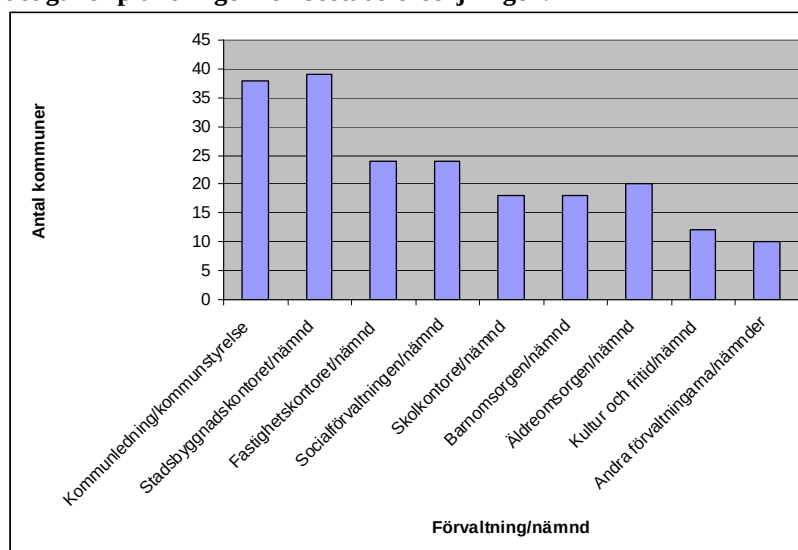


Källa: BME 2010

29 kommuner i länet anger i Bostadsmarknadsenkäten 2010 att man samarbetar över flera förvaltningar med handläggande tjänstemän när det gäller planeringen för bostadsförsörjningen. 13 kommuner svarar att man samarbetar över förvaltningsgränserna på chefsnivå med frågorna. I 22 kommuner arbetar man i grupper bestående av förtroendevalda i berörda nämnder.

I grupperna ingår oftast stadsbyggnadskontoret och kommunledning/kommunstyrelse. Vanligt är också att fastighetskontor och socialförvaltning ingår (*Diagram 8*).

Diagram 8. Förvaltningar/nämnder som ingår i kommunernas interna samarbete när det gäller planeringen för bostadsförsörjningen.



Källa: Bostadsmarknadsenkäten, 2010

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i särskilt program/plan

I Västra Götalands län finns det totalt tolv kommuner med riktlinjer antagna under innevarande mandatperiod. Nedan följer en genomgång av dessa. I vissa fall kompletteras genomgången med intervjuer. Förtjänster med respektive kommuns riktlinjer, arbetssätt eller liknande lyfts fram för att inspirera och visa på goda exempel.⁶

Ale

Ale kommun är en aktiv kommun vad gäller boendeplanering.⁷ I

bostadsförsörjningsprogrammet redogör kommunen på ett grundligt sätt för dagens bostadssituation, befolkningsutveckling, bostadsbyggnadsbehov samt bostadsplanering och planerad bostadsbyggnation 2010–2016.

Programmet ligger till grund för Ale kommuns fysiska planering. Programmet tydliggör även kommunens ambitioner gällande bostadsförsörjningen för allmänheten, exploatörer och den egna organisationen.

Bostadsförsörjningsprogrammet används för att skapa en balans mellan bostadsproduktionens och kommunens ekonomiska möjlighet att skapa den nödvändiga infrastrukturen i form av vägar, vatten och avlopp.

Programmets redovisade planerade byggnation ligger även till grund för kommunens befolkningsprognos som i sin visar de framtida behoven för utbyggnaden av skolor och förskolor. Kommunen ser programmet som ett bra styrdokument som används för att skapa dialog med marknaden (exploatörerna) och allmänheten.⁸

Programmet har tagits fram i en förvaltningsövergripande arbetsgrupp.⁹ En dialog har förts med marknaden och de exploatörer som har pågående och framtida projekt i kommunen .

Länsstyrelsen kan konstatera att Ale kommun funnit ett effektivt sätt att arbeta med boendeplanering som gör att kommunen alltid uppfyller lagens krav om kommunens bostadsförsörjningsansvar.



⁶ Fler intressanta exempel, från hela riket, går att finna på Boverkets webb (www.boverket.se/boende).

⁷ Det nya bostadsförsörjningsprogrammet är antaget maj 2010, det tidigare var från 2008 och hade dessutom reviderats 2009.

⁸ André Berggren, fysisk planerare, Ale kommun (e-post 2010-06-07).

⁹ Kommunstyrelsen, miljö- och byggförvaltningen, tekniska förvaltningen, barn- och ungdomsförvaltningen samt vård- och omsorgsförvaltningen.

Herrljunga

Ett av målen är att bryta en negativ trend när det gäller befolkningsutvecklingen. Målet är att Herrljunga ska ha 10 000 invånare år 2020. Vi frågade oss var de ska bo och fann att någon sorts program var nödvändigt.¹⁰

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen i Herrljunga är en direkt följd av att kommunen satt upp mål för kommunens utveckling.¹¹

Riktlinjerna innehåller en nulägesanalys av bostadsbestånd och byggande, befolkning och hushåll, näringsliv och sysselsättning, service och kommunikationer, skolor och barnomsorg, äldreomsorg samt efterfrågan.

