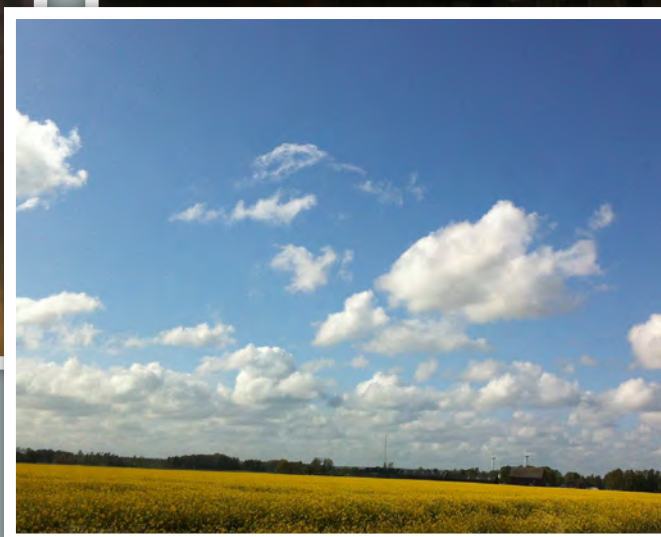




LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN



Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Västra Götalands län



Rapportnr: 2015:53

ISSN: 1403-168X

Rapportansvarig: Andreas Lidholm

Medverkande: Jacob Hellström, Göran Carlsson, Gun Rosvall, Torbjörn Sahl och Birgitta Guevara

Omslag: barnfoto Amelie Wintzell, övriga foton Jacob Hellström

Kartor: © Lantmäteriet, Geodatasamverkan

Utgivare: Länsstyrelsen i Västra Götalands län, samhällsavdelningen

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

Förord

För att länet ska kunna utvecklas i den hållbara riktning som förväntas, utifrån sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter, är en kvalitativ bostad en viktig pusselbit. Bostaden är grunden i alla människors liv och ger förutsättningar för välbefinnande och möjlighet att leva det goda livet. Utan bostaden försvinner många förutsättningar. Känslan av grundtrygghet, möjlighet för återhämtning och planering för framtiden uteblir.

Bostadsbyggandet behöver växlas upp. I länet behöver det byggas 7 800 nya bostäder varje år den kommande tioårsperioden. De senaste åren har det byggts 4 900 nya bostäder per år. Alla seriösa aktörer har ett intresse och en skyldighet att bidra. Vi ser att kommunerna behöver utveckla det strategiska proaktiva arbetet genom planberedskap och samverkan. Men vi ser också att det finns ett behov av enklare och mindre bostäder som fångar upp målgrupper som står utanför bostadsmarknaden idag.

Bostadsbyggandet har länge varit kvantitativt förknippat med fokus på större och ökade volymer. Detta är bra och viktigt även framöver. Vi måste dock bli bättre på att se de kvalitativa aspekterna så att det som planeras och byggs omfattar samtliga i samhället och därmed ger plats för alla.

Andreas Lidholm

Länsarkitekt Länsstyrelsen i Västra Götaland

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	5
Inledning.....	6
Uppdraget	6
Befolknings- och hushållsförändringar i Västra Götalands län.....	8
Färdigställda bostäder 2010-2014.....	10-29
Metod.....	28
Dialogmöten om bostadsfrågor.....	28
Definition.....	29
Kvantitativ beräkningsmodell.....	29
Planeringsmässiga förutsättningar	33
Översiktsplan.....	33
Detaljplaneläge	33
Planberedskap och planeringsaktivitet.....	34
Resultat och analys	35
Ökad befolkning i en majoritet av länets kommuner	37
Antalet hushåll ökar.....	38
Alla kommuner behöver bygga bostäder	39
Ett uppdämt behov av bostäder	41
Vilka bostäder behövs?	41
Flyktingssituationen påverkar behovet av bostäder	41
Planeringsmässiga förutsättningar	42
Riktlinjer för bostadsförsörjningen.....	42
Översiktsplan.....	43
Detaljplaneläget oktober 2015.....	45
Obebyggda byggrätter	46
Mark.....	46
Organisation för planeringsarbetet.....	47
Hyran i nyproducerade bostäder blir för dyr	48
Segregationen är främst påtaglig i större kommuner	50
Kommunikationer och infrastruktur	52
Tar en affärsmässig allmännytta samhällsansvar?.....	53
Inträde på bostadsmarknaden för resursvaga grupper	56
Marknaden finns i storstäderna men behovet att bygga finns överallt ..	60
Käll- och litteraturförteckning.....	63
Bilagor	66

Sammanfattning

Enligt regleringsbrev 48, *Bostadsbyggnadsbehov, planeringsläge och Bostadsbyggande i Västra Götalands län*, ska Länsstyrelsen göra en regional bedömning av behovet av bostäder i länets kommuner. För de kommuner där länsstyrelsen bedömer att det behöver byggas nya bostäder ska Länsstyrelsen granska respektive kommuns planeringsmässiga förutsättningar att förverkliga angivet antal nya bostäder samt redovisa det antal nya bostäder som tillkommit 2010–2014. Länsstyrelsen har under dialogmöten med länets kommuner samordnat uppdraget med regleringsbrev 49 *Urban Utveckling*, och regleringsbrev 50 *Inträde på bostadsmarknaden för resurssvaga*.

Länsstyrelsen har utgått ifrån en kvantitativ beräkningsmodell för att bedöma kommunernas behov av nya bostäder 2016–2025. Uppgifter om antal personer per hushåll och Västra Götalandsregionens befolkningsprognos ligger till grund för det resultat som redovisas. Länsstyrelsen har besökt alla länets kommuner för att genomföra dialogmöten om deras behov av bostäder och hur de arbetar för att underlätta för resurssvagas inträde på bostadsmarknaden.

Rapporten visar att antalet hushåll i länet prognosticeras öka med cirka 73 000 fram till 2025 och störst ökning av antalet hushåll prognosticeras i Göteborgs FA-region med ca 54 000 nya hushåll följt av Borås FA-region med ca 6 000 hushåll. Det kvantitativa behovet av nya bostäder i länet uppgår till ca 78 000 bostäder 2016–2025, ca 7 800 per år. Störst behov är det i Göteborgs FA-region där det behövs ca 57 000 bostäder 2016–2025 följt av Borås FA-region med ca 6 500 bostäder. Under 2010–2014 har det i genomsnitt färdigställts ca 4 900 bostäder per år i länet. Det innebär att bostadsbyggandet måste öka med cirka 60 % per år för att möta det behov av bostäder som finns 2016 – 2025.

Flera kommuner har äldre översiktsplaner och dessa behöver uppdateras utifrån kommunens nuvarande behov av bostäder och befolkningsutveckling samt utgöra en strategisk utgångspunkt för kommunernas framtida planering. Av länets 49 kommuner saknar 21 kommuner riktlinjer för bostadsförsörjningen eller har riktlinjer som är över tio år gamla. Kommunerna har en grundläggande beredskap men detaljplanearbetet behöver intensifieras för att kunna möta den volym av bostäder som behövs under 2016–2025. I länet fanns det i oktober 2015 cirka 20 000 bostäder i detaljplaner där samråd genomförts och som inte var antagna.

Kommunerna arbetar aktivt med att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för resurssvaga men underskottet av bostäder försvårar för många invånare att få bostad. Oftast saknas privata hyresvärdar i arbetet med resurssvaga och hemlösa personer. En ökad segregation finns framförallt i större städer och tätorter men även i många av de mindre kommunerna. Segregationen syns även på regional och mellankommunal nivå då skillnaderna mellan olika kommuner ökar.

Behovet av bostäder finns i hela länet men marknaden finns i storstäderna. Dåliga marknadsförutsättningar i flera kommuner och en i realiteten marknadsstyrd bostadsproduktion innebär att det i slutänden är byggherrarnas bedömningar och vilja till risktagande som styr utbyggnadstakten. Hyran i nyproduktionen blir för dyr för många bostadssökande och försvårar rotationen på bostadsmarknaden.

Inledning

Uppdraget

Enligt uppdraget ska Länsstyrelsen inom ramen för länsstyrelsens roll att lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar samt länsstyrelsens roll att enligt plan- och bygglagen (2010:900) ge råd i fråga om bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet göra en regional bedömning av behovet av nya bostäder i länets kommuner. Behovsbedömningen ska göras utifrån ett regionalt perspektiv och utarbetas efter samråd med berörda kommuner, aktörer med regionalt utvecklingsansvar och andra berörda regionala organ

– för de kommuner där länsstyrelsen bedömer att det behöver byggas nya bostäder granska respektive kommuns planeringsmässiga förutsättningar att förverkliga angivet antal nya bostäder. Granskningen ska ske med utgångspunkt i respektive kommuns översiktsplan, detaljplaneläge, planberedskap och planeringsaktivitet,

– redovisa det antal nya bostäder som tillkommit under vart och ett av åren 2010, 2011, 2012, 2013 och 2014 i respektive kommun och,

– med utgångspunkt i den regionala bedömningen, granskningen av de planeringsmässiga förutsättningarna samt det historiska bostadsbyggandet göra den analys som utredningsmaterialet motiverar.

Uppdraget i denna del ska redovisas till Regeringskansliet (Näringsdepartementet) senast den 30 november 2015.

Länsstyrelserna ska vidare i samverkan med Boverket göra en uppföljning av bostadsbyggandet under 2015 i var och en av kommunerna i respektive län. Uppföljningen ska bl.a. innehålla en bedömning av vilka konsekvenser som det redovisade bostadsbyggandet kan medföra. Uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet (Näringsdepartementet) senast den 31 mars 2016.

Samordning av tre uppdrag

Länsstyrelsen har valt att samordna regleringsbrev 48 med regleringsbrev 49 och 50.¹ Dessa uppdrag har stark koppling till länsstyrelsens ordinarie arbete inom hållbart samhällsbyggande och boende samt social hållbarhet. Uppdragen har också tydliga beröringspunkter sinsemellan. Det gäller bl.a. kravet på samråd och samverkan med kommuner, Västra Götalandsregionen, andra statliga myndigheter och andra aktörer. Länsstyrelsens angreppssätt medförde ett tvärsanknsett arbete med en arbetsgrupp bestående av tjänstepersoner från samhällsbyggnadsenheten och social hållbarhet. Uppdragens samordning innebar att Länsstyrelsen träffade alla kommuner i länet för ett dialogmöte om bostadsfrågor där de tre uppdragens gemensamma beröringspunkter diskuterades.

¹ Denna rapport är Länsstyrelsens avslutade rapportering av regleringsbrev 48. Uppdrag 49 och 50 rapporteras separat. För fullständig uppdragsbeskrivning av regleringsbrev 49 och 50 se bilaga.

49 Urban utveckling

Länsstyrelserna i Stockholms, Västra Götalands, Skåne och Kronobergs län ska samla relevanta aktörer såsom kommuner och statliga myndigheter samt bjuda in privata aktörer och företrädare för civila samhället för ökat erfarenhets- och kunskapsutbyte inom urban utveckling med fokus på femton särskilt utvalda stadsdelar.

Syftet med erfarenhets- och kunskapsutbytet är att förbättra situationen i dessa stadsdelar och minska gapet gentemot de kommuner och regioner som omfattas av det urbana utvecklingsarbetet.

50 Inträde på bostadsmarknaden

Länsstyrelserna ska stödja kommunerna i arbetet med att underlätta inträde på bostadsmarknaden för resurssvaga kvinnor och män och för personer som i övrigt har svårt att varaktigt etablera sig på bostadsmarknaden, motverka hemlöshet och förebygga avhysningar.

Länsstyrelserna ska särskilt föra fram behovet av att i ägardirektiv även betona de kommunala bostadsföretagens sociala och allmännyttiga roll. Länsstyrelserna ska i arbetet samverka med berörda myndigheter och aktörer.

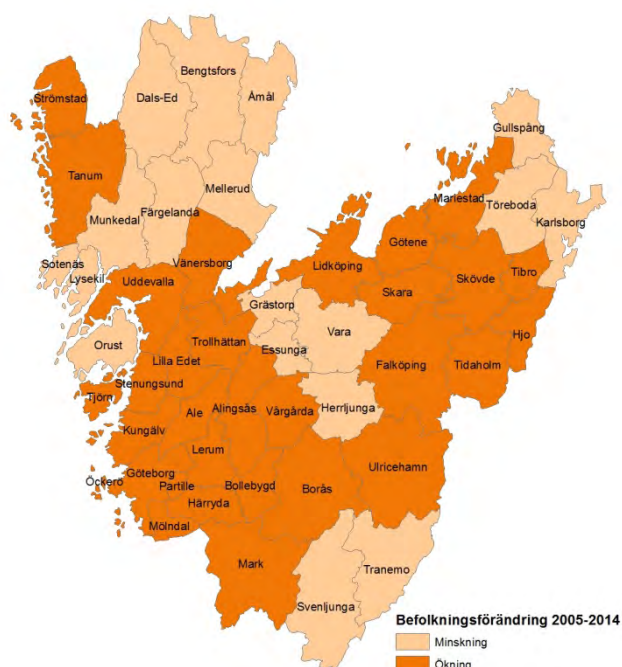


Befolknings- och hushållsförändringar i Västra Götalands län

Befolkningen och antalet hushåll ökar

Befolkningen och antalet hushåll i Västra Götalands län växer stadigt. Under senaste tioårsperioden (2005–2014) har befolkningen ökat med ungefär 110 000 personer. Drygt hälften av ökningen har skett i Göteborgs kommun.² 31 kommuner har under tioårsperioden haft en positiv befolkningsutveckling. I 18 kommuner har befolkningen minskat. Men under fjolåret ökade befolkningen i nästan alla kommuner.³

Karta. Befolkningsförändring, Västra Götalands län 2005–2014



Källa: SCB, 2015-05-12

Befolkningsutvecklingen i länet karaktäriseras av att invånarna ökar i och runt Göteborg.⁴ Men även regioncentra och angränsande kommuner till dessa ökar. De kommuner som haft störst befolkningsminskning återfinns i nordöstra Skaraborg och i norra Fyrbodal.

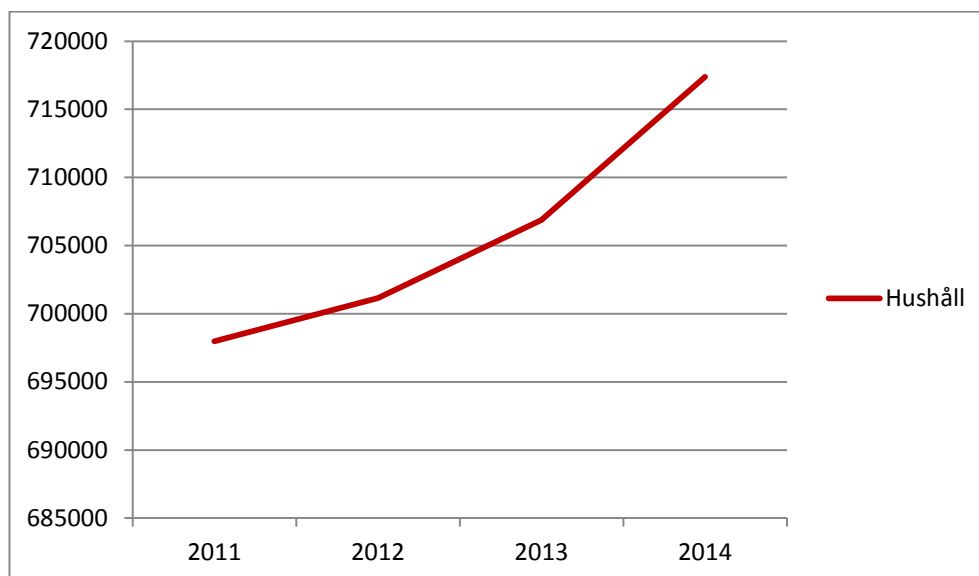
² Nästan 60 000 personer.

³ 45 av 49 kommuner hade en positiv befolkningsutveckling.

⁴ Även Strömstad har haft en betydande befolkningsökning.

En ökande befolkning innebär oftast ett ökat antal hushåll och ett ökat antal hushåll innebär i sin tur ett ökat behov av bostäder. Bara under de senaste åren (2011–2014) har antalet hushåll ökat med ungefär 20 000.⁵

Diagram. Antalet hushåll i Västra Götalands län, 2011–2014.



Källa: SCB, 2015-10-22.

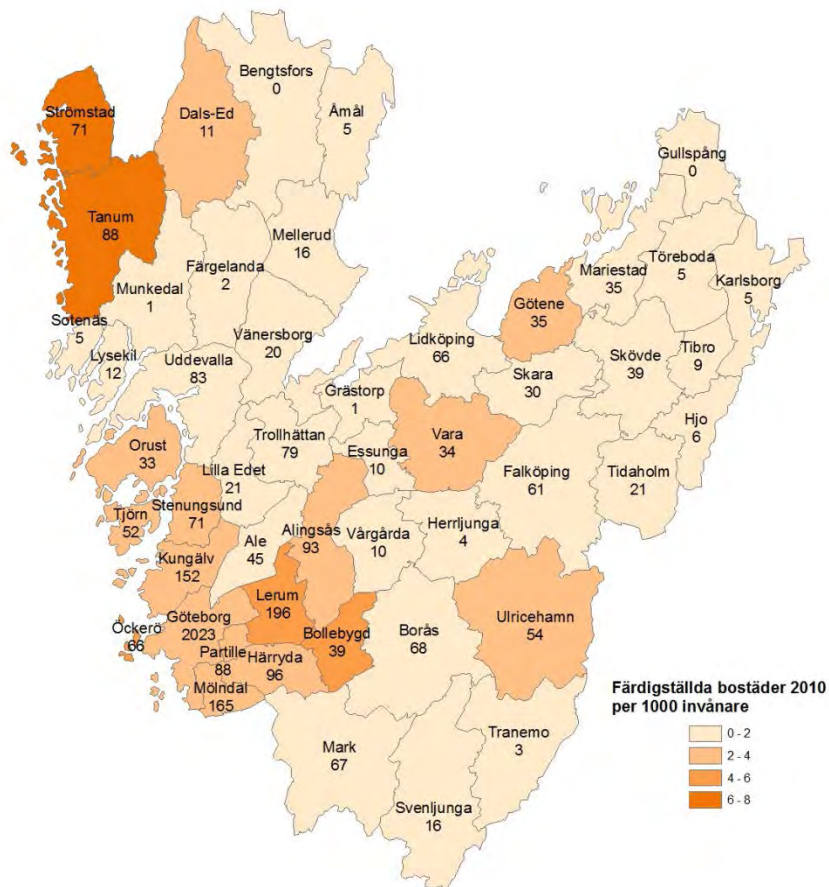
Mellan 1950 och 2000 minskade hushållsstorleken mycket i Sverige,⁶ men sedan mitten av 1990-talet har hushållsstorleken varit tämligen konstant.

⁵ Tyvärr finns inte jämförbar statistik för tidigare år. Till och med 1990 finns en god uppfattning om antalet hushåll i Sverige, men därefter upphörde Folk- och bostadsräkningarna (FoB). Fram till 2012, då SCB:s lägenhetsregister börjar användas, finns bara urvalsundersökningar. SCB:s siffror över antalet hushåll inbegriper endast personer för vilka det finns uppgifter om hushåll.

⁶ Det genomsnittliga antalet boende per hushåll sjönk från 2,95 till 2,04 personer.

Färdigställda bostäder 2010

Karta. Färdigställda bostäder 2010 Västra Götalands län



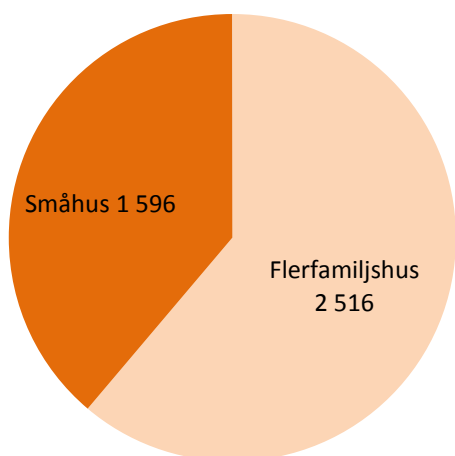
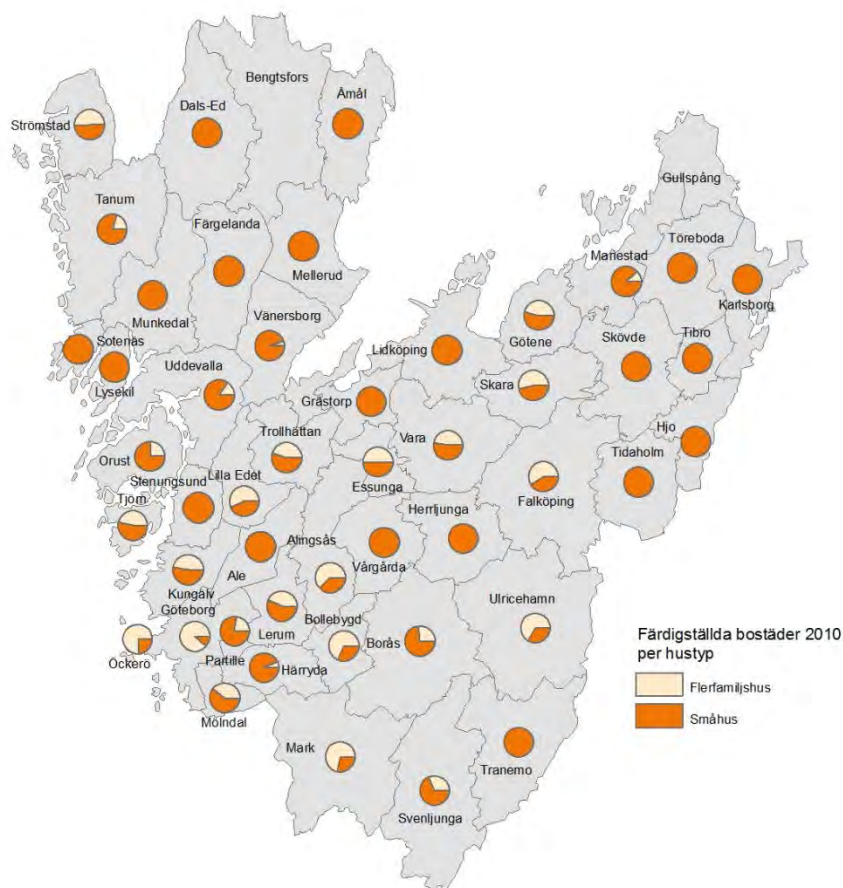
Det färdigställdes totalt 4 199 bostäder i Västra Götalands län 2010⁷ varav 87 var specialbostäder för äldre/funktionshindrade och 505 i tillskott genom ombyggnation av flerbostadshus.⁸

⁷ Alla siffror över färdigställda bostäder 2010- 2014 är hämtade från SCB 2015- 11- 11

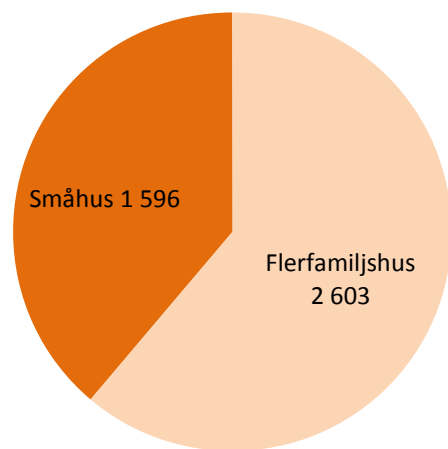
⁸ Specialbostäder för äldre/funktionshindrade och studentbostäder redovisas endast länsvis och återfinns inte i kartorna utan i text över totalt färdigställda bostäder och diagram över totalt färdigställda bostäder per hustyp. Dessa bostäder är aggregerade till flerbostadshusen.

Färdigställda bostäder 2010 per hustyp

Karta. Färdigställda bostäder 2010 Västra Götalands län per hustyp



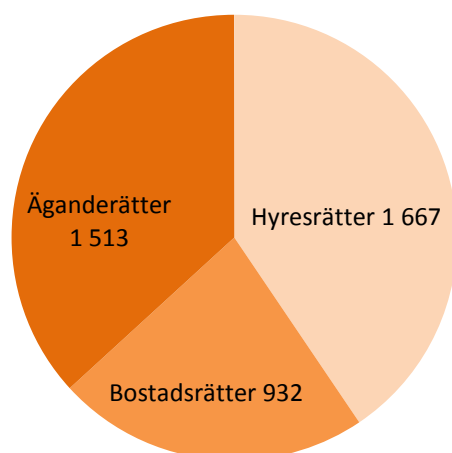
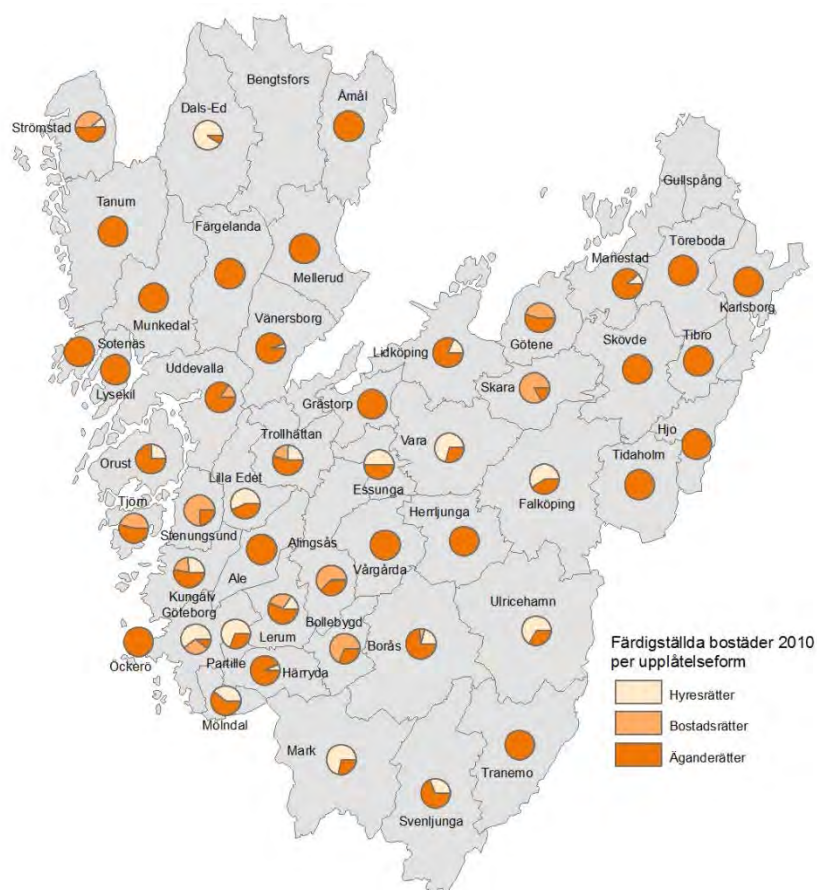
Figur: Antal färdigställda bostäder per hustyp 2010



Figur: Antal färdigställda bostäder per hustyp 2010 medräknat studentbostäder och äldreboende

Färdigställda bostäder 2010 per upplåtelseform

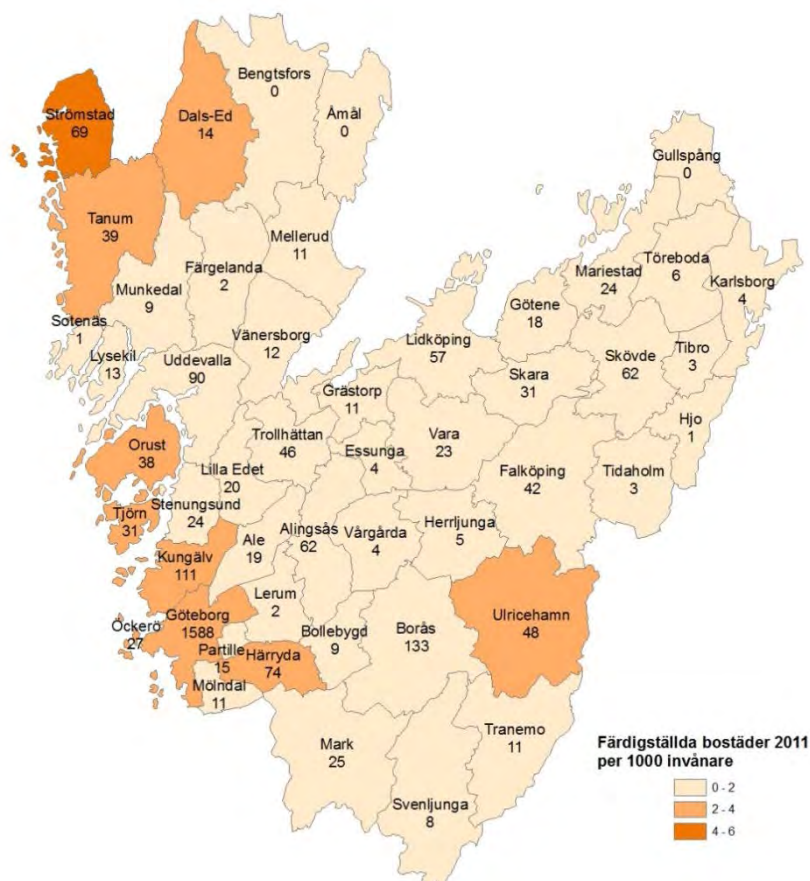
Karta. Färdigställda bostäder 2010 Västra Götalands län per upplåtelseform



Figur: Antal färdigställda bostäder per upplåtelseform 2010

Färdigställda bostäder 2011

Karta. Färdigställda bostäder 2011 Västra Götalands län

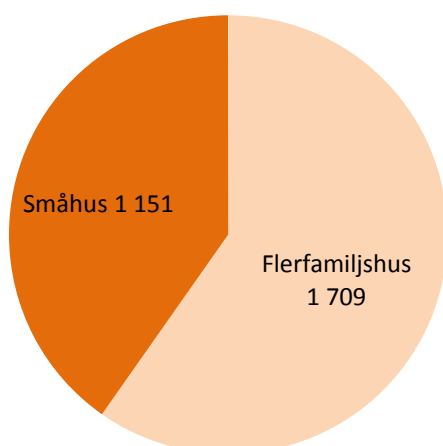
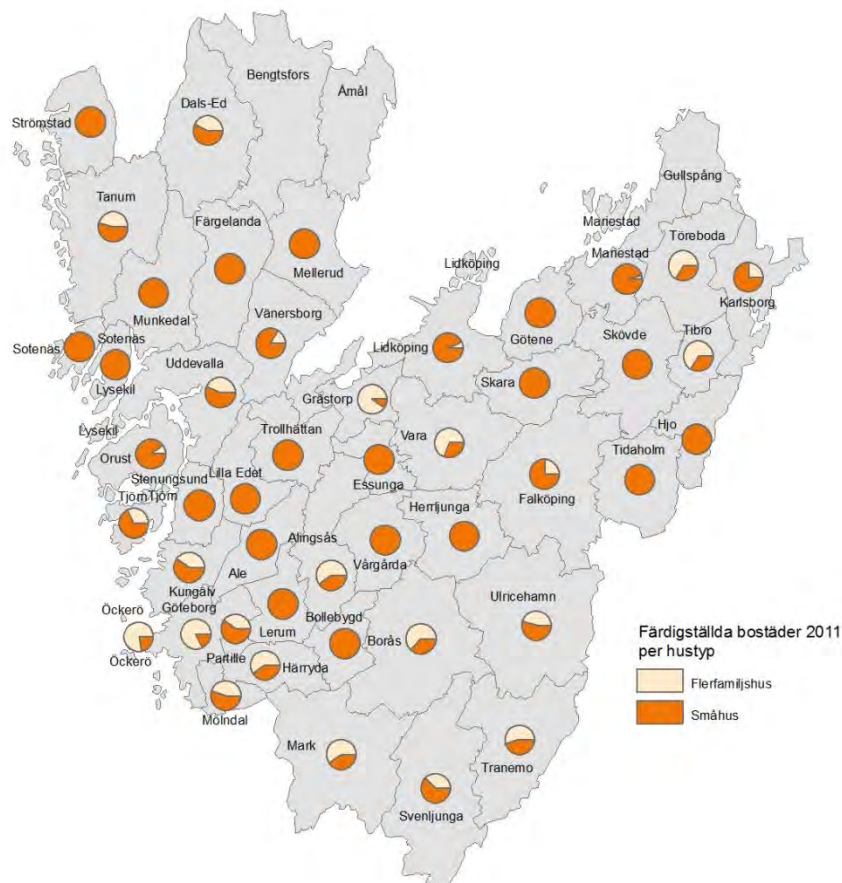


Det färdigställdes totalt 3 012 bostäder i Västra Götalands län 2011 varav 112 var specialbostäder för äldre, 40 studentbostäder och 200 i tillskott genom ombyggnation av flerbostadshus.⁹

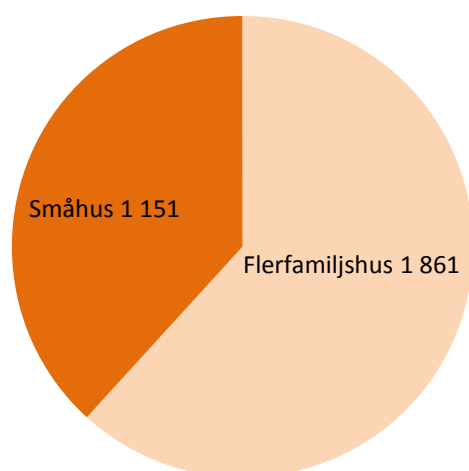
⁹ Specialbostäder för äldre/funktionshindrade och studentbostäder redovisas endast länsvis och återfinns inte i kartorna utan i text över totalt färdigställda bostäder och diagram över totalt färdigställda bostäder per hustyp. Dessa bostäder är aggregerade till flerbostadshusen.

Färdigställda bostäder 2011 per hustyp

Karta. Färdigställda bostäder 2011 Västra Götalands län per hustyp



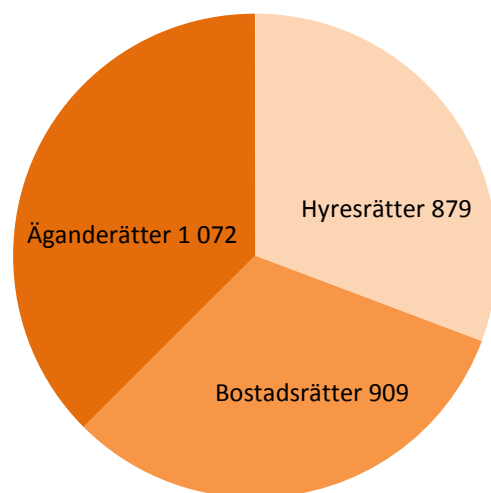
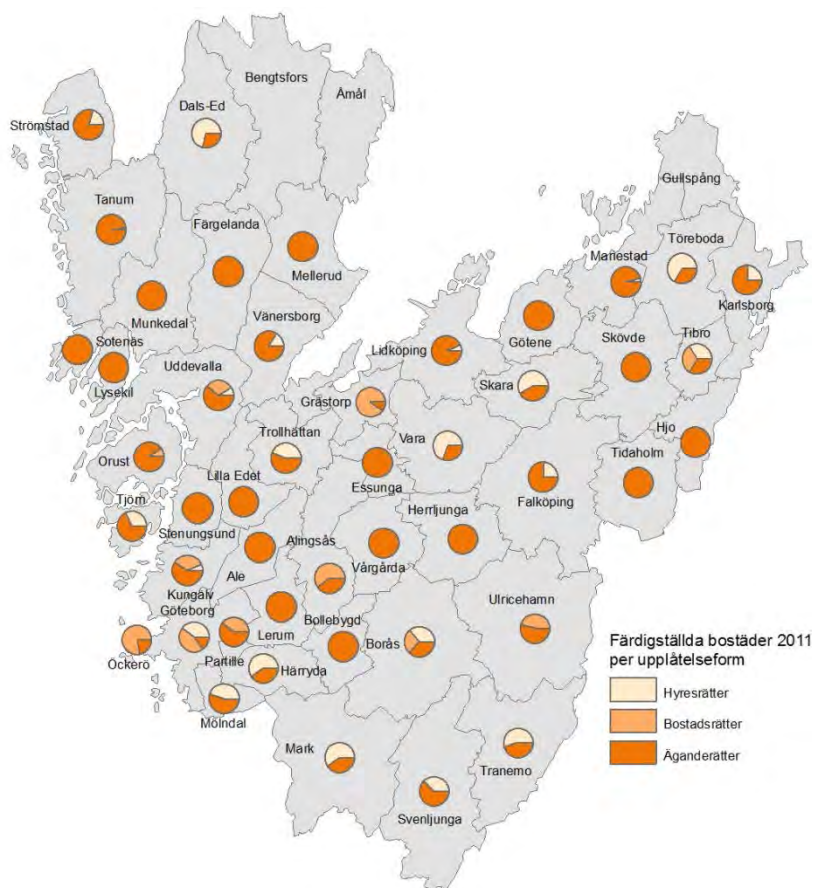
Figur: Antal färdigställda bostäder per hustyp 2011



Figur: Antal färdigställda bostäder per hustyp 2011 medräknat studentbostäder och äldreboenden

Färdigställda bostäder 2011 per upplåtelseform

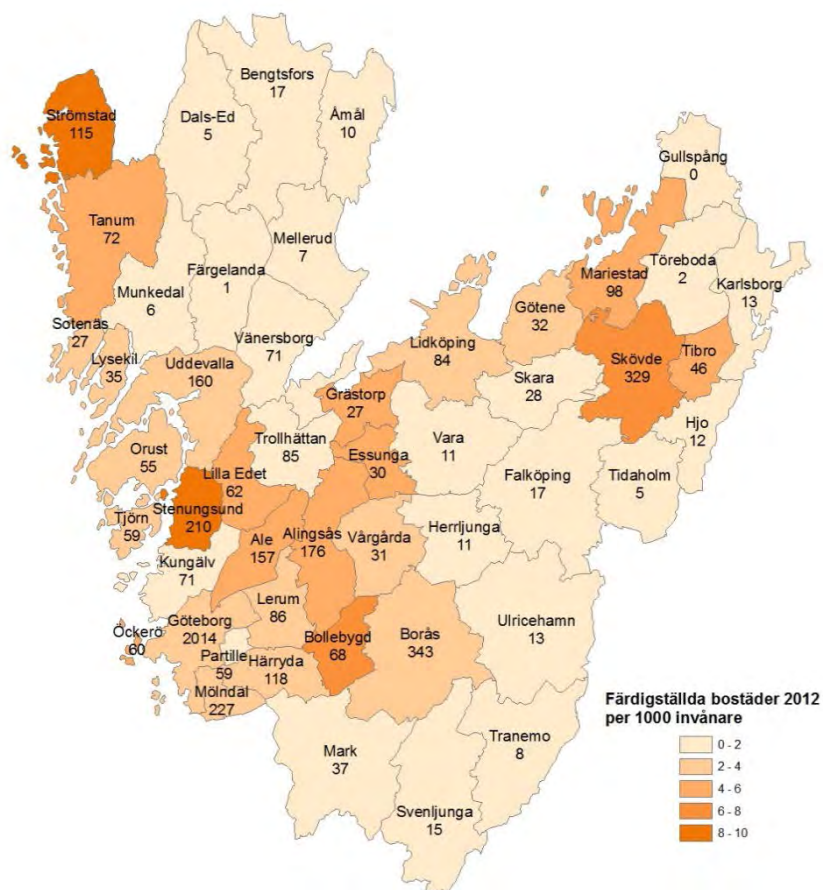
Karta. Färdigställda bostäder 2011 Västra Götalands län per upplåtelseform



Figur: Antal färdigställda bostäder per upplåtelseform 2011

Färdigställda bostäder 2012

Karta. Färdigställda bostäder 2012 Västra Götalands län

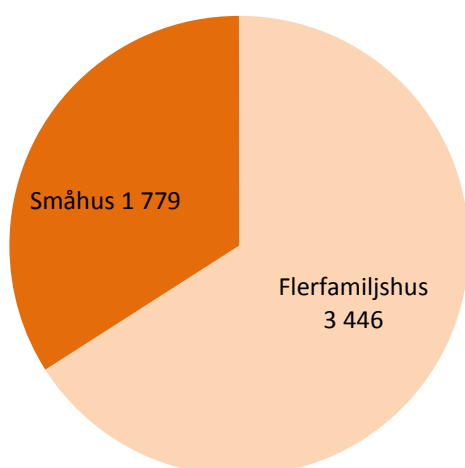
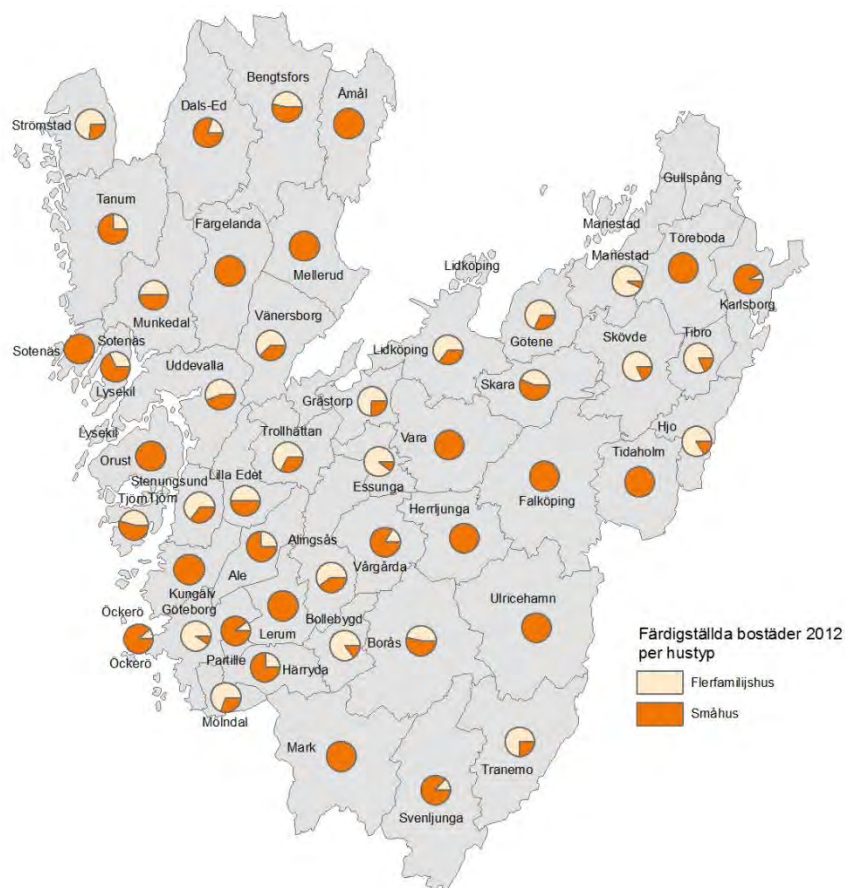


Det färdigställdes totalt 5 599 bostäder i Västra Götalands län 2012 varav 374 var specialbostäder för äldre/funktionshindrade och 445 i tillskott genom ombyggnation av flerbostadshus.¹⁰

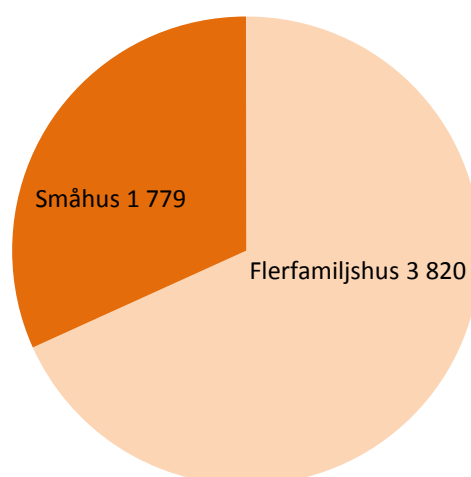
¹⁰ Specialbostäder för äldre/funktionshindrade och studentbostäder redovisas endast länsvis och återfinns inte i kartorna utan i text över totalt färdigställda bostäder och diagram över totalt färdigställda bostäder per hustyp. Dessa bostäder är aggregerade till flerbostadshusen.

Färdigställda bostäder 2012 per hustyp

Karta. Färdigställda bostäder 2012 Västra Götalands län per hustyp



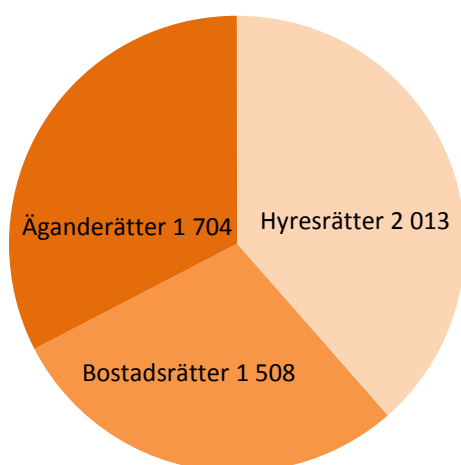
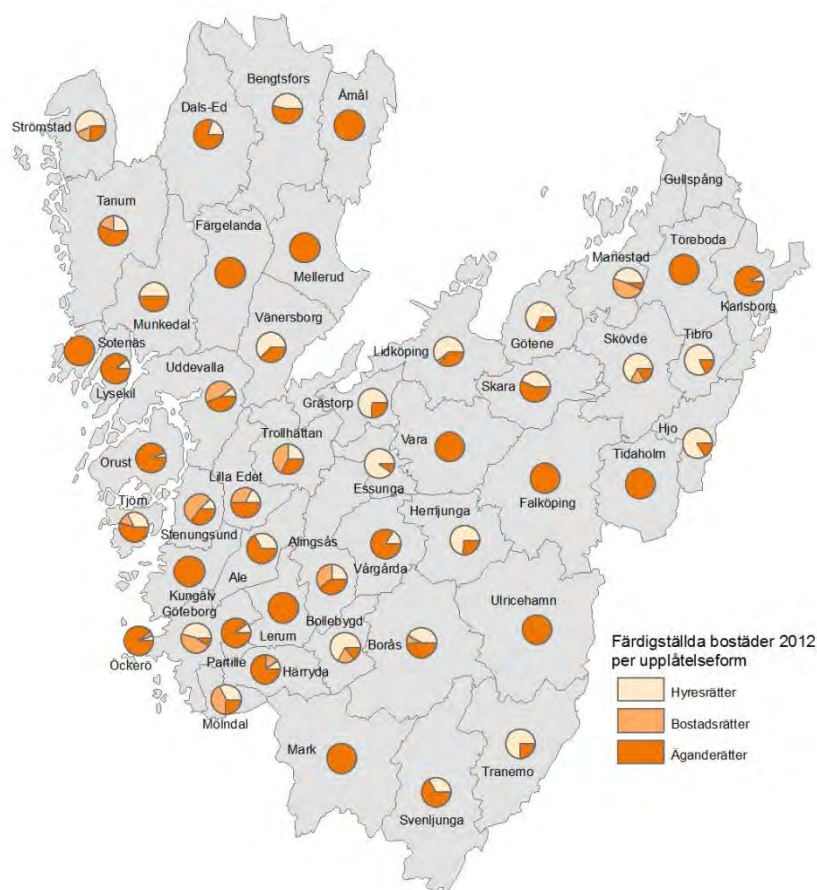
Figur: Antal färdigställda bostäder per hustyp 2012



Figur: Antal färdigställda bostäder per hustyp 2012 medräknat studentbostäder och äldreboende

Färdigställda bostäder 2012 per upplåtelseform

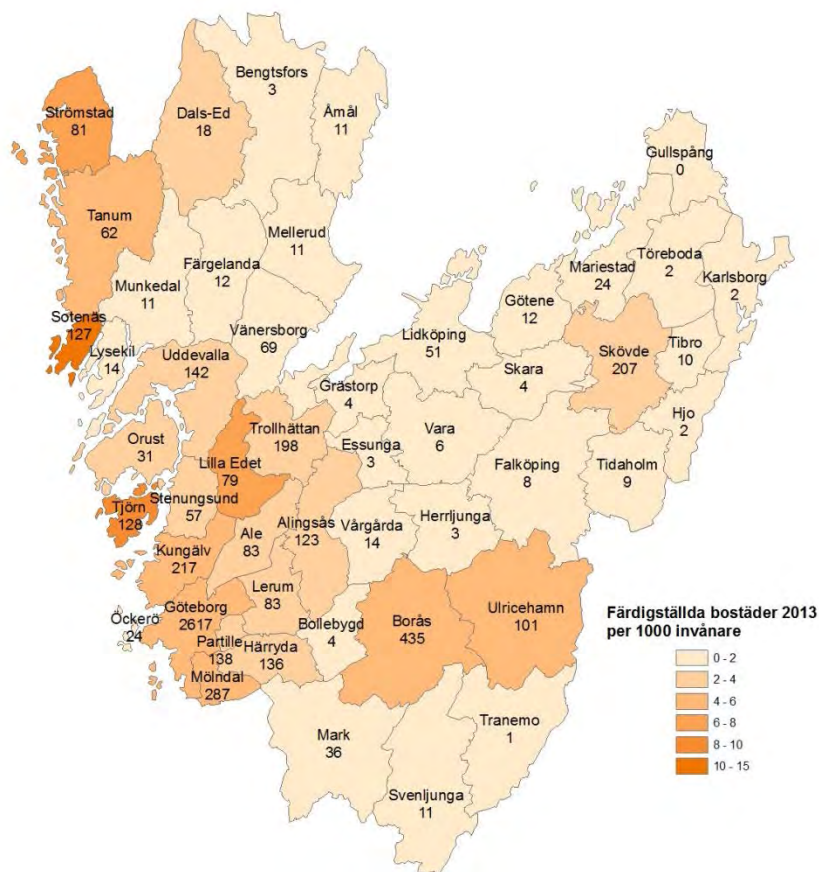
Karta. Färdigställda bostäder 2012 Västra Götalands län per upplåtelseform



Figur: Antal färdigställda bostäder per upplåtelseform 2012

Färdigställda bostäder 2013

Karta. Färdigställda bostäder 2013 Västra Götalands län

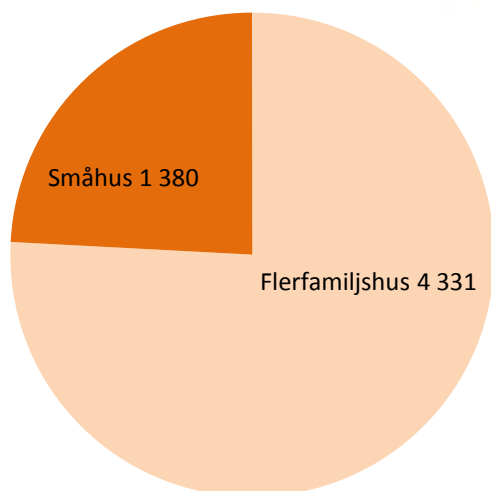
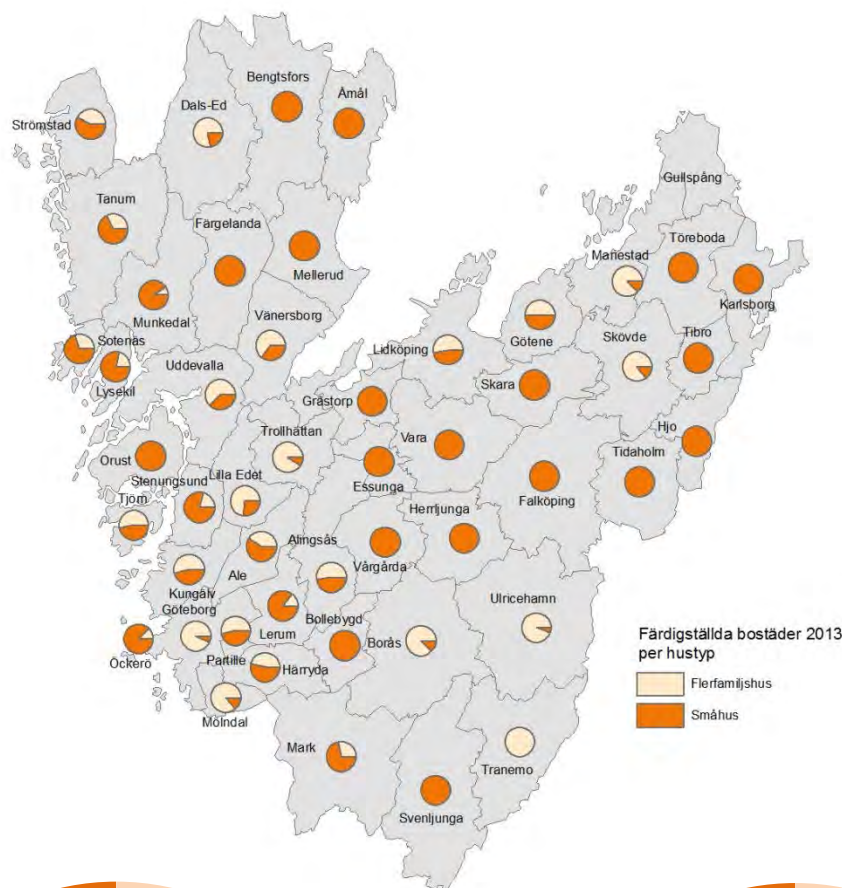


Det färdigställdes totalt 6 103 bostäder i Västra Götalands län 2013 varav 236 var specialbostäder för äldre/funktionshindrade, 156 studentbostäder och 428 i tillskott genom ombyggnation av flerbostadshus.¹¹

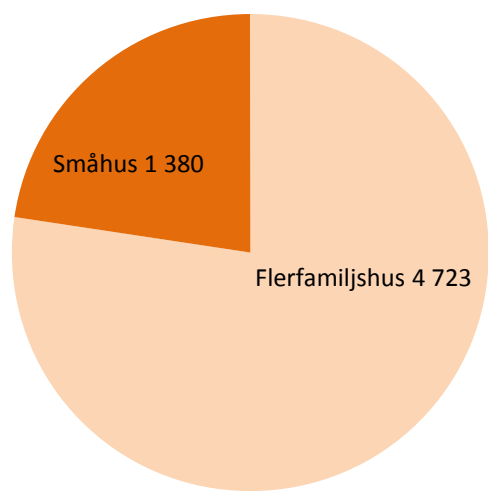
¹¹ Specialbostäder för äldre/funktionshindrade och studentbostäder redovisas endast länsvis och återfinns inte i kartorna utan i text över totalt färdigställda bostäder och diagram över totalt färdigställda bostäder per hustyp. Dessa bostäder är aggregerade till flerbostadshusen

Färdigställda bostäder 2013 per hustyp

Karta. Färdigställda bostäder 2013 Västra Götalands län per hustyp



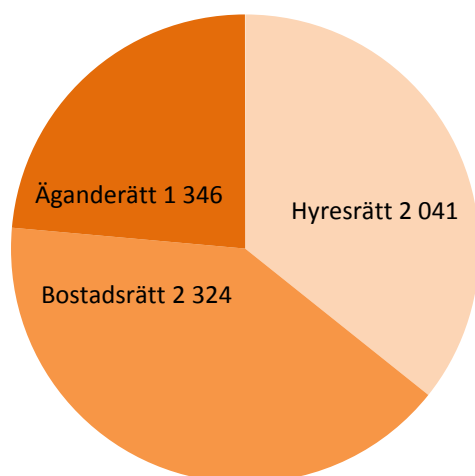
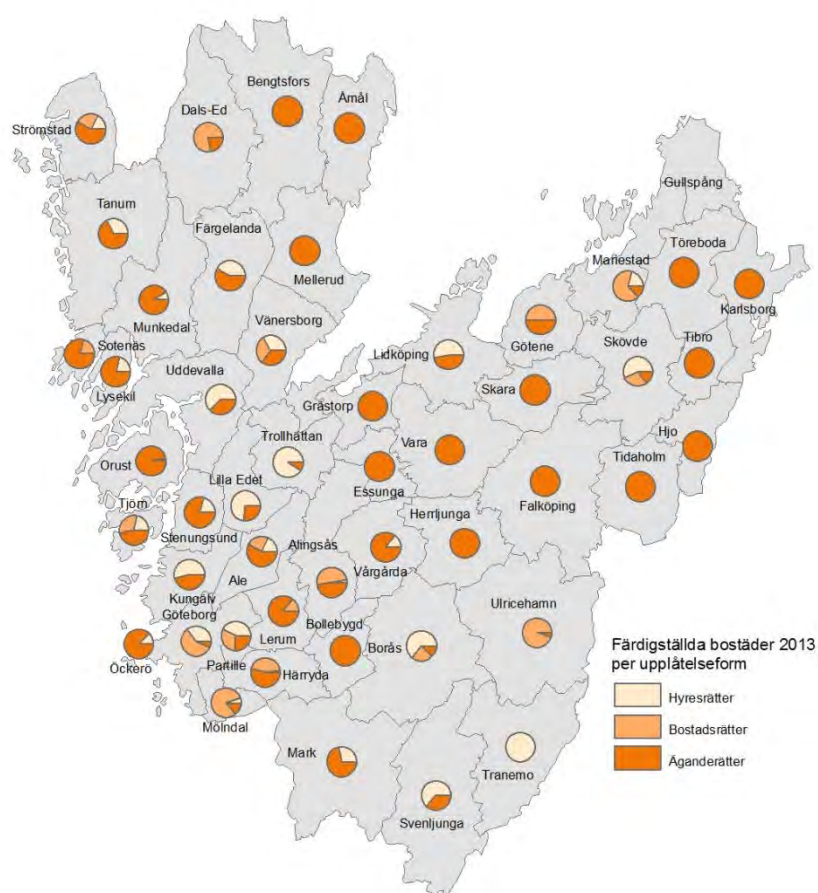
Figur: Antal färdigställda bostäder per hustyp 2013



