



Länsstyrelsen
Skåne

REGIONAL BOSTADSMARKNADSANALYS

En lägesbild över bostadsmarknaden i Skåne 2017



Titel: Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2017
- en lägesbild över bostadsmarknaden i Skåne
Länsstyrelsen Skånes redovisning av uppdrag
enligt förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser
samt uppdrag 3-14 i 2017 i länsstyrelsernas regleringsbrev

Utgiven av: Länsstyrelsen i Skåne län

Författare: Elisabet Weber

Beställning: Länsstyrelsen Skåne
Samhällsbyggnad
205 15 Malmö
Telefon 040-25 20 00
www.lansstyrelsen.se/skane

Copyright: Länsstyrelsen Skåne

Layout: Julia Martinsson, Mats Runvall

Tryckeri, upplaga: Länsstyrelsen Skåne, främst digital

Tryckår: 2017

Omslagsbild: Mats Runvall

Förord

För många är det största problemet att få en bostad. Studenter, nyanlända flyktingar, äldre – många konkurrerar om bostäder. Just nu byggs det så det knakar, men det räcker inte för att hämta in det vi förlorade under det decennium (från 2005 och framåt) då efterfrågan på bostäder var större än tillgången, eller för att möta den rekordstora inflyttningen i Skåne.

I fjol var en tredjedel av de nya skåningarna nyanlända flyktingar. Många av dem lyckades på egna vägar skaffa en bostad, men omkring 2 700 personer anvisades till de skånska kommunerna med stöd av den anvisningslag som tillkom 2016. Den nya lagen innebär att landets samtliga kommuner måste bidra till att ordna bostäder till nyanlända flyktingar som fått uppehållstillstånd. Tanken är att fler snabbare ska kunna lämna Migrationsverkets bo-enden, komma in i samhället, få jobb och bostad.

Bostäder och integration hör ihop och är svåra och viktiga uppgifter för kommunerna. Under våren 2017 har jag besökt samtliga 33 kommuner i Skåne och diskuterat integration och bostadsfrågor med kommunernas ledningar. Det är ett imponerande arbete som kommunerna redovisar med mycket kreativitet och innovativa lösningar. Det gäller samtliga kommuner även de mindre kommunerna med begränsade resurser. De skånska kommunerna är bra på att lösa de svårigheter som uppstår och se de utvecklingsmöjligheter som finns.

Länsstyrelsens roll är att stödja länets kommuner genom att ge råd och stöd och tillhandahålla planeringsunderlag. Staten, regionen och kommunerna måste arbeta tillsammans med samhället stora utmaningar. När det gäller bostäder så har Länsstyrelsen, Region Skåne och kommunförbundet etablerat ”Skånskt bostadsnätverk”. För integration finns det en regional överenskommelse, RÖK, där myndigheter, kommuner, Region Skåne, Malmö högskola och föreningsliv arbetar med samma mål för ögonen. I vår gemensamma strategi 2016-2019 är bostäder den viktigaste punkten.



Anneli Hulthén,
Landshövding i Skåne

Innehållsförteckning

FÖRORD	3
SAMMANFATTNING	5
Marknaden levererar	5
Fem kommuner har balans totalt sett.	6
Befolkningsförändringar	6
Den bostadssociala utmaningen	6
Utvecklingsbehov i länet	7
LÄGESBILDEN VÅREN 2017	9
Bostadsmarknaden i länet - tillgång och efterfrågan	9
Befolkningen	13
Bostadsbeståndet	15
Bostadsläget för särskilda grupper	19
De som inte blir godkända som hyresgäster på bostadsmarknaden	19
Nyanlända	22
Ungdomar (19-25 år)	25
Studentbostäder	27
Äldres bostadssituation	28
Övriga bostäder för äldre	30
Personer med funktionsnedsättning	31
Bostadsbyggande	32
Samhällsplanering och bostadsförsörjning	38
KOMMUNERNAS ARBETE MED BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	44
Uppföljning av kommunernas Riktlinjer för bostadsförsörjning	46
ALLMÄNNYTTAN I SKÅNE	55
LÄNSSTYRELSENS ARBETE	56
BILAGOR	59
Bilaga A: Redovisning av länsstyrelsernas uppdrag 3-14 i länsstyrelsernas regleringsbrevsuppdrag 2017, uppföljning av kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning	59
Bilaga B: Sammanställning av Skåne kommunernas svar i 2017 års bostadsmarknadsenkät	59
Bilaga C: Redovisning av länsstyrelsernas uppdrag 3-40 i länsstyrelsernas regleringsbrevsuppdrag 2017:	59
Bilaga D: Delrapport länsstyrelsernas uppdrag "Bostad sökes – Att underlätta inträdet på bostadsmarknaden"	60

Sammanfattning

Marknaden levererar

Det byggs i samtliga Skånes kommuner samtidigt som det är fler än tidigare som står utanför bostadsmarknaden. Marknaden levererar så mycket bostäder som det är möjligt med hänsyn till tillgången på arbetskraft. Fortfarande ökar andelen medborgare som står utan bostadsmarknaden eller riskerar slås ut från bostadsmarknaden. Det är än så länge för tidigt att se resultatet av det ökade bostadsbyggandet - om detta kommer att leda till balans på bostadsmarknaden för alla medborgare. Det är ett komplext samspel som ska åstadkomma balans på bostadsmarknaden mellan bostadsmarknadens aktörer och behövande bostadsökande där kommunen är spindeln i nätet.

Boverket bedömer att bostadsbyggandet i landet fortsätter att öka, men i en lägre takt. Enligt Boverkets prognos påbörjas 72 000 bostäder i år och 74 500 bostäder nästa år. Boverket pekar på att efterfrågan och kapacitet i byggsektorn är svårbedömda. Osäkerheterna gör att Boverket inte kan utesluta att byggstarterna faktiskt minskar något under 2018. Däremot indikerar kommunernas bedömningar ett ännu starkare scenario där närmare 80 000 bostäder skulle kunna påbörjas år 2018. På lite längre sikt kan räntehöjningar, menar Boverket, utgöra en betydande risk för efterfrågan på bostäder.

prognos för bostadsbyggandet maj 2017	2016	2017	2018
Nybyggnad			
Flerbostadshus	3 599	7 269	7 389
Bostadsrätt	1 059	2786	3213
Hysesrätt	2 934	5711	5251
Äganderätt	1 150	1239	1297
Småhus	1 544	1940	1889
Bostäder för särskilda grupper	0	1660	1081
Total nybyggnad	5 143	10 869	10 359
nettotillskott genom ombyggnad	0	366	301
Totalt påbörjade bostäder	5143	11 235	10 660

Prognos för bostadsbyggandet, maj 2017	2016 prel.	2017p	2018p
Nybyggnad			
Flerbostadshus	49 600	53 500	55 500
Bostadsrätt	24 500	25 800	26 800
Hysesrätt	24 700	27 500	28 500
Äganderätt	400	200	200
Småhus	14 100	14 500	15 000
Total nybyggnad	63 700	68 000	70 500
nettotillskott genom ombyggnad	3 600	4 000	4 000
Totalt påbörjade bostäder	67 300	72 000	74 500

Ur bostadsmarknadsenkäten¹. Till vänster siffror för Sverige och till höger för Skåne.

I Skåne byggdes 5 143 bostäder 2016 att jämföra med 2015 då det byggdes 3 816 bostäder. Det är en ökning med 26%. Enligt Länsstyrelsens tidigare beräkningar behöver länet tillföras ca 7 000 bostäder per år.² Tillskottet 2016 blev ca 75% av det beräknade behovet.

I Skåne anger kommunerna att det förväntas påbörjas byggnation av drygt 21 000 bostäder de närmaste två åren genom att 11 235 nya bostäder förväntas påbörjas under 2017 och 10 660 nya bostäder förväntas påbörjas under 2018. Därmed skapas förutsättningar för att bostadsmarknaden i Skåne ska komma i balans för de stora grupperna av befolkningen och på de flesta platser.

1 <http://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/nyheter/bostadsbyggandet-fortsatter-att-oka/>

2 Länk till hemsidan där alla relevanta rapporter ska ligga t ex Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skåne

Fem kommuner har balans totalt sett

Helsingborg, Hörby, Kristianstad, Ängelholm och Örkelljunga uppskattar att det råder balans på bostadsmarknaden totalt sett i kommunen. Detta behöver dock inte betyda att det är balans i hela kommunen, på alla typer av bostäder eller för alla grupper. Gemensamt för dessa kommunerna är att det har påbörjats mycket bostäder det senaste året och att man förväntar att bostadsbyggandet även fortsättningsvis håller en hög takt.

Det är enbart Örkelljunga som anser sig ha balans i alla delar av kommunen. Ingen kommun i Skåne anger att det finns överskott på bostäder.

Befolkningsförändringar

Idag bor 85% av Sveriges befolkning i tätorter; ca 60% i tätorter med fler än 10 000 invånare. Det är med andra ord i och runt städerna som majoriteten av Sveriges befolkning bor, vilket innebär att hållbar stadsutveckling kommer att utgöra ett viktigt verktyg att uppnå de Globala målen Agenda 2030. Urbaniseringen i Sverige sker inte längre huvudsakligen genom inflyttning från land till stad utan förklaras snarare av höga födelsetal och migration.

Sverige som helhet ökade med 144 136 invånare, störst ökning hade Stockholms län med 37 621 invånare. Skånes befolknings-ökning hamnar på en tredjeplats strax bakom Västra Götalands läns som ökade med 23 101.

Skåne ökade sin befolkning 2016 med 20 938 invånare eller 1,6 procent. Totalt uppgick Skånes befolkning till 1 324 565 invånare vid 1 januari 2017. Ökningen 2016 bestod till största delen (70%) av nettoinflyttning av människor som flyttat till Skåne från andra länder. De andra två komponenter av befolkningsökningen är den naturliga folkökningen (födda minus döda), cirka 19% och flyttnetto gentemot övriga län i Sverige, cirka 11%.³

Den bostadssociala utmaningen

Bostadsmarknaden för de flesta skåningar har förbättrats avsevärt genom det ökade bostadsbyggandet. Det finns ett stort utbud av nya bostäder att välja bland. Det går att få tag i en bostad om du lever på en normal ekonomisk nivå. Enligt länets kommuner har antalet fastigheter som är ute till försäljning minskat en aning.

Numera är de enbart de ekonomiska svaga grupperna till exempel ungdomar, nyanlända, pensionärer med små pensioner, ensamstående med barn och låga inkomster, som har svårigheter att få en bostad eller att behålla sin bostad. Den billiga hyresrätten är oftast det enda alternativet för dessa grupper. Idag är det stor brist på lediga hyresrätter till rimliga priser.

³ Statistiken är tagen från Region Skånes "Hur har det gått för Skåne?" som använder SCB:s statistik: <http://utveckling.skane.se/digitala-rapporter/huga/befolkning/>

Länet står fortfarande inför stora bostadssociala utmaningar:

- bygga ett samhälle som motverkar segregation och ökade inkomstklyftor
- låg betalningsförmåga hos de ekonomiskt svagare och låg betalningsvilja hos de ekonomiskt starkare (som ofta har låga boendekostnader),
- svårigheter att tillgängliggöra bostäder i det befintliga beståndet,
- svårigheter att tillhandahålla bostäder för nyanlända både på kort och lång sikt.

Det är och kommer en tid framöver vara en utmaning för länets kommuner att nå det nationella målet:

”att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas”⁴

Det är och kommer även att vara en utmaning för länets kommuner att leva upp till det grundläggande målet för offentlig verksamhet enligt regeringsformen 1 kap § 2 andra stycket:

”Att den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten”.

Den offentliga verksamheten ska särskilt trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.

Ett mått på att många skåningar har fått det svårare på bostadsmarknaden är att det skett en ökning med cirka 21% jämfört med 2015 av så kallade ”sociala kontrakt”, andrahandslägenheter med särskilda villkor. Flertalet av dessa återfinns i allmännyttan. 1 jan 2017 fanns 3 528 andrahandslägenheter med särskilda villkor i 30 av länets kommuner.

Utvecklingsbehov i länet

Utmaningen för länets aktörer är att hantera det nya tillståndet på bostadsmarknaden där hemlösheten ökar samtidigt som det byggs många nya bostäder.

Bostadsmarknadens aktörer behöver inrikta sitt arbete mot de bostadssociala utmaningar som finns och tillsammans hitta långsiktiga lösningar så att inte människor hamnar i ett permanent utanförskap i hemlöshet. Lejonparten av de skånska kommunerna har kommit igång med omställning i sitt arbete med bostadsförsörjningen till de nya förutsättningarna. Dock finns det enstaka kommuner som ligger i startgroparna och ännu inte tagit fram t ex riktlinjer för bostadsförsörjning, förändrat sin organisation eller sina arbetssätt till det nya nuläget med stort mottagande av nyanlända och en ökning av personer som står utanför bostadsmarknaden.

⁴ prop. 2011/12:1, bet. 2011/12:CU1, rskr. 2011/12:89

Kommunerna behöver öka sin kunskap om den strukturella hemlösheten.

Det är fler som står utanför bostadsmarknaden eller har det svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Flera olika särskilda grupper och ekonomisk svaga medborgare har svårigheter. Kommunerna behöver utveckla sin kunskap om deras situation t ex genomföra egna kartläggningar. Det behövs kreativitet i att hitta långsiktiga och storskaliga lösningar.

Det finns en stor potential i att utnyttja det befintliga beståndet på ett bättre sätt.

Kommunerna behöver utöka sin kunskap om vem som flyttar var och hur flyttrörelserna påverkar utnyttjandet av bostadsbeståndet i kommunen. Vad händer när man bygger nya bostäder? Vem bygger man för och hur förändras behovsbilden? Det är särskilt viktigt att följa hur det går för särskilda grupper. Det är särskilt viktigt nu när det är högtryck i bostadsbyggandet.

Synkroniseringen och sambanden mellan kommunernas Riktlinjer för bostadsförsörjning och de kommunala översiktsplanerna behöver utvecklas.

Bostadsförsörjning handlar om att bostadsbeståndet ska anpassas till medborgarnas behov. Riktlinjer för bostadsförsörjning är ett kommunalt planeringsunderlag avseende det allmänna intresset för bostadsbyggande och utveckling av befintliga beståndet. Det ska synliggöra de behov av förändringar som kan behöva ske inom arealplaneringen som sker i kommunernas översiktsplanering. En förutsättning är att kommunerna har ett rullande arbete med sina riktlinjer och att dessa aktualiseras när det sker demografiska förändringar. Riktlinjerna är en förutsättning för att aktörerna ska kunna se behoven som finns i respektive kommun och att översiktsplanen ska kunna tillgodose de markanspråk som eventuellt kan uppstå utifrån behoven.

SCB:s statistik behöver utvecklas

SCB:s statistik behöver utvecklas för att fungera bättre som underlag till kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningsfrågorna

Kompetensutmaningen

I länsstyrelsens dialog med kommunerna anger flera att den största begränsande faktorn idag för ökat bostadsbyggande är tillgången på kompetens och arbetskraft inom branschen. Många kommuner påtalar även svårigheter att rekrytera och behålla medarbetare inom plan-, mark- och exploateringsverksamheterna. Det är svårt att hålla tillräckligt hög kvalitet. Dessutom pekar många kommuner på att det finns en kompetensbrist avseende plan- och exploateringsfrågor hos många av byggbranschens aktörer. Byggföretagen och förvaltarna påtalar även de svårigheten i att rekrytera. Länsstyrelsens slutsats är att det finns ett stort kompetensutvecklingsbehov i branschen som helhet och att man behöver hitta former för att grundutbilda nyrekryterade i branschen.

Bostadsmarknaden i länet - tillgång och efterfrågan

KOMMUNER	I kommunen totalt sett	i centralorten	övriga delar av kommunen
Bjuv	Underskott	Underskott	Underskott
Bromölla	Underskott	Underskott	Underskott
Burlöv	Underskott	Underskott	Balans
Båstad	Underskott	Underskott	Underskott
Eslöv	Underskott	Underskott	Balans
Helsingborg	Balans	Underskott	Balans
Hässleholm	Underskott	Underskott	Underskott
Höganäs	Underskott	Underskott	Underskott
Hörby	Balans	Underskott	Balans
Höör	Underskott	Underskott	Balans
Klippan	Underskott	Underskott	Underskott
Kristianstad	Balans	Underskott	Underskott
Kävlinge	Underskott	Underskott	Underskott
Landskrona	Underskott	Underskott	Underskott
Lomma	Underskott	Underskott	Underskott
Lund	Underskott	Underskott	Underskott
Malmö	Underskott	Underskott	Underskott
Osby	Underskott	Underskott	Underskott
Perstorp	Underskott	Underskott	Balans
Simrishamn	Underskott	Underskott	Balans
Sjöbo	Underskott	Underskott	Balans
Skurup	Underskott	Underskott	Balans
Staffanstorps	Underskott	Underskott	Underskott
Svalöv	Underskott	Underskott	Underskott
Svedala	Underskott	Underskott	Underskott
Tomelilla	Underskott	Underskott	Balans
Trelleborg	Underskott	Underskott	Balans
Vellinge	Underskott	Underskott	Underskott
Ystad	Underskott	Underskott	Balans
Åstorp	Underskott	Underskott	Underskott
Ängelholm	Balans	Underskott	Balans
Örkelljunga	Balans	Balans	Balans
Östra Göinge	Underskott	Underskott	Underskott

Vad betyder begreppen?

Balans innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan

Obalans på bostadsmarknaden innebär att det är överskott eller underskott på bostäder i förhållande till behov och efterfrågan

Underskott på bostäder innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att flytta till eller inom kommunen.

Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda lägenheter i något enskilda bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott.

En av länets kommuner, Örkelljunga, uppger i årets bostadsmarknadsenkät att det är balans på bostadsmarknaden i alla delar av kommunen. Kommunen har under många år arbetat metodiskt och strategiskt med att få igång och utöka bostadsbyggandet i alla delar av kommunen dock främst i centralorten. Under tidigare år har även Örkelljunga haft brist på bostäder i centralorten. Kommunens arbete är ett gott exempel på hur en mindre kommun kan arbeta med bostadsförsörjningens alla delar.

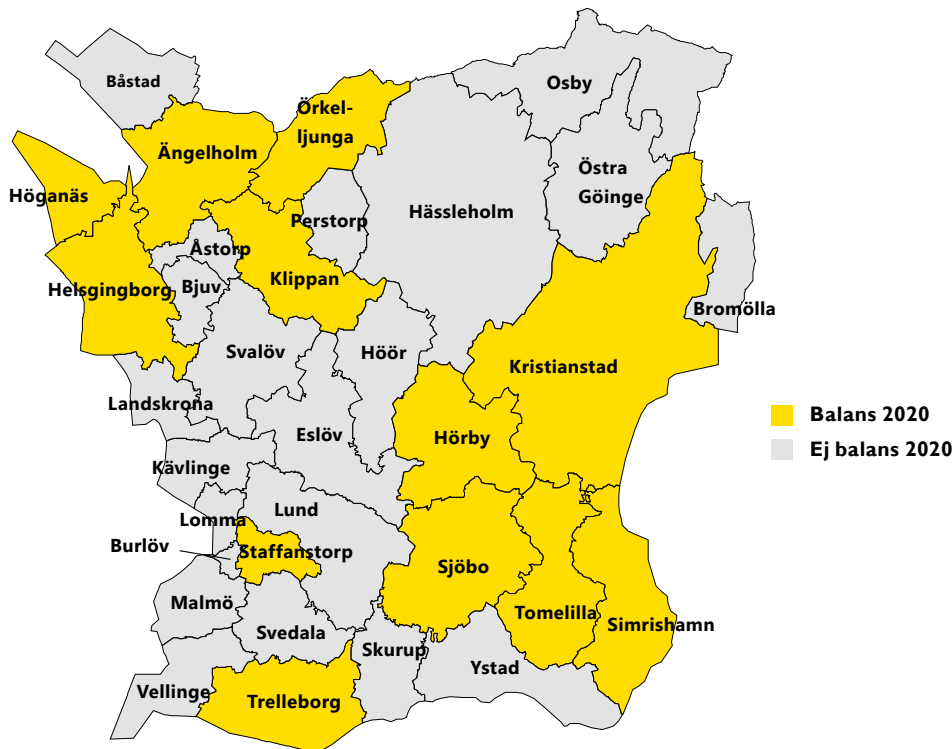
⁵ Uppgifterna i redovisningen av lägesbilden kommer från kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten 2017. Dessa redovisas i sin helhet i bilaga B.sätt in länk till hemsidan där det återfinns

Totalt sett

Glädjande för året är att fem av länets kommuner, ca 15 %, *Helsingborg, Hörby, Kristianstad, Ängelholm och Örkel-ljunga*, anger att de har balans totalt sett på bostadsmarknaden. Det behöver inte betyda att det är balans i hela kommunen och för alla grupper. Gemensamt för dessa kommuner är att det har påbörjats mycket bostäder de senaste åren och att man förväntar sig att bostadsbyggandet även fortsättningsvis håller en hög takt. Om man jämför detta med landet i övrigt så är det något fler kommuner i Skåne som uppger balans totalt sett på bostadsmarknaden. I Sverige som helhet är det 12%, 34 av landets 290 kommuner.