Inom alla områden finns uttalade utmaningar att ta sig an. En sådan är att stimulera till ökad inflyttning/kvarboende, framförallt när det

gäller hushåll med barn. Riktlinjerna innehåller också en bostadspolitisk diskussion med mål och riktlinjer,¹² samt pågående och möjliga bostadsprojekt framöver.



Riktlinjerna fungerar som ett stöd för tanken att det borde kunna gå att bygga bostäder i Herrljunga. Kommunen menar att fördelen med att ha ett program/riktlinjer är att alla får en gemensam bild av vilka möjligheter som finns, såväl inom som utom den kommunala administrationen. Riktlinjerna blir också något att visa marknaden, som ett uttryck för en gemensam ståndpunkt i kommunen. En tidigare "underdogkänsla" har ersatts av en högre grad av kaxighet och tydliggör därmed en attitydförändring. Riktlinjerna fungerar som ett stöd för att det borde kunna gå att bygga bostäder i Herrljunga.¹³

Länsstyrelsen ser positivt på att en kommun som Herrljunga, med liten och vikande befolkning, arbetar med boendeplanering. Genom att arbeta med riktlinjer för bostadsförsörjningen har kommunen lyckats skapa en större framtidstro, något som är väldigt viktigt när det i urbaniseringsens tidevarv gäller för mindre landsbygdskommuner att fortsätta att attrahera till kvarboende och inflyttning.

¹⁰ Peo Wallner, Stadsarkitekt/bygg- och miljöchef, Herrljunga kommun (e-post 2010-06-04).

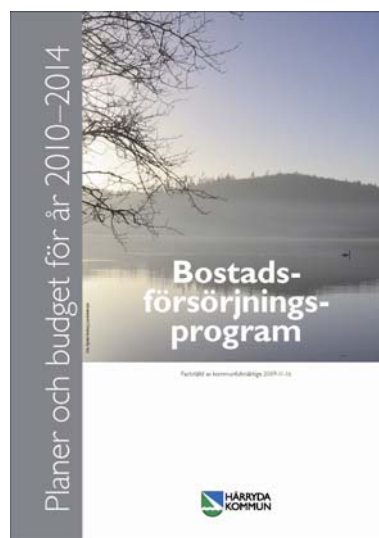
¹¹ Målen har satts i en utvecklingsplan med mottot Våga-Vilja-Växa.

¹² För att nå befolkningsmålet bedömer kommunen att det behövs byggas 25–30 lägenheter per år.

¹³ Peo Wallner, Stadsarkitekt/bygg- och miljöchef, Herrljunga kommun (e-post 2010-06-04).

Härryda

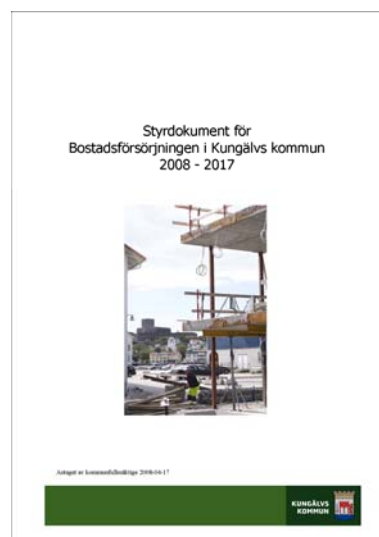
Bostadsförsörjningsprogram, 2010–2014, utgör riktlinje för kommunens ambition om expansion och utveckling samt bostadsbyggandets omfattning. Programmet är en del av kommunens långsiktiga arbete med planförsörjning, bygglovgivning och investeringsbudget. Programmet utgör underlag för detaljplanläggning och projektering samt kommande prognos för befolkningens tillväxt och fördelning. Programmet är tillsammans med befolkningsprognosen en viktig förutsättning för sektorernas långtidsplanering och lokalresursplanering samtidigt som det ska kunna tillgodose nuvarande och kommande efterfrågan på bostäder i kommunen samt styra utvecklingen så att denna ligger i fas med infrastruktur och övriga sektors behov.



Programmet redovisar en befolkningsprognos och mål för bostadsbyggandet, men framförallt fokuserar det på utbyggnads- och omvandlingsområden, som det på ett tydligt sätt redovisar på karta och i tabeller. Bostadsförsörjningsprogrammet har upprättats av sektorn för samhällsbyggnad.

Kungälv

Kungälv's styrdokument för bostadsförsörjningen syftar till att redogöra för kommunens övergripande strategier när det gäller bostadsförsörjningen i kommunen, men också att konkret redovisa planberedskapen för nya bostäder. Styrdokumentet blir på så sätt en planeringsförutsättning för budgetarbetet och anger den aktuella omfattningen och inriktningen på bostadsbyggandet för den kommande tioårsperioden. Dokumentet utgör också ett viktigt underlag för kommunens befolkningsprognos. Styrdokumentet är också kopplat till kommunplanen och anger inriktningen för den fysiska planeringen och blir därmed också underlag för verksamhetsplaneringen för detaljplanearbetet.



Dokumentet innehåller bland annat en analys av bostadsmarknaden i kommunen och regionalt, en inriktning för bostadsbyggandet och kommunens möjligheter till styrning av bostadsbyggandet.

Kommunen redovisar på ett förtjänstfullt sätt vilka instrument man har för att styra utvecklingen i den riktning som styrdokumentet anger. Riktlinjerna lyfter också fram vissa befolkningsgrupper som har det extra svårt på bostadsmarknaden och förslag på åtgärder för att underlätta för dessa grupper.