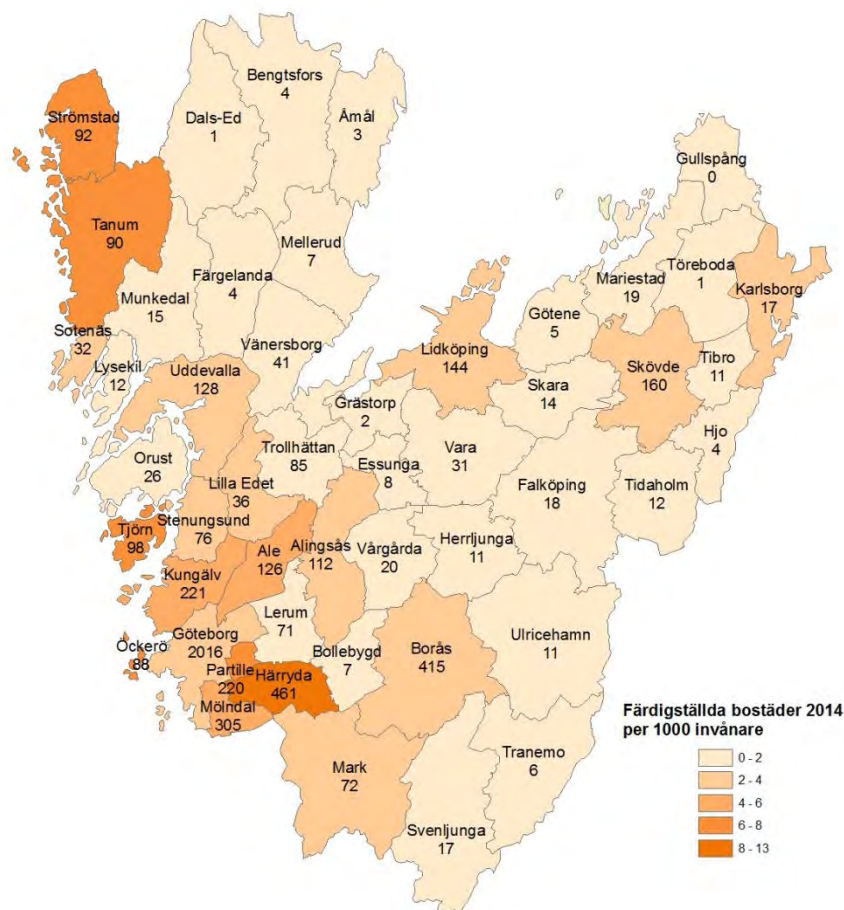
Figur: Antal färdigställda bostäder per hustyp 2013 medräknat studentbostäder och äldreboende

Färdigställda bostäder 2013 per upplåtelseform

Karta. Färdigställda bostäder 2013 Västra Götalands län per upplåtelseform

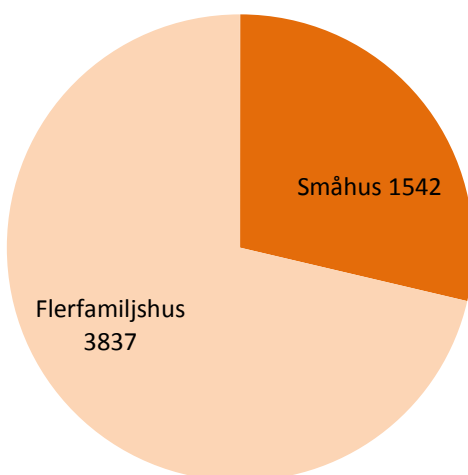
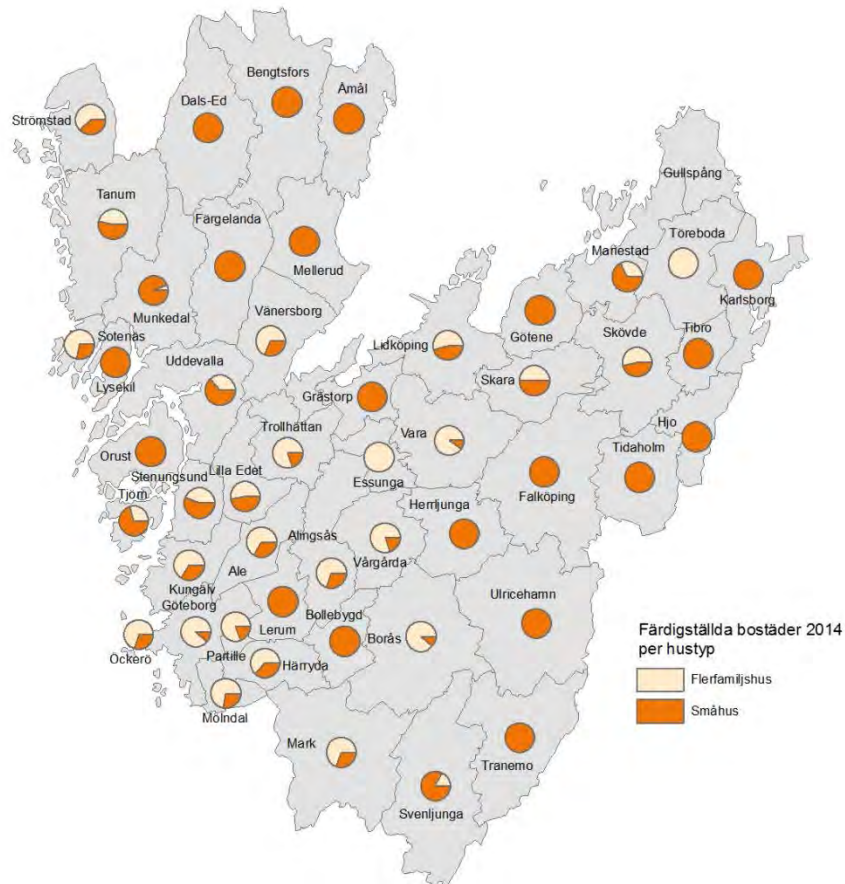


Figur: Antal färdigställda bostäder per upplåtelseform 2013

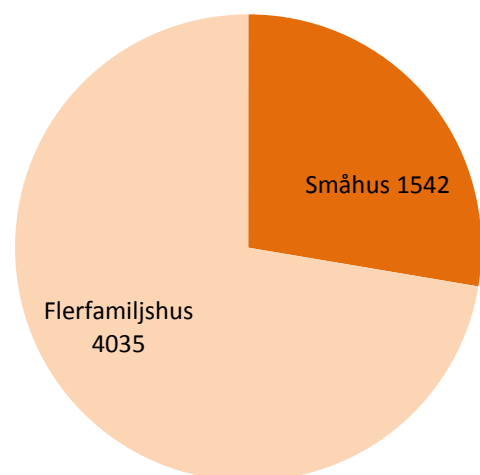


Färdigställda bostäder 2014 per hustyp

Karta. Färdigställda bostäder 2014 Västra Götalands län per hustyp



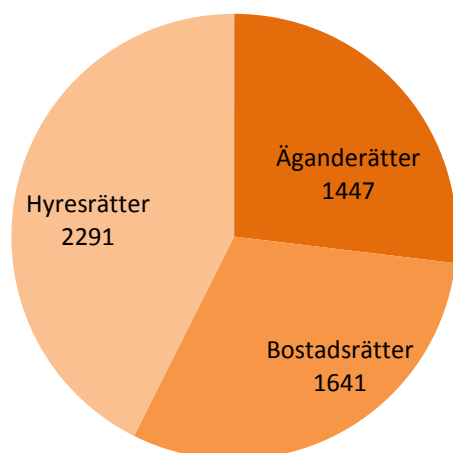
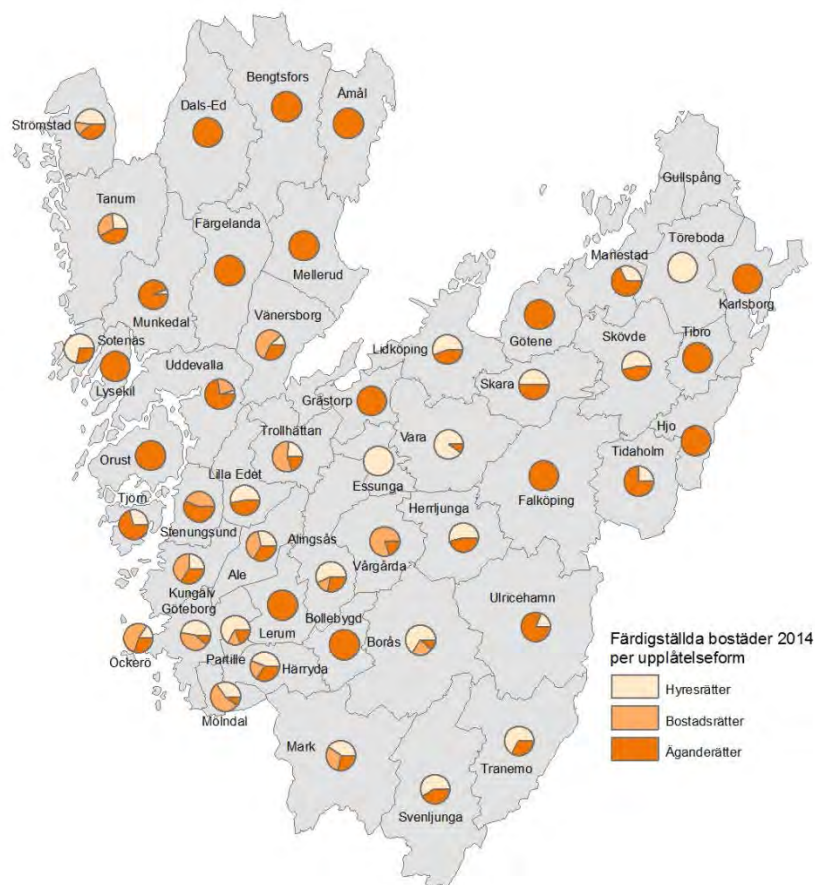
Figur: Antal färdigställda bostäder per hustyp 2014



Figur: Antal färdigställda bostäder per hustyp 2014 medräknat studentbostäder och äldreboenden

Färdigställda bostäder 2014 per upplåtelseform

Karta. Färdigställda bostäder 2014 Västra Götalands län per upplåtelseform

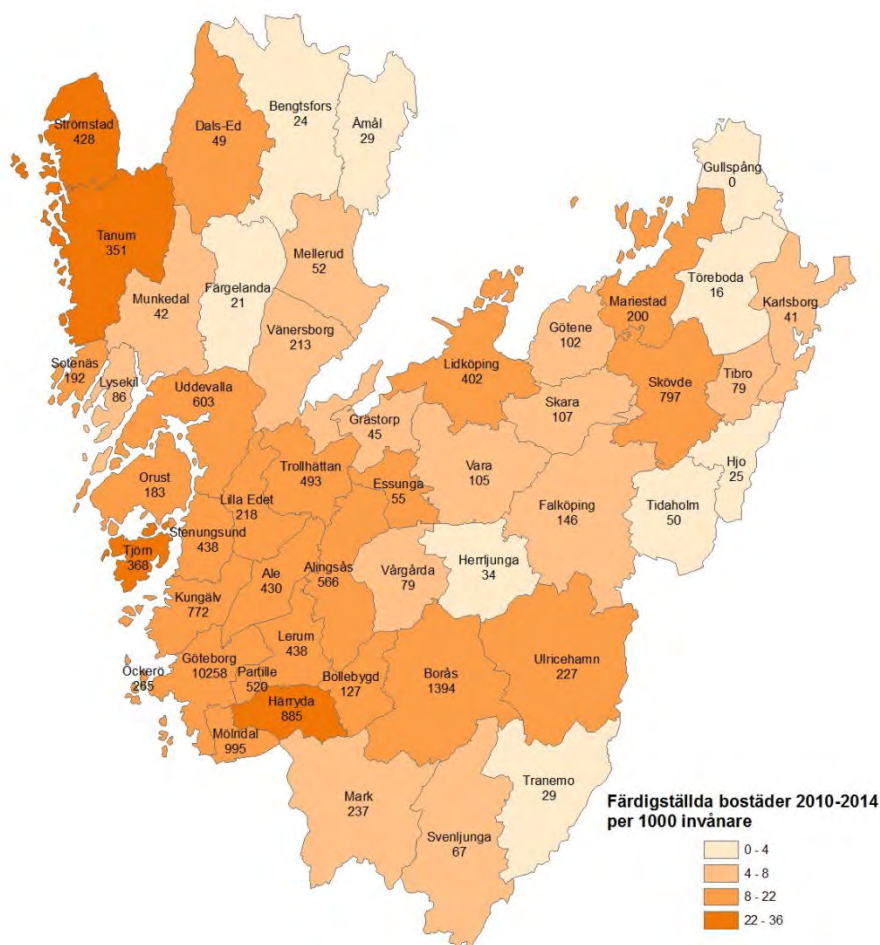


Figur: Antal färdigställda bostäder per upplåtelseform 2014

Färdigställda bostäder 2010–2014

I Västra Götalands län färdigställdes totalt 24 490 bostäder 2010–2014 varav 1 203 var specialbostäder för äldre/funktionshindrade och studentbostäder. Tillskott genom ombyggnation av flerbostadshus var 2 071. Det är ett årligt genomsnitt på cirka 4 900 färdigställda bostäder i länet.¹³

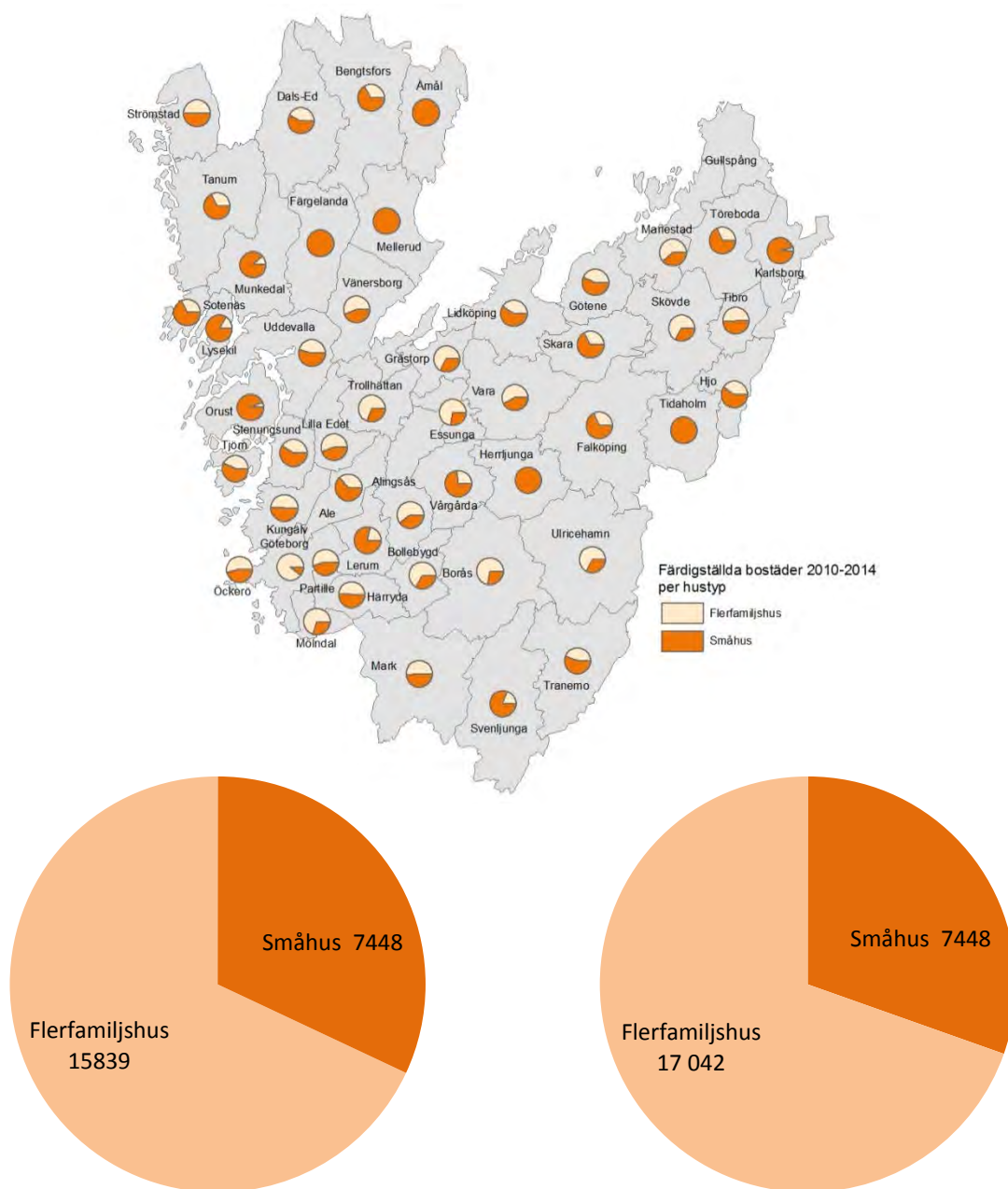
Karta. Färdigställda bostäder 2010- 2014 Västra Götalands län



¹³ Specialbostäder för äldre/funktionshindrade och studentbostäder redovisas endast länsvis och återfinns inte i kartorna utan i text över totalt färdigställda bostäder och diagram över totalt färdigställda bostäder per hustyp. Dessa bostäder är aggregerade till flerbostadshusen

Färdigställda bostäder 2010 – 2014 per hustyp

Karta. Färdigställda bostäder 2010 – 2014 Västra Götalands län per hustyp

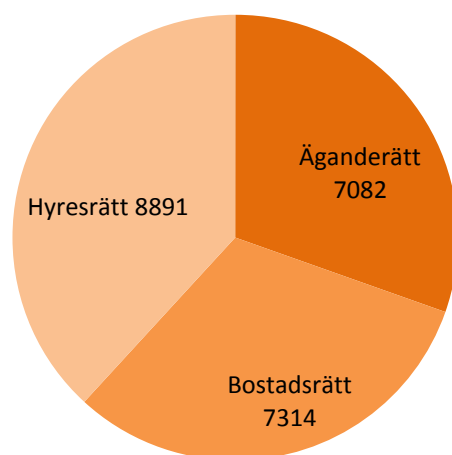
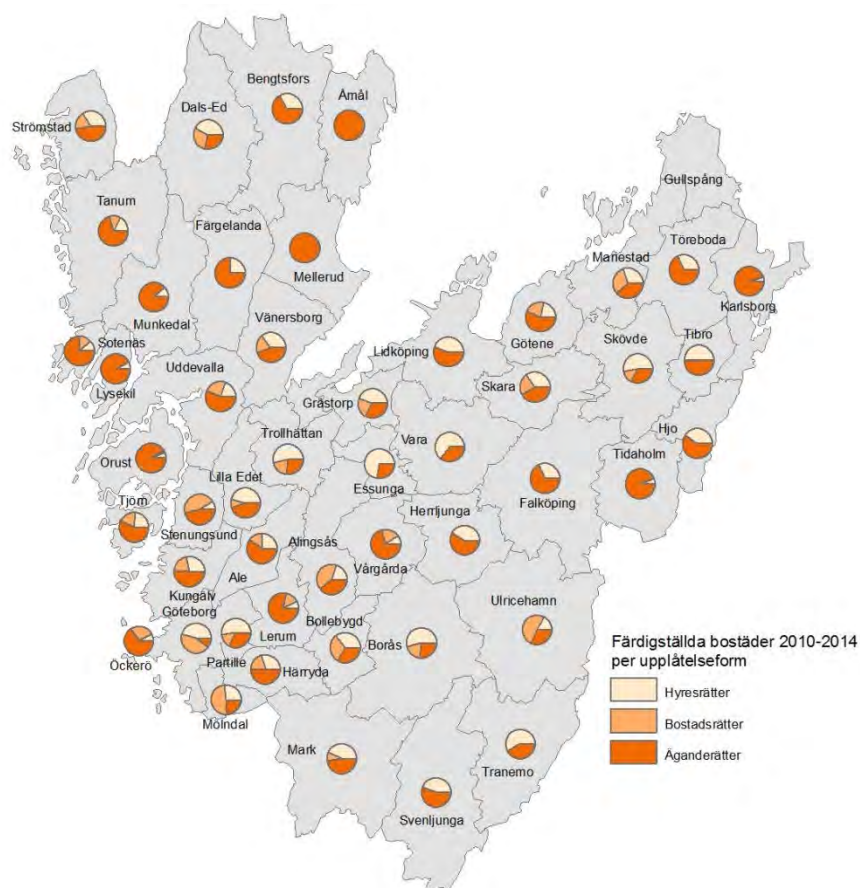


Figur: Antal färdigställda bostäder per hustyp 2010 -2024

Figur: Antal färdigställda bostäder per hustyp 2010 -2024 medräknat studentbostäder och äldreboende

Färdigställda bostäder 2010 – 2014 per upplåtelseform

Karta. Färdigställda bostäder 2010- 2014 Västra Götalands län per upplåtelseform



Figur: Antal färdigställda bostäder per upplåtelseform 2010- 2014

Metod

Dialogmöten om bostadsfrågor

Samordningen av regleringsbrevsuppdrag 48, 49 och 50 innebar att Länsstyrelsen skickade ut en förfrågan och inbjudan till ett dialogmöte om bostadsfrågor till länets alla kommuner. I inbjudan uttryckte Länsstyrelsen en önskan om att ansvariga representanter från samhällsbyggnadsförvaltning, socialförvaltning och allmännyttigt bolag skulle medverka. Under majoriteten av dialogmötena har detta önskemål infriats och inneburit en bred och fruktbar dialog om bostadsfrågor. I flera kommuner har kommunchefen deltagit och i ett fåtal kommuner har även politiker medverkat. Inför varje möte har Länsstyrelsen tagit fram ett kommunblad med information om de fem senaste årens bostadsbyggnation, befolkningsutveckling, kommunens övergripande vision, riktlinjer för bostadsförsörjningen, svar i årets bostadsmarknadsenkät, översiktsplan, antal hemlösa, antal verkställda vräkningar och överenskommelse och mottagande av nyanlända under 2014 och 2015. Vid varje möte har Länsstyrelsen delat ut en mapp med information om Länsstyrelsens arbete med hemlöshet, statistik från Kronofogdemyndigheten om antalet verkställda vräkningar, en broschyr om hur kommunen kan arbeta vräkningsförebyggande, presentation om uppdraget och information om länet. Under mötet har Länsstyrelsen visat en film om hemlöshet, fört en dialog om kommunernas arbete med att underlätta för resurssvagas inträde på bostadsmarknaden, vilken roll det allmännyttiga bostadsbolaget har i kommunens bostadsförsörjning, hur kommunerna arbetar för att motverka segregerade bostadsområden samt avslutningsvis presenterat ett preliminärt behov av bostäder enligt Länsstyrelsens beräkningsmodell.

Sammantaget har Länsstyrelsens samordning av de tre regleringsbrevsuppdragen inneburit en bra dialog om kommunernas utmaningar och förutsättningar vad gäller bostadsbyggnation och hur de arbetar för att underlätta för resurssvagas inträde på bostadsmarknaden. Vidare har dialogmötena inneburit en framgångsrik kombination av kvantitativa och kvalitativa perspektiv på bostadsfrågan. Genom att besöka alla kommuner har Länsstyrelsen:

- fått en bred inblick i kommunernas arbete med bostadsförsörjning
- sett ett kvalitativt behov av bostäder som inte kan redovisas enligt den beräkningsmodell som Länsstyrelsen har använt sig av i regleringsbrev 48
- fört en dialog med olika kommunala förvaltningar och allmännyttiga bostadsbolag.

Definition

Länsstyrelsen har valt att definiera *behovet av nya bostäder* som det grundläggande behovet av en bostad som är centralt för varje människas förutsättning för ett gott liv. Behovet utgår således ifrån hur många människor det bor i varje kommun vid en viss tidpunkt och i synnerhet för en framtida behovsbedömning – hur många hushåll kommunerna prognosticeras öka med.

Skillnaden mellan behov och efterfrågan

Begreppet behov skiljer sig från begreppet efterfrågan som inbegriper aspekter som hushållens resurser och ekonomiska förmåga. I begreppet ryms också faktorer som hushållens boendepreferenser avseende bostadens utformning, storlek och geografiska läge. Människan kan efterfråga mer än den behöver (d.v.s. ett hushåll kan efterfråga mer än en bostad) och därför kan bostadsbehoven i en kommun vara tillgodosedda även om efterfrågan på vissa typer av lägenheter eller i vissa delar av en kommun kvarstår och överstiga det utbud som finns. Länsstyrelsen är medveten om att kvalitativa aspekter såsom läge, prisbild, storlek och utformning är viktiga faktorer att ta hänsyn till vid kommunernas framtida bostadsförsörjning. Detta är dock parametrar som är så pass subjektiva och konjunktürkänsliga så att de är svåra att ha med i en kvantitativ behovsbedömning och blir istället perspektiv som Länsstyrelsen till viss del väljer att lyfta fram i analysdelen.

Kvantitativ beräkningsmodell

För att göra en regional bedömning av behovet av bostäder har Länsstyrelsen valt att utgå ifrån den metod som Boverket använder sig av i rapporten *”Behov av bostadsbyggande- teori och metod samt analys av behovet av bostäder till 2025”*.¹⁴

En bostad per hushåll

Boverket har i sin kvantitativa behovsbedömning som utgångspunkt att varje hushåll behöver en bostad. Om länets kommuner bygger nya bostäder i den omfattning som krävs för att alla hushåll ska ha en bostad kan bostadsbehovet sägas vara löst. Men för att det ska finnas en rotation och rörlighet på bostadsmarknaden och för att omflyttningar av hushåll inom och mellan olika kommuner ska kunna ske på ett friktionsfritt sätt har Boverket applicerat en bostadsreserv i sin beräkningsmodell.

Bostadsreserv

Begreppet bostadsreserv innebär att det behövs ett bostadsöverskott där antalet bostäder överstiger antalet hushåll. Boverket har i sin rapport valt att använda sig av 1 % i bostadsreserv.¹⁵ Länsstyrelsen har tittat på siffror över länets totala bostadsbestånd som visar att det är ca 60 % flerbostadshus och ca 40 % småhus i länet.¹⁶ Länsstyrelsen har därför valt att använda sig av 0,6 % i bostadsreserv och med det endast innefatta flerbostadshus i bostadsreserven. Bostadsreservens volym har beräknats genom att multiplicera förväntat antal hushåll (baserat på Västra

¹⁴ Boverket, (2015)

¹⁵ Boverket diskuterar bostadsreservens storlek och anger att *”det i debatten förekommer både en, två och ibland t.o.m. tre procent som en lämplig andel lediga bostäder för att en bostadsmarknad ska vara i balans”* ibid, sid 96.

¹⁶ SCB 2015-04-02

Götalandsregionens kommunvisa befolkningsprognos och antalet personer per hushåll hämtat från SCB) år 2025 med 0,006. Det resulterar i en bostadsreserv som utgör 0,6 % av antalet hushåll 2025 vilket motsvarar 0,6 % av bostadsbeståndet under antagandet att varje hushåll har en bostad.

Västra Götalandsregionens befolkningsprognos

Centralt i Länsstyrelsens beräkningsmodell är kommunernas framtida befolkningsprognoser. Boverket har i sin rapport beställt kommunvisa befolkningsprognoser från Statistiska Centralbyrån och sedan aggregerat dessa till FA-regioner. Länsstyrelsen har inte haft tillgång till Statistiska Centralbyråns befolkningsprognoser på kommunnivå och har därför använt sig av Västra Götaland Regionens kommunvisa befolkningsprognoser 2015-2025. Västra Götalands Regionens tidsspann på befolkningsprognoserna blev därmed även Länsstyrelsens avgränsning över vilka år som behovsbedömningen innefattar. Västra Götalands Regionens befolkningsprognos är tillsammans med antalet personer per hushåll den mest centrala delen i Länsstyrelsens beräkningsmodell. Länsstyrelsen är medveten om att befolkningsprognoser kan komma att ändras och är beroende av framtida invandring, inrikes flyttningar och faktorer i vår omvärld. Det kvantitativa behovet av bostäder kan därför se annorlunda ut framöver beroende på Sveriges framtida befolkningsmängd och befolkningssammansättning.

FA-regioner

Länsstyrelsen har som Boverket valt att presentera behovet av nya bostäder enligt de FA-regioner som Tillväxtanalys har definierat. FA-regioner är de funktionella analysregioner som baseras på prognoser över arbetspendlingsmönster 2025.¹⁷ Länsstyrelsen har valt att presentera behovet av nya bostäder utifrån indelningen av FA-regioner då bostadsmarknaden står i relation till arbetsmarknaden och sällan slutar vid kommungränsen.¹⁸

Antal personer per hushåll

För att beräkna behovet av bostäder utifrån tanken att varje hushåll behöver en bostad är framtida uppskattningar av antalet hushåll centralt. Boverket har använt sig av hushållskvotsmetoden för att göra en sådan beräkning. Hushållskvotsmetoden är ett sätt att analysera vad som påverkar benägenheten för vuxna att bo tillsammans med andra vuxna och således dela hushåll. Hushållskvoten är antalet hushåll dividerat med antalet individer. Boverkets kvoter är presenterade som genomsnitt per ålderskategori. En hög kvot för en åldersgrupp innebär en hög förekomst av singelhushåll medan ett lågt värde innebär ett högt värde av samboende. Boverket har använt sig av variabler från Hushållens Ekonomin (HEK) som bland annat innefattar hushållens disponibla inkomster och olika boendeutgifter. Variablerna från HEK tillsammans med kommunvisa

¹⁷ Tillväxtanalys är en statlig myndighet under Näringsdepartementet som har regeringens uppdrag att analysera och utvärdera svensk tillväxtpolitik. För mer info om FA-regioner se www.tillvaxtanalys.se

¹⁸ Länsstyrelsen redovisar uppgifter för de kommuner som ingår i Västra Götalands län. Göteborg, Västlandet och Karlstad FA-regioner innehåller fler kommuner än de som ingår i länet. För fullständig förteckning av vilka kommuner som ingår i respektive FA-region se bilaga.

befolkningsprognoser beräknar hushållskvoterna, hushållskvoterna används sedan för att beräkna antalet hushåll.¹⁹

Länsstyrelsen har fått länsspecifika hushållskvoter från Boverket men har för att få kommunspecifika uppgifter, valt att använda sig av SCBs siffror över antalet personer per hushåll. Hur många personer det finns per hushåll och kommun skiljer sig åt i länet. Det finns ett spann från 2,04 i Bengtsfors till 2,63 i Öckerö.²⁰

Länsstyrelsen är medveten om att hushållssammansättningen kan förändras framöver. Den framtida hushållssammansättningen är beroende av en rad variabler där en åldrande befolkning, trender, boendepreferenser och bostadspolitik är viktiga aspekter som på olika sätt påverkar hur vi bor.²¹

De siffror över antalet hushåll i riket som SCB redovisar baseras på personer för vilka det finns uppgifter om hushåll och innefattar således inte den totala befolkningen. Siffrorna om antalet framtida hushåll som Länsstyrelsen presenterar är framtagna med hjälp av Västra Götalandsregionens befolkningsprognos och SCB:s uppgifter om antal personer per hushåll och innefattar kommunernas totala prognosticerade befolkning 2015–2025. Länsstyrelsens siffror över antalet hushåll 2015- 2025 matchar inte de uppgifter om antalet hushåll som SCB presenterar men det är av mindre betydelse för analysen eftersom det framförallt är framtida förändringar av antalet hushåll som är centralt för att bedöma det framtida behovet av bostäder.²²

Lediga bostäder

Boverket har valt att applicera uppgifter om lediga lägenheter i sin beräkningsmodell och detta är en parameter som minskar det framtida behovet av bostäder. Boverket har hämtat uppgifter om lediga lägenheter i allmännyttans bestånd som presenteras årligen av SCB. Dessa har sedan aggregerats till FA-nivå. Lediga lägenheter i det privata hyresbeståndet har Boverket uppskattat då detta endast presenteras uppdelat på Storstockholm, Storgöteborg, kommuner med mer än 75 000 invånare och övriga kommuner. Denna approximation har gjorts genom att ta den andel lediga lägenheter som SCB redovisar för respektive grupp och multiplicera andelen med det totala antalet privata hyresrätter i varje kommun. Dessa har sedan aggregerats till FA-nivå. Avslutningsvis summeras, för varje FA-region, antalet lediga allmännyttiga och privata lägenheter.

Länsstyrelsen har inhämtat uppgifter om lediga bostäder i allmännyttans bestånd från SCB och det antal outhyrda bostäder som kommunerna uppger i Bostadsmarknadsenkäten 2015. Situationen på bostadsmarknaden i länet har förändrats under kort tid. Under dialogmötena med kommunerna har det i varje kommun framkommit att det inte finns några lediga bostäder att tillgå i de

¹⁹ Boverket (2015) sid 61.

²⁰ SCB 2015-05-08

²¹ Boverket konstaterar att förändringar i disponibla inkomster och boendeutgifter inte tycks påverka hushållskvoterna framöver, att kvoterna varit konstanta sedan början av 2000-talet och att 56 procent av hushållen i riket endast består av en vuxen vilket innebär att det, ur ensamhushållens perspektiv, inte finns mycket utrymme kvar för hushållskvoterna att förändras ytterligare. Boverket konkluderar därför att den bästa prognosen för de framtida kvoterna är att de är desamma som vid analysens startpunkt. Boverket (2015) sid 88-89.

²² Boverket konstaterar att rikets totala antal hushåll 2011 som beräknas i rapporten skiljer sig från SCB:s siffror om antalet hushåll men att det är av mindre betydelse eftersom analysen i synnerhet fokuserar på framtida förändringar av antalet hushåll. Ibid sid 29.

allmännyttiga bostadsbolagens bestånd. I vissa kommuner finns det ett fåtal lediga bostäder i kommunens utkant. Länsstyrelsen kan dock konstatera att flera av dessa bostäder är i ett sådant skick att det krävs omfattande renoveringar för att de ska kunna användas eller att de ligger så pass långt ifrån kommunal service och kommunikationer för att utgöra en tillgänglig del av bostadsbeståndet. Länsstyrelsen har i sin beräkningsmodell därför valt att inte applicera summan av lediga bostäder eftersom dessa i dagens läge inte når sådana volymer att det får en markant betydelse för behovet av bostäder. Länsstyrelsen har endast haft med siffror om lediga bostäder som ett underlag för diskussion vid dialogmötena.

Rivningar

Boverket har utnyttjat statistik över rivningar på kommunal nivå vilka sedan aggregerats till FA-nivå. Antal rivningar är beräknade som ett genomsnitt för åren 2002-2011. Detta genomsnitt multipliceras med antalet år för att uppskatta det totala antalet rivningar under perioden 2012-2025 för respektive FA-region.

Länsstyrelsen har gått igenom den statistik som finns hos SCB över antalet rivningar av lägenheter i flerbostadshus efter region och upplåtelseform år 2012–2014. Vidare har Länsstyrelsen även gått igenom svaren i årets bostadsmarknadsenkät för att se om kommunerna planerar att riva några bostäder under 2015. Antalet rivningar har varierat i länet och är något som i vissa kommuner har haft en betydande roll för kommunens bostadsförsörjning för ett antal år sedan. När Länsstyrelsen har samtalat med kommunerna under dialogmötena om framtida rivningar har detta setts som något ytterst marginellt och därmed inget som påverkar bostadsbehovet i större utsträckning.²³ Länsstyrelsen är dock medveten om det stora behov av upprustning som finns i stora delar av flerbostadshusen och att det kan bli aktuellt med rivningar framöver om dessa inte rustas upp. Sammantaget har Länsstyrelsen valt att inte applicera antal rivningar i sin beräkningsmodell utan endast ha med det som ett underlag för diskussion vid kommunbesöken.

Referensgrupp

I arbetet med beräkningsmodellen valde Länsstyrelsen att bjuda in tjänstepersoner som arbetar med bostadsförsörjning och översiktlig planering från fyra olika kommuner.²⁴ Vid ett möte presenterade Länsstyrelsen sin beräkningsmodell och hade sedan en diskussion med referensgruppen. Flera viktiga synpunkter lyftes fram, bland annat frågan om hur bostadsreserven ska kunna genomföras i praktiken; vem betalar för de lägenheter som står tomma i en sådan reserv? Kommer antalet personer per hushåll vara konstant framöver? Länsstyrelsen fick genom kommunernas erfarenheter och kunskaper på kommunal nivå användbara inspel och perspektiv i arbetet med beräkningsmodellen.

²³ Svaren i bostadsmarknadsenkäten visar att rivningar inte är något som är aktuellt för majoriteten av länets kommuner under 2015.

²⁴ Borås, Göteborg, Kungälv och Vara.

Beräkningsmodell

Länsstyrelsens beräkningsmodell för att göra en kvantitativ beräkning av kommunernas behov av bostäder:

$$\begin{array}{c} \boxed{\text{Befolkningsförändring 2015-2025 (VGR)}} \\ / \\ \boxed{\text{Antal personer per hushåll 2014 (SCB)}} \\ = \\ \boxed{\text{Hushållsförändring 2015-2025}} \\ + \\ \boxed{\text{Rivning av befintligt bestånd (SCB, BME)}} \\ - \\ \boxed{\text{Lediga lägenheter (SCB, BME)}} \\ + \\ \boxed{\text{Bostadsreserv 0,6 \% (VGR, SCB)}} \\ = \\ \boxed{\text{Behov av nya bostäder 2016-2025}} \end{array}$$

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan

Länsstyrelsen har gått igenom samtliga kommuners översiktsplaner och redovisar de volymer för bostadsbyggnation som finns i dem.

Detaljplaneläge

För att få en kunskap om kommunernas detaljplaneläge har Länsstyrelsen valt att genom respektive kommunansvarig planhandläggare på Länsstyrelsens samhällsbyggnadsenhet fråga kommunerna hur många bostäder det finns i detaljplaner där samråd har genomförts men som ännu inte är antagna. Detta visar hur läget ser ut i länets kommuner under oktober månad 2015. I de fall där ansvarige planhandläggare har varit borta eller inte kunnat tillfråga kommunen under utsatt tid har denne istället gått igenom kommunens hemsida, och utifrån vetskapen om vilka planer som har varit på samråd hos Länsstyrelsen och som därför är aktuella, uppskattat antalet bostäder.

Planberedskap och planeringsaktivitet

Boverket fick 2011 i uppdrag att bl.a. redovisa kommunernas planläggningsaktivitet, planberedskap och analysera orsakerna till att flera kommuner anser att bristande planberedskap och brist på detaljplaner i attraktiva lägen är hinder för bostadsbyggande. I den rapport som redovisar Boverkets resultat och slutsatser kom man bl.a. fram till att *”det traditionella begreppet planberedskap inte täcker in de behov av eller krav på beredskap som kommunerna bör uppfylla när det gäller strategiskt planeringsansvar och när det gäller möjlighet att ta fram de detaljplaner som behövs på ett effektivt och kvalitetsmedvetet sätt. I stället för planberedskap behöver kommunerna ha en god planeringsberedskap, vilket omfattar strategisk beredskap, markberedskap samt resurs- och organisationsberedskap. Det är Boverkets erfarenhet att de kommuner som lyckas bäst med sin planering för bostadsändamål är de kommuner som aktivt arbetar med sin planeringsberedskap. Det är kommuner som tydligt kopplar samman översiktsplaneringen med riktlinjer för bostadsförsörjning infrastrukturplaneringen och med en aktiv markpolitik. Det krävs också att kommunen ser till att den egna organisationen kan matcha behoven och att krav som ställs på effektivitet och kompetens uppfylls. Kommunen behöver, i takt med efterfrågan på planlagd mark, kunna producera de detaljplaner som exploatörerna har intresse av att genomföra”*.²⁵

Länsstyrelsen har i regleringsbrev 48 valt att använda sig av Boverkets tolkning av planberedskap och redovisar därför uppgifter om vilka kommuner som har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen samt riktlinjer och strategier för markförvärv. Vidare innefattar analysen även faktorer såsom kommunernas organisation och personal på en övergripande nivå utifrån de dialogmöten som har genomförts med alla kommuner.

Analysmetod

Efter varje dialogmöte har Länsstyrelsen skickat ut anteckningar för återkoppling och avstämning. Länsstyrelsen har sedan brutit ned materialet från anteckningarna och kommunbladen till olika kategorier. Den kvantitativa behovsbedömningen på FA-nivå är en grundläggande utgångspunkt i analysen. Länsstyrelsen har sedan identifierat centrala teman som uttolkats till de rubriker som återfinns i analys och resultatdelen. Befolkningsförändring 2015–2025, hushållsförändring 2015–2025, behov av bostäder 2016–2025 samt antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej antagna) redovisas på FA-nivå.

Samråd

Länsstyrelsen har haft samråd med Göteborgsregionens kommunalförbund och Västra Götalandsregionen i arbetet med uppdraget.

²⁵ Boverket (2012) sid 27.

Resultat och analys

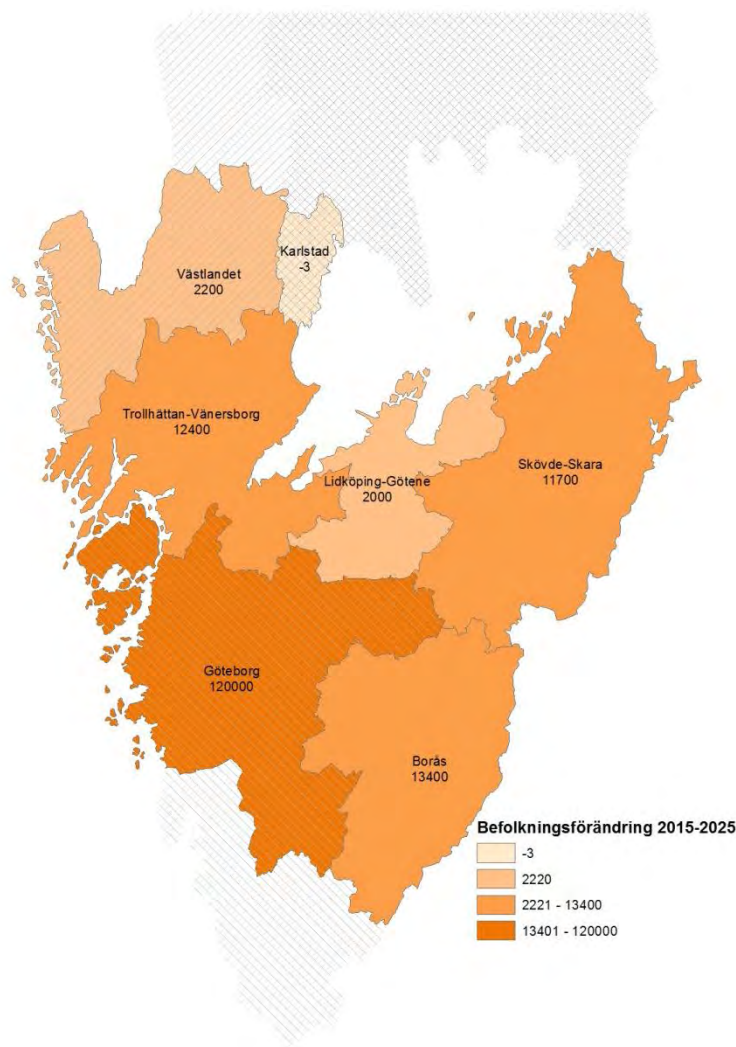
- Befolkningen i länet prognosticeras öka med ca 160 000 invånare 2015–2025. Den största ökningen av antalet invånare förväntas ske i Göteborgs FA-region med närmare 120 000 invånare följt av Borås FA-region med ca 13 000 invånare. Antalet hushåll i länet prognosticeras öka med ca 73 000 och störst ökning av antalet hushåll prognosticeras i Göteborgs FA-region med ca 54 000 nya hushåll följt av Borås FA-region med ca 6 000 nya hushåll.
- Det kvantitativa behovet av nya bostäder i länet 2016–2025 uppgår till ca 78 000, ca 7 800 per år. Störst behov av bostäder finns i Göteborgs FA-region där ca 57 000 bostäder behövs följt av Borås FA-region där ca 6 500 bostäder behövs under perioden. Under 2010–2014 har det färdigställts cirka 24 000 bostäder i länet, i genomsnitt ca 4 900 bostäder per år. Det innebär att bostadsbyggandet i länet måste öka med cirka 60 % per år för att möta det kvantitativa behov som finns under prognosperioden.
- Den pågående flyktingssituationen i Europa påverkar det framtida behovet av bostäder i länets kommuner. Länsstyrelsen gör, med hänsyn till flyktingssituationen, ingen utökad kvantitativ bedömning av kommunernas behov av bostäder men konstaterar att det ökade antalet asylsökande kommer att påverka behovet av ordinarie bostäder framöver.
- Flera kommuner har äldre översiktsplaner och dessa behöver uppdateras utifrån kommunens nuvarande behov av bostäder och befolkningsutveckling samt utgöra en strategisk utgångspunkt för kommunernas framtida planering.
- Av länets 49 kommuner saknar 21 kommuner riktlinjer för bostadsförsörjningen eller har riktlinjer som är över tio år gamla. Varje kommun, inte bara i områden med hög tillväxt, behöver en genomtänkt strategi för sin bostadsförsörjning. En koppling mellan riktlinjerna för bostadsförsörjningen och översiktsplanen är viktig för att kommunerna ska lyckas i sitt arbete med att skapa goda planeringsmässiga förutsättningar för nya bostäder.
- Detaljplanearbetet behöver intensifieras för att kunna möta den volym av bostäder som behövs. Länsstyrelsen kan konstatera att oktober 2015 finns närmare 20 200 nya bostäder i detaljplaner som varit på samråd (ej antagna), det täcker ungefär en fjärdedel av det behov av nya bostäder som Länsstyrelsen ser under perioden 2016–2025.
- Samverkan mellan kommunala förvaltningar behöver förbättras. Länsstyrelsen anser att samverkan i flera kommuner är god men att den behöver utvecklas i vissa kommuner. För att arbeta med bostadsförsörjning långsiktigt krävs en fungerande samverkan mellan bland annat samhällsbyggnadsförvaltning, socialförvaltning och kommunala samt privata bostadsbolag.
- Markförvärv och markstrategier kan skapa förutsättningar för en ökad styrning och kontroll av bostadsbyggandet i länets kommuner. Flera kommuner uppger under dialogmöten med Länsstyrelsen att man ser ett behov av att kunna styra bostadsbyggnationen i större utsträckning och avser utveckla sina markstrategier och policys för markanvisningar.

- De allmänna kommunikationerna i flera kommuner är undermåliga och behöver förbättras. I flera av länets småorter, en bit ifrån de delregionala centralorterna, begränsas möjligheterna för att bygga nya bostäder eller använda det befintliga beståndet på bästa sätt av bristen på allmänna kommunikationer.
- Kommunerna arbetar aktivt med att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för resurssvaga men underskottet av bostäder försvårar för många invånare att få bostad. Länsstyrelsen kan konstatera att det finns någon form av förebyggande arbete för att förhindra vräkningar i länets samtliga 49 kommuner och en utvecklad samverkan mellan kommunen och allmännyttigt bostadsbolag. I vissa kommuner förekommer samverkan med privata hyresvärdar, men oftast saknas privata hyresvärdar i arbetet med resurssvaga och hemlösa personer. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att även privata fastighetsägare har en aktiv samverkan med kommunerna för att stötta resurssvagas inträde på bostadsmarknaden.
- En ökad boendesegregation finns framförallt i större städer och tätorter men även i många av de mindre kommunerna. I vissa bostadsområden bor många som har låga inkomster, är arbetslösa och/eller har försörjningsstöd. I andra områden bor i huvudsak kommuninvånare som har högre inkomst och högre utbildning. Segregationen syns även på regional och mellankommunal nivå då skillnaderna mellan olika kommuner ökar. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att kommunerna planerar för blandade upplåtelseformer och mötesplatser för alla kommuninvånare för att motverka en ökad segregation.
- Behovet av bostäder finns i hela länet men marknaden finns i storstäderna. Vid dialogmöten har kommunföreträdare uppgett att man reellt sett har små möjligheter att påverka den faktiska byggtakten. Dåliga marknadsförutsättningar i flera kommuner och en i realiteten marknadsstyrd bostadsproduktion innebär att det i slutändan är byggherrarnas bedömningar och vilja till risktagande som styr utbyggnadstakten.
- Hyran i nyproduktionen blir för dyr för många bostadssökande. Kostnaderna för nyproduktionen av hyresbostäder närmar sig 29 000 kronor per kvadratmeter (på riksnivå). För att nå rimliga hyror för vanliga inkomstgrupper behöver produktionskostanden ligga under 20 000 kronor per kvadratmeter. För att hushåll med begränsade inkomster ska ha möjlighet att efterfråga nyproducerade hyreslägenheter anser Länsstyrelsen att ytterligare insatser behöver ske för att sänka produktionskostnader och därmed boendekostnaden.
- I det rådande bostadsmarknadsläget med stora underskott av bostäder ställs flertalet allmännyttiga bostadsaktiebolags kapacitet på sin spets. Länsstyrelsen uppfattar att många företag ser en gräns för vad man kan åstadkomma när större påfrestningar väntas på flertalet av länets bostadsmarknader. Det kan antas att bostadsbolagen i allt högre grad tvingas prioritera mellan att tillgodose kommuninvånare ett varierat bostadsutbud på sätt som ligger i den så kallade svenska allmännyttiga modellen, eller att tvingas gå mot att i allt större grad sörja för bostäder för utsatta grupper med särskilda behov.
- I vissa kommuner väljer ägarna att ge de allmännyttiga bostadsbolagen direktiv för en ökad nybyggnation. Länsstyrelsen anser att de allmännyttiga bostadsbolagen i hela länet bör kunna användas för att intensifiera byggnationen framöver samt som katalysator för utvecklingen.

Ökad befolkning i en majoritet av länets kommuner

Enligt Västra Götalandsregionens befolkningsprognos prognosticeras befolkningen i länet att öka med cirka 160 000 invånare 2015–2025. Störst ökning under prognosperioden har Göteborgs FA-region med ca 120 000 invånare, Borås FA-region med ca 13 400, Trollhättan–Vänersborg FA-region med ca 12 400 och Skövde–Skara FA-region med ca 11 700 invånare. Vidare prognosticeras Västlandets FA-region öka med ca 2 200, Lidköping–Götene FA-region öka med ca 2 000 och Karlstad minska med 3 invånare.²⁶

Karta. Befolkningsförändring per FA-region Västra Götalands län 2015 - 2025

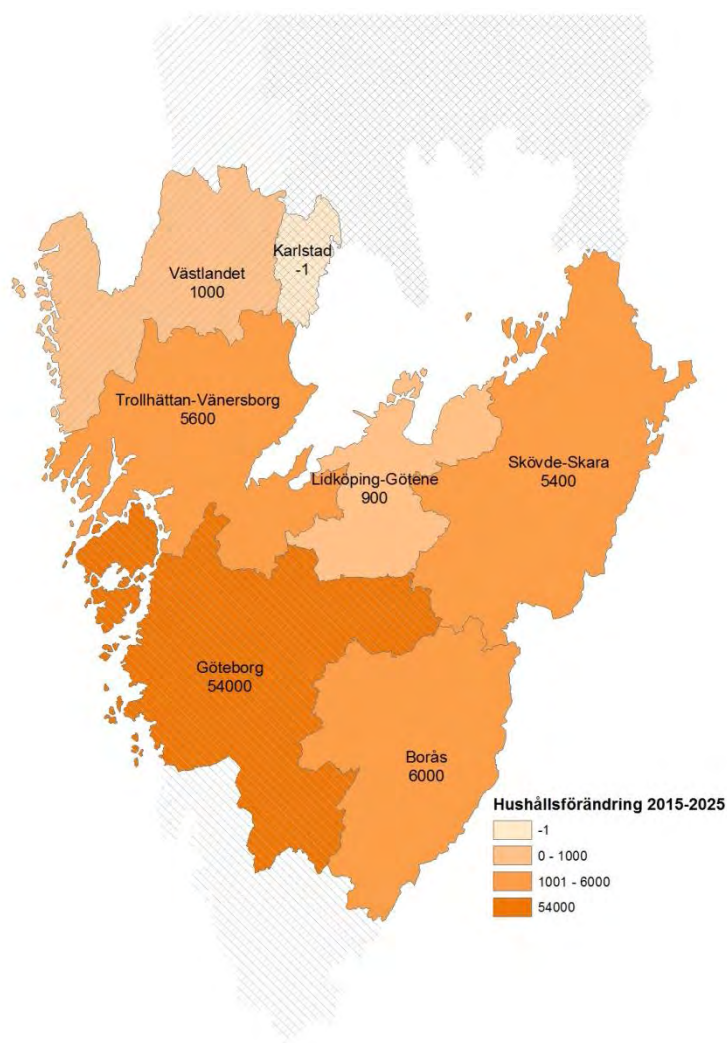


²⁶ Redovisningen på FA-nivå inbegriper endast de kommuner som ingår i Västra Götalands län. Karlstads FA-region innehåller flera kommuner och i kartan redovisas därför endast Ämås kommunvisa siffror.

Antalet hushåll ökar

Antalet hushåll i länet prognosticeras öka med ca 73 000 fram till 2025. Den största ökningen av antalet hushåll prognosticeras i Göteborgs FA-region med ca 54 000 hushåll. Näst högst ökning av antalet hushåll prognosticeras i Borås FA-region med ca 6 000 nya hushåll följt av Trollhättan–Vänersborg FA-region med ca 5 600 och Skövde–Skara FA-region med ca 5 400 nya hushåll. Vidare prognosticeras Västlandet FA-region öka med ca 1 000 nya hushåll, Lidköping- Götene FA-region med ca 900 och i Karlstad FA-region sker ingen ökning.

Karta. Hushållsförändring per FA-region Västra Götalands län 2015 - 2025



Alla kommuner behöver bygga bostäder

Vid Länsstyrelsen första bedömning som gjordes utifrån Västra Götalandsregionens befolkningsprognos i maj 2015 resulterade beräkningen i att vissa kommuner inte behövde bygga några bostäder. Detta gällde kommuner som enligt den då aktuella befolkningsprognosen visade att kommunens befolkning skulle minska fram till 2025. I juni kom Västra Götalandsregionen med en ny befolkningsprognos gällande åren 2015 – 2025. Den nya befolkningsprognosen förändrade utfallet i Länsstyrelsens resultat och innebär att alla kommuner i Västra Götalands län behöver bygga bostäder.²⁷ Den pågående flyktingssituationen i Europa påverkar det framtida behovet av bostäder för Västra Götalands län. Länsstyrelsen kan konstatera att antalet asylsökande i riket har ökat sedan september. Det medför att de befolkningsprognoser som ligger till grund för Länsstyrelsens resultat sannolikt kommer att förändras framöver och därmed även behovet av bostäder.²⁸

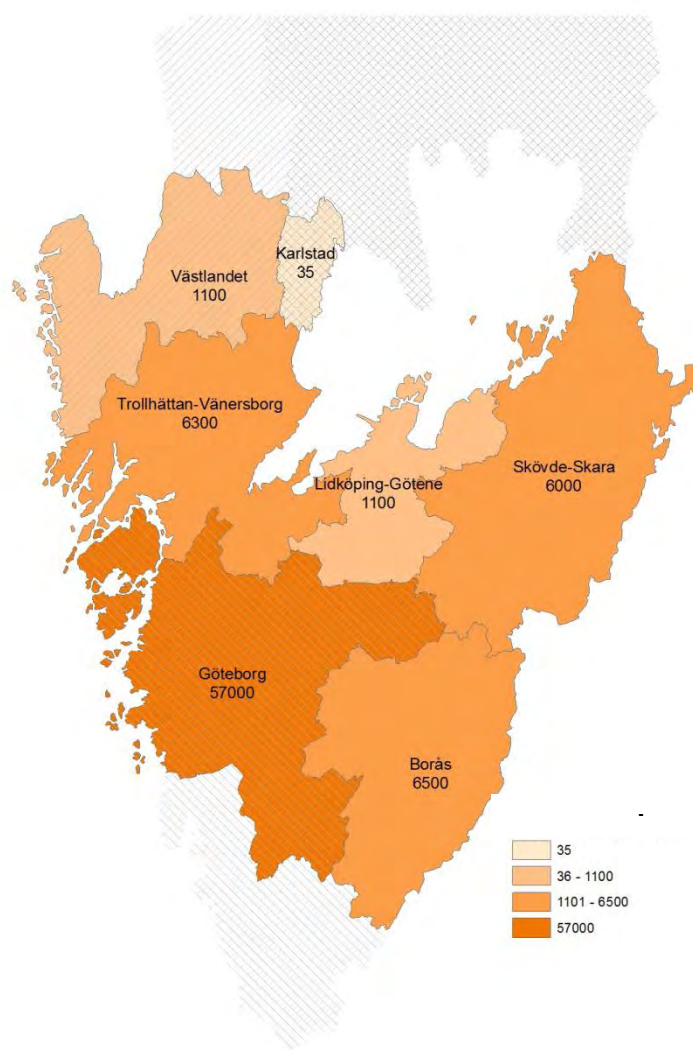


²⁷ Det finns de kommuner som enligt VGR:s befolkningsprognos fortfarande kommer att minska eller där antalet invånare i är på samma nivå fram till 2025 men tillsammans med bostadsreserven på 0,6 % av antalet hushåll 2025 innebär det att även dessa kommuner behöver bygga bostäder.

²⁸ Boverket har justerat den byggbehovsprognos som gjordes i mars 2015. Justeringen innebär att Boverket uppskattar behovet av nya bostäder till ett totalt behov i riket på 705 000 bostäder 2015- 2025. Anledningen till att Boverket har reviderat byggbehovsprognosen är att SCB publicerade en ny befolkningsprognos i maj 2015.

Beräknat på länsnivå behövs det ca 78 000 bostäder totalt under 2016–2025, ca 7 800 per år. Det största behovet av bostäder finns i Göteborgs FA-region där det behövs ca 57 000 bostäder. I Borås FA-region behövs det ca 6 500 bostäder, Trollhättan–Vänersborg FA-region ca 6 300, Skövde- Skara FA-region ca 6 000, Västlandet och Lidköping–Götene FA-region ca 1 100 och Karlstad FA-region 35 bostäder.

Karta. Byggbehov per FA-region 2016 – 2025 Västra Götalands län



Göteborgsregionens kommunalförbund uppger i samråd med Länsstyrelsen att man ser bostadsfrågan som mycket angelägen i regionen och har frågat alla medlemskommuner om deras framtida bostadsplaner. I en sammanställning fram till och med 2035 med säkrast siffror de första åren konstateras att det finns en planering för 7 000–8 000 bostäder per år i regionen. I de volymer för bostadsplaner som kommunerna har angett föreligger de kommunala tillväxtmål och ambitioner som varje kommun har formulerat som framtida planeringshorisont.²⁹

²⁹ I Göteborgsregionen ingår Kungsbacka kommun som inte ingår i Västra Götalands län.

Ett uppdämt behov av bostäder

I Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys 2015 redovisar 37 av länets 49 kommuner att man har ett underskott på bostäder totalt sett i kommunen.³⁰ Det innebär att det idag råder en obalans på bostadsmarknaden i en majoritet av länets kommuner och att det således finns ett uppdämt behov av bostäder. Det uppdämda behovet av bostäder är inget som Länsstyrelsen har kunnat beräkna på samma sätt som det framtida behovet av bostäder 2016–2025. Klart är dock att det uppdämda behovet av bostäder indikerar ett behov av fler bostäder i länets FA-regioner oberoende av den förväntade framtida hushållsökningen under prognosperioden.³¹

Vilka bostäder behövs?