Det är fortfarande 28 av länets 33 kommuner som uppger bostadsbrist totalt sett i kommunen. Ingen kommun i Skåne uppger överskott på bostäder i förhållande till behoven. I landet som helhet är det endast Övertorneå kommun som har överskott på bostäder.

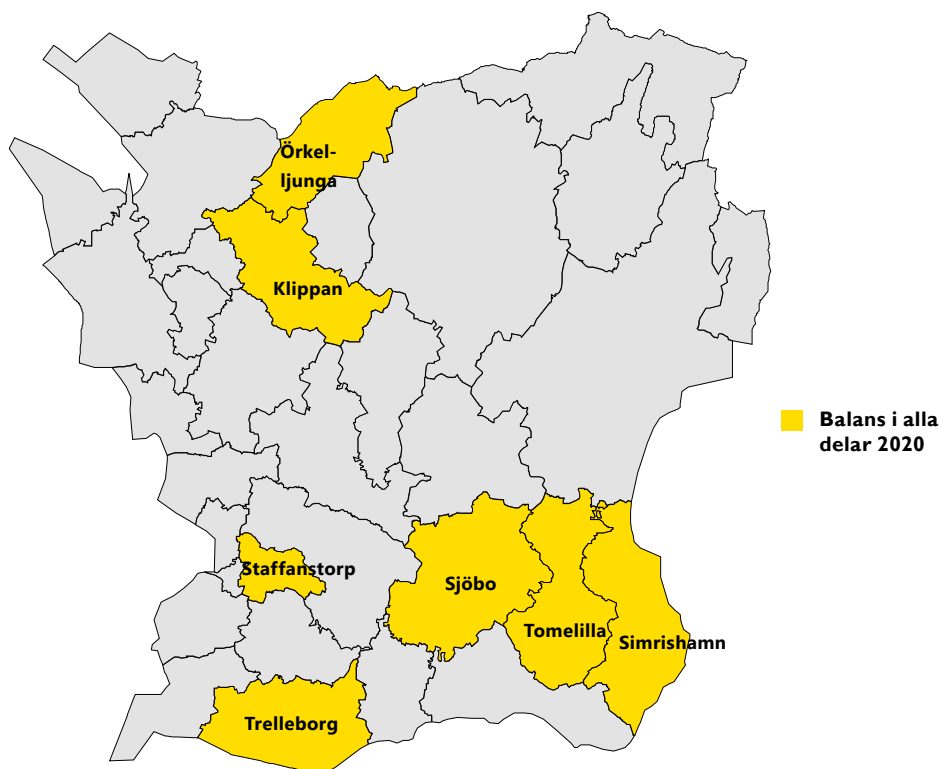
Tolv kommuner anser sig ha balans totalt sett 2020



Karta över de 12 kommuner som anser sig ha balans på bostadsmarknaden totalt sett år 2020.

En tredjedel av länets kommuner (33%) uppger att de kommer ha nått balans på bostadsmarknaden totalt sett om tre år. Då anser ytterligare sju kommuner, *Höganäs, Klippan, Simrishamn, Sjöbo, Staffanstorps, Trelleborg, Tomelilla*, att de uppnått balans på bostadsmarknaden totalt sett i kommunen utöver de fem kommuner som har balans totalt sett idag. Enligt vad kommunerna anger i BME så kommer det gå lite snabbare i Skåne att uppnå balans på bostadsmarknaden. I landet i övrigt uppger 25% av landets kommuner att de har nått balans totalt sett på bostadsmarknaden om tre år.

Sju kommuner uppger att det kommer att vara balans i alla delar av kommunen 2020



Karta över de sju kommuner som kommer ha balans på bostadsmarknaden 2020 i alla delar av kommunen

Det är 7 av länets kommuner (21%) som uppger att de, om tre år-2020, kommer ha balans på bostadsmarknaden i kommunen alla delar det vill säga både i centralorten och i kommunen i övrigt. Det innebär en stor förändring från dagens läge där en kommun, Örkelljunga, uppger sig ha balans i alla delar. Det är en ökning från 3% till 21% av länets kommuner. Tillkommande kommuner är *Klippan, Simrishamn Sjöbo, Staffanstorp, Tomelilla, Trelleborg.*

Flera av de länets övriga kommuner gör bedömningen att det kommer ta mer än tre år att återhämta skulden, bristande bostadsbyggandet under många år särskilt i attraktiva delar. Flera kommuner uppger att det är särskilt svårt att åstadkomma balans på bostadsmarknaden i kommunens centralort. Hur det går beror på hur befolkningsökningen fortsätter att utvecklas. Många kommuner som uppger brist även om tre år har förhoppningar att det ska bli balans med tanke på det stora bostadsbyggandet men har svårt att dra den slutsatsen redan nu. Det som är viktigt att komma ihåg att det fortfarande kan vara brist på bostäder för vissa grupper t ex de ekonomiskt svaga som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.

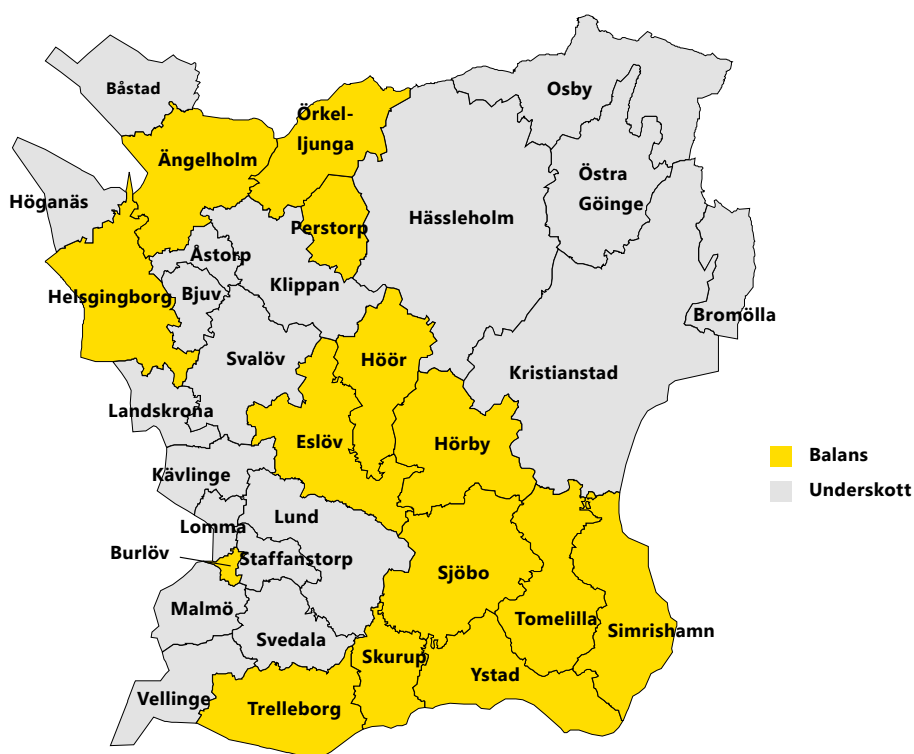
Bostadsbrist i centralorter

Det är i länets centralorter det främst råder brist på bostäder både nu och om tre år. 32 av 33 kommuner i länet uppger i bostadsmarknadsenkäten att det är brist på bostäder i respektive centralort.

Det är enbart Örkeljunga kommun i Skåne som anser att de har balans på bostadsmarknaden även i centralorten (3%). Bristen i Skånes centralorter är därmed större än i landet i övrigt där 34 av 290 kommuner (12%) av landets kommuner uppger balans på bostadsmarknaden i centralorten.'

Läget är bättre utanför centralorten

Bostadsläget är bättre utanför kommunernas centralorter. 14 kommuner (42%) anser sig ha balans på bostadsmarknaden utanför centralorten. Fortfarande är det dock 58%, 19 av de skånska kommunerna, som uppger underskott/bostadsbrist även utanför centralorten. Ingen kommun uppger att de har överskott i någon del av kommunen.



Befolkningen

Skåne ökade sin befolkning 2016 med 20 938 invånare eller 1,6 procent. Totalt uppgick Skånes befolkning till 1 324 565 invånare vid 1 januari 2017. Ökningen 2016 bestod till största delen, 70%, av nettoinflyttning av människor som flyttat till Skåne från andra länder. De andra två komponenter av befolkningsökningen är den naturliga folkökningen (nyfödda minus döda), cirka 19% och flyttnetto gentemot övriga län i Sverige, cirka 11%.

Enligt Region Skånes befolkningsprognos förväntas befolkningen öka till 1 465 000 invånare år 2025.⁶

Sverige som helhet ökade med 144 136 invånare, störst ökning hade Stockholms län med 37 621 invånare. Skånes befolkningsökning hamnar på en tredjeplats strax bakom Västra Götalands läns som ökade med 23 101.

Befolkningsförändringar⁷

Sydvästra Skåne, särskilt Malmö stad, har sedan slutet av 1980-talet haft den kraftigaste folkökningen. Inflyttningen har under de senaste åren varit stor från såväl övriga Sverige som utlandet.

I förhållande till sin folkmängd ökar både sydvästra och nordvästra Skåne snabbare än den östra delen av länet. Totalt ökade sydvästra Skåne med nästan 10 000 individer och nordvästra Skåne med 5 700 vilket motsvarar 51 respektive 28 procent av Skånes befolkningsökning 2016. De största kommunerna har haft den största befolkningsökningen.

I och med det stora utrikesflyttnettot 2016 ökade alla Skånes kommuner sin befolkning. Det finns dock flera skånska kommuner, till exempel Simrishamn, som har ett negativt födelseöverskott. Det innebär att det dör fler än det föds i kommunen. Det finns också flera kommuner som har ett negativt flyttnetto gentemot andra kommuner och län i Sverige. Exempel på sådana kommuner är Hässleholm och Kristianstad. Tre kommuner Bromölla, Höganäs och Kristianstad hade 2016 en befolkningsökning under en procent att jämföra med genomsnittet för Skåne på 1,6 procent.

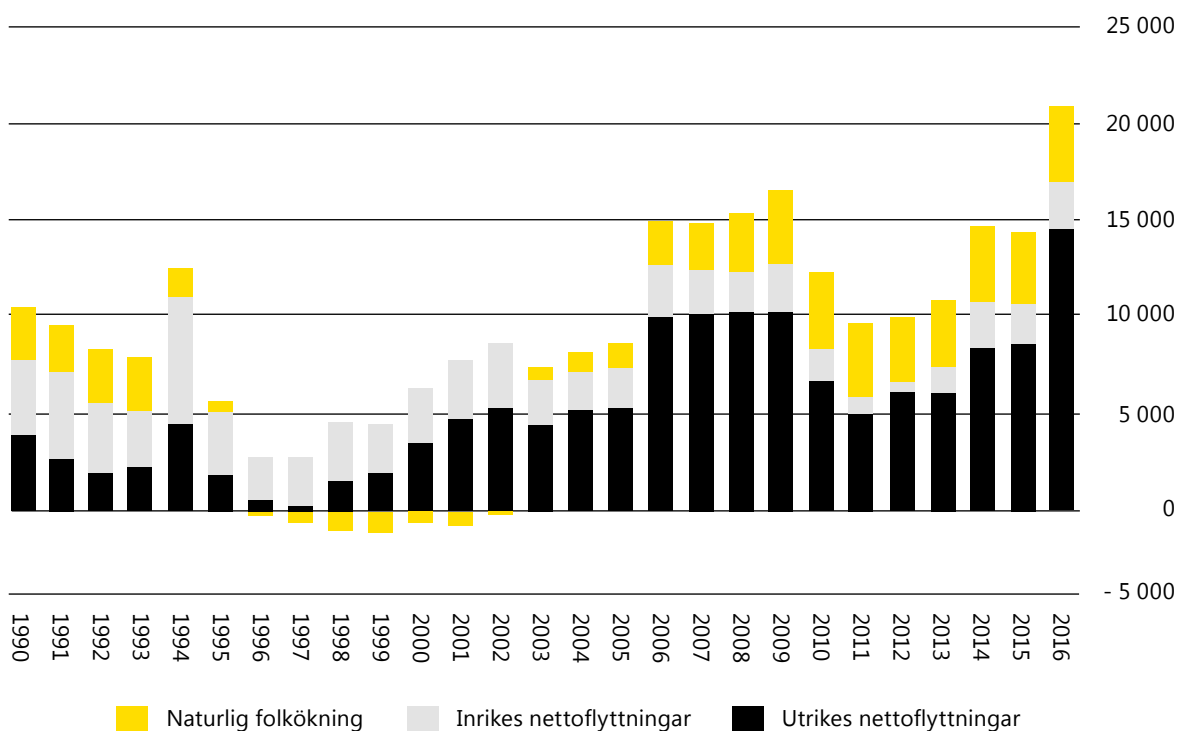
Den största procentuella ökningen under 2016 hade Lomma med 2,4% därefter följde Simrishamn, Staffanstorps, Åstorp och Ö Gönge som samtliga ökade med 2,2%. Den största ökningen i antal personer skedde i Malmö som ökade med 5 920 personer (1,8%). Därefter kom Helsingborg som ökade med 2 638 personer (1,5%) och Lund som ökade med 1 708 personer (1,5%).

⁶ Statistiken är tagen från Region Skånes "Hur har det gått för Skåne?" som använder SCB:s statistik: <http://utveckling.skane.se/digitala-rapporter/huga/befolkning/>

⁷ Statistiken är tagen från Region Skånes "Hur har det gått för Skåne?" som använder SCB:s statistik: <http://utveckling.skane.se/digitala-rapporter/huga/befolkning/>

Folkökningens komponenter 1990-2016

Källa: SCB, bearbetat av Region Skåne och Länsstyrelsen Skåne



På Region Skånes hemsida är diagrammet klickbart.

Flyttströmmar

I kommunerna längs Öresund går flyttningsströmmarna i båda riktningar mellan Danmark och Sverige. Under 2016 blev det positiva siffror för Danmark.

Det sker en relativt stor omflyttning av medborgare inom Skåne. En bidragande orsak till att det är Skånes goda kollektivtrafik som gör det möjligt för många att arbetspendla. Valet av bostadsort blir därför friare i förhållande till arbetsort.

Flertalet, framförallt mindre kommuner, räknar med att ungdomar efter gymnasiet flyttar till större städer för högskolestudier eller arbete. Det finns dock många som blir kvar idag eftersom en större andel unga inte har slutfört högskolestudier eller gymnasiet. Många ungdomar saknar möjlighet att flytta eftersom det saknas bostäder.

En nyare trend är att äldre flyttar i större utsträckning både som nyblivna pensionärer då några väljer att flytta permanent till fritidshuset, till tätorter vid havet eller till en större stad samt när de blivit 80+ då många flyttar närmare sina barn och barnbarn.

Bostadsbeståndet

Beståndets utveckling

Att de befintliga bostäderna används effektivt är viktigt för att alla ska kunna bo bra. De skånska kommunerna är överens om att bostadsbeståndet behöver utnyttjas effektivare än det gör idag. Det förutsätter bland annat rörlighet på bostadsmarknaden, transparent förmedling av bostäder, en fungerande andrahandsmarknad samt kontinuerligt underhåll av bostadsbeståndet. De skånska kommunerna är även överens om att andelen hyresrätter är för liten på bostadsmarknaden.

I Skåne finns det 590 807 bostäder i flerfamiljshus och småhus⁸. Därtill kommer specialbostäder om 30 135 bostäder och fritidshus om cirka 41 000 bostäder.⁹ Totalt finns det 661 942 bostäder i Skåne. I 620 942 av bostäderna är någon mantalsskriven. Vilka bostäder som räknas som fritidshus varierar över tiden, beroende på om någon är mantalsskriven på fastigheten.

Rörligheten på bostadsmarknaden har minskat under den senaste tioårsperioden. Det beror bland annat på bostadsbristen. Reavinstskatt och avgifter i samband med ett bostadsköp påverkar viljan att flytta från en bostadsrätt eller äganderätt, liksom sänkt fastighetsskatt och avdrag för räntekostnader. Höga hyror i nyproducerade bostäder i kombination med att hyresrätterna bli färre ökar också svårigheten för hushåll i hyresrätter att flytta. Rörligheten påverkas av hur så kallade flyttkedjor fungerar. Fortfarande är det många ensamstående äldre som bor kvar i villan. Den bostaden skulle vara mer funktionell för barnfamiljen och den ensamstående äldre skulle få en mer funktionell bostad i en tillgänglig nybyggd lägenhet. Den omflyttningen blir sällan av eftersom det saknas betalningsvilja. Några kommuner har genomfört olika aktiviteter försökt att få igång flyttkedjor.

Flera skånska kommuner uppger att de saknar flyttkedjeanalyser och genomför inte heller uppföljningar på vilka som flyttar in och ut. Det innebär att de saknar kunskap kring vad som motiverar människor till att förändra sin bostadssituation.

Definitioner av bostadsformer

Med **bostadslägenhet** avses en lägenhet avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. Även bostäder i småhus definieras således som lägenheter.

Småhus definieras som friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

Flerbostadshus definieras som bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

Övriga hus definieras som byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

Specialbostäder definieras som bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Upplåtelseform utgår från ägarförhållandet och inte hur de boende förfogar över lägenheterna.

Fakta: SCB

⁸ <http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/>

⁹ SCB definierar fritidshusområden som sammanhängande bebyggelse med minst 50 byggnader klassade som fritidshus. Som fritidshus räknas småhus utan folkbokförd befolkning. <http://www.scb.se/MI0806>

Helsingborgshem har inom sitt bestånd satt igång med försök kring olika förturer för att frigöra dels billiga lägenheter dels lite större lägenheter. Försöken har startat kring årsskiftet 2016/2017 så det är för tidigt att dra för stora slutsatser. En av deras slutsatser är dock att om de boende får något slag hjälp och stöd såsom slippa dubbelhyror, få hjälp med flyttstädningen, har kvar båda bostäderna under en period så kan det vara det som gör att man väljer att flytta. Helsingborgshems projekt redovisades på Skånskt bostadsnätverks vårmöte den 6 april.¹⁰

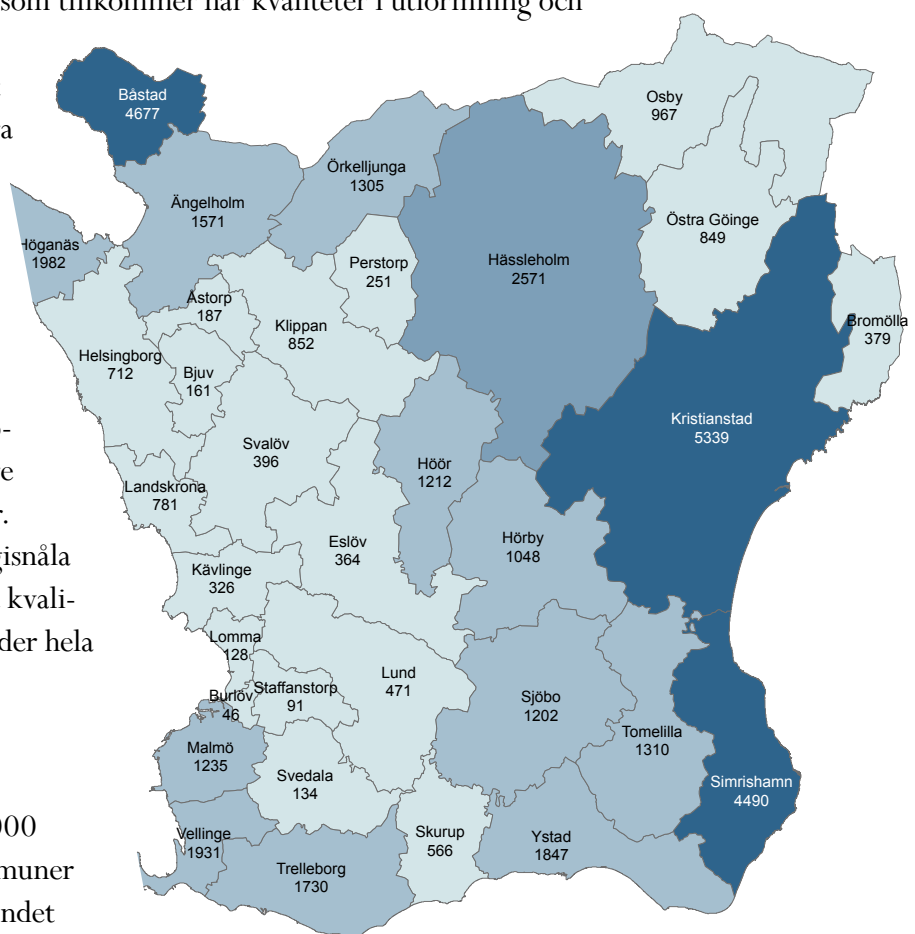
Hyresrätten har stor betydelse på bostadsmarknaden. Fortfarande anger samtliga kommuner i länet att det saknas hyresrätter. Hyresrätten behövs i flera skeden av livet. När unga ska komma in på bostadsmarknaden, när människor separerar eller för äldre som vill slippa ansvaret över egen ägd bostad. Varje år är omkring 50 000 barn med om att deras föräldrar separerar. I samband med det flyttar över hälften av barnen till en ny bostad. Flytten går ofta till en hyresrätt.¹¹

Bostadens storlek och kvalitet

Många aktörer menar att det är nu när bostadsproduktionen pågår som mest som branschen behöver fokusera inte enbart på kvantitet utan även på bostädernas kvalitet. Vi bygger städer och samhällen inte enbart bostäder. Det är viktigt att den bostadsbebyggelse som tillkommer har kvaliteter i utformning och miljömässighet. Det stora bostadsbyggandet är en del av den hållbara stadsutvecklingen som pågår i samhället just nu. Samhället går från bilberoende till promenadstäder med kollektivtrafik och cykelåkande. Miljöerna blir tätare, grönare med fler offentliga ytor. Byggnaderna blir energisnåla m.m. Det är viktigt att kvalitetsfrågorna är med under hela processen.