Mölndal

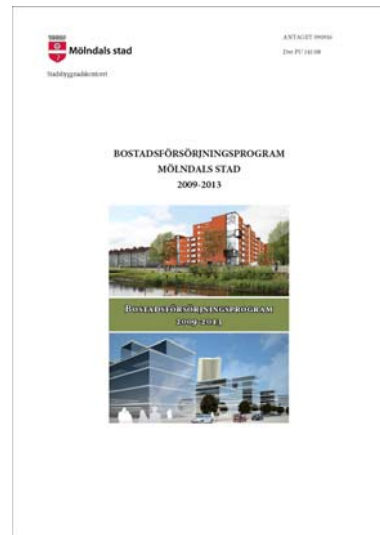
Syftet med kommunens bostadsförsörjningsprogram är bland annat att ange inriktning och mål för framtida byggande och bostadsplanering, att utgöra en gemensam planeringsförutsättning och att vara en hjälp för strategisk planering och markförvärv. Programmet innehåller bland annat övergripande mål, förutsättningar, behov och efterfrågan samt bostadsbyggande och planering.

Programmet ger underlag för prioritering av de detaljplaner som behöver upprättas.

Intentionerna i

bostadsförsörjningsprogrammet ska även utgå från antagna miljömål, förbättra förutsättningarna för regionala överenskommelser gällande regional bostads- och pendlingsstrukturer och utgöra underlag för befolkningsprognoser och lokalresursplanering samt vara ett informationsmaterial gällande bostadsfrågor i kommunen.

Bostadsbyggnadsprogrammet för Mölndal ska enligt kommunen fylla många olika syften och är också ett gediget dokument som rymmer många av de aspekter som en kommun behöver beakta i sin boendeplanering. Av många förtjänster med programmet vill Länsstyrelsen lyfta det regionala perspektivet lite extra. Bostadsmarknaden i Göteborgsområdet är i hög grad integrerad och kommungränserna är i flera fall inte speciellt viktiga. Kommunen har genom att lyfta det regionala perspektivet redovisat betydelsen av att se bostadsmarknaden som en mellankommunal fråga.



Partille

Partille kommuns bostadsbyggnadsprogram ska ses som en del av samlad strategi för att utveckla Partille kommun. Andra syften med programmet är bland annat att vara en informationskälla gällande planerat byggande i kommunen, åstadkomma beredskap för lämpliga antal och typer av bostäder samt som underlag för befolkningsprognoser.

Bostadsbyggnadsprogrammet innehåller underlag och analyser kring befolkningsutveckling, konjunktorens betydelse för byggandet, bostadsbestånd och utbud, efterfrågan, särskilda grupper samt nyproduktion. Programmet har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i bred samverkan och information har inhämtats även från bland annat hyresvärdar och mäklarfirmer.¹⁴



Genom att ta fram bostadsbyggnadsprogrammet har kommunen fått igång ett tätare samarbete och en bättre intern process gällande boende och lokalförsörjningsfrågor. Kommunen lyfter vikten av att alla i kommunen har tillgång till samma information, så att samtliga kan dra åt samma håll och att kunskapen ute på förvaltningarna samordnas. Även externt har bostadsbyggnadsprogrammet blivit en tillgång för kommunen. Det är lättare för olika intressenter, exempelvis byggherrar, att få ett grepp om kommunens prioriteringar i bostadsbyggandet. Programmet har där, enligt kommunen, en fördel gentemot översiktsplanen. Det är också mycket användbart i kontakterna med privatpersoner som är intresserade av att köpa tomtmark.¹⁵

¹⁴ Samråd om programmet har skett med kommunens näringslivsansvarige, social- och arbetsförvaltningen, vård- och omsorgsförvaltningen, barn- och utbildningsförvaltningen, bygg- och miljöförvaltningen samt gymnasieförvaltningen.

¹⁵ Maria Gunnarsson (exploateringsingenjör och projektledare för bostadsbyggnadsprogrammet och Sofie Bården (t.f. planchef), Partille kommun (samtal 2010-06-04).

Strömstad

Strategiska boendeplan för Strömstad kommun är ett av dokument som kommunen tagit fram för att förverkliga sin vision.¹⁶

Syftet med boendeplaneringen i kommunen är att den ska ge en tydlig, samlad bild av kommunens ambitioner och strategier när det gäller bostadsbyggandet. Den ska i och med det kunna utgöra planeringsunderlag för kommunens olika verksamheter och bolag. Dessutom ska den strategiska boendeplanen också fungera som ett informationsmaterial och kunskapsunderlag för såväl kommuninvånare som externa intressenter på bostadsmarknaden.



Boendeplanen lyfter ett antal utmaningar i nuläget samt ett antal utmaningar i framtiden.¹⁷ Med utmaningarna som utgångspunkt landar kommunen i ett övergripande mål och antal strategier för att nå målet.¹⁸ Målet förutsätter ett årligt tillskott av 50 bostadsrätter, 50 hyresrätter och 50 äganderätter.

Strategier för att nå målet är bland annat att målinriktat och aktivt använda kommunens planmonopol, att inrätta en kommunal tomtkö, att inrätta en kommunal bostadsförmedling för förmedling av hyresrätter och att kommunala hyresbostäder ska förbehållas personer som är mantalsskrivna i kommunen (eller ska mantalsskriva sig där), studerar eller arbetar inom kommunen.