Utifrån den beräkningsmodell som Länsstyrelsen har använt för att göra en behovsbedömning redovisas endast ett kvantitativt resultat. En majoritet av kommunerna uppger vid genomförda dialogmöten att det är en svår situation på bostadsmarknaden för hushåll med en asträngd ekonomi och för de som står långt ifrån bostadsmarknaden. Situationen för nyanlända, unga och äldre beskrivs som särskilt svår. En huvudpart av kommunerna uppger att behovet av mindre och stora hyresrätter är särskilt stort.³² Länsstyrelsen konstaterar att det behövs ett ökat bostadsbyggande av olika sorters bostäder men att det just nu finns ett stort behov av hyresrätter då detta är en upplåtelseform som vanligtvis möjliggör ett inträde på bostadsmarknaden för de som står långt ifrån en egen bostad idag.

Flyktingssituationen påverkar behovet av bostäder

Den pågående flyktingssituationen i Europa påverkar det framtida behovet av bostäder i länets kommuner. Länsstyrelsen har i metodkapitlet redovisat att behovsbedömningen av kommunernas behov av bostäder 2016–2025 grundar sig på Västra Götalandsregionens befolkningsprognos som publicerades i juni 2015. I prognosen tas hänsyn till Statistiska Centralbyrån nationella befolkningsprognoser och Migrationsverkets prognoser över antalet asylsökande. Antalet asylsökande har ökat sedan september och det påverkar kommunernas framtida behov av bostäder. Regeringen avser att föreslå en ny lag som innebär att alla kommuner kan anvisa att ta emot nyanlända för bosättning i kommunen. I lagrådsremissen föreslås att den nya lagen om mottagande ska träda i kraft den 1 mars 2016.³³ Länsstyrelsen gör, med hänsyn till flyktingssituationen, ingen utökad kvantitativ bedömning av kommunernas behov av bostäder men konstaterar att det ökade antalet asylsökande kommer att påverka behovet av ordinarie bostäder framöver.

³⁰ Länsstyrelsens Bostadsmarknadsanalys 2015

³¹ Boverket konstaterar att bostadsbyggandet i landet har varit historiskt lågt under en lång tid och att det i kombination med en ökad befolkning innebär att det finns ett uppdämt behov av bostäder i flera kommuner men att det krävs en separat studie för att göra en exakt beräkning hur stor behovet är. Boverket (2015) Sid 32.

³² Enligt Länsstyrelsens Bostadsmarknadsanalys 2015 behövs det bostäder av alla sorters upplåtelseformer men behovet av hyresrätter är särskilt stort.

³³ Lagrådsremiss *Ett gemensamt ansvar för mottagande av nyanlända* (2015)

Planeringsmässiga förutsättningar

Allmänt om analysen av de planeringsmässiga förutsättningarna

För de kommuner där Länsstyrelsen bedömer att det behöver byggas nya bostäder ska Länsstyrelsen, enligt uppdraget, granska respektive kommuns planeringsmässiga förutsättningar att förverkliga angivet antal bostäder. Granskningen av detta ska ske med utgångspunkt i respektive kommuns översiktsplan, detaljplaneläge, planberedskap och planeringsaktivitet.

Länsstyrelsen har i sin granskning studerat varje kommuns riktlinjer för bostadsförsörjningen, översiktsplan, detaljplaneläget och strategier för markförvärv. Vidare har Länsstyrelsen, vid de dialogmöten som hållits med varje kommun, skapat sig en bild av kommunernas organisation av planeringsarbetet. Länsstyrelsen bedömer att detta sammantaget ger en översiktlig bild av planeringsaktiviteten i kommunen.³⁴

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

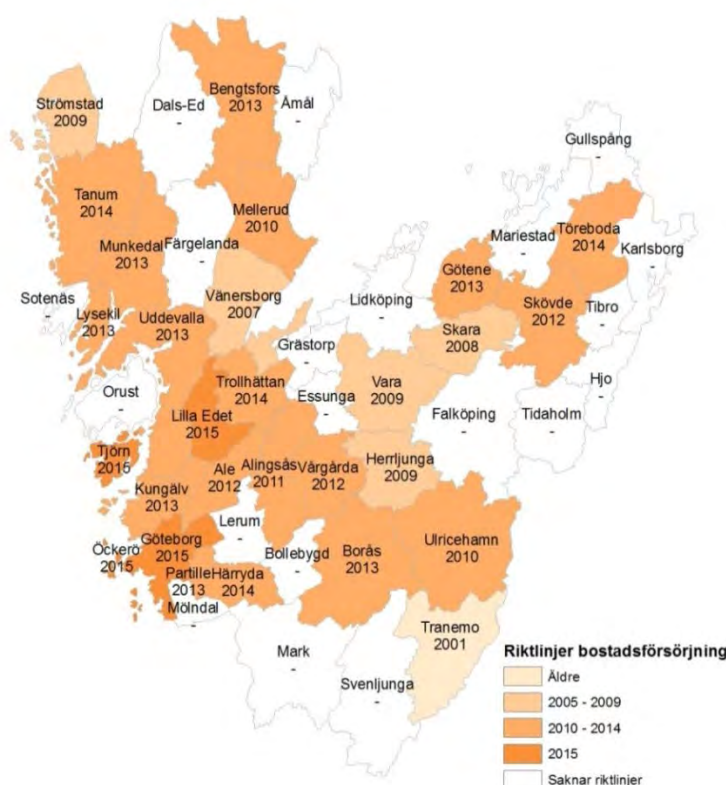
Varje kommun ska med riktlinjer planera bostadsförsörjningen i kommunen (lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.) Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen är därför centrala för att bedöma de planeringsmässiga förutsättningarna i kommunerna.

Av länets 49 kommuner saknar 21 kommuner riktlinjer för bostadsförsörjningen eller har riktlinjer som är över tio år gamla. Fyra (4) kommuner har aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen, det vill säga att de är antagna av kommunfullmäktige under innevarande mandatperiod. 19 kommuner har riktlinjer för bostadsförsörjningen som är från förra mandatperioden, 2010–2014. Fem (5) kommuner har riktlinjer som är antagna under mandatperioden 2005–2009.

Några kommuner arbetar för tillfället med nya riktlinjer för bostadsförsörjningen, men Länsstyrelsens bedömning är att arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen måste utvecklas. Varje kommun, inte bara i områden med hög tillväxt, behöver en genomtänkt strategi för sin bostadsförsörjning. Utan mål för bostadsbyggande och strategier för utveckling av bostadsbeståndet försämrar kommunens möjligheter att skapa förutsättningar för att förverkliga det bostadsbehov som Länsstyrelsen bedömer finns 2016–2025.

³⁴ Se också metodavsnittet.

Karta. Antagandeår riktlinjer för bostadsförsörjningen Västra Götalands län



Översiktsplan

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen och anger inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön (3 kap. plan- och bygglagen (PBL) 2010:900). I översiktsplanen redovisar kommunen hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Översiktsplanen ska bland annat samordnas med relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelsen för en hållbar utveckling inom kommunen. Det är genom den översiktliga fysiska planeringen som förutsättningar skapas för att leva upp till de mål och riktlinjer som anges i olika program och strategier, exempelvis riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Ingen kommun har hittills under innevarande mandatperiod hunnit anta en ny kommunomfattande översiktsplan. 20 kommuner en översiktsplan som är från förra mandatperioden, 2010–2014. 16 kommuner har en kommunomfattande översiktsplan antagen under mandatperioden 2005–2009. 13 kommuner har översiktsplaner som är tio år eller äldre. Vissa översiktsplaner redovisar hur många nya bostäder som de bedöms kunna ge möjlighet till,³⁵ men långt ifrån alla kommuner gör sådana uppskattningar i sina översiktsplaner.

Det pågår en del arbete med nya översiktsplaner i länet. En sökning i Länsstyrelsens diarium visar att Länsstyrelsen under 2014 hanterat 50 olika

³⁵ Se respektive kommunblad i slutet av rapporten.

Länsstyrelsen bedömning är dock ändå att översiktsplanearbetet i länets kommuner behöver utvecklas. Att arbeta fram en ny översiktsplan är ett mödosamt arbete, som tar lång tid, men översiktsplanen är viktig för att beslut om till exempel inriktning och omfattning av bostadsbyggandet ska kunna tas i ett större sammanhang. Det är genom den översiktliga fysiska planeringen som förutsättningar skapas för att leva upp till de mål och riktlinjer som anges i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen. En koppling mellan riktlinjerna för bostadsförsörjningen och översiktsplanen är viktig för att undvika målkonflikter och för att kommunen ska lyckas i sitt arbete med att skapa goda planeringsmässiga förutsättningar för nya bostäder.

Antagandeår översiktplaner

- Äldre
- 2005 - 2009
- 2010 - 2014

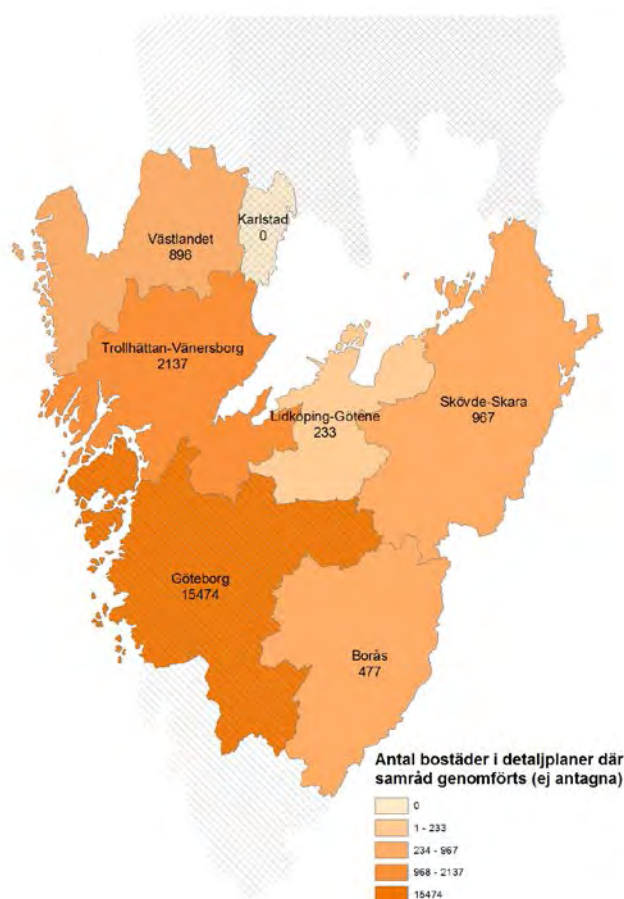
³⁶ VÄS-koder avser koder för registrering i länsstyrelsernas verksamhets- och ärendestruktur. 401 avser översikts- och regionplaner enligt PBL.

- 44 -

Detaljplaneläget oktober 2015

Länsstyrelsen kan konstatera att oktober 2015 finns närmare 20 200 nya bostäder i detaljplaner som varit på samråd (ej antagna), det täcker ungefär en fjärdedel av det behov av nya bostäder som Länsstyrelsen ser under perioden 2016–2025. Studerar man detta per FA-region skiljer det sig mycket åt vad gäller hur stor andel av bostadsbehovet 2016–2025 som täcks av de detaljplaner som är på gång i kommunerna oktober 2015. I FA-region Västlandet är behovet av bostäder 2016–2025 redan på gång, 80 procent av bostadsbehovet ryms redan inom de pågående detaljplanerna.³⁸ Lägst andel bostäder i pågående detaljplaner (ej antagna) sett till behovet 2016–2025 finns i FA-region Borås.³⁹ Länsstyrelsens bedömning är att arbetet med detaljplaner för ny bostadsbebyggelse behöver intensifieras i flera av länets kommuner för att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i paritet med det behov som Länsstyrelsen ser.

Karta. Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts per FA-region oktober 2015 Västra Götalands län



³⁸ Det förutsätter att bostäderna också blir helårsboenden, vilket är ett problem i just kommunerna i Bohuslän där många bostäder tenderar att bli fritidshus.

³⁹ Borås kommun har dock många bostäder på gång om man räknar med de bostäder som finns i tidigare skeden än detaljplaner som varit på samråd. Länsstyrelsen har fått en lista från kommunen med ca 4 500 bostäder om man räknar med alla projekt från de som fått planbesked till detaljplaner som varit på samråd och granskning.

Obebyggda byggrätter

Under 2014 arbetade Länsstyrelsen med ett regeringsuppdrag om obebyggda byggrätter.⁴⁰ Resultaten därifrån visar att samtliga kommuner⁴¹ bedömer att i stort sett alla byggrätter i lagakraftvunna detaljplaner kommer att realiseras, men att utbyggnadstakten kan ta lång tid, ofta uppemot fem till tio år. För att nå ett högt bostadsbyggande förde Länsstyrelsen fram att kommunerna behöver bygga upp en planreserv. Länsstyrelsen kunde konstatera att det är viktigt att kommunerna, vid sidan av en ökad planproduktion, tar till vara befintliga detaljplaner.⁴²

Analysen visar också att få kommuner utnyttjar möjligheter att ta tillbaka mark om genomförande inte sker enligt överenskommelser. Vidare pekar både kommuner och byggherrar på att marknadsföringen av vissa områden måste bli bättre för att öka efterfrågan. I ett flertal fall överensstämmer inte byggherrarnas planerade produkt med det behov av bostäder som finns i kommunerna. Flera byggherrar uppger att hyresrätten är en upplåtelseform som inte kräver sådan förhandstäckning som bostadsrätter och äganderätter. Generellt sett kan byggnationen starta snabbare efter detaljplan blivit klar och färdigställandet ske inom kortare tid jämfört med andra upplåtelseformer.

Mark

Att inte äga mark kan vara en hämmande faktor för en kommuns möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen. I Bostadsmarknadsenkäten 2015 lyfter några kommuner upp markfrågan som en av de tre främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet i kommunen.⁴³ Det handlar om den allmänna tillgången på mark för bostadsbyggande eller att mark saknas för centrumbyggnation, men generellt sett äger kommunerna mycket mark.

I Bostadsmarknadsenkäten 2014 svarar i princip alla kommuner att man äger mark som är lämplig för bostadsbyggande.⁴⁴ 29 kommuner svarar också att man planerar att köpa (mer) mark som är lämplig för bostadsbyggelse. Flera kommuner lyfter under dialogmötet med Länsstyrelsen fram att man arbetar, eller har ambitioner, att arbeta strategiskt med markfrågan. Det kan handla om att ta fram strategier för markanvisningar eller att förstärka mark- och exploateringssidan på kommunen, men också om att tydliggöra bostadsproduktion ska ske på såväl kommunal som privat mark.⁴⁵

Göteborgsregionens kommunalförbund ser markfrågan som viktig för framtida bostadsbyggnation i Göteborgsregionen och diskuterar för tillfället om det går att hitta gemensamma strukturer för markanvisningar i regionen samt en vidareutveckling av marktilldelning för mindre aktörer och byggemaskiner.

⁴⁰ Länsstyrelsen Västra Götalands län (2014)

⁴¹ Tio kommuner undersöktes (Göteborg, Kungälv, Härryda, Mölndal, Partille, Borås, Strömstad, Skövde, Uddevalla och Trollhättan).

⁴² Hälften av kommunerna hade dålig kunskap om sina icke-ianspråkta detaljplaner för bostadsändamål.

⁴³ T.ex. Kungälv, Skövde och Stenungsund.

⁴⁴ Alla utom två kommuner.

⁴⁵ Ale, Bollebygd, Borås, Munkedal, Orust, Stenungsund, Strömstad, Tjörn och Ulricehamn för i dialogmöten med Länsstyrelsen alla fram ett behov av att arbeta strategiskt med markfrågor framöver.

Organisation för planeringsarbetet

Vid de dialogmöten som Länsstyrelsen har haft med alla kommuner i länet har Länsstyrelsen försökt skaffa sig en bild av hur kommunerna organiserar sitt arbete med planering för fler bostäder. Det handlar dels om det interna arbetet i kommunen, men också samverkan med andra aktörer och kommuner.

Bostadsmarknaden sträcker sig ofta över kommungränser.⁴⁶ Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med bland annat berörda kommuner enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Regeringen har sedan lång tid tillbaka bedömt att arbetet för näringslivsutveckling och attraktiva livs- och boendemiljöer är nära kopplat till den fysiska planeringen. Samordningen av planeringen av bostäder, näringsverksamhet, infrastruktur och grönområden bidrar till lokal och regional tillväxt och utveckling. Detta återkom regeringen till i propositionen om förtydligande av bostadsförsörjningslagen.⁴⁷ Där framhölls att ett mellankommunalt och regionalt perspektiv är en viktig förutsättning för att främja fungerande bostadsmarknader och näringslivets utveckling. Det ansågs därför viktigt att kommunerna tar hänsyn till bostadsbehovet utifrån ett mellankommunalt och regionalt perspektiv. Endast 17 kommuner i länet anser att man samråder kring planeringen av bostadsförsörjningen.⁴⁸

I kommunernas planering av bostadsförsörjningen är det viktigt att flera olika förvaltningar deltar. Det handlar såväl om kommunledning som samhällsbyggnads- och socialförvaltningar. En viktig samarbetspartner är de allmännyttiga bostadsföretagen, men också privata fastighetsägare. En god samverkan kring bostadsfrågor gynnar bostadsförsörjningen i kommunen. Det gäller inte minst de som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden, men också planeringen av nya bostäder. I sammanhanget kan uppmärksammas att socialnämnden ska medverka i samhällsplaneringen. Enligt 3 kap. socialtjänstlagen (2001:453) ska socialnämnden med sina sociala erfarenheter medverka i utformningen av nya och äldre bostadsområden.

I Bostadsmarknadsenkäten 2015 anger 80 procent av kommunerna i länet att man flera förvaltningar samverkar i planeringen för bostadsförsörjningen. Merparten av de kommuner som anger att man samverkan gör det på handläggarnivå i grupper bestående av tjänstepersoner från olika förvaltningar.⁴⁹ Ett mindre antal kommuner anger att samverkan kring bostadsförsörjningen sker av grupp förvaltningschefer eller på annat sätt.⁵⁰ Länsstyrelsen bedömer att samverkan kan utvecklas i kommunerna. Vid Länsstyrelsens dialogmöten har det i flera kommuner varit första gången som tjänstepersoner från olika förvaltningar träffas och diskuterar bostadsfrågor och hemlöshet i ett brett och tvärspektoriellt perspektiv.

⁴⁶ Jämför med FA-regionerna.

⁴⁷ Proposition 2012/13:178

⁴⁸ Länsstyrelsens Bostadsmarknadsenkät (2015). Ibland är det en definitionsfråga vad samråder innebär, men enligt BME innebär begreppet samråd till exempel gemensam regionplanering, gemensam exploatering vid kommungränser, gemensamma analyser av bostadsmarknaden eller utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov. Utbyte av information om bostadsbyggande och bostadsbehov förekommer enligt Länsstyrelsens bedömning mellan fler kommuner än de 17 som svarat att man samråder med andra.

⁴⁹ 24 kommuner.

⁵⁰ 10 respektive 8 kommuner. Som annat sätt nämns oftast olika politiska beredningar.

En utmärkt arena för tvärssektoriell samverkan är i arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen, som behöver komma igång på många håll i länet.

Hyran i nyproducerade bostäder blir för dyr

Vid Länsstyrelsens dialogmöten med kommunala tjänstepersoner och allmännyttiga bostadsbolag uppger en majoritet att hyran i de nyproducerade bostäderna blir för dyr för att vissa hushåll.

Produktionskostnad

Den statistik som SCB tar fram visar 4 % ökning på nationell nivå av faktorprisindex mellan 2012 och 2013 för flerbostadshus. För flerbostadshus sett över riket låg den totala produktionskostnaden på nära 37 500 kronor per kvadratmeter lägenhetsarea. Det är väsentliga skillnader mellan upplåtelseformerna, från knappt 29 000 för hyresbostäder upp till mer än 42 000 kronor per kvadratmeter lägenhetsarea för bostadsrättslägenheter. Produktionskostnaderna skiljer sig också åt mellan olika regioner. Således kostar bostäder i flerbostadshus i storgöteborg⁵¹ 36 700 kronor, jämfört med motsvarande i länsregion II⁵² 31 000 kronor per kvadratmeter lägenhetsarea. Mellan åren 2011 och 2013 har kostnaderna i storstadsregionen legat på oförändrad nivå, medan hyresrätterna ökat med mer än 13 procent.⁵³

Markkostnad

Markkostnadens andel av den totala produktionskostnaden varierar avsevärt beroende på region. I storgöteborg uppgick markkostnaden till drygt 7 800 kronor per kvadratmeter lägenhetsarea medan motsvarande siffra för länsregion II låg på 4 900. Markkostnaden för riket i övrigt var för hyresrätten 2 300 kronor per kvadratmeter lägenhetsarea medan mark för bostadsrättsprojekt betalades med mer än 5 900. En förklaring till detta kan vara att hyresrätter byggts på flera marknader medan bostadsrätter har uppförts inom attraktiva områden där marken har ett högre pris på grund av kraftig efterfrågan. I storstadsområden uppgick markkostnader för bostadsrätter till 11 800 kronor per kvadratmeter lägenhetsarea, och för hyresrätterna mindre än hälften eller 5 100.⁵⁴

Bostadshyrorna

Bostadshyrorna i nyproduktion av trerumslägenheter i flerbostadshus uppförda av offentliga byggherrar och färdigställda 2014 hamnar på omkring 1 720 kronor per kvadratmeter och år i storgöteborg. Motsvarande för privata byggherrar och organisationer ligger något lägre, på 1 650. I hela rikets kommuner med mer än 75 000 invånare ligger genomsnittlig årshyra på 1 500 kronor. En kommun i Västra Götalands län ingår i denna grupp, Borås. Det är samma nivå på hyrorna i projekt uppförda i kommuner mindre än 75 000 invånare. Skillnader i hyror mellan offentliga och övriga byggherrar är obetydlig vad gäller de mindre kommunerna.⁵⁵ I smålägenheter som 1 rum och kök ökar hyran då produktionskostnaden för den

⁵¹ Storgöteborg är en av SCB definierad storstadsregion som sedan 2005 innehåller 13 kommuner.

⁵² I SCB:s Länsregion II ingår kommuner i Västra Götalands län utanför Göteborgsregionen.

⁵³ SCB 2015 - 10 - 22

⁵⁴ SCB 2015 - 10 - 23

⁵⁵ SCB 2015 - 10 - 22

kostnadsintensiva delen ska slås ut på en mindre area. Det medför att en enrumslägenhet uppförd av offentlig byggherre i storgöteborg närmar sig 2 200 kronor per kvadratmeter och år, för en privat byggherre eller en organisation 1 900 kronor.

Erfarenheter från dialogmöten med länets kommuner

I Länsstyrelsens dialogmöten med länets kommuner framkommer att den genomsnittliga årshyran i beståndet ofta ligger i ett spann mellan 800 till omkring 1 000 kronor per kvadratmeter och år. I många kommuner har det inte byggts några nya projekt med hyreslägenheter under en lång följd av år. Det innebär att vid ett nytt hyresrättsprojekt presenteras årshyror som väsentligt överstiger det man varit van vid i kommunen. Det kan handla om upp till 50-60 procents ökning av hyreskostnaden. För en normaltrea innebär det att en ny hyra hamnar på mellan 9 000 och 10 000 kronor per månad. Det upplevs svårt att gå ut på den lokala marknaden med så höga hyror jämfört med aktuell hyresnivå på orten, även om en ny bostad oftast medför en högre standard. Avgörande för om ett projekt kan vara gångbart är att det har ett attraktivt läge och en nutida modern kvalitet som kan möta en uppdämd efterfrågan på nya bostäder. Bostadsbolagen nämner också att för att våga starta ett projekt presenterar man dessa för sin bostadskö och gör kundundersökningar. Det måste finnas ett intresse från ett stort antal presumtiva hyresgäster för planerat antal lägenheter, ofta trettio procent eller mer för att företagen ska våga en igångsättning som inte innebär begränsade risktaganden.

En slutsats blir att kostnader för nyproduktionen måste sänkas jämfört med vad som varit vanligt förekommande. Vid Länsstyrelsens dialogmöten framkom att det pågår eller har nyligen genomförts nyproduktion av hyreslägenheter i några kommuner utanför länets tillväxtområden. Projekten innehåller mellan 20 till 50 lägenheter. I dessa har den förhandlade årshyran hamnat på omkring 1 400 kronor/kvadratmeter och år, i undantagsfall något lägre. Denna, som man betraktar förhållandevis gynnsamma hyresnivå, har nåtts efter en noggrann planering och ofta förmånliga upphandlingar. I några projekt har SABO:s⁵⁶ modell med så kallade Kombohus använts, eller stått som förebild. Även med dessa förhållandevis fördelaktiga hyresnivåer kommer många hushåll inte ha möjlighet att betala en så hög hyra. För att hushåll med begränsade inkomster ska ha möjlighet att efterfråga nyproducerade hyreslägenheter behöver ytterligare insatser ske för att sänka produktionskostnader och därmed boendekostnaden.

⁵⁶ Sveriges Allmännyttiga Bostadsbolag är en bransch- och intresseorganisation för allmännyttiga bostadsföretag.

Segregationen är främst påtaglig i större kommuner

Segregation definieras i Nationalencyklopedin som ”*det rumsliga åtskiljandet av befolkningsgrupper*”.⁵⁷ De kategorier av segregation som vanligtvis diskuteras är:

- Socioekonomisk segregation eller klass – mellan olika inkomst-, yrkes- eller socialgrupper.
- Etnisk segregation – mellan grupper med olika nationalitet, religion eller etnisk härkomst.
- Demografisk segregation – mellan olika åldersgrupper, hushållstyper eller kön.

På basis av forskning och kunskap om segregation har länsstyrelsen diskuterat boendesegregationen och dess konsekvenser vid samtliga dialogmöten med kommunerna. I kontakten med de tre kommuner i länet som deltar i det urbana utvecklingsarbetet,⁵⁸ Borås, Göteborg och Trollhättan har ett särskilt fokus lagts på boendesegregationen och situationen i städernas mest socioekonomiskt utsatta stadsdelar.

Dialog med Borås, Göteborg och Trollhättan

Länsstyrelserna har sedan 2012 arbetat med att samla relevanta aktörer för kunskaps- och erfarenhetsutbyte utifrån situationen i femton av landets mest socioekonomiskt utsatta stadsdelar.⁵⁹ Sex av dess stadsdelar ligger i Västra Götalands län, ett vardera i Borås och Trollhättan samt fyra i Göteborg. Sedan 2012 har forskning bedrivits i anknytning till dessa stadsdelar, med stöd från Boverket och länsstyrelserna. Under 2015 presenterades några av forskningsresultaten på tre nationella kunskapsseminarier i Göteborg, Stockholm och Landskrona. På seminarierna deltog representanter från samtliga utvalda kommuner i landet. Formen på seminarierna var korta presentationer och sedan dialog kring hur forskningen kan omsättas i praktiken. Seminarierna anordnades gemensamt av Boverket, Mistra Urban Futures⁶⁰ och länsstyrelserna i Kronoberg, Skåne, Stockholm och Västra Götaland.⁶¹ Segregationen i kommunerna generellt och situationen specifikt i de utvalda stadsdelarna diskuterades även vid Länsstyrelsens genomförda dialogmöten.

Dialog med övriga kommuner

Segregerade områden finns även i många av de mindre kommunerna, dock inte i samma utsträckning som i storstadsområdena. I tätorterna och städernas så kallade miljonprogramsområden bor många från de grupper som har låga inkomster, är arbetslösa och/eller har försörjningsstöd. Det är oftast i dessa områden som kommunerna har möjlighet att få tillgång till sociala kontrakt för de kommuninvånare som är i behov av sådana.⁶² Samtidigt finns det bostadsområden där majoriteten av invånarna har högre inkomst och högre utbildning. I de flesta

⁵⁷ www.ne.se

⁵⁸ Länsstyrelsens regleringsbrevsuppdrag 49

⁵⁹ Ibid

⁶⁰ Ett center för forskning om hållbar stadsutveckling

⁶¹ Uppdraget ska rapporteras till Regeringskansliet (Näringsdepartementet) 29 februari 2016.

⁶² Sociala kontrakt innebär att kommunen hyr lägenheten av hyresvärden och står som hyresgäst på kontraktet.

kommuner som Länsstyrelsen har besökt finns en medvetenhet om fördelarna med blandade upplåtelseformer och vikten av att skapa gemensamma mötesplatser i kommunen. Inför nya planerade områden arbetar flertalet av länets kommuner utifrån dessa perspektiv och strävar efter att planera för en minskad rumslig segregation.

Regional nivå

Segregationen syns även på mellankommunal och regional nivå då skillnaderna mellan olika kommuner ökar. I vissa kommuner är majoriteten av bostadsformerna småhus och egnahem medan andra kommuner domineras av flerbostadshus. I de flesta kommuner som Länsstyrelsen har besökt finns en medvetenhet även om denna utmaning.



Kommunikationer och infrastruktur

Brist på allmänna kommunikationer

Tre av fyra kommuner i länet bedömer i bostadsmarknadsenkäten 2015 att man har ett underskott på bostäder totalt sett i kommunen.⁶³ På centralorterna i kommunerna är läget ännu mer ansträngt,⁶⁴ medan det i övriga kommundelar (landsbygd och andra orter än centralorten) oftare är balans eller till och med ett överskott på bostäder.⁶⁵ Men för att kunna utnyttja befintligt bostadsbestånd på bästa möjliga sätt i kommunerna krävs tillgång till bra infrastruktur och kommunikationer.

I flera av länets småorter begränsas möjligheterna för att bygga nya bostäder eller använda det befintliga beståndet på bästa sätt av bristen på allmänna kommunikationer. Regionförstoringen når inte dit ut. Förutsättningarna för att leva och verka på landsbygden och staden skiljer sig därmed åt. Flera kommuner i framförallt Skaraborg och Fyrbodal⁶⁶ lyfter i Länsstyrelsens dialogmöten detta som ett problem. Bostäder kan finnas på småorter, men bristen på allmänna kommunikationer gör bostäderna ointressanta. Bostäderna på de här orterna blir därmed ingen verklig resurs i bostadsförsörjningen. Att skapa en attraktiv, men samtidigt resurseffektiv, kollektivtrafik på landsbygden är stor utmaning. Men med bättre möjlighet till pendling med allmänna kommunikationer kan kommunen bli attraktiv för fler. Även de utan tillgång till bil får då lättare att röra sig mellan de olika orterna i kommunen och till andra kommuner för arbete och studier. Det finns kommuner som lyfter fram detta som viktigt ur perspektivet att motverka segregation.⁶⁷

Västra Götalandsregionen lyfter frågan om kollektivtrafik som central för kommunernas planering av bostäder och är medvetna om behovet av allmänna kommunikationer. I det strategiska arbetet med framtida kollektivtrafikplanering anger man att det måste finnas ett underlag för att utöka allmänna kommunikationer i kommunerna. Således är frågan om framtida befolkning och vart bostäderna faktiskt byggs en faktor som blir avgörande för om och hur de allmänna kommunikationerna planeras.

Osäkerhet kring kommande väg- och järnvägsdragningar

En osäkerhetsfaktor, som också försvårar för planeringen av kommande bostadsbebyggelse, är osäkerheter kring kommande väg- och järnvägsdragningar. I Västra Götalands län är det framförallt kommunerna som berörs av Sverigeförhandlingen och dess uppdrag att bland annat ta fram en utbyggnadsstrategi, som lyfter detta.⁶⁸ Innan framtida järnvägsdragning är avgjord

⁶³ I Bostadsmarknadsenkäten 2015 anger 37 av länets 49 kommuner att man totalt sett i kommunen har ett underskott på bostäder.

⁶⁴ 43 kommuner anger att man har ett underskott på bostäder på centralorten.

⁶⁵ 21 kommuner anger att man har balans på bostadsmarknaden utanför centralorten, 9 kommuner anger att man har ett överskott.

⁶⁶ T.ex. Hjo, Tanum och Tidaholm.

⁶⁷ Exempelvis nämner Marks kommun att dess geografiska struktur, med dålig tillgång till kollektivtrafik i vissa delar, som ett bekymmer som försvårar för människor att bo i vissa delar av kommunen.

⁶⁸ T.ex. Bollebygd, Borås och Ulricehamn.

och val av stationslägen gjorts upplever kommunerna det som svårt att planera för nya bostäder.

Tar en affärsmässig allmännytta samhällsansvar?

Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen slogs fast vid senaste översynen av bostadsförsörjningslagen.⁶⁹ De kommunala bostadsaktiebolagen har historiskt och generellt sett ansetts vara ett viktigt instrument när det gäller att genomföra insatser inom bostadsförsörjningsområdet. Vid dialogmötena med länets kommuner har de allmännyttiga bostadsbolagens roll i kommunernas bostadsförsörjning diskuterats.

Skillnader i länet

Länsstyrelsen kan konstatera att kommunernas styrning och användande av sina bostadsbolag skiljer sig mycket till omfattning och innehåll. Det är en mycket stor spännvidd i företagens storlek, från stora bostadsbolag med tusentals lägenheter till små bolag med endast några hundratal lägenheter. Kommunens bostadsbolag verkar på marknader med vitt skilda förutsättningar som även kan variera kraftigt över tid. En del har en liten andel av hyreslägenheterna i sin kommun och är jämförbara eller ibland mindre än privata fastighetsägars andel. Andra kommunala bostadsbolag dominerar helt när det gäller hyreslägenheter i kommunen. Ytterligare en skillnad finns i att många bostadsbolag äger och förvaltar de särskilda boenden som kommunen behöver för äldre, funktionshindrade, etc. Andra kommuner har placerat sådana boenden inom den kommunala förvaltningen.

Samhällsansvar och affärsmässighet

I propositionen till ny lag om allmännyttiga bostadsbolag anförde regeringen att det övergripande allmännyttiga syftet för ett kommunalt bostadsföretag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen.⁷⁰ I detta ska ingå att tillgodose olika bostadsbehov, inte enbart för grupper med särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden. I propositionen anges att i ett kommunalt bostadsföretags allmännyttiga syfte ingår ett samhällsansvar, som bland annat kan handla om socialt ansvarstagande. I den utredning som föregick propositionen angavs att ett affärsmässigt kommunalt bostadsföretag får vidta åtgärder av social karaktär endast om det på viss sikt kan förväntas bli minst lika lönsamt för bolaget att vidta åtgärden som att avstå från den.⁷¹ Regeringen ansåg att åtgärder utifrån socialt ansvarstagande kan stärka företagets varumärke och öka lönsamheten över tid. Sett i ett långsiktigt lönsamhetsperspektiv är ett sådant agerande fullt förenligt med att driva verksamheten enligt affärsmässiga principer. De kommunala bostadsaktiebolagens verksamhet ansågs därmed bli ett företagande med samhällsansvar. Bostadsföretag i privat regi förutsätts ha som mål att driva affärsmässig verksamhet som genererar god avkastning. Generellt sett bör dock samma argumentering också gälla för privata bostadsföretag som för allmännyttiga bostadsaktiebolag ovan. Genom förändringar i lagen om allmännyttiga bostadsbolagen 2011 gavs nya förutsättningar för kommunerna att genomföra sina bostadspolitiska mål och planer.⁷² I och med att kommunala bostadsaktiebolag ska agera på samma affärsmässiga grund som privata bostadsföretag, bör kommunerna

⁶⁹ Proposition 2012/13:178

⁷⁰ Proposition 2009/10:185

⁷¹ SOU 2008:38

⁷² Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

principiellt sett kunna vända sig till såväl privata som allmännyttiga bostadsföretag när man har behov av sociala insatser inom bostadsförsörjningen.

I en aktuell forskningssammanställning med titeln ”*Nyttan med allmännyttan*” framförs att en mängd olika insatser kan sägas falla under epitet samhällsansvar.⁷³ En uppdelning av detta kan göras på olika nivåer. Först i form av åtgärder som ligger nära sociala relationer till hyresgäster, utförda av fastighetskötare inom ramen för den ordinarie bostadsförvaltningen. En andra nivå handlar om insatser som berör verksamheter och projekt som riktar sig till grupper av hyresgäster på bostadsområdet. Exempelvis olika kulturella arrangemang ämnade att öka trivsel och stärka identitet. En tredje nivå berör allmännyttans lagstadgade ansvar att tillgodose olika bostadsbehov. Såväl sett från kvantitet genom nyproduktion, som till kvalitet och till vilka som får bo i bostäderna. Studien visar att samhällsansvaret inte kan begränsas till sociala projekt. Det är lika viktigt för de kommunala bostadsbolagen att arbeta med frågor som rör bostadsförsörjning för ett hållbart samhälle, som att knyta goda sociala relationer till hyresgäster. När man söker definiera bolagens samhällsansvar tycks dock områdesspecifika projekt inom nivå två ligga närmast till. Sådana insatser är vanliga att lyfta fram och man visar på kostnader och lönsamhet för dessa. Länsstyrelsens övergripande bild från dialogmöten men även i det löpande arbetet som rör allmännyttiga bostadsföretag, är att just insatser på nivå två ofta förekommer.

Ägardirektiv

Kommunens styrning av sina allmännyttiga bostadsaktiebolag sker genom ägardirektiv. Länsstyrelsen har under våren 2015 samlat in ägardirektiven till samtliga allmännyttiga bostadsaktiebolag i länet.⁷⁴ En uppgift som uppmärksammas i ägardirektiven är förekomst av avkastningskrav, och hur de i så fall formulerats. Det förekommer att avkastningskrav relateras till det egna kapitalet men det finns andra modeller. Ofta anges krav på en viss procentsats, som lägst runt 3 procent och upp till 10 procent, dock med olika beräkningsunderlag. Anspråk på affärsmässighet kan också uttryckas genom krav på viss soliditet, vid tiden då ägardirektiv beslutas eller att bli uppfyllt på längre sikt. Ibland anges endast att avkastningen ska vara i paritetet med marknadens. Länsstyrelsens bild är att kommunerna genom krav på avkastning har uppmärksammat sina bolag på att jämföra sig med andra bostadsbolag på den lokala marknaden och sträva efter avkastning på jämförbar nivå. I de allmännyttiga bostadsaktiebolagens årsredovisningar uppges föregående räkenskapsårs resultat, avkastning och soliditet. Det är således offentliga uppgifter och kan lätt följas. Vid kommundialoger har framkommit att ovan nämnda resultat och värden ibland följs noga av aktörer, som konkurrerande privata bostadsbolag.

⁷³ Salonen (red) (2015)

⁷⁴ Detta är ett led i Länsstyrelsens uppdrag med regleringsbrev 50

Styrning för en ökad nybyggnation

Vid Länsstyrelsens dialogmöten har det framkommit att ägarna i vissa kommuner har gett det allmännyttiga bostadsbolagen direktiv om en ökad nybyggnation framöver. I Ale är ägardirektiven för Alebyggen formulerade enligt ett mål om 50 bostäder per år och i Skara har Centrubostäder fått direktiv från politiken att bygga nya bostäder i kommunen framöver. I Göteborg har Förvaltnings AB Framtiden fått ett uppdrag att inom tre år nå en nivå om 1 400 färdigställda bostäder per år. Länsstyrelsen upplever att de allmännyttiga bostadsbolagen är en central del av kommunernas bostadsförsörjning. Både genom den bostadssociala samverkan som sker, det bredare samhällsinsatser som görs genom evenemang och aktiviteter i bostadsområden och som fastighetsförvaltare. Det är också viktigt att de allmännyttiga bostadsbolagen framöver är en del av den nybyggnation som behövs i länets kommuner och att kommunerna ser till möjligheten att bolagen används som katalysator för en ökad byggnation.



Erfarenheter från dialogmöten i länets kommuner

Länsstyrelsens övergripande bild från kommundialoger och annan inhämtad kunskap blir att det stora flertalet allmännyttiga kommunala bostadaktiebolag söker ta ett samhällsansvar på sätt som ägarna bestämt i direktiv och i andra dokument som i samarbetsavtal. I det rådande bostadsmarknadsläget med stora underskott av bostäder för många invånare inklusive särskilda grupper, ställs nu det stora flertalet allmännyttiga bostadsaktiebolags kapacitet på sin spets. Företagen har enligt Länsstyrelsens uppfattning hittills varit följsamma. Förutom att utgöra ett bostadsförvaltande företag som syftar att generera en rimlig vinst, har företagen samtidigt sökt hantera ägarnas, kommunernas behov av särskilda insatser. Det förekommer endast undantagsvis att kravet på affärsmässighet nämns som ett motiv att agera på annat sätt. Länsstyrelsen har dock uppmärksammat tecken på att många företag ser en gräns för vad man kan åstadkomma när än större påfrestningar väntas på flertalet av länets bostadsmarknader. Det kan antas att bostadsbolagen i allt högre grad tvingas prioritera mellan att tillgodose kommuninvånare ett varierat bostadsutbud på sätt som ligger i den så kallade svenska allmännyttiga modellen, eller att tvingas gå mot att i allt större grad sörja för bostäder för utsatta grupper med särskilda behov. Med konsekvenser som att det inte kan undvikas att vissa områden eller hus får dåligt anseende i kommunen.

Inträde på bostadsmarknaden för resursvaga grupper

Hemlöshet definieras av Socialstyrelsen enligt 4 kategorier:

1. Akut hemlöshet. En person som är hänvisad till akutboende eller motsvarande
2. Institutions- och kategoriboende. En person som är intagen på kriminalvårdsanstalt, behandlingshem eller stödboende och ska skrivas ut inom tre månader.
3. Långsiktiga boendelösningar. En person som bor i försökslägenhet eller socialt kontrakt eftersom personen inte har tillgång till ordinarie bostadsmarknaden.
4. Eget ordnat kortsiktigt boende. En person som bor tillfälligt hos bekanta, bor i andra hand under kortare period.

Bakgrundsinformation

I den senaste rapporten från *Öppna jämförelser* redovisar Socialstyrelsen att arbetet i landets kommuner med att motverka hemlöshet är mer utvecklat i kommuner med högre invånarantal, bostadsbrist och där det förekommer hemlöshet.⁷⁵ I större städer har rutiner arbetats fram för att förebygga hemlöshet. De mindre kommunerna uppgav att de inte har problem med hemlöshet och att de löser enskilda situationer när det uppkommer. Nästan hälften av kommunerna har en formell samverkan med bostadsbolagen för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.

⁷⁵ Socialstyrelsen (2014)

Höga krav från fastighetsägare försvårar inträdet på bostadsmarknaden

Den ökande obalansen på bostadsmarknaden är en bidragande orsak till att hemlösheten ökat. Framförallt i storstadsområdena. Konkurrensen om bostäderna leder till att bostadsbolagen ställer höga krav på sina hyresgäster. I *”Nyttn med Allmännyttan”* framhålls att det finns flera bolag som inte godkänner barnbidrag, försörjningsstöd, etableringsersättning eller arbetslöshetsersättning som inkomster.⁷⁶ Flera bolag kräver av hyresgästen att 2/3 av inkomsten ska överstiga hyreskostnaden. De högre kraven innebär att fler grupper ställs utanför ordinarie bostadsmarknad och får svårare att på egen hand ta sig in på bostadsmarknaden. Konsekvensen blir att många behöver hjälp från socialtjänstens sociala kontrakt för att få en bostad.

Erfarenheter från dialogmöten med länets allmännyttiga bostadsbolag

Länsstyrelsens övergripande bild från dialogmötena är att de allmännyttiga bostadsbolagen är lyhörda gentemot ägarna och söker genomföra de insatser som behöver ske inom ramen för kommunernas bostadsförsörjningsuppdrag. Emellertid förekommer att socialtjänstens behov inte kan tillfredsställas av kommunens bostadsföretag på grund av de krav som ställs på hyresgäster. Det har även framkommit att som en effekt av en allt hårdare bostadsmarknad får de allmännyttiga bolagen betydande svårigheter att praktiskt genomföra särskilda åtgärder. Tidigare fanns ett antal lediga lägenheter som användes för långsiktiga insatser men också i akuta situationer. Omsättningen i beståndet var också högre vilket gjorde det möjligt att lösa behov av olika slag inom ramen för omsättningen i lägenhetsbeståndet. I en hårdnande bostadsmarknad bedömer de allmännyttiga bostadsbolagen att de inte kan nedprioritera att lösa behov hos invånare som står i bolagens egna köer. Ofta handlar det om att möta hushållsförändringar bland sina egna hyresgäster, som att ungdomar behöver få egna lägenheter eller att ta fram bostäder vid separationer. Det kan ibland uppstå konflikter mellan sådana behov och insatser som begärs av kommunens socialtjänst. På flera håll uppger allmännyttiga bolag att ytterligare ökade krav på att ordna bostadsförsörjning för kommunens särskilda behov riskerar att leda till att enskilda hus eller områden kan få ett rykte om att främst vara avsedda för sociala ändamål. Bolagen söker därför om möjligt undvika koncentration av hyresgäster med sociala behov till enskilda hus eller områden. När insatser förändras byter man således områden och hus där hyresgäster med sociala behov kan få en bostad.

⁷⁶ Salonen (red) (2015)

Vräkningsförebyggande arbete i Västra Götalands län

Länsstyrelsen kan efter genomförda dialogmöten konstatera att det finns någon form av vräkningsförebyggande arbete i samtliga 49 kommuner. I en del kommuner arbetar socialtjänst och bostadsbolaget gemensamt för att stödja och hjälpa hyresgästen. En del bostadsbolag har uppsökande verksamhet genom bovärdar eller liknade och gör hembesök när hyresgästen missat att betala hyran.

Många av bostadsbolagen ger tidiga signaler till socialtjänsten i samband med försenade hyror och störningar. Meddelande sker dels med stöd av hyreslagen och socialtjänstlagen och dels genom andra sätt man har kommit överens om. Det är angeläget att hitta en bra lösning med för hyresgästen och undvika skulder och snabb skuldökning. Det skiljer sig åt mellan bostadsbolagen när det gäller avbetalningsplaner för uppkomna hyresskulder. En del bolag tar själva hand om avbetalningsplanen medan en del hänvisar till ett inkassobolag. I flera fall måste socialtjänsten bevilja försörjningsstöd till hyreskulden för att hyresgästen ska få bo kvar.

Kommunernas arbete med bostadsförsörjning

Flertalet kommuner i Västra Götalands län har ett strukturerat arbetssätt internt för att stödja utsatta grupper. Några har tydligt lyft fram behoven i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen. Till exempel Göteborg, som har tagit fram en särskild strategi för arbetet med hemlöshet inom ramen för sina riktlinjer för bostadsförsörjningen. Uddevalla gör en kartläggning över hemlöshet i kommunen vartannat år för att få bättre kunskap om vilka insatser som behövs.

De flesta kommunerna har byggt upp ett samarbete med det kommunala bostadsbolaget (både allmännyttiga bostadsaktiebolag och bostadsstiftelser). I många fall med skriftliga samarbetsavtal men det förekommer kommuner med mer informell samverkan. Samarbetet mellan bostadsbolag och kommunen sker på olika nivåer. Ansvariga chefer träffas några gånger per år medan kommunernas tjänstepersoner möter bostadsbolagens bovärdar när behov uppstår. I vissa kommuner förekommer liknande samverkan med privata hyresvärdar, men oftast saknas privata hyresvärdar i arbetet med resursvaga och hemlösa personer.

I de flesta kommunerna arbetar man sociala kontrakt för de mest utsatta grupperna och i vissa kommuner förekommer även borgen och hyresgarantier. De flesta kommunerna upplever att behoven av de sociala kontrakten ökar beroende på ökade krav från hyresvärdarna. I årets bostadsmarknadsenkät uppger 19 kommuner att man har en överenskommelse med de kommunala bostadsbolagen om att sänka kraven på de bostadssökande eller att godkänna försörjningsstöd som inkomst. Motsvarande överenskommelser med privata fastighetsägare finns i 11 kommuner.⁷⁷

Ett exempel på hur ungdomar får en möjlighet att komma in på bostadsmarknaden finns i Götene kommun där det allmännyttiga bostadsbolaget har rabatterade hyror till ungdomar under några år.

⁷⁷ Bostadsmarknadsenkäten 2015

Bostad först

I arbetet med hemlöshet och missbruksproblematik använder sig vissa kommuner i Västra Götalands län av Bostad Först. Utgångspunkten för metoden Bostad Först är att den som saknar bostad i förstahand behöver ha en bostad för att kunna ta itu med övriga problem. I praktiken innebär det att personer som lever i hemlöshet eller med missbruksproblematik ska erbjudas en bostad först utan att den villkoras med behandling eller andra krav. I stället erbjuds personen frivilligt stöd i den egna bostaden.



Marknaden finns i storstäderna men behovet att bygga finns överallt

Under Länsstyrelsen dialogmöten har det i flertalet kommuner framkommit att det är svårt att få aktörer att vilja bygga. Marknaden för nybyggnation är koncentrerad till kommunerna i och runt tillväxtområdena.

Påbörjande 2014

I Västra Götaland påbörjades omkring 4 500 bostäder 2014. Drygt 70 procent av dessa påbörjades i storstadsområdet. De senare åren har produktionen av flerbostadshus ökat, föregående år till 75 procent av den totala produktionen. Nära 80 procent av bostäderna i flerbostadshus startade i storstadsområdet. Under 2014 byggde de allmännyttiga bostadsföretagen i länet omkring 800 nya hyreslägenheter. Knappt hälften av dessa producerades i sju av storgöteborgs kommuner.⁷⁸ Större projekt färdigställdes i tre större städer.⁷⁹ I sju kommuner i länet utanför storgöteborg byggdes sju projekt med sammanlagt nästan 150 lägenheter.⁸⁰ I fem kommuner förekom små projekt med färre än tio bostäder.⁸¹

Förväntat bostadsbyggande 2015 och 2016

Länsstyrelsen har i 2015 års Bostadsmarknadsanalys konstaterat att kommunerna förväntar ett påbörjande av totalt 7 000 nya bostäder 2015 och uppåt 8 500 nästkommande år. Den sedan flera år starka koncentrationen av bostadsbyggandet till storstadsområdet synes bestå båda åren. Så mycket som 70 procent komma att påbörjas i storstadsområdet 2015, respektive cirka 80 procent 2016.

När det gäller byggandet av flerbostadshus är fördelningen mellan storstadsområdet och övriga länet 60/40 procent sett över både 2015 och 2016. I storstadsområdet planeras detta byggande öka väsentligt, från cirka 3 500 år 2015 till nära 5 000 år 2016. Utanför storstadsområdet är flerbostadsbyggandet jämnt fördelat över de två åren. Av analysen framgår att upplåtelseformen bostadsrätt överväger något i flerbostadshusproduktionen, drygt 50 procent under båda åren.

Bostadsrättsbyggandet är starkt koncentrerat till storstadsområdet, med 70 till 80 procent. I länsdelarna Fyrbodal och Borås kan omkring 300-400 bostadsrättslägenheter startas, eller med en grov bedömning dryga tiotalet projekt per år i vardera regionen. I Skaraborgsområdet tycks bara två-tre projekt bli aktuella dessa år, med sammanlagt endast omkring 120 lägenheter.⁸²

Hyresrättsbyggandet har ökat med 5-10 procent de senaste åren. År 2014 färdigställdes omkring 1 800 hyresbostäder (ej medräknat ombyggnation). Det finns en förhoppning i stora delar av länet om ytterligare ökning av hyresbostäder, till 2 400 år 2015 respektive 3 300 år 2016. Omkring 60 procent av denna flerbostadshusproduktion förväntas ske i storstadsområdet. Sett över båda åren väntas omkring tusentalet hyresbostäder i Skaraborg, respektive cirka 500 i vardera Fyrbodal och Borås.

⁷⁸ Ale, Göteborg, Härryda, Lilla Edet, Partille, Tjörn, Öckerö.

⁷⁹ Borås, Skövde och Uddevalla.

⁸⁰ Antal lägenheter i dessa sju projekt varierade mellan 12 till 32 bostäder.

⁸¹ SCB 2015- 10- 13

⁸² Länsstyrelsens Bostadsmarknadsanalys (2015)

Särskilt om väntat hyresrättsbyggande i länet 2015

De allmännyttiga bostadsbolagen i 30 kommuner väntas stå för sammanlagt något mer än 70 procent av länets totalt 2 400 förväntade byggstartar 2015. Knappt 1 000 lägenheter beräknas bli påbörjade i nio kommuner i Göteborgsområdet. I länets tre övriga regioncentra har allmännyttan projekt med sammanlagt 330 lägenheter. I två kommuner med stark bostadsmarknad förväntas omkring 125 lägenheter starta. Övriga knappa 300 allmännyttiga hyreslägenheter återfinns i 16 kommuner med ungefär lika många projekt. Med från tioalet upp till omkring femtio lägenheter i vardera av projekten.

Privata byggherrar i sex kommuner i storstadsområdet väntas starta dryga tioalet projekt, med omkring 400 lägenheter. I tioalet kommuner i övriga länet återfinns 10 - 12 projekt med omkring 270 hyreslägenheter. I hela 30 av länets 49 kommuner väntas inga privata hyresrättsprojekt.⁸³

Småhusbyggandet i länet

Länsstyrelsen konstaterade i bostadsmarknadsanalysen 2015 att småhusbyggandet förväntas ta ny fart, efter några år med mycket lågt byggande. Kommunernas bedömning är att det i bästa fall kan påbörjas uppemot 1 700 småhus vardera 2015 och 2016. Majoriteten eller omkring 1 300 egnahem, därutöver småhus med upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt. Hyresrätter avser ofta gruppbestäder för särskilda behov. Bostadsrätter i småhusform har minskat väsentligt i omfattning sett från 2000-talet och framåt, och är lika marknadskänsligt som angetts ovan för flerbostadshus. Detta är aktuellt i storstadsområdet samt som enstaka projekt i några kommuner i länet med relativt stark bostadsmarknad.

Statliga kreditgarantier

På regeringens uppdrag har Boverket under 2015 genomfört en kampanj över landet för att informera om kreditgarantier som erbjuds finansierare för att underlätta bostadsbyggandet. Vid ett möte i Göteborg våren 2015 presenterade Boverket aktuell information och senaste regeländringarna. Där deltog representanter för några banker i länet, ett antal byggherrar samt Länsstyrelsen. Vid dialogen ansåg både finansierare och byggherrar att de statliga kreditgarantierna inte fyllde någon funktion för deras del. Statens risktagande var för lågt, när det gäller marknadsvärderingar och belåningsgrader. Avgifterna ansågs för höga i dagens ränteläge. Länsstyrelsen har vid flertalet kommunbesök sommaren 2015 lyft fram den statliga kreditgarantin som en möjlighet för att underlätta finansieringen av nya bostadsprojekt. Erfarenheterna från samtalen med kommunerna är att man inte ser att nuvarande villkor kan bidra till en bättre finansiering. Långgivare måste i vilket fall beakta risken för en låntagare.

Utan avgörande förändringar i spelregler för bostadsbyggandet, bedömer Länsstyrelsen att den beskrivna bilden och utvecklingen för åren 2015 och 2016 kommer att fortsätta under närmast kommande år. Bostadsbyggandet generellt sett kan komma att öka, men från mycket låga nivåer som förekommit särskilt runt åren 2009/2010 med finanskris. Risktagandet för nya bostäder är lågt från finansierares sida. Bedömningar av marknadsvärden för såväl småhus som flerbostadshus är låga i stora delar av länet jämfört med produktionskostnaderna. Det kan gälla även inom tillväxtområden där så kallade C-områden medför svårigheter att få fram en

⁸³ Ibid.

godtagbar finansiering som ger rimliga boendekostnader. Den ekonomiska avkastningen för exploatörer är inte tillräcklig för att motivera vågspelet med att inte få nyproduktionen såld eller uthyrd.

Erfarenheter från dialogmöten med länets kommuner

Vid dialogmöten har kommunföreträdare uppgett att man reellt sett har små möjligheter att påverka den faktiska byggtakten. Även i lägen med som man uttrycker ett klart definierat bostadsbehov och en god planberedskap med färdiga byggrätter. Dåliga marknadsförutsättningar och en i realiteten marknadsstyrd bostadsproduktion innebär att det i slutänden är byggherrarnas bedömningar och vilja till risktagande som styr utbyggnadstakten. Det finns en påtaglig risk för att kommunernas färdiga planer inte kommer till utnyttjande på sätt som kommunerna önskat och räknat med. En allvarlig konsekvens av uppdämt bostadsbyggande är att möjligheterna till omflyttning inom bostadsbeståndet hindras eller försenas då potentiella flyttkedjor som skulle uppstå från nyproduktion inte kommer till stånd. Möjligheter som för en del hushåll kan vara lösningen till att få sitt bostadsbehov tillgodosett. Länsstyrelsen kan se ett behov av att aktörer inom bostadsbyggandet söker utveckla och bredda sitt utbud av bostäder, i syfte att bli mindre konjunkturkänsliga. Det har förekommit att projekt planerade som bostadsrätter har omdestinerats till projekt för uthyrning. En förändring som i enskilda fall kan gynna hushåll som inte har möjlighet egen kapitalinsats.



Käll- och litteraturförteckning

Enkätundersökning

Bostadsmarknadsenkäten 2015 och tidigare

Lagtext

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Plan och bygglagen (2010:900)

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Socialtjänstlagen (2001:453)

Regeringstryck m.m.

Lagrådsremiss, *Ett gemensamt ansvar för mottagande av nyanlända* 2015

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

Proposition 2009/10:185 *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler*

SOU 2008:38 *EU, Allmännyttan och hyrorna*

Uppdrag nr. 48, 49 och 50 i *Regleringsbrev till Länsstyrelserna 2015*

Rapporter, riktlinjer för bostadsförsörjningen m.m.

Boverket, *Behov av bostadsbyggande. Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025* 2015

Boverket, *Kommunernas Planberedskap* 2012

Länsstyrelsen Västra Götalands län *Bostadsmarknadsanalys* 2015

Länsstyrelsen Västra Götalands län, *Obebyggda byggrätter – viss ickeianspråktagen mark för bostadsändamål i Tio kommuner i Västra Götaland*, 2014

SABO *Nyttan med Allmännyttan* (red Tapio Salonen) 2015

Socialstyrelsen, *Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden – Öppna jämförelser* 2011 och 2014

Internet

Boverket, www.boverket.se

Kronofogdemyndigheten, www.kronofogden.se

Migrationsverket, www.migrationsverket.se

Nationalencyklopedin, www.ne.se

Statistiska Centralbyrån, www.scb.se

Tillväxtanalys, www.tillvaxtanalys.se

Västra Götalandsregionens statistikdatabas, www.vgregion.se

www.ale.se

www.alingsas.se

www.bollebygd.se

www.goteborg.se

www.herrljunga.se

www.harryda.se

www.kungälv.se

www.lerum.se

www.lillaedet.se

www.mark.se

www.molndal.se

www.orust.se

www.partille.se

www.stenungsund.se

www.tjorn.se

www.vargarda.se

www.ockero.se

www.tanum.se

www.dalsed.se

www.bengtsfors.se

www.stromstad.se

www.tranemo.se

www.svenljunga.se

www.boras.se

www.ulricehamn.se

www.sotenas.se

www.munkedal.se
www.fargelanda.se
www.grastorp.se
www.mellerud.se
www.lysekil.se
www.uddevalla.se
www.vanersborg.se
www.trollhattan.se
www.essunga.se
www.vara.se
www.gotene.se
www.lidkoping.se
www.karlsborg.se
www.gullspang.se
www.tibro.se
www.toreboda.se
www.mariestad.se
www.skara.se
www.skovde.se
www.hjo.se
www.tidaholm.se
www.falkoping.se
www.amal.se

Bilagor

Beräkningsunderlag

Kommunblad

Regleringsbrev 49 och 50

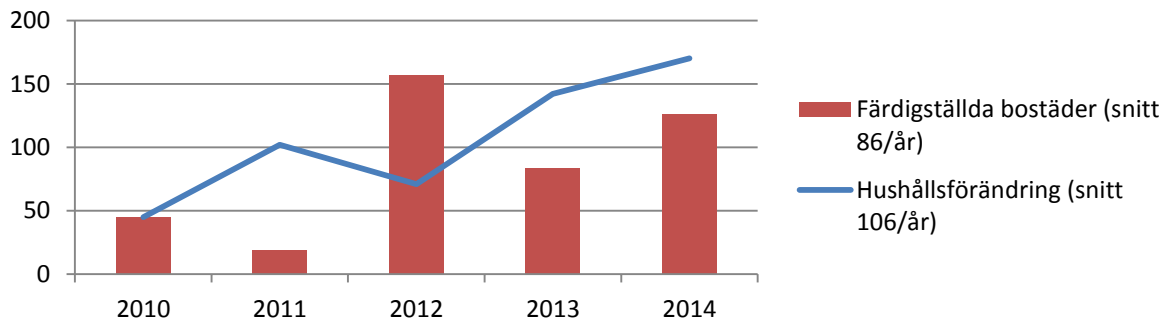
Förteckning över FA-regioner

Beräkningsunderlag

FA	Kommun	Prognosticerad befolkning 2015	Prognosticerad befolkning 2025	Antal personer per hushåll	Prognosticerat antal hushåll 2015	Prognosticerat antal hushåll 2025	Hushållsförändring	Bostadsreserv	Byggbehov 2016 -2025	Per år
Göteborg	Ale	28 755	31 467	2,45	11 737	12 844	1 107	77	1 184	118
Göteborg	Alingsås	39 559	42 776	2,28	17 350	18 761	1 411	113	1 524	152
Göteborg	Bollebygd	8 779	9 837	2,46	3 569	3 999	430	24	454	45
Göteborg	Göteborg	549 270	630 766	2,14	256 668	294 750	38 082	1 769	39 851	3 985
Göteborg	Herrljunga	9 446	10 022	2,27	4 161	4 415	254	26	280	28
Göteborg	Härryda	36 735	41 270	2,60	14 129	15 873	1 744	95	1 839	184
Göteborg	Kungälv	42 736	46 120	2,37	18 032	19 460	1 428	117	1 545	154
Göteborg	Lerum	40 153	43 671	2,59	15 503	16 861	1 358	101	1 459	146
Göteborg	Lilla Edet	13 181	14 213	2,24	5 884	6 345	461	38	499	50
Göteborg	Mark	34 106	35 918	2,30	14 829	15 617	788	94	882	88
Göteborg	Mölnadal	63 920	71 923	2,35	27 200	30 606	3 406	184	3 589	359
Göteborg	Orust	15 150	15 696	2,19	6 918	7 167	249	43	292	29
Göteborg	Partille	37 013	41 326	2,48	14 925	16 664	1 739	100	1 839	184
Göteborg	Stenungsund	25 536	27 522	2,39	10 685	11 515	831	69	900	90
Göteborg	Tjörn	15 288	16 339	2,33	6 561	7 012	451	42	493	49
Göteborg	Vårgårda	11 187	11 954	2,36	4 740	5 065	325	30	355	36
Göteborg	Öckerö	12 746	13 551	2,63	4 846	5 152	306	31	337	34
		983 560	1 104 371		437 737	492 107	54 370	2 953	57 323	5 732
Västlandet	Tanum	12 432	13 207	2,17	5 729	6 086	357	37	394	39
Västlandet	Dals-Ed	4 782	4 803	2,11	2 266	2 276	10	14	24	2
Västlandet	Bengtstors	9 572	9 548	2,04	4 692	4 680	-12	28	16	2
Västlandet	Strömstad	12 812	14 261	2,21	5 797	6 453	656	39	694	69
		39 598	41 819		18 485	19 496	1 011	117	1 128	113
Borås	Tranemo	11 732	12 384	2,31	5 079	5 361	282	32	314	31
Borås	Svenljunga	10 432	10 686	2,25	4 636	4 749	113	28	141	14
Borås	Borås	107 876	118 713	2,21	48 813	53 716	4 904	322	5 226	523
Borås	Ulricehamn	23 450	25 177	2,26	10 376	11 140	764	67	831	83
		153 490	166 960		68 904	74 967	6 063	450	6 513	651
Trollhättan-Vänersborg	Sotenäs	8 972	9 197	2,05	4 377	4 486	110	27	137	14
Trollhättan-Vänersborg	Munkedal	10 264	10 260	2,18	4 708	4 706	-2	28	26	3
Trollhättan-Vänersborg	Färgelanda	6 514	6 493	2,18	2 988	2 978	-10	18	8	1
Trollhättan-Vänersborg	Grästorp	5 668	5 926	2,23	2 542	2 657	116	16	132	13
Trollhättan-Vänersborg	Mellerud	8 960	8 967	2,08	4 308	4 311	3	26	29	3
Trollhättan-Vänersborg	Lysekil	14 384	14 805	2,10	6 850	7 050	200	42	243	24
Trollhättan-Vänersborg	Uddevalla	53 926	58 314	2,17	24 851	26 873	2 022	161	2 183	218
Trollhättan-Vänersborg	Vänersborg	38 151	41 001	2,19	17 421	18 722	1 301	112	1 414	141
Trollhättan-Vänersborg	Trollhättan	57 337	61 624	2,21	25 944	27 884	1 940	167	2 107	211
		204 176	216 587		93 987	99 669	5 681	598	6 279	628
Lidköping-Götene	Essunga	5 575	5 666	2,25	2 478	2 518	40	15	56	6
Lidköping-Götene	Vara	15 665	15 791	2,19	7 153	7 211	58	43	101	10
Lidköping-Götene	Götene	13 147	13 265	2,28	5 766	5 818	52	35	87	9
Lidköping-Götene	Lidköping	38 957	40 582	2,19	17 789	18 531	742	111	853	85
		73 344	75 304		33 186	34 077	892	204	1 096	110
Skövde-Skara	Karlsborg	6 839	7 250	2,05	3 336	3 537	200	21	222	22
Skövde-Skara	Gullspång	5 277	5 490	2,05	2 574	2 678	104	16	120	12
Skövde-Skara	Tibro	10 935	11 600	2,19	4 993	5 297	304	32	335	34
Skövde-Skara	Töreboda	9 131	9 650	2,13	4 287	4 531	244	27	271	27

Skövde-Skara	Mariestad	24 002	24 713	2,12	11 322	11 657	335	70	405	41
Skövde-Skara	Skara	18 891	20 122	2,2	8 587	9 146	560	55	614	61
Skövde-Skara	Skövde	53 509	58 109	2,14	25 004	27 154	2 150	163	2 312	231
Skövde-Skara	Hjo	8 933	9 508	2,15	4 155	4 422	267	27	294	29
Skövde-Skara	Tidaholm	12 675	13 382	2,17	5 841	6 167	326	37	363	36
Skövde-Skara	Falköping	32 349	34 429	2,21	14 638	15 579	941	93	1 035	103
		182 541	194 253		84 736	90 167	5 431	541	5 972	597
Karlstad	Ämål	12 352	12 349	2,06	5996	5995	-1	36	35	3
Totalt		1 649 061	1 811 643		743032	816478	73446	4899	78 345	7 835

Ale



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,45.

Bostadsbestånd 2014 (SCB)

11 905

Befolkning 2015 (SCB)

28 435

Tillväxtnål enligt vision

1,5 % / år

Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet Underskott	På centralorten/ i innerstan Underskott	I kommunens övriga delar Underskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden? Underskott	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden? Underskott	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år? Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre? Underskott		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende? Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet? Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser. Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst. Bostad först. Skyddat boende för personer med missbruk		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast? 2012
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren? Hyresrätter 1,2,3,4,5 rk, bostadsrätter 2,3,4, rk, äganderätter 4,5 rk		

Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*

181

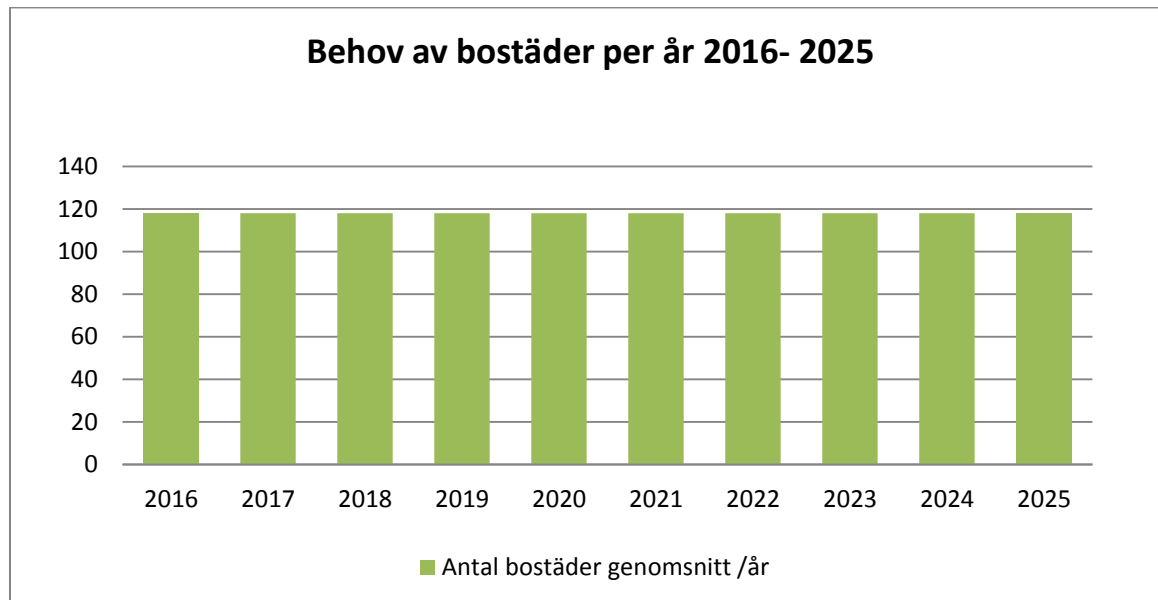
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)

Antal vräkningar (KFM)

2011: 3, 2012:2, 2013:3, 2014:5

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
3	25	16	8
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
61	31		97



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 1 184 totalt och är utlagt som genomsnitt 118 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2007: Bostäder i nya områden: 1 625 - 2 295. Bostäder i redan planlagda områden: 900

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2012: Redovisar en möjlig utbyggnadsvolym på 1 379 bostäder 2012- 2016

Markpolitiskt program 2009: Kommunen ska genom aktiva förvärv garantera behovet av mark för bostäder.

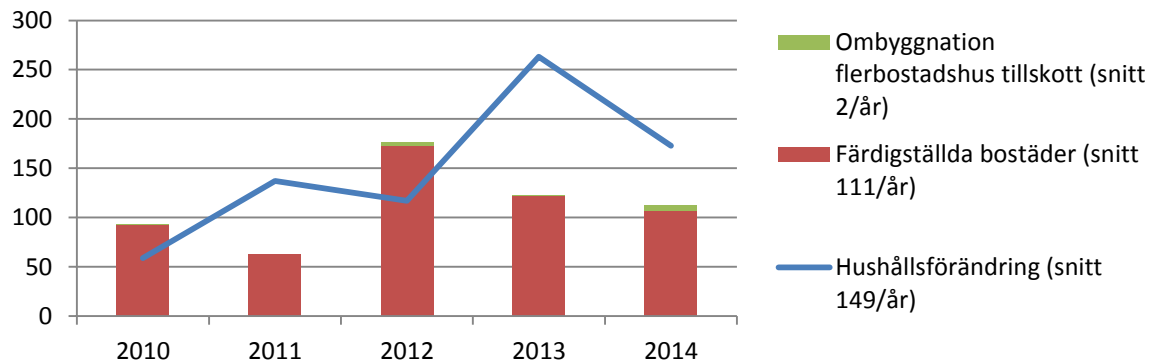
Ägardirektiv 2015: AB Alebyggen ska producera minst 50 nya lägenheter per år mätt över en flerårsperiod

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 560

Länsstyrelsens reflektioner:

- Kommunen har i genomsnitt byggt 86 nya bostäder per år den senaste femårsperioden. Bedömningen att det behöver byggas 118 bostäder i genomsnitt per år kommer sannolikt att uppnås då kommunen har 560 bostäder i detaljplaner som varit på samråd (ej antagna).
- Kommunen har en god beredskap i form av översiktsplan, riktlinjer för bostadsförsörjningen, markpolitiskt program samt det kommunala bostadsbolagets ägardirektiv som grund för en fortsatt nybyggnation.
- Kommunen äger en del mark men inga stora volymer. För att öka nybyggnationen försöker kommunen att göra strategiska markförvärv. Vidare finns det ett politiskt uppdrag att bostadsproduktionen ska ske på såväl privat som kommunal mark.

Alingsås



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,28.

Bostadsbestånd 2014 (SCB)

17 954

Befolkning 2015 (SCB)

39 284

Tillväxtnål enligt vision

42 000 invånare 2019

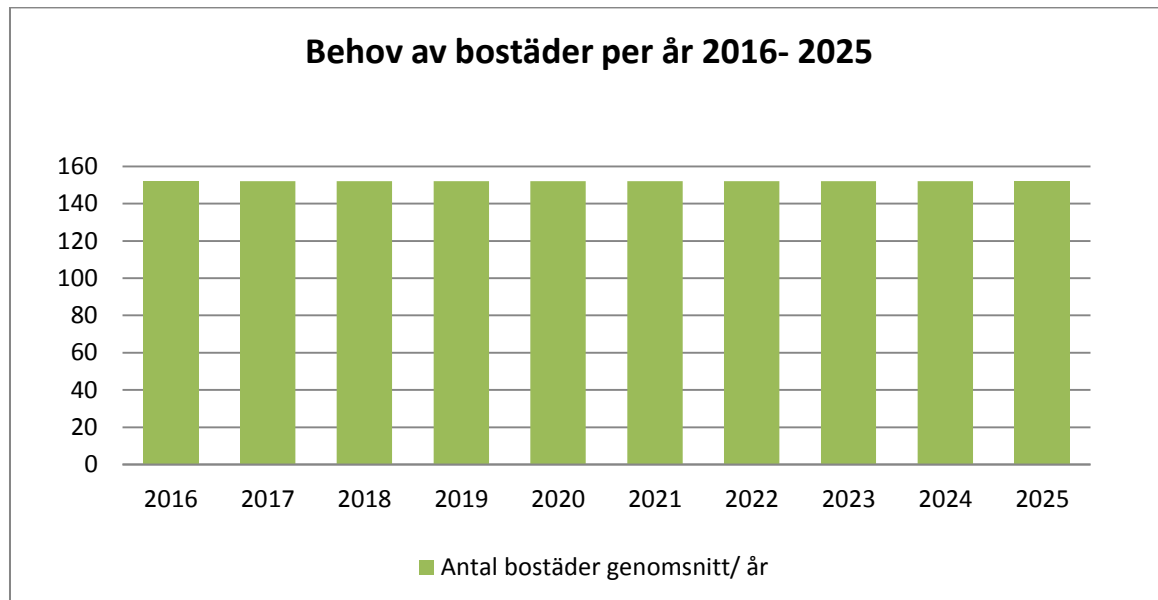
Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Balans
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Underskott		Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Hyresgarantier Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser.		2011
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 1,2,3,4,5 rk, bostadsrätter 1,2,3,4,5 rk, äganderätter 3,4,5 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
107		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011: 8, 2012:9, 2013:9, 2014:6		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
80	50	3	5
Mottagande 2014		Mottagande 2015 t o m september	Asylsökande i kommunen t o m september 2015
129		112	352



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 1 524 totalt och är utlagt som genomsnitt 152 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 1998: Mål om 250 bostäder per år. Ny ÖP under framtagande

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2011: Mål om 1 500 nya bostäder 2010-2019

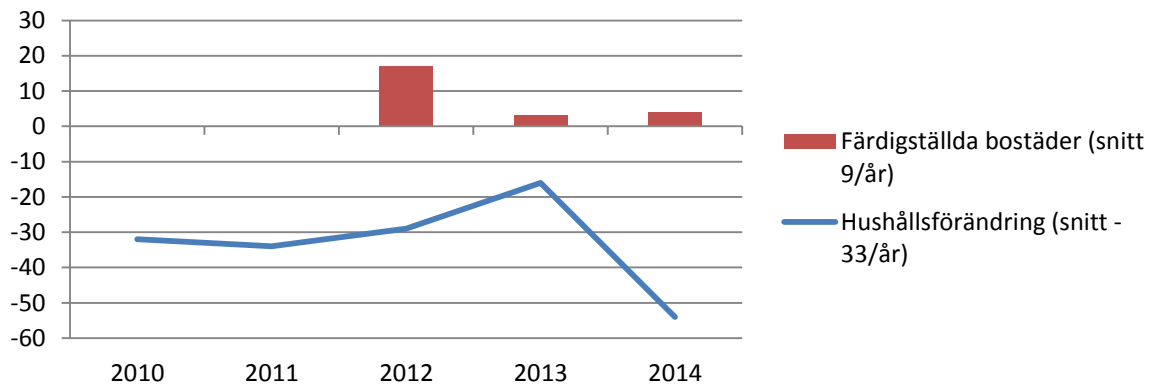
Ägardirektiv 2015: Bostadsproduktionen ska vara störst i staden Alingsås och bör över en flerårsperiod genomsnittligt inte överstiga 50 lägenheter per år.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 614

Länsstyrelsens reflektioner

- Kommunen har, medräknat tillskott genom ombyggnation, i genomsnitt byggt 113 nya bostäder per år den senaste femårsperioden. Bedömningen att det behöver byggas 152 bostäder i genomsnitt per år kommer sannolikt att uppnås då kommunen har 614 bostäder i detaljplaner som varit på samråd (ej antagna). Ytterligare finns det 600 bostäder i lagakraftvunna planer som ännu inte har bebyggts.
- Kommunens översiktsplan är äldre och en ny översiktsplan är under framtagande. Kommunen har riktlinjer för bostadsförsörjningen antagna föregående mandatperiod (2011) men de ska uppdateras efter beslut i Ks.
- Kommunen har nyss slagit ihop verksamheterna för planering och exploatering. Detta upplevs som gynnsamt för en effektiv planeringsverksamhet. Kommunens planeringsmässiga förutsättningar bedöms som goda men översiktsplanen och riktlinjerna för bostadsförsörjningen måste aktualiseras och revideras utefter dagens behov i kommunen för att kunna utgöra en tillgänglig del av kommunens bostadsförsörjning och beredskap.

Bengtsfors



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* antal hushåll är beräknade genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,04.

Bostadsbestånd 2014 (SCB)

5 136

Befolkning 2015 (SCB)

9 587

Tillväxtmål enligt ÖP

2030 har förhoppningsvis den negativa befolkningsutvecklingen vänt

Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Balans	Underskott	Överskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Balans	Balans	Balans
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Balans		Balans
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Överenskommelse med privata fastighetsägare att de ska sänka kraven på de bostadssökande t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst.		2013 (i ÖP)
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter: 2,3 rk		

Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*

7

* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)

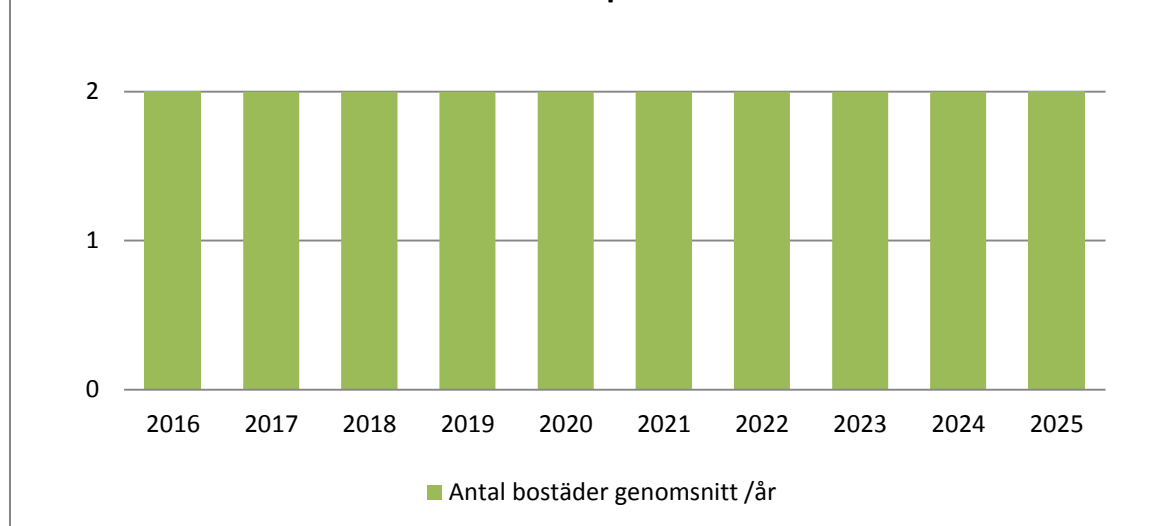
Antal vräkningar (KFM)

2011: 2, 2012: 1, 2013: 1, 2014:

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
30	20	8	14
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m sept		Asylsökande i kommunen 2015 t o m sept
101	124		277

Behov av bostäder per år 2016- 2025



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 16 totalt och är utlagt som genomsnitt 2 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2013: En viktig målsättning är att behålla och helst öka befolkningsunderlaget i kommunen

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2013: Eftersträva förtätning i befintliga samhällen eller andra attraktiva områden med närhet till samhällsservice

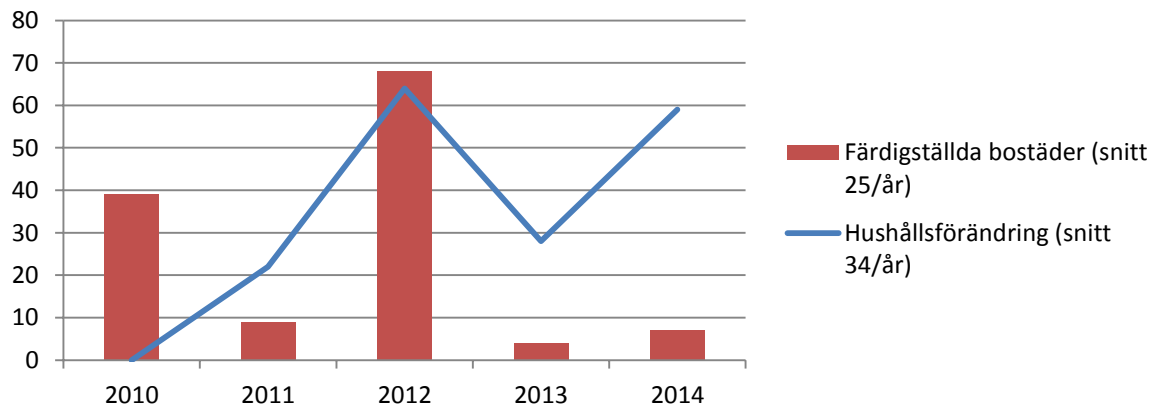
Ägardirektiv 2011: För att främja tillväxt och utveckling i kommunen ska bolaget bevaka bostadsmarknaden och inom ramen för vad som är långsiktigt affärsmässigt planera för och genomföra byggnation av nya attraktiva bostäder.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 36

Länsstyrelsens reflektioner

- Kommunen har i genomsnitt färdigställt 9 nya bostäder per år den senaste femårsperioden. Bedömningen, att det behöver byggas 2 bostäder i genomsnitt per år, bör klaras, då det är lägre än det genomsnittliga färdigställandet av bostäder de senaste fem åren.
- Kommunen har både en aktuell översiktsplan och aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen. Tillsammans med de 36 bostäder som finns i detaljplaner där samråd har genomförts bedöms kommunens planeringsmässiga förutsättningar vara goda.

Bollebygd



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,46.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

3 557

Befolkning 2015 (SCB):

8 648

Tillväxtmål enligt vision

Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Balans
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Balans		Balans
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Inga metoder		Riktlinjer saknas
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 1,2,3,4,5 rk, bostadsrätter 1,2,3,4,5 rk, äganderätter 4,5 rk		

Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*

6

* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)

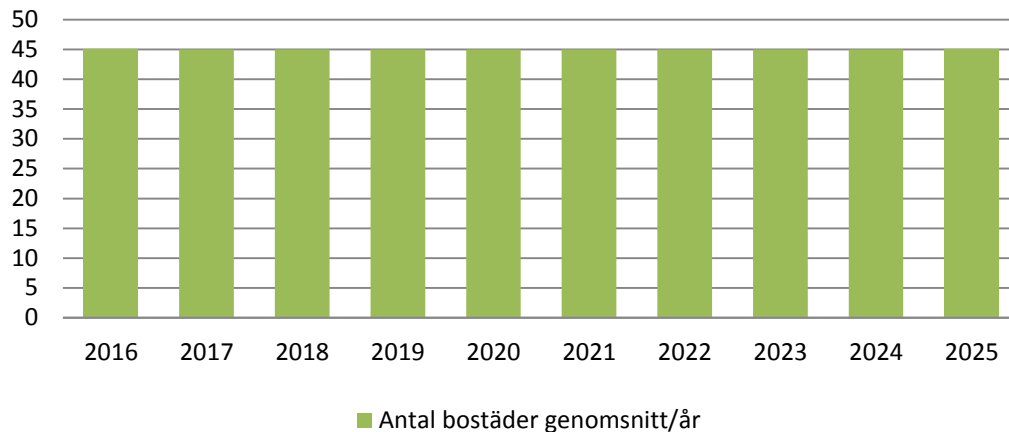
Antal vräkningar (KFM)

2011: 1, 2012:1, 2013:1, 2014:2

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
25	25	10	
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
13	7		18

Behov av bostäder per år 2016- 2025



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 454 totalt och är utlagt som genomsnitt 45 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2002: 40 bostäder per år för att nå översiktsplanens befolkningsmål. Ny ÖP under framtagande

Riktlinjer för bostadsförsörjningen: Riktlinjer saknas

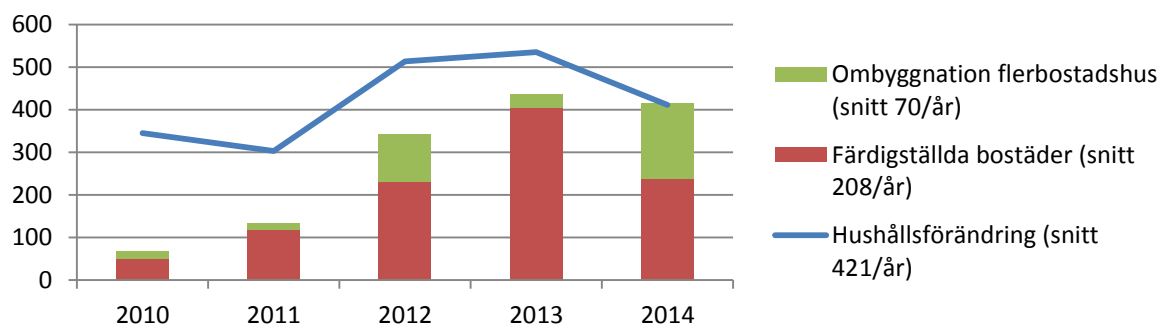
Ägardirektiv: Stiftelsen Bollebygd Hyresbostäder är en stiftelse och har därför inga ägardirektiv

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 60

Länsstyrelsens reflektioner

- Kommunen har i genomsnitt byggt 25 bostäder per år den senaste femårsperioden. Det finns 60 bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej antagna). Kommunen har flera bostadsplaner på gång och under 2015 förväntas ca 130 bostäder att byggas. De planeringsmässiga förutsättningarna bedöms som relativt goda men en förutsättning för att möta det behov av bostäder som finns är att det finns en aktuell översiktsplan och antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. Dessa måste aktualiseras för att kommunen ska kunna intensifiera detaljplanearbete och bostadsbyggnationen framöver.
- Placeringen av Götalandsbanan och utvecklingen i Sverigeförhandlingen blir central för kommunens framtida bostadsplanering. Kommunen äger en del mark och arbetar aktivt för att göra strategiska inköp av mark som är lämplig för bostadsbyggnation.

Borås



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,21.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

51 512

Befolkning 2015 (SCB):

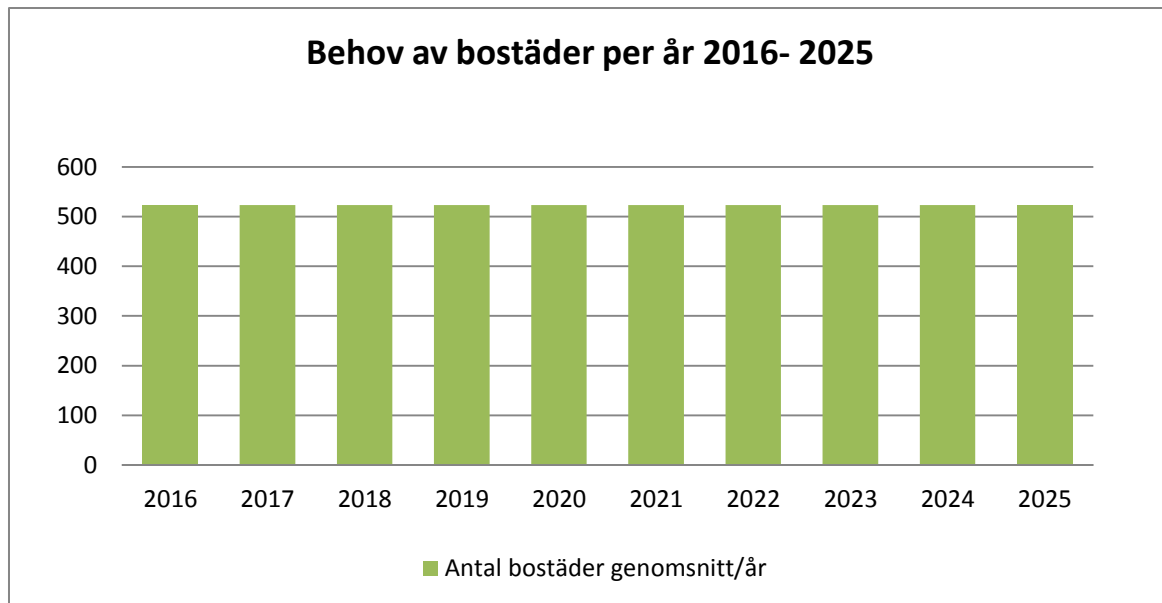
107 395

Tillväxtmål enligt vision

Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Överskott		Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser. Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst. Bostad först.		2013
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 1,2,3,4,5 rk, bostadsrätter 1,2,3,4,5 rk, äganderätter 4,5 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
383		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011: 27, 2012:27, 2013:31, 2014:26		
Överenskommelse nyanlända 2015		
Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl
230	30	39
Mottagande 2014		PUT
436		45
	Mottagande 2015 t o m september	Asylsökande i kommunen t o m september 2015
	454	1 469



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 5 226 totalt och är utlagt som genomsnitt 523 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2006: I en utredning gjord av Temaplan AB (2003) bedöms det årliga bostadsbyggnadsbehovet vara 100-150 bostäder fram till år 2010.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2013: I handlingsplanen som är kopplad till bostadsbyggnadsprogrammet finns det planer för ca 4 700 bostäder 2015- 2019. **Markberedskap** Genom att äga och anvisa mark kan kommunen påverka val av byggherrar och bostadsinnehåll. Kommunens markinnehav behöver kontinuerligt kompletteras för att möta framtida behov. Det bidrar till en strategiskt lämplig bostadsutveckling. Kommunens mark anvisas till byggherrar eller förmedlas till enskilda via kommunens tomtkö.

Riktlinje:

Kommunen ska vara aktiv på fastighetsmarknaden. Genom markinnehav och markanvisning bidrar kommunen till att möta efterfrågan på mark för bostadsbyggande.

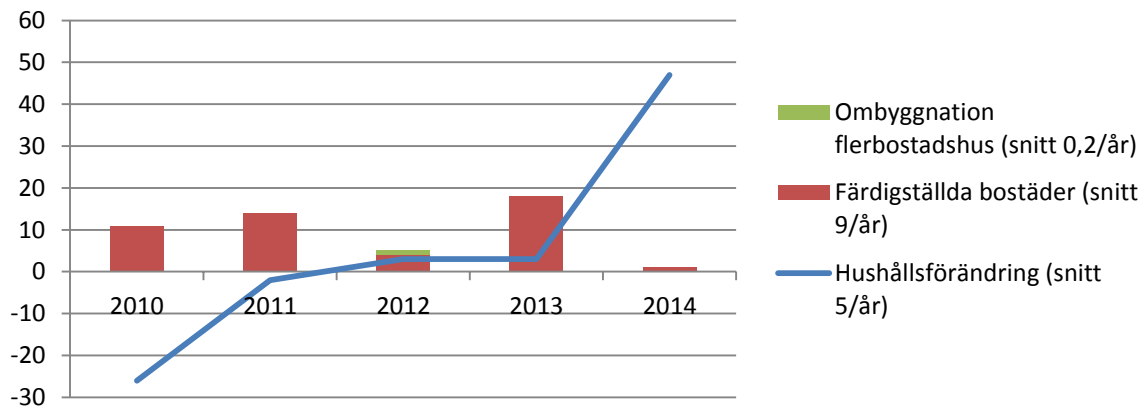
Ägardirektiv: Kommunen har fem stycken allmännyttiga bostadsbolag. AB Bostäder är det största och ska enligt ägardirektiv bland annat tillgodose att hyresbostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och medverka till att det finns bostäder för utsatta och svaga grupper.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 337

Länsstyrelsens reflektioner

- Tillsammans med tillskott genom ombyggnation har det färdigställts i genomsnitt ca 280 bostäder per år i kommunen den senaste femårsperioden. Det finns numera ett politiskt uppdrag att ha en beredskap att ta fram 700 bostäder per år i kommunen.
- Kommunen rustar för att få fram större volymer inom de kommunala bostadsföretagen och har anställt nya planarkitekter för att öka takt och volym i planarbetet. Götalandsbanan är en viktig aspekt i den översiktliga planeringen. Det är i nuläget svårt att bedöma vad järnvägen innebär för bostadsutvecklingen eftersom stationsläge och dragning är under utredning. Kommunen arbetar aktivt med marktilldelningar. Man använder sig av hävningsrätt och kan ta tillbaka kommunal mark som inte blir bebyggd inom avtalade tider.
- Det finns 337 bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts och detaljplanearbetet bör intensifieras för att möjliggöra en ökad byggnation. Utifrån kommunens arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning och tillhörande handlingsplan, markpolitik och utökning i planarbetet bedöms de planeringsmässiga förutsättningarna för att bygga 523 bostäder per år som goda.

Dals Ed



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* antal hushåll är beräknade genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,11.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

2 506

Befolkning 2015 (SCB):

4 766

Tillväxtmål enligt ÖP

Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Balans	Balans	Balans
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Balans	Underskott	Balans
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Balans		Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Det finns 6 st andrahandslägenheter med särskilda villkor Annars inga andra metoder		Riktlinjer saknas (arbete påbörjas i samband med ÖP)
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter: 2,3 rk, bostadsrätter 2,3,4 rk		

Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*

4

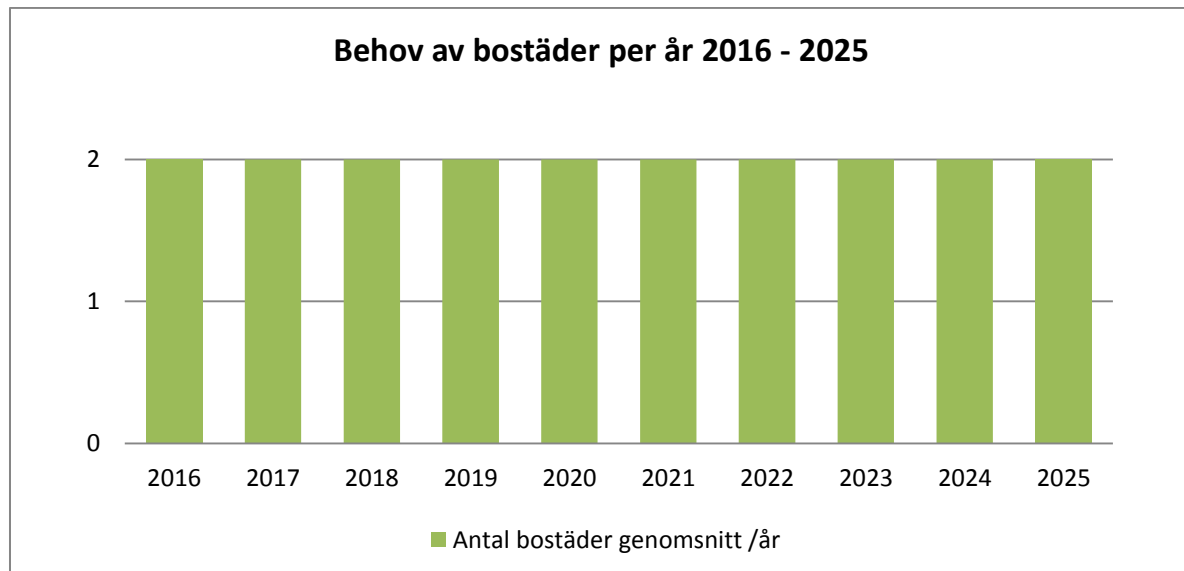
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)

Antal vräkningar (KFM)

2011: 1, 2012: 3, 2013: 0, 2014: 1

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
20	15	8	17
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m oktober		Antal asylsökande t o m 1 november 2015
29	20		146



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 24 totalt och är utlagt som genomsnitt 2 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2004: Bostadsutbudet ska vara mångsidigt och befolkningen ska växa med 400 personer fram till 2015. Ny ÖP under framtagande.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen: Riktlinjer saknas, tas fram i samband med ny ÖP

Ägardirektiv 2013: Edshus AB ska medverka till att utveckla Dals Eds kommun till en attraktiv bostads- och näringslivsort samt följa kommunens övergripande vision och målsättning

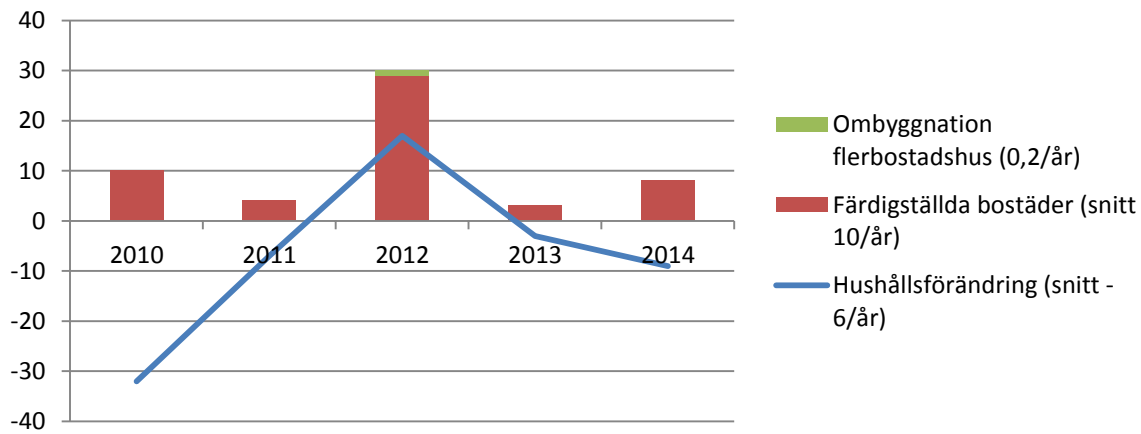
Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 0

Länsstyrelsens reflektioner

- Under den senaste femårsperioden har det färdigställts i genomsnitt 9 bostäder per år i kommunen. Även om kommunen inte har några bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts bedöms ett behov av 2 bostäder per år kunna realiseras då det är lägre än vad som tidigare har färdigställts. Vidare har kommunens allmännyttiga bostadsbolag Edshus, planer för nyproduktion av ca 25 bostäder 2015–2025.

- Kommunen äger mycket mark och arbetar med att ta fram en ny översiktsplan samt riktlinjer för bostadsförsörjningen. Tillsammans med Edshus planer på 25 bostäder 2015–2025 bedöms kommunens planeringsmässiga förutsättningar för att bygga 2 bostäder per år vara goda.

Essunga



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* antal hushåll är beräknade genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,25.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

2 558

Befolkning 2015 (SCB):

5 549

Tillväxtnål enligt ÖP

Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Balans
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Balans i kommunen som helhet
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Underskott		Balans
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
		Riktlinjer saknas
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter: 2,3, rk, bostadsrätter 3,4 rk, äganderätter 4 rk		

Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*

X

* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)

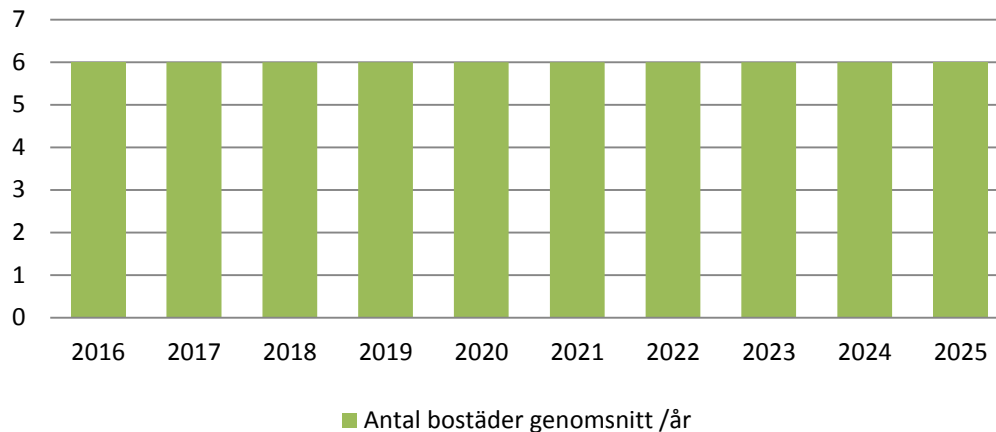
Antal vräkningar (KFM)

2011: 1, 2012: 2, 2013: 0, 2014: 0

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
20	20	5	7
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
28	12		25

Behov av bostäder per år 2016- 2025



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 56 totalt och är utlagt som genomsnitt 6 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 1992: Ny ÖP under framtagande

Riktlinjer för bostadsförsörjningen: Riktlinjer saknas

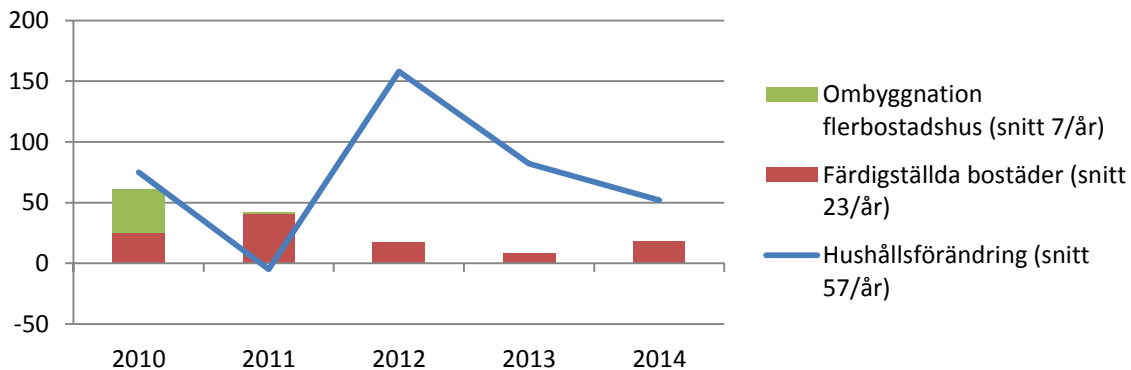
Ägardirektiv 2011: Bolaget ska i samverkan med kommunen verka för att attraktiva och prisvärda bostäder alltid finns att tillgå.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 18-23

Länsstyrelsens reflektioner

- Under den senaste femårsperioden har det färdigställts 10 bostäder per år i kommunen. Det finns ca 20 bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts och kommunen ser ett större behov av bostäder än vad Länsstyrelsens beräkning visar. Arbetet med en ny översiktsplan, riktlinjer för bostadsförsörjningen och kommunens markinnehav blir viktiga verktyg för att kunna realisera det behov av bostäder som finns. Kommunens planeringsmässiga förutsättningar för att bygga 6 bostäder per år bedöms som goda.
- Det finns en bostadsförsörjningsgrupp med representanter från det allmännyttiga bostadsbolaget och kommunen som återkommande tittar på behovet av bostäder i kommunen.
- En svårighet för kommunen är att få privata aktörer att vilja bygga bostäder och satsa i kommunen.

Falköping



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,21.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

15 433

Befolkning 2015 (SCB):

32 238

Tillväxtnål enligt ÖP

Bostadsmarknadsenkäten 2015

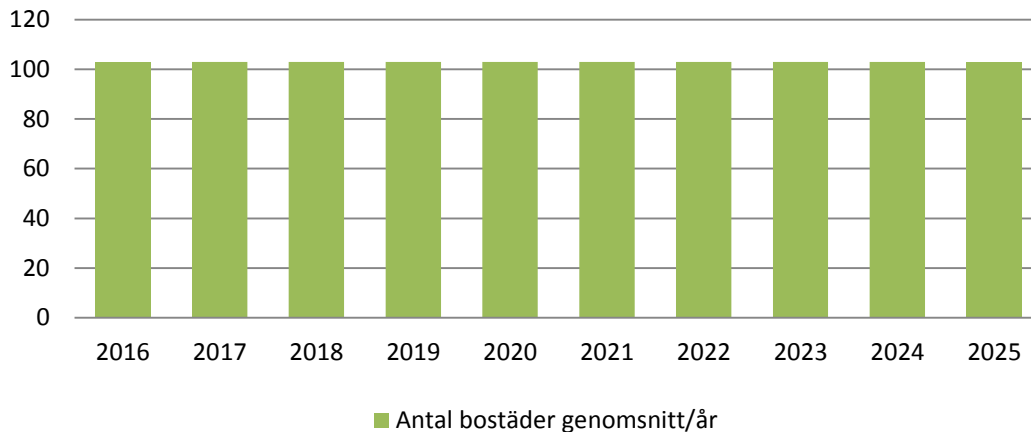
Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Balans	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Överskott		Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser. Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst. Överenskommelse med privata fastighetsägare att de ska sänka kraven på de bostadssökande t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst.		Riktlinjer saknas
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter: 1,2,3,4,5 r.k, bostadsrätter 2,3 rk, äganderätter 5 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
70		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011: 10, 2012: 6, 2013: 6, 2014: 7		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
75	5	14	14
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
339	245		384

Behov av bostäder per år 2016- 2025



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 1 035 totalt och är utlagt som genomsnitt 103 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2008: Med en genomsnittlig familjestorlek på 2,1 personer/familj innebär den beräknade befolkningsökningen ett behov av 670 nya bostäder. Kommunens mål är att öka befolkningsmängden till cirka 35 000 under perioden fram till 2020. Målet innebär ett behov av cirka 1 950 nya bostäder.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen: Riktlinjer saknas

Ägardirektiv 2014: Ändamålet med bolagets verksamhet är att utifrån ett allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i kommunen. Bolagets verksamhet ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Syftet med bolagets verksamhet är att tillhandahålla bra bostäder samt lokaler inom Falköpings kommun.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 70

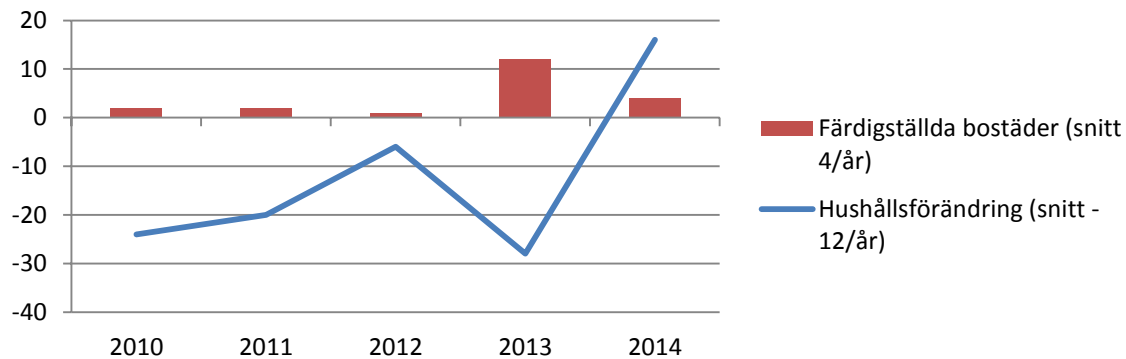
Länsstyrelsens reflektioner

- Tillsammans med tillskott genom ombyggnation av flerbostadshus har det i genomsnitt färdigställts 30 bostäder per år i kommunen under den senaste femårsperioden. Kommunens översiktsplan från 2008 formulerar ett mål om 35 000 invånare 2020 och för att nå målet, ett behov av 1 950 bostäder. Det finns 70 bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts. Kommunen har inte några riktlinjer för bostadsförsörjningen.

- Det allmännyttiga bostadsbolaget Hyresbo uppger att det finns ett behov av fler bostäder men att det finns en begränsad efterfrågan av nybyggda bostäder p.g.a. nyproduktionskostnaden.

- Kommunen äger mycket mark men uppger att det är svårt att bygga centralt då det behövs fler planer för en ökad bostadsbyggnation. Kommunens planeringsmässiga förutsättningar för att öka byggnationen om 30 bostäder per år i genomsnitt till att bygga 103 bostäder per år bedöms vara något bristfälliga och sannolikt behöver detaljplanearbetet intensifieras för att kunna öka bostadsbyggnationen.

Färgelanda



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,18.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

3 203

Befolkning 2015 (SCB):

6 539

Tillväxtnål enligt vision

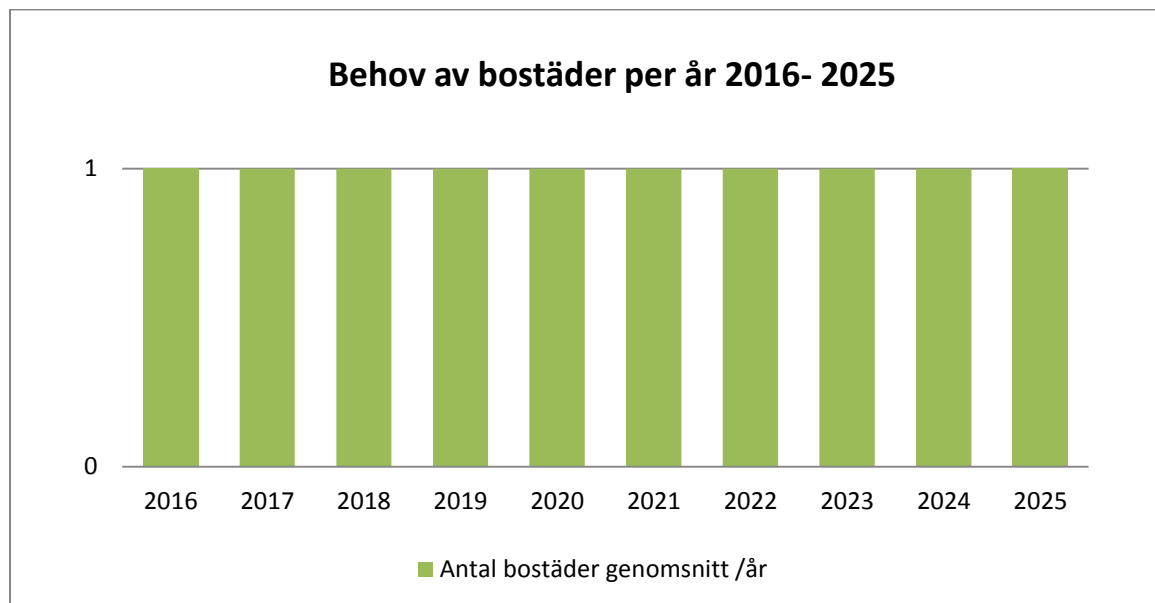
Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Balans	Balans	Balans
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Balans	Underskott	Balans
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Balans		Balans
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser. Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst. Det finns en jourlägenhet i kommunen för tillfälligt boende		Riktlinjer saknas
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 2,3,4 rk, äganderätter 3,4, 5rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
x * Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011:4, 2012:2, 2013:4, 2014:3		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
20	15	6	17
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t.o.m. september		Asylsökande i kommun t o m september 2015
54	40		219



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 8 totalt och är utlagt som genomsnitt 1 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2014: Kommunens målsättning ”boendeutveckling i hela kommunen” innebär att skapa förutsättningar för fler attraktiva boenden

Riktlinjer för bostadsförsörjningen: Riktlinjer saknas

Ägardirektiv 2013: Syftet med bolagets verksamhet är att på affärsmässiga grunder förvalta och bygga attraktiva och prisvärda bostäder samt lokaler för kommersiellt ändamål.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 0

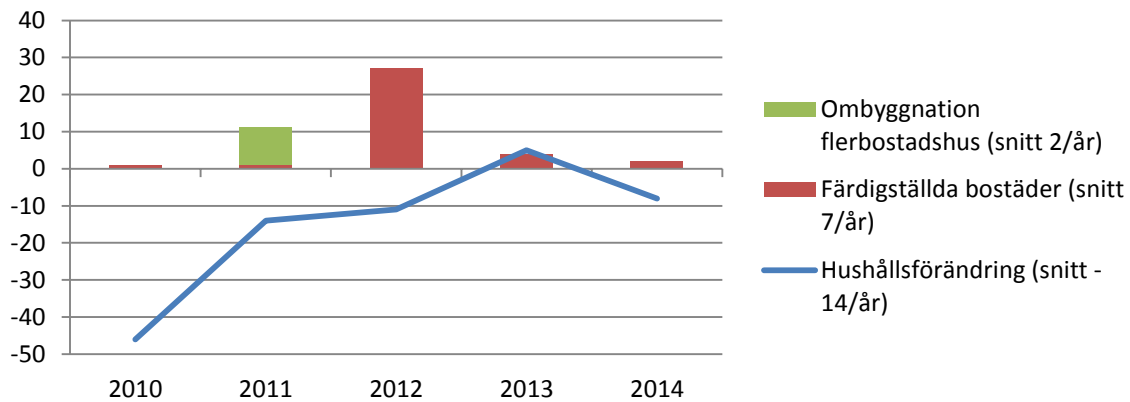
Länsstyrelsens reflektioner

- Den senaste femårsperioden har det i genomsnitt färdigställts 4 bostäder per år i kommunen. Kommunens översiktsplan innehåller inga samlade siffror över mål och volymer för nyproduktion av bostäder men formulerar att ambitionen är att skapa förutsättningar för attraktiva boenden i hela kommunen. Det saknas riktlinjer för bostadsförsörjningen men arbete med att ta fram riktlinjer pågår. Det finns inga bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts och som inte är antagna men det finns enligt kommunen flera färdiga detaljplaner och byggrätter i kommunen som möjliggör nybyggnation. Kommunens planeringsmässiga förutsättningar för att möjliggöra en byggnation om 8 bostäder 2016–2025 bedöms som goda.

- Det allmännyttiga bostadsbolaget Valbohem ser att de bostäder som byggts tidigare har genererat flyttkedjor som i sin tur medför en rotation på bostadsmarknaden och planerar därför nyproduktion framöver. Ett problem med nyproduktion i kommunen är dock att bankerna inte vågar ta några risker.

- Kommunen tar fram markpolitiska inriktningsmål för att kunna förvärva strategisk mark för bostadsbyggnation och på så sätt kunna styra bostadsbyggandet.

Grästorps



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,23.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

2 682

Befolkning 2015 (SCB):

5 616

Tillväxtnål enligt ÖP

Bostadsmarknadsenkäten 2015

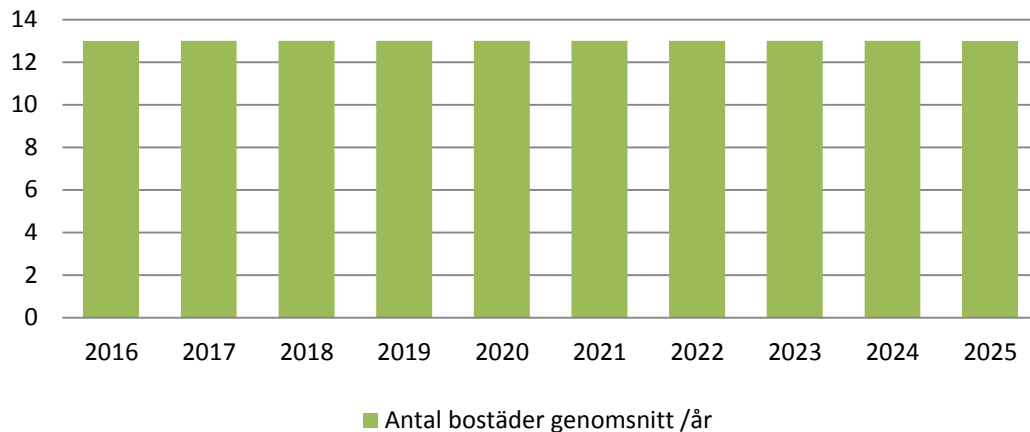
Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Balans
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Balans		Balans
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser		Riktlinjer saknas
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 1,2,3 rk, bostadsrätter 1,2,3,4 rk, äganderätter 4,5 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
0		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011: 1, 2012: 1, 2013: 0, 2014: 0		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
30	30	4	0
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
6	10		54

Behov av bostäder per år 2016- 2025



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 132 totalt och är utlagt som genomsnitt 13 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 1992: Planerad byggnation och befolkningsutveckling är baserad på statistik och mål för 1992 och framåt. Ny ÖP är under framtagande

Riktlinjer för bostadsförsörjningen: Riktlinjer saknas

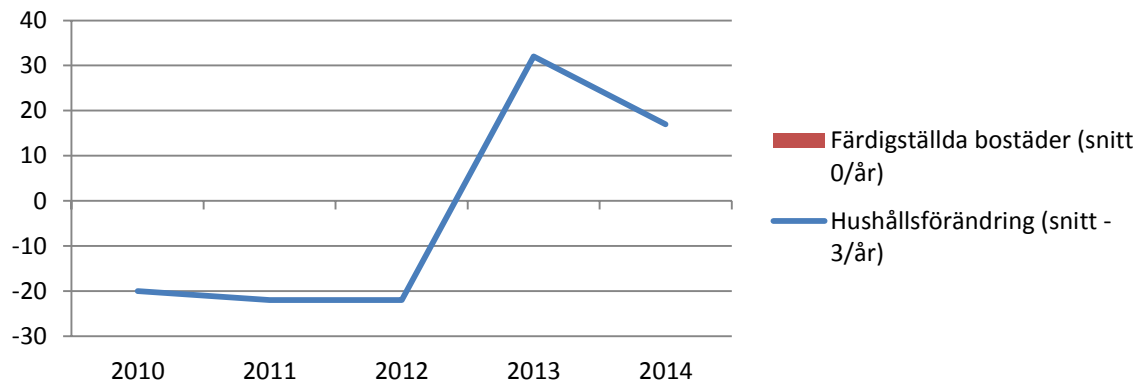
Ägardirektiv: Grästorp har inget allmännyttigt bostadsbolag

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 0

Länsstyrelsens reflektioner

- Tillsammans med tillskott genom ombyggnation har det färdigställts i genomsnitt 9 bostäder per år i kommunen. Översiktsplanen är från 1992 och riktlinjer för bostadsförsörjningen saknas i kommunen. Kommunen har en vilja att få igång en ökad nybyggnation och ser ett behov av 20 bostäder per år men upplever en svårighet i att inte ha något allmännyttigt bostadsbolag och därmed inte kunna ta initiativ till nyproduktion. Det finns inga bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej antagna).
- Kommunen arbetar med en ny översiktsplan som möjliggör förtätning. När den nya översiktsplanen är klar kommer kommunen att titta på riktlinjer för bostadsförsörjningen som kommer att vara kopplade till översiktsplanen.
- Kommunens planeringsmässiga förutsättningar för att bygga 13 bostäder per år är relativt goda då behovet är i nivå med vad som har färdigställts under de senaste fem åren. För att öka nyproduktionen ytterligare och öka befolkningen enligt kommunens ambitioner krävs dock en ökad planberedskap där en aktuell översiktsplan, antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen och ett utökat detaljplanearbete är viktiga delar.

Gullspång



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,05.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

2 758

Befolkning 2015 (SCB):

5 229

Tillväxtmål enligt vision

Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet Överskott	På centralorten/ i innerstan Underskott	I kommunens övriga delar Överskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden? Underskott	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden? Underskott	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år? Överskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre? Underskott		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende? Balans
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet? Kommunen har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget.		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast? Riktlinjer saknas
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren? Hyresrätter 4,5 rk		

Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*

x

* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)

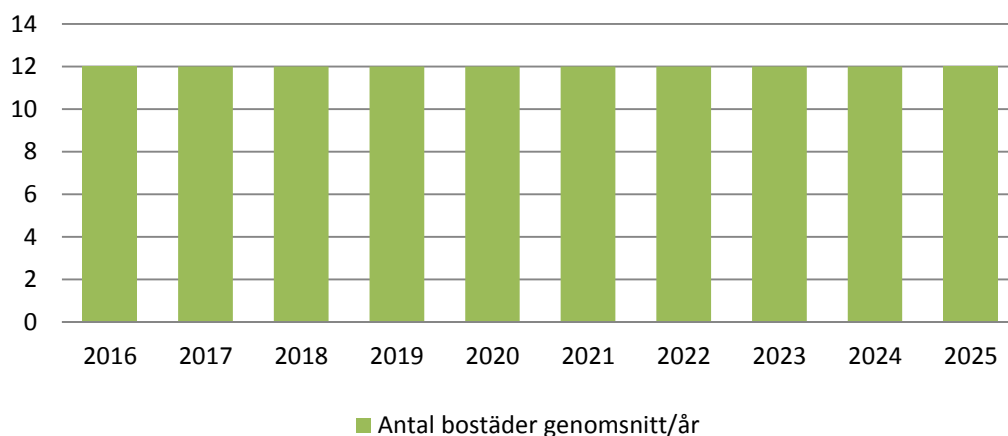
Antal vräkningar (KFM)

2011:1, 2012:1, 2013:0, 2014:0

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
40	20	7	16
Mottagande 2014		Mottagande 2015 t o m september	Asylsökande i kommunen t o m september 2015
80		58	200

Behov av bostäder per år 2016- 2025



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 120 totalt och är utlagt som genomsnitt 12 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2011: Dagens förutsättningar för bostadsproduktion och den nuvarande efterfrågan på bostäder talar för ett fortsatt lågt bostadsbyggande under de närmaste åren. Kommunen ska emellertid ha en hög beredskap för att tillgodose markbehov för nyproduktion.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen: Riktlinjer saknas

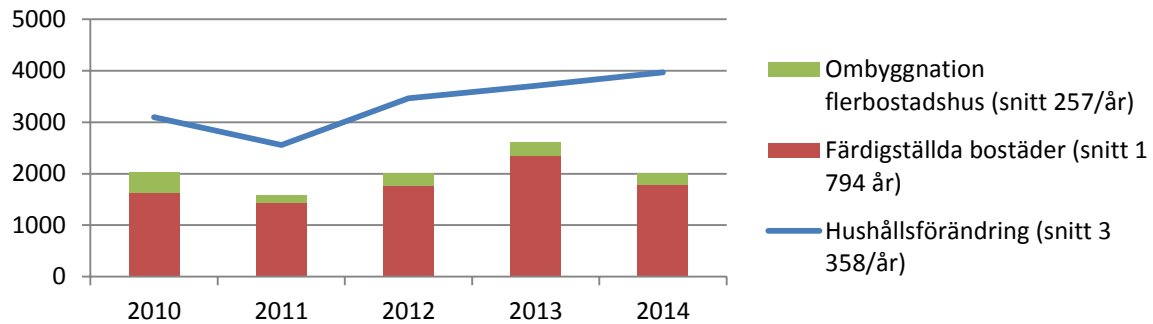
Ägardirektiv 2013: Bolaget skall i samverkan med Gullspångs kommun främja bostadsförsörjningen i kommunen. Behovet av bostäder för ungdomar och äldre ska prioriteras särskilt.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 0

Länsstyrelsens reflektioner

- Under den senaste femårsperioden har det inte färdigställts några bostäder i kommunen. I kommunens översiktsplan finns inga samlade siffror över mål och volymer vad gäller bostäder. Kommunen saknar riktlinjer för bostadsförsörjningen men kommer under 2016 att påbörja arbetet med riktlinjer. Det finns inga bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts.
- Kommunen planerar att bygga 24 lägenheter i Hova och har köpt en fastighet i Gullspångs centrum med möjlighet att utveckla till fler bostäder. Kommunen äger mycket mark och det finns flera färdiga detaljplaner och VA i de områden där kommunen tidigare har rivit bostäder. Kommunens planeringsmässiga förutsättningar för att bygga 12 bostäder per år bedöms som relativt goda men kommunen behöver ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen och påbörja en intensifiering av detaljplanearbetet för att möjliggöra ett ökat bostadsbyggande.
- Kommunen upplever bankernas ovilja till risktagande för nybyggnation i mindre orter som ett centralt problem för att bygga nya bostäder i större omfattning.

Göteborg



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,14.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

270 922

Befolkning 2015 (SCB):

543 005

Tillväxtnål enligt vision

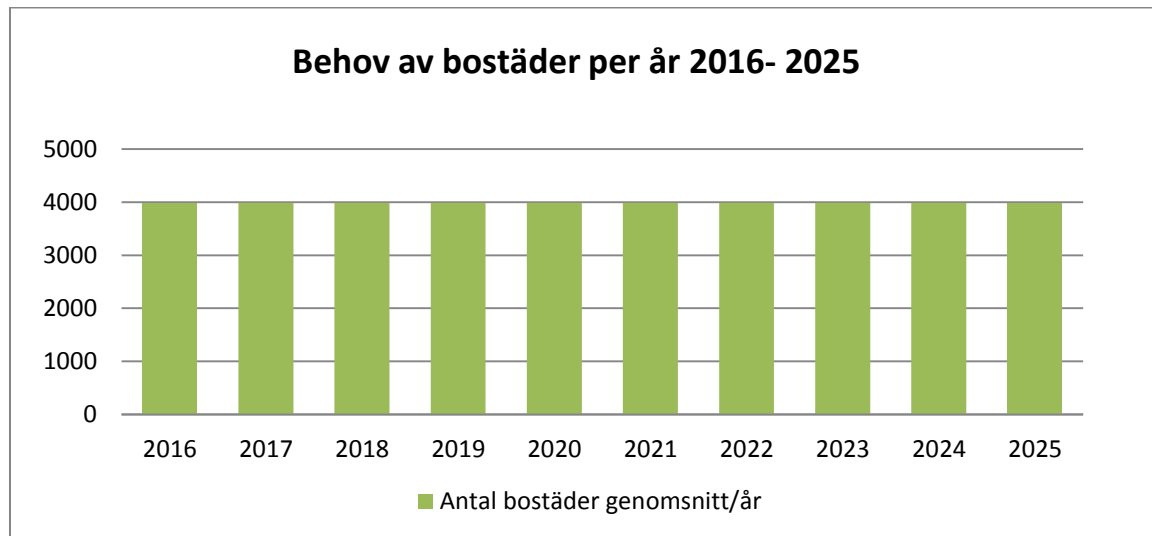
Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Balans		Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser. Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget och privata fastighetsägare att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst. Egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt) till personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Bostad först. I arbetet med att motverka hemlöshet finns en bred och strukturerad samverkan mellan kommunens förvaltningar och bolag samt med idéburen sektor.		2015
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Det finns en generell bostadsbrist så det behövs många olika typer av bostäder men det är svårt att fördela behovet på såväl upplåtelseform som storlek		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
3 302		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011:143, 2012:119, 2013:125, 2014: 108		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
850		46	49
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
2 504	1 531		5 331



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 39 850 totalt och är utlagt som genomsnitt 3 985 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2009: Översiktsplanen visar möjligheter för en utbyggnad av 25 000 bostäder per år fram till 2025 inom den byggda staden.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2015: Under 2014-2018 bedöms det kunna byggas totalt över 15 000 bostäder i Göteborgs kommun. En teoretisk uppskattning av det framtida behovet av nya bostäder i Göteborg är 3-4 000 per år på sikt. För perioden 2019 och framåt bedöms en nivå om 3 800 bostäder per år kunna nås.

Markanvisningspolicy 2014: Policyn för anvisning av mark utgår från de politiskt beslutade målen och strategierna som kommer till uttryck i stadens budget, översiktsplanen för Göteborg, strategin för utbyggnadsplanering, Vision Älvstaden och Göteborgsregionens tillväxtstrategi. Dessa styrdokument anger att inriktningen för stadens utveckling är att komplettera den redan byggda staden i kombination med byggande i strategiska knutpunkter.

Ägardirektiv: I kommunen finns det flera allmännyttiga bostadsbolag som ägs av Framtidenkoncernen. Varje bostadsbolag har separata ägardirektiv men ambitionen för Framtidenkoncernen är att successivt nå en produktion om 1 400 färdigställda bostäder per år.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 8 566

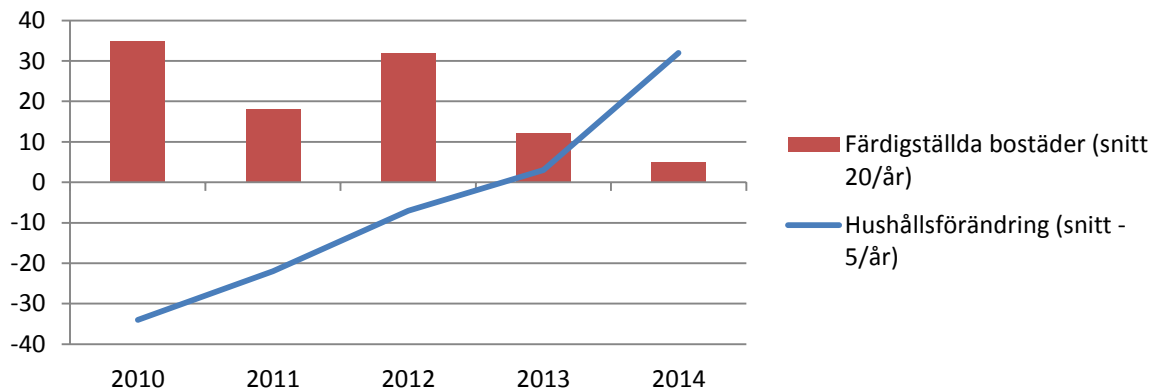
Länsstyrelsens reflektioner

- Tillsammans med tillskott genom ombyggnation av flerbostadshus har det i genomsnitt under den senaste femårsperioden färdigställts ca 2 000 bostäder per år i kommunen.

- Kommunen rustar sig för en ökning av bostadsbyggandet eftersom politiken önskar höja planeringen till 5 000 bostäder i antagna planer 2016. Man har för närvarande ett mål om 3 000 – 3 500 bostäder i antagna planer 2015. Staden har för att möta detta och gjort flera åtgärder som ska skynda på planarbetet. Detta innebär även att planer med stort bostadsinnehåll och hög genomförbarhet prioriteras att blandade upplåtelseformer eftersträvas i stadens olika delar. Vid markanvisningar i kommande bostadsbyggnation i Frihamnen har man valt att styra hyresnivån i produktionen av hyresrätter, ett viktigt steg för att få till en blandning av boende i området.

- Utöver den ordinarie planeringen finns även Jubileumssatsningen där metoder för planering och samverkan med byggherrar testas och ska leda till att det byggs 7 000 bostäder fram till 2021. Ett behov av 3 985 bostäder per år innebär en stor ökning av bostadsbyggandet i kommunen. Med tanke på kommunens strategiska arbete utifrån riktlinjer för bostadsförsörjning, översiktsplan, utbyggnadsplanering, jubileumssatsning och antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts så bedöms kommunens planeringsmässiga förutsättningar som goda.

Götene



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,28.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

5 956

Befolkning 2015 (SCB):

13 135

Tillväxtmål enligt vision

Bostadsmarknadsenkäten 2015

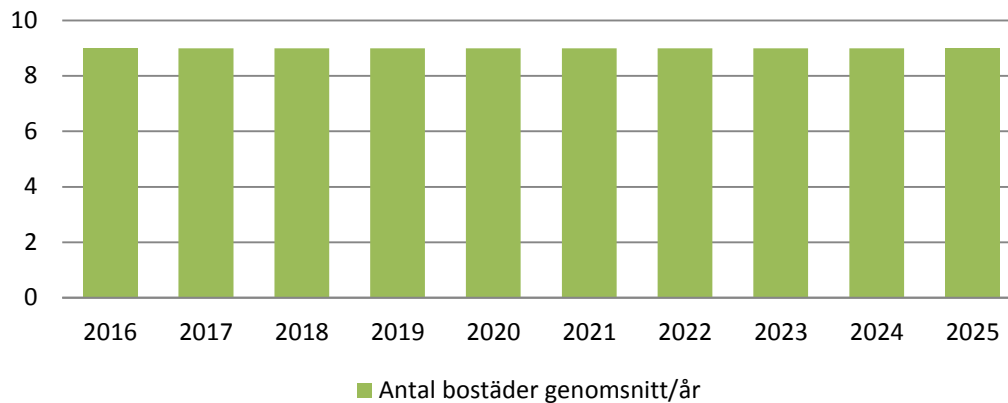
Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Balans	Balans	Balans
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Balans	Balans	Balans
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Balans		Balans
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Hyresgarantier Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser. Hjälp med fördelning av medel.		2013
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 2,3 rk, bostadsrätter 3,4 rk, äganderätter 4,5 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
8		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011:0, 2012:4, 2013:2, 2014:2		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
30	25	11	12
Mottagande 2014		Mottagande 2015 t o m september	Asylsökande i kommunen t o m september 2015
60		50	329

Behov av bostäder per år 2016- 2025



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 87 totalt och är utlagt som genomsnitt 9 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2010: I ÖP finns inget siffersatt mål för bostadsbyggande, utan där står att kommunen ska upprätthålla en planberedskap för attraktivt boende med varierade upplåtelseformer.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2013: Inget siffersatt mål för bostadsbyggande, utan olika fokusområden som bostad åt alla och strategiskt markinnehav.

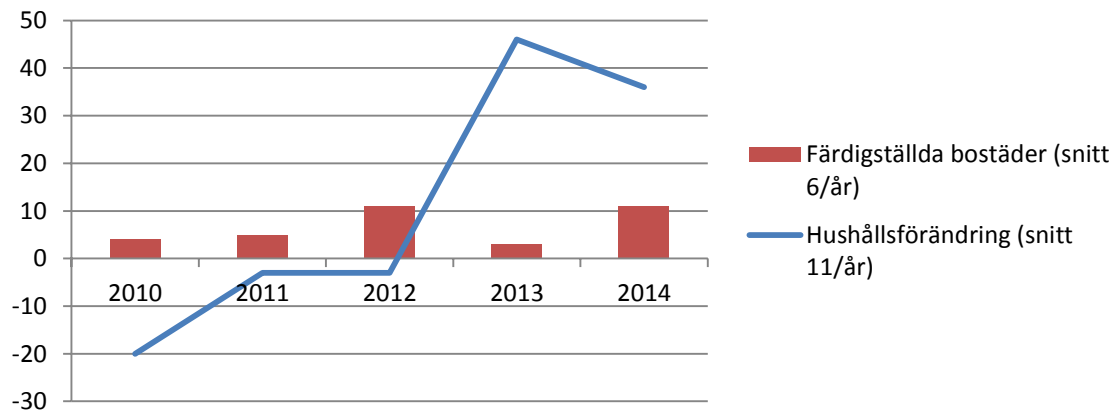
Ägardirektiv 2012: Innehåller inga direkta för nybyggnation.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 0

Länsstyrelsens reflektioner

- Kommunen har i genomsnitt byggt 20 nya bostäder per år senaste femårsperioden. Bedömningen att det behöver byggas 9 bostäder i genomsnitt per år kommer sannolikt att kunna nås, även om kommunen för tillfället inte har några bostäder i detaljplaner som varit på samråd (ej antagna). Kommunen har relativt nya och aktuella övergripande planer, vilket också talar för att planeringsmässiga förutsättningar för bostadsbehovet 2016–2025 är goda.
- Kommunen äger mycket mark, vilket är ett viktigt verktyg för bostadsförsörjningen.
- Trots kommunens goda planeringsmässiga förutsättningar för bostäder finns en osäkerhet vad gäller marknaden. Det är svårt att få exploatörer att vilja satsa på bostadsbyggande i kommunen.

Herrljunga



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,27.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

4 397

Befolkning 2015 (SCB):

9 372

Tillväxtmål enligt vision

10 000 invånare 2020

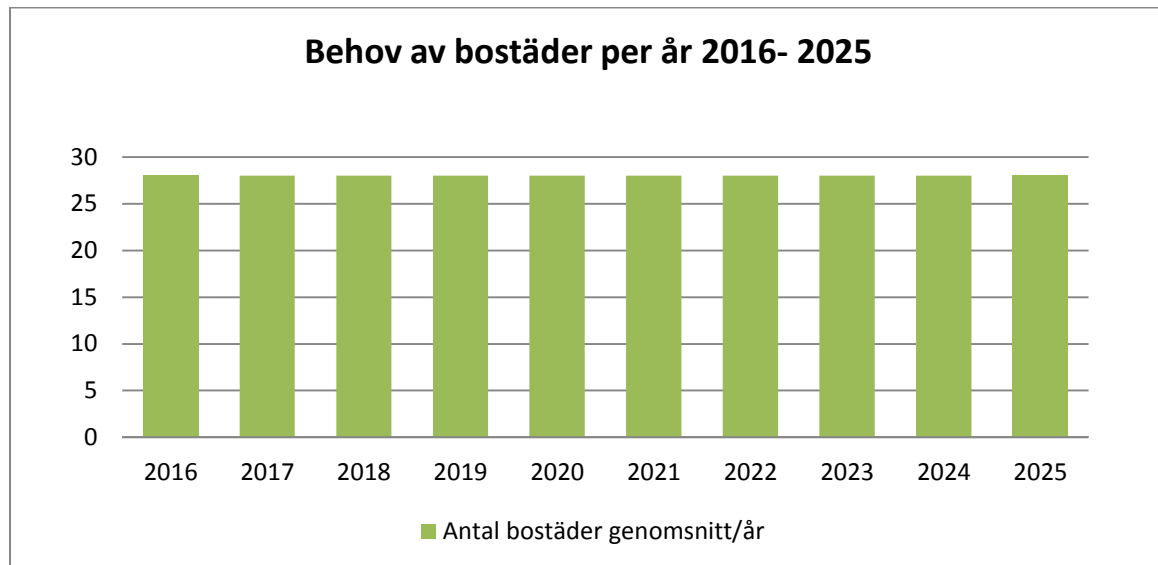
Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Balans	Underskott	Överskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Balans
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Balans		Balans
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser. Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst. Typ av hyresgaranti men andra begränsningstider		2009
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 1,2,3 rk, bostadsrätter 2,3, rk, äganderätter 4,5 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
9		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011:1, 2012:1, 2013: 0, 2014:2		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
28	28	40	0
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
33	27		66



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 280 totalt och är utlagt som genomsnitt 28 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2006: I ÖP finns inget siffersett mål för bostadsbyggandet, men kommunen ska se till att behovet av bostäder med varierande lägenhetstyper och upplåtelseformer tillgodoses i hela kommunen.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2009: Kommunen ska uppnå 10 000 invånare år 2020. Uppskattningsvis kräver det att 25–30 lägenheter behöver tillkomma årligen från och med 2010.

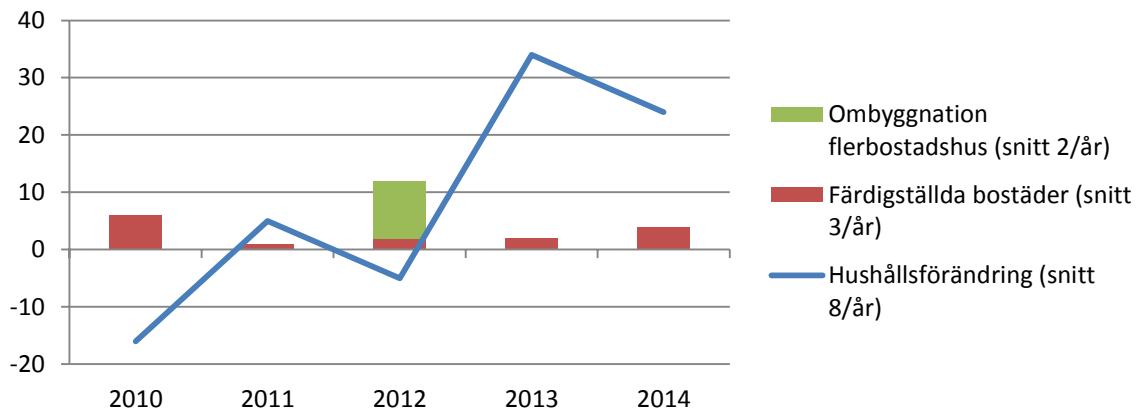
Ägardirektiv 2014: Bolaget ska främja byggande av flerbostadshus och förtätning av centralorterna.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 15–19

Länsstyrelsens reflektioner

- Kommunen har i genomsnitt byggt 6 nya bostäder per år senaste femårsperioden. Bedömningen att det behöver byggas 28 bostäder i genomsnitt per år kan bli svår att nå upp till. Kommunen har för tillfället 15- 20 bostäder i detaljplaner som varit på samråd (ej antagna). Kommunen arbetar med både översiktsplan och riktlinjer för bostadsförsörjningen, men de har inte varit på samråd än så de planeringsmässiga förutsättningar för bostadsbehovet 2016–2025 är i dagsläget bristfälliga för bostadsbehovet 280 bostäder på tio år.
- Till utmaningen att skapa planeringsmässiga förutsättningarna för bostadsbehovet finns ett problem med att hyran i nyproducerade hyresrätter ofta blir för hög för de som är i behov av bostäder.
- Den relativa närheten till Göteborg med tåg kan eventuellt öka efterfrågan på bostäder i kommunen framöver. Herrljunga tillhör numera FA-region Göteborg.
- Kommunen äger mycket mark, vilket är ett viktigt verktyg för bostadsförsörjningen.

Hjo



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,15.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

4 265

Befolkning 2015 (SCB):

8 875

Tillväxtmål enligt vision

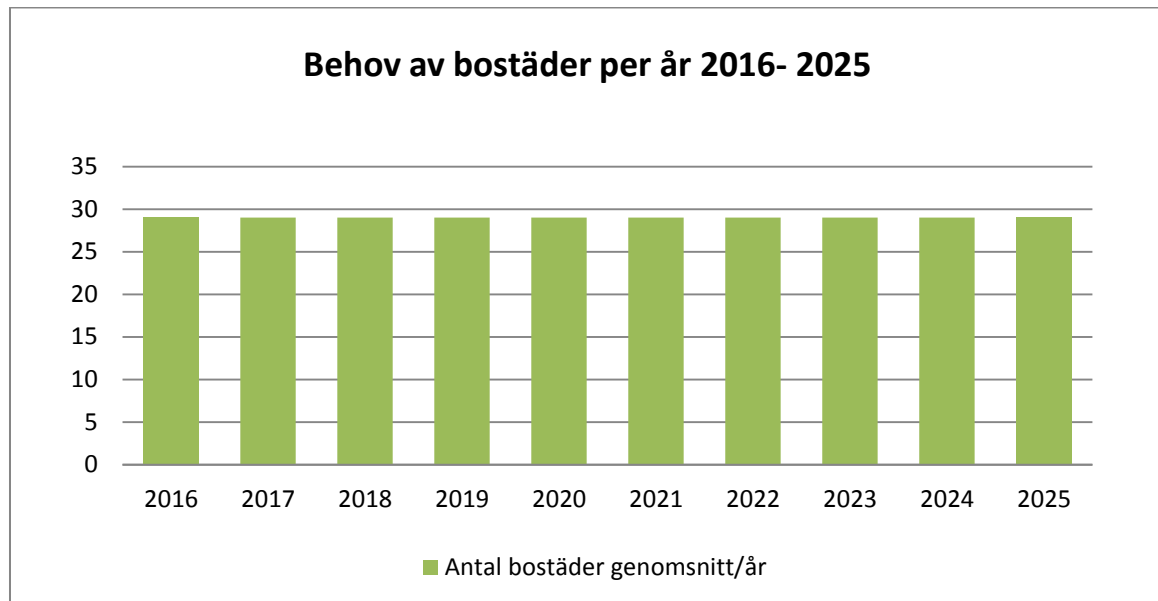
Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet Underskott	På centralorten/ i innerstan Underskott	I kommunens övriga delar Balans
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden? Underskott	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden? Underskott	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år? Balans
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre? Balans		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende? Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet? Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser.		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast? Riktlinjer saknas
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren? Hyresrätter 1,2,3,4,5 rk, bostadsrätter 3,4 rk, äganderätter 4,5 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)* x		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM) 2011:1, 2012:2, 2013:0, 2014:0		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
20	15	4	6
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
33	47		99



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 294 totalt och är utlagt som genomsnitt 29 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2010: I ÖP finns inget siffersett mål för bostadsbyggandet, men där står bostadsförsörjningen är en avgörande faktor för i vilken omfattning befolkningsprognoser och tillväxtpotentialer kan förverkligas. I Hjo kommun finns ett mål om att öka sin befolkning med 50 invånare varje år.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen: Saknar riktlinjer.

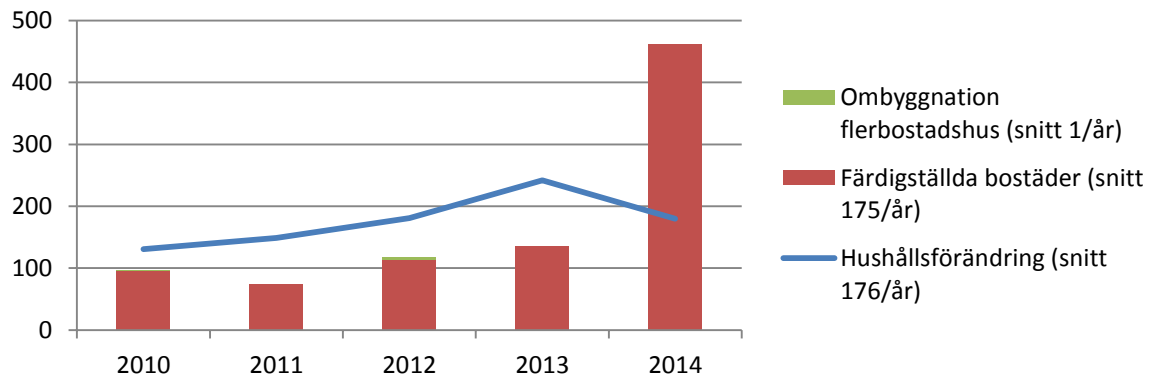
Ägardirektiv: Saknar allmännyttigt bostadsföretag.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 130–180

Länsstyrelsens reflektioner

- Kommunen har tillsammans med tillskott genom ombyggnation i genomsnitt byggt 5 nya bostäder per år senaste femårsperioden. Bedömningen att det behöver byggas 29 bostäder i genomsnitt per år blir svår att nå upp till, även om kommunen för tillfället har mycket bostäder i detaljplaner som varit på samråd (ej antagna).
- Det höga antalet bostäder i detaljplaner som varit på samråd (ej antagna) visar på att kommunen försöker skapa förutsättningar för bostadsbyggande (även om man sedan tidigare har en liten planreserv), men hyran i nyproducerade hyresrätter blir för hög för att det ska finnas en efterfrågan.
- Kommunen har inget allmännyttigt bostadsföretag, vilket gör att kommunen saknar ett verktyg för sin bostadsförsörjning.

Härryda



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,6.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

13 989

Befolkning 2015 (SCB):

36 348

Tillväxtnmål enligt ÖP

1,5 % per år

Bostadsmarknadsenkäten 2015

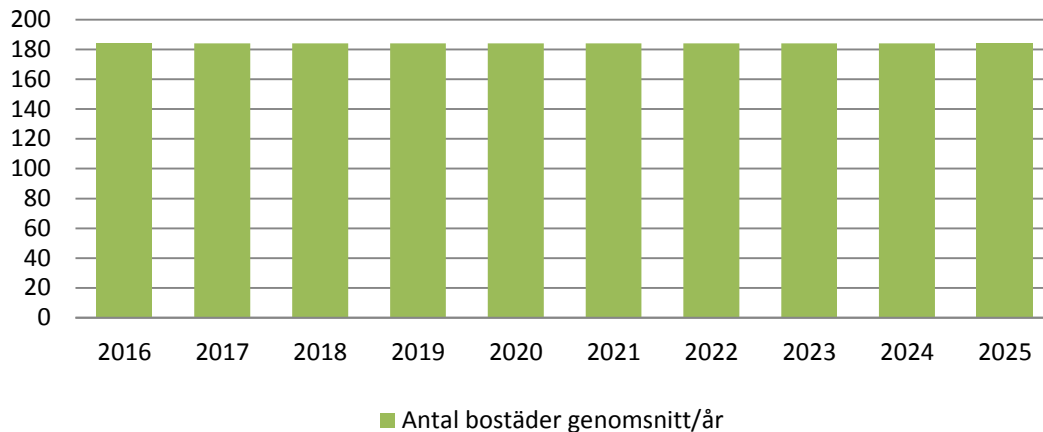
Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Balans
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden? Underskott	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år? Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre? Balans		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende? Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet? Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget och privata fastighetsägare att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast? 2014
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren? Hyresrätter 1,2,3,4 rk, bostadsrätter 1,2,3,4 rk, äganderätter 4,5 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)* 59 * Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende) Antal vräkningar (KFM) 2011:2, 2012:1, 2013:4, 2014:2		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
40	28	20	12
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
38	15		235

Behov av bostäder per år 2016- 2025



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 1 840 totalt och är utlagt som genomsnitt 184 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2012: I ÖP finns inget siffersett mål för bostadsbyggandet, men koppling finns med ÖP och riktlinjer för bostadsförsörjningen (se nedan).

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2014: Under perioden 2015–2019 kommer det att byggas ca 610 bostäder i kommunal exploatering (ca 122 per år) och ca 775 bostäder genom privat exploatering (ca 155 per år). Under femårsperioden beräknas antal lägenheter i flerbostadshus uppgå till ca 917 av totalt 1385 bostäder. Beroende på hur byggkonjunkturen utvecklas finns en viss osäkerhet kring framför allt de privata exploateringarna. Med den nu pågående bostadsproduktionen i olika delar av kommunen och med en årlig befolkningstillväxt på ca 1,5 procent, bedöms programmet ligga på en nivå som ger en bra balans samtidigt som utbyggnaden av kommunal service och allmänna anläggningar kan ske i motsvarande takt som angetts som mål i översiktsplanen.

Riktlinjer för markanvisning: En förutsättning för en markanvisning för bostadsbyggnation är att projektet är med i riktlinjerna för bostadsförsörjningen.

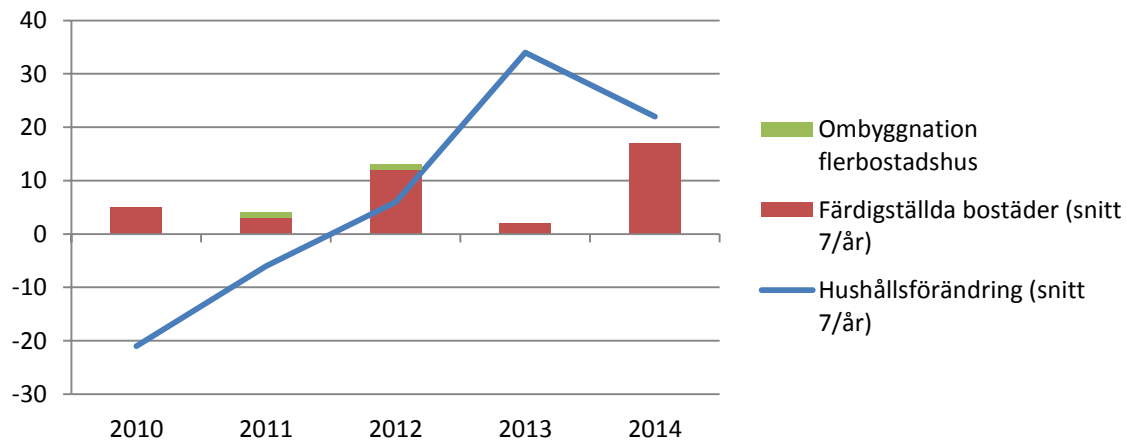
Ägardirektiv: Förbo AB finns i fyra kommuner. Bolaget ska tillhandahålla ett varierat bostadsutbud och samverka med ägarkommunerna kring boendet för grupper med särskilda behov.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 900

Länsstyrelsens reflektioner

- Kommunen har i genomsnitt färdigställt 175 nya bostäder per år senaste femårsperioden. Det finns för tillfället 900 bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts. Bedömningen att det behöver byggas 184 bostäder i genomsnitt per år bör klaras. Av riktlinjerna för bostadsförsörjningen framgår att kommunen har fler bostäder på gång än Länsstyrelsens bedömning. De planeringsmässiga förutsättningarna i kommunen är goda.
- Kommunen är aktiv i den så kallade Sverigeförhandlingen, vilket också kan innebära ett ännu högre bostadsbyggande i kommunen längre fram.

Karlsborg



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,05.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

3 678

Befolkning 2015 (SCB):

6 748

Tillväxtmål enligt vision

Fler än 7 000 invånare 2020

Bostadsmarknadsenkäten 2015

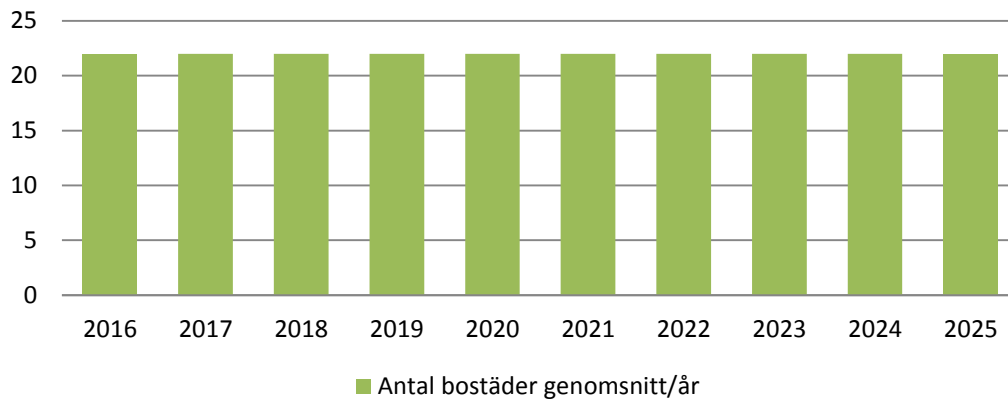
Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Balans
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Balans
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
		Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
		Riktlinjer saknas
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 1,2,3,4 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
4		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011:0, 2012:0, 2013:0, 2014:1		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
20	10	7	10
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
48	32		406

Behov av bostäder per år 2016- 2025



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016–2025 bedöms vara 222 totalt och är utlagt som genomsnitt 22 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2014: I ÖP finns inget siffersatt mål för bostadsbyggandet, men i kommunens tätorter ska det finnas planberedskap för en fortsatt bebyggelseutveckling.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen: Riktlinjer saknas.

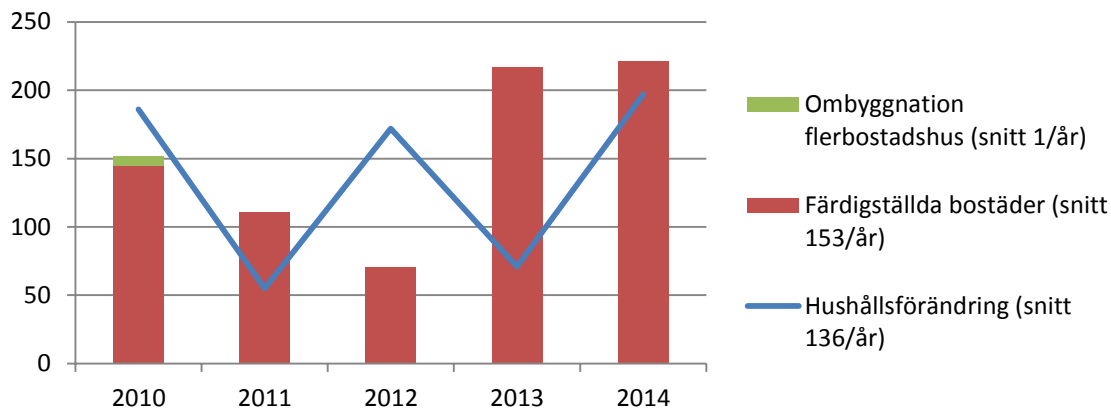
Ägardirektiv 2012: Bolaget skall vara kommunens främsta instrument för en social bostadspolitik och verka i enlighet med de riktlinjer för bostadsförsörjningen i Karlsborgs kommun som kommunfullmäktige beslutat om.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 0

Länsstyrelsens reflektioner

- Kommunen har i genomsnitt byggt 7 nya bostäder per år senaste femårsperioden. Bedömningen att det behöver byggas 22 bostäder i genomsnitt per år kan bli svår att nå upp till. Kommunen har till exempel inga bostäder i detaljplaner som varit på samråd (ej antagna). Kommunen har ny översiktsplan, men saknar riktlinjer för bostadsförsörjningen, sammantaget kunde de planeringsmässiga förutsättningarna för bostadsbehovet 22 bostäder per år varit bättre.
- Försvarmakten har verksamhet i kommunen, det gör det svårare att beräkna hur många som bor och som efterfrågar bostad i kommunen (då en del av de som efterfrågar bostad i kommunen väljer att vara fortsatt skrivna i annan kommun).

Kungälv



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,37.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

18 184

Befolkning 2015 (SCB):

42 538

Tillväxtnål enligt ÖP

50 000 invånare 2020

Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Underskott		Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Hyresgarantier Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser. Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget och privata fastighetsägare att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst.		2013
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 1,2,3,5 rk, bostadsrätter 1,2,3,4 rk, äganderätter 3,4,5 rk		

Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*

155

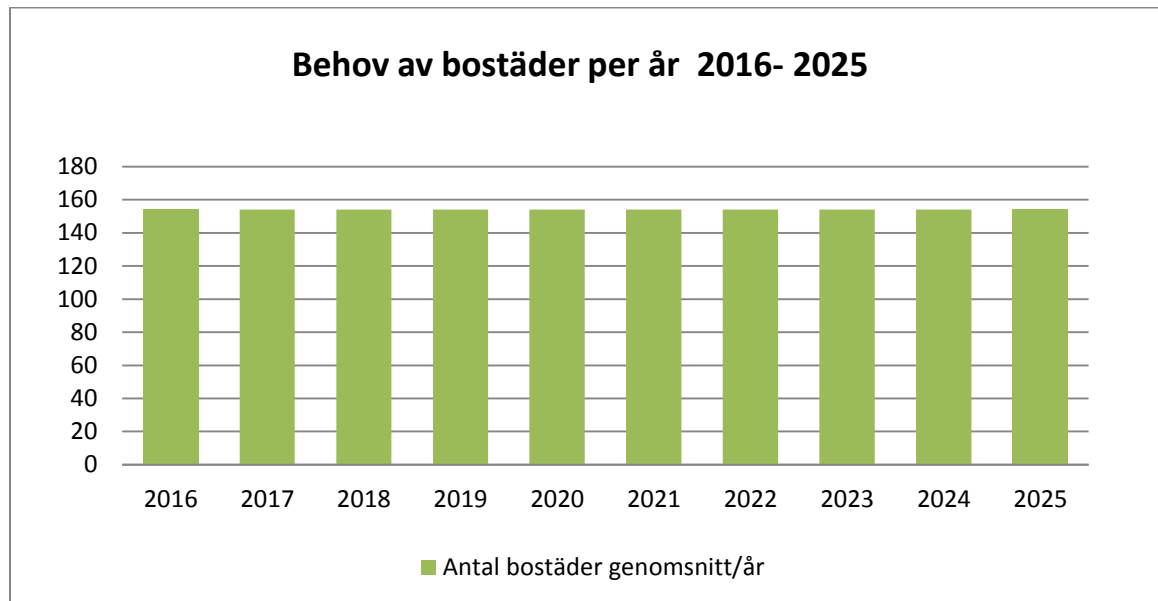
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)

Antal vräkningar (KFM)

2011:6, 2012:7, 2013:9, 2014:5

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
50	15	9	18
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
54	25		119



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 1 545 totalt och är utlagt som genomsnitt 154 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2010: För att nå målbilden om 50 000 invånare ger översiktsplanen möjlighet för ungefär 4500 nya bostäder fram till år 2020.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2013: Kommunen ska ha en god planeringsberedskap där syftet är att minst 400 nya bostäder ska möjliggöras för färdigställande per år

Exploateringsprocessen policy 2005:

Kommunen ska själv eller genom något av kommunens bolag förvärva mark så att behovet av mark för bostäder, näringsliv, naturvård, friluftsliv och andra allmänna behov kan tillgodoses i en god fysisk struktur på ett ekonomiskt hushållande sätt. Kommunplanen, styrdokument för bostadsförsörjning samt kommunens näringslivspolitiska beslut är utgångspunkter för kommunens markförvärv.

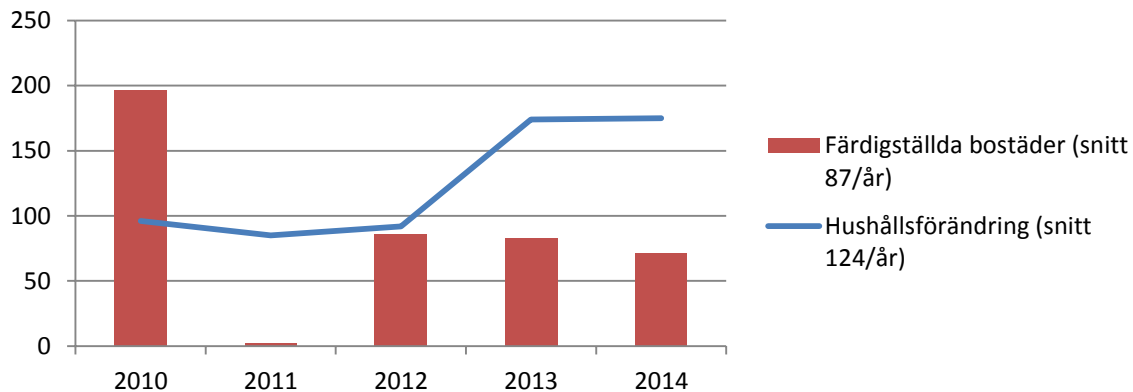
Ägardirektiv: Kungälvsbostäder är en stiftelse, men i kommunen finns också Förbo AB (bolaget finns i fyra kommuner). Bolaget ska tillhandahålla ett varierat bostadsutbud och samverka med ägarkommunerna kring boendet för grupper med särskilda behov.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 1 062

Länsstyrelsens reflektioner

- Kommunen har i genomsnitt färdigställt drygt 150 nya bostäder per år senaste femårsperioden. Bedömningen att det behöver byggas 154 bostäder i genomsnitt per år kommer med all sannolikhet att klaras. Kommunen har många bostäder i detaljplaner som varit på samråd (ej antagna) och i övrigt också goda planeringsmässiga förutsättningar för bostadsbehovet 2016–2025. Det finns sannolikt planeringsmässiga förutsättningar för fler bostäder per år än 154. Kommunens ambition är att växa mer än vad befolkningsprognosen säger. Kommunen har tagit ett nytt mål om att bygga 500 nya bostäder per år (varav 50 procent hyresrätter). Kommunen organiserar sig nu för att klara detta.
- Kommunen äger relativt mycket mark, vilket är ett viktigt verktyg för bostadsförsörjningen.

Lerum



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,59.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

15 659

Befolkning 2015 (SCB):

39 751

Tillväxtmål enligt ÖP 2008

1 % per år

Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Underskott		Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Hyresgarantier, Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser.		Riktlinjer saknas
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 1,2,3 r.k, bostadsrätter 1,2,3 r.k, äganderätter 4 r.k		

Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*

91

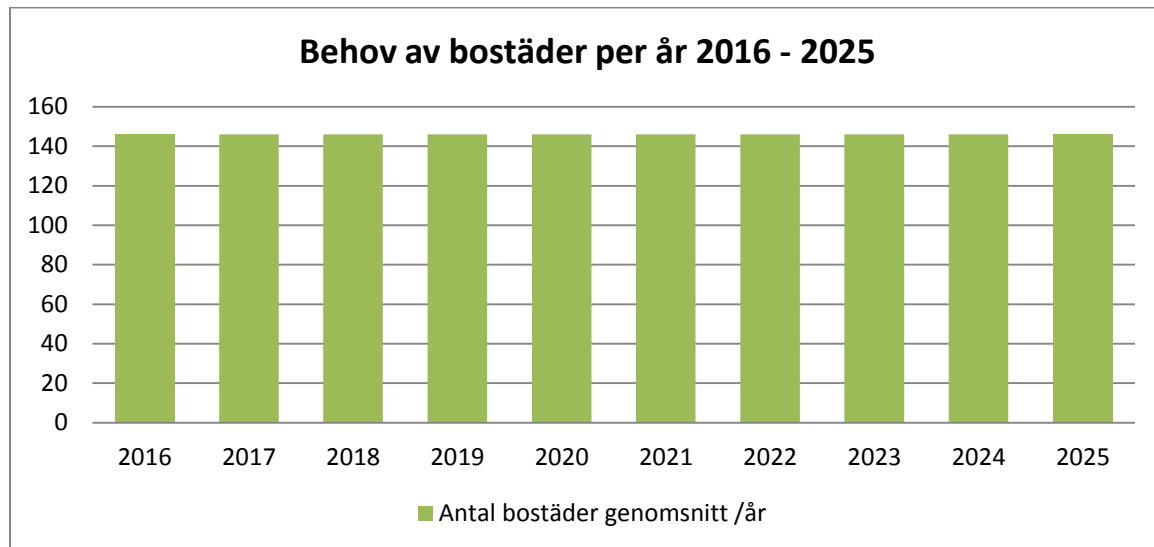
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)

Antal vräkningar (KFM)

2011: 2, 2012: 4, 2013: 3, 2014: 2

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
50	25	9	12
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
36	30		226



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 1 459 totalt och är utlagt som genomsnitt 146 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2008: I ÖP finns inget sifferställt mål för bostadsbyggandet. Huvudinriktningen för bostadsbyggandet i Lerums kommun har varit småhus och kommer troligtvis även i fortsättningen att vara enfamiljshus. Av ÖP framgår dock också att det är viktigt att det finns ett varierat bostadsutbud.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen: Riktlinjer saknas.

Markpolicy 2015: Kommunen ska aktivt förvärva mark i områden för framtida behov i enlighet med översiktsplanen. Detta för att säkerställa att markområden utvecklas i enlighet med översiktsplanen och de regionala ambitionerna, till exempel Göteborgsregionens (GR:s) strukturbild. Marken läggs i kommunens markreserv för att arrenderas ut eller brukas. Exploatering i Lerum är utveckling av mark och byggnader. Detta sker i samarbete mellan företag och kommun. Denna utveckling kan ske på både kommunens och privata intressenters initiativ. Både mark som ägs av kommunen och i privat ägo kan vara föremål för exploatering.

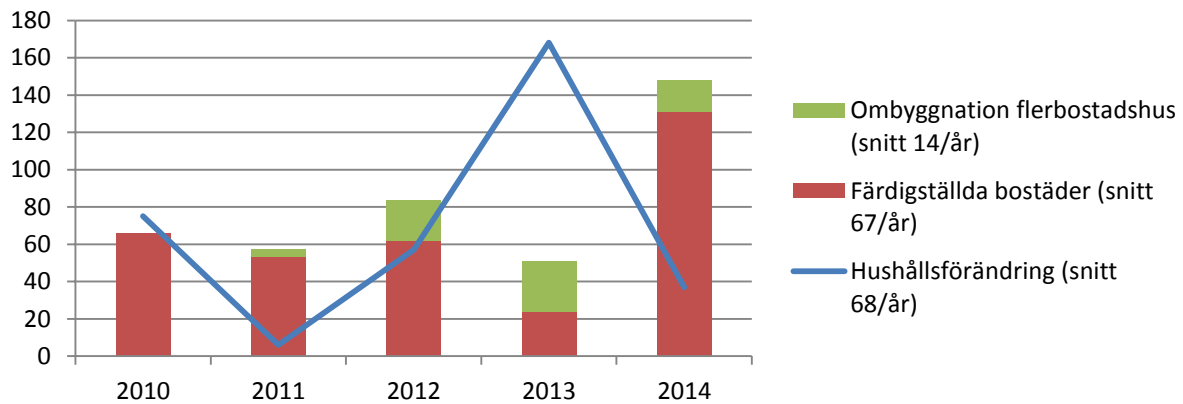
Ägardirektiv: Förbo AB finns i fyra kommuner. Bolaget ska tillhandahålla ett varierat bostadsutbud och samverka med ägarkommunerna kring boendet för grupper med särskilda behov.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 480

Länsstyrelsens reflektioner

- Kommunen har i genomsnitt färdigställt 87 nya bostäder per år senaste femårsperioden. Bedömningen är att det behöver byggas 146 bostäder i genomsnitt per år. Kommunen bedömer själv att man behöver bygga 170 bostäder per år. Kommunen har många bostäder i detaljplaner som varit på samråd (ej antagna), men samtidigt saknar man riktlinjer för bostadsförsörjningen och översiktsplanen är från 2008. De planeringsmässiga förutsättningarna för att klara ökningen är relativt goda, men en förutsättning för att möta det behov av bostäder som finns är att kommunen arbetar med översiktsplan och riktlinjer för bostadsförsörjningen. Det är viktiga delar för att kommunen ska kunna intensifiera detaljplanearbete och bostadsbyggnationen framöver.
- Huvudinriktningen i byggandet har varit småhus, i ÖP gör kommunen bedömningen att det sannolikt kommer fortsätta vara huvudinriktningen. För att nå upp till behovsnivån 146 bostäder behöver kommunen sannolikt få fram fler flerbostadshus också. Sannolikt också på andra tätorter än Lerum.

Lidköping



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,19.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

18 558

Befolkning 2015 (SCB):

38 792

Tillväxtmål enligt vision

45 000 invånare 2030

Bostadsmarknadsenkäten 2015

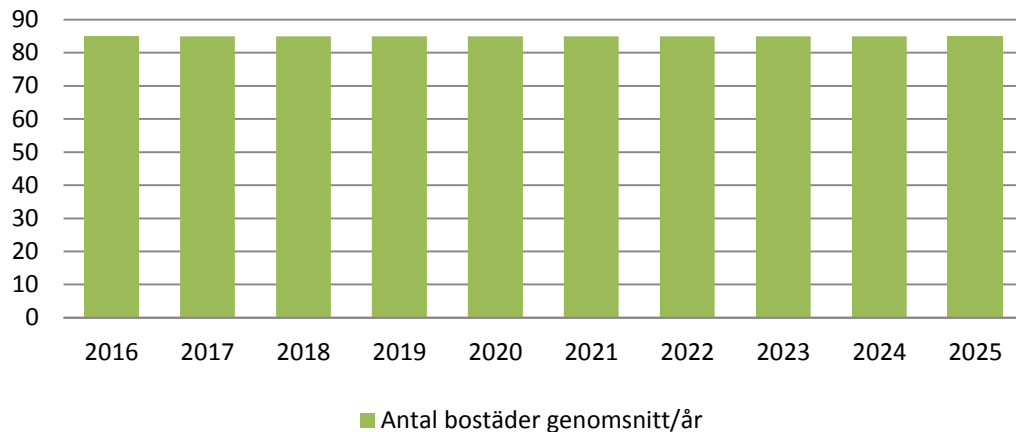
Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Balans
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Underskott		Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst. Överenskommelse med privata fastighetsägare att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst.		Riktlinjer saknas
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hysesrätter 1,2,3,4 rk, Bostadsrätter 3,4,5 rk, Äganderätter 4,5 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
43 * Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011:3, 2012: 7, 2013: 11, 2014: 11		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
70	40	20	19
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
129	48		179

Behov av bostäder per år 2016- 2025



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016–2025 bedöms vara 853 totalt och är utlagt som genomsnitt 85 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2003: I ÖP finns inget siffersett mål för bostadsbyggandet, men genom ÖP försöker kommunen skapa förutsättningar för attraktivt boende.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen: Arbete pågår. Riktlinjer har varit ute på samråd hösten 2015.

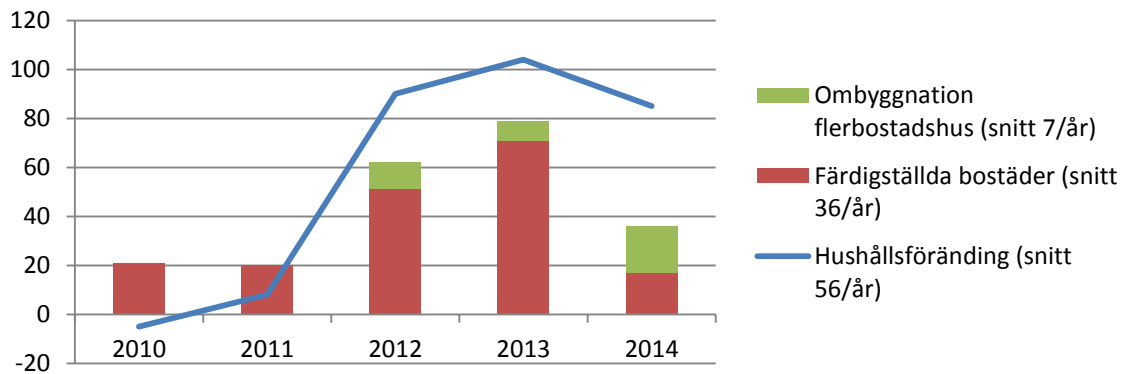
Ägardirektiv: Bolaget kan på eget initiativ komplettera sitt fastighetsbestånd genom nybyggnad och förvärv inom olika delar av kommunen.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 195

Länsstyrelsens reflektioner

- Kommunen har tillsammans med tillskott genom ombyggnation av flerbostadshus i genomsnitt färdigställt närmare 80 nya bostäder per år senaste femårsperioden. Bedömningen att det behöver byggas 85 bostäder i genomsnitt per år bör kunna klaras. Kommunen har detaljplaner med relativt många bostäder på gång och nya riktlinjer för bostadsförsörjningen för antagande. Arbete med ny översiktsplan är i gång. Planeringsmässiga förutsättningarna i kommunen är relativt goda.
- Kommunen äger inte så mycket mark i centrala lägen som blir aktuella för förtätning, vilket kan försvåra byggandet där. Å andra sidan äger man mark vid nyexploateringsområden utanför de centrala delarna av tätorten.

Lilla Edet



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,24.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

6 015

Befolkning 2015 (SCB):

13 041

Tillväxtnål enligt vision

1% invånare per år

Bostadsmarknadsenkäten 2015

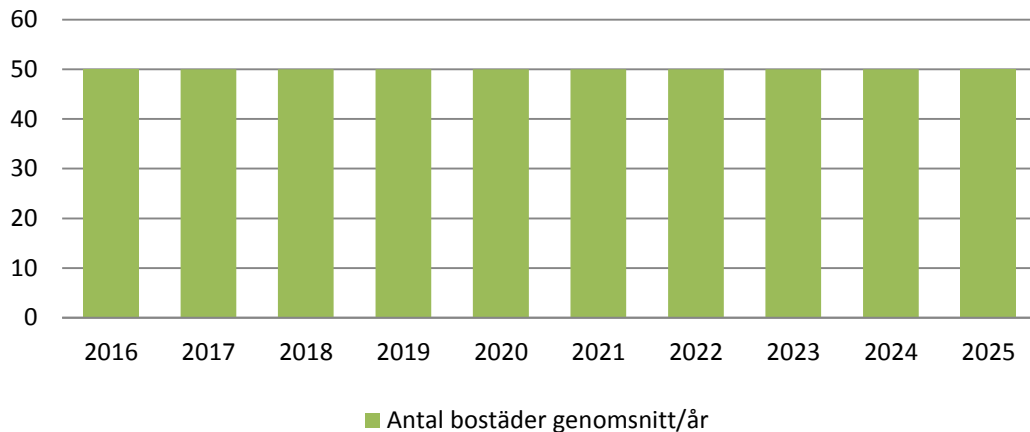
Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Balans	Underskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Balans	Underskott	Balans
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Underskott		Balans
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Råd och stöd från socialsekreterare i sökandet efter bostad. Träningsslagenheter som kan användas som referensbostad för att få förstahandskontrakt.		2015
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 1,2,3,4 rk, bostadsrätter 1,2,3,4 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
54		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011:2, 2012:4, 2013:2, 2014:1		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
30	15	12	3
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
38	12		110

Behov av bostäder per år 2016- 2025



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 499 totalt och är utlagt som genomsnitt 50 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2012: Den översiktliga planeringen ska inriktas på att omkring 1 300 nya bostäder ska tillkomma i kommunen totalt fram till år 2030.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2015: Fram till år 2030 planeras det för cirka 1 300 bostäder.

Riktlinjer för markanvisning: Kommunen tillämpar ett trestegsförförande vid exploatering av bostäder: optionsavtal, markanvisningsavtal och köpeavtal.

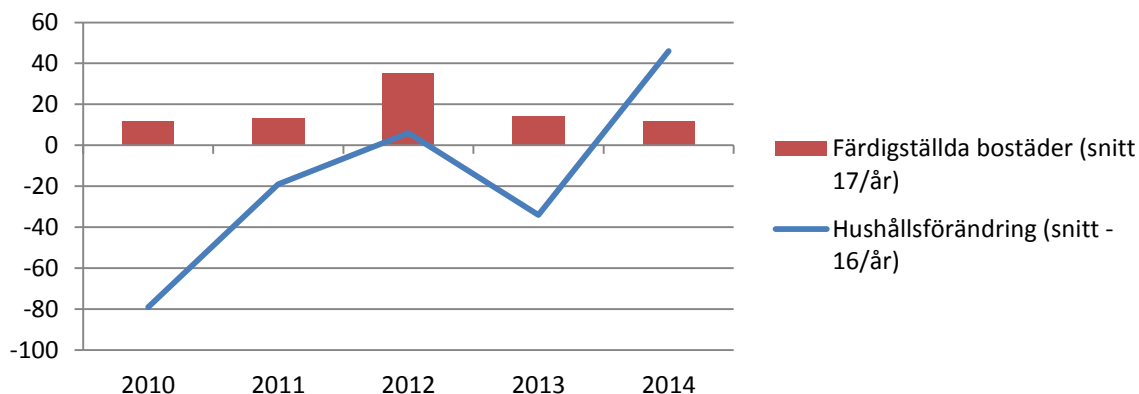
Ägardirektiv: Bolaget ska vara ett av instrumenten i kommunens bostadsförsörjningsansvar, men det saknas specifika direktiv om nybyggnation av bostäder.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 3

Länsstyrelsens reflektioner

- Kommunen har tillsammans med tillskott genom ombyggnation av flerbostadshus i genomsnitt färdigställt 43 nya bostäder per år senaste femårsperioden. Bedömningen att det behöver byggas 50 bostäder i genomsnitt per år bör kunna klaras. För tillfället finns få bostäder i detaljplaner som varit på samråd (ej antagna) och byggbara detaljplaner, men de långsiktiga planeringsmässiga förutsättningarna i kommunen är goda. Såväl riktlinjer för bostadsförsörjningen som översiktsplan är aktuella, dessutom hänger de ihop väl med samma mål kring bostadsbyggandet till år 2030.
- För att nå målet om ca 50 nya bostäder per år (eller 70 nya bostäder som kommunen själv har som mål) behöver sannolikt arbetet med detaljplaner intensifieras.

Lysekil



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,1.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

7 604

Befolkning 2015 (SCB):

14 324

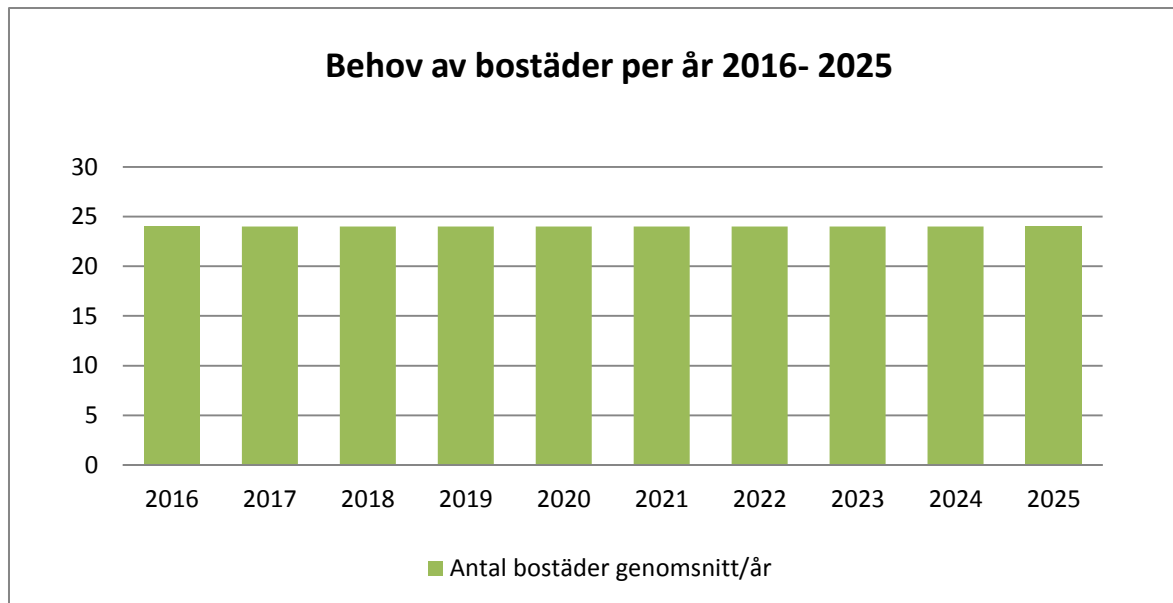
Tillväxtnål enligt boendestrategi

15 500

Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet Balans	På centralorten/ i innerstan Underskott	I kommunens övriga delar Överskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden? Underskott	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden? Balans	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år? Balans
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre? Underskott		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende? Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet? Inga metoder		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast? 2013
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)* 37		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM) 2011:8, 2012:2, 2013:4, 2014:7		
Överenskommelse nyanlända 2015		
Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl
20	15	11
Mottagande 2014		Mottagande 2015 t o m september
40		120
		PUT
		12
		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
		216



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 243 totalt och är utlagt som genomsnitt 24 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2006: I ÖP finns inget siffersatt mål för bostadsbyggandet, men kommunen vill skapa ett brett utbud av attraktiva bostäder för åretruntboende.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2013: Inget siffersatt mål för bostadsbyggandet, men åtgärdsförslag finns för att få fram rätt typ av bostäder.

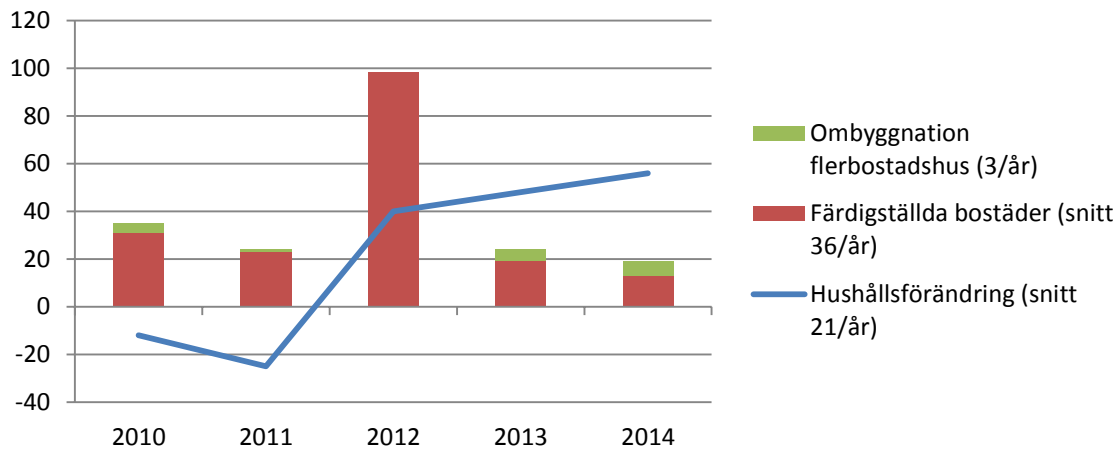
Ägardirektiv 2014: Bolagets fastighetsbestånd ska ha en omfattning och spridning som svarar mot behoven för målgrupperna i de olika kommundelarna.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 627

Länsstyrelsens reflektioner

- Kommunen har i genomsnitt färdigställt 17 nya bostäder per år senaste femårsperioden. Bedömningen att det behöver byggas 24 bostäder i genomsnitt per år är i samma nivå och bör kunna klaras. För tillfället finns dessutom väldigt många bostäder i detaljplaner som varit på samråd (ej antagna), bara dessa planer innehåller fler än dubbelt så många bostäder än bedömt behov. De planeringsmässiga förutsättningarna är goda.
- Vad som talar mot att bostäderna byggs är att produktionskostnaderna blir för höga jämfört med betalningsvilja och vad man är beredd att betala i hyra i nya lägenheter. Kommunen bedömer att man inte har möjlighet att starta egen exploatering i nya områden och inte heller bygga större volymer av bostäder.
- Som i flera kommuner i norra Bohuslän är det ett problem att de bostäder som byggs blir fritidshus istället för nya åretruntboenden för kommuninvånare, så även om kommunen skapar förutsättningar för nya bostäder är det en risk att åretruntboenden inte ökar i önskvärd omfattning.

Mariestad



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,12.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

11 995

Befolkning 2015 (SCB):

23 924

Tillväxtnål enligt ÖP

Över 25 000 invånare år 2015

Bostadsmarknadsenkäten 2015

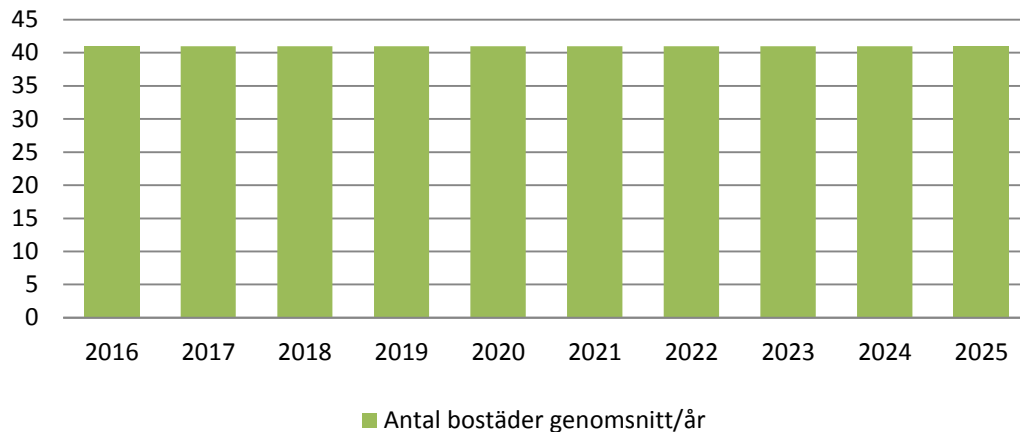
Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Balans	Underskott	Balans
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Balans
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Underskott		Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser. Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget och privata fastighetsägare att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst.		2013
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 1,2,4 rk, bostadsrätter 3,4 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
41		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011:8, 2012:3, 2013:6, 2014:4		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
50	45	5	18
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
111	56		457

Behov av bostäder per år 2016- 2025



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 405 totalt och är utlagt som genomsnitt 41 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2003: Målet är att befolkningen ska öka till över 25 000 år 2015. I den fördjupade översiktsplanen för Mariestad tätort finns målet om att antalet invånare i Mariestad tätort ska öka med 2 000 invånare till år 2025, det ska även byggas i genomsnitt 80 bostäder per år fram till år 2025 inom Mariestad tätort.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen: Riktlinjer saknas, men arbete pågår.

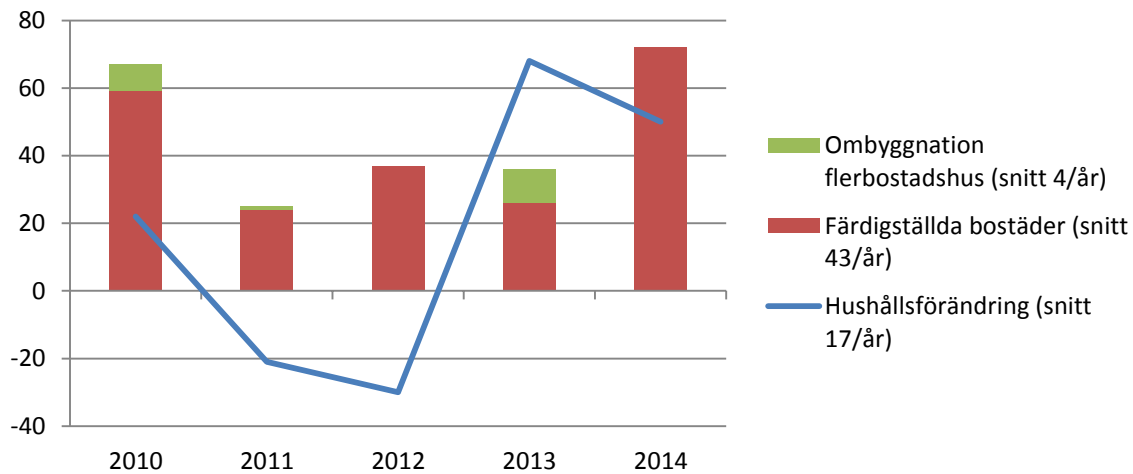
Ägardirektiv: Bolaget ska vara en aktör inom bostadsförsörjningen genom att bygga, förvärva och förvalta fastigheter i kommunen.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 44–49

Länsstyrelsens reflektioner

- Kommunen har tillsammans med tillskottet genom ombyggnation av flerbostadshus i genomsnitt färdigställt 39 nya bostäder per år senaste femårsperioden. Bedömningen, att det behöver byggas 41 bostäder i genomsnitt per år, bör kunna klaras, då den är i samma nivå som färdigställandet senaste fem åren. För tillfället finns också bostäder i detaljplaner som varit på samråd (ej antagna) i den nivån.
- De långsiktiga planeringsmässiga förutsättningarna i kommunen bör bli bättre, översiktsplanen är tolv år och kommunen saknar riktlinjer för bostadsförsörjningen. Positivt är att kommunen är på gång med såväl översiktsplan som riktlinjer för bostadsförsörjningen.
- Kommunen anser att det inte råder brist på färdiga planer med byggrätter i Mariestad, utan på aktörer som vill bygga. Länsstyrelsen delar den bedömningen.

Mark



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,3.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):
15 216

Befolkning 2015 (SCB):
33 848

Tillväxtmål enligt ÖP

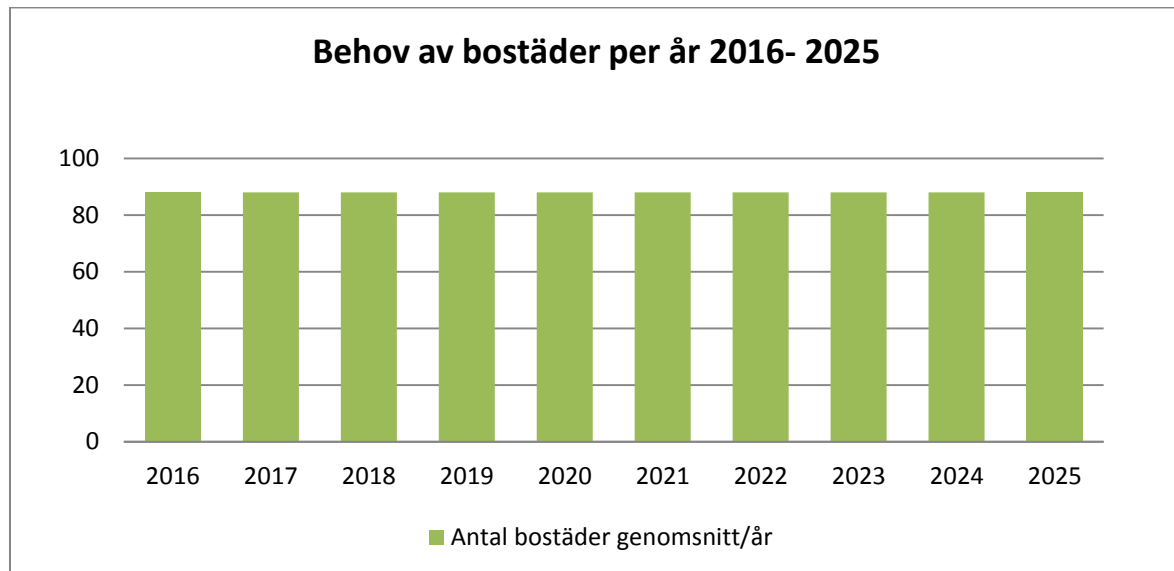
Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Balans
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Balans	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Underskott		Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser.		Riktlinjer saknas
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 2,3 rk, bostadsrätter 3,4 rk, äganderätter 3,4 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
22		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011:6, 2012:4, 2013: 12, 2014: 8		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
75	50	18	14
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
85	59		315



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016–2025 bedöms vara 882 totalt och är utlagt som genomsnitt 88 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 1991: Ny översiktsplan är under framtagande.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen: Riktlinjer saknas.

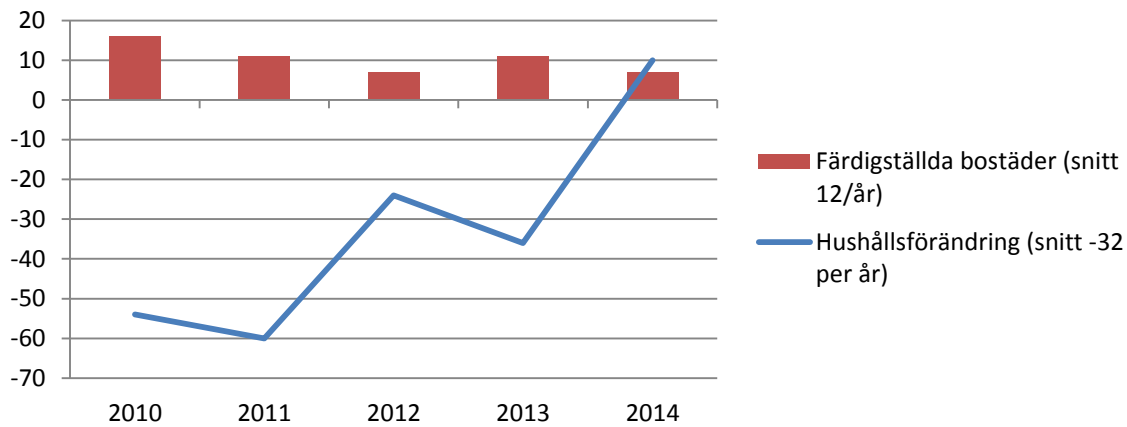
Ägardirektiv 2012: Bolaget ska äga, förvalta, utveckla, producera, köpa och sälja hyresbostadsfastigheter för att främja bostadsförsörjningen i kommunen.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 97

Länsstyrelsens reflektioner

- Kommunen har tillsammans med tillskott genom ombyggnation av flerbostadshus i genomsnitt färdigställt 47 nya bostäder per år senaste femårsperioden. Bedömningen, att det behöver byggas 88 bostäder i genomsnitt per år, är i linje med kommunens egna bedömningar om att det årligen behöver byggas i genomsnitt ca 100 nya bostäder. För tillfället finns också bostäder i detaljplaner som varit på samråd (ej antagna) i den nivån. En fördubbling av antalet bostäder är dock en ordentlig utmaning för kommunen och det är osäkert om planeringsförutsättningar är tillräckliga. De långsiktiga planeringsmässiga förutsättningarna i kommunen behöver bli bättre, översiktsplanen är från 1991 och kommunen saknar riktlinjer för bostadsförsörjningen. Positivt är att kommunen är på gång med såväl ny översiktsplan som riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Mellerud



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,08.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

4637

Befolkning 2015 (SCB):

8987

Tillväxtmål enligt ÖP

På sikt nå minst 10 000 invånare

Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Underskott		Balans
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Nej, inga andra metoder.		2010, särskilt program
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter: 2,3,4, r.k, bostadsrätter 3,4 rk, äganderätter 3,4 rk		

Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*

9

* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)

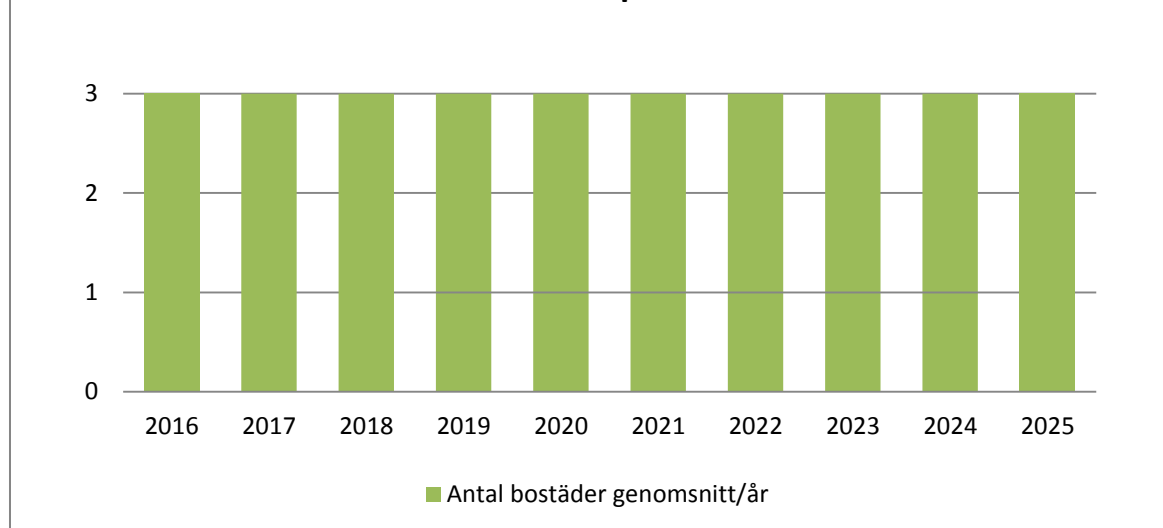
Antal vräkningar (KFM)

2011: 1, 2012: 2, 2013: 3, 2014: 1

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
20	15	9	18
Mottagande 2014		Mottagande 2015 t o m september	Asylsökande i kommunen t o m september 2015
87		169	534

Behov av bostäder per år 2016- 2025



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 29 totalt och är utlagt som 3 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2010: I ÖP finns inget siffersett mål för bostadsbyggande, men kommunen vill utveckla attraktiva boendemiljöer och olika typer av boenden för att få fler att bosätta sig i kommunen.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2010: Mål vad gäller antal bostäder är satta till 2009 och därför ej aktuella för 2015 och framåt.

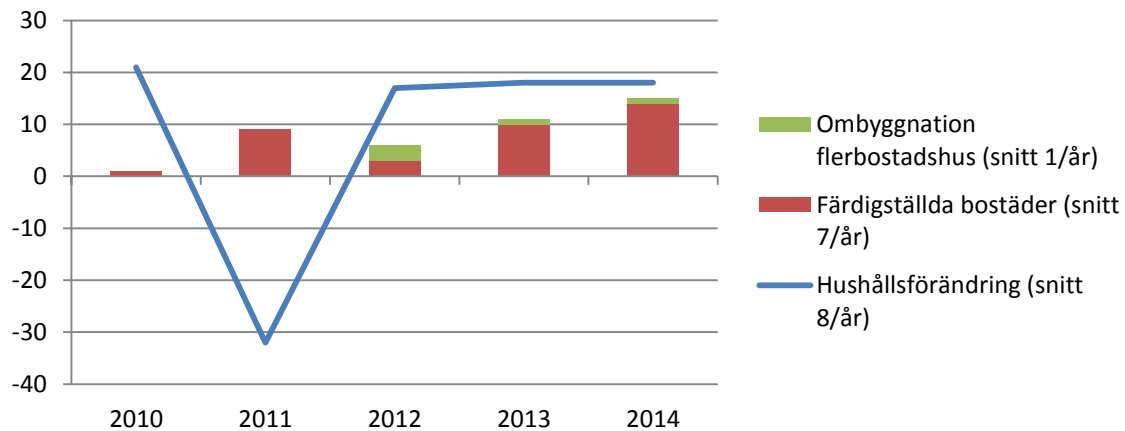
Ägardirektiv 2013: Syftet med bolaget är att erbjuda attraktiva och prisvärda lägenheter.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 0

Länsstyrelsens reflektioner

- Kommunen har i genomsnitt färdigställt 12 nya bostäder per år senaste femårsperioden. Bedömningen, att det behöver byggas 3 bostäder i genomsnitt per år, bör klaras, då det är betydligt lägre än det genomsnittliga färdigställandet av bostäder de senaste fem åren. De planeringsmässiga förutsättningarna för att bygga 3 bostäder per år är goda.

Munkedal



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,18.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

4893

Befolkning 2015 (SCB):

10 232

Tillväxtnål enligt vision

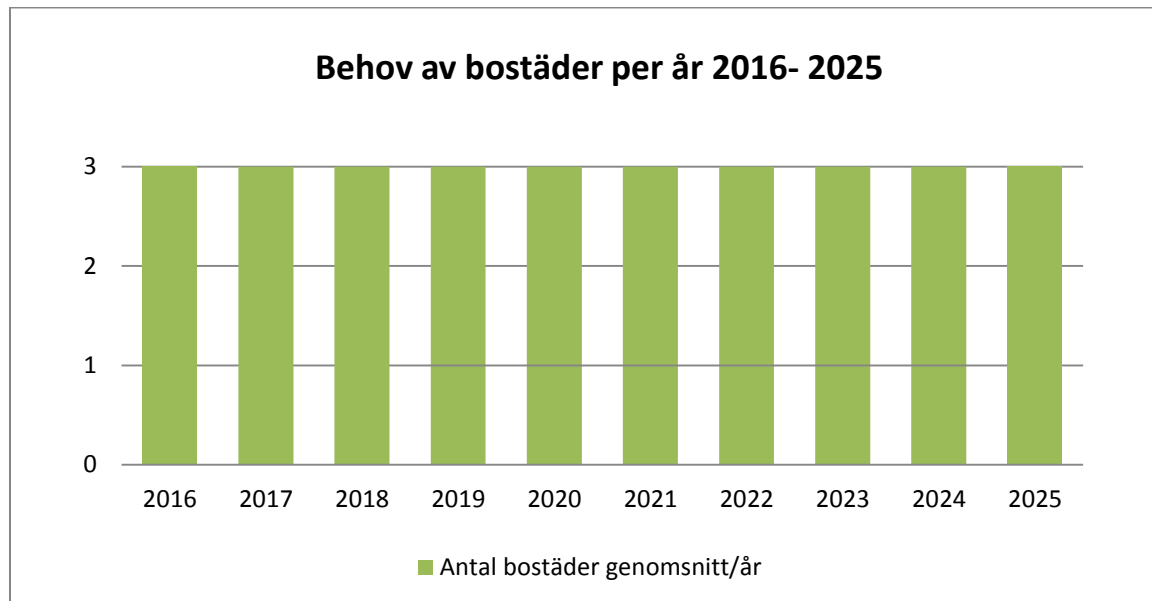
Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Balans
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Balans		Balans
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Hyresgarantier. Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser.		2013
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 2,3 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
x		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011:1, 2012:2, 2013:1, 2014:0		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
20	13	10	12
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
65	54		412



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 26 totalt och är utlagt som genomsnitt 3 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2010: I ÖP finns inget siffrsatt mål för bostadsbyggande, men ett varierat utbud av boendeformer av varierande ålder och kostnad bör eftersträvas för att tillgodose olika generationers och människors behov.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2013: I Munkedals kommun ska alla kunna hitta ett intressant boende. Visionen ska nå genom bl.a. aktivt planarbete, byggklara tomter i tätorter och markinköp.

Riktlinjer för markanvisning: Kommunen ska arbeta aktivt med att bevaka förekomsten av ledig markyta för att, utifrån översiktsplanen, kunna köpa intressant mark för framtida utveckling och exploatering.

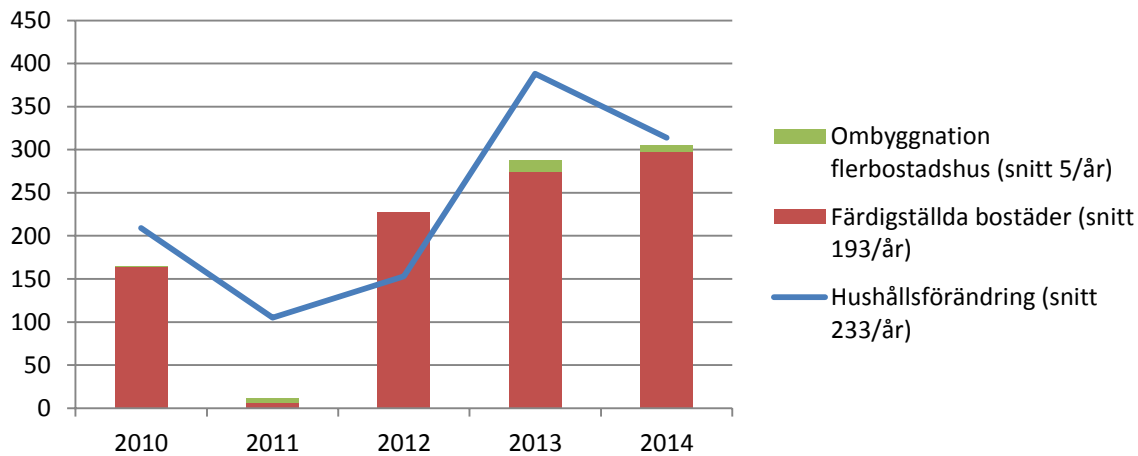
Ägardirektiv 2007: Bolaget ska medverka till att Munkedal är en attraktiv kommun att bo i. Nytt ägardirektiv är på gång. I förslaget står det bl.a. att Munkbo AB ska i sin verksamhet arbeta utifrån den av kommunfullmäktige beslutade bostadsförsörjningsplan.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 170

Länsstyrelsens reflektioner

- Kommunen har i genomsnitt färdigställt 7 nya bostäder per år senaste femårsperioden. Bedömningen, att det behöver byggas 3 bostäder i genomsnitt per år, bör klaras, då det är betydligt lägre än det genomsnittliga färdigställandet av bostäder de senaste fem åren. Kommunen hanterar 6–8 bygglov för småhus årligen.
- Kommunen har en god planberedskap och småhustomter men det är svårt att få privata aktörer att vilja investera och bygga i kommunen.

Mölnadal



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,35.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

27 915

Befolkning 2015 (SCB):

63 004

Tillväxtnål enligt vision

70 000 invånare 2022

Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Balans
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Underskott		Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst. Egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt) till personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.		2006, nya riktlinjer är under framtagande
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 1,2,3,4,5 rk, bostadsrätter 1,2,3,4 rk, äganderätter 4,5 rk		

Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*

194* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)

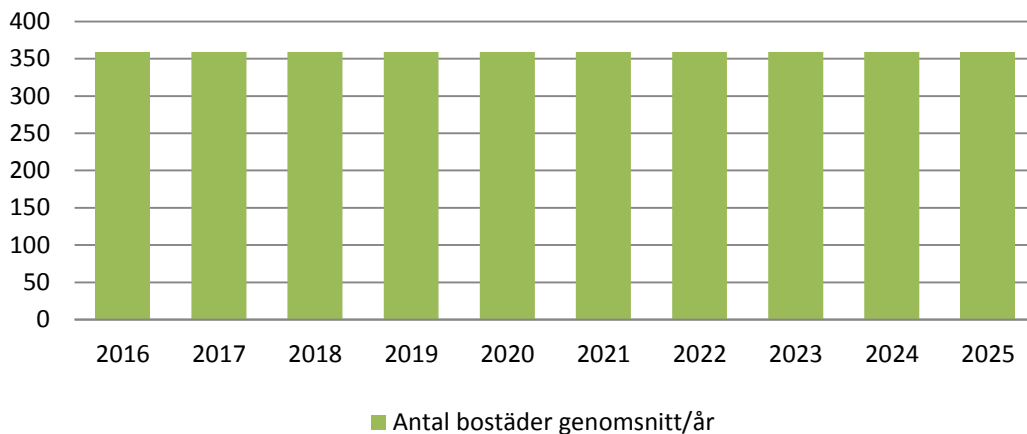
Antal vräkningar (KFM)

2011:11, 2012:11, 2013:7, 2014:11

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
50		23	4
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
132	72		1 436

Behov av bostäder per år 2016- 2025



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016–2025 bedöms vara 3 589 totalt och är utlagt som genomsnitt 359 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2006: I ÖP finns inget siffrsatt mål för bostadsbyggande, men målet för den fysiska planeringen är att kommunen ska planera för nya attraktiva miljöer med varierat utbud av bostäder.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2006: Nya riktlinjer är under framtagande och förväntas antas snart. Dessa utgår från målet om en befolkningstillväxt på 1,5 procent per år, vilket innebär att tillskottet behöver vara 500 nya bostäder per år.

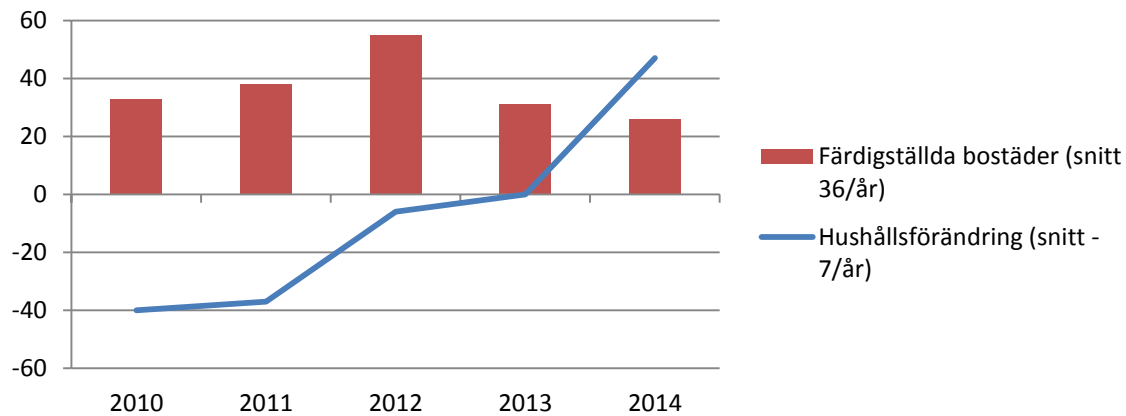
Ägardirektiv: Förbo AB finns i fyra kommuner. Bolaget ska tillhandahålla ett varierat bostadsutbud och samverka med ägarkommunerna kring boendet för grupper med särskilda behov. I Mölndal finns också Mölndalsbostäder. Nytt direktiv är på gång, där står bl.a. att bolaget ska besluta om målsättningar avseende nyproduktion av lägenheter för att kunna bidra till att möta efterfrågan på bostäder i kommunen.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 300

Länsstyrelsens reflektioner

- Kommunen har tillsammans med tillskott genom ombyggnation av flerbostadshus i genomsnitt färdigställt drygt 195 nya bostäder per år senaste femårsperioden. Bedömningen att det behöver byggas 359 bostäder i genomsnitt per år är en ökning och en utmaning för kommunen (samtidigt är kommunens eget mål är 500 bostäder per år fram till år 2022).
- Kommunen arbetar för att förbättra de planeringsmässiga förutsättningarna för ett ökat bostadsbyggande. Flera större bostadsprojekt är på gång och kommunen har 300 bostäder i detaljplaner som varit på samråd (ej antagna). Arbetet med nya riktlinjer för bostadsförsörjningen pågår och har kommit långt. Ifjol färdigställdes ca 300 nya bostäder och åren där innan ökade också tillskottet, så Länsstyrelsen bedömer att kommunen kan nå upp till nivån som behovsbedömningen säger. Det lägre genomsnittet beror på att tillskottet ett av de senaste fem år var så lågt.

Orust



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,19.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):
6 985

Befolkning 2015 (SCB):
15 011

Tillväxtmål enligt vision

Bostadsmarknadsenkäten 2015

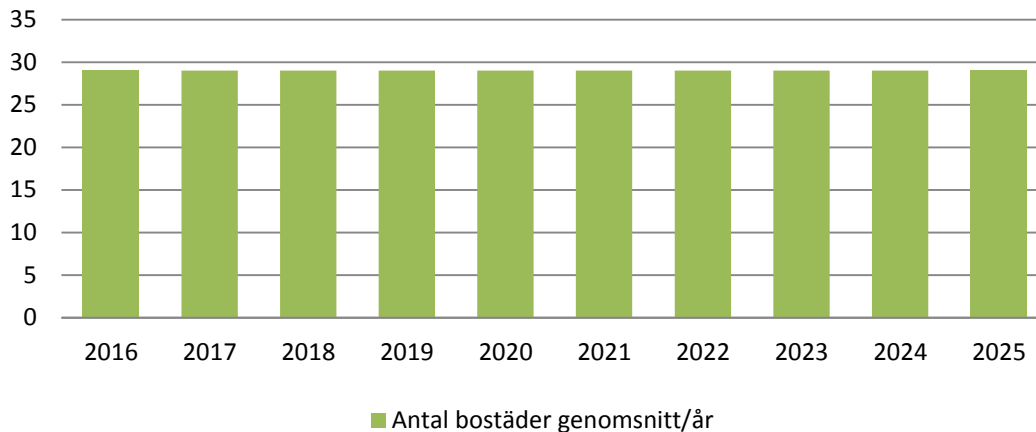
Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Balans
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Underskott		Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt) till personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.		Riktlinjer saknas
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 2,3 rk, bostadsrätter 2,3 rk, äganderätter 3 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
26		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011:1, 2012:1, 2013:1, 2014:2		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
30	20	11	20
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september
29	17		293

Behov av bostäder per år 2016- 2025



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 292 totalt och är utlagt som genomsnitt 29 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2009: För att nå kommunens befolkningsmål enligt översiktsplanen krävs en nyproduktion om 60 bostäder per år i genomsnitt, totalt 900 bostäder inom planeringsperioden (15 år). Detta är kommunens utgångspunkt i översiktsplanen.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen: Riktlinjer saknas

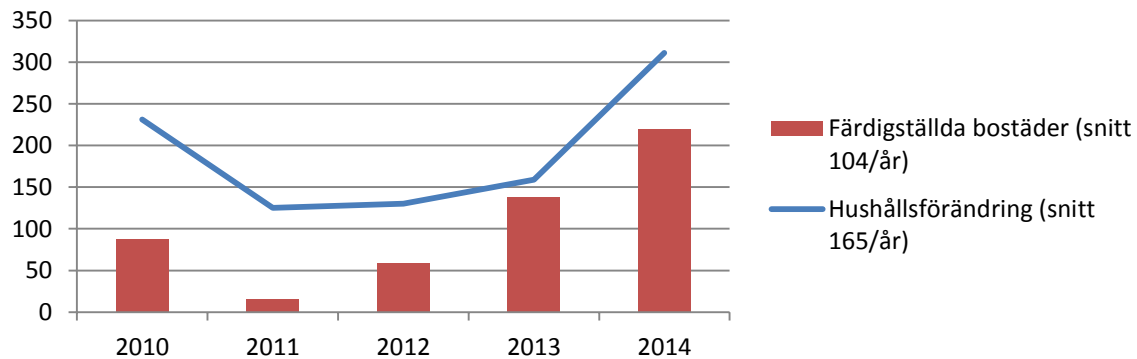
Ägardirektiv: Orustbostäder drivs i stiftelseform och har därför inga ägardirektiv.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 560

Länsstyrelsens reflektioner

- Under den senaste femårsperioden har det i genomsnitt färdigställts ca 35 bostäder per år i kommunen. Kommunen själv har en planering för att det ska påbörjas ca 50 bostäder per år och de kommande 10 åren finns det i pågående planer möjlighet att bygga ca 300-500 bostäder.
- Kommunen har haft organisatoriska utmaningar i förvaltningen och det har saknats kompetens i organisationen för att upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Arbetet med att ta fram riktlinjer är precis påbörjat och det ska tillsättas en intern arbetsgrupp med deltagare från olika förvaltningar. Tillgången på byggbar mark är en central fråga för kommunen och det finns planer för större markanvisningar framöver.
- Kommunens översiktsplan, planer för markanvisningar, ett påbörjat arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen och 560 bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts medför att kommunens planeringsmässiga förutsättningar för att bygga 29 bostäder per år bedöms som goda.

Partille



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

*hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,48.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

15 231

Befolkning 2015 (SCB):

36 616

Tillväxtnål enligt ÖP

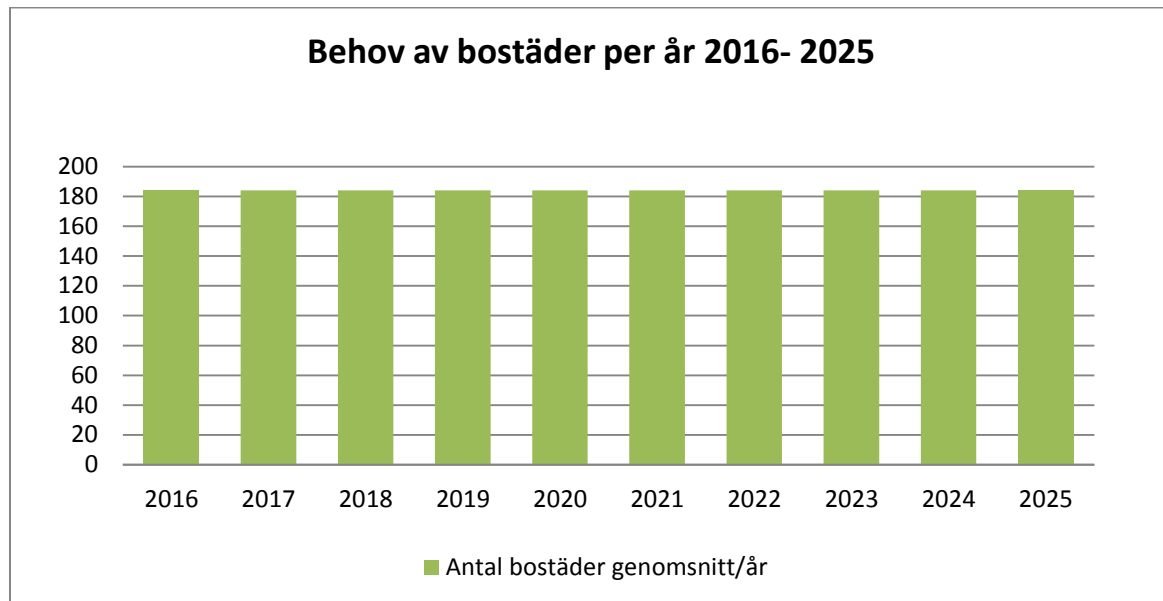
Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Underskott i kommunen som helhet
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Balans		Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Hyresgarantier Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser. Överenskommelse med allmännyttiga och privata bostadsföretag att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst. Egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt) till personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.		2013
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 1,2,3 rk, bostadsrätter 2,3,4,5 rk, äganderätten 4,5 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
89		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011: 8, 2012: 8, 2013:10, 2014:7		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
50	25	20	7
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
58	41		116



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 1 839 totalt och är utlagt som genomsnitt 184 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2005: I kommunens översiktsplan finns inga siffrsatta totala mål om bostadsbyggnation men en målbild om att det i Partille 2025 ska finnas attraktiva och varierade bostadsmiljöer som tillgodoser olika önskemål

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2014: Programmet beskriver antagna detaljplaner som ej är färdigbyggda, var det planerades nya under 2014 samt var kommunen har för avsikt att planera bostäder i framtiden. I kommunens bostadsbyggnadsprogram redovisas en möjlig byggnation av ca 7 800 bostäder 2015 – 2018.

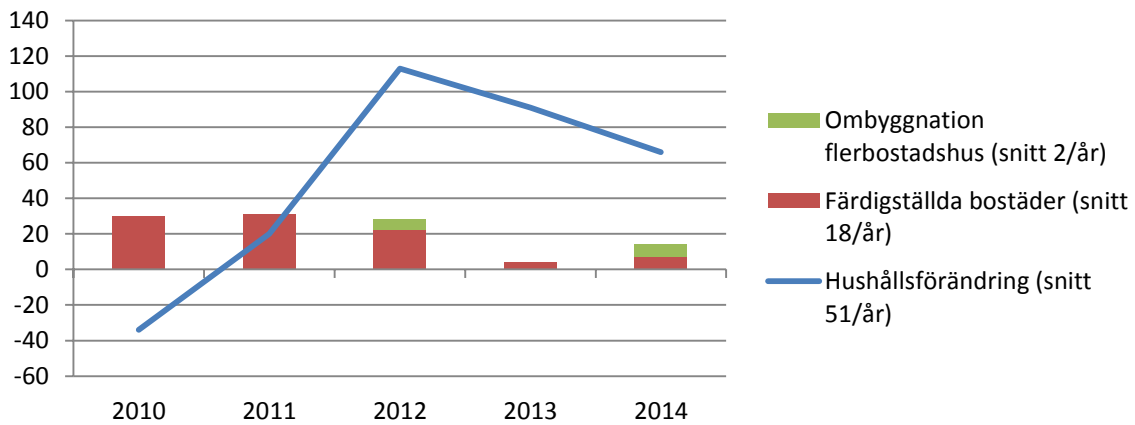
Ägardirektiv: Partillebo ska nyproducera 0 – 100 lägenheter per år beroende på konjunkturläge. Målsättningen är ett snitt på ca 25 lägenheter per år.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 865

Länsstyrelsens reflektioner

- Under den senaste femårsperioden har det i genomsnitt färdigställts ca 100 bostäder per år i kommunen. Kommunen arbetar för närvarande med att ta fram en ny översiktsplan och ett nytt bostadsförsörjningsprogram förväntas antas i samband med att den nya översiktsplanens riktlinjer fastslås av politiken.
- Kommunen planerar för att bygga och har flera projekt som faller ut under 2016 till 2020. Länsstyrelsens behovsbedömning om 184 bostäder per år skiljer sig från kommunens egna tal då kommunen planerar för i snitt ca 450 bostäder per år fram till och med 2025. Efter 2025 förväntas bostadsproduktionen inte hålla samma takt utan ligga i snitt kring 250 bostäder per år.
- Med 865 bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts och ett långsiktigt arbete i översiktsplan och bostadsbyggnadsprogram bedöms kommunens planerings mässiga förutsättningar för att bygga 184 bostäder per år som goda.

Skara



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,2.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

9 122

Befolkning 2015 (SCB):

18 735

Tillväxtnål enligt vision

Bostadsmarknadsenkäten 2015

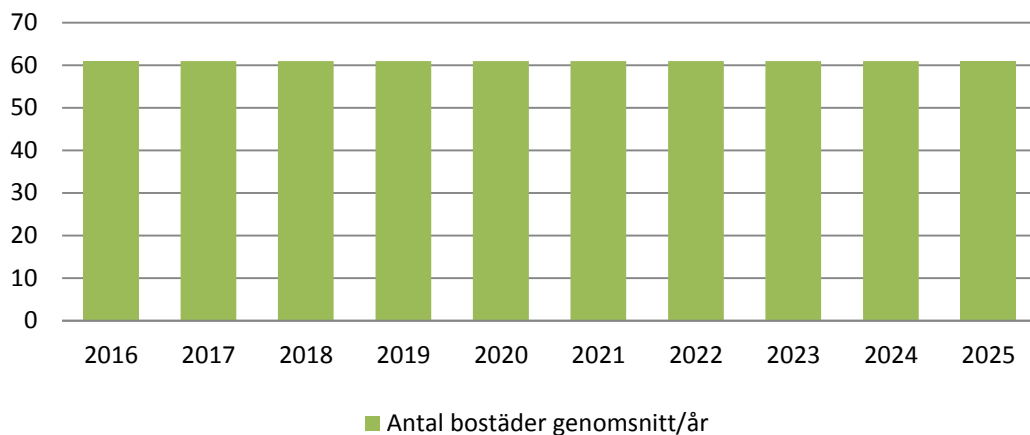
Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet Underskott	På centralorten/ i innerstan Underskott	I kommunens övriga delar Underskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden? Underskott	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden? Underskott	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år? Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre? Underskott		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende? Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast? 2008
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren? Hyresrätter 1,2 rk, bostadsrätter 2,3 rk, äganderätter 2,3 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)* 27		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM) 2011:5, 2012:4, 2013:5, 2014:5		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
45	25	11	27
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m. september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
231	139		728

Behov av bostäder per år 2016- 2025



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 614 totalt och är utlagt som genomsnitt 61 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2005: I översiktsplanen finns det inga siffrsatta mål för bostadsbyggnation utan ett övergripande mål är att planlagd och byggbar mark för småhus, flerbostadshus och verksamheter skall finnas i samtliga tätorter samt att bostadsbeståndet skall präglas av mångfald i upplåtelseformer, karaktär, storlek och lägen.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2005: Riktlinjer finns i ÖP. Antalet tomma lägenheter i kommunen har minskat, och det har uppstått en brist på åtminstone vissa typer av lägenheter. Trots bostadsöverskottet under 1990-talet har många ungdomar saknat egen lägenhet eftersom de inte haft råd med de relativt stora lägenheter som funnits tillgängliga. Det har funnits brist på billiga, små lägenheter för enpersonshushåll.

Ägardirektiv: Ändamålet med Centrumbostäders verksamhet är att främja bostadsförsörjningen i Skara genom byggnation och förvaltning av bostäder samt att utveckla boendet. Bolaget ska utgöra en aktör av flera på bostadsmarknaden i Skara.

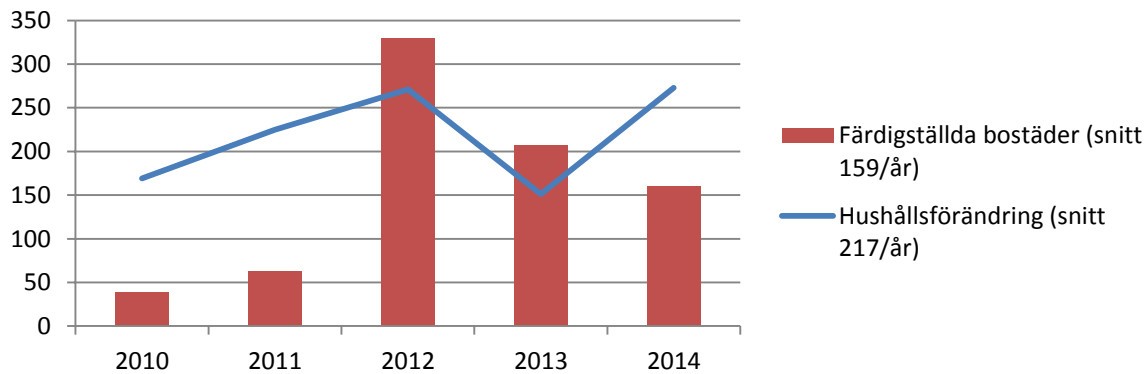
Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 116

- Under den senaste femårsperioden har det tillsammans med tillskott genom ombyggnation av flerbostadshus i genomsnitt färdigställts ca 20 bostäder per år i kommunen. Kommunen arbetar med att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjningen. Kommunen kan se att man klarar ca 40-50 bostäder per år. Kommunen har tagit fram planer som inte har blivit bebyggda under åren och har därför även en äldre planberedskap.

- Det är svårt få den privata sektorn att bygga bostäder i Skara och bankerna vågar inte ta några stora risker för bostadsbyggnation. Politiken har tydligt markerat att Centrumbostäder ska bygga bostäder i kommunen den närmaste tiden.

- Behovet av 61 bostäder per år är en rejäl ökning från de 20 som kommunen har färdigställt tidigare år. Kommunen har 116 bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts och ett pågående arbete med nya riktlinjer för bostadsförsörjningen. De planeringsmässiga förutsättningarna bedöms som något bristfälliga och det krävs att detaljplanarbetet utifrån de långsiktiga planeringsverktyg som finns i form av aktuell översiktsplan och riktlinjer för bostadsförsörjningen intensifieras för att kunna nå 61 bostäder per år.

Skövde



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,14.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

26 580

Befolkning 2015 (SCB):

53 259

Tillväxtnål enligt ÖP

60 000 invånare 2025

Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Balans		Balans
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Hyresgarantier Uppsökande verksamhet Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, tex. godkänna försörjningsstöd som inkomst. Egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt till personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden)		2012
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter: 1,5 r.k, bostadsrätter 1,5 rk, äganderätter 4,5 rk		

Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*

59

* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)

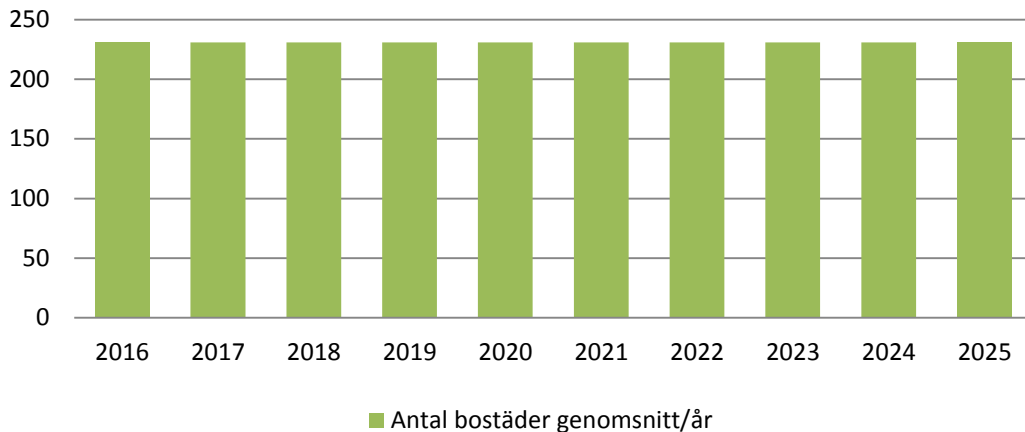
Antal vräkningar (KFM)

2011: 8, 2012: 8, 2013: 4, 2014: 13

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
120	90	22	7
Mottagande 2014		Mottagande 2015 t o m september	Asylsökande i kommunen t o m september 2015
296		180	497

Behov av bostäder per år 2016- 2025



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 2 312 totalt och är utlagt som genomsnitt 231 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2012: ÖP 2025 ger en planberedskap för minst 60 000 invånare. I snitt behöver det byggas 280 bostäder per år, utgående från en boendetäthet på 2,10 personer per hushåll.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2012: Ökad rörlighet på Skövdes bostadsmarknad genom ökad nyproduktion. Målet är att det i genomsnitt byggs 300 nya bostäder per år i Skövde kommun. Bostadsplaneringen ska stimulera att nyproduktion fördelas jämnare över åren.

Ägardirektiv: Skövdebostäder ska tillskapa och erbjuda hyresrätter i hela kommunen, inklusive yttertätorter, utifrån marknadens efterfrågan och bolagets förmåga, utgöra en katalysator i utvecklingen av främst nya men också befintliga bostadsområden och därigenom bidra till levande, trygga och hållbara stadsdelar.

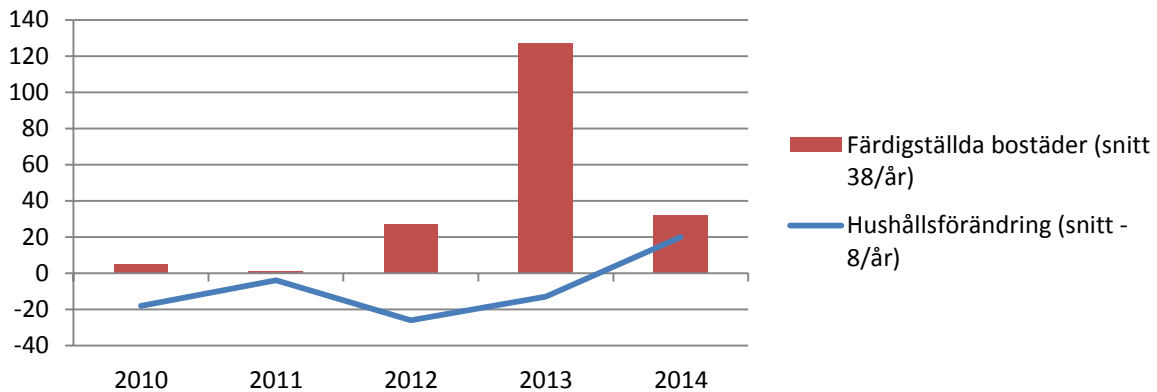
Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 300

Länsstyrelsens reflektioner

- Den senaste femårsperioden har det färdigställts i genomsnitt 160 bostäder i kommunen. Kommunen arbetar utifrån att nå 60 000 invånare 2025 och har därmed ett behov av 300 bostäder per år som planeringshorisont. Med utgångspunkt ifrån kommunens översiktsplan och riktlinjer för bostadsförsörjningen, majoritetens mål på 1 000 bostäder under mandatperioden samt de 300 bostäder som finns i detaljplaner där samråd har genomförts bedöms de planeringsmässiga förutsättningarna som relativt goda för att kunna bygga 231 bostäder per år men sannolikt behöver detaljplanearbetet intensifieras för att möjliggöra en ökad bostadsbyggnation.

- Skövdebostäder ser ett behov av ca 500 bostäder per år och är en viktig aktör i kommunen med ökad nyproduktion planerad framöver.

Sotenäs



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,05.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

4 409

Befolkning 2015 (SCB):

8 978

Tillväxtmål enligt vision

Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Underskott		Balans
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser.		Riktlinjer saknas
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 1,2,3 rk, äganderätter 3 rk		

Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*

36

* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)

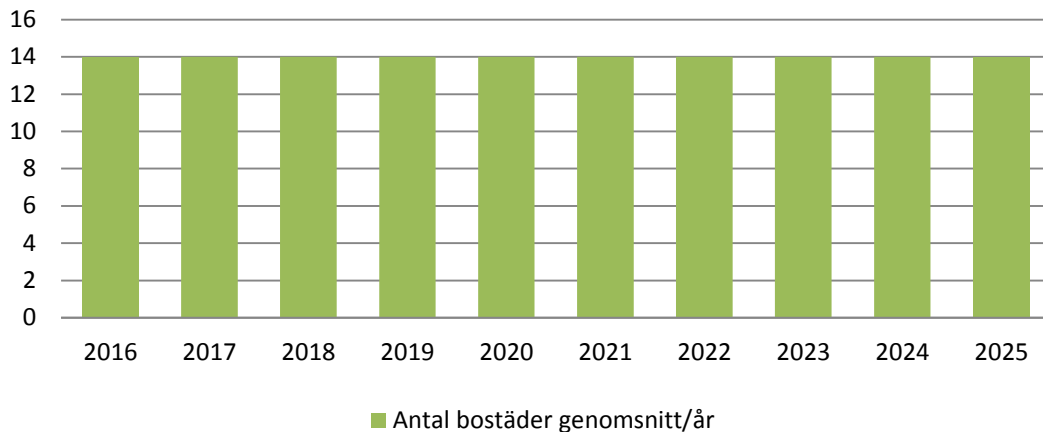
Antal vräkningar (KFM)

2011:3, 2012:1, 2013:4, 2014:0

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
20	15	10	7
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
18	13		232

Behov av bostäder per år 2016- 2025



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 137 totalt och är utlagt som genomsnitt 14 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2010: Det saknas siffrersatta totala mål om nybyggnation i översiktsplanen men viktigt för kommunen är att tätorterna ska vara levande året om. För att detta ska nås krävs en variation av boendeformer som möjliggör för ett brett spektra av människor att hitta sitt boende i kommunen. Unga, gamla, familjer, ensamstående har alla olika behov och önskemål för det goda boendet.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen: Riktlinjer saknas

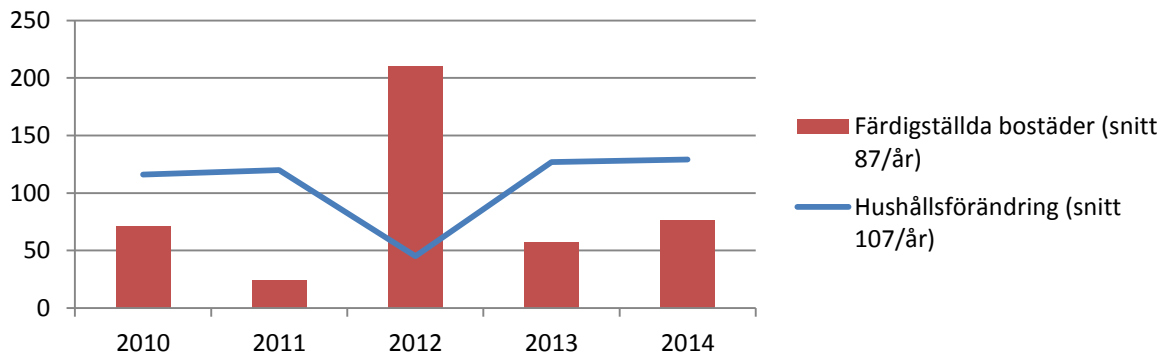
Ägardirektiv: Bolaget ska enligt bolagsordningen främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflytt. Bolaget ska tillsammans med kommunen medverka till att tillgodose bostadsbehovet i kommunen genom deltagande i den kommunala planeringsprocessen såsom framtagande av bostadsförsörjningsprogram.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 115

Länsstyrelsens reflektioner

- Under den senaste femårsperioden har det färdigställts i genomsnitt 38 bostäder per år i kommunen. Kommunen har som mål och planering att 150 till 200 bostäder ska byggas under mandatperioden. Ett bostadsförsörjningsprogram kommer att antas våren 2016. Problemet i kommunen är inte brist på planer utan bristen på intressenter som vill bygga.
- Med utgångspunkt ifrån kommunens planering under mandatperioden, aktuell översiktsplan och de 115 bostäder som finns i detaljplaner där samråd har genomförts bedöms de planeringsmässiga förutsättningarna för att bygga 14 bostäder per år som goda.

Stenungsund



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,39.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):
10 568

Befolkning 2015 (SCB):
25 272

Tillväxtnål enligt vision
35 000 invånare 2035

Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet Underskott	På centralorten/ i innerstan Underskott	I kommunens övriga delar Underskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden? Underskott	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden? Underskott	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år? Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre? Underskott		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende? Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet? Hyresgarantier. Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser.		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast? 2012
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren? Hyresrätter 1,2,3,4 rk, bostadsrätter 1,2,3,4 rk, äganderätter 3,4,5 rk		

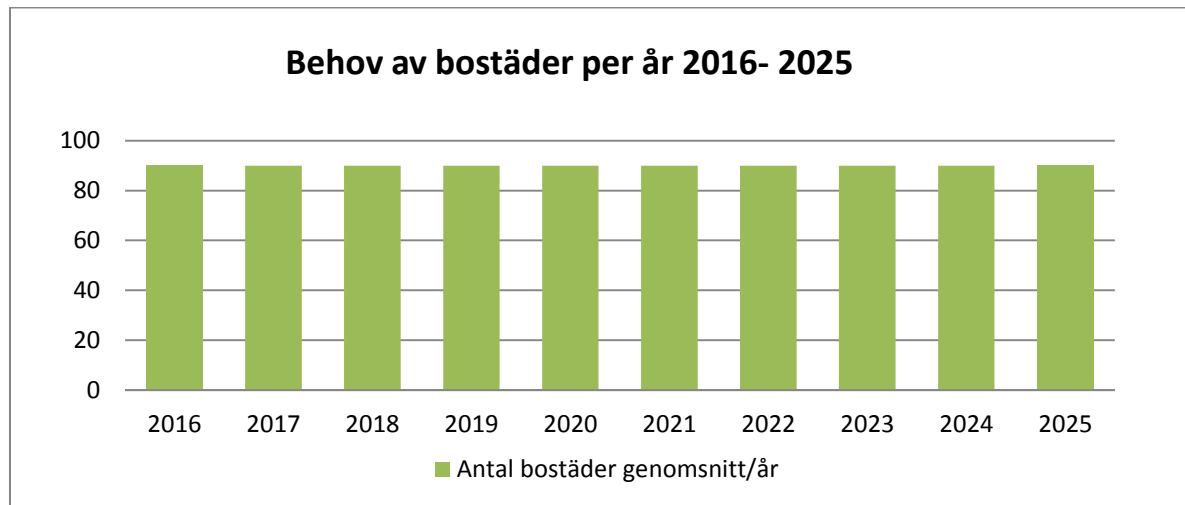
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*
35

* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)

Antal vräkningar (KFM)
2011:2, 2012:1, 2013:4, 2014:1

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
50	35	11	15
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
42	29		332



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 900 totalt och är utlagt som genomsnitt 90 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2009: Med en inriktning mot 28 500 invånare år 2025 kan behovet av nya bostäder beräknas till ca 2 800 för den kommande 20- årsperioden, vilket motsvarar en årlig produktion om 135-140 bostäder. Hänsyn har då tagits till att hushållsstorleken antar 1995 års nivå på 2,3.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2012: Enligt ÖP kräver en årlig befolkningsökning om 1% en produktion om 135-140 nya bostäder/år om man antar en genomsnittlig hushållsstorlek på 2,3 invånare per bostad. Bostadsförsörjningsprogrammet bör därmed innehålla en planering för 540 bostäder. Under perioden som bostadsförsörjningsprogrammet omfattar planeras drygt 580 bostäder att stå inflyttningsklara. Bedömd fördelning är ca 80 småhus, 240 bostadsrätter, 155 hyresrätter, 30 servicelägenheter och 75 med okänd upplåtelseform. Därtill finns en allmän planreserv som inte beräknas bebyggas under programperioden.

Markpolicy och markanvisningspolicy 2012: Genom en aktiv markpolitik och hög planberedskap skall ambitionen vara att tillgodose behovet av mark för bostadsområden , företagsetableringar och övrig samhällsservice. Därför är det viktigt att kommunen köper in mark i strategiskt viktiga områden, för att skaffa sig rådighet över markinnehavet. Kommunens markreserv skall präglas av långsiktighet, god framförhållning och med grund i kommunens översiktsplan.

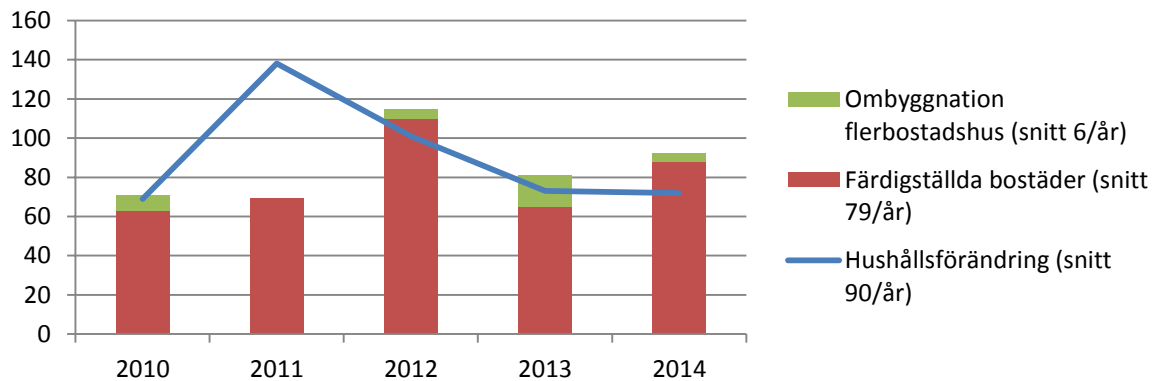
Ägardirektiv 2013: Syftet och målsättningen för bolagets verksamhet är, utöver vad som anges i bolagsordningen, att Stenungsunds hem ska vara ett allmännyttigt bostadsföretag som ska främja utvecklingen av Stenungsunds kommun genom att tillhandahålla attraktiva bostäder.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 800

Länsstyrelsens reflektioner

- Under den senaste femårsperioden har det i genomsnitt färdigställts 87 bostäder per år. Tillsammans med den beredskap som finns i översiktsplan, riktlinjer för bostadsförsörjningen, 800 bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts och kommunens markpolicy bedöms de planeringsmässiga förutsättningarna för att bygga 90 bostäder per år som goda.
- Kommunen äger inte mycket mark men det kan utvecklas till en viktig strategisk fråga framöver. Kommunen ser behovet av att ta fram fler bostäder och behöver därför utöka sin planeringsverksamhet och söka ha en framförhållning inom relevanta områden.

Strömstad



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,21.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

6 237

Befolkning 2015 (SCB):

12 836

Tillväxtmål enligt vision

13 000 invånare 2015

Bostadsmarknadsenkäten 2015

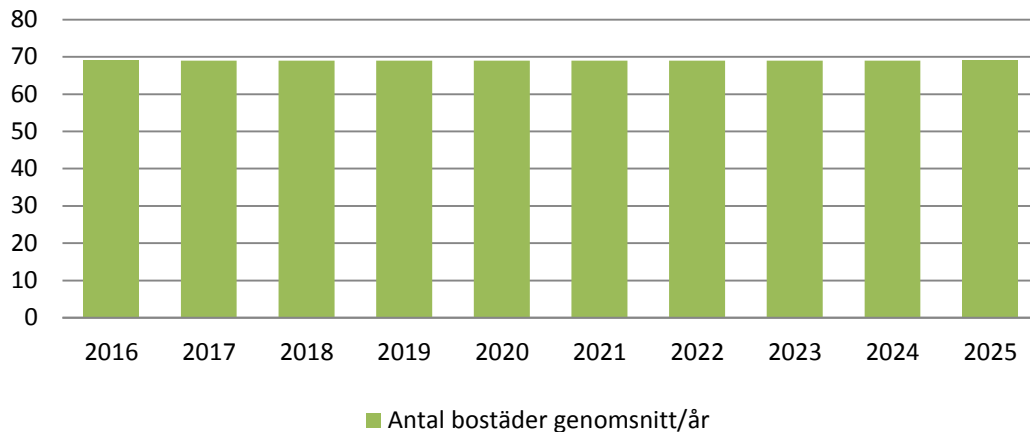
Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Balans
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Underskott		Balans
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
		2009
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 1,2 3 rk, bostadsrätter 3,4 rk, äganderätter 4,5 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
x		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011:2, 2012:3, 2013:1, 2014:2		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
20	15	11	2
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m 2015
36	38		261

Behov av bostäder per år 2016- 2025



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 694 totalt och är utlagt som genomsnitt 69 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2013: I planen föreslås att nya bostäder främst ska tillkomma inom och i anslutning till centralorten Strömstad och då i form av olika bostadstyper och med olika upplåtelseformer. En sådan intention motverkar segregation och bidrar till att bostadsbehovet för olika grupper av människor kan tillgodoses. De i planen redovisade områdena kan rymma ca 1 500 – 2 000 nya bostäder.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2009: För att stävja bostadsbristen och möta de kommande årens beräknade hushållsutveckling bör 150 nya bostäder byggas årligen de kommande fyra åren. Hushållsprognosen förutspår ett årligt tillskott på cirka 80 hushåll. Därutöver tillkommer det uppdämda behovet av bostäder samt det faktum att en stor del av det som byggs blir till fritidsboende.

Ägardirektiv 2013: Föremålet för bolagets verksamhet, som till sin art anges i bolagsordningen, är att som kommunalt bostadsföretag inom Strömstad kommun förvärva, äga, bebygga, förvalta och försälja fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och gemensamhetsanläggningar.

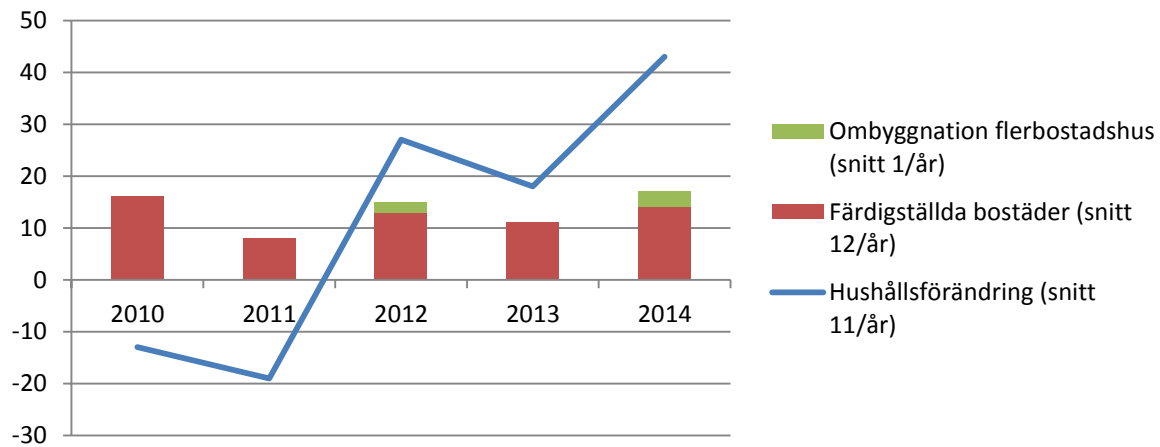
Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 570

Länsstyrelsens reflektioner

- Den senaste femårsperioden har det tillsammans med tillskott genom ombyggnation av flerbostadshus i genomsnitt färdigställts 85 bostäder per år. Kommunen har numera ett mål om 200 boendeenheter per år, tidigare låg detta målet på 50 småhus, 50 bostadsrätter och 50 hyresrätter per år. Eftersom kommunen tidigare har arbetat med 50 + 50+ 50 som mål så har man en beredskap för att ta fram planer för dessa volymer. Med utgångspunkt i kommunens översiktsplan, riktlinjer för bostadsförsörjningen (nya riktlinjer ska tas fram) och 570 bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts bedöms de planeringsmässiga förutsättningarna för att bygga 69 bostäder per år som goda.

- Kommunen har en ambition att arbeta strategiskt med kommunal mark för att kunna styra byggnation mera framöver. En strategi för markanvisningar håller på att tas fram. Mark och exploateringsenheten har förstärkts för att kunna vara ännu mer offensiva.

Svenljunga



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,25.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

4 644

Befolkning 2015 (SCB):

10 387

Tillväxtmål enligt vision

Bostadsmarknadsenkäten 2015

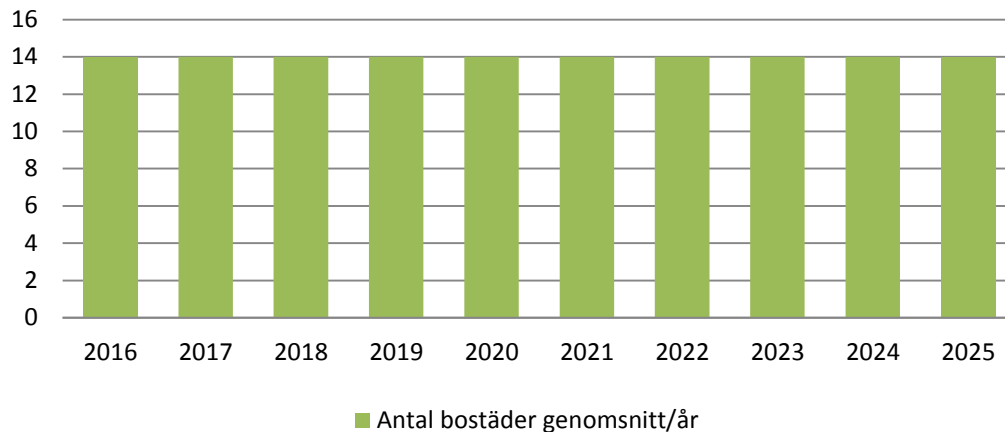
Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet Balans	På centralorten/ i innerstan Underskott	I kommunens övriga delar Överskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden? Balans	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden? Underskott	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år? Balans
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre? Balans		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende? Balans
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet? Hyresgarantier		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast? Riktlinjer saknas
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren? Hyresrätter 2,3 rk, bostadsrätter 3,4 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)* 7		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM) 2011:2, 2012:3, 2013:1, 2014:1		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
35	25	9	
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
99	56		476

Behov av bostäder per år 2016- 2025



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 141 totalt och är utlagt som genomsnitt 14 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 1994 (aktualiserad 1998 och 2003): Det saknas siffrersatta mål för bostadsbyggande men det finns flera mål kopplade till kommunens planering och LIS-plan, så som • Vi har gott om kulturella och sociala mötesplatser • Vi kan välja var vi vill bo.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen: Riktlinjer saknas

Ägardirektiv 2012:

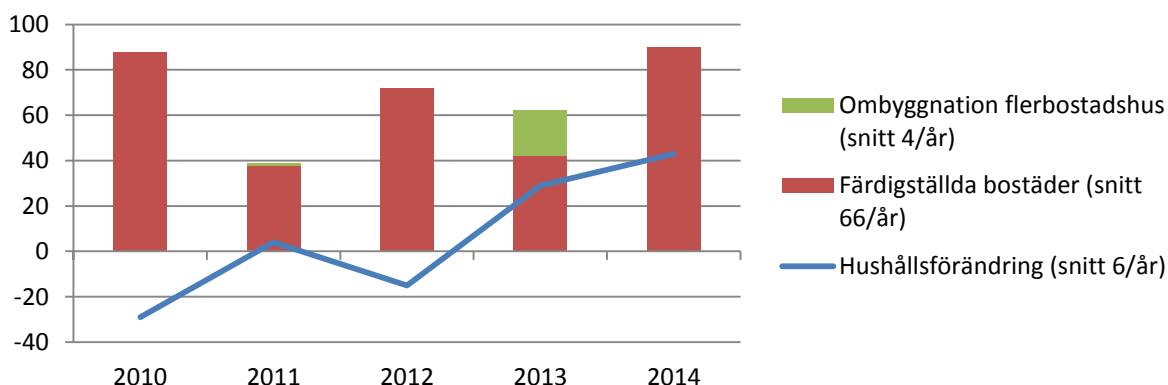
Bolaget skall erbjuda kommuninvånarna ett tryggt och trivsamt boende med ett attraktivt och varierat utbud av bostäder. Bolaget skall medverka till att skapa social gemenskap och integration i de områden där bolaget erbjuder boende. Bolaget skall på olika sätt erbjuda hyresgäster ett visst inflytande över sitt boende.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 0

- Den senaste femårsperioden har det tillsammans med tillskott genom ombyggnation av flerbostadshus i genomsnitt färdigställts 13 bostäder per år i kommunen. Antalet bostäder i detaljplaner där samråd genomförts är 0. Kommunen arbetar med ett programarbete med ett antal områden runt hela orten och det finns äldre planlagda områden. De planeringsmässiga förutsättningarna bedöms som något bristfälliga då kommunens översiktsplan är såpass gammal och kommunen saknar riktlinjer för bostadsförsörjningen. Att nå en byggnation om 14 bostäder per år kommer dock sannolikt att nås då det är i nivå med vad som har byggts de senaste åren.

- Kommunen ser den framtida dragningen av Götalandsbanan som viktig och att den troligtvis kommer innebära en ökad befolkning till kommunen beroende på vart den placeras. Både ny översiktsplan och riktlinjer för bostadsförsörjningen är under framtagande.

Tanum



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,17.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

6 063

Befolkning 2015 (SCB):

12 443

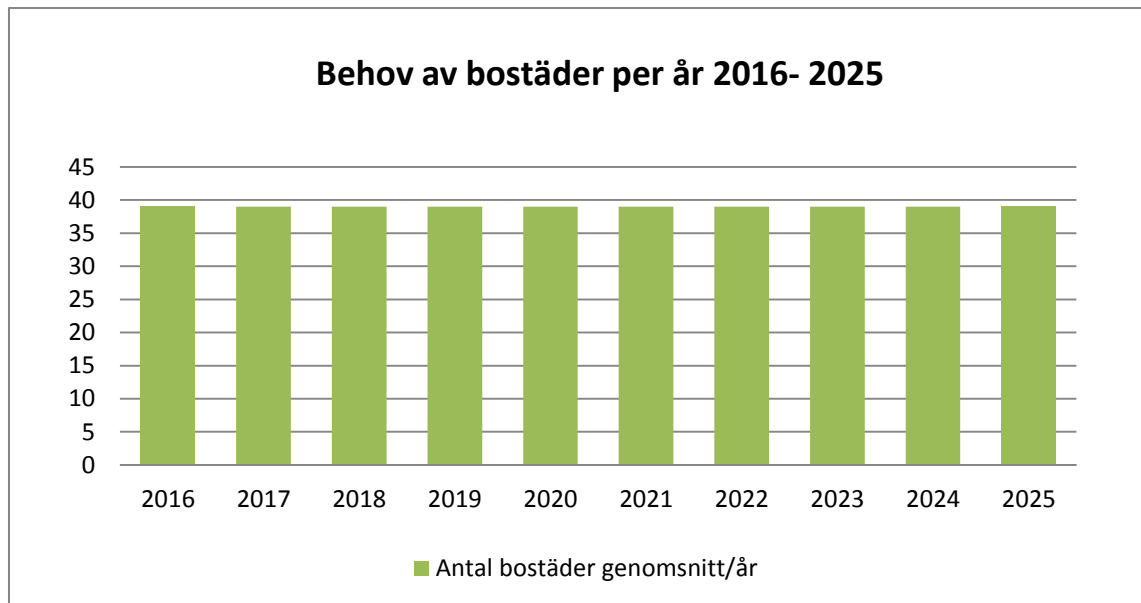
Tillväxtnål enligt vision

13 000 invånare

Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Överskott		Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser.		2014
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 1,2 rk, bostadsrätter 1,2 rk, äganderätter 1,2 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
x * Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011:1, 2012:1, 2013:2, 2014:0		
Överenskommelse nyanlända 2015		
Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl
83	40	11
Mottagande 2014		PUT
49		14
	Mottagande 2015 t o m september	Asylsökande i kommunen t o m september 2015
	55	137



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 394 totalt och är utlagt som genomsnitt 39 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2002: Det saknas ett totalt siffersatt mål om bostadsbyggnation men målsättningen är att befolkningen i Tanums kommun ska öka. För att åstadkomma en positiv befolkningsutveckling fordras bland annat: - attraktiva boendemiljöer

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2014: • Tanums kommun skall verka för ett balanserat bostadsutbud som – motsvarar efterfrågan. Det gäller fördelning av såväl boendeformer som upplåtelseformer. • Produktion av lägenheter i flerbostadshus skall öka. Det gäller både hyres- och bostadsrätter. • Kommunen skall ha god mark- och planberedskap för att kunna uppnå målet om 13 000 kommuninvånare inom rimlig tid. Med ett större eget markinnehav har kommunen möjlighet att påverka markanvändning genom att ställa villkor om byggnation vid försäljning. En sammanställning som gjorts av utvecklingsavdelningen per februari 2014 visar att det finns det planer för drygt 1 000 nya bostäder inom Tanums kommun fram till 2020.

Ägardirektiv 2013: Bolaget är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag enligt lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolaget ska som sådant: - Främja bostadsförsörjningen i kommunen - Främja integration och sociala sammanhållning
- Ha till föremål för sin verksamhet att förvärva, avyttra, äga bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder och lokaler

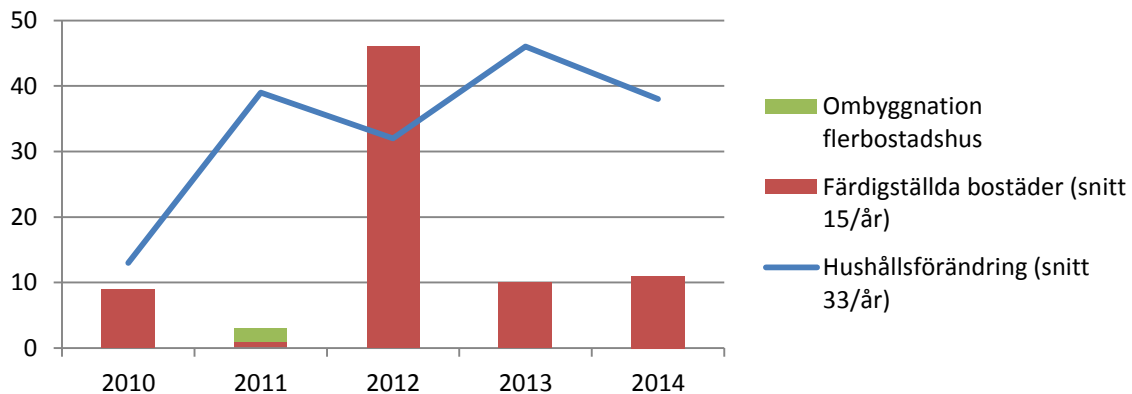
Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 290

Länsstyrelsens reflektion

- Den senaste femårsperioden har det tillsammans med tillskott genom ombyggnation av flerbostadshus färdigställts 70 bostäder per år i kommunen. Kommunen har upprättat riktlinjer för bostadsförsörjningen 2014 och kommer hösten 2015 att presentera en handlingsplan som kopplar ihop riktlinjerna med realiserbara strategier för kommunens framtida bostadsförsörjning. Det finns 290 bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts. De planeringsmässiga förutsättningarna för att bygga 39 bostäder per år i kommunen bedöms som goda.

- Kommunen har flera planer på gång och det finns ett ökat tryck för nybyggnation i kommunen. Kommunen försöker tillsammans med den relativt stora markreserv som kommunen äger planerna och bygga bostäder där största behovet finns och prioritera de utbyggnadsområden man har.

Tibro



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,19.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

5180

Befolkning 2015 (SCB):

10 869

Tillväxtnål enligt ÖP

Bostadsmarknadsenkäten 2015

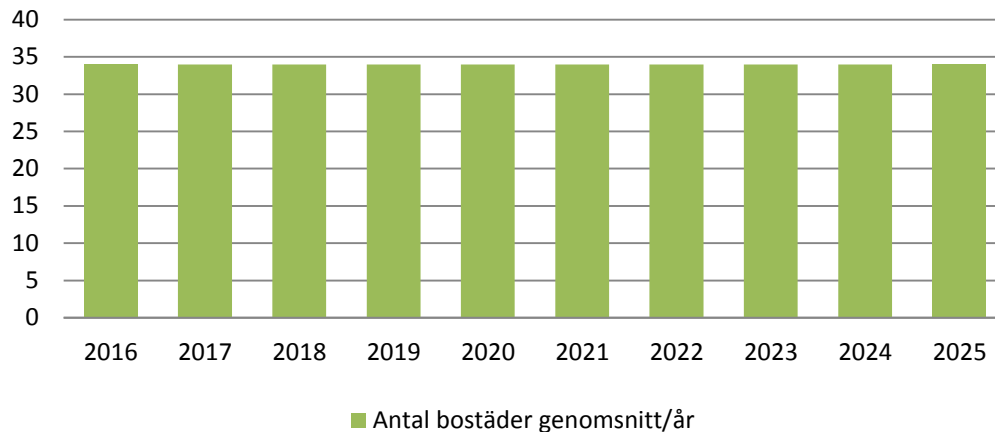
Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Balans	Balans	Balans
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Balans
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Underskott		Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Uppsökande verksamhet		Riktlinjer saknas
Egna fastigheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt) till personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden		
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter: 1,2,3,4,5 r.k, äganderätter 4, rk, villor		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
5		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011: 2, 2012: 3, 2013: 1, 2014: 0		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
30	25	7	5
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
187	97		244

Behov av bostäder per år 2016- 2025



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 335 totalt och är utlagt som genomsnitt 34 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2012: • Kommunen ska hålla god planberedskap för förutsägbara behov såsom bostäder, industri, handel m m. • Kommunen ska vara attraktiv att bo i. • Kommunen ska tillhandahålla mark för olika boendeformer i tätorterna. I centrala lägen ska senior- och trygghetsboende prioriteras.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen: Riktlinjer saknas

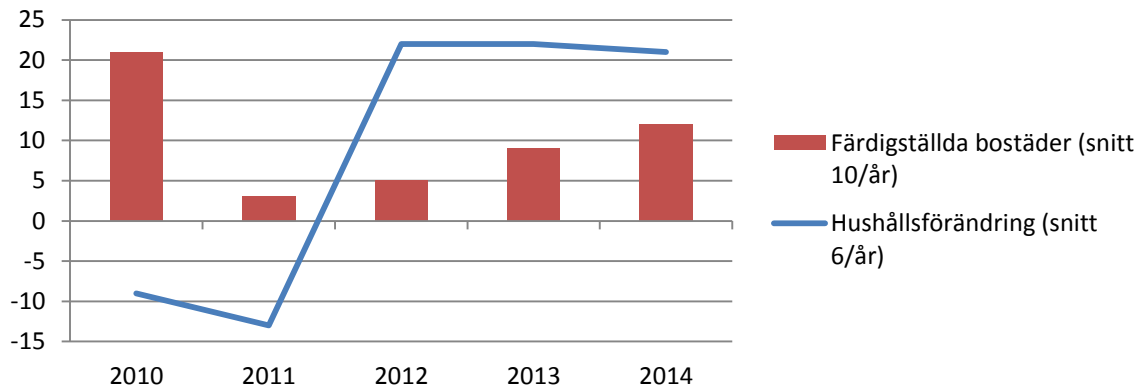
Ägardirektiv 2011: Bolaget ska bidra till bostadsförsörjningen i Tibro kommun genom att erbjuda kommuninvånarna ett attraktivt, tryggt och trivsamt boende.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 0

Länsstyrelsens reflektioner:

- Den senaste femårsperioden har det färdigställts 15 bostäder per år i kommunen. Kommunen saknar riktlinjer för bostadsförsörjningen och det finns inga bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts. Kommunens planeringsmässiga förutsättningar för att bygga 34 bostäder per år kunde utifrån ovanstående varit bättre, men samtidigt har man en relativt ny översiktsplan, flera planer i planreserv och ett stort markinnehav. För att vara säkra på att nå en byggnation om 34 bostäder per år krävs sannolikt en intensifiering i detaljplanearbetet och att man arbetar med riktlinjer för bostadsförsörjningen.
- Kommunen ser ett problem vid nybyggnation där bankerna inte vågar ta någon risk vid belåning.

Tidahholm



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,17.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

6 167

Befolkning 2015 (SCB):

12 670

Tillväxtmål enligt vision

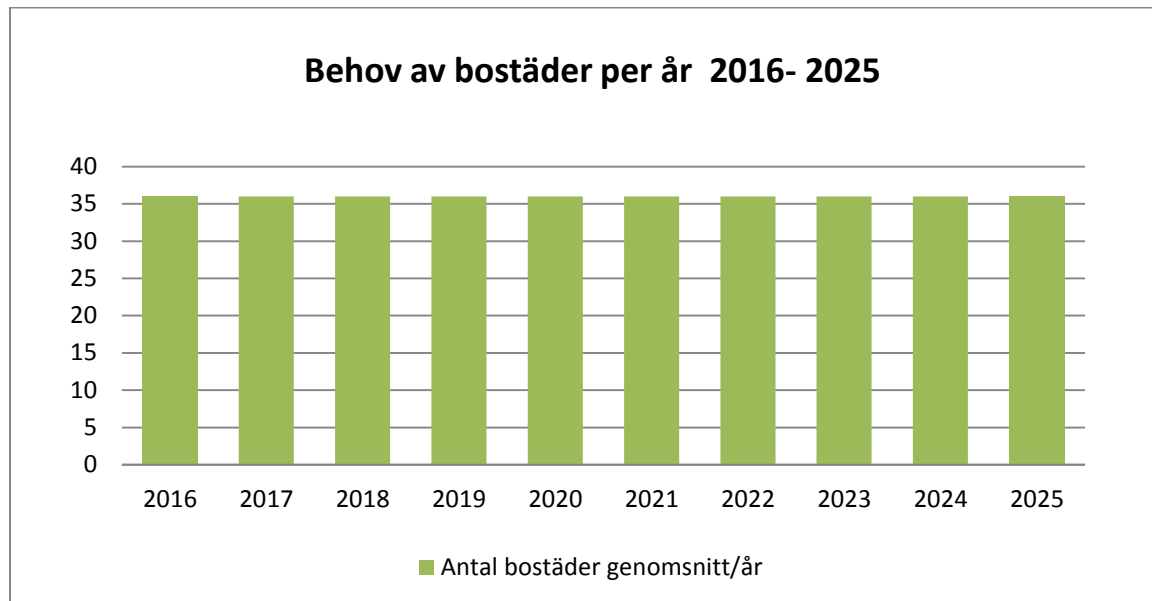
Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet Underskott	På centralorten/ i innerstan Underskott	I kommunens övriga delar Balans
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden? Underskott	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden? Underskott	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år? Balans
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre? Överskott		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende? Balans
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet? Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser.		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast? Riktlinjer saknas
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren? Hyresrätter 2,3 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)* 10		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM) 2011:4, 2012:1, 2013:5, 2014:1		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
40	20	6	4
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
147	74		422



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 363 totalt och är utlagt som genomsnitt 36 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 1991: Översiktsplan går ej att hitta på kommunens webbsida.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen: Riktlinjer saknas

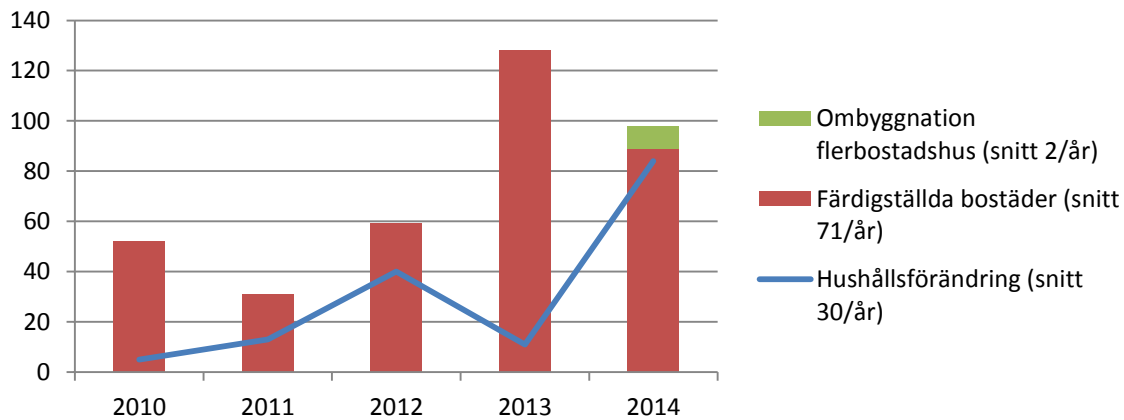
Ägardirektiv 2011: Tidaholms Bostads AB ska erbjuda ett varierat utbud av bostäder som bidrar till att göra Tidaholm till en attraktiv plats att bo och leva i, med variation i standard och boendeformer för livets olika skeden

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 116

Länsstyrelsens reflektioner

- Den senaste femårsperioden har det i genomsnitt färdigställts 10 bostäder per år i kommunen. Det finns 116 bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts. Kommunen avser att anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under 2015. Kommunens planeringsmässiga förutsättningar för att öka byggnationen om i genomsnitt 10 bostäder per år till att bygga 36 bostäder bedöms som något bristfälliga och det behövs ett strategiskt arbete utifrån aktuell översiktsplan och riktlinjer för bostadsförsörjningen för att möjliggöra en ökad nybyggnation.
- Kommunen ser inte ett så stort årligt behov av bostäder som 36 utan går efter Statistiska Centralbyråns befolkningsprognos som inte visar en lika stor befolkningsökning i kommunen och planerar kommunens framtida behov utefter SCB:s prognos.

Tjörn



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,33.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

6 383

Befolkning 2015 (SCB):

15 149

Tillväxtmål enligt vision

20 000 invånare 2035

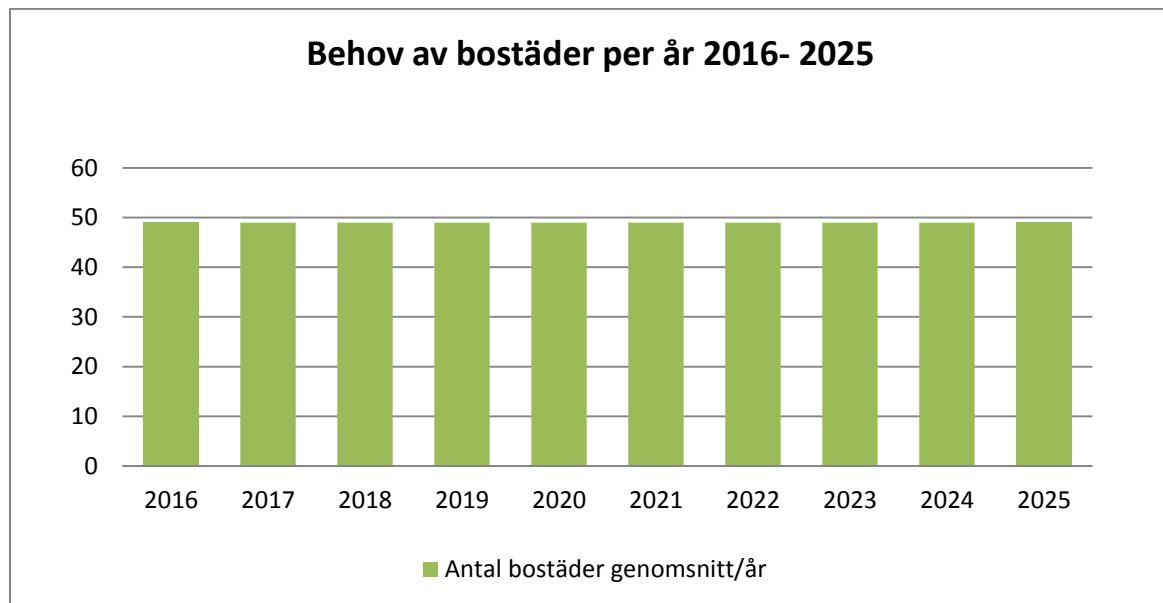
Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Balans		Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Inga metoder		Riktlinjer är under framtagande
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 1,2,3, rk, bostadsrätter 1,2, rk, äganderätter 3,4 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
x		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011:1, 2012:0, 2013:3, 2014:0		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
		4	13
Mottagande 2014		Mottagande 2015 t o m september	Asylsökande i kommunen t o m september 2015
37		39	214



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 493 totalt och är utlagt som genomsnitt 49 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2013: Kommunens önskan är att öka befolkningen och antalet åretruntboende. Översiktsplanen ger möjlighet för utbyggnad med upp till 2 000 nya bostäder fram till år 2025. Utslaget över tid innebär det en möjlig planberedskap på 150 bostäder per år

Riktlinjer för bostadsförsörjningen: 2015, innehåller bostadsbehov på 1 500 bostäder i lagakraftvunna detaljplaner 2014–2025 uppdelat på sex olika orter sorterade utifrån en gradering av behov och prioritet. Till dessa bostäder finns särskild behovsanalys för socialförvaltningens bostadsbehov under perioden.

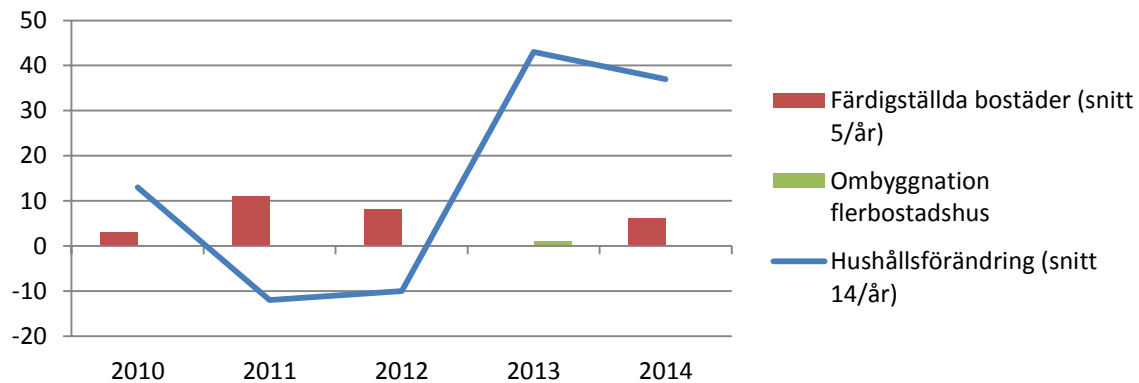
Ägardirektiv 2014: Ändamålet med bolagets verksamhet är att enligt affärsmässiga principer främja kommunens behov av bostadsförsörjning, kompletterande kommersiella lokaler och annan förenlig service såsom tillhandahållande av lokalvårdstjänster samt lokaler för den kommunala verksamheten genom att äga och/eller förvalta dessa fastigheter.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 473

Länsstyrelsens reflektioner

- Den senaste femårsperioden har det tillsammans med tillskott genom ombyggnation i genomsnitt färdigställts 73 bostäder per år. Kommunen har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen 2015, översiktsplanen ger en möjlig planberedskap om 150 bostäder per år och det finns 473 bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts. Det finns en tydlig koppling mellan de strategiska dokumenten. De planeringsmässiga förutsättningarna för att bygga 49 bostäder per år bedöms som goda.
- Kommunen planerar för att det ska kunna byggas 300 bostäder i flerbostadshus inom den närmsta tiden, 220 småhus och ytterligare 130 flerbostadshus i pågående planer. Tjörn Bostads AB har planer för 500 bostäder i dagsläget. Kommunen äger inte mycket mark men kommunstyrelsen har gett i uppdrag att man ska förvärva strategisk mark och utöka kommunens markinnehav för exploatering.

Tranemo



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,31.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

5 292

Befolkning 2015 (SCB):

11 574

Tillväxtmål enligt ÖP

13 000 invånare 2020

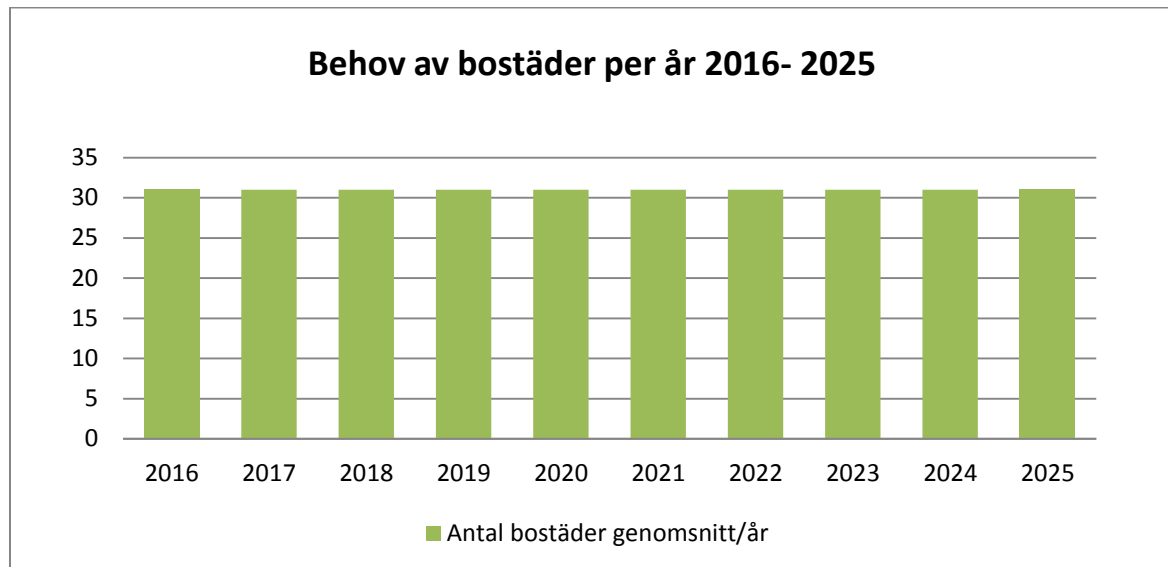
Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Balans
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Balans		Balans
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget och privata fastighetsägare att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst.		Strategisk plan 2011
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 1,2 3 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
8		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011:0, 2012:1, 2013:4, 2014:4		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
90	80	9	6
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
73	61		267



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 314 totalt och är utlagt som genomsnitt 31 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2009: Översiktsplanen saknar siffrsatta totala mål för nybyggnation av bostäder. Tranemo kommun har två dominerande upplåtelseformer idag, äganderätt för villor och hyresrätter inom lägenhetsbeståndet. Ett varierat byggande förutsätter fler alternativa upplåtelseformer. Kommunen ska stimulera varierande upplåtelseformer. Detta underlättas genom samverkan mellan kommunen, Tranemobostäder och övriga aktörer inom byggsektorn.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen (Strategisk plan 2011): Kommunen ska erbjuda boende för alla. En levande centralort möjliggörs av en mångfald av människor. Boendet och dess olika upplåtelseformer kan bidra till att skapa denna mångfald. Arbetet ska ske i samverkan mellan kommunen, Tranemobostäder och andra aktörer inom sektorn.

Ägardirektiv 2013: Bolaget ska genom att bygga, förvärva, äga, avyttra och förvalta fastigheter med bostäder och lokaler liksom bostadsrätter samt upplåta dessa med hyresrätt, kooperativ hyresrätt e. dyl.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 80

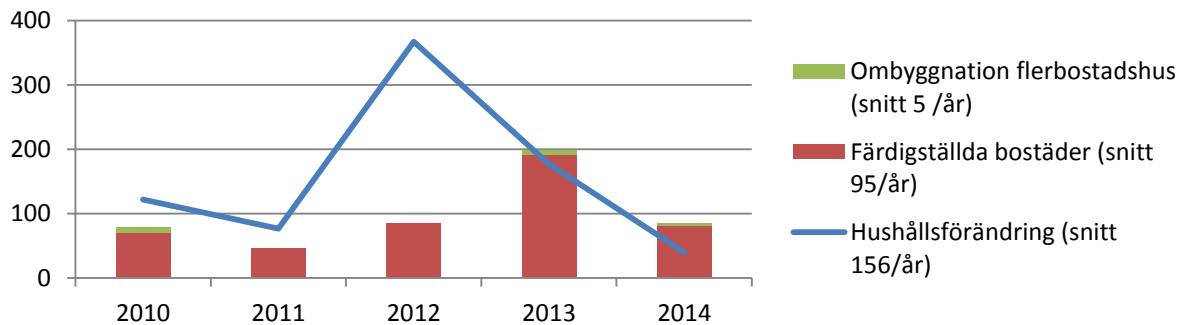
Länsstyrelsens reflektioner

- Under den senaste femårsperioden har det i genomsnitt färdigställts 5 bostäder per år i kommunen. Kommunen har sedan tidigare ett bostadsförsörjningsprogram men bedömer att detta behöver ses över. Arbetet med att utarbeta nya riktlinjer för bostadsförsörjningen har startat och beräknas vara klart 2016. Det finns 80 bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts. De planeringsmässiga förutsättningarna för öka byggnationen om 5 bostäder per år till 31 bedöms som något bristfälliga. Kommunen har ett långsiktigt arbete genom översiktsplanen och riktlinjer för bostadsförsörjningen men dessa måste aktualiseras efter dagens behov och tillsammans med nya detaljplaner skapa förutsättningar för ett ökat byggande.

- Kommunen växer och en ökad nybyggnation förväntas framöver. Just nu planerar kommunen för ett stort projekt med verksamheter och bostäder i centralorten där detaljplanen är klar.

- Det finns en problematik med höga byggkostnader och därmed höga hyror i nyproduktionen som följd. Eftersom det inte byggts några hyresbostäder på många år, uppstår det ett stort gap mellan beståndets och nyproduktionens hyresnivåer.

Trollhättan



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsökningen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,21.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

27 527

Befolkning 2015 (SCB):

56 950

Tillväxtnmål enligt ÖP

2030 ska staden ha 70 000 invånare

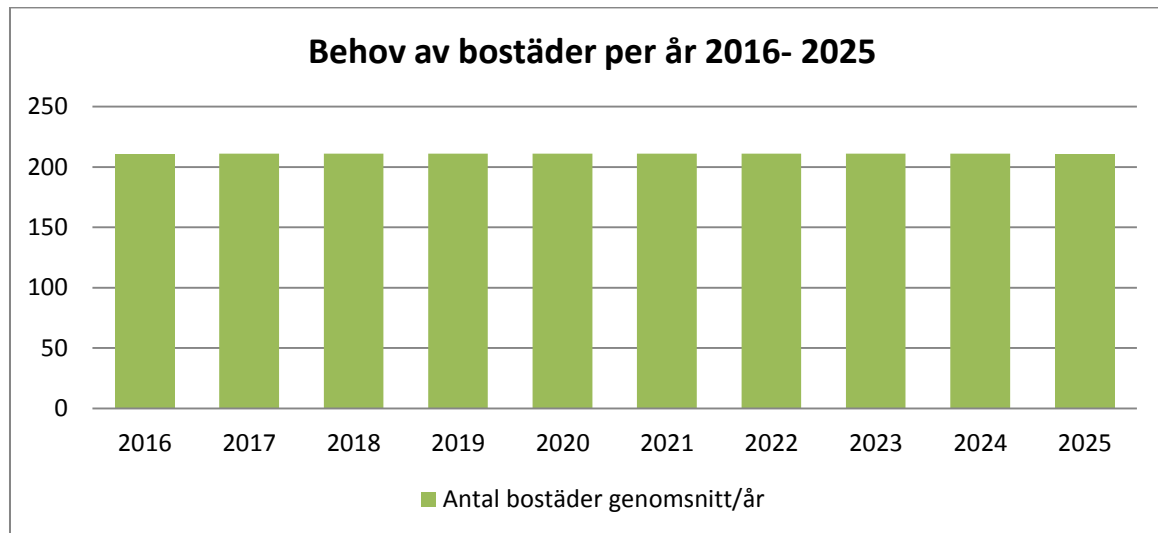
Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Balans		Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen?
- Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, - Överenskommelse med allmännyttiga och privata bostadsföretag att sänka kraven på de bostadssökande, - Egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt) till personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden		2014
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 1,2,3,4,5 r.k, bostadsrätter 1,2,3,4,5 r.k, äganderätter 1,2,3,4,5 r.k		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
153		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011: 13, 2012: 13, 2013: 31, 2014: 16		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
50		20	7
Mottagande 2014		Mottagande 2015 t o m september	Asylsökande i kommunen t o m september 2015
472		268	657



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 2 107 totalt och är utlagt som genomsnitt 211 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2013: Övergripande mål: Trollhättan ska byggas för alla.

- 7000 nya bostäder behövs
- Viktigt att blanda olika former av bostäder
- En av Trollhättans största utmaningar är segregation
- Översiktsplanen strävar efter att möjliggöra för större socioekonomisk blandning i våra bostadsområden genom att aktivt fokusera på att utveckla befintliga bostadsområden.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2012:

- Det krävs 390 bostäder per år för att nå befolkningsmålet om 70 000 invånare 2030 och för den naturliga befolkningsökningen
- Kommunen vill bygga 300 per år om behovet finns
- Markägande och markstrategier är viktiga instrument. I lista över planerad nybyggnation finns det planer för ca 850 bostäder 2015 – 2017.

Ägardirektiv 2014: AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag är ett av stadens viktigaste bostadspolitiska instrument. Huvudsyftet med Eidars verksamhet är att utifrån ett allmännyttigt syfte och affärsmässiga principer medverka till att utveckla Trollhättan som en attraktiv bostadsort med goda och trygga boendemiljöer, genom att samt erbjuda ett varierat utbud av hyresbostäder med god kvalitet och service.

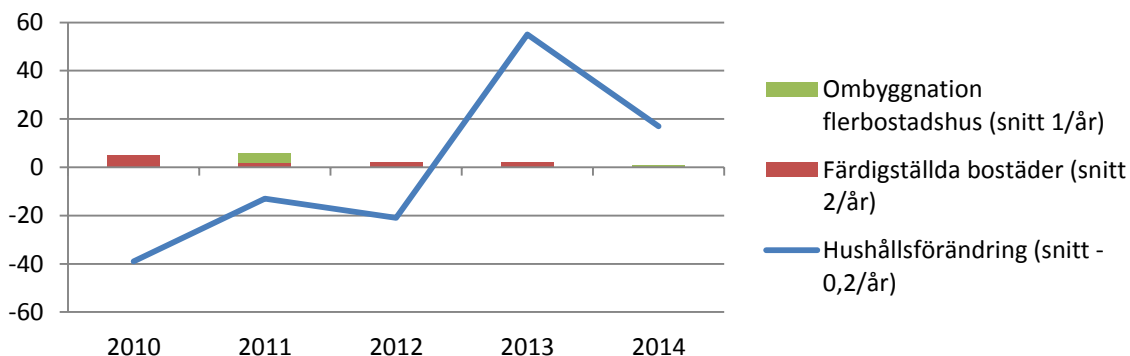
Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 206

Länsstyrelsens reflektioner

- Den senaste femårsperioden har det tillsammans med tillskott genom ombyggnation av flerbostadshus i genomsnitt färdigställts 100 bostäder per år i kommunen. Enligt kommunen behövs det runt 140 - 155 bostäder per år fram till 2025 endast för att hålla jämna steg med ökningen av det egna behovet. Utifrån planerade byggprojekt ser kommunen en prognos om ca 380 bostäder per år fram till 2020. För resterande åren har prognosen ett byggande som styrs av att nå befolkningsmålet år 2030 vilket innebär att 393 fler bostäder/år behövs. Det finns 206 bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts. En stor utmaning i kommunen är att få privata intressenter att bygga

- Utifrån kommunens arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen där det finns ca 850 bostäder planerat 2015 – 2017, det allmännyttiga bostadsbolaget Eidar planer för 1 000 nya bostäder fram till 2030 och de behov som redovisas i översiktsplanen bedöms de planeringsmässiga förutsättningarna för att nå 211 bostäder per år som relativt goda. Behovet innebär dock en fördubbling av antalet bostäder och kräver därför en intensifiering i planarbete.

Töreboda



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,13.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

4 586

Befolkning 2015 (SCB):

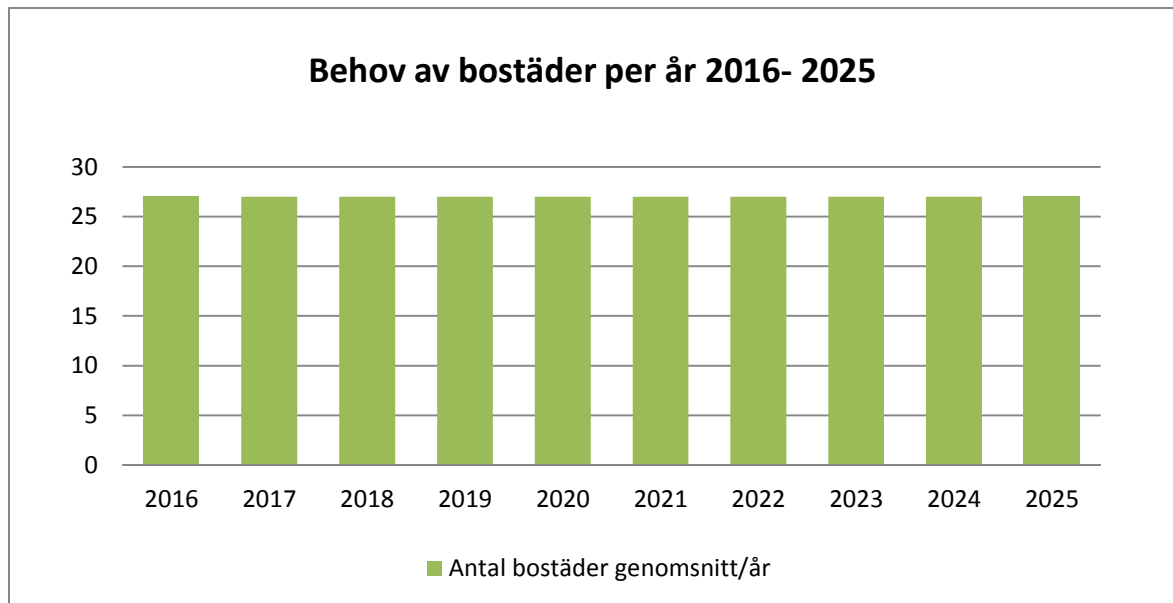
9 087

Tillväxtnål enligt vision

Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet Underskott	På centralorten/ i innerstan Underskott	I kommunens övriga delar Balans
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden? Underskott	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden? Underskott	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år? Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre? Balans		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende? Balans
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet? Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser. Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast? 2014
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren? Hyresrätter 1,2,3,4,5 rk, bostadsrätter 4,5 rk, äganderätter 4,5 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)* x * Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM) 2011:4, 2012:5, 2013:1, 2014:1		
Överenskommelse nyanlända 2015		
Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl
30	20	3
Mottagande 2014		PUT
163		10
	Mottagande 2015 t o m september	Asylsökande i kommunen t o m september 2015
	112	464



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 271 totalt och är utlagt som genomsnitt 27 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 1992: I ÖP finns inget siffrsatt mål för bostadsbyggande men byggnationen kommer i huvudsak att ske i tätorterna, men även med visst tillskott på glesbygden

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2014: Kommunen ska aktivt skapa förutsättningar för andra aktörer att bygga bostäder i Töreboda kommun. Kommunen ska även skapa förutsättningar för fler aktörer, exempelvis fastighetsbolag och byggherrar, utvecklar projekt i Töreboda. Detta kan ske genom att med detta Boendeprogram som grund ta fram marknadsförings- och informationsmaterial, sända information till intressenter, bjuda in till informationsträffar, medverka på mässor, marknadsföra genom massmedia och sociala media.

Ägardirektiv 2011: Föremålet för bolagets verksamhet är, som anges i bolagsordningen, att inom Töreboda kommun förvärva, avyttra, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslokaler och därtill hörande kollektiva anordningar. Syftet med bolagets verksamhet är att tillhandahålla bra bostäder samt lokaler inom Töreboda kommun. I detta skall ingå att

- * skapa sunda och trygga miljöer
- * bidra till ett ekologiskt hållbart samhälle
- * motverka segregation

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 136

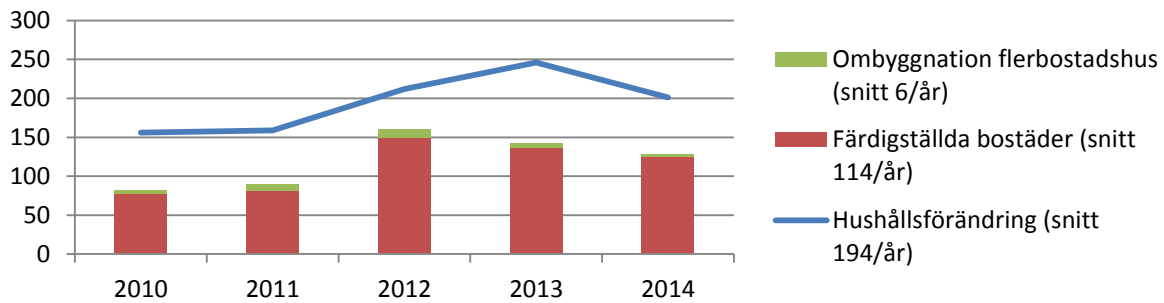
Länsstyrelsens reflektioner

- Under den senaste femårsperioden har det tillsammans med tillskott genom ombyggnation av flerbostadshus färdigställts 3 bostäder per år i kommunen. Det finns 136 bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts. Kommunen arbetar aktivt med riktlinjer för bostadsförsörjningen men översiktsplanen är från 1992 och i behov av uppdatering. De planeringsmässiga förutsättningarna för att öka byggnationen från 3 bostäder per år till 27 per år bedöms som relativt goda men för att öka byggnationen krävs ett strategiskt arbete utifrån en uppdaterad översiktsplan och i kombination med riktlinjerna för bostadsförsörjningen arbeta fram planer som kan realisera behovet.

- Kommunen har mycket strategisk mark för bostäder och en större och förhållandevis flexibel detaljplan på gång vid Göta kanal som skulle kunna ge ca 100 bostäder. Törebodabostäder planerar att bygga färdigt 16 bostäder februari 2016.

- Ett stort problem är att större aktörer inte vill bygga i kommunen och att bankerna inte vill ta några risker vid nybyggnation.

Uddevalla



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,17.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

26 103

Befolkning 2015 (SCB):

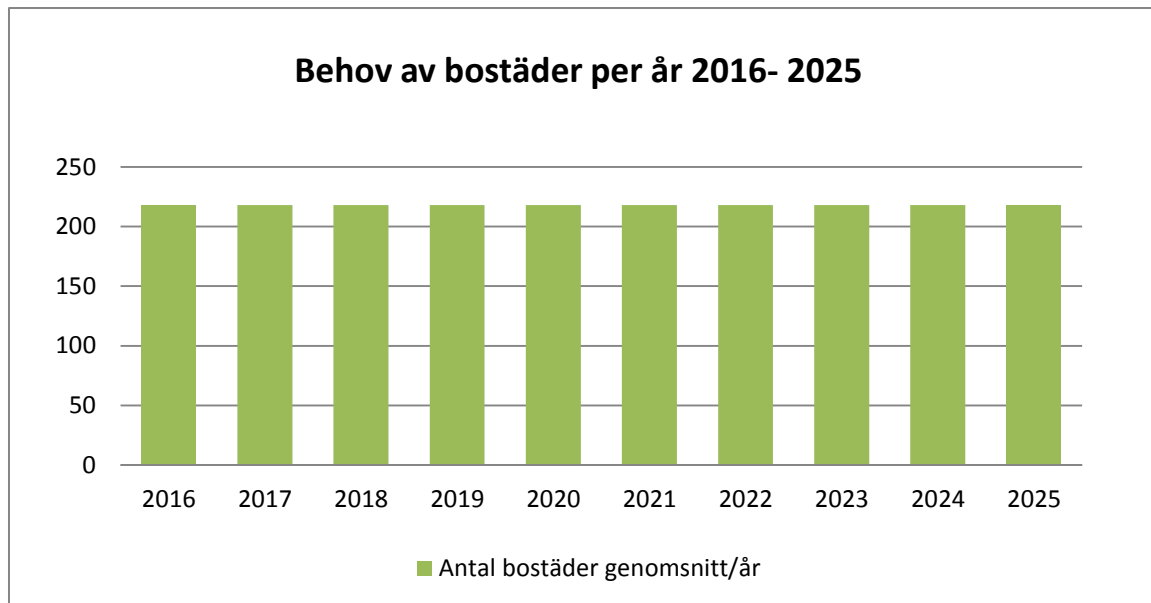
53 624

Tillväxtmål enligt vision

Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Balans
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Underskott		Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser. Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget och privata fastighetsägare att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst. Egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt) till personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.		2013
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 1,2,3,4,5 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
144		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011:15, 2012:8, 2013:12, 2014:4		
Överenskommelse nyanlända 2015		
Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl
100		23
Mottagande 2014		PUT
337		37
	Mottagande 2015 t o m september	Asylsökande i kommunen t o m september
	214	495



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 2 183 totalt och är utlagt som genomsnitt 218 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2010: För Uddevallas del finns också en fördjupad översiktsplan, men den ska bearbetas. I den kommer då att redovisas nya områden för bostäder inom tätortsområdet. Det finns ett flertal områden i Uddevalla tätort med detaljplaner som medger bostadsbebyggelse med drygt 400 bostäder. Det pågår diskussioner och planarbete som möjliggör ytterligare upp emot 1 700 bostäder i tätorten. I Ljungkile tätort finns det detaljplaner som medger ca 230 bostäder. Påtänkta planer ger ytterligare möjlighet till ca 250 bostäder.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2013: Befolkningsprognosen pekar på att kommunen år 2018 har en befolkning på närmare 55 000 invånare; en ökning med närmare 2 500 personer. Om man förutsätter att varje hushåll består av 2,5 personer innebär det att kommunen behöver planera för ca 1 000 nya bostäder de kommande sex åren. Det ger ett nytillskottsbehov av ca 165 bostäder årligen, bara för att tillgodose befolkningsökningen. Samtidigt krävs bostadsbyggande för att ersätta lägenheter som av olika skäl avvecklas och för att tillgodose en rotation på bostadsmarknaden. Bedömningen är därför att det krävs förutsättningar för en nyproduktion av ca 175 bostäder per år under kommande sexårsperiod.

Ägardirektiv: Uddevallahem är inget allmännyttigt bostadsbolag utan drivs i stiftelseform och har därför inga ägardirektiv.

Markanvisningspolicy:

För att skapa ett långsiktigt hållbart och attraktivt samhälle och ta till vara på de faktorer som skapar just liv, lust och läge i Uddevalla ska kommunen:

- Skapa förutsättningar för variation vad gäller bland annat upplåtelseformer, prisbild, arkitektur och markanvändning.
- Inför varje markanvisning undersöka om behov finns i aktuellt område av specialbostäder som t ex ungdomsbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg, kategoribostäder eller lokaler för kultur och fritidsändamål.

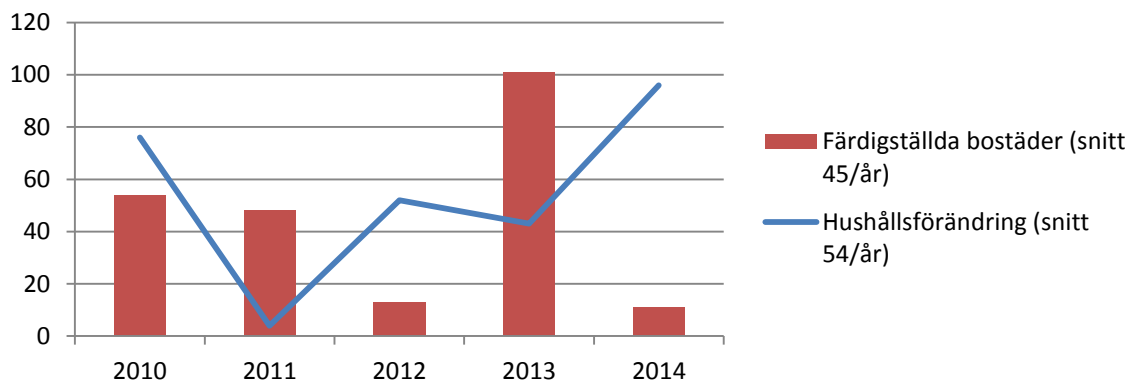
Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 289

Länsstyrelsens reflektioner

- Den senaste femårsperioden har det tillsammans med tillskott genom ombyggnation av flerbostadshus färdigställts 120 bostäder per år i kommunen. Enligt kommunen finns det en god planberedskap, 600-700 bostäder i antagna planer och 600-700 i pågående planer. Det finns 289 bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts. Kommunen arbetar strategiskt utifrån sin översiktsplan, riktlinjer för bostadsförsörjningen och markanvisningspolicy. De planeringsmässiga förutsättningarna för att bygga 218 bostäder per år bedöms som relativt goda men sannolikt behöver planarbetet intensifieras framöver för att möta det behov av bostäder som finns.

- Just nu sker en organisationsförändring då kommunen slår ihop förvaltningarna tekniska kontoret samt miljö- och stadsbyggnad till samhällsbyggnadsförvaltningen och i samband med detta man vill lyfta det sociala perspektivet. Denna omorganisering syftar till att få en ökad helhetsbild och samverkan kring bland annat bostadsfrågorna.

Ulricehamn



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,26.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

10 551

Befolkning 2015 (SCB):

23 244

Tillväxtnål enligt bostadsförsörjningsprogram

25 000 invånare 2020

Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet Underskott	På centralorten/ i innerstan Underskott	I kommunens övriga delar Överskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år? Balans
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast? 2010
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren? Hyresrätter 1,2,3,4, rk, äganderätter 4,5 rk		

Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*

23

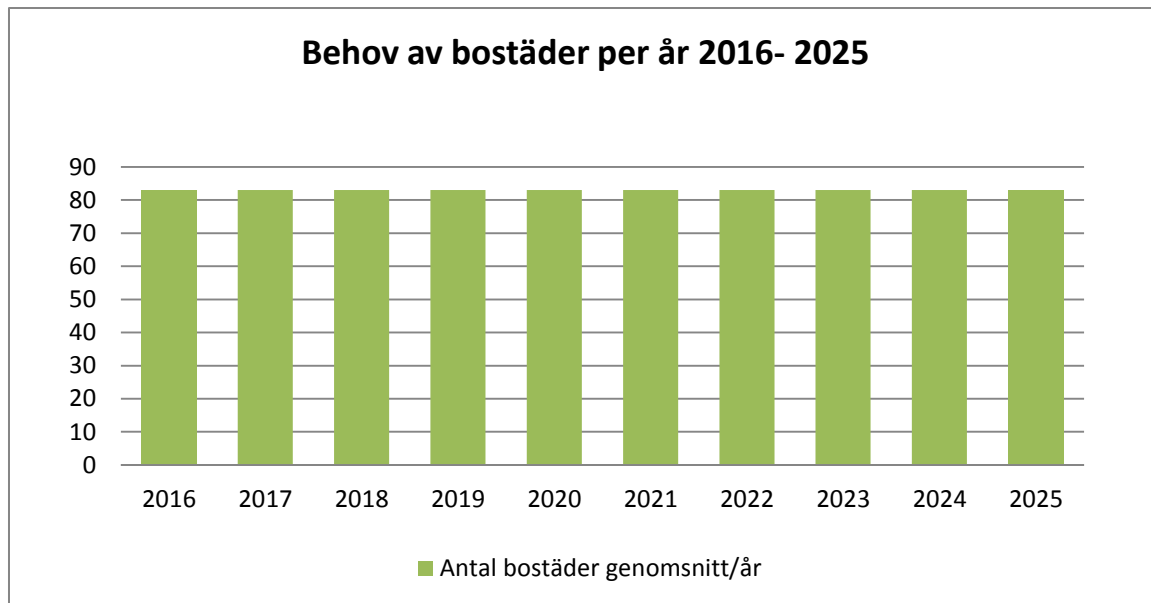
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)

Antal vräkningar (KFM)

2011:2, 2012:4, 2013:3, 2014:7

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
80	60	10	10
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
98	97		403



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 831 totalt och är utlagt som genomsnitt 83 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2002: • Mål för boende: Mångfald inom boendet. Vi vill ge möjlighet att utveckla olika former av boende, som naturnära/natursköna boende, ungdomsboende och seniorboende 55+. För att kunna erbjuda så många som möjligt ett attraktivt boende behöver vi en bredd i boendeformer, priser och lägen. Områden med utrymme för sammanlagt omkring 3 000 bostäder föreslås. Målsättningen är att det ska tillkomma 100-200 nya bostäder per år i kommunen.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2010: • Det övergripande målet för utvecklingen i Ulricehamns kommun är 25 000 invånare år 2020. För att nå målet krävs att bostadsbeståndet ökar i sådan grad att alla nya invånare kan finna det boende de söker i kommunen. Bygandet av nya bostäder är på så vis en förutsättning för att kommunen ska uppnå målet om 25 000 invånare år 2020.

Ägardirektiv 2012: Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, lokallägenheter och kollektiva anordningar.

Riktlinjer för markanvisning 2015: Markanvisning används som ett medel för att nå de mål och den utveckling av byggnationen som kommunen önskar för att uppnå satta tillväxtmål. Markanvisningen innebär att kommunens mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområde för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning ska bli tydliggjorda.

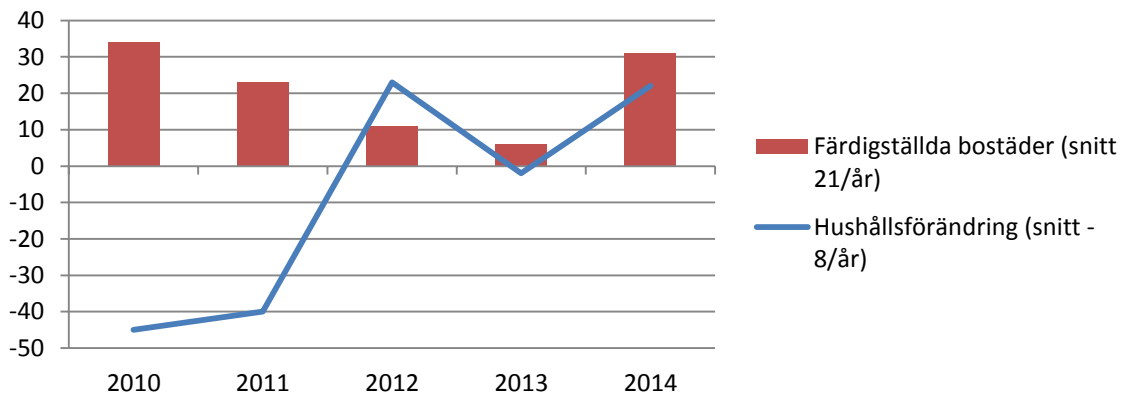
Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 60

Länsstyrelsens reflektioner

- Den senaste femårsperioden har det i genomsnitt färdigställts 45 bostäder per år i kommunen. Kommunen arbetar med en ny översiktsplan och kommer att uppdatera sina riktlinjer för bostadsförsörjningen för den nya mandatperioden. Det finns 60 bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts. Kommunen har en god beredskap i form av ÖP, riktlinjer samt policy för markanvisning. Sannolikt är dock att planarbetet behöver intensifieras för att nå en byggnation om 83 bostäder per år.

- En stor fråga för kommunen är planeringen för Götalandsbanan och var korridoren för denna ska gå. Detta kommer påverka kommunen framöver och är en viktig del i planeringen av nya bostäder.

Vara



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,19.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

7 475

Befolkning 2015 (SCB):

15 593

Tillväxtnål enligt vision

16 000 invånare 2015

Bostadsmarknadsenkäten 2015

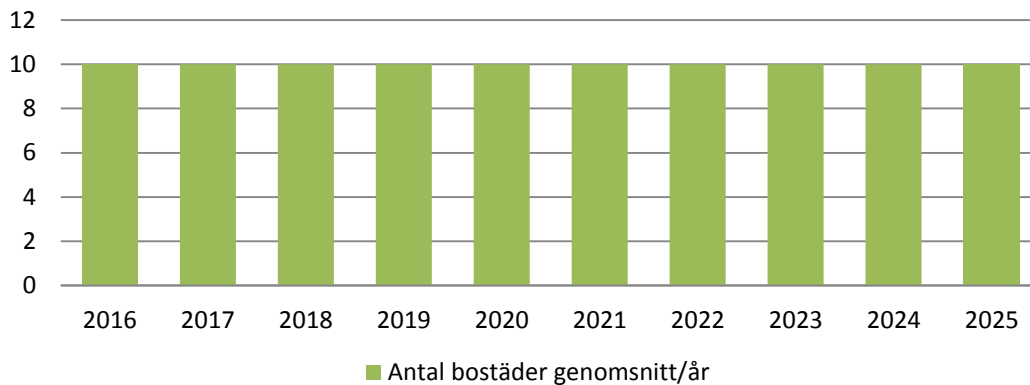
Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Balans		Balans
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Hyresgarantier Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser.		2009
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 1,2,3 rk, bostadsrätter 2,3,4 rk, äganderätter 2,3,4 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
9		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategori-boende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011:6, 2012:3, 2013:3, 2014:1		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
40	35	10	6
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
42	46		52

Behov av bostäder per år 2016- 2025



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 101 totalt och är utlagt som genomsnitt 10 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2013: Det saknas ett totalt siffersatt mål för nybyggnation av bostäder men det formuleras mål om att det ska finnas god mark- och planberedskapen så att förutsättningar för utveckling av företagande och boende finns. Nya idéer ska prövas för attraktiva bostäder. Översiktsplanen ska stärka kommunens arbete med miljömålet ”En god bebyggd miljö”. Den huvudsakliga utbyggnaden av så väl bostäder som verksamheter kommer att ske i Vara, Kvänum, Vedum och St Levene. Kommunen har god planberedskap och för att kunna nå målet på 17 000 invånare till 2030 måste fler bostäder byggas.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2009:

Kommunen skall ta ansvar för att detaljplanlagd och byggklar mark för såväl flerbostadshus som småhus finns tillgänglig i en omfattning och med lokalisering som svarar mot efterfrågan. Det är därför speciellt viktigt att situationen i huvudorten Vara beaktas. Kommunen skall genom sitt bostadsbolag Vara Bostäder AB bidra till att ett, attraktivt och till efterfrågan väl anpassat, bestånd av hyreslägenheter finns tillgängligt.

Program för framtida bostadsbyggande 2010: För att möta det förväntade behovet av nya bostäder bör kommunen ha en tillväxt av bostadsbeståndet med ca 50 lägenheter i olika boendeformer per år fram till 2018. Kommunen bör intensifiera sitt arbete med att försöka få de privata fastighetsägarna att bygga bostäder, men om detta inte är framkomligt och det privata inte agerar, bör uppdraget gå till Vara Bostäder AB.

Ägardirektiv 2014: Ägardirektivet för Vara Bostäder AB är under revidering.

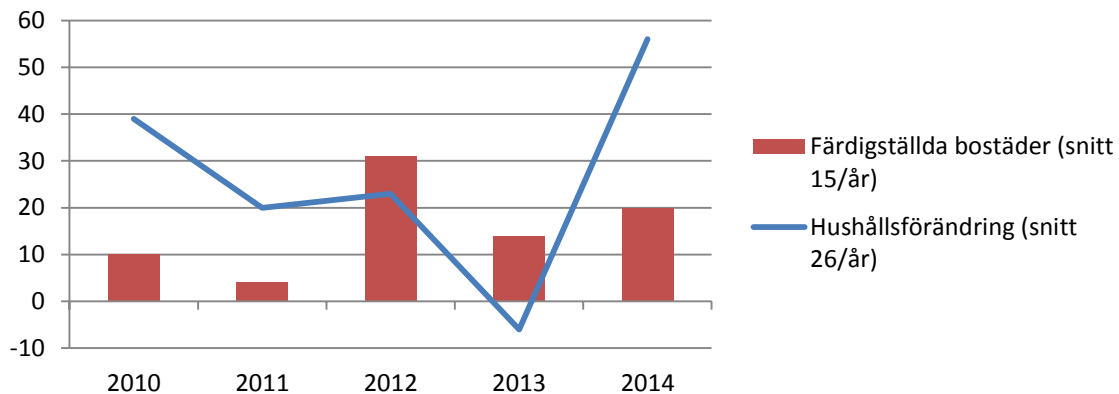
Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 10-15

Länsstyrelsens reflektioner:

- Den senaste femårsperioden har det i genomsnitt färdigställts 21 nya bostäder per år i kommunen. Kommunen har en god beredskap i form av översiktsplan, riktlinjer för bostadsförsörjning och program för bostadsbyggande. Antalet bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts är 10-15 vilket är lågt med tanke på behovet av bostäder. De planeringsmässiga förutsättningarna för att bygga 10 bostäder per bedöms som goda då kommunen i genomsnitt har byggt 21 bostäder per år tidigare och sannolikt kan nå behovet om 10 per år.

- Kommunen har ett politiskt mål om att bygga 250 bostäder under mandatperioden. Man anger att det är ett mycket högt mål men man vill få till en större volym i nybyggnationen.

Vårgårda



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,36.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

4 790

Befolkning 2015 (SCB):

11 187

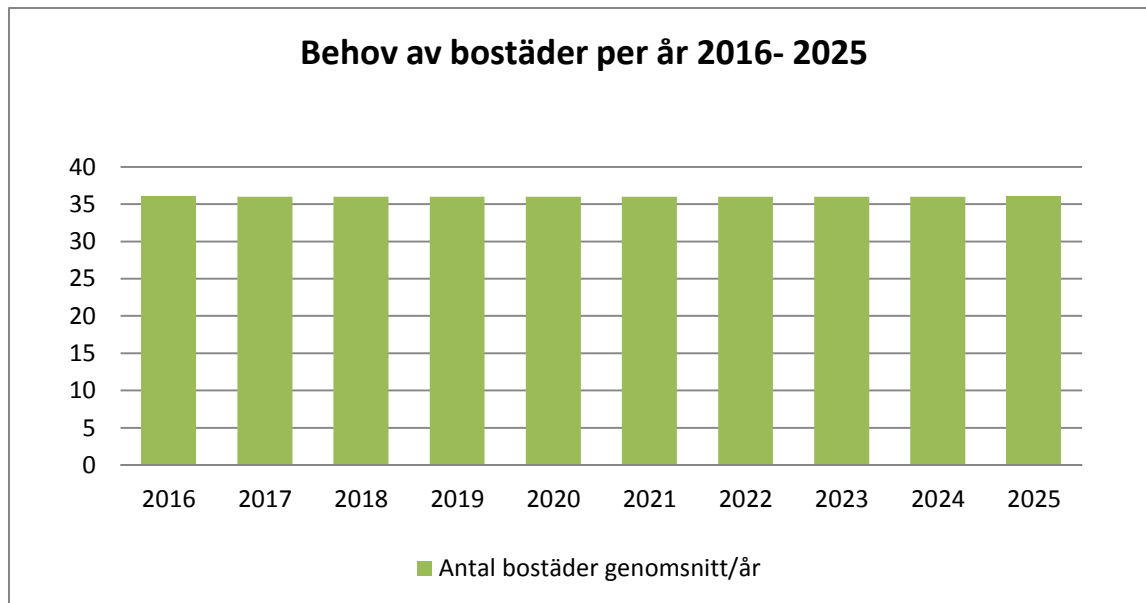
Tillväxtnål enligt vision

12 500 invånare 2018

Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Balans	Balans	Balans
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Balans
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Balans		Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
		2012
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 1,2,3 rk, bostadsrätter 3 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*		
10		
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM)		
2011:1, 2012: 0, 2013:3, 2014:2		
Överenskommelse nyanlända 2015		
Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl
40	25	11
Mottagande 2014		Mottagande 2015 t o m september
64		40
		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
		48



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 355 totalt och är utlagt som genomsnitt 36 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2006: Även om befolkningstillväxten är svag idag så bör det finnas en beredskap för ett kommande bostadsbyggande. Befolkningstillväxten kan antas vara ca 0,5 procent per år under planperioden år 2006-2015, vilket skulle innebära att befolkningen kommer öka med ca 600 invånare. Samtidigt förväntas antal boende per lägenhet minska till 2,35. Bostadsbehovet blir då cirka 450 lägenheter.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2012: Mål om ca 700 nya attraktiva lägenheter/bostäder i kommunen. **Metod**

- Kommunalt stöd till planarbete för privata projekt bör provas
- Kommunalt inköp av markområden som är aktuella för nybyggnation bör provas
- Uppmuntra byggnation av flerbostadshus och hyresrätter på andra platser i kommunen än i Vårgårda tätort

Ägardirektiv 2009: Vårgårda Bostäder AB ska tillgodose att bostäder finns att tillgå på konkurrens kraftiga villkor och till god kvalitet

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 92-98

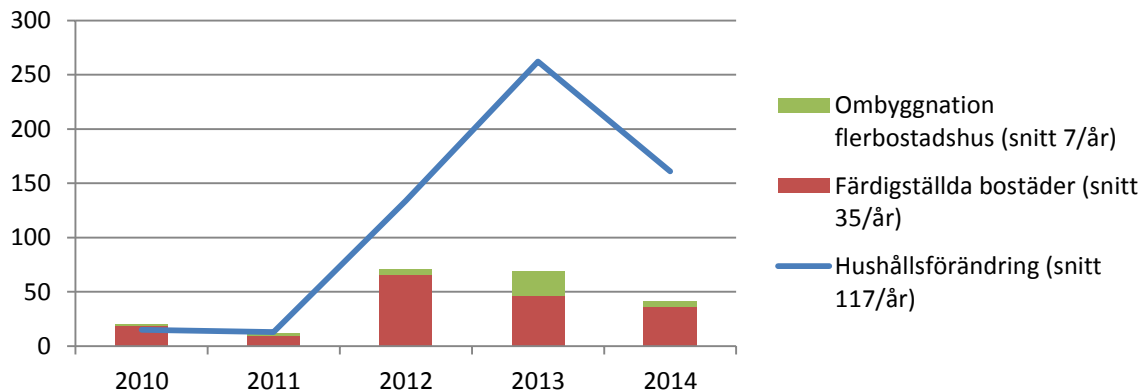
Länsstyrelsens reflektioner:

- Under den senaste femårsperioden har det i genomsnitt färdigställts 15 bostäder per år i kommunen. Kommunen har mål för bostäder i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen som svarar mot det behov som finns. Det finns 92-98 bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts och i relation till behovet av bostäder behöver planarbetet sannolikt intensifieras för att nå 36 bostäder per år. De planeringsmässiga förutsättningarna bedöms som relativt goda.

- Kommunens politiska vision är 50 bostäder per år. I kommunens framtida planer jämfört med Länsstyrelsens bedömning, ser man att prognoserna gällande befolkning och bedömningen av behovet av bostäder framöver är inom samma nivåer.

- Kommunen har inte samma bevakning på mark sedan lagen om förköpsrätt försvann.

Vänersborg



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsökningen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,19.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

17 912

Befolkning 2015 (SCB):

37 944

Tillväxtmål enligt ÖP

50 000 invånare 2030

Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Balans		Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Nej, inga andra metoder.		2007, särskilt program
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter: 1,2,3,4,5 r.k		

Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*

65

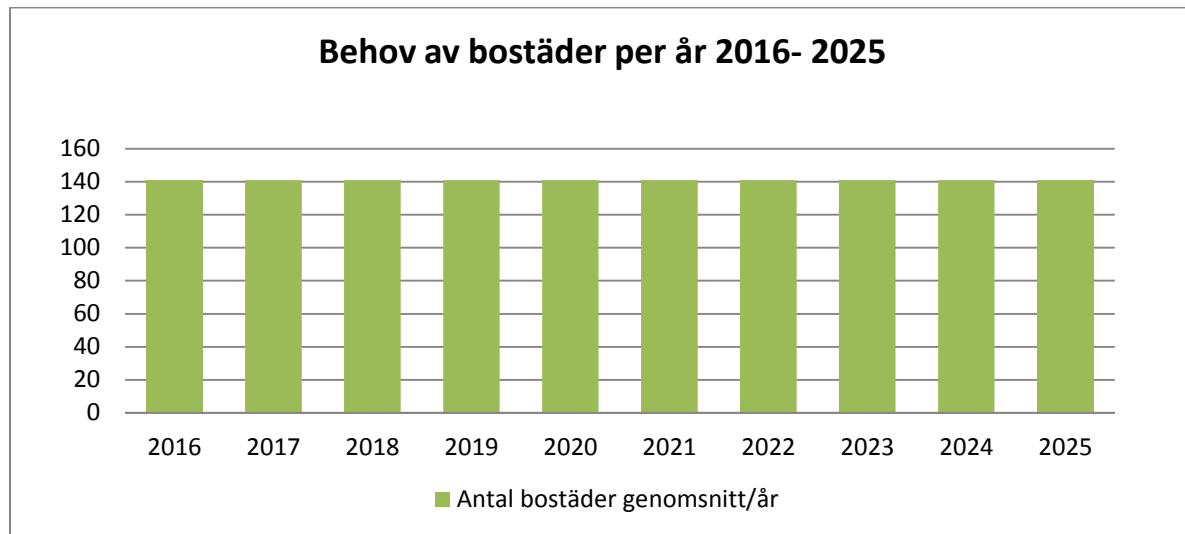
* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)

Antal vräkningar (KFM)

2011: 12, 2012: 4, 2013: 11, 2014: 12

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
170	40	10	6
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september
303	273		1 526



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 1 413 totalt och är utlagt som genomsnitt 141 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2006: Visionen är 50 000 invånare år 2030 vilket är en ökning med ca femhundra invånare per år fram till 2030.

- Ökningen genererar ett behov av bostäder på ca 5 500 lägenheter/småhus. Det ska finnas en planberedskap för minst 70 lägenheter per år fram till 2010 och för perioden fram till 2015 skall det finnas en beredskap på 200 bostäder per år.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2007:

- Alla långtidsstuderande gymnasieelever garanteras bostad i kommunen.
- Strategier för att nå målen:

Planeringen inriktas på ett varierat bostadsutbud vad gäller hustyper, storlek, och upplåtelseform. En produktion av efterfrågade lägenheter leder till en ökad rörlighet/omflyttning i bostadsbeståndet i många led.

En god planberedskap upprätthålls. • Kommunen har gott om planlagd mark men behöver planlägga mer.

Ägardirektiv 2013: Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Vänersborg kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande och inflyttande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 730

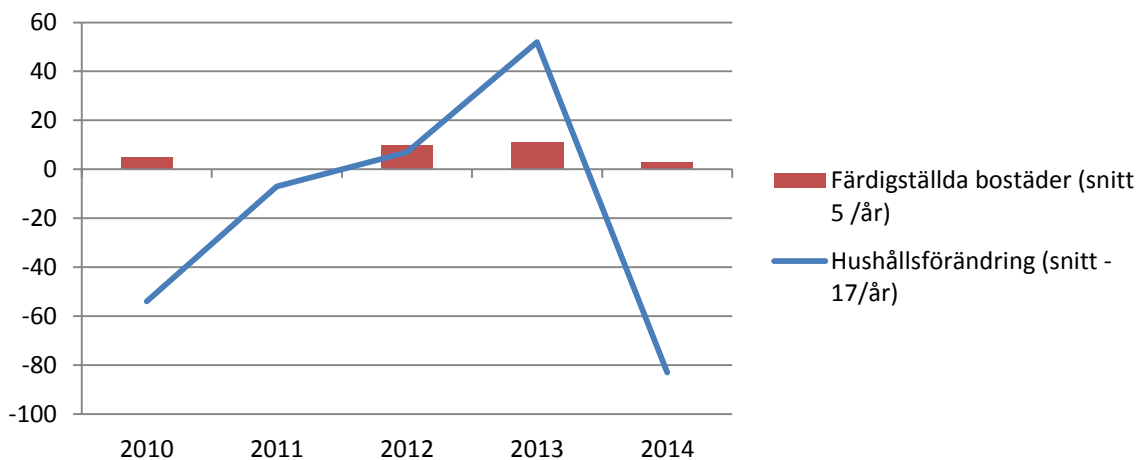
Länsstyrelsens reflektioner

- Under den senaste femårsperioden har det tillsammans med tillskott genom ombyggnation av flerbostadshus färdigställts 42 bostäder per år i kommunen. För tillfället finns det 730 bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts. Ett behov av 141 bostäder per år är en stor ökning från 42 bostäder per år. Kommunens planeringsmässiga förutsättningar bedöms som relativt goda men både översiktsplan och riktlinjer för bostadsförsörjningen måste revideras utifrån de behov som finns i kommunen idag.

- Kommunen äger ganska mycket mark och arbetar aktivt med markanvisningar. Ett komplext problem i kommunen är att få privata aktörer att bygga.

- Ett arbete med revidering av översiktsplanen pågår. Planen beräknas vara klar 2016. Parallellt pågår arbete med fördjupning av översiktsplan för Vänersborg och Vargön samt uppdatering av riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Åmål



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* antal hushåll är beräknade genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2013 var 2,06.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

6 375

Befolkning 2015 (SCB):

12 422

Tillväxtnål enligt ÖP

Besöksnäringen är en prioriterad tillväxtfaktor

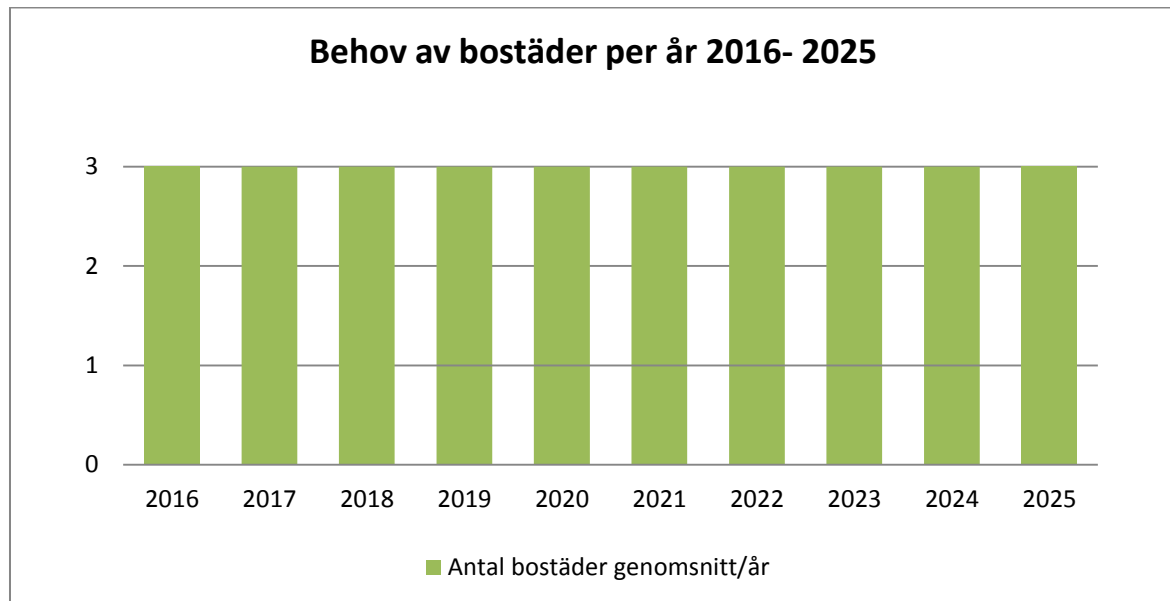
Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Balans	Underskott	Överskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Balans	Underskott	Balans
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst.		Riktlinjer saknas
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter:2,3,4,5 r.k, bostadsrätter 2,3,4,5 rk		
Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)* 27 * Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)		
Antal vräkningar (KFM) 2011: 3, 2012: 4, 2013: 6, 2014: 4		

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
30	5	9	19
Mottagande 2014	Mottagande 2015 t o m september		Asylsökande i kommunen t o m september 2015
242	204		240



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 35 totalt och är utlagt som 3 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2013: Det konstateras i ÖP att gällande detaljplaner för Åmåls stad har utrymme som motsvarar i storleksordningen 800 - 1 000 nya invånare. Med dagens utbyggnadstakt kommer planerna att räcka långt över ÖP:s tidshorisont.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen: Riktlinjer saknas

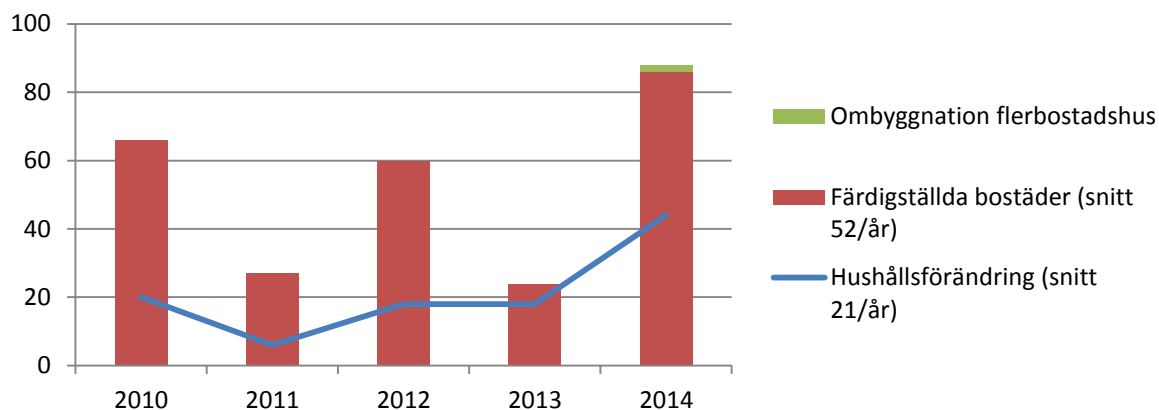
Ägardirektiv: Kommunens bostadsbolag *Åmåls kommunfastigheter AB* är inte allmännyttigt då man i huvudsak inte förvaltar fastigheter som upplåts med hyresrätt enligt lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, utan till stor del lokaler och fastigheter.

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 0

Länsstyrelsens reflektioner:

- Under den senaste femårsperioden har det i genomsnitt färdigställts 5 bostäder per år i kommunen. Kommunen har ett behov av bostäder och kommunens bostadsbolag ser över möjlig framtida nybyggnation. Det finns 0 bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts och kommunen har inga riktlinjer för bostadsförsörjningen. De planeringsmässiga förutsättningarna bedöms som något bristfälliga men behovet av 3 bostäder per år är i nivå med vad som har byggts i kommunen under de senaste fem åren och bör sannolikt kunna nås.
- Det är svårt att få privata aktörer att bygga i kommunen.

Öckerö



Hushållsförändring och färdigställda bostäder 2010 -2014 Källa: SCB

* hushållsförändringen är beräknad genom att ta befolkningsförändringen delat med antal personer per hushåll som 31 december 2014 var 2,63.

Bostadsbestånd 2014 (SCB):

4 960

Befolkning 2015 (SCB):

12 644

Tillväxtmål enligt vision

Bostadsmarknadsenkäten 2015

Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

I kommunen som helhet	På centralorten/ i innerstan	I kommunens övriga delar
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?	Hur bedömer ni kommunens bostadsmarknadsläge om fem år?
Underskott	Underskott	Underskott
Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för äldre?		Hur bedömer ni utbudet av bostäder för personer med Funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?
Balans		Underskott
Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?		När antog kommunfullmäktige riktlinjer för bostadsförsörjningen senast?
Det finns inga hemlösa i kommunen		2015
Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande fem åren?		
Hyresrätter 1,2, 3 rk, bostadsrätter 1,2,3,4 rk, äganderätter 1,2,3,4 rk		

Antal hemlösa (Socialstyrelsens kartläggning 2011)*

7

* Siffran anger kommunens totala antal hemlösa vilket innebär alla fyra kategorier av hemlöshet som Socialstyrelsen använder sig av. (1 – akut hemlöshet, 2 – institutionsvistelse eller kategoriboende, 3 – långsiktiga boendelösningar, 4 – eget ordnat kortsiktigt boende)

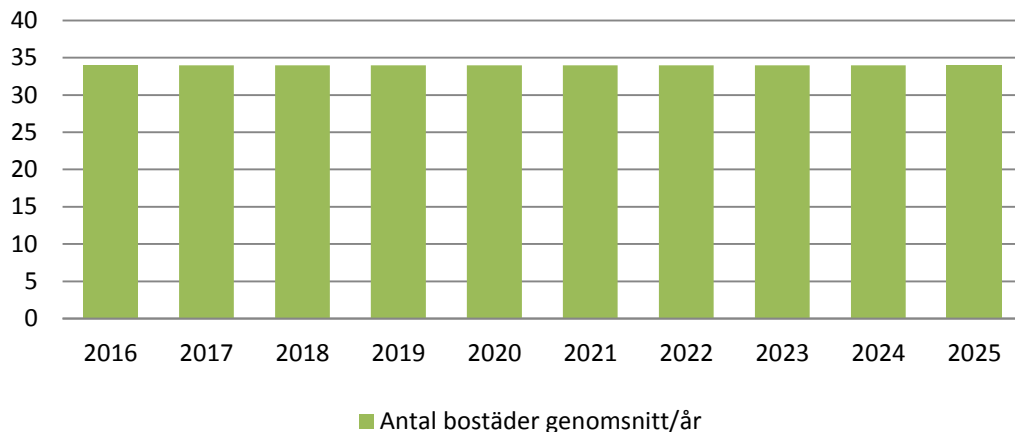
Antal vräkningar (KFM)

2011:0, 2012:0, 2013:0, 2014:1

Överenskommelse nyanlända 2015

Totalt	ABO	Ensamkommande barn asyl	PUT
10 (1/12 2015)		12	
20 (1/1 2016)			
Mottagande 2014		Mottagande 2015 t o m september	Asylsökande i kommunen t o m september 2015
6		1	18

Behov av bostäder per år 2016-2025



Behovet av antalet bostäder är beräknat enligt Länsstyrelsens modell om antalet framtida hushåll och en bostadsreserv på 0,6 %. Behovet av nya bostäder 2016 – 2025 bedöms vara 337 totalt och är utlagt som genomsnitt 34 per år.

Planeringsmässiga förutsättningar

Översiktsplan 2005: För att ge kommande generationer möjlighet att bosätta sig i Öckerö kommun värnar ÖP05 om den begränsade mark som kommunen förfogar över. Befolkningsökningen på 70-100 personer/år innebär en måttlig utbyggnadstakt. I översiktsplanen redovisas kommunens generella liksom områdesvisa rekommendationer för den fortsatta planeringen och byggandet för att åstadkomma en god boendemiljö. Förutsättningar finns att föreslagna områden detaljplaneras och bebyggs på ett bra sätt.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen: Kommunens långsiktiga planering ska utgå ifrån en befolkningstillväxt på mellan 70-100 personer per år. Den innebär att bostadsproduktionen under perioden fram till 2020 i genomsnitt bör vara runt 35-50 bostäder per år, räknat med 1,8 personer i lägenhetshushåll och 2,3 personer per hushåll i villahushåll. Bostadsförsörjningen ska därmed inriktas på att så långt som möjligt förutse och tillgodose de behov av bostäder som uppstår genom kommunens tillväxtnål och särskilda ansvar för vissa grupper. Det innebär att planer för bostäder ska utarbetas mot bakgrund av faktiska prioriterade behov av bostäder och ur samtliga hållbarhetsperspektiv.

Ägardirektiv 2013:

För Öckerö kommun är det väsentligt att kunna erbjuda ett attraktivt boende med bra kompletterande service. För att uppnå detta övergripande syfte ska bolaget: a. främja bostadsförsörjningen inom Öckerö kommun genom att bygga och förvalta attraktiva och prisvärda bostäder

Antal bostäder i detaljplaner där samråd har genomförts (ej ännu antagen plan) oktober 2015: 17

Länsstyrelsens reflektioner:

- Den senaste femårsperioden har det färdigställts i genomsnitt 52 bostäder per år i kommunen. Kommunen har nyligen antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen med en lista över framtida byggprojekt. Det finns för tillfället 17 bostäder i detaljplan som går under definitionen där samråd har genomförts (ej antagna). Kommunen arbetar för tillfället med en ny översiktsplan. De planeringsmässiga förutsättningarna för att bygga 34 bostäder per år bedöms som relativt goda och behovet kommer sannolikt att nås med tanke på att kommunen har byggt 52 bostäder i genomsnitt under de senaste åren.
- Kommunen upplever att man har planeringsmässiga förutsättningar för det behov som Länsstyrelsen redovisar. En detaljplan som är upprättad för förtätning i centrala Öckerö innehåller 330 bostäder. Men förutsättningarna att bygga i en ö-kommun är helt andra än på fastlandet och det är en utmaning för kommunen.

Regleringsbrev 49 och 50

Urbant utvecklingsarbete

49. Länsstyrelserna i Stockholms, Västra Götalands, Skåne och Kronobergs län ska samla relevanta aktörer såsom kommuner och statliga myndigheter samt bjuda in privata aktörer och företrädare för civila samhället för ökat erfarenhets- och kunskapsutbyte inom urban utveckling. Erfarenhets- och kunskapsutbytet ska fokusera på det socialt hållbara perspektivet.

Det socialt hållbara perspektivet omfattar i första hand frågor om boendes delaktighet, förvärvsarbete, långvarigt försörjningsstöd, elevers behörighet till gymnasieskolan, trygghet samt bostadsförsörjning och fysisk planering. Ett jämställdhetsperspektiv ska anläggas i arbetet.

Syftet med erfarenhets- och kunskapsutbytet är också att förbättra situationen i stadsdelarna och minska gapet gentemot de kommuner och regioner som omfattas av det urbana utvecklingsarbetet.

Länsstyrelsen ska samverka med relevanta aktörer och med andra myndigheter som har uppdrag inom ramen för det urbana utvecklingsarbetet. Arbetet ska utgå från regionala utmaningar och framgångsfaktorer inom det urbana utvecklingsarbetet.

Slutsatser av erfarenhets- och kunskapsutbyten samt arbetsformer ska redovisas till Regeringskansliet (Näringsdepartementet) senast den 29 februari 2016. Uppdraget ska samordnas av Länsstyrelsen i Västra Götalands län.

Inträde på bostadsmarknaden m.m.

50. Länsstyrelserna ska stödja kommunerna i arbetet med att

- underlätta inträde på bostadsmarknaden för resurssvaga kvinnor och män och för personer som i övrigt har svårt att varaktigt etablera sig på bostadsmarknaden,
- motverka hemlöshet och
- förebygga avhysningar.

Särskilt fokus ska ligga på familjer med barn. Länsstyrelserna ska särskilt föra fram behovet av att i ägardirektiv även betona de kommunala bostadsföretagens sociala och allmännyttiga roll.

Länsstyrelserna ska i arbetet samverka med berörda myndigheter och aktörer.

Länsstyrelserna ska redovisa genomförda aktiviteter och erfarenheter rörande uppdraget till Länsstyrelsen i Skåne län som ska lämna en för länsstyrelserna samlad rapport till Regeringskansliet (Näringsdepartementet) senast den 29 januari 2016.

Förteckning över FA-regioner

FA	Kommun
Malmö-Lund	Svalöv
Malmö-Lund	Staffanstorp
Malmö-Lund	Burlöv
Malmö-Lund	Vellinge
Malmö-Lund	Örkelljunga
Malmö-Lund	Bjuv
Malmö-Lund	Kävlinge
Malmö-Lund	Lomma
Malmö-Lund	Svedala
Malmö-Lund	Skurup
Malmö-Lund	Sjöbo
Malmö-Lund	Hörby
Malmö-Lund	Höör
Malmö-Lund	Tomelilla
Malmö-Lund	Perstorp
Malmö-Lund	Klippan
Malmö-Lund	Åstorp
Malmö-Lund	Båstad
Malmö-Lund	Malmö
Malmö-Lund	Lund
Malmö-Lund	Landskrona
Malmö-Lund	Helsingborg
Malmö-Lund	Höganäs
Malmö-Lund	Eslöv
Malmö-Lund	Ystad
Malmö-Lund	Trelleborg
Malmö-Lund	Simrishamn
Malmö-Lund	Ängelholm
Kristianstad-Hässleholm	Sölvesborg
Kristianstad-Hässleholm	Östra Göinge
Kristianstad-Hässleholm	Bromölla
Kristianstad-Hässleholm	Kristianstad
Kristianstad-Hässleholm	Hässleholm
Karlskrona	Olofström
Karlskrona	Karlskrona
Karlskrona	Ronneby
Karlskrona	Karlshamn
Älmhult-Osby	Älmhult
Älmhult-Osby	Osby
Ljungby	Markaryd
Ljungby	Ljungby
Halmstad	Hylte
Halmstad	Halmstad
Halmstad	Laholm
Värnamo	Gnosjö
Värnamo	Gislaved
Värnamo	Värnamo
Växjö	Uppvidinge
Växjö	Lessebo

Växjö	Tingsryd
Växjö	Alvesta
Växjö	Växjö
Kalmar	Torsås
Kalmar	Mörbylånga
Kalmar	Mönsterås
Kalmar	Emmaboda
Kalmar	Kalmar
Kalmar	Nybro
Kalmar	Borgholm
Oskarshamn	Högsby
Oskarshamn	Oskarshamn
Västervik	Västervik
Vimmerby	Hultsfred
Vimmerby	Vimmerby
Jönköping	Ydre
Jönköping	Aneby
Jönköping	Mullsjö
Jönköping	Habo
Jönköping	Vaggeryd
Jönköping	Jönköping
Jönköping	Nässjö
Jönköping	Sävsjö
Jönköping	Vetlanda
Jönköping	Eksjö
Jönköping	Tranås
Borås	Tranemo
Borås	Svenljunga
Borås	Borås
Borås	Ulricehamn
Göteborg	Falkenberg
Göteborg	Varberg
Göteborg	Kungsbacka
Göteborg	Härryda
Göteborg	Partille
Göteborg	Öckerö
Göteborg	Stenungsund
Göteborg	Tjörn
Göteborg	Orust
Göteborg	Ale
Göteborg	Lerum
Göteborg	Vårgårda
Göteborg	Bollebygd
Göteborg	Lilla Edet
Göteborg	Mark
Göteborg	Herrljunga
Göteborg	Göteborg
Göteborg	Mölnadal
Göteborg	Kungälv
Göteborg	Alingsås

Trollhättan-Vänersborg	Sotenäs
Trollhättan-Vänersborg	Munkedal
Trollhättan-Vänersborg	Färgelanda
Trollhättan-Vänersborg	Grästorps
Trollhättan-Vänersborg	Mellerud
Trollhättan-Vänersborg	Lysekil
Trollhättan-Vänersborg	Uddevalla
Trollhättan-Vänersborg	Vänersborg
Trollhättan-Vänersborg	Trollhättan
Lidköping-Götene	Essunga
Lidköping-Götene	Vara
Lidköping-Götene	Götene
Lidköping-Götene	Lidköping
Skövde-Skara	Karlsborg
Skövde-Skara	Gullspång
Skövde-Skara	Tibro
Skövde-Skara	Töreboda
Skövde-Skara	Mariestad
Skövde-Skara	Skara
Skövde-Skara	Skövde
Skövde-Skara	Hjo
Skövde-Skara	Tidaholm
Skövde-Skara	Falköping
Linköping-Norrköping	Ödeshög
Linköping-Norrköping	Kinda
Linköping-Norrköping	Boxholm
Linköping-Norrköping	Åtvidaberg
Linköping-Norrköping	Finspång
Linköping-Norrköping	Valdemarsvik
Linköping-Norrköping	Linköping
Linköping-Norrköping	Norrköping
Linköping-Norrköping	Söderköping
Linköping-Norrköping	Motala
Linköping-Norrköping	Vadstena
Linköping-Norrköping	Mjölby
Gotland	Gotland
Nyköping-Oxelösund	Nyköping
Nyköping-Oxelösund	Oxelösund
Eskilstuna	Vingåker
Eskilstuna	Katrineholm
Eskilstuna	Eskilstuna
Stockholm	Upplands Väsby
Stockholm	Vallentuna
Stockholm	Österåker
Stockholm	Värmdö
Stockholm	Järfälla
Stockholm	Ekerö
Stockholm	Huddinge
Stockholm	Botkyrka
Stockholm	Salem

Stockholm	Haninge
Stockholm	Tyresö
Stockholm	Upplands-Bro
Stockholm	Nykvarn
Stockholm	Täby
Stockholm	Danderyd
Stockholm	Sollentuna
Stockholm	Stockholm
Stockholm	Södertälje
Stockholm	Nacka
Stockholm	Sundbyberg
Stockholm	Solna
Stockholm	Lidingö
Stockholm	Vaxholm
Stockholm	Norrtälje
Stockholm	Sigtuna
Stockholm	Nynäshamn
Stockholm	Håbo
Stockholm	Knivsta
Stockholm	Heby
Stockholm	Tierp
Stockholm	Uppsala
Stockholm	Enköping
Stockholm	Östhammar
Stockholm	Gnesta
Stockholm	Flen
Stockholm	Strängnäs
Stockholm	Trosa
Västerås	Skinnskatteberg
Västerås	Surahammar
Västerås	Kungsör
Västerås	Hallstahammar
Västerås	Norberg
Västerås	Västerås
Västerås	Sala
Västerås	Fagersta
Västerås	Köping
Västerås	Arboga
Örebro	Lekeberg
Örebro	Laxå
Örebro	Hallsberg
Örebro	Hällefors
Örebro	Ljusnarsberg
Örebro	Örebro
Örebro	Kumla
Örebro	Askersund
Örebro	Nora
Örebro	Lindesberg
Karlskoga	Degerfors
Karlskoga	Karlskoga

Karlstad	Åmål
Karlstad	Kil
Karlstad	Storfors
Karlstad	Hammarö
Karlstad	Munkfors
Karlstad	Forshaga
Karlstad	Grums
Karlstad	Sunne
Karlstad	Karlstad
Karlstad	Kristinehamn
Karlstad	Filipstad
Karlstad	Hagfors
Karlstad	Arvika
Karlstad	Säffle
Västlandet	Tanum
Västlandet	Dals-Ed
Västlandet	Bengtsfors
Västlandet	Strömstad
Västlandet	Eda
Västlandet	Årjäng
Torsby	Torsby
Malung-Sälen	Malung-Sälen
Vansbro	Vansbro
Ludvika	Smedjebacken
Ludvika	Ludvika
Avesta-Hedemora	Hedemora
Avesta-Hedemora	Avesta
Falun-Borlänge	Gagnef
Falun-Borlänge	Leksand
Falun-Borlänge	Rättvik
Falun-Borlänge	Falun
Falun-Borlänge	Borlänge
Falun-Borlänge	Säter
Mora	Orsa
Mora	Älvdalen
Mora	Mora
Gävle	Älvkarleby
Gävle	Ockelbo
Gävle	Hofors
Gävle	Gävle
Gävle	Sandviken
Bollnäs-Ovanåker	Ovanåker
Bollnäs-Ovanåker	Söderhamn
Bollnäs-Ovanåker	Bollnäs
Hudiksvall	Nordanstig
Hudiksvall	Hudiksvall
Ljusdal	Ljusdal
Härjedalen	Härjedalen
Östersund	Ragunda
Östersund	Bräcke

Östersund	Krokom
Östersund	Åre
Östersund	Berg
Östersund	Östersund
Sundsvall	Ånge
Sundsvall	Timrå
Sundsvall	Härnösand
Sundsvall	Sundsvall
Kramfors	Kramfors
Örnsköldsvik	Örnsköldsvik
Sollefteå	Sollefteå
Strömsund	Strömsund
Strömsund	Dorotea
Åsele	Åsele
Umeå	Nordmaling
Umeå	Bjurholm
Umeå	Vindeln
Umeå	Robertsfors
Umeå	Vännäs
Umeå	Umeå
Lycksele	Malå
Lycksele	Lycksele
Vilhelmina	Vilhelmina
Storuman	Storuman
Skellefteå	Norsjö
Skellefteå	Skellefteå
Arvidsjaur	Arvidsjaur
Arjeplog	Sorsele
Arjeplog	Arjeplog
Luleå	Kalix
Luleå	Övertorneå
Luleå	Älvsbyn
Luleå	Luleå
Luleå	Piteå
Luleå	Boden
Haparanda	Haparanda
Överkalix	Överkalix
Jokkmokk	Jokkmokk
Gällivare	Gällivare
Kiruna	Pajala
Kiruna	Kiruna