Fritidshusen

I Skåne finns cirka 41 000 fritidshus. Många kommuner önskar att bostadsbeståndet utnyttjas bättre. De har på sina



Fritidshus i Skåne 2016, per kommun

10 <http://bostadsnatverk.skane.se/wp-content/uploads/2015/08/Boendefortur-för-ökad-rörlighet-Sofie-Wehlin-från-Helsingborgshem.pdf>

11 http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Artiklar/Vanligt-att-flytta-till-hyresratt-nar-foraldrarna-separerar/

hemsidor eller på annat sätt försökt locka sina medborgare till att hyra ut sina bostäder eller fritidshus. Det finns en stor potential i alla fritidshusen till att till exempel skapa tillfälliga bostäder för t ex nyanlända men även bostäder för andra som har det svårt på bostadsmarknaden.¹²

Tillgänglighet

Drygt en tredjedel av länets kommuner har inventerat hur tillgängligheten i det befintliga flerbostadsbeståndet, främst de kommunala fastigheterna. Ett fåtal kommuner har inventerat tillgängligheten i det privata flerbostadsbeståndet. Inventeringarna har enbart inriktats på gemensamma utrymmen såsom hissar, entréer, soprum m.m. Fortfarande finns det många flerbostadshus som saknar hissar eller på annat sätt inte är tillgängliga.

Andrahandsuthyrning

Det saknas uppgifter om hur många människor som bor i andrahand i Skåne. Hyresgästföreningen har under hösten 2016 tagit fram en rapport om utvecklingen av beståndet i Skåne *Bostadsbristens landskap*¹³. Den redovisar beståndet i respektive kommun med 33 kommunsidor som inrymmer en jämförelse mellan kommunerna när det gäller befolkning, bostäder samt de kommunala bostadsföretagen.

Rapporten lyfter särskilt fram och synliggör särskilt hur bostadsbristens landskap och utvecklingen av bostadsbeståndet får konsekvenser för unga vuxna att ta sig in på bostadsmarknaden. Enligt rapporten saknas drygt 13 000 bostäder i enbart Lund och Malmö för att tillgodose unga vuxnas behov av egen bostad. Den försöker därmed synliggöra det mörkertal som är svårt att fånga – alla unga vuxna som inte är anmälda någonstans t ex i bostadsköer eller hos socialförvaltningen. Ofta bor de hemma hos sina föräldrar eller bor på andrahandskontrakt. Den gruppen fångas inte upp i Socialstyrelsens räkning av hemlösa.

Hyresgästföreningens rapport belyser även den delade bostadsmarknaden. Statistik från SCB visar hur olika familjetyper bor i vårt landskap och det finns fakta om barn och ungas uppväxtvillkor relaterat till boendeform. Delar av statistiken är speciellt framtagen för Hyresgästföreningen.

Migrationsverkets anläggningar

Migrationsverket har genom upphandling haft flera stora asylboenden i länet. Mestadels har det varit f d hotell, kursgårdar och fritidsanläggningar. Under innevarande år pågår en avveckling av asylboenden i Skåne. Detta har kommit att påverka kommunernas planering för skola och förskola m.m. Vissa anläggningar återgår till sin ursprungliga användning.

12 <http://www.trelleborg.se/sv/omsorg-hjalp/invandring-och-integration/mottagning-och-etablering-av-nyanlanda/intresseanmalan-hyra-ut-bostad/>

13 <https://www.hyresgastforeningen.se/contentassets/3b01ddb0035e4f14aeab1eb074685b04/bostadsbristens-landskap-i-skane-2016.pdf>

SCB:s statistik

SCB är statistikansvarig myndighet¹⁴ och har i uppdrag att producera officiell statistik över byggandet av bostäder i Sverige. Statistiken över antal påbörjade respektive färdigställda bostäder bygger på uppgifter från kommunernas bygglovshandling och publiceras kvartalsvis- och årsvis. SCB är också ansvarig för att publicera statistik över det totala bostadsbeståndet i landet. Detta görs årsvis och bygger på det nationella lägenhetsregistret som förvaltas av Lantmäteriet. Lägenhetsregistret ajourhålls av kommunernas som löpande registrerar nya och befintliga bostäder vilka saknas i registret. Lantmäteriet publicerar årligen *Fastighetsfakta* över antalet bostäder som registrerats i lägenhetsregistret under 2016. Detta har misstolkats som att samtliga dessa bostäder har byggts under året, vilket alls inte är fallet. Kommunerna registrerar inte bara nybyggda bostäder utan även befintliga bostäder som fallit ur registret, till exempel så var närmare en tredjedel av de bostäder som kommunerna registrerade 2016 befintliga bostäder byggda före 2016. För 39% så fanns inget angivet byggnadsår överhuvudtaget. Flertalet av dessa var troligen byggda under 2016 men kan även vara byggda tidigare år eller ännu ej färdigställda. Statistiken blir inte bättre än de material som matas in.

Idag förekommer olika siffror över vad som byggts och vad som är påbörjat. SCB för statistik över nybyggnad och påbörjade lägenheter. Det är viktigt att alla aktörer försöker använda den officiella statistiken i sina redovisningar. Länsstyrelsen ser att det finns ett utvecklingsbehov och behov av bättre synkronisering. Kommunerna har en mycket viktig uppgift att förse SCB med information.

¹⁴ <http://www.scb.se/>

Bostadsläget för särskilda grupper

Många människor har fått det svårare på bostadsmarknaden, särskilt de som av olika skäl är ekonomiskt svaga eller har stängts ute från bostadsmarknaden. Det är stor brist på billiga hyresrätter, både små och stora. Dessa återfinns i det befintliga beståndet. Eftersom rörligheten är liten blir utbudet på lediga hyreslägenheter litet. Konsekvensen av bostadsbristen är att handeln med hyreskontrakt ökat, fler oseriösa fastighetsägare ser chansen att tjäna pengar, fler människor bor i ohälsosamma bostäder, trångboddheten ökar och det finns större risk för sociala problem. Den svåra situationen begränsar både invid och samhälle. Det finns oräkneliga exempel och länets kommuner vittnar om att det förekommer i alla delar av länet.

De som inte blir godkända som hyresgäster på bostadsmarknaden

Hemlösheten enligt socialstyrelsens fyra situationer ökar i länet¹⁵ Socialstyrelsen fyra situationer av hemlöshet.

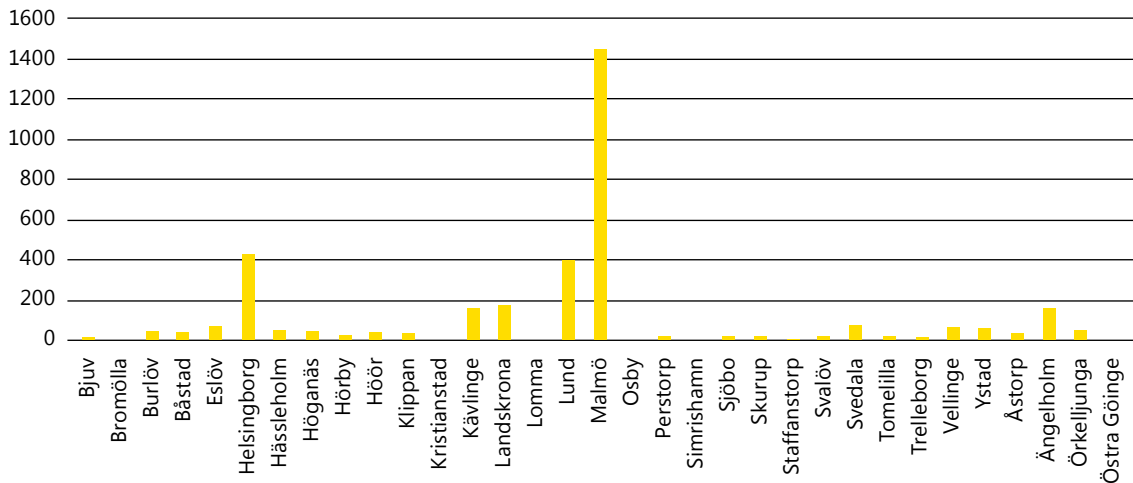
1. **Situation 1**; handlar om akut hemlöshet och avser personer som är hänvisade till akutboende, härbärge, jourboende, skyddat boende eller sover utomhus eller i offentliga utrymmen.
2. **Situation 2** gäller personer som är intagna eller inskrivna på någon form av institution (t ex kriminalvårdsanstalt, behandlingsenhet eller stödboende inom socialtjänsten). Dessa personer har inte någon egen bostad ordnad inför utskrivningen eller utflyttningen. Hit räknas även de personer som skulle ha skrivits ut eller flyttat ut, men som är kvar på grund av att de inte har någon egen bostad ordnad.
3. **Situation 3** avser personer boende i en boendelösning som kommunen har ordnat (t ex försökslägenhet, socialt kontrakt eller kommunalt kontrakt) på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden. Detta är den vanligaste formen av hemlöshet.
4. **Situation 4** innefattar personer som varit i kontakt med socialtjänsten men själva ordnat en kortsiktig boendelösning till exempel hos släkt, vänner eller andra privatpersoner.

Kommunerna anger att andrahandsuthyrning används i större utsträckning än tidigare till människor som står utanför bostadsmarknaden utifrån ekonomiska skäl – *den strukturella hemlösheten*. Andrahandslägenheterna har även använts för att möjliggöra mottagandet av nyanlända. *Den sekundära bostadsmarknaden*, som är begreppet på kommunen utbud av boendelösningar för personer som inte själva kan skaffa sig en bostad, är på väg att ”integreras” som vedertagen metod att hjälpa människor in på bostadsmarknaden. I många kommuner har socialtjänsten fått en orimlig arbetsuppgift att vara bostadsförmedlare och i vissa fall fastighetsförvaltare. Målet för kommunerna är inte att ha sociala kontrakt. I flera sammanhang är det svårt att hitta andra lösningar. I cirka en tredjedel av länets kommu-

¹⁵ <http://www.socialstyrelsen.se/hemloshet>

<http://www.socialstyrelsen.se/SiteCollectionDocuments/hemloshetsituationer-2017.pdf>

Andrahandslägenheter/sociala kontrakt



ner är målet med andrahandsuthyrningen att hushållet ska ta över hyreskontraktet och bo kvar utan tillsyn och särskilda villkor eller regler.

1 jan 2017 fanns 3 528 andrahandslägenheter med särskilda villkor i 30 av länets kommuner. Det är en ökning med 21% (769 lägenheter) sedan 1 jan 2016. Flertalet andrahandslägenheter återfinns i allmännyttan. Åtta av länets kommuner uppger att de under 2016 köpt bostäder för att klara av att tillhandahålla andrahandslägenheter. Kommunerna direktäger tillsammans 1 200 bostäder för andrahandsuthyrning vid sidan av den kommunala allmännyttan.

Bromölla, Osby och Östra Göinge saknar andrahandskontrakt.

Kommunerna arbetar på olika sätt för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar (avhysningar). Erbjudanden om rådgivning eller särskilda insatser används i de flesta av länets kommuner. Trots detta så sker det vräkningar. Under 2016 var det 44 hushåll som bodde med andrahandskontrakt som vräktes. En konsekvens av att den strukturella hemlösheten ökar är att allt fler barn blir hemlösa. I 21 av länets kommuner finns det hushåll med hemmavarande barn under 18 år som bor med andrahandskontrakt/sociala kontrakt. Nio hushåll av dessa vräktes under 2016.

Malmö stad som har flest andrahandskontrakt i länet har i sin egen uppföljning av hemlösheten konstaterat att den strukturella hemlösheten ökat med 40%. Liknande tendens finns i flera kommuner dock inte med samma volymer. Det är viktigt att inte få permanent hemlösa utan att hitta långsiktiga lösningar. Det saknas idag ett relevant utbud för målgruppen. De större kommunerna menar att de behöver gå från individuella lösningar till storskaliga lösningar. Just nu arbetar kommunerna för att lösa hemlösheten med tillfälliga och tidsbegränsade lösningar såsom hotell, fritidsboenden och härbärgen. Dessa är kortsiktiga och dyrbara lösningar. Utmaningen är att hitta ett systematiskt sätt att arbeta med volymer för att få fram fler bostäder för målgruppen. Det krävs innovationer och mod att pröva nya grepp. Frågan är om det går att locka fram "affärsvilja från marknaden"? Det befintliga beståndet bör kunna utnyttjas på ett bättre sätt t ex genom om-

vandling av t ex kontorslokaler eller dylikt. Många kommuner arbetar aktivt mot att återbostadisera kontor som tidigare varit bostäder. Det gäller att skapa en bättre ekonomi i blockförhyrning i större skala.

Andelen hemlösa utifrån psykiska problem är relativt konstant över åren och har så varit under en längre tid. Det genomfördes en kartläggning av hemlösheten enligt Socialstyrelsens fyra situationer i landets alla kommuner under vecka 14 2017. Socialstyrelsen kommer att presentera resultatet i en rapport den 30 november 2017.¹⁶

Boverket har sedan 2008 tillsammans med Socialstyrelsen haft regeringens uppdrag att kartlägga den så kallade sekundära bostadsmarknaden.

¹⁶ <http://www.socialstyrelsen.se/hemloshet>

Nyanlända

Bostadssituationen för nyanlända i Skåne är inte tillfredsställande. Gruppen får inte tillgång till permanenta bostäder eller långsiktiga bostadslösningar. I ett första läge är det den sekundära bostadsmarknaden eller andrahandsmarknaden som står till buds för de nyanlända. Bostadssituationen för nyanlända har inte förbättrats trots att det byggs i alla kommuner.

Det är enbart under etableringstiden som det är relevant att benämna nyanlända som en särskild grupp. De har i övrigt samma differentiering som befolkningen i övrigt. När etableringstiden är över är det viktigt att tänka och beskriva dessa som övriga medborgare i kommunen. Nyanlända behöver precis som alla andra medborgare bostäder utifrån sina behov. Stora familjer behöver större bostäder, äldre behöver tillgängliga bostäder, singelhushåll behöver mindre bostäder o s v. Det som flera av de nyanlända har gemensamt är att det inte är en ekonomiskt stark grupp tills de har etablerat sig på arbetsmarknaden.

Kommunerna har sedan 1 mars 2016 ett ansvar för mottagande av nyanlända, lagen (2016:38) om mottagande av *vissa nyanlända invandrare för bosättning*.¹⁷ Det är enbart 20% av alla nyanlända som kommunernas tar hand om i sitt mottagande, resterande 80% ordnar sitt boende själva; EBO (d v s asylsökande som ordnar egen bostad) och självbosatta (d v s de som fått uppehållstillstånd och själv ordnar bostad). Dessa två grupper löser bostadssituationen genom andrahandskontrakt eller bor hos släkt och vänner. Det blir i många fall inte en god boendemiljö. Det finns många exempel på dåliga och mindre bra lösningar där det uppstår trångboddhet och där människor bor i ohälsosamma bostäder. Några kommuner har börjat ställa frågan ”vad är en bostad?”

De flesta kommuner i länet har ställt om sitt arbetssätt utifrån det nya uppdraget kring mottagande av nyanlända och förändrat sitt förhållande till de nyanlända och deras livssituation. Kommunerna försöker utveckla sitt mottagande mot att de nyanlända så snart de kan ska ha tillräckliga förutsättningar för att få ett arbete och därmed försörjning vilket är en förutsättning för att få tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden. Det ger i sin tur förutsättningar till att skapa ett liv i Sverige. Tillfälliga bostadslösningar har och är nödvändiga för att kommunerna ska kunna fullgöra sin skyldighet enligt bosättningslagen. Utgångspunkten torde dock vara att de nyanlända ska ges möjlighet att bo kvar i den kommun de anvisats till och att alla kommuner på sikt skapar hållbara bostadslösningar med goda förutsättningar för etablering och integration.

Det är brist på bostäder för nyanlända i samtliga kommuner (Bostadsmarknadsenkäten 2017). Bristen beror, enligt kommunernas uppgift, till största delen på att det finns en generell brist på hyreslägenheter särskilt små lägenheter till rimliga hyresnivåer. I en tredjedel av länets kommuner är det även generell brist

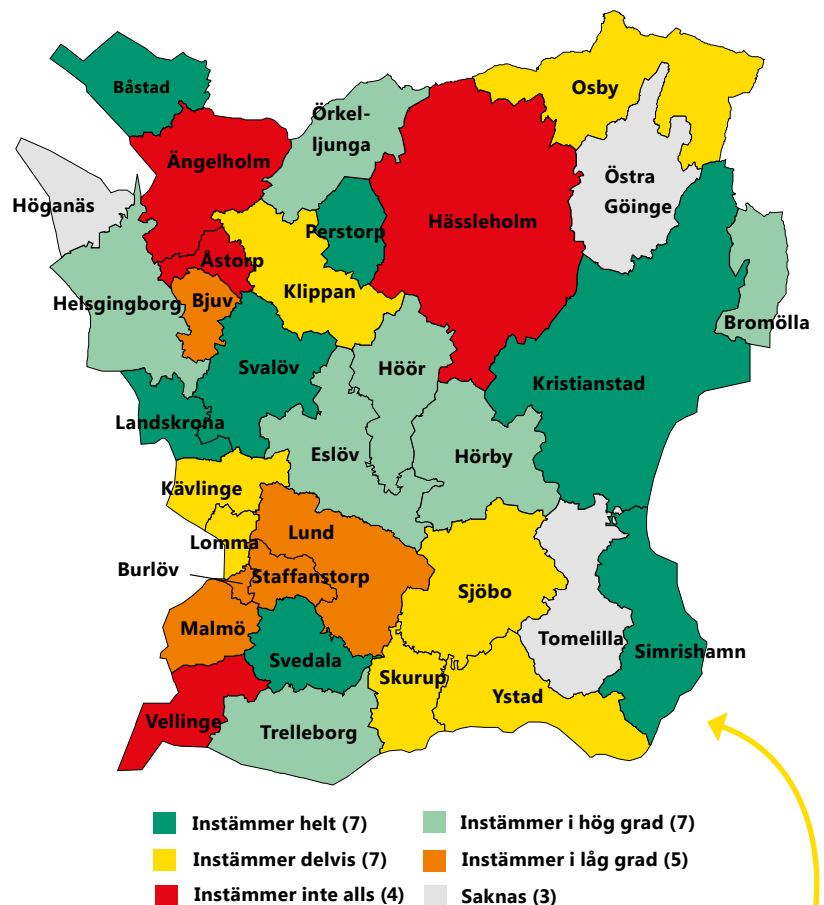
17 https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-201638-om-mottagande-av-vissa-nyanlanda_sfs-2016-38

på stora lägenheter. Övriga orsaker att nyanlända har svårt att få tillgång till en bostad är att hyresvärdarna ställer höga krav på t ex inkomst eller anställning.

Länsstyrelsen har sammanställt en lägesbild april 2017, enligt ett särskilt regeringsuppdrag, vilken påverkan som aktuella förändringar i antal asylsökande och nyanlända har för verksamheterna inom socialtjänst, skola/utbildning och hälso- och sjukvård. Lägesbilden innehåller även en bedömning av kommunernas beredskap och kapacitet i förhållande till lagen om mottagande av nyanlända. Hela redovisningen finns i bilaga C. Det är 30 av länets kommuner som besvarat frågorna. Det saknas svar från Höganäs, Tomelilla och Östra Göinge.

Drygt en tredjedel av länets kommuner arbetar aktivt med bostadsförsörjning för den gruppen som själv bosatt sig i kommunen (EBO och själbosatta). Flera kommuner uppger att den gruppen ligger utanför kommunens ansvar och att kommunens arbete med bostadsförsörjning för nyanlända i första hand handlar om att hitta boenden för de som anvisas. Med anledningen av den generella bostadsbristen har många kommuner svårt att tillgodose individuella behov och förutsättningar.

Bostadsbristen leder till boendelösningar som inte gynnar integration eller långsiktig social hållbarhet t ex genom korridorsboende. Flertalet uppger att bostadsbristen är omfattande varför individuella hänsyn får stå tillbaka. Det är mer tillgång på bostäder som avgör vem som bosätts på olika platser. I dagsläget gäller det att finna tak över huvudet för nyanlända flyktingar. Några kommuner uppger även dilemmat med att de som anvisas nu enligt bosättningslagen har tillfälliga uppehållstillstånd vilket ytterligare försvårar för dem att få en permanent bostadslösning.



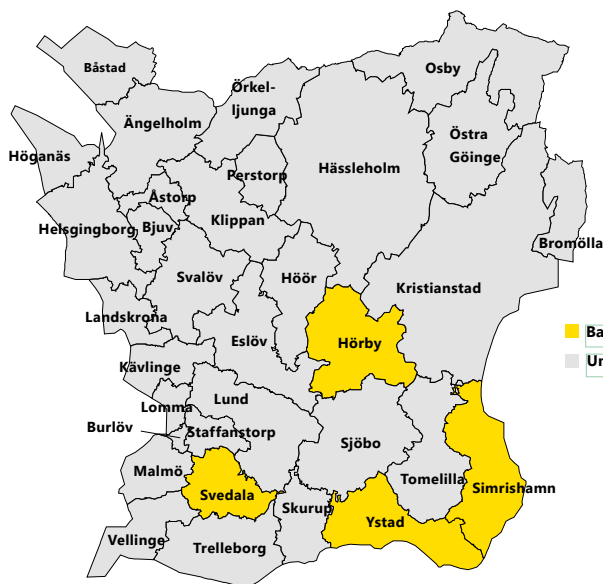
Kommunernas svar om lägesbilden för nyanlända april 2017

- Sju av 30 kommuner instämmer helt i påståendet att *kommunen erbjuder anvisade nyanlända permanenta bostäder*. Nio kommuner instämmer inte alls eller i låg grad i samma fråga. Nio kommuner (30%) instämmer inte alls eller i låg grad. Det är samma andel som i riket i övrigt.

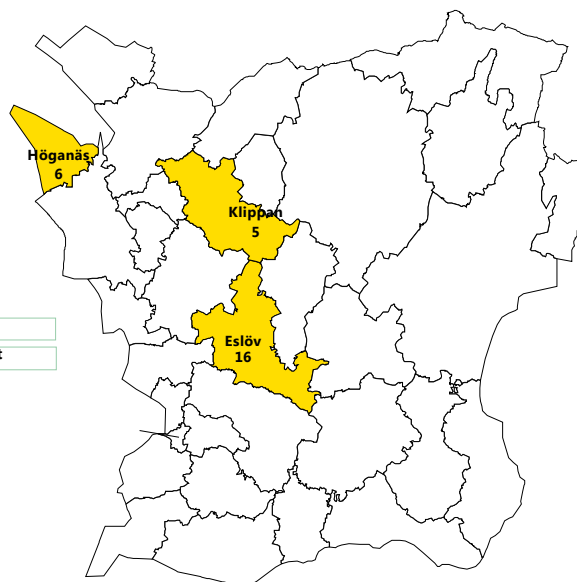
- 13 av 30 kommuner (43%) instämmer i påståendet *att kommunen ger anvisade nyanlända goda förutsättningar för etablering och integration*. I riket i övrigt är det hälften som instämmer i påståendet.
- 20 av 30 kommuner instämmer i påståendet *att kommunen arbetar aktivt för att skapa hållbara bostadslösningar för anvisade nyanlända*. Det är samma andel som i riket i övrigt.
- 12 av 30 kommuner instämmer i påståendet *att kommunens arbete med bostadsförsörjning innefattar hela gruppen nyanlända (anvisade, självbosatta, ensamkommande barn och unga)*.

Några kommuner påtalar att det saknas analyser över de självbosattas boendesituation. Dessa skulle behövas eftersom den stora utmaningen inte är de nyanlända som anvisas, utan de som är EBO och självbosatta. För dessa grupper ser kommunerna utmaningar kopplade till bostäder och inkluderingsfrågor i allmänhet. Särskilt svårt är det för anknytningsfamiljer till ensamkommande barn och unga som inte har någon självklar rätt att få hjälp med bostäder. Deras situation påverkar ofta de ensamkommandes mående och sociala situation.

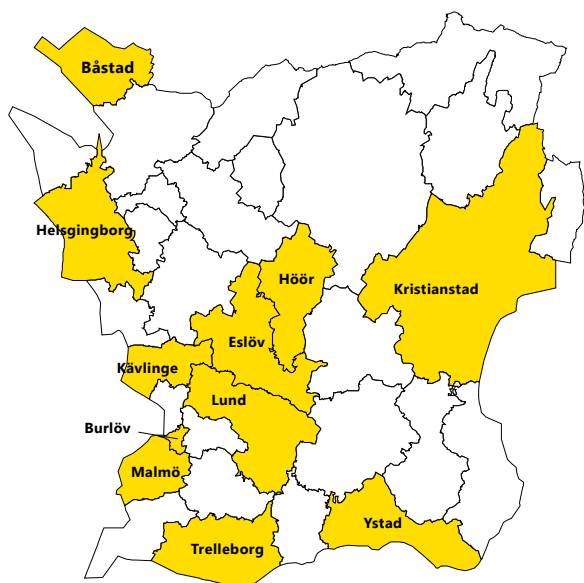
Nedläggningen av anläggningsboenden i länet har bidragit till en stor rörlighet och instabil situation hos nyanlända och asylsökande. Egenbosatta bor i dyra, tillfälliga och undermåliga boenden vilket, enligt kommunerna, försvårar planeringsarbetet med nyanlända och innebär en ökad påfrestning i kommunernas mottagandearbete. Det uppstår många akuta situationer.



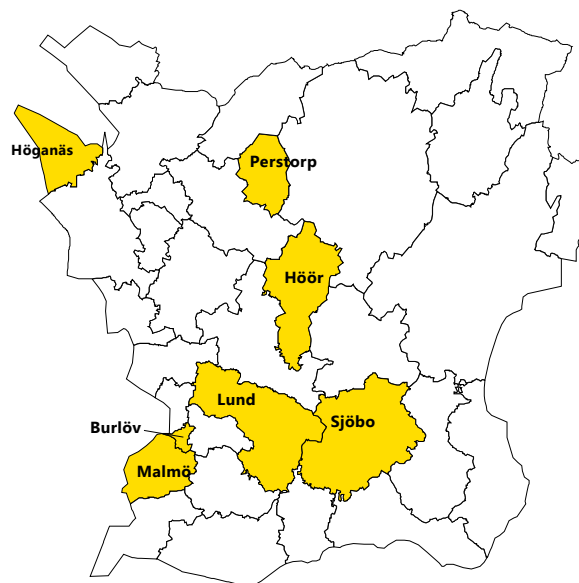
Läget för ungdomar på bostadsmarknaden



Förväntat bostadsbygge för ungdomar



Särskilda ungdomsbostäder



Särskilda insatser som underlättar för ungdomar på bostadsmarknaden

Ungdomar (19-25 år)

Skåne och framförallt Malmö har en ovanligt ung befolkning i jämförelse med rikssnittet. Ungdomar är överrepresenterade av de som flyttar in till Skåne från andra delar av landet. Hörby, Simrishamn, Svedala och Ystad uppger i årets BME att det är balans mellan efterfrågan och tillgång på bostäder för ungdomar.

Övriga 29 av Skånes 33 kommuner uppger brist på särskilda bostäder för ungdomar eftersom det generellt är brist på bostäder och då främst små hyreslägenheter.

SCB har fört arbetsmarknadsstatistik via register i 30 år. Under den tiden har SCB noterat att ungdomar är allt äldre när de tar klivet in på arbetsmarknaden, samtidigt som unga vuxna utbildar sig allt längre. År 1985 förvärvsarbetade

minst 75 procent av alla 21-åringar medan det 2014 förvärvsarbetade minst 75% vid 29 års ålder.¹⁸

Många ungdomar har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Helt avgörande för att etablera sig och bli godkänd på bostadsmarknaden är tillgången till arbete. I vissa fall så begränsas möjligheten till egen bostad av att kraven från fastighetsägaren på att få tillgång till ett kontrakt är för stort antingen för att ungdomen ska ha fast anställning eller tillräckligt hög inkomst i förhållande till hyran.

Sju kommuner i länet, Burlöv, Höganäs, Höör, Lund, Malmö, Perstorp och Sjöbo, gör särskilda insatser för att underlätta för ungdomar att få en bostad. 11 kommuner uppger att de har särskilda bostäder för ungdomar.

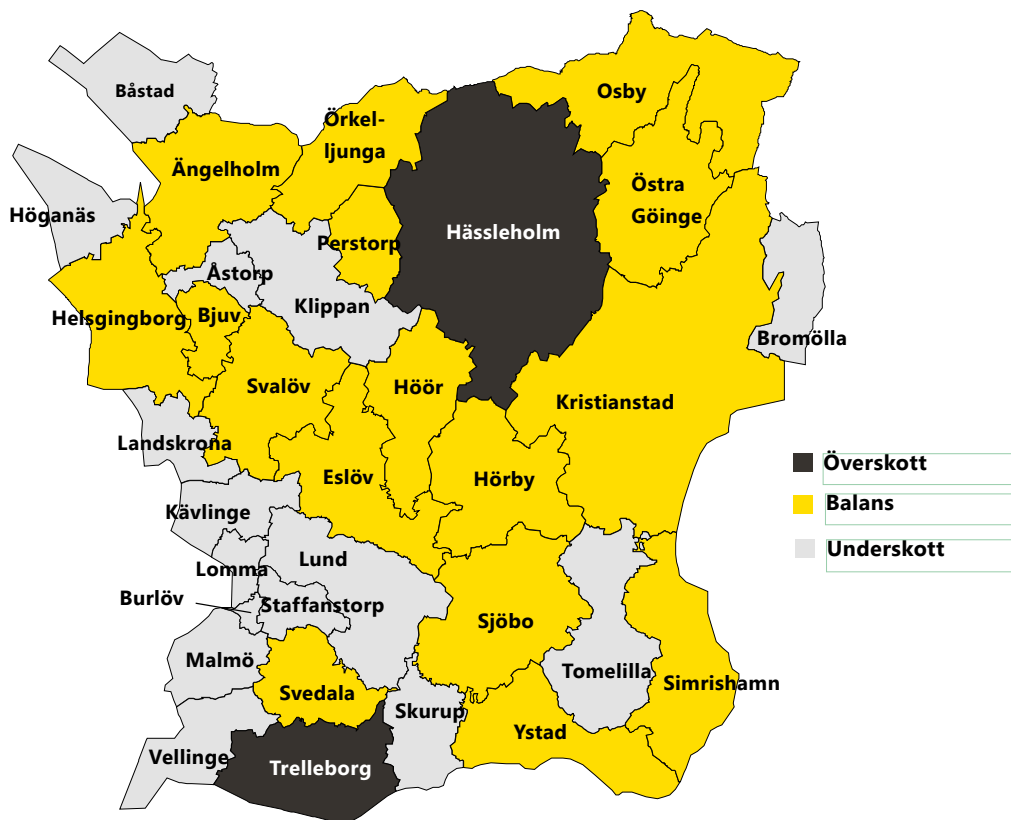
Länsstyrelsen konstaterar att gruppen ungdomar inte är en prioriterad grupp i hälften av länets kommuner. 16 av länets kommuner uppger att det inte gör särskilda insatser för att underlätta för ungdomarna att komma in på bostadsmarknaden. Många kommuner resonerar utifrån att de flyttar ändå iväg. Det ungdomar som flyttar till andra orter är mestadels de ungdomar som väljer att studera vidare efter gymnasiet. Resterande ungdomar bor i oftast kvar på hemorten.

Enligt Hyresgästföreningens undersökning¹⁹ så är det mindre än hälften av ungdomarna i Lund och Malmö regionen som har egen bostad (2016). Det är det lägsta värdet sedan 2003.

Ensamkommande barn (EKB) är som vilka ungdomar som helst på bostadsmarknaden. Många kommuner påtalar dock att EKB i flera fall har svårare att ta sig in på bostadsmarknaden eftersom de saknar de nätverk och kontakter som övriga ungdomar har. Flera kommuner har varit noga med att ställa de ensamkommande i bostadskö.

18 http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Artiklar/Unga-vuxna-borjar-arbeta-senare-idag-an-for-30-ar-sedan/

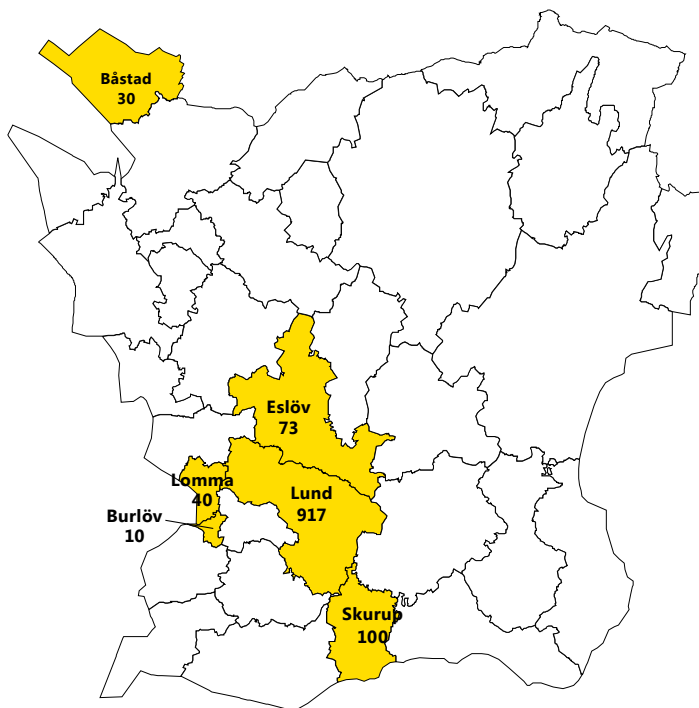
19 Hyresgästföreningens Bostadsbristens landskap



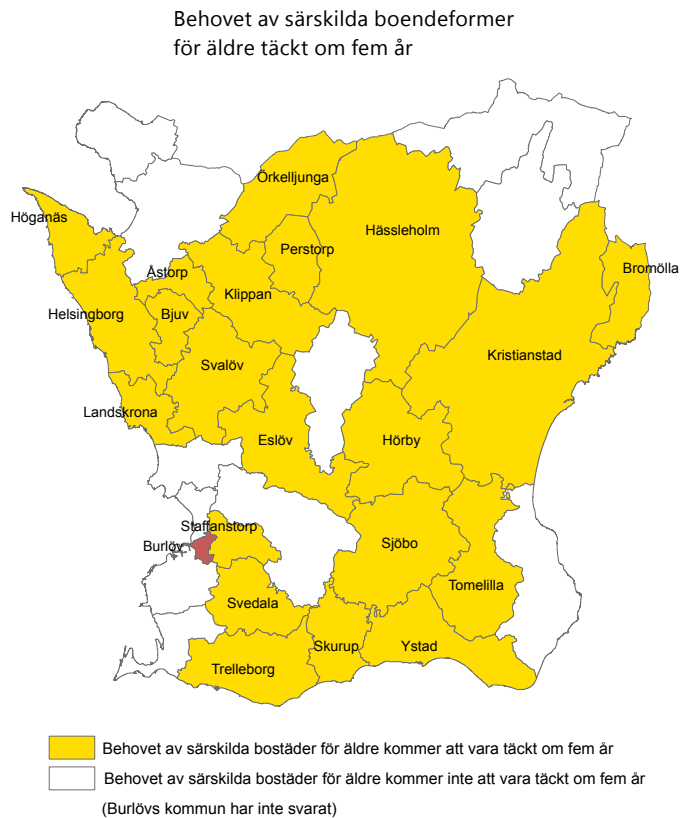
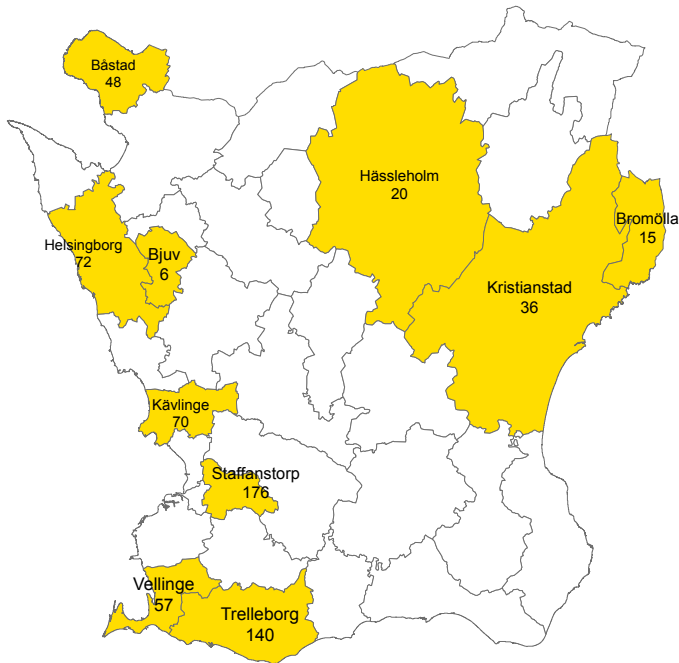
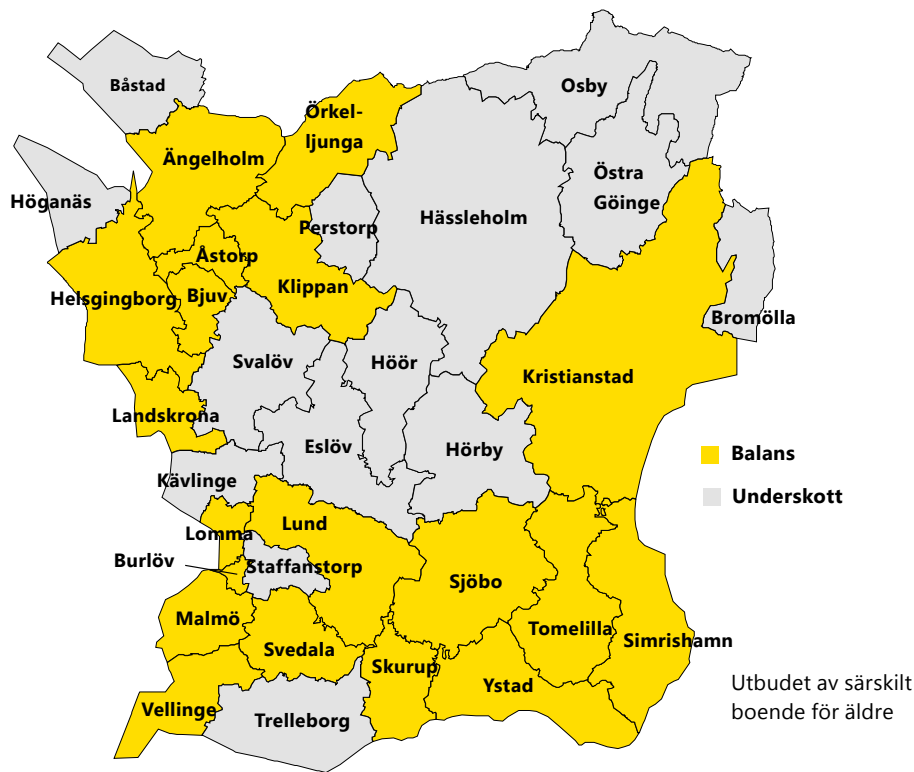
Läget på bostadsmarknaden för studenter

Studentbostäder

Bostadssituationen för studenter har förbättrats i Skåne. Av högskoleorterna är det enbart Kristianstad som har balans på bostadsmarknaden för studenter. Lund, Malmö och Helsingborg uppger brist på studentbostäder. Trelleborg och Hässleholm uppger att de har överskott. I 15 av länets kommuner är det balans mellan efterfrågan på och utbudet av studentbostäder. 5 av länets kommuner signalerar att det brukar stå studentbostäder tomma under delar av året. Det finns dock brist på bostäder för studenter finns i knappt hälften av länets kommuner. Den beror, enligt kommunerna, på bristen på bostadsmarknaden i stort. Totalt sett i Skåne ser det ut att vara balans mellan efterfrågan och tillgång på studentbostäder. Dessa finns inte alltid på de platser där studenten vill bo.



Förväntat bostadsbygge för studenter 2017/2018



Äldres bostadssituation

Andelen äldre varierar mycket i Skånes kommuner. Flera av Skånes kommuner har en åldrande befolkning nu och några kommer att få det i framtiden. Det skapar olika förutsättningar för kommunerna. Det är viktigt för kommunerna att ha god kunskap om sin befolkning och deras boendesituation. Detta gäller även den åldrande befolkningen för att kunna ha tillgodose deras nuvarande och framtida behov. Många kommuner har till exempel uppsökande verksamhet till alla som fyllt t ex 80 år.

Med särskilda boendeformer för äldre avses boende enligt 5 kap §5 socialtjänstlagen²⁰. För att kunna bo i särskilt boende behöver man en biståndsprövning och ett beslut från kommunen.

Behovet av särskilda boenden för äldre kommer vara täckt i 60% av länets kommuner två år och i 70% av länets kommuner om fem år. De kommuner som uppger det fortfarande är brist på brist på särskilda boenden om fem år är Båstad, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Osby, Simrishamn, Vellinge, Ängelholm och Ö Göinge. Konsekvensen av bristen på särskilda boenden för äldre är att äldre blir kvar på sjukhus eller i hemmiljö, att anhöriga och hemtjänsten får ta ett orimligt ansvar. Bristen på särskilda boenden för äldre drabbar fler personer än den enskilde äldre med särskilda behov.

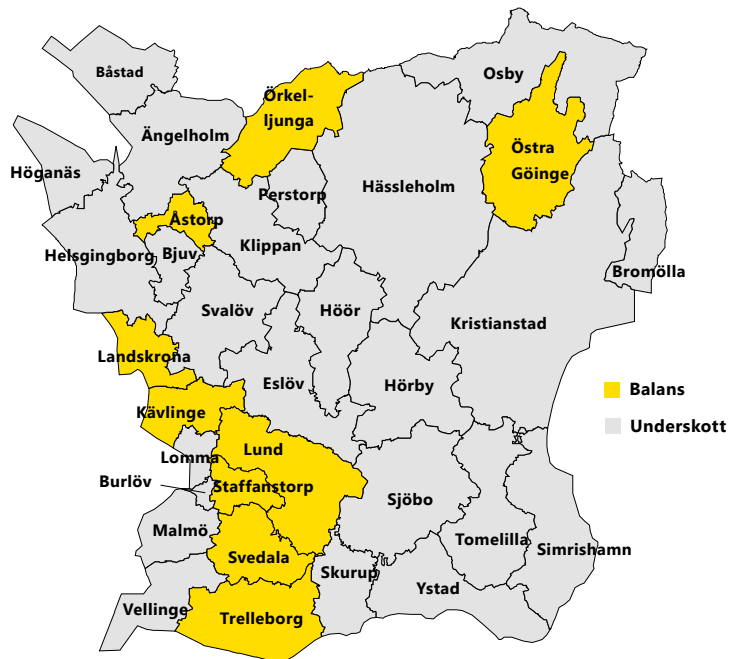
²⁰ <http://www.ivo.se/tillstand-och-register/sol-tillstand/sarskild-boendeform-for-aldre/>

Övriga bostäder för äldre

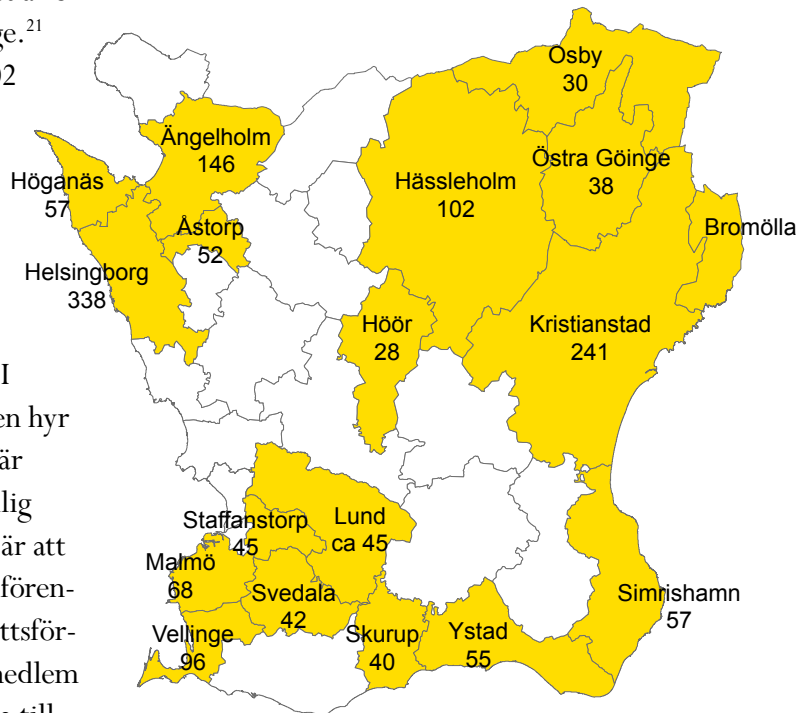
SENIORBOSTÄDER

Det finns 3 852 Seniorbostäder i 20 av länets kommuner. 1 700 av dessa finns i Malmö (44%). Seniorbostäder är vanliga bostäder som är avsedda för personer över en viss ålder, vanligen 55 år och äldre. Tanken är att bostäderna ska vara utformade efter äldres behov av tillgänglighet och trygghet.

I Skurup och Tomelilla byggs just nu seniorbostäder som kooperativ hyresrätt, vilket är en nyare bostadsform i Sverige.²¹ Sedan den första april 2002 finns en särskild lag om kooperativ hyresrätt, en upplåtelseform vilken kan beskrivas som en mellanform mellan traditionell hyresrätt och bostadsrätt. I den kooperativa hyresrätten hyr man sin lägenhet på ungefär samma villkor som en vanlig hyreslägenhet. Skillnaden är att man hyr av en ekonomisk förening, en kooperativ hyresrättsförening. Hyresgästen vara medlem i föreningen. Lägenheterna tillhör föreningen på ett sätt som gör att de inte kan köpas och säljas.



Läget för seniorbostäder i kommunerna

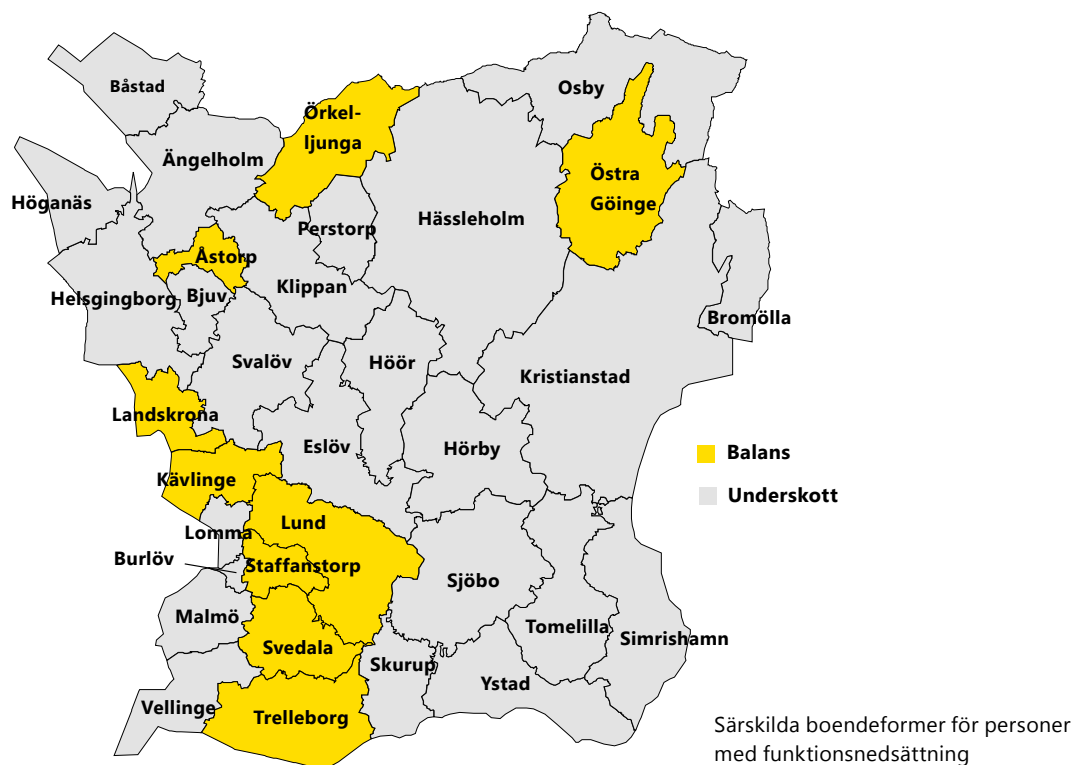


Kommuner som har Trygghetsbostäder för äldre

TRYGGHETSOSTÄDER

Det finns 1 480 Trygghetsbostäder i 19 av länets kommuner. Trygghetsbostäder är en boendeform som har tillkommit för att ge äldre som önskar det tillgång till större gemenskap och trygghet. För att flytta in i en trygghetsbostad behövs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Det finns en stor variation av trygghetsbostäder runt om i landet, även trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal är gemensamma nämnare för många.

²¹ http://www.sabo.se/kunskapsomraden/boendefragor/koop_hr/Sidor/vad_ar.aspx



Personer med funktionsnedsättning

Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning är boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), eller 5 kap §7 socialtjänstlagen.

Det är brist på särskilda boenden för funktionsnedsatta i 72% av länets kommuner²². Det är enbart i nio av länets kommuner som det är balans mellan behoven av och tillgången på särskilda boenden för funktionsnedsatta (behovsprövade bostäder enligt 9:9 LSS). 54 % av länets kommuner uppger att de kommer ha balans om två år och 72% av länets kommuner kommer ha balans om fem år. De kommuner som uppger brist även om fem år är Bromölla, Eslöv, Hässleholm, Hörby, Perstorp, Simrishamn, Sjöbo, Vellinge, Örkelljunga.

”Boendemiljön på flera av landets enskilda boenden för personer med psykiska funktionsnedsättningar lever inte upp till dagens krav. Lokalerna är omoderna och inte ändamålsenliga för målgruppen”. Det visar en granskning som Inspektionen för vård och omsorg (IVO) gjorde under 2016²³.

²² <http://www.ivo.se/tillstand-och-register/lss-tillstand/bostad-med-sarskild-service-for-vuxna/>

²³ <http://www.ivo.se/publicerat-material/nyheter/2017/webbinarium-om-ratten-till-ett-fullvardigt-boende/>

Prognos för bostadsbyggandet, maj 2017	2016 prel.	2017p	2018p
Nybyggnad			
Flerbostadshus	49 600	53 500	55 500
Bostadsrätt	24 500	25 800	26 800
Hysesrätt	24 700	27 500	28 500
Äganderätt	400	200	200
Småhus	14 100	14 500	15 000
Total nybyggnad	63 700	68 000	70 500
Nettotillskott genom ombyggnad	3 600	4 000	4 000
Totalt påbörjade bostäder	67 300	72 000	74 500

Prognos för bostadsbyggandet i Skåne.

Bostadsbyggande

Det byggs i samtliga skånska kommuner på ett sätt som det inte gjorts på flera år. Det har kommit in många nya aktörer på bostadsmarknaden, både förvaltare och byggherrar. De stora aktörerna har breddat sina verksamhetsområden och bygger i fler kommuner än tidigare. Det har även kommit in fler aktörer som bygger och förvaltar från andra delar av landet och från utlandet till Skåne. Några mindre förvaltare har breddat sin verksamhet till nyproduktion. Några byggbolag har breddat sin verksamhet och börjat förvalta bostäder. Branschen är under omdaning. Fler bolag förstår att kunderna har varierande behov och plånbok.

De större upphandlingar av prefabricerade bostäder som SABO och SKL genomfört har fått genomslag i Skåne. Det har t ex tillkommit nybyggnationer i flera skånska kommuner av KOMBOHUS. De kommuner som prövat anser att upphandlingen har förenklat igångsättande väsentligt och ibland varit en förutsättning för att byggnationen skulle komma igång. I de flesta fall har byggherren utnyttjat redan planlagd mark vilket också underlättat igångsättandet.

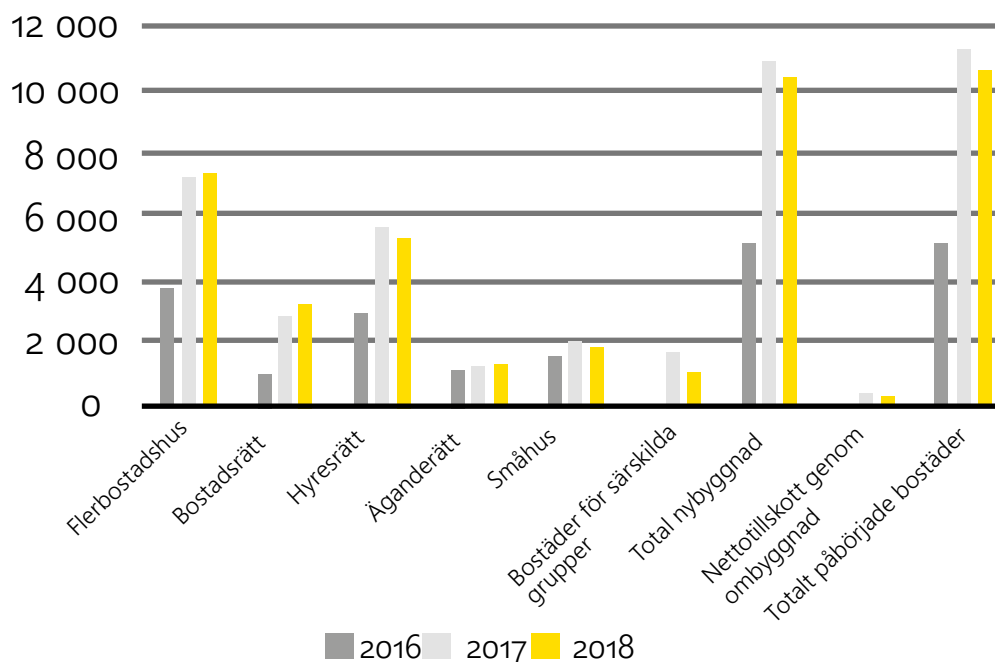
Perstorps kommunala bostadsbolag har på uppdrag av kommunen tagit fram ett eget typhus ”Perstorpet”. Det är en byggnad i storlek av en villa som inrymmer fyra mindre lägenheter om 35 kvm. Hyresnivån för dessa lägenheter är rimlig. Lägenheterna möter flera målgruppers behov t ex nyanlända, nyseparerade, unga och äldre.

Det byggs även bostäder i flera av Skånes mindre tätorter. I flera fall har det inte tillkommit nya bostäder i dessa orter sedan 1970-talet. Oftast är det allmännyttiga bolaget som bygger på uppdrag genom ägardirektiv från kommunen. Länsstyrelsens bedömning är att kommunerna i länet för en mycket mer medveten bostadspolitik än tidigare.

På sikt så kommer det vara stora fördelar att bostadsbeståndet i Skåne kompletteras med en stor mängd bostäder inne i städer och tätorter. Det skapar tätare miljöer som i sin tur skapar förutsättningar för att bibehålla och få utvecklad kommersiell och offentlig service. Det är ännu för tidigt att se resultatet av alla aktiviteter och pågående projekt. Vad det kommer att katalysera för omflyttning i befintliga beståndet.

Länsstyrelsens bedömning är att det genom allt det bostadsbyggande som pågår nu finns möjligheter att skapa goda boendemiljöer under förutsättning att det som byggs håller tillräcklig kvalitet.

Bostadsbyggande 2016. Förväntat påbörjade 2017 & 2018



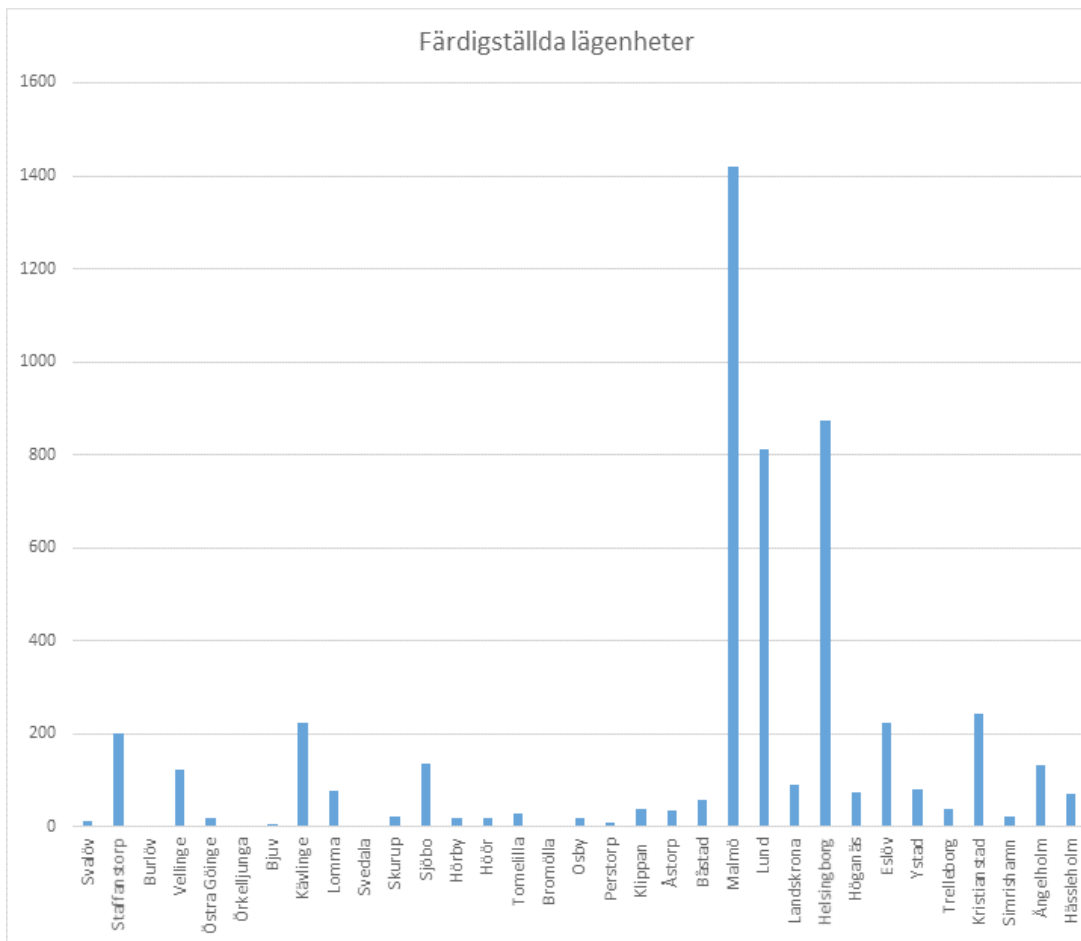
Förväntat bostadsbyggande

Kommunernas bedömning är att det även fortsättningsvis kommer att starta många bostadsprojekt. I bostadsmarknadsenkäten anger länets kommuner att det kommer att påbörjas byggnation av drygt 21 000 bostäder under 2017 och 2018.

2017 förväntas 11 235 bostäder påbörjas och 2018 förväntas 10 660 bostäder påbörjas. Detta ska ställas i relation till det av länsstyrelsen under 2015²⁴ prognosticerade behovet av att det behöver tillkomma cirka 7000 bostäder per år fram till 2030. Om samtliga av dessa förväntade bostadsprojekt realiserar och färdigställs så kommer tre års behov bli tillgodosett under en två års period.

I landet som helhet förväntas det påbörjas byggnation av 67 000 bostäder under 2017. Av dessa kommer alltså Skåne att bidra med 11 235 (17 %) av förväntat bostadsbyggande i landet vilket är att jämföra med att här bor cirka 13 % av Sveriges befolkning.

²⁴ Länk till våra rapporter på hemsidan; "Bostadsbehov, bostadsbyggande och planeringsläge"



Vad begränsar bostadsbyggandet

På svagare bostadsmarknader i Skåne uppger kommunerna att det är de ekonomiska förutsättningar (höga produktionskostnader, svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor, svag andrahandsmarknad) som begränsar bostadsbyggandet.

På starkare marknader är inte problemen så stora enligt kommunerna. Några kommuner uppger att de saknar detaljplanlagd mark i attraktiva lägen, att det råder osäkerhet kring infrastruktursatsningar samt att kommunen/kommunala bolaget saknar ekonomiska resurser. Några kommuner anger att överklaganden av detaljplaner fördröjer processerna.

I länsstyrelsens dialog med kommunerna anger flera att den största begränsande faktorn idag för ökat bostadsbyggande är tillgången på kompetens och arbetskraft inom branschen. Branschen är mättad. Många kommuner påtalar även svårigheter att rekrytera och behålla medarbetare inom plan-, mark- och exploateringsverksamheterna. Det är svårt att hålla tillräckligt hög kvalitet. Flertalet kommuner påtalar även att det är stor omflyttning av personal i branschen. Dessutom pekar många kommuner på att det finns en kompetensbrist avseende plan- och exploateringsfrågor hos många av byggbranschens aktörer, särskilt de mindre företagen men även hos andra aktörer. Byggföretagen och förvaltarna påtalar även de

svårigheten i att rekrytera. Länsstyrelsens slutsats är att det finns ett stort kompetensutvecklingsbehov i branschen som helhet och att man behöver hitta former för att grundutbilda nyrekryterade i branschen. SKL och Boverket har startat ett projekt ”Ny på jobbet med PBL”. Syftet är att det utbildningspaketet ska vända sig till nyanställda i landets kommuner. Boverket har fått i uppdrag av regeringen att under en fyraårsperiod 2017-2020 ta fram utbildningsinsatser inom PBL i samverkan med länsstyrelserna, SKL och Lantmäteriet. Det arbete har precis påbörjats.

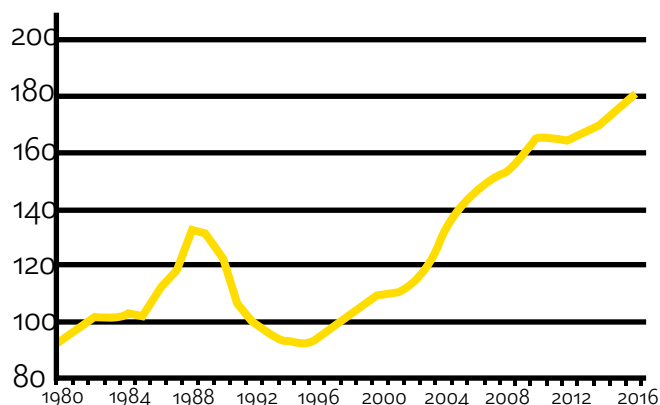
Prisläge

Samtliga aktörer på bostadsmarknaden har konstaterat att det inte går att producera billiga bostäder i större omfattning. De billiga bostäderna är redan byggda och finns i det befintliga beståndet. För att befintliga bostäder ska bli tillgängliga krävs en omflyttning i beståndet. Det finns enstaka exempel på billiga nyproducerade lägenheter dock får flertalet en hyresnivå som inte gör dessa tillgängliga för bostadssökanden med svag ekonomi.

Några aktörer menar att det behövs nya innovativa lösningar på bostadsmarknaden om det ska bli möjligt att alla som har behov av en bostad ska få tillgång. Lösningarna måste gå från enskilda lösningar till storskaliga lösningar för många. Vi har ett nytt nuläge nu när kommunerna uppfattar att det totalt sett är balans på bostadsmarknaden samtidigt som det är fler än tidigare som står utanför bostadsmarknaden eller har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.

Bolånen fortsätter att växa i Sverige ²⁵

Bolån utgör närmare 80 procent av hushållens totala låneskulder. Bolänestocken, den sammanlagda lånemassan med bostad som säkerhet, fortsätter att öka i någorlunda stadig takt och kommer att passera 3 biljoner kronor senare under året.

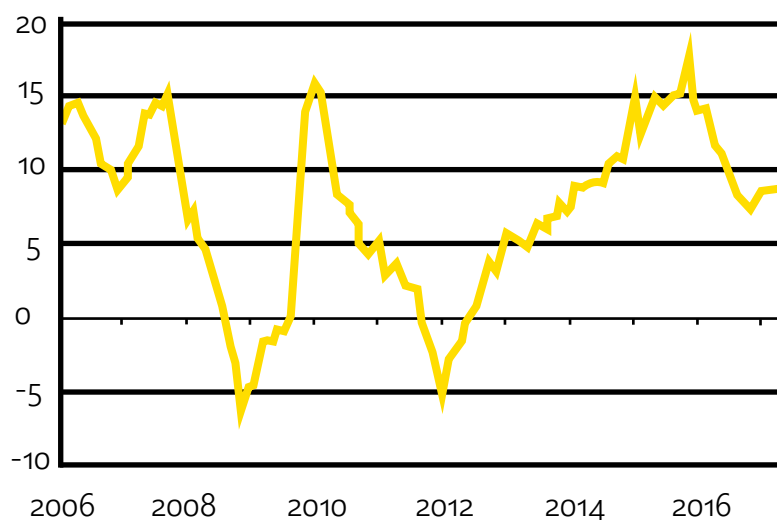


Skuldkvot – låneskuldernas andel av hushållens disponibla inkomst

De svenska hushållens skuldkvot, låneskuldernas andel av hushållens disponibla inkomst, ligger en bra bit över EU-snittet. Danmark och Nederländerna har dock betydligt högre skuldkvoter än Sverige och även de norska hushållen ligger en bit

²⁵ http://www.scb.se/sv/_/Hitta-statistik/Artiklar/Bolanen-i-Sverige-fortsatter-vaxa/#

över de svenska. I Danmark och Nederländerna har dock skuldkvoten minskat på senare år medan den har fortsatt att öka i Sverige. Efter en tillfällig stagnering 2011–2012 har det varit en stadig uppgång de senaste fyra åren och de svenska hushållens skuldkvot översteg 180 procent vid utgången av 2016.



Bostadspriser årlig tillväxttakt (HOX index) i procent.

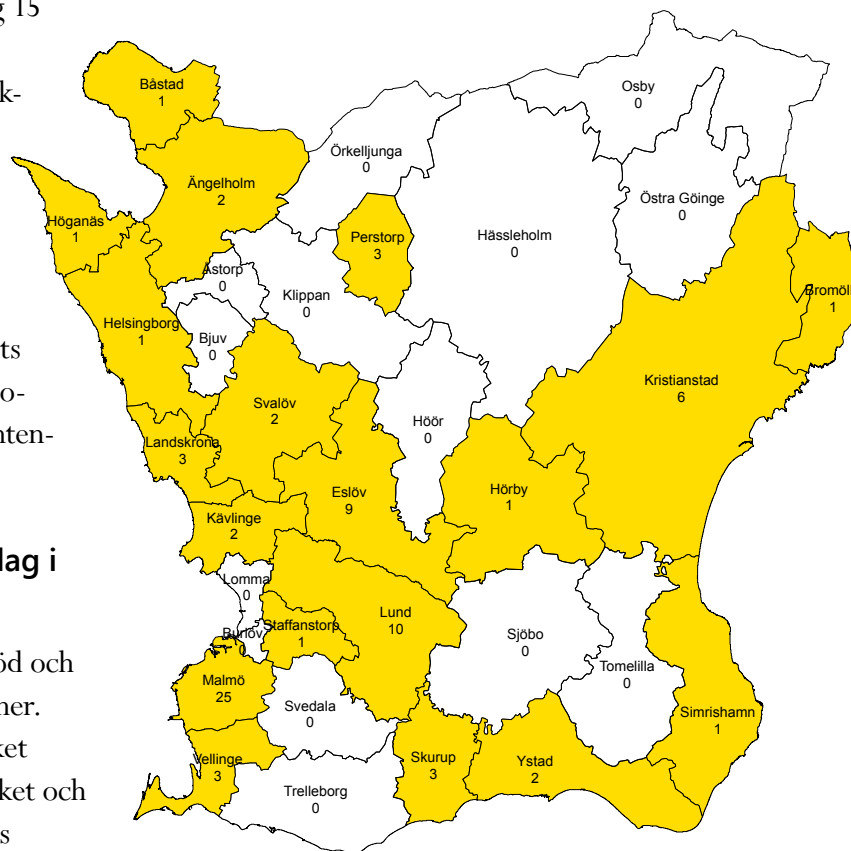
De senaste åren har det varit en synnerligen stark prisutveckling på den svenska bostadsmarknaden. Såväl villapriser som bostadsrättspriser ökade med över 10 procent i årstakt under större delen av perioden 2014-2016.

Hösten 2015 låg den årliga bostadsprisökningen (sammanslaget för både bostadsrätter och villor) kring 15

procent enligt Valueguards HOX-index. Prisökningstakten mattades dock under 2016 och i oktober var den drygt 7 procent. De senaste månaderna har ökningstakten återigen tilltagit, men tempot är trots allt något lugnare än när "bostadsrallyt" var som mest intensivt.

Statliga stöd – genomslag i länet

Det finns många statliga stöd och bidrag till olika boendeformer. Länsstyrelserna och Boverket handlägger dessa. På Boverket och länsstyrelsens hemsida finns information om stöden²⁶.



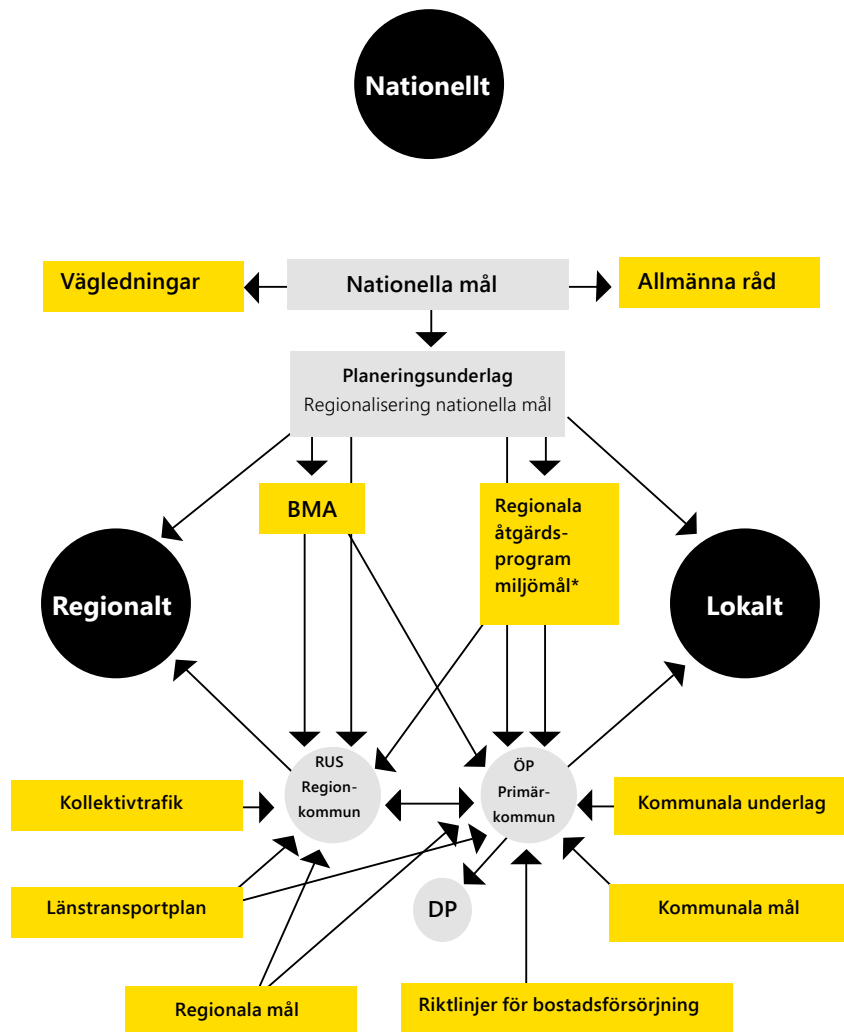
Antal ansökningar om statligt stöd per kommun.

²⁶ <http://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-och-bidrag-fordelade-pa-olika-boendeformer/>

Den 11 maj 2017 hade det inkommit totalt 154 ansökningar, sammantaget samtliga stöd, avseende statliga stöd till byggande av bostäder till länsstyrelsen Skåne. Ansökningarna återfinns i 19 av Skånes 33 kommuner. Av länets 31 allmännyttiga bostadsbolag är det 11 bolag som tillsammans står för 30 av de inkomna ansökningarna. Därutöver är det 122 privata företag och 2 primärkommuner som sökt stöd till bostadsbyggande.

Samhällsplanering och bostadsförsörjning

Samspelet mellan den nationella, regionala och lokala nivån i planeringsprocessen



Förkortningar:

ÖP- Översiktsplan

DP- Detaljplan

RUS- Regional utvecklingsstrategi

BMA- Bostadsmarknadsanalys

*Exempel på planeringsunderlag

Samhällsplaneringen innebär ett samspel och en samverkan mellan den nationella, regionala och lokala nivån. De olika aktörerna har olika roller och ansvar. Det krävs att alla är medvetna och kunniga om var och ens roller och att alla aktörer bidrar med sin del. Planeringssystemet i Sverige är unikt på så sätt att kommunerna har ett så stort ansvar för bostadsplaneringen och för arealplaneringen.

Bostadsförsörjningsplaneringens två primära planeringsunderlag utgörs dels av det statliga planeringsunderlaget som länsstyrelsen årligen tar fram *Regionala bostads-*

marknadsanalys (BMA) dels av kommunernas planeringsunderlag Riktlinjer för bostadsförsörjning.

Nationella mål

Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande

Det nationella målet för politikområdet *Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande* är:

” att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas”²⁷

Det *grundläggande målet för offentlig verksamhet* är enligt regeringsformen 1 kap § 2 andra stycket

Att den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten”. Den offentliga verksamheten ska särskilt trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.

Agenda 2030

De globala målen och Agenda 2030²⁸ syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla, uppnå jämställdhet och egenmakt för alla kvinnor och flickor samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser. De globala målen är integrerade och odelbara och balanserar de tre dimensionerna av hållbar utveckling: den ekonomiska, den sociala och den miljömässiga.

Agenda 2030 delegationen har avlämnat en utredning, Fi 2016:1. I förslaget till handlingsplan har delegationen, baserat på nulägesbeskrivningen och de dialoger och konsultationer som genomförts, identifierat sex prioriterade områden. Det är områden inom vilka Sveriges utmaningar är som störst men där också möjligheter till lösningar har identifierats:

1. Ett jämlikt och jämställt samhälle
2. Hållbara städer
3. En samhällsnyttig och cirkulär ekonomi
4. Ett starkt näringsliv med hållbara affärsmodeller
5. Hållbara och hälsosamma livsmedel
6. Stärkt kunskap och innovation

I handlingsplanen ingår också förslag på ett antal åtgärder som regeringen bör

²⁷ prop. 2011/12:1, bet. 2011/12:CU1, rskr. 2011/12:89, <http://www.regeringen.se/4a6b8c/contentassets/e926a751d-9eb4c978c4d892c659ebc8e/utgiftsomrade-18-samhallsplanering-bostadsforsorjning-och-byggande-samt-konsument-politik>

²⁸ <http://www.regeringen.se/regeringens-politik/globala-malen-och-agenda-2030/>

vidta för att stärka och driva på genomförandet av agendan. Arbetet med att genomföra agendan är i ett inledningsskede och åtgärderna fokuserar därför främst på att skapa underlag för ett ramverk för den omställning som krävs för att genomföra Agenda 2030. Målet är att ett genomförande av åtgärderna ska skapa bättre förutsättningar för långsiktiga, integrerade, sammanhållna och samstämmiga insatser inom den offentliga förvaltningen och i samhället. Agenda 2030 delegationen har identifierat ett antal utmaningar som Sverige har för att nå de globala målen. Flera av dessa utmaningar inom flera målområden kopplar till bostadsförsörjningsfrågorna:

Mål 1 Avskaffa fattigdom i alla dess former överallt

- Ökande inkomstskillnader och högre andel som lever i relativ fattigdom.
- Det saknas en officiell nationell definition av fattigdom, vilket bland annat innebär svårigheter att veta hur fattigdom ska mätas (SCB)
- Vissa grupper (utrikes födda, personer med lägre utbildningsnivå, barn till ensamstående, personer med funktionsnedsättning, ensamstående kvinnor med barn samt kvinnliga pensionärer) löper större risk för ekonomisk utsatthet
- Inkomstskillnader mellan kvinnor och män

Mål 4 Säkerställa en inkluderande och likvärdig utbildning av god kvalitet och främja livslångt lärande för alla

- Unga som varken arbetar eller studerar

Mål 5 Uppnå jämställdhet och alla kvinnors och flickors egenmakt

- Lägre löner och pensioner för kvinnor och män
- Ojämn fördelning av tid spenderad på obetalt hem- och omsorgsarbete

Mål 8 Verka för varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla

- Svårigheter för vissa grupper att etablera sig på arbetsmarknaden
- Otrygga anställningsförhållanden
- Brist på arbetskraft inom vissa sektorer.
- Löneskillnader mellan kvinnor och män

Mål 9 Bygga motståndskraftig infrastruktur, verka för en inkluderande och hållbar industrialisering samt främja innovation

- Tillvaratagande av digitaliseringens möjligheter förutsätter fortsatt utbyggnad av säkra och tillgängliga nät med hög överföringshastighet och geografisk täckning.

Mål 10 Minska ojämlikheten inom och mellan länder

- Ökade inkomstskillnader
- Bostads- och arbetsmarknadssegregation
- Varierande förutsättningar mellan kommuner vilket medför utmaningar att erbjuda likvärdig offentlig service

Mål 11 Göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara

- Bostadssegregation
- Bostadsbrist och ökad skuldsättning
- Risk för kvalitetsbrister i planering och byggande vid en hög byggtakt

Utredningen tar upp flera kommuners breda tvärsektoriella arbete med livsstils och hälsofrågor bland annat Helsingborgs stad i Skåne. ”Ett exempel är Helsingborg stad som har fattat beslut om Livskvalitetsprogrammet, vars benämning ”livskvalitet” är central eftersom syftet är att i styrningen skifta fokus från miljö och folkhälsa till att människans behov ska stå i centrum. Genom målet om ökad livskvalitet kan individens egenmakt stärkas att angripa globala utmaningar. Arbetet innefattar stöd i samband med planerings- och målstyrningsarbetet, kompetensutveckling inom livskvalitet (exempelvis miljö och folkhälsa), omvärldsbevakning, inspiration samt uppföljning och återkoppling av resultat. De stora framgångsfaktorerna är enligt Helsingborg stad politisk tydlighet, programets relevans, mod, nyfikenhet och viljan att agera. Agenda 2030 är ett underlag för arbetet men de Globala målen har inte brutits ned i lokala mål eftersom livskvalitetsprogrammet är uppbyggt på ett annat sätt. Utifrån den kommunala nivån och rådigheten beaktar istället Helsingborg olika globala, nationella och regionala mål.”

Vidare beskriver utredningen att *Hållbar stadsutveckling* kommer att utgöra ett viktigt verktyg till att uppnå de Globala målen. Urbaniseringen sker inte längre genom inflyttning från land till stad utan förklaras svarare av höga födelsetal och migration. Städer är oftast platser där innovationer sker vilket i sin tur ger ekonomisk tillväxt, men kan samtidigt bidra till ökande sociala klyftor och påfrestningar på ekosystem. Stadsplanering ligger på lokal nivå och förutsättningarna varierar när det kommer till att möta de möjligheter och utmaningar som hållbar stadsutveckling medför. Processen kräver bred kunskap, involverar många aktörer och påverkas av omfattande lagstiftning och administration. Det finns ett behov av kunskapsutbyte mellan olika aktörer, att processerna förenklas och att lagstiftningen underlättar hållbara lösningar.

OECD har pekat på bostadsmarknaden i kombination med en ökande skuldsättning som en utmaning för Sverige och rekommenderar bland annat ökat samarbete mellan nationella och lokala myndigheter gällande markplanering, ökade incitament för kommuner att bygga bostäder, förenklade processer samt en översyn av hyresmarknaden för att öka rörligheten och minska segregationen.²⁹

Det öppna Skåne - RUS

Flertalet av Skånes kommuner arbetar i enlighet med den av Region Skåne antagna Regionala utvecklingsstrategin (RUS) ”*Det öppna Skåne*”. De fem priorite-

²⁹ Utdrag ur ”I riktning mot en hållbar välfärd”, <http://www.regeringen.se/49ba4d/contentassets/1a2de8e7c90747a9b2c96081ceed7c58/i-riktning-mot-en-hallbar-valfard.pdf>

rade strategierna synliggörs i kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning och där synliggörs även hur kommunerna förhåller sig till dessa i sin bostadsförsörjningsplanering. Region Skåne presenterade våren 2017 *Hur har det gått för Skåne*³⁰, vilken är en uppföljning av hur det går för Skåne att nå upp till strategins mål/strategier.

Den strategi som kopplar särskild till bostadsförsörjningsplaneringen är Skåne ska dra nytta av sin flerkärniga ortstruktur. Nedan redovisas några exempel från uppföljningen som kopplar till bo-stadsförsörjningsplaneringen utifrån strategins delmål.

- 100 % av Skånes hushåll och arbetsplatser ha möjlighet till digital uppkoppling

Vid uppföljning i april 2017 så var det 71% som har tillgång till digital uppkoppling 100 Mbit/s. Stora delar av Skåne utanför de större tätorterna saknar sådan tillgång. Det påverkar utvecklingen av platser som bostadsorter eftersom det kan påverka valet av bostad för många grupper.

- 6000 bostäder har byggts per år, med en allsidig sammansättning vad gäller upplåtelseformer, storlek och hustyper, för att matcha en årlig befolkningstillväxt på 1 procent

Det har byggts 5 143 bostäder under 2016. Länsstyrelsen har i sin prognos 2015, som är gjord senare än RUS beräknat att det behöver byggas ca 7 000 bostäder/år i Skåne.

- Alla Skånes kommuner ha en positiv befolkningstillväxt
2016 har samtliga skånska kommuner en positiv befolkningstillväxt

- Kollektivtrafikens marknadsandel uppgå till minst 40%

Enligt kollektivtrafikbarometern ligger uppskattningsvis kollektivtrafikens marknadsandel kring 26 procent av de motoriserade resorna i Skåne, vilket är 14 procentenheter ifrån den regionala utvecklingsstrategins mål om 40 procents marknadsandel år 2030.

- Tillgängligheten ha förbättrats så att 80% av arbetsplatserna är nåbara inom 45 min med kollektivtrafik för Skånes invånare

Totalt antal arbetstillfällen i Skåne uppgick år 2013 till 560 530. Tillgängligheten till dessa varierar mycket beroende på var i Skåne bostället är. Från området kring Lunds centralstation nås cirka 310 000 stycken, det vill säga cirka 56 procent, av Skånes arbetstillfällen med kollektivtrafik inom 45 minuter. Detta gör denna plats till den som når störst antal av regionens arbetstillfällen. Medelskåningen når cirka 110 000 Skånska arbetstillfällen. Detta utgör cirka 20 procent av alla arbetstillfällen i Skåne. Samtidigt når till exempel centrala Simris-

30 Utdrag ur "I riktning mot en hållbar välfärd", <http://www.regeringen.se/49ba4d/contentassets/1a2de8e7c90747a9b2c96081ceed7c58/i-riktning-mot-en-hallbar-valfard.pdf>

hamn cirka 10 000, det vill säga cirka 2 procent, av Skånes arbetstillfällen inom samma tidsintervall, vilket visar på de stora skillnaderna som finns i Skåne. Ett stort antal av länets arbetstillfällen finns i Malmö, Lund och Helsingborg.

Kollektivtrafikplanering

Skåne har mycket bra kollektivtrafik jämfört med många andra delar av landet. Samtliga aktörer på bostadsmarknaden är överens om att orter med god kollektivtrafik har bäst förutsättningar att utvecklas som bostadsorter. Det har stor betydelse för bostadsutvecklingen vilken turtäthet kollektivtrafiken har och om det finns kollektivtrafik överhuvudtaget. Under senare år har flera nya pågatågsstationer öppnats. Kommunernas erfarenheter är dock att det kan ta upp många år innan kommunen ser förändringar i synen på orten som bostadsort efter att kollektivtrafiken förbättrats. Erfarenheten är dock att de orter som saknar kollektivtrafik eller har kollektivtrafik med gles turtäthet har sämre förutsättningar att utvecklas som bostadsorter.

Trafikförsörjningsprogram som Region Skåne antog 2015³¹ styr utvecklingen av kollektivtrafiken i länet. I den finns strategiska ställningstaganden kring utvecklingen av kollektivtrafiken och kollektivtrafikresandet. Det är viktigt att kommunerna har utvecklade dialoger kring kollektivtrafik-utvecklingen så att det sker en samplanering mellan bostadsförsörjningsplaneringen och kollektivtrafikplaneringen. Kommunerna påtalar vid dialogen vikten av att ha stabila buslinjer med hållplatser som finns över tid.

Enligt Trafikförsörjningsprogrammet:

- nio orter i Skåne klarar inte tillgänglighetskraven på max 30 min restid och minst 10 dubbelturer per dag till kommunhuvudort.
- 14 orter i Skåne klarar inte fullt ut tillgänglighetskraven till regionala kärnor d v s max 45 min restid och minst 10 dubbelturer per dag till närmaste regionala kärna.
- sju orter klarar inte fullt ut restidskraven till tillväxtmotorer. Restidskraven är satta till max 60 min restid och minst 10 dubbelturer per dag till minst en tillväxtmotor.

³¹ http://utveckling.skane.se/siteassets/publikationer_dokument/trafikforsorjningsprogram_for_skane_2015.pdf

Kommunernas arbete med bostadsförsörjningen

Utvecklingen av kommunernas arbetssätt och metoder

Kommunerna har utvecklat sitt arbete med bostadsförsörjningen på ett påtagligt sätt under senare år. Flertalet kommuner i Skåne har fördjupat sin kunskap om sin befolkning och deras bostadssituation under senare år. Mottagandet av nyanlända har fungerat som katalysator till förändring av arbetssätt och metoder och översyn av de kommunala organisationerna. Några kommuner har organisatoriskt flyttat bostadsförsörjningsfrågorna närmare kommunledningen och skapat särskilda arbetsgrupper för bostadsförsörjningsfrågorna. Många kommuner har kopplat ihop bostadsförsörjningsfrågorna med arbetsmarknadsfrågorna och mottagandet av nyanlända. Samtliga kommuner i länet arbetar tvärsektorielt mellan berörda förvaltningar och enheter. Kreativiteten att hitta pragmatiska lösningar har ökat i länets kommuner. Många kommuner har med hjälp av länsstyrelsens § 37 medel har anställt bostadskoordinatorer eller dylika tjänstepersoner som har betytt mycket för kommunernas arbete med mottagandet av nyanlända och etableringsarbetet.

Det kommunala uppdraget

Kommunen har ansvaret för arbetet med bostadsförsörjningsfrågorna. Det är *lagen om kommunalt bostadsförsörjningsansvar* (2000:1383), som reglerar kommunens uppdrag³². En ny lag trädde ikraft 1 jan 2014. Den tydliggjorde ansvarsfördelningen mellan stat och kommun och förtydligade kommunernas uppdrag och bostadsförsörjningsplaneringens koppling till PBL.

Kommunen ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planering ska vara att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt PBL när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna t ex att befolkningen minskar eller ökar eller de demografiska förhållandena ändras, ska nya riktlinjer upprättas och antas av KF.

Bostadsförsörjning handlar om att anpassa bostadsbeståndet till medborgarnas behov. Alla kommuner måste arbeta med bostadsförsörjning men särskilt gäller det kommuner där det sker stora förändringar t ex kommuner i tillväxtregioner med stor inflyttning eller i kommuner med vikande befolkningsunderlag. Kommunen måste arbeta utifrån sina förutsättningar och utarbeta tydliga mål för hur kommunen vill att bostadsbeståndet ska anpassa och utvecklas.

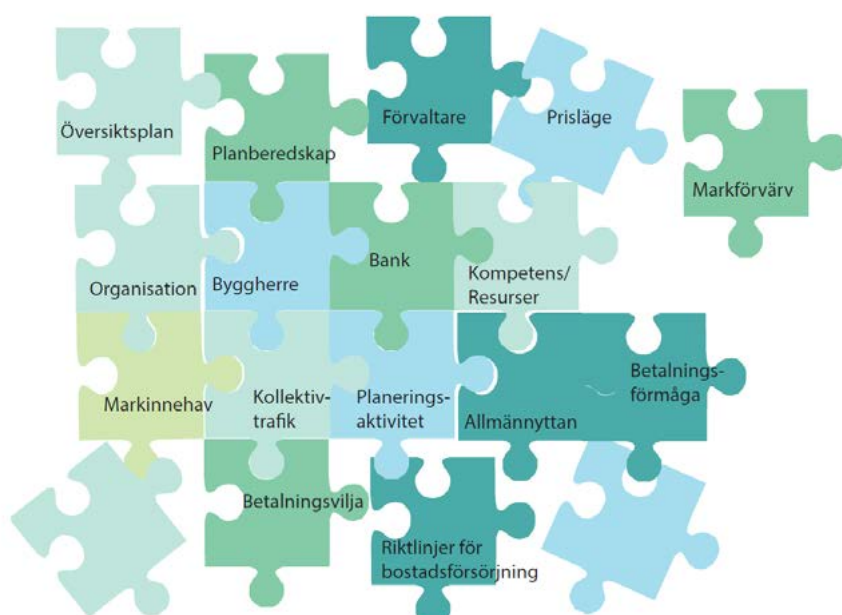
³²https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383

Kommunens *riktlinjer för bostadsförsörjningen* ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen

Det kommunala pusslet



Det är många pusselbitar som kommunen måste arbeta med parallellt för att få en fungerande bostadsmarknad i sin kommun. Länsstyrelsens bedömning är att de kommuner t ex Helsingborg, Malmö, Lund och Kristianstad som kontinuerligt arbetat med "alla pusselbitar" är de som är på god väg att få eller har redan fått en bostadsmarknad i balans, en bostadsmarknad som fungerar. Flertalet kommuner i Skåne har startat sitt arbete och är på god väg. De kommuner som inte kommit igång med omställningen till att få en fungerande bostadsmarknad behöver starta sitt arbete. Boverket har särskilt uppmärksammat Helsingborgs stads arbete³³.

Länsstyrelsens slutsats är att de kommuner som har ett långsiktigt tänk och ett

³³ <http://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/nyheter/bostadsbyggandet-fortsatter-att-oka/>

brett arbetssätt med samsyn över partigränser är de som lyckas bäst i sitt arbete med bostadsförsörjning.

Uppföljning av kommunernas Riktlinjer för bostadsförsörjning

Länsstyrelsen har enligt årets regleringsbrev följt upp kommunernas Riktlinjer för bostadsförsörjning. Länsstyrelsen har granskat samtliga riktlinjer som kommunerna har antagit. De riktlinjer som är antagna efter 1 jan 2014 har granskats utifrån lagstiftningens uppläggning och syftet med lagstiftningen enligt en framtagen mall. Mallen utgår från skrivningarna i Regeringens proposition 2012/13:178 *En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*.³⁴ Hela redovisningen återfinns i bilaga C.

Allmänt

Drygt hälften av länets kommuner, 14 av 33 kommuner, har aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning³⁵ det vill säga riktlinjer som är antagna efter 1 jan 2014. Riktlinjerna har successivt utvecklats genom åren sedan den nya lagen kom. De är på ett vis tidsdokument som speglar vilka frågor som pågår i den allmänna debatten och vad som är aktuellt just när de tas fram. Boverkets handbok som utkom 2015 har påverkat utformningen av de riktlinjer som tagits fram därefter³⁶. Handboken tydliggör till exempel att Riktlinjer för bostadsförsörjning ska vara ett separat dokument med egen beslutsprocess i kommunfullmäktige. De ska *inte* utgöra en del av översiktsplanen.



Granskade kommunala riktlinjer

Länsstyrelsen kan konstatera att kommunernas arbete med bostadsförsörjning har utvecklats väsentligt sedan den nya lagen kom. Den positiva utvecklingen har till viss del berott på förändringarna i lagen och dess ökade förväntningar på riktlinjernas innehåll. Förändrade förutsättningarna i omvärlden har bidragit till att kommunerna känt sig tvungna att utveckla sina arbetssätt och metoder när det gäller bostadsförsörjningsfrågorna. Några kommuner vittnar om att processen

34 <http://www.regeringen.se/49bbd4/contentassets/55d4910a1f90475f8ce1c924107eb103/en-tydligare-lag-om-kommunernas-bostadsforsorjningsansvar-prop.-201213178>

35 Riktlinjer för bostadsförsörjning som antagna enligt Lag om kommunalt bostadsförsörjningsansvar från 1 jan 2014. <http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/20001383.HTM>

36 <http://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/>

med att ta fram riktlinjer har varit mycket positiv inom kommunen för deras arbete med bostadsförsörjningsfrågorna och att de haft stor nytta av riktlinjerna i fortsatt arbete. Vissa kommuner menar att Riktlinjer för bostadsförsörjning är ett av kommunens mest strategiska dokument.

Samtliga granskade riktlinjer är seriöst framtagna i bred samverkan med olika kompetensområden. Kommunerna har, i de flesta fall, höga ambitioner med sina riktlinjer. Riktlinjerna beskriver på ett bra sätt den nya lagens syfte och kraven på innehåll. Ansvar för att ta fram riktlinjerna skiljer mellan kommunerna. Det avspeglar sig i utformningen av riktlinjerna vilken förvaltning som ansvarat t ex mark- och exploatering, plan, socialförvaltningen, arbete och välfärd.

Det är ett mindre antal av riktlinjerna lever upp till lagens krav i alla delar. Länsstyrelsen anser att Eslövs kommuns riktlinjer är ett gott exempel på bra riktlinjer som lyckas få med alla delar samtidigt som de är tydliga och lättlästa³⁷.

Flertalet av de granskade riktlinjer är oklara i sin redovisning av hur riktlinjerna kopplar till fysisk planering enligt PBL, vilken roll riktlinjer ska ha i fortsatt PBL arbete. Flertalet riktlinjer beskrivs som fördjupningar av översiktsplanen.

De kommuner som saknar aktuella riktlinjer håller enligt egen uppgift på att ta fram sådana. Länsstyrelsens bedömning är att samtliga 33 kommuner i länet kommer att ha aktuella riktlinjer vid mandatperiodens slut.

Två förändringar har satt skjuts på bostadsförsörjningsfrågorna och varit incitament till att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Det är mottagandet av nyanlända och den nya lagen om mottagande som kom 1 mars 2016 samt möjligheten att få ”kommunbonus”, statsbidrag till kommunerna för bostadsbyggande.

Länsstyrelsens bedömning är även att länsstyrelsens kontinuerliga kommunbesök under en treårs period till länets samtliga kommuner och samtalat om bostadsförsörjningsfrågorna respektive kommun har bidragit till en positiv utveckling av kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjning.

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska innehålla minst följande uppgifter

- Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
- Hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är en av betydelse för bostadsförsörjningen

³⁷ http://www.eslov.se/download/18.7c472cff15aea6af63e2e9a1/1490266652500/Antagandehandling_Bostadsforsorjningsprogram.pdf

Analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningarna

Flertalet riktlinjer har en bra beskrivning av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder på en generell nivå både i allmänhet och för särskilda grupper i synnerhet. Vissa riktlinjer beskriver marknadsförutsättningarna i kommunen.

Flertalet riktlinjer ger en bra lägesbild över olika grupper behov av bostäder på en generell nivå. Det gäller även särskilda grupper. Behovsbeskrivningarna varierar dock mellan grupperna. Eftersom behoven är beskrivna på en övergripande nivå blir de svåra att följa upp med mål och åtgärder. Flertalet riktlinjer saknar analyser över möjliga insatser med utgångspunkt i de beskrivna lägesbilderna.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av:

- Den demografiska utvecklingen
- Efterfrågan på bostäder
- Bostadsbehov för särskilda grupper
- Marknadsförutsättningar

De granskade riktlinjer saknar långsiktiga planer för nyanländas boenden. Här skiljer de nyanlända ut sig som grupp i riktlinjerna. För övriga särskilda grupper såsom äldre, unga och medborgare med funktionsvariation har kommunerna oftast en mer medveten planering.

Flertalet riktlinjer saknar beskrivningar både övergripande och fördjupat över hur det befintliga beståndet utnyttjas. Riktlinjerna beskriver sällan hur beståndet

kan utvecklas och vilka förändringar som behöver ske utifrån demografiska förändringar.

Riktlinjerna saknar analyser över hur nybyggnationer påverkat flyttkedjor/flyttrörelser och hur de påverkar bostadsbeståndet som helhet. Det saknas analyser över om de nybyggda lägenheterna tillgodosett behoven hos kommunens "egna medborgares" eller om de enbart föranlett inflyttning från andra kommuner.

Riktlinjerna saknar analys av hur generationsväxlingar har och kan komma att påverka användandet av befintliga beståndet. Med fördjupad kunskap om befintliga beståndet kan kommunerna ta höjd för att invånarantalet kan öka utan att det byggs en enda ny bostad.

Kommunala mål för bostadsbyggande

Samtliga granskade riktlinjer innehåller kommunala mål.

Flertalet riktlinjer saknar dock specificerade mål som tydligt kopplar till analysen av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningarna i kommunen.

I vissa riktlinjer är de kommunala målen satta helt utan koppling till analysen i

riktlinjerna. De kan ha sin grund t ex i kommunens vision om tillväxttal för kommunen.

Kommunala mål för utveckling av bostadsbeståndet

Enstaka riktlinjer redovisar mål för utveckling av befintliga bostadsbeståndet. Flertalet riktlinjer saknar mål för hur befintliga beståndet ska utvecklas och tar därmed inte höjd för möjligheten att utnyttja befintliga beståndet på ett mer optimalt sätt.

Planerade insatser för att nå uppsatta mål

Riktlinjerna lyckas i många fall inte sy ihop och analysera beskrivningen över kommunens förutsättningar och medborgarnas behov tillräckligt för att få fram relevanta insatser och handlingsplaner för att nå uppsatta mål. Oftast stannar arbetet med riktlinjerna med en presentation av dagsläget t ex vilka bostadsbehov olika grupper har. Det är endast i enstaka fall som de kommunala riktlinjer landat i insatser och / eller en handlingsplan som rymmer hur bostadsbehoven för samtliga särskilda grupper ska tillgodoses, vad det medför för behov av nybyggnationer och hur befintliga beståndet ska utvecklas.

De riktlinjerna som innehåller insatser saknas oftast en redovisning av vem som ska ansvara för vad i genomförandet och när det planerade genomförandet ska ske.

Endast ett fåtal riktlinjer föreslår åtgärder med syfte a tagit initiativ till att öka / underlätta flyttande, att få medborgarna får tillgång till mer funktionella bostäder utifrån deras behov.

Sammanfattningsvis saknar flertalet av de granskade riktlinjer en handlingsplan över insatser som behöver genomföras för att nå uppsatta mål för att bostadsmarknaden i kommunen ska fungera för alla medborgare.

Hur kommunen tagit hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program

Regionala mål, planer och program

De granskade riktlinjer för bostadsförsörjning spretar enligt länsstyrelsens bedömning avseende kraven i lagstiftningen på hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Länsstyrelsen och Region Skåne har under senare år tagit fram en mängd olika kunskaps- och planeringsunderlag till stöd för kommunernas arbete. Länsstyrelsens slutsats är att alla skånska kommuner har stor kunskap om regionen och sin egen kommuns roll i regionens utveckling. I de kommunala riktlinjerna för

Planerade insatser

Hur avser/planerar kommunen gå till väga

- Metoder
- Medel
- Strategier
- Specifika åtgärder

för att nå sina uppsatta mål

bostadsförsörjning kommer detta till uttryck på olika sätt. Kommunerna skulle kunna utveckla frågan och tydligare beskriva sin roll utifrån sitt eget perspektiv och hur de anser att deras bostadsmarknadsutveckling kan komma att påverka andra närliggande kommuner samt hur grannkommunernas arbete kan komma att påverka den egna bostadsmarknaden.

Samtliga skånska kommuner ingår någon slags samverkan kring bostads- och planeringsfrågor med andra skånska kommuner. Oftast finns det en samverkan på flera nivåer både mellan tjänstepersoner och mellan politiker.

På regional nivå finns Skånskt bostadsnätverk där de regionala organisationerna/ myndigheterna ingår såsom länsstyrelsen, Region Skåne och Kommunförbundet Skåne. På delregional nivå finns Familjen Helsingborg, Skåne Nordost, Mittskåne, 6 K, MalmöLundregionen, Sydöstra Skånes samarbetskommitté m fl samarbeten. Inom ramen för samverkan sker informationsutbyte, kunskapsförmedling, framtagande av gemensamma dokument i och kring bostadsförsörjningsfrågor.

”att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas”

prop. 2011/12:1. bet. 2011/12:CU1.
rskr. 2011/12:89

Nationella mål, planer och program

Riktlinjerna spretar även i sina beskrivningar hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Det råder diskrepans mellan kommunernas riktlinjer kring vilka nationella mål som är relevanta för arbetet med bostadsförsörjning. Länsstyrelsen kan ta på sig ett visst ansvar att vi kanhända har brustit i vår rådgivande och stödjande roll till att tydliggöra vilka mål som är de relevanta nationella målen och vad det innebär regionalt.

Riktlinjernas koppling till PBL

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska utgöra det kommunala planeringsunderlaget avseende det allmänna intresset ”*bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet*” enligt PBL 2 kap §3 p 5.

Flertalet riktlinjer är oklara i sin redovisning av vad riktlinjerna ska användas till, vad som är syftet och hur de kopplar till fysisk planering enligt PBL. Många riktlinjer beskrivs som fördjupningar av översiktsplanen.

Här finns behov av utvecklingsarbete hos kommunerna och hos länsstyrelsen i sin rådgivande och stödjande roll.

Samråd och antagande

En av de granskade riktlinjer inte varit föremål för remiss hos länsstyrelsen och Region Skåne. En av de granskade riktlinjerna har antagits i kommunstyrelsen istället för kommunfullmäktige.

Planeringsberedskap och planberedskap

Planeringsberedskap

Merparten av de skånska översiktsplanerna är framtagna före förändringen av lagstiftningen avseende riktlinjer för bostadsförsörjning som kom 1 jan 2014. Det är endast Simrishamn (2015), Hörby (2016) och Landskrona (2016) som har antagit sina översiktsplaner under denna mandatperioden. Hörby saknar dock riktlinjer för bostadsförsörjning. Det finns stora möjligheter för länets kommuner att dra nytta av sina aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning i sitt översiktsplanearbete.

Planberedskap

Många skånska kommuner uppger att den goda planberedskapen som byggts upp under senare år har varit en av framgångsfaktorerna till att få igång byggnation. Vid länsstyrelsens kartläggning av planberedskapen i de skånska kommunerna 2014 fanns det vid det tillfället planlagd mark för ca 23 000 bostäder³⁸. Länsstyrelsens bedömning är att den uppföljningen har underlättat för kommunerna och synliggjort planberedskapen. Det är viktigt att kommunerna har en god överblick över planläggningen och planberedskapen i kommunen.

Det har varit en fördel att ha gällande detaljplaner som kan genomföras direkt, särskilt på svagare bostadsmarknader och på marknader utanför de större städerna. Därmed har man på dessa platser kunnat dra nytta av t ex KOMBO husen och / eller har det underlättat för mindre byggherrar. Plankostnaderna initialt i ett projekt är en tung kostnad för en mindre byggherre.

En tredjedel av länets kommuner uppger i bostadsmarknadsenkäten att de har brist på planlagd mark i attraktiva lägen. I rapporten *Bostadsbehov, bostadsbyggande och planeringsläge 2015*³⁹, redovisas hur länge respektive kommuns planberedskap skulle räcka i förhållande till bostadsbehovet för kommunen.

Länsstyrelsens bedömning är att kommunerna har insett att det inte räcker med att ta fram detaljplaner för att få igång bostadsbyggandet. Kommunen behöver arbeta på flera fronter och samverka med bostadsmarknadens aktörer på ett annat sätt än i planprocessarbetet. Hur mycket kommunerna än planlägger, måste fastighetsägare och byggherrar vara beredda att realisera planerna för att nya bostäder och övrigt som planeras ska bli verklighet.

³⁸ Länsstyrelsens planberedskapsrapport – länk till!

³⁹ Bostadsbehov, bost bygg...- länk till!

SKL har under 2016 genomfört öppna jämförelser avseende *Planläggning och tidsåtgång 2016*⁴⁰ Den redovisar jämförelser inom detaljplaneområdet utifrån sju nyckeltal; kommunernas planläggningsaktivitet i allmänhet, planberedskap, efterfrågan på bostadsbyggande samt tiden det tar att planlägga och hur många planer som överklagas.

Kompetens och resurser

Flertalet av länets kommuner påtalar att det är svårigheter i att bibehålla kompetensen inom plan- och byggområdet. Det har skett en stor generationsväxling i branschen samtidigt som det skett stora förändringar inom PBL området. Sveriges kommuner och landsting har tagit fram illustrationer över senaste årens förändringar som väl illustrerar förändringstakten. Inom Skåne så sker en stor omflyttning av medarbetare mellan kommunerna. De små kommunerna som ligger längst ifrån storstäderna har svårigheter att rekrytera erfarna handläggare och upplever att de i många fall får fungera som läroplats för nytexaminerade.

Samverkan med andra aktörer

Samverkan med branschens aktör

Kommunerna samarbetar regelbundet med det allmännyttiga bostadsbolaget både när det gäller nyproduktion och att säkerställa att det finns bostäder för särskilda grupper. Hälften av länets kommuner samverkar även på likartat sätt med privata fastighetsägare.

Kommunerna har utvecklat samarbetet med andra aktörer såsom Arbetsförmedlingen.

Samverkan mellan kommunerna

I Skåne har man sedan lång tid tillbaka samverkat i de fyra hörnen samt i midskåne. Idag finns utvecklad och formaliserad samverkan i nordväst mellan elva kommuner i "Familjen Helsingborg", i sydväst mellan MalmöLundregionens elva kommuner. Inom ramen för de båda samverkansgrupperingarna har kommunerna tagit fram Strukturplaner; Strukturplan för Skåne Nordväst och Strukturplan för MalmöLundregionen. I nordost så pågår ett arbete med strukturplan för Skåne nordost. I sydöstra Skåne pågår en samverkan mellan Ystad, Simrishamn, Tomelilla och Sjöbo

Service till medborgarna

Samtliga kommuner i Skåne uppger att de har någon form av service för de bostadssökande i kommunen. Kommunerna har sinsemellan arrangerat det på olika sätt och lite olika för olika målgrupper.

Det är enbart Malmö som har en *kommunal bostadsförmedling*⁴¹, enligt lagens krav.

Bjuv, Höganäs och Örkelljunga har en *bostadsportal* på sin webbplats. Vissa kom-

40 <https://skl.se/tjanster/merfranskl/oppnajokforelser/planlaggningochtidsatgang.11728.html>

41 <http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/20001383.HTM>

muner har bo-stadsinformatörer. 21 av länets 33 kommuner uppger att de har en lista med hyresvärdar på sin webbplats som finns i kommunen. Flertalet av länets kommuner synliggör på sina hemsidor och genom olika typer av kommuninformationsblad eller tidningar vad som är på gång i kommunen och var det kommer att byggas nya bostäder.

Alla kommunala allmännyttiga bostadsbolagen har egna köer utom allmännyttan i Trelleborg och Örkelljunga. Örkelljunga har istället en bostadsportal på sin webbplats. Trelleborg är med i den regionala bostadsportalen som finns. Det är totalt tio kommuner i sydväst som är med i den.

Det finns även olika hemsidor t ex hyrenbostad som synliggör lediga lägenheter. Försäljningar av bostadsrätter och villor sker t ex via Hemnet.

Tomtkö

I flera av länets kommuner finns det lediga tomter. De flesta kommuner i Skåne har en tomtkö till kommunala villatomter.

Förturssystem

Hälften av länets kommuner har någon form av förturssystem. Oftast används det till människor med akuta eller särskilda behov (medicinska skäl, hot och våld, där barn far illa). Under 2016 har det även använts till nyanlända. Förhållningssättet till förturer varierar mellan kommunerna.

Kommunala hyresgarantier

En tredjedel av länets kommuner använder kommunala hyresgarantier.⁴²

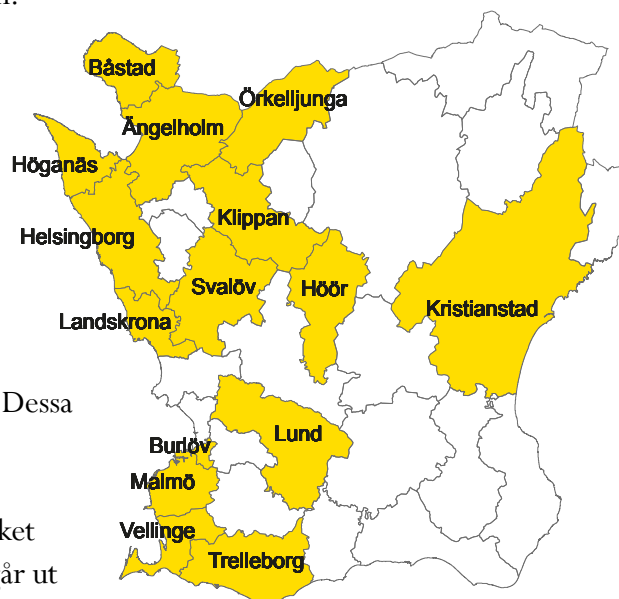
Enbart 3 av länets 33 kommuner ställer ut hyresgarantier som de har möjlighet att få statliga bidrag för. 55% av kommunerna (18 st) uppger att den inte kommer att använda kommunala hyresgarantier i framtiden.

Statliga stöd - genomslag i kommunerna

Statsbidrag till ökat bostadsbyggande

Det är 15 kommuner i Skåne som 2016 erhöll statligt stöd till bostadsbyggande den så kallade "kommunbonusen"⁴³. I Sverige totalt var det 111 kommuner som beviljades statsbidrag. Dessa fick dela på 1,84 miljarder kronor.

Stöd för bostadsbyggande kan sökas hos Boverket från den 1 augusti 2017 och ansökningstiden går ut den 1 oktober 2017.



15 av Skånes kommuner beviljades 2016 statsbidrag för ökat bostadsbyggande.

42 <http://www.boverket.se/contentassets/9e9ef3d7125a41cbab3623547c101266/informationsbroschyr-kommunala-hyresgarantier.pdf>

43 <http://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/>

Ägardirektiv

Samtliga skånska kommuner som har allmännyttan har alla aktuella ägardirektiv. Två kommuner i Skåne, Lomma och Staffanstorps kommuner saknar allmännyttan. Flertalet av kommunerna har använt sig av ägardirektiven för att styra bostadsbyggandet eller få igång bostadsbyggandet i den egna kommunen.

De kommuner som saknar allmännyttan får arbeta på annat sätt att åstadkomma bostäder till de medborgare som har svårigheter på bostadsmarknaden. Därigenom saknar de ett av de kommunala verktygen i arbetet med bostadsförsörjning - ägardirektiv och inte själva kan, genom sin allmännyttan, förse bostadsmarknaden med de bostäder som övriga aktörer på bostadsmarknaden inte åstadkommer.

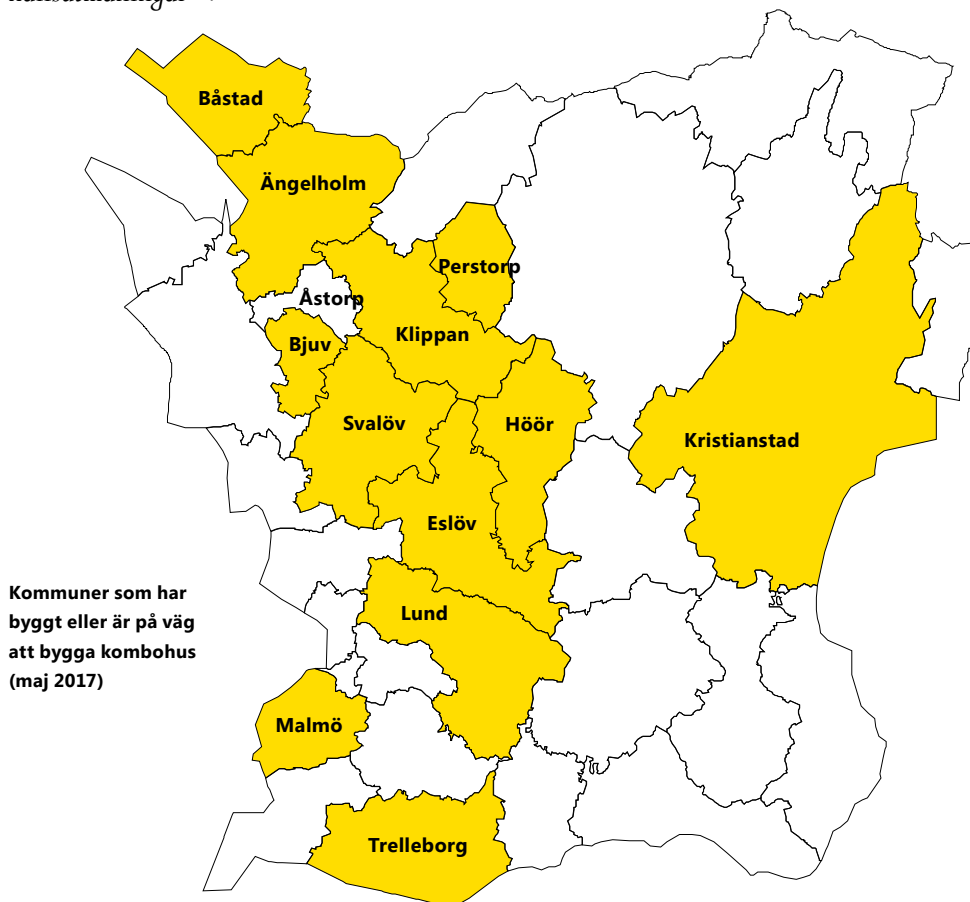
Allmännyttan i Skåne

Det är 31 av Skånes 33 kommuner som har ett allmännyttigt kommunalt bolag. Samtliga av dessa kommuner har aktuella och uppdaterade ägardirektiv. Synen på avkastningskrav varierar mellan kommunerna.

Allmännyttan i de skånska kommunerna har ökat sin aktivitet mer än tidigare. Det har tillkommit 1430 lägenheter under 2016 i allmännyttans bestånd till skillnad mot 926 lägenheter 2015. Det är fler allmännyttiga bolag som bygger. Kommunerna har i många fall utnyttjat sin möjlighet att styra byggandet genom ägardirektiven. Det är särskilt byggande utanför centralorten som kommit tillstånd genom politiska direktiv.

Sex bolag har sålt ut lägenheter från allmännyttans bestånd. Det har sålts 2996 lägenheter vilket är väsentligt fler än tidigare år. Det är Malmö (1650 lägenheter) och Landskrona (1231 lägenheter) som står för de stora volymerna. Kommunerna uppger dessa har sålts till privata aktörer för fortsatt uthyrning. Kommunerna anger att försäljningen möjliggör nyproduktion och stadsutveckling.

SABO har på flera sätt stötta de allmännyttiga bolagen i deras arbete både med att åstadkomma nya bostäder genom stora upphandlingar av t ex KOMBOHUSEN. SABO har även tagit fram material kring hur allmännyttan kan arbeta i en av vår tids stora bostadssociala utmaningar *Allmännyttans roll i en av vår tids största samhällsutmaningar*⁴⁴.



44 http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2017/jan/Documents/Att_framja_integration_SABO.pdf

Länsstyrelsens arbete

Länsstyrelsen har prioriterat bostadsförsörjningsfrågorna och mottagandet av nyanlända i sin verksamhetsplan 2017⁴⁵. Det är två av länsstyrelsens sex prioriterade områden.

- *Stärka förutsättningarna för ökat bostadsbyggande*
- *Bidra till ett gott mottagande av nyanlända*

Kommunbesök

Landshövdingens kommunbesök våren 2017 har haft som tema bostadsförsörjning och mottagandet av nyanlända. Dialogerna med kommunerna har ökat länsstyrelsens kunskap om hur kommunerna arbetar med frågorna. Länets kommuner är olika förutsättningar; organisatoriskt, demografiskt, landskapsmässigt och politiskt. I nuläget har alla kommuner i länet en utmaning i att förse alla nyanlända med bostäder både på kort och lång sikt. Kommunerna är kreativa i sitt arbete att hitta lösningar. Syftet med landshövdingens besök var att identifiera de områden som kommunerna anser sig behöva ytterligare stöd och råd från länsstyrelsen kring att underlätta bostadsbyggandet.

Uppdrag att underlätta inträdet på bostadsmarknaden

Länsstyrelsen har under 2016 och 2017 arbetat med ett särskilt två års uppdrag ”att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för särskilda grupper” tillsammans med övriga länsstyrelser och aktörerna på bostadsmarknaden i Skåne. Länsstyrelserna har haft liknande uppdrag under flera år och tagit fram flera rapporter kring bland annat hemlöshet.⁴⁶ Länsstyrelsen ska i dialog med länets kommuner särskilt följa det arbete med hemlösa och det vräkningsförebyggande arbetet som bedrivs. Frågan är mycket angelägen eftersom det finns risk för att grupper ställs mot grupper.

Skånskt bostadsnätverk

Skånskt bostadsnätverk är en arena för samverkan kring bostadsförsörjnings- och bostadsbyggnadsfrågorna i Skåne. Det är viktigt att det finns arenor för olika aktörer att mötas och diskutera frågor och få möjlighet till att se helheten och ta del av andras erfarenheter. Därmed skapas en samsyn kring vad som är utmaningar och möjligheter. Länsstyrelsen är tillsammans med de övriga två regionala aktörerna initiativtagare och utvecklare av nätverket. Inom ramen för det nätverket anordnas årligen två större konferenser där konferensen på våren har fokus på den sociala dimensionen i bostadsförsörjningsarbetet och konferensen på hösten har fokus på helheten och då särskilt på marknadsförutsättningar och den ekono-

45 http://www.lansstyrelsen.se/skane/Documents/Verksamhetsplan_2017.pdf

46 http://www.lansstyrelsen.se/skane/SiteCollectionDocuments/Sv/manniska-och-samhalle/folkhalsa/bostadsforsorjning/hemloshet_en-fraga-om-bostader_slutrapport.pdf

<http://www.lansstyrelsen.se/skane/SiteCollectionDocuments/Sv/manniska-och-samhalle/folkhalsa/bostadsforsorjning/Agardirektiv%20till%20allmän%20nytta.pdf>

miska dimensionen. Dessutom så anordnar Skånskt bostadsnätverk fler frukostseminarier kring olika temata. Det senaste seminariet avseende den sociala dimensionen i bostadsfrågan var i april 2017. Där redovisade flera goda exempel på bland annat hur kommuner och bostadsbolag arbetar⁴⁷.

Samverkan i länet kring mottagande av nyanlända

Regional överenskommelse (RÖK) är en plattform för samverkan mellan regionala aktörer som syftar till att underlätta en snabb och effektiv etablering för asylsökande och nyanlända personer i Skåne. Fokus ligger på att skapa de bästa förutsättningarna för en lyckad integration. RÖK tar sin utgångspunkt i den nationella integrationspolitiken och de visioner, mål, strategier och prioriteringar som anges i Skånes Regionala utvecklingsstrategis *Det öppna Skåne 2030*. En central del i RÖK-arbetet är att utifrån helhetsperspektiv se de möjligheter och utmaningar som ett mottagande av nyanlända innebär. Ett av fem prioriterade områden inom RÖK under 2016-2019 är *bostäder och bosättning*.

Samverkan mellan länsstyrelserna kring mottagandet av nyanlända

Länsstyrelsernas uppdrag är att driva och deltar i planering, organisering och genomförande av insatser för nyanlända. Detta sker på både nationell, regional och lokal nivå i samverkan med kommuner, statliga myndigheter, företag, organisationer och föreningar.

Länsstyrelsen ska medverka till att det finns beredskap hos kommunerna att ta emot nyanlända och ensamkommande barn.

Länsstyrelsen har också i uppdrag att stödja kommuner i samordningen av kommunal verksamhet såsom svenska för invandrare och samhällsorientering. Dessutom ansvarar länsstyrelsen för fördelning av utvecklingsmedel till kommuner för att underlätta bosättning, höja kommunernas beredskap och mottagningskapacitet samt för att utveckla verksamheter med flyktingguider och familjekontakter. Länsstyrelsen ska också följa upp organisering och genomförande av insatser för nyanlända och ensamkommande barn, både på regional och kommunal nivå⁴⁸.

22 steg för ökat bostadsbyggande

Regeringen antog våren 2016 ”22 steg för ökat bostadsbyggande”⁴⁹. Länsstyrelserna deltar i flertalet av de statliga utredningar som regeringen har tillsatt i genomförandet av 22 punkts programmet.

Länsstyrelsens uppdrag har som ett led i genomförandet av 22 stegs programmet förändrats. En del av genomförandet är t ex att ge länsstyrelserna ett tydligare uppdrag att inom sin verksamhet verka för att bostadsbyggande och att behovet av

47 <http://bostadsnatverk.skane.se/dokumentation-fran-varkonferensen/>

48 Rapport bosättningsgrupp

49 <http://www.regeringen.se/informationsmaterial/2017/03/informationsmaterial-sammanfattning-av-regeringens-forslag-om-22-steg-for-fler-bostader/>

bostäder tillgodoses. Den 1 maj 2017 utökades länsstyrelseinstruktionen med en punkt under §5⁵⁰.

Plan- och bygglagen har utökats med ett skede ”Planeringsbesked”⁵¹ från den 1 juli 2017. Samtidigt införs en tidsfrist om två månader för länsstyrelsens handläggning av överprövade detaljplaner. De två senare förändringarna är i syfte att effektivisera planarbetet.

Länsstyrelserna har 2017 ett särskilt regeringsuppdrag med syfte att i högre grad verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Uppdraget innebär att länsstyrelserna ska utveckla sina processer och säkerställa ändamålsenliga arbetsätt.

Samverkan mellan länsstyrelserna kring bostadsförsörjningsfrågor

Länsstyrelsen samverkar med övriga 20 länsstyrelser kring bostadsförsörjningsfrågorna samt stöd och bidragsfrågorna inom länsstyrelsenätverket Forum för hållbart samhällsbyggande.

Samverkan med Boverket

Länsstyrelserna samverkar även med Boverket och övriga berörda myndigheter i arbetet med bostadsmarknadsenkäten och de regionala bostadsmarknadsanalyserna. Länsstyrelserna handlägger stöd till bostadsbyggande i samverkan med Boverket.

Samverkan med SKL

Som ett led i utvecklingen har Länsstyrelserna i samverkan tillsammans med Sveriges kommuner och landsting (SKL) tagit fram en överenskommelse mellan parterna att de var och en och tillsammans ska utveckla sina arbetsformer i syfte att som offentliga aktörer underlätta för ökat bostadsbyggande. Överenskommelsen har tagit uttryck i en skrift ”*Tidig dialog för ökat bostadsbyggande*”⁵². Förhoppningsvis så kommer implementeringen, som kommer att påbörjas under detta året och fortsätta under kommande år, ge goda resultat och underlätta för branschens aktörer. Det är viktigt att det offentliga arbetar samverkar och arbetar mot samma mål.

50 <http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/20070825.HTM>

51 Nytt i PBL ang Planeringsbesked i PBL 5 kap §§ 10 a-10f, träder ikraft 2017-07-01 http://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900.

52 Länk till Ökat bostadsbyggande

Bilagor

Bilaga A

Redovisning av länsstyrelsernas uppdrag 3-14 i länsstyrelsernas regleringsbrevsuppdrag 2017, uppföljning av kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning

14. Länsstyrelsen ska för respektive kommun inom länet redovisa och bedöma om de har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen som uppfyller kraven i 2 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, eller om de kan antas göra det under mandatperioden 2014–2018. Länsstyrelsen ska även redovisa sin bedömning av vilka effekter ändringarna i lagen 2014 har haft på kommunernas arbete. Redovisningen ska ske inom ramen för de regionala bostadsmarknadsanalyserna som enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar lämnas till Boverket senast den 15 juni 2017.

Bilaga B

Sammanställning av Skåne kommunernas svar i 2017 års bostadsmarknadsenkät

Bilaga C

Redovisning av länsstyrelsernas uppdrag 3-40 i länsstyrelsernas regleringsbrevsuppdrag 2017:

Integration

40. Länsstyrelserna ska ta fram och sammanställa lägesbilder för kommuner och landsting i respektive län avseende vilken påverkan som aktuella förändringar i antal asylsökande och nyanlända har för verksamheterna inom socialtjänst, skola/utbildning och hälso- och sjukvård. Uppdraget ska genomföras utifrån behov och förutsättningar hos flickor och pojkar, kvinnor och män. Lägesbilden ska även omfatta en bedömning av beredskap och kapacitet i förhållande till lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. Länsstyrelsen i Jönköpings län ska samordna redovisningen och lämna en samlad rapport för samtliga länsstyrelser, med rapporter från respektive länsstyrelse som bilagor. Anvisningar för redovisningarna lämnas av Länsstyrelsen i Jönköpings län. Uppdraget ska redovisas till regeringen (Arbetsmarknadsdepartementet) den 20 april och 20 oktober 2017, samt vid behov.

Bilaga D

Delrapport länsstyrelsernas uppdrag "Bostad sökes – Att underlätta inträdet på bostadsmarknaden"

Delrapportering av uppdraget "att underlätta inträdet på bostadsmarknaden". Inlämnad delredovisning till Näringsdepartementet hösten 2016.

I analysen hänvisas till många utredningar och rapporter som tagits fram i länet och i landet under senaste året. Dessa återfinns som fotnoter till länkar på internet.



Länsstyrelsen
Skåne

www.lansstyrelsen.se/skane