Boendeplanen bygger på relevant statistik och kunskapsunderlag och har tagits fram i bred samverkan. Kommunen har identifierat utmaningar och tagit fram mål och tydliga strategier för att hantera dessa. Det ger kommunen en god handlingsberedskap, men vad som trots detta är svårt att hantera, och som man skulle vilja kunna styra bättre, är hur man hanterar det faktum att många av bostäderna i kommunen blir fritidsboenden och inte permanentboenden.¹⁹

¹⁶ Vision: "Strömstad har en balanserad och långsiktigt hållbar utveckling, där livskvalitet, miljö- och kulturvärden stärks."

¹⁷ Utmaningar är bl.a. demografiska utvecklingen, tillgänglighet samt brist på särskilda boenden.

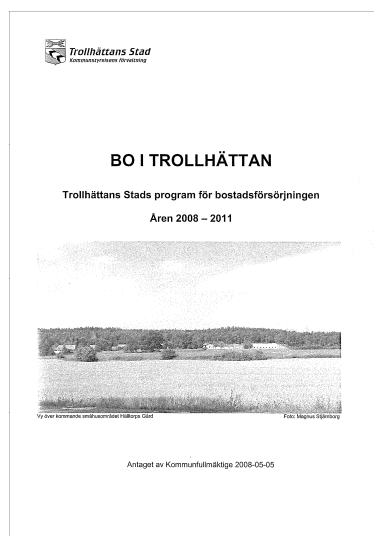
¹⁸ Övergripande målet för boendeplaneringen är *att genom en långsiktigt hållbar planering med fokus på tillgänglighet i olika boendeformer utveckla och bevara Strömstads kommuns attraktiva boendemiljöer.*

¹⁹ Elin Solvang, avdelningschef Plan- och kartavdelningen, Strömstads kommun (e-post 2010-06-07).

Trollhättan

Trollhättans program för bostadsförsörjningen ska vara ett strategiskt dokument i syfte att nå kommunens vision om att vara en förebild som ledande teknik- och industrikommun i Europa. Planeringen ska ske utifrån en befolkning på 70 000 invånare år 2030.²⁰

Dokumentet är till för att styra de egna verksamheterna samt som informationsmaterial för aktörer på bostadsmarknaden och för allmänheten/inflyttare. Programmet innehåller en nulägesbeskrivning vad gäller befolkning och boende, visioner om hur kommunen vill se utvecklingen samt hur man avser göra för att nå dit.



Programmet innehåller en tydlig analys från nuläget i riktning mot målet och en genomgång av vilka medel man förfogar över för att nå dit. Bland medlen för att nå målet redogör kommunen för ett antal olika verktyg såsom exploateringsavtal, partnerskap för planering och byggande samt markägande. Ett lite mindre traditionellt verktyg som lyfts fram i programmet är marknadsföring.

Ulricehamn

Ulricehamns kommun har som mål att vara 25 000 invånare år 2020.²¹ Kommunen konstaterar, i bostadsförsörjningsprogrammet, att byggandet av nya bostäder är en förutsättning för att kommunen ska kunna uppnå målet och utgår därför från befolkningsmålet för sin bostadsförsörjning.²² Behovet av kommunala riktlinjer är framförallt sprunget ur just kommunens befolkningsmål och målet om att bygga 100 nya lägenheter per år. Riktlinjerna behövdes för att klarlägga förutsättningarna för att bygga 100 lägenheter och reda ut exempelvis hur



²⁰ Idag är man knappt 55 000 invånare.

²¹ Idag har kommunen drygt 22 750 invånare (2009-12-31).

²² Kommunens mål från bostadsförsörjningen hämtas i övrigt från kommunens översiktsplan där bland annat lyfts fram vikten av en balans mellan stad och land, mångfald i boendeformer och vikten av att tillskapa centrala lägenheter åt äldre, unga och funktionsnedsatta.

mycket mark som behövs och vad den kommer att kosta att förvärva. Ett andra skäl till varför riktlinjerna var nödvändiga var att de behövdes för att utveckla arbetet med befolkningsprognoser i kommunen.²³

Bostadsförsörjningsprogrammet innehåller en lägesbeskrivning, åtgärdsförslag och ett antal slutsatser. Genom att väga samman utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden med kommunens utveckling och mål, så ges en bild av kommunens behov av nya bostäder.

Fyra mäklare och fem bostadsförmedlare av hyresrätter har som underlag för programmet intervjuats om bostadsmarknaden i kommunen. Det är ett bra exempel på hur man kan få fördjupad kunskap om bostadsmarknaden för att underlätta boendeplaneringen är mäklar- och bostadsförmedlarundersökningar.

Riktlinjerna har skapat en politisk insikt i bostadsfrågorna och en utökad dialog. En annan stor förtjänst med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen har varit att en arena för bostadsfrågor skapats – Boplats Ulricehamn – där fastighetsägare och kommunen regelbundet kan mötas för en dialog om bostadsfrågor, inte minst kring svaga grupperns möjlighet på bostadsmarknaden.²⁴

Vara

Vara kommun vill verka för en inflyttning till kommunen. Målsättningen är en befolkningsökning från ca. 16 000 invånare till 16 500 invånare år 2011. Vara kommun vill genom sina riktlinjer för bostadsförsörjningen *skapa förutsättningar för ett till efterfrågan väl anpassat utbud av tomter och lägenheter av god kvalitet i trevlig miljö*. Riktlinjerna ska också vara en information för tomtköpare och byggare och vara ett underlag för redovisning på kommunens webbsida.²⁵

Programmet indelas i två avsnitt. En inledning med en redovisning befintligt bostadsbestånd, bostäder för grupper med särskilda behov, befolkningsstruktur och efterfrågan på bostäder samt en andra del med redovisning av plansituationen. Riktlinjerna har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och byggenhet på uppdrag av kommunstyrelsen.

Riktlinjerna är viktiga för att skapa gemensamt underlag och en kontinuitet i arbetet med boendefrågor i kommunen. Genom en aktiv boendeplanering försöker kommunen arbeta för att planlagd mark finns klar i rätt tid.²⁶

²³ Daniel Levisson, samhällsplanerare, Ulricehamns kommun (telefon 2010-06-08).

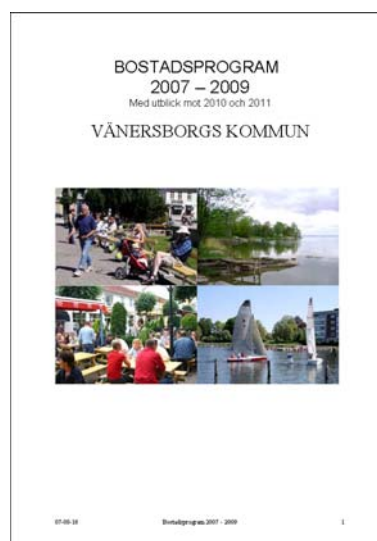
²⁴ Daniel Levisson, samhällsplanerare, Ulricehamns kommun (telefon 2010-06-08).

²⁵ Helena Thorsell, internationell samordnare, Vara kommun (e-post 2010-06-08).

²⁶ Helena Thorsell, internationell samordnare, Vara kommun (e-post 2010-06-08).

Vänersborg

I Vänersborgs kommuns bostadsprogram redovisas mål för boendet och vägar dit, bedömningar av bostadsbehovet avseende såväl bostadstyper som för olika grupper på bostadsmarknaden, inventering av mark för bostäder, förslag till genomförande av projekt och hur bostadsprogrammet ska verkställas. Riktlinjerna är ett strategiskt dokument som är kopplat till översiktsplanen och till kommunens vision. Syftet är att det ska vägleda och styra för att visionen ska bli verklighet. Programmet omfattar i huvudsak nyproduktion av bostäder.



Arbetet med att ta fram bostadsprogrammet har skett i en förvaltningsövergripande arbetsgrupp.²⁷ I kommunen finns en styrgrupp för plan- och bostadsfrågor, som följer upp riktlinjerna löpande.

Bostadsprogrammet är tydligt i sin målformulering och sin redovisning av olika strategier för att nå målet. Ett särskilt avsnitt ägnas också åt hur bostadsprogrammet ska verkställas. Där beskrivs bland annat de boträffar som kommunen arrangerar. På dessa möts kommunen och byggmarknadens aktörer. Mötena är viktiga för att hålla varandra informerade om vad som händer inom området och som en plattform för att genomföra olika projekt.

Öckerö

Öckerö kommun har mot bakgrund av gällande lagstiftning och att det råder bostadsbrist i kommunen beslutat att ta fram ett bostadsförsörjningsprogram. Programmet syftar bland annat till att ange inriktning och mål för framtida byggande och bostadsplanering, att utgöra en gemensam planeringsförutsättning och att vara till hjälp för strategisk planering och markförvärv. Intentionerna i programmet ska bland annat utgå från kommunens miljömål och kulturminnesvårdsprogram.

Programmet anger övergripande mål och inriktningsmål, allmänna förutsättningar vad gäller befolkning och bostäder, behov och efterfrågan samt bostadsbyggande och planering.

Bostadsbyggnadsprogrammet för Öckerö följer samma upplägg som Mölndals Stads bostadsförsörjningsprogram och är i likhet med Mölndals dokument en gedigen handling som rymmer många av de aspekter som en kommun behöver beakta i sin boendeplanering.

²⁷ Gruppen har bestått av tjänstemän i socialförvaltningen, barn- och ungdomsförvaltningen, gymnasieförvaltningen, teknik- och trafikenheten, fastighetsenheten, byggnadsförvaltningen och utvecklingskontoret.

Slutsatser

Genomgången av kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen visar att behållningarna av att arbeta aktivt med boendeplanering, i enlighet med lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, är många och skiftande i sin karaktär. Länsstyrelsen kan med utgångspunkt i genomgången framhålla följande vinster:

- Ökad politisk insikt i boendefrågor
- Framtidstron kan stärkas i kommuner som inte karaktäriseras av tillväxt
- Tydliga mål, medel och åtgärder kan formuleras för att hantera utmaningar på bostadsmarknaden
- Olika instrument för att påverka bostadsutvecklingen kan identifieras och värderas
- En kontinuitet vad gäller boendefrågor kan skapas i kommunen
- Arenor för boendefrågor kan skapas såväl internt som med andra aktörer på bostadsmarknaden i kommunen
- Boendeplaneringen kan ge ett förbättrat underlag för befolkningsprognoser
- Den interna samordningen inom boendeområdet kan underlättas
- Större samsyn kring boende- och lokalförsörjningsfrågor kan skapas
- Ett bra informationsmaterial skapas som underlättar för olika aktörer och allmänheten få grepp om kommunens strategier i bostadsbyggandet

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i översiktsplan

Sex kommuner hänvisar i BME till den kommunomfattande översiktsplanen vad gäller riktlinjer för bostadsförsörjningen, utan att ha ett separat eller särskilt program eller plan för boendefrågor (t.ex. bostadsförsörjningsprogram). Det är Mariestad, Skara, Svenljunga, Tibro, Tranemo och Åmåls kommuner. Alla dessa kommuners översiktsplaner är antagna före innevarande mandatperiod. Resterande kommuner som i Bostadsmarknadsenkäten lyfter fram översiktsplanen har också separata program eller planer för boendefrågor.

Länsstyrelsen kan således konstatera att det är ovanligt att kommunerna i länet hänvisar frågor gällande boendeplanering och bostadsförsörjning enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar till översiktsplan, utan att också ha ett separat dokument för boendeplaneringen. Ingen kommun hänvisar till en kommunomfattande översiktsplan antagen under innevarande mandatperiod. Det är således ingen kommun i länet som har aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen i enbart kommunomfattande översiktsplan och på det sättet lever upp till lagkravet.

Generellt sett är Länsstyrelsen positiv till att boendeplanering behandlas i den översiktliga planeringen, förutsatt att frågan ges tillräckligt utrymme så att kommunerna lever upp till sitt bostadsförsörjningsansvar och att översiktsplanerna aktualitetsprövas varje mandatperiod.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i annat dokument eller på annat sätt

Tre kommuner hänvisar i BME till andra strategiska planer än bostadsförsörjningsprogram eller översiktsplaner vad gäller arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen. Det är Borås, Dals-Ed och Tjörns kommun. Borås kommun hänvisar till Strategisk plan och Tjörns kommun till sin budget. Dals-Ed hänvisar till att man har en arbetsgrupp som fortlöpande arbetar med frågan, vilket snarare innebär att de arbetar på annat sätt med frågan.

Ett antal kommuner anger att man arbetar på annat sätt med riktlinjer för bostadsförsörjningen. Någon kommun menar att det kommunala bostadsbolaget bevakar detta och bygger efter efterfrågan,²⁸ en annan att samarbete sker i liten skala internt och i kontakt med allmänheten²⁹ och en tredje att kommunen är så liten att de har relativt god koll på var efterfrågan finns och utifrån det görs sedan bedömningar var och vilka planeringsinsatser som behövs.³⁰ Ytterligare en kommun, Tibro, menar att men en så liten produktion som man har där så styr inte ett bostadsförsörjningsprogram. Kommunen försöker istället ha en god planberedskap och medel för att snabbt ordna infrastruktur om intresse för byggnation finns.

Länets största kommun, Göteborg, anger mål och riktlinjer för bostadsbyggandet i budgeten samt i det årliga mål och inriktningsdokumentet för byggnadsnämnden, fastighetsnämnden och trafiknämnden. Riktlinjer anges även i översiktsplanen samt i "Ledord och strategier för plan- och exploateringsprocessen 2009-2012", ett gemensamt dokument för fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret senast reviderat i maj 2008. Dessutom finns Policy och regler för anvisning av mark för bostäder som tillämpas av fastighetsnämnden från och med 2008.

Mellankommunala samråd om planering för bostadsförsörjningen

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. Totalt anger tolv kommuner att man under 2009 har haft samråd med andra kommuner om planeringen för bostadsförsörjningen.

Mest utvecklat är det i Göteborgsområdet där 8 av 12 kommuner anger att man har haft sådana samråd. Det forum som kommunerna hänvisar till är främst Göteborgsregionens bostadsnätverk.³¹ Även i Sjuhärad och Fyrbodal hänvisar någon kommun till samråd inom kommunalförbunden. Noteras kan

²⁸ Färgelanda kommun.

²⁹ Essunga kommun, man hänvisar till att man är en sådan liten kommun att det går.

³⁰ Götene kommun.

³¹ Göteborgsregionen (GR) är kommunalförbundet i Göteborgsområdet. Det inkluderar tolv kommuner i Västra Götalands län och en kommun (Kungsbacka) i Hallands län.

Arbets- och bostadsmarknaden länkas samman med pendling. Ju bättre förutsättningar är för pendling mellan bostad och arbete, desto större arbets-/bostadsmarknad. Det råder en omfattande arbetspendling i länet. Totalt 230 000 personer (31 procent av dem som förvärvsarbetar) pendlar.³² Män pendlar i något högre grad än kvinnor. Om en väsentlig del av utpendlingen från en kommun går till en annan kommun, anses den förstnämnda kommunen ingå i den senares funktionella arbetsmarknad. Västra Götalands län omfattar sju funktionella analysregioner (FA-regioner, *Karta 4*).³³ Andelen som pendlar är högst i Göteborgsområdet och lägst i delregion Sjuhärad. Andelen som pendlar över två eller fler kommungränser är också högst i Göteborgsområdet. Andelen som pendlar över två eller fler kommungränser är lägst i Skaraborg.

Just det förhållandet, sammanlänkning av arbets- och bostadsmarknad över kommungränser inom FA-regioner skapar enligt Länsstyrelsen ett behov ett utvecklat samarbete över kommungränserna beträffande

³³ Nutek, numera Tillväxtverket, har delat in riket i totalt 72 FA-regioner. Ämås kommun räknas till Karlstads FA-region, Tranemo räknas till Värnamos FA-region.

bostadsförsörjningen och ett behov av ett regionalt perspektiv på boendefrågorna. Det behövs troligen i samtliga delregioner, men inte minst i storstadsområdet där pendlingen är som störst och där flera kommuner utgör en gemensam arbets- och bostadsmarknad/FA-region. Samtidigt som bostäder är en viktig del i byggandet av ett miljömässigt hållbart samhälle är det viktigt att se till boendepanerings roll i den regionala och kommunala tillväxten. Genom att öka det mellankommunala samarbetet kan fler former av bostäder som behövs och efterfrågas av nya såväl som övriga kommuninvånare erbjudas.

Göteborgsregionens (GR) bostadsnätverk

Sedan några år pågår ett kontinuerligt arbete inom Göteborgsregionens kommunalförbund som utgår från de rådslag som genomförts i samtliga kommuners politiska församlingar. Syftet är att gemensamt verka för en hållbar utveckling i regionen utifrån visionen om det goda livet. Målsättningen är inte att skapa en särskild fysisk plan utan att genomföra processer tillsammans kring en gemensamt framtagna strukturbild.

Överenskommelser har gjorts om hur bebyggelsen bör lokaliseras för att gynna en positiv hållbar utveckling. Förutom en politiskt tillsatt styrgrupp finns ett permanent nätverk på tjänstemannanivå, Bostadsnätverket, som etablerats för att följa bostadsbyggandet. I detta nätverk förs samtal om hur intentionerna med rådslagen bör få genomslag i samhällsplaneringen. Uppföljningar görs över bostadsbyggandets omfattning och hur man i praktiken lyckats med lokaliseringarna utifrån visionen.

Statistiknätverk Sjuhärad³⁴

Ulricehamn tog initiativ till ett samarbete kring statistik i Sjuhärad när de ville uppmärksamma de andra kommunerna på Mona-databasen.³⁵ Sedan initiativet togs har en grupp tjänstemän träffats regelbundet för att diskutera gemensamma statistiska problem, gränsöverskridande frågor inom statistik samt användningen av databasen och utbildning till användare. Gruppen har under det senaste året diskuterat hur de ska kunna utvidga samarbetet och kommer under hösten 2010 producera åtminstone en gemensam rapport. Definitivt ämne för rapporten är ännu inte bestämt, men som det ser ut nu kommer de att göra en pendlingsstudie på församlings- och tätortsnivå.

Poängen med rapporten är att tillföra ny kunskap till förtroendevalda, tjänstemän inom kollektivfrågor och media då det för detta område inte redovisats kunskap och information tidigare i Sjuhärad.³⁶

Då det geografiska området för Sjuhärad är relativt stort (Varberg i väst och Ulricehamn i öst) har gruppen inte möjlighet att träffas särskilt ofta, utan träffar planeras generellt till tre-fyra gånger per år. En statistikanvändare är

³⁴ Daniel Levisson, samhällsplanerare, Ulricehamns kommun (e-post 2010-06-11).

³⁵ Numera benämnd Väst-databasen.

³⁶ Till detta rapportsamarbete kommer även en statistikansvarig utanför nätverket att bjudas in, Falköping, då utbytet med Sjuhäradskommunerna är relativt stort.

relativt ensam på sin post och diskussioner inom området är viktiga att ha med tjänstemän med liknande arbetsuppgifter.

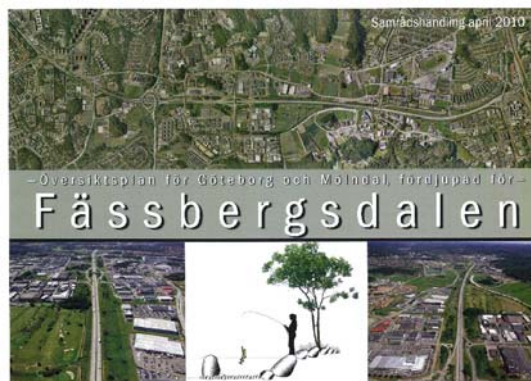
Statistiknätverket Sjuhärad är ett relativt litet nätverk med små frågor än så länge, men det finns mycket att diskutera och kunskap att dra nytta av över kommungränserna. Den rapport som ska produceras under hösten ses som en start på en ökad samverkan.

Fördjupning av översiktsplaner över kommungränser

Bostadsmarknaden sträcker sig utanför kommungränsen och kräver därför mellankommunal samverkan. Som nämnts ovan är det kommunala planmonopolet ett av kommunens mest kraftfulla verktyg för att styra

bostadsmarknaden. Kommunen planerar marken inom sin egen kommungräns, men på flera håll i länet finns kommungränser som

överbryggas av bostadsområden. Inte minst tydligt är det i Göteborgsområdet. Länsstyrelsen finner att det kan vara lämpligt grannkommuner vid sådana platser tar ett gemensamt grepp om markanvändningsfrågan och planeringen för bostadsbyggandet genom att exempelvis upprätta fördjupningar av översiktsplaner tillsammans.



Länsstyrelsen kan konstatera att det senaste året kommit igång översiktsplanering över kommungränserna på några olika håll i länet. Två bra exempel på det är Lerum och Partille kommun för Jeriko/Jonseredsområdet och Göteborg och Mölndal i Fässbergsdalen. Båda förslagen till fördjupning av översiktsplanerna har ett bostadsinnehåll. I Jeriko/Jonsereds området planeras bostäder för upp till 1 000 nya bostäder vid kommungränsen.³⁷ I Fässbergsdalen har Göteborg och Mölndal tagit fram en fördjupning av översiktsplan bland annat för att kunna tillmötesgå en förtätning av bebyggelsen och utbyggnad av bostäder.

Länsstyrelsens arbete med råd, information och underlag

Länsstyrelsen har i uppdrag att främja bostadsförsörjningen i länet i enlighet med regeringens bostadspolitiska målsättning. En utgångspunkt är att tillhandahålla råd information och underlag till kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen (§ 2 i Lagen om kommunernas bostadsförsörjning, SFS 2000:1383).

³⁷ Därtill kommer bl.a. stora verksamhetsområden.

Årligen samlar Länsstyrelsen via bostadsmarknadsenkäten in uppgifter från samtliga kommuner om läget inom boendet utifrån ett antal valda perspektiv. I samband med insamlingen tas aspekter och frågor om bostadsförsörjningen upp. En rapport med kommunernas egna bedömningar sammanställs och återförs till dem. Rapporten ger den enskilda kommunen möjlighet att göra jämförelser med grannkommuner, med andra i delregionen samt i länet som helhet.

Förevarande rapport – *Bostadsmarknaden i Västra Götalands län* - om läget på bostadsmarknaden i länet syftar också till att vara ett underlag för kommunerna i deras boendeplanering. Efter överenskommelse på nationell nivå har årets analys inriktats på gemensamt utvalda teman vilket givit möjlighet till en fördjupad undersökning i ett av dessa. Länsstyrelsens val av fördjupning är som framgått ovan hur kommunerna arbetat med sin boendeplanering, bland annat i relation till annan strategisk planering. Förhoppningen är att redovisningen med sina exempel kan vara en inspirationskälla för kommuner, att lära av varandra och genom ökade insatser lyckas med att göra framsteg inom bostadsförsörjningens områden.

Länsstyrelsen söker genom det kontinuerliga arbetet inom samhällsplaneringen verka för en god markanvändning och lämplig lokalisering av bebyggelse, särskilt när det gäller att skapa nya bostäder. Det gäller såväl i områden för nyexploatering som vid förtätning i befintliga miljöer. I vardagsarbetet, till exempel i tidiga samråd med kommuner om aktuella planer, förs samtal om viktiga aspekter som kommunikationer, miljö- och hälsofaktorer, tillgång till service, tillgänglighet m.m..

Återkommande träffar genomförs på delregional nivå respektive länsnivå med kommunernas planerare. Vid dessa lämnas aktuell information och samtal sker kring aktuella frågor och behov med syftet att stärka länets utveckling inom de ekologiska, sociala och ekonomiska perspektiven.

Länsstyrelsen har identifierat fem strategiskt viktiga områden. Bland dessa fokusområden finns en socialt hållbar samhällsutveckling. Denna aspekt har sin bas i en tvärsektoriell samverkan mellan flera verksamhetsområden; boende, fysisk planering, sociala, integration och jämställdhet. Ett internt arbete har påbörjats under våren vilket förväntas leda fram till insatser riktade till utvalda aktörer som verkar inom länets bostadsmarknad.

Inom Länsstyrelsen pågår en genomlysning av kommunernas översiktsplaner och efter sammanställning ska resultaten återföras till kommunerna. Den nationella PBL-kompetenssatsningen för länsstyrelserna går vidare med att pilotprojekt satts igång, bl.a. inom den översiktliga planeringen. Länsstyrelsen är engagerad i sådant arbete och avser också att följa ett parallellt projekt där kopplingarna inom den översiktliga planeringen i relationen till boendeplanering ska studeras särskilt. Nya kunskaper och erfarenheter som framkommer kommer att sprida inom länet på lämpligt sätt.

Länsstyrelsen ser för närvarande svårigheter i att fullgöra uppdraget gentemot kommunerna inom ett par områden. Det handlar dels om att kunna ge en bättre statistisk bild över utvecklingen på den regionala bostadsmarknaden vilket skulle innebära att viss uppgifter behöver tas fram, bland annat över vilka upplåtelseformer som producerats. Sådan statistik finns insamlad på nationell nivå, men den är för närvarande inte åtkomlig för länsstyrelserna på samma sätt som annan statistik inom boende och byggande. Ett andra problemområde är möjligheterna att kunna följa utvecklingen inom bostadsförsörjningen för särskilda grupper på den lokala nivån. Genom omorganisation nyligen av ansvaret för den statliga tillsynen inom det sociala området förlorade Länsstyrelsen möjligheten att inom vår egen organisation följa utvecklingen inom bland annat sådana gruppers boendeförhållanden.

En avgörande faktor för bostadsförsörjningen är befolkningsutvecklingen på kort och lång sikt. En samverkan har påbörjats mellan Västra Götalandsregionen och Länsstyrelsen för att söka se sambanden mellan dessa områden och öka förståelsen för hur de påverkar varandra. Många kommuner söker, som framgått på annan plats i rapporten, stärka sin position bland annat genom att få fler kommuninnevånare. Länsstyrelsen avser fortsätta sprida kunskap om dessa samband.



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN