

Bostadsmarknaden 2009

Meddelande 2009:12



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN



Omslagsfoto: Thor Johansson

Regional analys av bostadsmarknaden 2009

Länsstyrelsen i Hallands län

Meddelande 2009:12

ISSN 1101-1084

ISRN LSTY-N-M 2009/12-SE

Tryckt på länsstyrelsens tryckeri i Halmstad 2009

Förord

Länsstyrelserna har i de senaste årens regleringsbrev bl.a. haft i uppdrag att göra analyser av bostadsmarknaden samt att verka för att kommunerna tar fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Boverket och länsstyrelserna har tillsammans utarbetat ett förslag till en struktur för sådana regionala analyser. Med en gemensam struktur förbättras möjligheterna att på central nivå att följa och analysera utvecklingen på bostadsmarknaden i olika delar av landet. Med en enhetlig struktur förbättras även möjligheterna till länsöverskridande jämförelser av lokala och regionala bostadsmarknader.

Enligt regleringsbrevet för 2009 skall varje länsstyrelse – utöver arbetet med den årliga bostadsmarknadsenkäten – göra en egen regional analys av situationen på bostadsmarknaden i länet. Det nu aktuella uppdraget i regleringsbrevet (nr 32 under Hållbar samhällsutveckling och boende) har följande lydelse:

”Länsstyrelserna ska, utöver arbetet med den årliga bostadsmarknadsenkäten, göra en egen regional analys av situationen på bostadsmarknaden i länet.

Länsstyrelserna ska även

- redovisa hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar,*
 - redogöra för hur länsstyrelsen lever upp till kravet i 2 § i den nämnda lagen, om att lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen, samt*
 - analysera och redovisa hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas med övrig kommunal, mellankommunal och regional planering.*
- Länsstyrelserna ska redovisa uppdraget senast den 1 juni 2009 till Boverket med kopia till regeringen (Finansdepartementet).”*

Årets bostadsmarknadsanalys följer i stort föregående års modell och stuktur och utgör Länsstyrelsen i Hallands läns redovisning av uppdraget att göra en regional analys av bostadsmarknaden i länet.

Länsstyrelsen vill i detta sammanhang tacka länets kommuner för deras medverkan med de årliga bostadsmarknadsenkäterna och hoppas att denna rapport skall kunna komma till användning i kommunernas egna analyser över de egna lokala bostadsmarknaderna. Förhoppningsvis skall den även kunna bidra till att inspirera kommunerna till ytterligare kommunal samordning samt till att utveckla metoder, analyser och riktlinjer för den kommunala för bostadsförsörjningsplaneringen.

Inom något statistikområde saknas ännu aktuella uppdateringar per den 31 dec 2008 från SCB. I dessa fall har föregående års statistikuppgifter använts även i denna rapport.

Rapporten har utarbetats inom länsstyrelsens Beredskaps- och samhällsbyggnadsenheten med visst stöd från Sociala enheten och Region Halland.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Definitioner sid 5

Läsanvisningar sid 6

1. Sammanfattning och slutsatser

2. Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet

- 2.1 Hur ser läget på bostadsmarknaden ut i olika delar av länet? Sid 10
- 2.2 Hur ser bostadsbeståndet ut i olika delar av länet? Sid 14
- 2.3 Bostadsbyggandet och andra förändringar i utbudet av bostäder. Sid 19
- 2.4 Vad händer med allmännyttan? Sid 27
- 2.5 Hyresrättsbyggandet. Sid 29

3. Vem bor i länet, vem flyttar in och vem flyttar ut?

- 3.1 Hur utvecklas befolkningen – och hushållen? Sid 32
- 3.2 Hur ser flyttmönstren ut? Sid 33

4. Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad?

- 4.1 Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen? Sid 35
- 4.2 Finns det exempel på nedläggning eller etablering av större arbetsplatser som påverkar bostadsmarknaden i området? Sid 37
- 4.3 Behov av förbättringar i förbindelselänkar och kommunikationer. Sids 37

5. Finns det bostäder för alla?

- 5.1 Hur tar vi emot nyanlända invandrare i vårt län? Sid 38
- 5.2 Kommer utbudet av bostäder att svara mot de demografiska förändringarna? Sid 39
- 5.3 Hur får man fram bostäder för hemlösa? Sid 41
- 5.4 Finns det bostäder till den arbetskraft som efterfrågas? Sid 41

6. Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?

- 6.1 Vilka verktyg använder kommunerna i det strategiska arbetet med boendefrågorna? Sid 41
- 6.2 Hur arbetar länsstyrelsen med råd, stöd och underlag till kommunerna? Sid 43

Definitioner, förkortningar och läsanvisningar

I denna rapport används några ord, begrepp och förkortningar som inledningsvis bör förklaras och definieras.

Lägenheter

Med ”lägenheter” avses i denna rapport bostadslägenheter i flerbostadshus, småhus och egnahem. ”Lägenheter” kan alltså inrymmas i flerbostadshus och småhus och kan upplåtas med hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt. Uttrycket ”lägenhet” är i denna rapport följaktligen närmast synonymt med ordet ”bostad” i betydelsen permanentbostad.

Ett egnahem är ett småhus som ägs och bebos av ägaren och är ett exempel på en byggnad med en eller högst två lägenheter.

För att bostäder för studenter, äldre eller funktionshindrade skall räknas som ”lägenheter” i detta sammanhang gäller att bostaden skall ha en viss minsta area och standard samt att självständigt boende skall vara garanterat genom hyresavtal av normalt slag.

Med uttrycket ”vanliga hyreslägenheter” exkluderas i denna rapport hyreslägenheter för särskilt boende för äldre/funktionshindrade samt student-/särskilda ungdomsbostäder.

Bostadsbeståndet

Uppgifterna från SCB om antalet lägenheter, hustyper och upplåtelseformer i bostadsbeståndet för årtal efter 1990 grundas på resultatet av den folk- och bostadsräkning som genomfördes 1990, uppdaterade med efter 1990 årligt rapporterade förändringar av beståndet genom nybyggnation, rivningar osv. Förändringar som SCB inte tagit hänsyn till är permanentning av fritidshus, ändrad användning av permanentbostäder till fritidshus samt rivning av de småhus som ej rapporteras till SCB.

Årtal

När ett årtal anges så avses – om inte annat anges – förhållandena den 31 december det angivna året.

BME

Bostadsmarknadsenkäten, den enkätundersökning som landets samliga kommuner på uppdrag av Boverket - sedan femton år tillbaka - besvarar under februari månad varje år och som redovisar kommunernas bedömning av det aktuella bostadsmarknadsläget.

SCB

Statistiska Centralbyrån, (www.scb.se).

PBL

Plan- och bygglagen (1987:10)

Läsanvisningar

Detta är andra gången som landets länsstyrelser använder en gemensam modell och struktur till ledning för upprättandet av regionala analyser av bostadsmarknaden. Det har inte heller denna gång varit möjligt att i alla avseenden göra de fördjupningar och specialstudier som redovisningsmodellen ger utrymme för, uppmuntrar och förslår.

I Hallands län hanteras regionalekonomiska frågor sedan 2003 av kommunalförbundet "Region Halland". Inom Länsstyrelsen finns därför inte längre någon regional-ekonomisk enhet med särskild utredningskompetens inom områdena näringsliv, tillväxtfrågor, utbildning, forskning, övergripande kommunikationsplanering eller internationalisering.

Denna rapport liksom föregående, får ses som början på ett mer långsiktigt arbete med att sammanställa och analysera den regionala bostadsmarknaden i Hallands län. Rapporten för år 2009 är liksom föregående års rapport huvudsakligen inriktad på de grundläggande aspekterna på bostadsmarknaden och hur den har utvecklats under de senaste tio till trettio åren.

Rapporten innehåller - framför allt under avsnitt 2.2 och 2.3 - en förhållandevis stor andel historiska data över bostads- och befolkningsutvecklingen i länet. Dessa uppgifter har tagits med i syfte ge en bakgrund till dagens bostadsmarknadssituation, men också för att fortsättningsvis ha tillgång till dessa grundläggande uppgifter om bostadsmarknadens utveckling. Den som inte önskar fördjupa sig i den "historiska bakgrunden" till dagens situation kan givetvis hoppas över dessa avsnitt.

Inom något statistikområde saknas ännu uppdaterade uppgifter från SCB. I dessa fall har föregående års uppgifter använts.

Under 2010 avser Länsstyrelsen att fördjupa analysarbetet, särskild med avseende på sambanden mellan bostadsmarknad, arbetsmarknad och pendling. Länsstyrelsen avser då också att fokusera på de krav de demografiska förändringarna kommer att ställa, särskilt med avseende på behovet av bostäder för äldre och ungdomar samt vilka verktyg kommunerna använder i det strategiska arbetet med boendefrågor. Länsstyrelsen målsättning är också att i nästa års rapport närmare utreda och analysera bostadssituationen för nyanlända invandrare.

1. Sammanfattning och slutsatser

Bostadsmarknadsläget i länet

Hallands län har ett strategiskt läge mellan Göteborgsregionen och Öresundsregionen och erbjuder med sin ”närhet”, sina lagom stora kustkommuner, det varierade landskapet och kustområdets attraktivitet mycket goda förutsättningar för tillväxt samt attraktiva och goda boendemiljöer. Under de senaste årtiondena har Halland gått från att vara ett av Sveriges minsta län, sett ur befolkningssynpunkt, till att vara det sjunde största.

Baksidan av denna positiva utveckling är att bostadsbyggandet under 2000-talet inte förmått möta tillväxten och den ökade efterfrågan på bostäder. Från en i stort sett rådande balanssituation i slutet av 1990-talet är det 2009 brist på bostäder i samtliga kommuner utom i Falkenberg och Hylte. Det finns i princip inte några tomma lägenheter lediga för uthyrning i länet.

I Kungsbacka och Varberg är det brist på bostäder för i princip alla boendekategorier, dvs för ensamstående, ungdomar, studenter, barnfamiljer, stora barnfamiljer, ensamstående med barn, nyinflyttad arbetskraft, medelålders och äldre som önskar en mindre bostad, hushåll med krav på god tillgänglighet, hushåll med krav på attraktivt läge, flyktingar som fått uppehållstillstånd och skall bosätta sig permanent i kommunen samt för ekonomiskt svaga hushåll.

Samtliga kommuner redovisar brist på hyreslägenheter, särskilt mindre lägenheter. Kungsbacka och Varberg redovisar brist för i princip alla boendekategorier. Särskilt svårt att finna bostad har de grupper, bl.a. ungdomar, ensamstående med barn och nyanlända invandrare, som saknar ekonomiska förutsättningar att genom köp förvärva en bostad.

Samtliga kommuner förutom Hylte anger att det med hänsyn till efterfrågan behöver byggas fler bostäder under 2009 och 2010 än vad som planeras i respektive kommun.

Kungsbacka kommun bedömer att bostadsbristen kommer att öka under 2009 och 2010. Övriga kommuner räknar inte med några påtagliga förändringar av bostadsmarknadsläget under motsvarande tidsperiod.

Det största problemet på bostadsmarknaden i Hallands län är alltså bristen på bostäder och då särskilt på hyresbostäder, vilket bedöms medföra ökade hinder för utvecklingen och rörligheten på arbetsmarknaden.

Bostadsbyggandet i länet har under 2007 och 2008 legat på ca 1500 färdigställda lägenheter per år. Av dessa har ca 30 % utgjorts av vanliga hyreslägenheter.

Bostadsbyggandet förväntas gå ner kraftigt under 2009 och 2010, andelen vanliga hyreslägenheter beräknas sjunka till en nivå motsvarande ca 20 % av den totala bostadsproduktionen. Under 2008 påbörjades endast ca 900 lägenheter bl a som en följd av den allmänna nedgången i samhällsekonomin.

Nedgången har fortsatt under 2009. Enligt SCB:s statistik över påbörjandet 1:a kvartalet 2009, minskade antalet påbörjade lägenheter i jämförelse med 1:a kvartalet 2008 med ca 60 % till endast 101. Av dessa var 77 småhus och 24 lägenheter i flerbostadshus. Den procentuelle nedgången för Hallands län är större än den genomsnittliga för riket (42%).

Utöver finansieringssvårigheter är det största hindret för ett ökat bostadsbyggande de höga produktionskostnaderna vilket för hyreslägenheter med nyligen slopade statliga stödsystem förutsätter nybyggnadshyror på nivåer som flertalet inte kan efterfråga. Andra hinder för bostadsbyggandet är brist på planlagd mark, långa planprocesser samt överklagade detaljplaner.

De från den 1 januari 2007 slopade stöden till hyresrättsbyggande innebär för nya projekt - vid i övrigt oförändrade förhållanden - en höjning av erforderlig hyresnivå med ca 23 % för en tre rumslägenhet på 70 m². Dessa förändrade förhållanden medför att intresset för att börja bygga nya hyreslägenheter har mattats väsentligt efter 2006. Bostadsföretagen har problem att få nya hyreshusprojekt att gå ihop ekonomiskt och det råder stor osäkerhet rörande möjligheterna att starta planerade projekt samt att projektera fram nya.

Behovet av ett skatte-/stödsystem som bidrar till neutralitet mellan förekommande upplåtelsereformer bedöms vara nödvändigt för att ett hyresrättsbyggande som svarar mot efterfrågan i länet/riket skall kunna genomföras.

Bostadsbeståndet i länet

Halland är ett län med en hög andel lägenheter i småhus - 62 %, motsvarande andel för riket är 45 %. Andelen lägenheter i länet som upplåts med hyresrätt är 41 %, med bostadsrätt 8 % och med äganderätt 51 %.

Det finns allmännyttiga bostadsföretag i länets samtliga sex kommuner. Deras genomsnittliga andel av antalet lägenheter utslaget på hela lägenhetsbeståndet i länet är ca 15 %. Andelen hyreslägenheter i länet som ägs av de allmännyttiga företagen är ca 42 %.

Försäljning av allmännyttiga hyreslägenheter har hittills förekommit i endast liten omfattning och då i princip med bibehållande av hyresrättsupplåtelse. Intresset från hyresgäster i allmännyttiga bostäder att förvärva fastighet för ombildning till bostadsrätt är närmast obefintligt i länet. En sådan framställan har dock prövats i Kungsbacka och denna förfrågan avslogs av kommunen i början av 2008. På den privata hyresrättsidan förekommer en viss ombildning till bostadsrätt.

En positiv trend bland de allmännyttiga bostadsföretagen är det ökande byggandet av s.k. passivhus, dvs särskilt energieffektiva bostadshus, i princip utan omfattande uppvärmningssystem. Ett framgångsrikt projekt har genomförts i Frillesås i Kungsbacka kommun. I Falkenberg har två åttavåningshus uppförts och f n pågår uppförandet av ytterligare två åttavånings passivhus och i Halmstad och Varberg planerar de allmännyttiga bostadsföretaget också för ett sådant byggande.

Enligt SCB:s senaste statistik är Halland det län där det totala bostadsbeståndet ökat mest sedan 1990 – plus 20,3%. Motsvarande siffra för riket är plus 11,3%.

Befolkningsutveckling och flyttmönster i länet

Under de senaste årtiondena har Halland gått från att vara ett av Sveriges minsta län, sett ur befolkningsynpunkt, till att vara det sjunde största. Befolkningsstillväxten är starkt koncentrerad till länets kust- och centralortsområden medan stora delar av inlandet och landsbygden har en svagare utveckling.

Mellan 1950 och 2008 har Hallands folkmängd ökat med 80 %, motsvarande siffra för hela riket är 31 %. Mellan 1975 och 2008 har länets folkmängd ökat med 34 %, motsvarande siffra för hela riket är 13 %.

Ett tydligt flyttmönster är att barnfamiljer flyttar till Kungsbacka men även till Varberg. Halmstad som högskoleort uppvisar föga förvånande en stor inflyttning för åldersgruppen 20–24 år och en stor utflyttning för åldersgruppen 25–29 år.

Samband arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad

Arbetspendlingen är stor och omfattande för samtliga kommuner i länet. Inpendlingen från annan kommun omfattar totalt 8 % av befolkningen över 16 år. Utpendlingen till annan kommun omfattar 14 % av befolkningen över 16 år. De attraktiva boendemiljöerna i länet är en del av förklaringen till den omfattande pendlingen. Behovet av förbättrade möjligheter till pendling med kollektiva transportmedel är stort.

Bostäder för alla

Bristen på bostäder är ett problem för alla människor oavsett bakgrund, men särskilt svårt är det för människor utan valmöjligheter. Flyktingar är en grupp som drabbas hårt eftersom denna grupp nästan uteslutande är hänvisade till bostäder som upplåts med hyresrätt.

Bristen på s.k. särskilt boende för äldre resp. funktionshindrade varierar mellan länets kommuner. Laholm bedömer behovet vara täckt medan övriga kommuner räknar med att täcka behovet genom pågående och planerade utbyggnader under de närmaste två åren.

I flera av länets kommuner har sedan 2008 förebyggande arbete och särskilda satsningar gjorts för att undvika att särskilt barnfamiljer riskerar att vråkas från sina hyreslägenheter. Kommunal förhyrning av lägenheter för andrahandsuthyrning till personer som annars riskerar att bli hemlösa förekommer i länets samtliga kommuner.

Fem av länets sex kommuner har anställda s.k. personliga ombud till personer med psykiska funktionshinder. Dessa ombud har kunnat hjälpa till med olika frågor som sammanhänger med eget boende.

Kommunal boendeplanering

Fem av länets sex kommuner har av kommunfullmäktige antagna aktuella, utvecklade och väl genomarbetade program, underlag och riktlinjer för bostadsförsörjningen. Kommunal bostadsförmedling finns endast i Kungsbacka kommun.

2. Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet

2.1 Hur ser läget på bostadsmarknaden ut i olika delar av länet?

Bostadsmarknadsläget i Halland 1999 - 2009

Under de senaste årtiondena har Halland gått från att vara ett av Sveriges minsta län, sett ur befolkningssynpunkt, till att vara det sjunde största. Befolkningsökningen skapar en positiv känsla av förändring, tillväxt och framtidstro. Inflyttning och inflöde av idéer bidrar till dynamik och nytänkande inom alla samhällssektorer. Halland har många naturligt goda förutsättningar. Det varierade landskapet och kustområdets attraktionskraft är en viktig tillgång. Likaså utgör det geografiska läget mellan Göteborgsregionen och Öresundsregionen en gynnsam faktor. Näringslivet är varierat och kännetecknas av många små företag.

Baksidan av denna generellt mycket positiva utveckling för Hallands län är att bostadsbyggandet under den senaste fem - tioårsperioden inte hunnit med och kunnat möta den starkt ökade efterfrågan, vilket också medfört att Hallands län har de näst högsta överlåtelsepriserna på småhus i landet enligt senaste mäklarstatistik.

I den bostadsmarknadsenkät som genomförs varje år efterfrågas bl.a. hur respektive kommun i länet bedömer läget på bostadsmarknaden. Det är en fråga om en övergripande bedömning av bostadsmarknadsläget i den aktuella kommunen.

I de tre sammanställningarna nedan redovisas hur kommunerna i länet bedömt läget för åren 1999 till 2009. ”Brist på bostäder” (röd markering) råder om det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet. ”Överskott på bostäder” (grön markering) innebär att det ständigt finns fler lediga bostäder/bostäder till salu än vad som efterfrågas. Det första schemat redovisar läget totalt sett för kommunen som helhet. Det andra schemat redovisar läget med avseende på centralorten och det tredje schemat läget för övriga kommundelar.

Bostadsmarknadsläget totalt sett

Bostadsmarknadsläget i kommunerna 1999-2009

Kommun	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Kungsbacka	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red
Varberg	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow
Falkenberg	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Red	Red	Red	Red	Yellow
Halmstad	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow
Hylte	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Yellow	Yellow
Laholm	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Red

Överskott på bostäder
 Balans på bost.markn.
 Brist på bostäder

Källa: BME 1999-2009

Kommentar:

En granskning av bostadsmarknadslägets förändringar under de senaste elva åren visar att dagens bristsituation framför allt har utvecklats under de senaste fem-sex åren. Sammanställningen visar att endast en av länets kommuner (Kungsbacka kommun) redovisade brist totalt sett redan år 1999. Elva år senare är det brist på bostäder i samtliga kommuner förutom i Falkenberg och Hylte.

Bostadsmarknadsläget på centralorten

Bostadsmarknadsläget i centralorterna/innerstäderna 1999-2009

Kommun	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Kungsbacka	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red
Varberg	Yellow	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red
Falkenberg	Yellow	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Yellow
Halmstad	Red	Red	Red	Yellow	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red
Hylte	Green	Green	Yellow	Yellow	Green	Green	Green	Green	Yellow	Yellow	Red
Laholm	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red

Överskott på bostäder
 Balans på bost.markn.
 Brist på bostäder

Källa: BME 1999-2009

Kommentar:

I kommunernas centralorter har det sedan 2003 rått brist på bostäder i samtliga kommuner förutom i Hylte under åren 2007-2008 och i Falkenberg fr o m 2009.

Bostadsmarknadsläget i övriga kommundelar

Bostadsmarknadsläget i övriga kommundelar 1999-2009

Kommun	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Kungsbacka	Yellow	Yellow	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red
Varberg	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow
Falkenberg	Green	Yellow	Green	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow
Halmstad	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Red	Red	Red	Red	Red	Red	Red
Hylte	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Yellow	Green	Green	Yellow	Yellow
Laholm	Green	Green	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow

Överskott på bostäder
 Balans på bost.markn.
 Brist på bostäder

Källa: BME 1999-2009

Kommentar:

Bostadsmarknadsläget i ”övriga kommundelar” har förändrats från en situation år 2000 som präglades av balans resp. överskott, till ett läge år 2009 med brist i två och balans i övriga kommuner.

Dagens bristsituation

Efterfrågan på lägenheter är alltså fortsatt hög i länets alla kustkommuner, framför allt i centralorterna och utmed kusten. Endast i Falkenberg och Hylte kommuner råder totalt sett balans på bostadsmarknaden år 2009.

Samtliga kommuner i länet redovisar brist på hyreslägenheter, framför allt mindre sådana.

I Kungsbacka och Varberg är det brist på bostäder för i princip alla boendekategorier, dvs för ensamstående, ungdomar, studenter, barnfamiljer, stora barnfamiljer, ensamstående med barn, nyinflyttad arbetskraft, medelålders och äldre som önskar en mindre bostad, hushåll med krav på god tillgänglighet, hushåll med krav på attraktivt läge, flyktingar som fått uppehållstillstånd och skall bosätta sig permanent i kommunen samt för ekonomiskt svaga hushåll. Kungsbacka kommun bedömer i BME 2009 att bostadsbristen kommer att öka under 2009 och 2010. Övriga kom-

muner räknar inte med några påtagliga förändringar av bostadsmarknadsläget under motsvarande tidsperiod.

Samtliga kommuner förutom Hylte anger att det med hänsyn till efterfrågan behöver byggas fler bostäder under 2009 och 2010 än vad som planeras i respektive kommun.

Efterfrågan på nya bostäder är störst utmed kusten (väster om europaväg E6). Det är också i dessa områden som merparten av den planerade bebyggelsen redovisas i de kommunala översiktsplanerna. Av översiktsplanen för Kungälv kommun framgår att kommunen nödgas ”hålla igen” bostadsbyggandet närmast kusten väster om motorvägen medan man har en generösare inställning till ny bostadsbebyggelse – såväl enskilt som i grupp – i centralorten och öster om motorvägen.

Några viktiga orsaker till den rådande bostadsmarknaden redovisas nedan samt under avsnitt 2.5.

Aktuella hinder för bostadsbyggandet

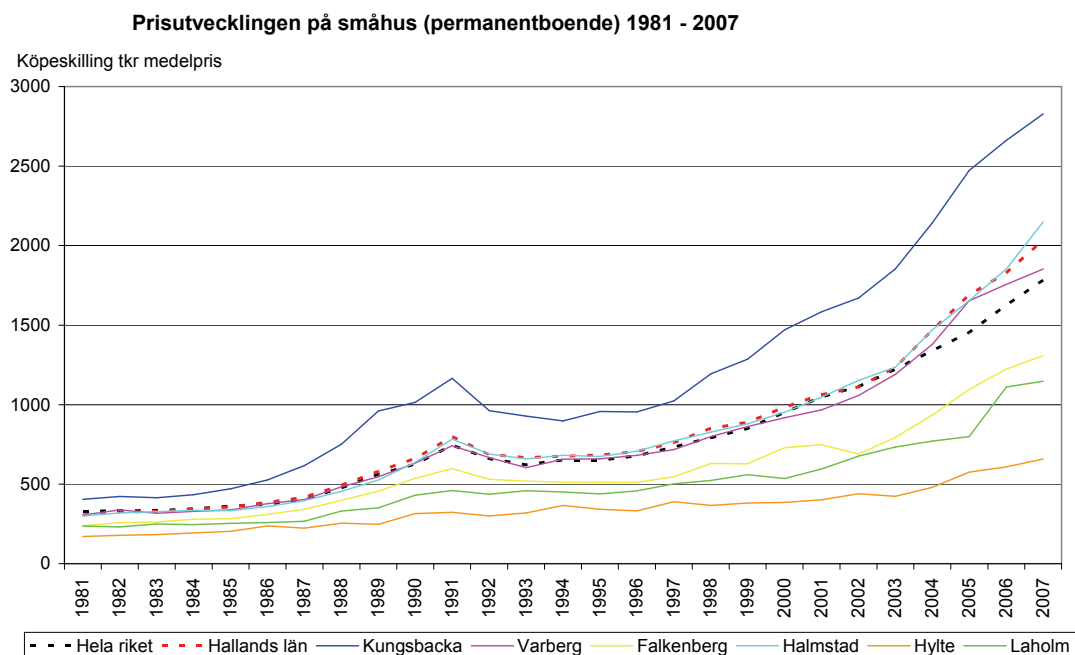
I BME 2009 uppger samtliga kommuner att det framför allt är finansieringssvårigheter och ”hög produktionskostnader” som begränsar bostadsbyggandet. Flera kommuner uppger även att slopade subventioner till hyresrätter, osäkerhet om eventuella framtida subventioner, brist på planlagd mark i attraktiva lägen, överklagade detaljplaner samt långa och komplicerade planprocesser utgör hinder för bostadsbyggandet.

En alltför kraftig tillväxt och folkökning medför även krav på snabb utbyggnad av kommunal service av olika slag. För Kungälv och Varbergs kommuner som för närvarande ökar med mer än 1 % årligen innebär detta problem inom vissa sektorer av samhällsbyggandet. Ett kraftigt ökat bostadsbyggande i syfte att lösa bristen på efterfrågade bostäder bedöms i dessa kommuner medföra en än högre befolkningsökning, vilket i sin tur medför ökade krav på utbyggnad av kommunal service. Det stora inflyttningstrycket från framför allt Göteborgsregionen och den kraftiga befolkningsökningen innebär för kommunerna - i framför allt den norra delen av länet - att bristen på bostäder i praktiken fungerar som begränsande faktor för dessa kommuners tillväxt. ”Trycket” från Göteborgsregionen som tidigare i princip endast berörde Kungälv kommun, har - bl.a. som en följd av förbättrade pendlingsmöjligheter - utökats söderut och gäller nu i högsta grad även Varbergs kommun och får nu även anses ha nått Falkenbergs tätort. En motsvarande situation med ökat inflyttningstryck från Öresundsregionen och ökat pendlande kan förväntas när tunneln under Hallandsåsen blir klar och pendlingsmöjligheterna med snabbtåg söderut kan bli verklighet.

Prisutvecklingen på småhus

Bristen på bostäder ger sig även till känna genom kraftigt ökade priser vid överlåtelser av egna hem och bostadsrätter. Även om köpeskillningarna i diagrammet nedan är i löpande priser visar det på den kraftiga prisökningen under framför allt de fem senaste åren. I diagrammet redovisas prisutvecklingen på småhus för permanentbostäder (villor, rad- och kedjehus) 1981 – 2007, medelpris i tusental kr.

Diagram: Prisutvecklingen på småhus, permanentboende 1981 - 2007



Källa: SCB

Kommentar:

Prisutvecklingen på småhus har varit högst i Kungsbacka. Även Laholm, Halmstad, Varberg och Falkenberg uppvisar under de senaste åren en kraftig ökning. Av statistiken kan man utläsa att genomsnittspriset för ett småhus i Kungsbacka var drygt fyra gånger högre än i Hylte kommun.

Uthyrningsläget

Vid årsskiftet fanns det ca 20 000 "vanliga hyreslägenheter" i de kommunägda bostadsföretagen. Av dessa var endast ca 20 stycken i Hylte kommun lediga för uthyrning. Antalet lediga lägenheter i allmännyttan i länet är alltså ca 0,1 % av hela deras samlade bostadsbestånd. Härutöver finns ett fåtal lediga lägenheter hos privata fastighetsägare. Det finns alltså i princip inte några lediga hyreslägenheter i länet. För att bl.a. tillgodose behovet av rörlighet på arbetsmarknaden borde antalet lediga hyreslägenheter vara väsentligt större, cirka 1,0 % av beståndet, jämnt fördelade mellan olika områden inom kommunerna.

Effekter för arbetsmarknaden

Bristen på bostäder medför negativa effekter för arbetsmarknaden. Möjligheten att tacka ja till ett arbete på annan ort kan försvåras eller i värsta fall förhindras av att man inte kan få tag i en bostad där. För de som har goda ekonomiska möjligheter och/eller redan är inne på bostadsmarknaden och har något att byta med, så är utgångsläget i en sådan situation givetvis bättre. För de som inte har detta utgångsläge är möjligheten att finna en ny egen bostad väsentligt mycket sämre.

Den rådande bristen på bostäder samt de höga priserna för byggklara tomter och de höga byggkostnaderna samverkar till att driva upp priserna på begagnade egna hem

och bostadsrätter.

För de som saknar möjligheter att följa med i prisutvecklingen och köpa ett småhus eller en bostadsrätt eller som av andra skäl inte vill äga och ansvara för sin bostad och därför är hänvisade till beståndet av hyreslägenheter är den rådande bristsituation ett påtagligt problem. Möjligheterna för bostadssökande som saknar ”startkapital” för att ta sig in på bostadsmarkanden är särskilt svår. Möjligheterna att flytta till någon av länets kustkommuner för att där börja ett nytt arbete försvåras av bristen på bostäder och då särskilt av bristen på hyreslägenheter.

2.2 Hur ser bostadsbeståndet ut i olika delar av länet?

Antalet lägenheter i förhållande till folkmängd 1975 – 2008, ”historiskt” perspektiv
I nedanstående tabeller (nr 1 – 7) redovisas hur folkmängden i Hallands län och i länets kommuner har förändrats sedan 1975. I tabellerna redovisas folkmängd, antalet lägenheter och utifrån dessa uppgifter har det genomsnittliga antalet personer per lägenhet beräknats.

Hela länet

Tabell 1. Folkmängd, bostadsbestånd och boendetetätet i Hallands län 1975-2008

År	Folkmängd	Lägenheter	Personer per lägenhet
1975	219 780	86 077	2,55
1980	230 924	92 797	2,49
1985	240 063	101 160	2,37
1990	254 725	109 668	2,32
1995	269 338	119 210	2,26
2000	275 004	123 999	2,22
2005	285 969	127 420	2,24
2008	293 572	131 970	2,22

Källa: SCB

Kommentar:

Vid utgången av år 2008 uppgick folkmängden i länet till 293 572 personer. Vid samma tillfälle uppgick det totala antalet lägenheter i länet till 131970. Detta innebär att det för närvarande bor i genomsnitt 2,22 personer per lägenhet i Hallands län. Folkmängden i Hallands län har under tiden 1975-2008 ökat med drygt 33 %. Under motsvarande tid har antalet lägenheter i länet ökat med drygt 53 %. Antalet boende per lägenhet har under samma tidsperiod minskat från 2,55 till 2,22 år 2008.

Kungsbacka kommun

Tabell 2. Folkmängd, bostadsbestånd och boendetetätet i Kungsbacka kommun 1975-2008

År	Folkmängd	Lägenheter	Personer per lägenhet
1975	38 353	13 074	2,93
1980	43 536	15 309	2,84
1985	48 760	17 834	2,73
1990	54 220	20 581	2,63
1995	60 915	23 547	2,59
2000	65 113	24 987	2,61
2005	69 817	26 592	2,63
2008	72 676	27 880	2,61

Källa: SCB

Kommentar:

Kungsbacka kommun uppvisar den ojämförligt största befolkningstillväxten i länet. Sedan 1975 har folkmängden ökat med 89 % och antalet lägenheter med 113 %.

Detta är exceptionellt höga tillväxtsiffror. Under de fem senaste åren har folkmängden ökat med i genomsnitt ca 1,5 % årligen. Kungsbacka är den kommun i länet som har flest boende per lägenhet. Detta återspeglar kommunens procentuellt sett höga andel småhus samt att kommunen under lång tid har varit särskilt attraktiv för barnfamiljer. Antalet boende per lägenhet har under samma tidsperiod minskat från 2,93 till 2,59 år 1995, för att därefter öka marginellt.

Varbergs kommun

Tabell 3. Folkmängd, bostadsbestånd och boendetäthet i Varbergs kommun 1975-2008

År	Folkmängd	Lägenheter	Personer per lägenhet
1975	43 051	16 843	2,56
1980	44 164	17 767	2,49
1985	46 253	19 889	2,33
1990	49 018	21 423	2,29
1995	51 902	23 547	2,20
2000	52 648	24 016	2,19
2005	54 817	24 561	2,23
2008	56 673	25 784	2,20

Källa: SCB

Kommentar:

Varbergs kommun har nämnda tidsperiod ökat sin befolkning med 32 % och antalet lägenheter med 53 %. Under de fem senaste åren har folkmängden ökat med i genomsnitt ca 1,0 % årligen. Antalet boende per lägenhet har under samma tidsperiod minskat från 2,56 till 2,19 år 2000, för att därefter öka marginellt.

Falkenbergs kommun

Tabell 4. Folkmängd, bostadsbestånd och boendetäthet i Falkenbergs kommun 1975-2008

År	Folkmängd	Lägenheter	Personer per lägenhet
1975	33 102	12 772	2,59
1980	34 912	13 507	2,58
1985	35 596	14 695	2,42
1990	37 622	16 277	2,31
1995	38 950	17 431	2,23
2000	38 817	17 775	2,18
2005	39 605	17 992	2,20
2008	40 451	18 434	2,19

Källa: SCB

Kommentar:

I Falkenbergs kommun har befolkningen ökat med 22 % och antalet lägenheter med 44 % sedan 1975. Antalet boende per lägenhet har under samma tidsperiod minskat från 2,59 till 2,18 år 2000, för att därefter öka marginellt.

Under åren 1998 till 2001 upplevde kommunen en stagnation och minskning av folkmängden med nästan 400 personer. En aktiv och lyckosam näringspolitik och ett flertal nya verksamheter i kommunen – i synnerhet i anslutning till motorvägen utanför centralorten – har tillsammans med en attraktiv boendemiljö och förbättrade pendlingsmöjligheter inneburit att befolkningstillväxten åter har skjutit fart.

Sedan 2003 har folkmängden ökat med i genomsnitt ca 250 personer per år vilket motsvarar en befolkningstillväxt om ca 0,7 %.

Halmstads kommun

Tabell 5. Folkmängd, bostadsbestånd och boendetäthet i Halmstads kommun 1975-2008

År	Folkmängd	Lägenheter	Personer per lägenhet
1975	74 292	31 436	2,36
1980	76 042	33 634	2,26
1985	77 151	35 552	2,17
1990	80 061	37 192	2,15
1995	83 488	39 552	2,11
2000	85 200	41 906	2,03
2005	88 224	42 799	2,06
2008	90 241	44 101	2,05

Källa: SCB

Kommentar:

Halmstads kommun har under nämnda period haft en befolkningsökning på 21 % och en ökning av antalet lägenheter med 40 %. Antalet boende per lägenhet har under samma tidsperiod minskat från 2,36 till 2,03 år 2000, för att därefter öka marginellt. Under denna tidsperiod har Högskolan vuxit från en liten universitetsfilial till en medelstor högskola inrymd i nya moderna lokaler med ca 10 000 studenter och ca 550 anställda.

Hylte kommun

Tabell 6. Folkmängd, bostadsbestånd och boendetäthet i Hylte kommun 1975-2008

År	Folkmängd	Lägenheter	Personer per lägenhet
1975	11 152	4 358	2,56
1980	11 211	4 390	2,55
1985	10 841	4 519	2,40
1990	11 143	4 821	2,31
1995	10 963	5 117	2,14
2000	10 479	5 085	2,06
2005	10 368	5 129	2,02
2008	10 273	5 148	2,00

Källa: SCB

Kommentar:

Befolkningsutvecklingen i länets minsta kommun och länets enda inlandskommun har sammantaget sedan 1975 varit negativ. Folkmängden har minskat med 8 %. Antalet lägenheter har under samma tid ökat med 18 %. I kommunen bor det i genomsnitt 2,00 personer per lägenhet, vilket är den lägsta siffran i länet. Även om kommunens näringsliv har utvecklats så väljer en del av de som får arbete i kommunen att bosätta sig eller bo kvar i angränsande kommuner. Centralorten domineras av pappersbruket Stora Enso med närmare 900 anställda. Hylte är en del av den s.k. entreprenörsregionen - ett nätverk mellan tio kommuner med stark entreprenörsanda ("Gnosjöandan") - som i Hylte är särskilt utvecklad i den sydöstra delen av kommunen kring tätorten Södra Unnaryd.

Laholms kommun

Tabell 7. Folkmängd, bostadsbestånd och boendetäthet i Laholms kommun 1975-2008

År	Folkmängd	Lägenheter	Personer per lägenhet
1975	19 830	7 593	2,61
1980	21 059	8 190	2,57
1985	21 462	8 680	2,47
1990	22 661	9 374	2,42
1995	23 120	10 016	2,31
2000	22 747	10 230	2,22
2005	23 037	10 347	2,23
2008	23 258	10 628	2,19

Källa: SCB

Kommentar:

Tabellen visar att befolkningen ökat med 17 % sedan 1975 samtidigt som antalet lägenheter har ökat med 40 %. Under andra halvan av 1990-talet minskade befolkningen något under fyra år, men sedan 2003 ligger befolkningstillväxten på i genomsnitt ca 100 personer per år. Antalet boende per lägenhet har under perioden minskat från 2,61 till 2,19 år 2008.

Antalet lägenheter i småhus resp. flerbostadshus 2007

Med småhus avses en- och tvåbostadshus som är friliggande eller sammanbyggda till rad- eller kedjehus. Övriga bostadshus – i princip hus med minst tre lägenheter – är flerbostadshus.

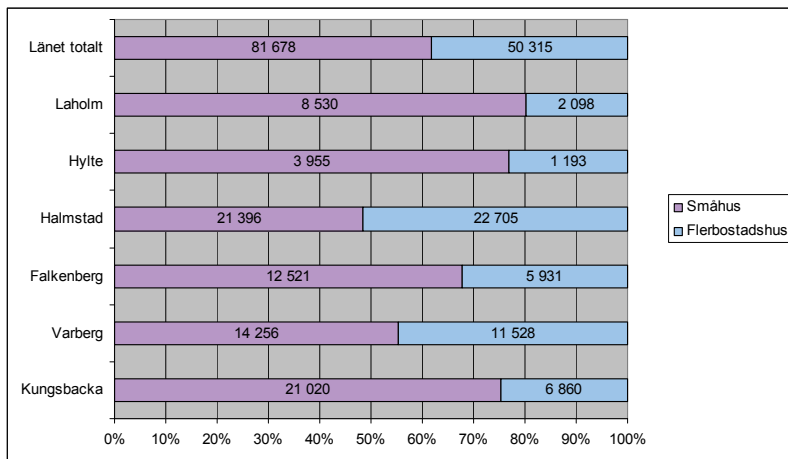
I nedanstående tabell redovisas antalet lägenheter i hustyperna småhus resp. flerbostadshus i länet 2007 samt den procentuella fördelningen.

Tabell 8. Antal och andel lägenheter i småhus resp flerbostadshus 2008

	Småhus	Flerbostadshus
Kungsbacka	21 020	6 860
Varberg	14 256	11 528
Falkenberg	12 521	5 931
Halmstad	21 396	22 705
Hylte	3 955	1 193
Laholm	8 530	2 098
Länet totalt	81 678	50 315

Källa: SCB

i småhus.



Kommentar:

Högst andel lägenheter i småhus finns i Laholms kommun, tätt följt av Kungsbacka. Endast i Halmstad finns det fler lägenheter i flerbostadshus än

Andelen lägenheter i småhus resp. flerbostadshus i hela riket uppgår till 45 % resp. 55 %. Samtliga kommuner i Hallands län har alltså en större andel småhus än vad som är genomsnitt för hela riket.

Antalet lägenheter som upplåts med hyresrätt, bostadsrätt resp. äganderätt 2005.
Lägenheter i småhus resp. flerbostadshus kan upplåtas med olika upplåtelseformer: äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt.

Av alla lägenheter i småhus i länet upplåts 81 % med äganderätt (= egnahem), 16 % med hyresrätt och 3 % med bostadsrätt.

För lägenheter i flerbostadshus är upplåtelse med hyresrätt den helt dominerande upplåtelseformen med 82 %. Upplåtelse med bostadsrätt svarar för 16 % och äganderätt för 2 %, (vanligen mindre flerbostadshus där ägaren själv bor i en av husets lägenheter).

I nedanstående tabell redovisas fördelningen i upplåtelseform för hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt oavsett hustyp i länets kommuner 2005.

Tabell 9. Upplåtelseformer, andel av lägenhetsbeståndet 2005

	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt
Kungsbacka	30%	6%	64%
Varberg	45%	8%	47%
Falkenberg	34%	12%	54%
Halmstad	50%	9%	41%
Hylte	37%	4%	59%
Laholm	30%	2%	68%
Länet	41%	8%	51%

Källa: SCB

Kommentar:

Skillnaderna i upplåtelseform varierar förhållandevis mycket mellan kommunerna, särskilt vad avser upplåtelse med bostadsrätt. I detta avseende ”toppar” Falkenbergs kommun med 12 %, medan Laholm - en kommun av liknande storlek, areal och läge - endast har 2 % bostadsrätter. Den stora andelen bostadsrätter i Falkenberg torde delvis ha historiska personpolitiska orsaker.

Högst andel lägenheter med äganderätt finns i Laholms kommun, tätt följd av Kungsbacka. Detta är givetvis en följd av den stora andelen småhus i dessa kommuner.

Högst andel lägenheter med hyresrätt finns i Halmstads kommun med Varberg på ”andra plats”.

2.3 Bostadsbyggandet och andra förändringar i utbudet av bostäder.

Bostadsbyggandet de två senaste åren

Bostadsbyggandet 2007

Tabell 10. Antal färdigställda lägenheter, nybyggnad, 2007

	Alla lägenheter totalt	Småhus, Sm				Flerbostadshus, Fh			
		Hysesrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Sm totalt	Hysesrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Fh totalt
Kungsbacka	402	0	32	292	324	37	41	0	78
Varberg	412	0	0	167	167	245	0	0	245
Falkenberg	186	4	0	75	79	29	78	0	107
Halmstad	353	0	19	90	109	182	62	0	244
Hylte	9	0	0	9	9	0	0	0	0
Laholm	35	0	0	35	35	0	0	0	0
Hela länet	1397	4	51	668	723	493	181	0	674

Källa: SCB

Under år 2007 färdigställdes genom nybyggnad 1397 lägenheter i länet. Av dessa var 723 lägenheter i småhus och 674 lägenheter i flerbostadshus. I fråga om upplåtelseform upplåts 497 lägenheter med hyresrätt, 322 med bostadsrätt och 668 med äganderätt. Antalet små lägenheter som utgör särskilt boende för äldre eller funktionshindrade uppgick till 34 stycken.

Andelen lägenheter som upplåts med hyresrätt var 36 %, egnahemsbyggandet var 48 % och bostadsrätterna var 16 % av det totala antalet lägenheter som färdigställdes.

Bostadsbyggandet 2008

Tabell 11. Antal färdigställda lägenheter, nybyggnad 2008

	Alla lägenheter totalt	Småhus, Sm				Flerbostadshus, Fh			
		Hysesrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Sm totalt	Hysesrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Sm totalt
Kungsbacka	394	0	27	221	248	107	39	0	146
Varberg	427	2	0	179	181	192	54	0	246
Falkenberg	144	0	11	70	81	63	0	0	63
Halmstad	517	0	0	138	138	234	145	0	379
Hylte	6	0	0	6	6	0	0	0	0
Laholm	138	26	0	83	109	29	0	0	29
Hela Länet	1 626	28	38	697	763	625	238	0	863

Källa: SCB

Under år 2008 färdigställdes genom nybyggnad 1626 nya lägenheter i länet. Av dessa var 763 lägenheter i småhus och 863 i flerbostadshus. I fråga om upplåtelseform upplåts 651 lägenheter med hyresrätt, 276 med bostadsrätt och 699 med äganderätt.

Lägenheter som upplåts med hyresrätt svarade för 40 %, egnahemsbyggandet för 43 % och bostadsrätterna för 17 % av det totala antalet lägenheter som färdigställdes 2008. I jämförelse med 2007 ökade andelen färdigställda hyresrätter något, egnahemsandelen minskade och andelen bostadsrätter var i stort oförändrad.

Förväntat bostadsbyggande 2009-2010 enligt kommunernas svar i BME 2009

Antalet påbörjande lägenheter i länet under de fem senaste åren (2004 – 2008) har varierat mellan 1 903 och 882 och har i genomsnitt uppgått till 1 435 lägenheter per år. Av dessa har i genomsnitt 450 st per år, d v s cirka en tredjedel utgjorts av vanliga hyreslägenheter.

I BME 2009 redovisar kommunerna för 2009 och 2010 ett förväntat påbörjande av 1 068 resp 1 420 nya lägenheter. Av kommunernas förväntade påbörjande för 2009 kan antalet hyreslägenheter beräknas till ca 300, antalet bostadsrättslägenheter till ca 300 och antalet egnahem till ca 468.

Av de 300 hyreslägenheterna utgörs ca 100 av särskilda bostäder för äldre, funktionshindrade och ungdomar. Tillskottet av nya ”vanliga hyreslägenheter” beräknas till ca 200 eller ca 19 % av beräknade påbörjandet.

Länsstyrelsens bedömning av förväntat bostadsbyggande 2009-2010

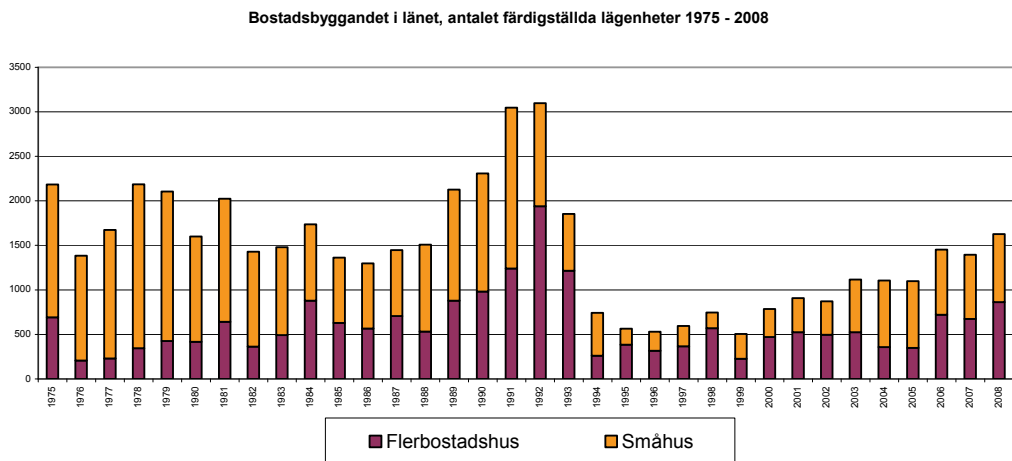
Länsstyrelsen bedömer, som en följd av den kraftiga nedgången i samhällekonomin och därmed sammanhängande finansieringssvårigheter, att ett påbörjande i storleksordningen högst 800 lägenheter under 2009 som mera realistiskt, d v s ännu något lägre än under 2008 då 882 lägenheter påbörjades. Av dessa bedöms mindre än 200 utgöras av ”vanliga hyreslägenheter”. I jämförelse med vad som färdigställdes under 2008 är detta nästan en halvering av hyresrättbyggandet, vilket bedöms få negativa effekter för möjligheterna att rekrytera arbetskraft till och inom länet, särskilt vad avser de grupper som saknar ekonomiska möjligheter att låta uppföra eller köpa ett egnahem eller förvärva en bostadsrättslägenhet.

För år 2010 bedömer Länsstyrelsen att ett påbörjande av ca 800-1000 nya lägenheter som möjligt, med hänsyn till att statliga kreditgarantier till bostadsbyggandet utlovats.

Historisk tillbakablick över bostadsbyggandet i hela länet 1975 - 2008

Nedanstående diagram visar hur bostadsbyggandet i länet har varierat sedan 1975. Staplarna visar antalet färdigställda lägenheter per år. Den blå delen av stapeln visar antalet lägenheter i flerbostadshus och den röda antalet lägenheter i småhus.

Diagram: Bostadsbyggandet i länet, antal färdigställda lägenheter 1975 - 2008



Källa: SCB

Kommentar:

Av diagrammet framgår hur miljonprogrammet avslutades (1975) med en relativt hög andel lägenheter i flerbostadshus, men hur sedan småhusbyggandet kom att dominera under senare delen av 1970-talet och då kom att utgöra ca 80-85 % av bostadsbyggandet. Med vissa mindre fluktuationer ökade bostadsbyggandet under hela 1980-talet och kulminerade ”toppåret” 1992 med 3097 färdigställda lägenheter. Småhus som byggs för upplåtelse med hyresrätt blev allt vanligare under denna period och ett stort antal småhus för upplåtelse med hyresrätt uppfördes på många mindre tätorter i länets kommuner.

I samband med ränte- och fastighetskrisen 1992 gick luften helt ur bostadsbyggandet och tre år senare färdigställs mindre än en femtedel så många lägenheter. Med tanke på hur många branscher, yrkesgrupper och delar av samhällsekonomin som direkt och indirekt är beroende av bostadsbyggandet (planerare, arkitekter, konsulter, byggföretag, underentreprenörer inom el, VVS, ventilation, målning, hiss, mark, trädgård, transporter m.m. och ytterst också ”Ludvig Svenssons gardinfabrik i Kinna”), så inser man vilka effekter sådana stora svängningar i byggandet får på samhällsekonomin och sysselsättningen.

Under åren 1995 till 1999 färdigställs det endast ca 550 lägenheter per år. År 1998 går det upp till 745 lägenheter per år av att det då färdigställs ca 240 studentlägenheter i Halmstad. Från år 2000 har bostadsbyggandet i princip ökat år från år, från cirka 800 lägenheter per år till drygt 1 600 färdigställda lägenheter år 2008. De närmaste åren kommer antalet färdigställda lägenheter att gå ner kraftigt på grund av ett mycket lägre påbörjande, särskilt under 2008 – 2010, till följd av den allmänna nedgången i samhällsekonomin.

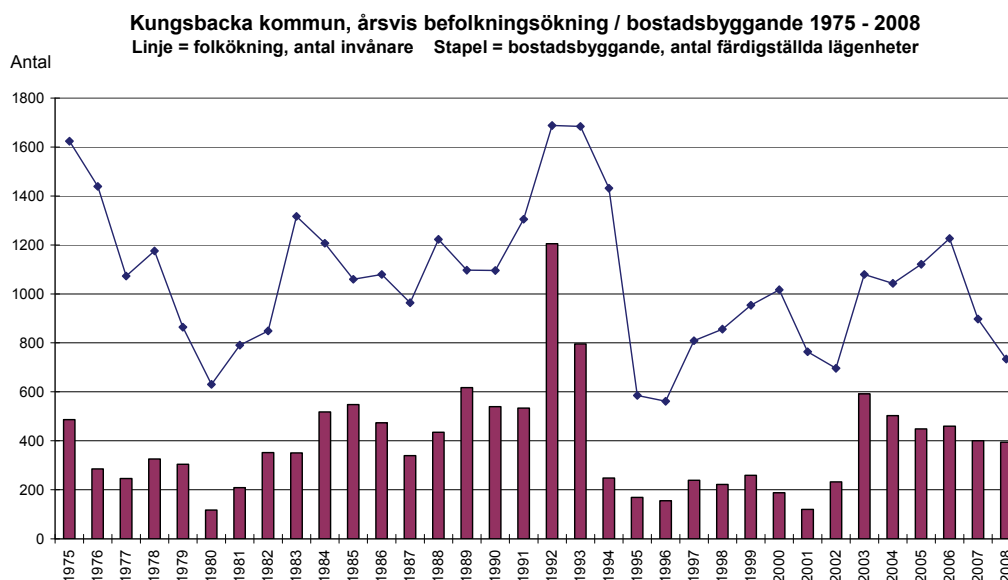
Bostadsbyggandet och befolkningsutvecklingen i länets kommuner 1975 – 2008

I detta avsnitt redovisas – huvudsakligen i diagramform – hur befolkningsökningen och bostadsbyggandet utvecklats i länets kommuner under tiden 1975 – 2008. I vissa kommuner och under vissa tidsperioder kan man konstatera att denna utveckling nästan helt har gått ”hand i hand”. Bostadsbeståndet är givetvis inte enbart avhäng-

igt det faktiska nybyggandet utan beror även på andra faktorer. Genom permanentning av fritidshus, ombyggnad av lokaler till bostäder, vindsinredningar och liknande tillkommer också lägenheter. Antalet lägenheter i flerbostadshus som försvinner genom rivningar är i sammanhanget försumbart.

Nedan redovisas diagram över bostadsbyggandet och befolkningsutvecklingen för var och en av kommunerna i länet. Vad man bör observera när man studerar dessa diagram är att antalet boende per lägenhet för den aktuella tidsperioden i genomsnitt uppgår till ca 2,22 personer/lägenhet, (med variationer mellan 2,00 och 2,93 enligt tabeller ovan). För att möta en befolkningsökning om 100 personer behöver det alltså i princip tillskapas ca 40 – 45 nya lägenheter. Detta tal kan givetvis variera. Skall det tillskapas bostäder för nyinflyttade ungdomar eller studenter behövs det nästan en lägenhet per person. I Kungsbacka med nästan 2,6 boende per lägenhet blir det genomsnittliga behovet av nya lägenheter lägre.

Diagram: Bostadsbyggande och befolkningsökning för Kungsbacka kommun 1975 - 2008

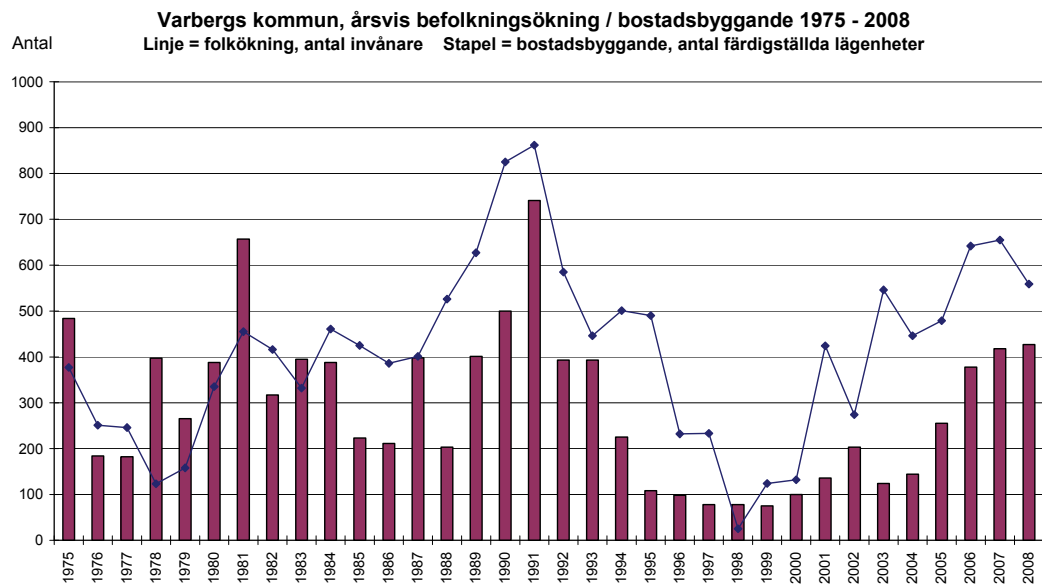


Källa: SCB

Kommentar:

Bostadsbyggandet uppvisar stora svängningar. År 1980 färdigställdes endast ca 100 lägenheter medan man 1991 färdigställde ca 1200. Under åren 1994 till 2002 låg färdigställandet på ca 200 lägenheter per år och åren 2003 – 2008 på cirka 450 lägenheter per år. Sambandet bostadsbyggande och befolkningsökning är tydligt. För vissa år (t ex 1994) kan man se att det färdigställts väsentligt färre antal lägenheter i förhållande till folkökningen än andra år (t ex 1992 och 2003). Om man för hela denna tidsperiod summerar folkökningen så uppgår den till totalt 35 947 personer. Under motsvarande tid har 13 315 lägenheter färdigställts. Ett ytterligare tillskott av bostäder har skett genom den relativt omfattande permanentningen av fritidshus som skett i kommunen under lång rad av år.

Diagram. Bostadsbyggande och befolkningsökning för Varbergs kommun 1975 - 2008

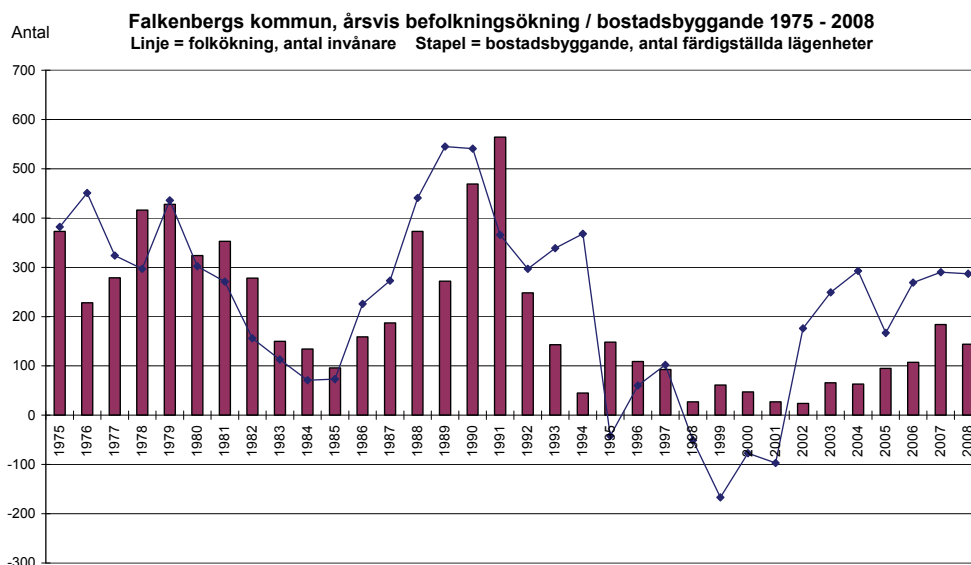


Källa: SCB

Kommentar:

Det årliga bostadsbyggandet följer tämligen väl den årliga folkökningen. Gapet mellan folkökningen och nybyggandet är generellt sett mindre än i Kungsbacka. Vissa år i början av aktuell tidsperiod (1975, 1978, 1981 och 1983) färdigställdes fler nya bostäder än vad befolkningen ökade. Efter 1994 har folkökningen med undantag för år 1998 legat på en väsentligt högre nivå än det antal lägenheter som tillskapats genom nybyggnad. Detta torde vara en del av förklaringen till den brist på bostäder som råder i kommunen sedan 2001. År 1991 färdigställdes nästan 750 lägenheter. Under åren 1995-2003 låg färdigställandet på ca 100 lägenheter per år med en enstaka topp år 2002 på cirka 200. Under de senaste åren har färdigställandet legat runt 400 lägenheter per år.

Diagram. Bostadsbyggande och befolkningsökning för Falkenbergs kommun 1975 - 2008



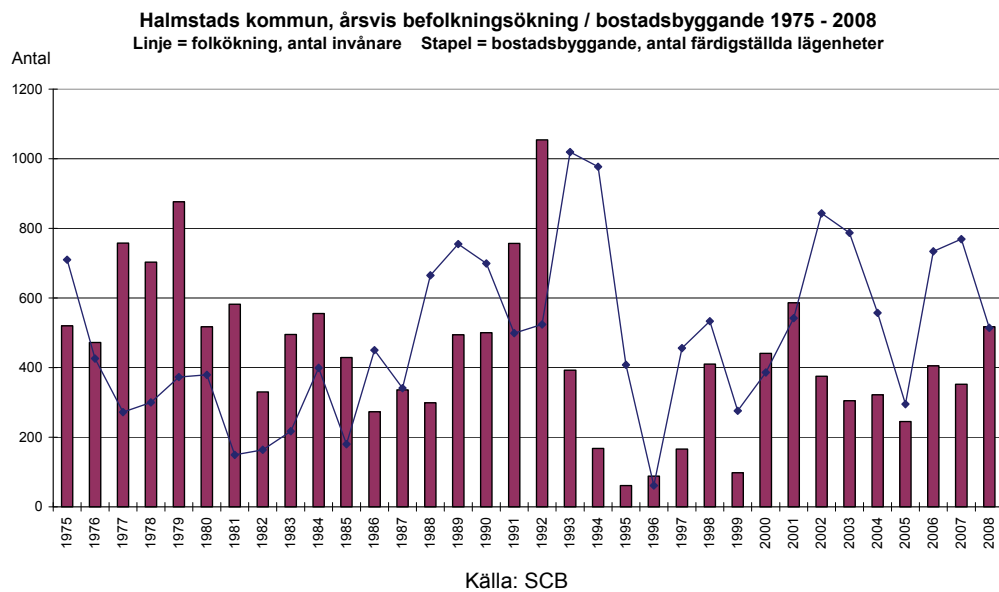
Källa: SCB

Kommentar:

Här ser man ett tydligt samband mellan bostadsbyggande och folkökning. Under tidsperioden 1978-1985 tillskapades genom nybyggnad ett större antal lägenheter än vad kommunen ökade i folkmängd. Under åren 1993, 1994 samt 2002-2007 har dock folkökningen väsentligt överstigit bostadsbyggandet, vilket också givit utslag i en övergång från balans till brist på lägenheter under åren 2004-2008. I BME-2009 bedömer kommunen att det åter är balans, totalt sett i kommunen, fr o m år 2009 .

Av diagrammet framgår tydligt den negativa befolkningsutvecklingen i slutet av 1990-talet och den tydliga återhämtningen fr.o.m. år 2002. Under åren 1988-1991 färdigställdes i genomsnitt 420 lägenheter per år. Under åren 1998-2004 låg färdigställandet på i genomsnitt endast 45 lägenheter per år. De senaste fyra åren har det färdigställts ca 130 lägenheter per år.

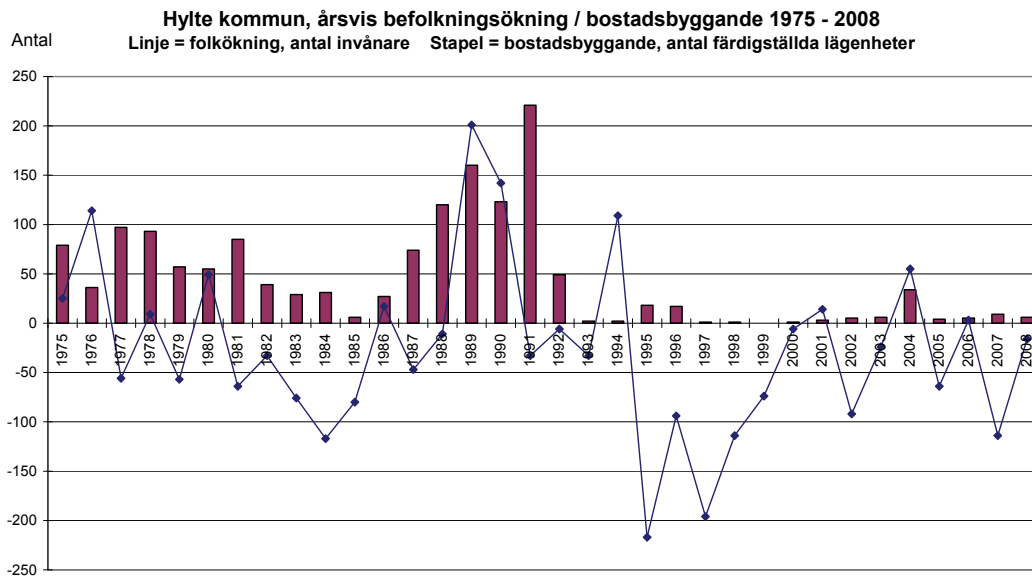
Diagram. Bostadsbyggande och befolkningsökning för Halmstads kommun 1975 – 2008



Kommentar:

Under perioden 1976-1985 byggdes det fler lägenheter i kommunen än vad befolkningen ökade i antal invånare. Samma sak gällde för åren 1991 och 1992. Åren 1997 och 1998 färdigställdes 384 studentlägenheter i Halmstad vilket till stor del förklarar det höga färdigställandet, framför allt år 1998. Den i förhållande till bostadsbyggandet kraftiga befolkningsutvecklingen under 2000-talet förklarar till stora delar den rådande bostadsbristsituationen. År 1992 färdigställdes det ca 1054 lägenheter, tre år senare (1995) endast 61 lägenheter, en anmärkningsvärt stor minskning. Under åren 2000-2008 har färdigställandet i genomsnitt uppgått till ca 400 lägenheter per år.

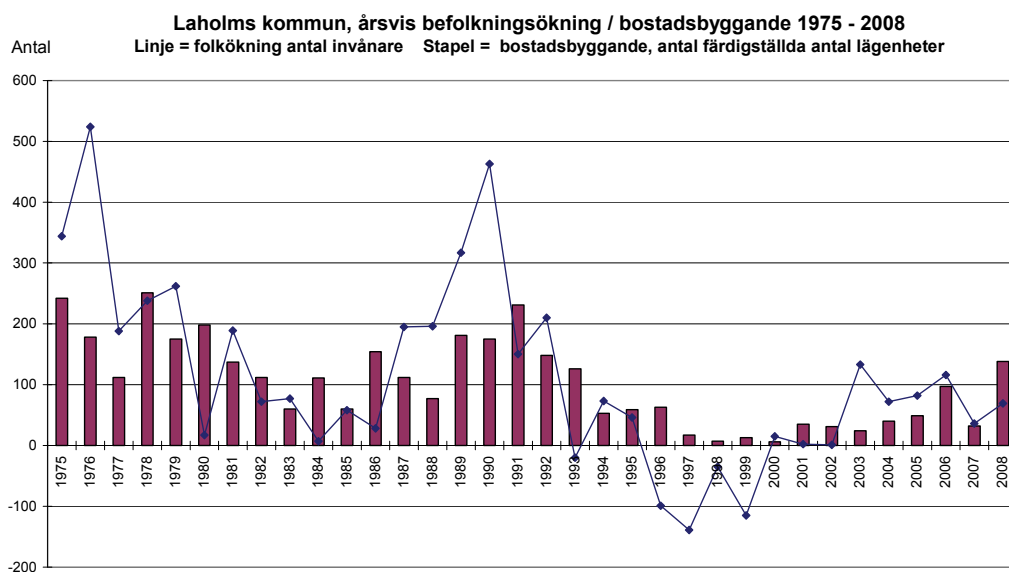
Diagram. Bostadsbyggande och befolkningsökning för Hylte kommun 1975 – 2008



Källa: SCB

Kommentar:

I slutet av 1980-talet ökade invånarantalet under några år. Bostadsbyggandet slog alla rekord under 1991 trots att invånarantalet minskade. Sammantaget har Hylte kommun under perioden 1975-2008 minskat med ca 879 invånare. Under samma tid har det genom nybyggnad färdigställts 790 lägenheter. Genom att sälja ut och ombilda delar av allmännyttans hyresbestånd till bl a turistboende (fritidsby) samt genom uthyrning till Migrationsverket har en del av problemen med tomma lägenheter kunnat lösas. Dessa åtgärder i kombination med ett mycket lågt bostadsbyggande efter 1993 har medverkat till att kommunen gått från en besvärande överskottssituation på bostäder till en situation i närmast balans. Under åren 1988-1991 färdigställdes i genomsnitt 156 lägenheter per år. Under 1997-2003 färdigställandes i genomsnitt endast 3 nya lägenheter per år. De senaste åren har det i genomsnitt färdigställts mellan 5-10 lägenheter.

Diagram. Bostadsbyggande och befolkningsökning för Laholms kommun 1975 - 2008

Källa: SCB

Kommentar:

Åren runt 1990 ökade kommunens invånarantal kraftigt. I slutet av 1990-talet hade kommunen en negativ befolkningsutveckling. Bostadsbyggandet var under åren 1997 till 2005 mycket lågt. Från 2002 har kommunen åter en positiv befolkningsutveckling. Detta har medfört att kommunen gått från en överskottssituation på bostäder år 1999 till en bristsituation totalt sett år 2008.

Även om bostadsbyggandet har varierat mellan som högst 251 och som lägst 6 lägenheter per år så uppvisar bostadsbyggandet i Laholms kommun ändå en förhållandevis jämn utveckling utan extrema toppar och dalar.

2.4 Vad händer med allmännyttan?

Allmännyttans bostadsbestånd

Med allmännyttigt bostadsföretag avses ett bolag/stiftelse som drivs utan vinstintresse och vars verksamhet huvudsakligen avser förvaltning av fastigheter i vilka bostadslägenheterna upplåts med hyresrätt. (Sedan 2002 kan alltså även andra än kommun vara ägare till allmännyttiga bostadsföretag.)

I Hallands län finns det numera ett allmännyttigt bostadsföretag i varje kommun sedan Eksta Bostads AB tagit över AB Kungsbackabostäder.

I nedanstående tabell framgår hur många allmännyttiga bostadslägenheter det finns i länets kommuner samt dess andel av bostadsbeståndet i dess helhet resp. dess andel av beståndet hyreslägenheter.

Tabell 12. Antalet lägenheter i allmännyttan 2008 samt dess andel av beståndet

	Antal lägenheter i allmännyttan	Allmännyttans andel av hela lägenhetsbeståndet	Allmännyttans andel av hyreslägenhetsbeståndet
Kungsbacka	2 058	7%	32%
Varberg	5 034	20%	45%
Falkenberg	2 331	13%	37%
Halmstad	8 494	19%	45%
Hylte	556	11%	29%
Laholm	1 173	12%	49%
Länet totalt	19 646	15%	42%

Källa: SCB

Kommentar:

Som jämförelse kan nämnas att för hela riket uppgår allmännyttans andel av hela lägenhetsbeståndet till 18 %, d v s något högre än för Hallands län.

I tre av länets kommuner - Laholm, Halmstad och Varberg - utgör de allmännyttiga företagens andel av hyresbeståndet 45 – 49 %, d v s nästan varannan hyreslägenhet finns hos allmännyttan. I övriga kommuner - Hylte, Falkenberg och Kungsbacka - är ungefär var tredje hyreslägenhet en allmännyttig hyreslägenhet.

Värt att notera är att allmännyttan har ungefär dubbelt så stor andel av lägenhetsbeståndet i Halmstads och Varbergs kommuner (19 resp. 20 %) som i Hylte och Kungsbacka kommuner (11 resp. 7 %). Mot denna bakgrund och med beaktande av

att andelen hyreslägenheter i Kungsbacka uppgår till endast ca 30 % är det angeläget att det allmännyttiga bostadsföretaget i Kungsbacka behåller, utvecklar och lämpligen också utökar sitt bestånd av hyreslägenheter.

Försäljning av allmännyttans hyreslägenheter

Den 1 april 2002 infördes Lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag, den s.k. ”Allbolagen”, efter bestämmelserna i dess andra kapitel i folkmun ibland kallad för ”stopplagen”. Enligt andra kapitlet denna lag krävdes länsstyrelsens tillstånd vid överlåtelse av fastighet i vilken kommunalt bostadsföretag upplåter bostadslägenhet med hyresrätt. Tillstånd fick inte lämnas om det kunde befaras att antalet hyresrätter blev för få i ett område. Huvudmotivet för denna tillståndsplikt är den centrala betydelse förekomsten av ett tillräckligt bestånd av kommunalt ägda allmännyttiga bostäder har för bruksvärdesystemet.

Den 1 juli 2007 upphävdes andra kapitlet i denna lag. Detta innebär att länsstyrelsens godkännande inte längre erfordras när ett kommunalt bostadsföretag säljer en bostadsfastighet. Beslut om sådana försäljningar tas alltså numera på kommunal nivå.

Under de fem år som denna ”stopplag” gällde prövade Länsstyrelsen i Hallands län totalt femton sådana överlåtelser. Uppgift om kommun, antal överlåtelser, antal berörda hyreslägenheter samt användning efter överlåtelse redovisas i tabell nedan.

Tabell 13. Prövning av försäljning av fastigheter ägda av allmännyttigt bostadsföretag 2002 - 2007

	Antal överlåtelseprövningar	Antal lgh	Användning efter försäljning
Kungsbacka	3	3	Egnahem
Falkenberg	9	51	Hyresrätt
Halmstad	1	867	Hyresrätt
Hylte	2	92	Kontor, turistby
Hela länet	15	1013	

Källa: Länsstyrelsen Hallands län

De tre ärendena i Kungsbacka kommun avsåg tre småhus som hyrdes ut av allmännyttan, och som ur förvaltningssynpunkt utgjorde mindre lämpliga objekt i deras bostadsbestånd. De såldes till privatpersoner och övergick till upplåtelse med äganderätt.

De nio ärendena i Falkenbergs kommun utgjordes av mycket små och lite udda hyresbestånd i kommunens inland som bl.a. försvårade en rationell fastighetskötsel.

Överlåtelsen i Halmstads kommun avsåg två områden, ett med annalkande underhållsbehov och där allmännyttan var den ende hyreshusförvaltaren. Här förvärvade ett privatägt bostadsföretag fastigheterna som fortfarande upplåts med hyresrätt.

I Hylte kommun motiverades de två överlåtelserna av att Migrationsverket beslutat att inte längre använda de aktuella fastigheterna för flyktingmottagande. Då det allmännyttiga företaget redan hade problem med alltför många tomma lägenheter valde man att sälja fastigheterna till ett utländskt bolag som skulle använda dem för turistboende och till viss del även som kontor. Enligt den ändrade detaljplanen får lägenheterna inte användas som permanentbostäder.

Kommentar:

Det kan konstateras att någon ombildning av allmännyttiga hyreslägenheter till bostadsrätten ännu inte har ägt rum i Hallands län. I början av 2008 sade Kungsbacka kommun nej till försäljning av ett åttital allmännyttiga hyreslägenheter för ombildning till bostadsrätt. Med undantag för detta ärende har något uttalat intresse för förvärv och ombildning bland allmännyttans hyresgäster inte visats i länets kommuner.

Med beaktande av rådande bristsituation vad avser bostäder - och då särskilt hyreslägenheter - och till den betydelse tillgång till hyresbostäder har för rörligheten på arbetsmarknaden, är det angeläget att det befintliga beståndet av hyreslägenheter inte minskar eller urgröps genom ombildningar av hyreslägenheter till bostadsrätter. I detta perspektiv är det bättre att bostadsrätter tillskapas genom nybyggnad än att man använder befintliga hyreslägenheter för att tillskapa nya bostadsrätter. Tillgången till mark med attraktiva lägen för sådan nyproduktion får anses vara förhållandevis god i Hallands län.

Upplåtelse med s.k. kooperativ hyresrätt har prövats med framgång i några tätorter i länet. Med denna boendeform finns möjligheter att skapa goda förutsättningar till ett ökat inflytande över det egna boendet samtidigt som det kan kombinera detta med måttligare och tryggare insatser samt överlåtelserregler som är avsedda att begränsa inslaget av spekulation i boendet.

2.5 Hyresrättsbyggandet

Behovet av hyresbostäder

I länets kommuner finns enligt Länsstyrelsens bedömning en uppenbar medvetenhet om vikten av att det finns ett utbud av hyreslägenheter och att en bristsituation riskerar att hämma bl.a. näringslivets möjligheter att rekrytera arbetskraft. För att även de som inte har möjlighet att köpa sig in på bostadsmarknaden – eller av andra skäl inte vill äga eller ansvara för sin bostad - skall kunna finna en bostad krävs att det finns ett utbud av hyreslägenheter som svarar mot behov och efterfrågan. När hyrorna blir alltför höga tillkommer en ökad risk för att alltför få har ekonomiska möjligheter att efterfråga sådana. I syfte att underlätta tillskapandet av hyreslägenheter har differentierade markpriser tillämpats i ett par kommuner i länet. Mer om detta nedan.

Hyresrättsbyggandets förändrade ekonomiska förutsättningar

Sedan 1993 har en form av skattekompenserande statliga räntebidrag lämnats vid ny- och ombyggnad av hyresbostäder. Detta statliga stöd var avsett att motsvara det stöd som samhället lämnar till andra upplåtelseformer i form av skatteavdrag för utgiftsräntor till egnahemsägare och bostadsrättsinnehavare för eget upplånat kapital för bostaden.

Under åren 2001 – 2006 har byggherrar som tillskapat nya hyreslägenheter under vissa förutsättningar därtill kunnat få statligt investeringsstöd, framför allt för byggande av mindre hyreslägenheter – max 70 m².

För nybyggnad av hyreshusprojekt som påbörjas efter utgången av år 2006 lämnas inte längre några statliga räntebidrag eller några investeringsstöd. Några motsvarande försämringar för egnahemsägare och bostadsrättsinnehavare rörande avdragsrät-

ten för utgiftsräntor har ej införts.

Beräkning av ökade räntekostnader - omräknat i kronor per månad – med anledning av slopade stöd till hyresrättsbyggandet, fyra olika lägenhetstyper.

Tabell 14. Ökade räntekostnader pga slopade räntebidrag och investeringsstöd beräknat i kr/månad

Lägenhetsstorlek	1 RoK 40 m ²	2 RoK 55 m ²	3 RoK 70 m ²	4 RoK 85 m ²
Slopat räntebidrag *	541	708	855	983
Slopat investeringsstöd **	455	595	630	450
Slopade stöd totalt	996	1 303	1 485	1 433

* Vid en subventionsränta om 5,0 %

** Vid en ränta om 6,0 %

Kommentar:

För en lägenhet på 70 m² innebär de slopade subventionerna ett behov av ett ökat hyresuttag om 1485 kronor per månad vid en subventionsränta om 5,0 % och en övrig upplåningsränta om 6,0 %.

Beräknat behov av ökat hyresuttag p g a slopade stöd till hyresrättsbyggandet, kr/månad.

Tabell 15. Behov av ökat hyresuttag pga slopade stöd till hyresrättbyggandet

Lägenhetsstorlek	1 RoK 40 m ²	2 RoK 55 m ²	3 RoK 70 m ²	4 RoK 85 m ²
Hyresnivå kr/m ² före slopandet av stöden *	1 200	1 150	1 100	1 050
Omräknat i månadshyra, kr/månad	4 000	5 271	6 417	7 438
Behov av ökad månadshyra pga av slopade stöd **	996	1 303	1 485	1 433
Beräknad erforderlig månadshyra efter slopande av stöd	4 996	6 574	7 902	8 871
Procentuell ökning	25%	25%	23%	19%

* De angivna hyresnivåerna motsvarar ung. genomsnittlig inflyttningshyra när stöden upphörde.

** Tillkommande månadshyra enligt beräkning i Tabell 14.

Slopandet av de statliga stöden till hyresrättsbyggandet förutsätter vid i övrigt motsvarande förhållanden en höjning av hyran med 23 % för en lägenhet på 70 m².

Mot denna bakgrund är det är det föga förvånande att möjligheterna för de allmännyttiga bostadsföretagen i länet att starta och genomföra nya hyreshusprojekt utan risk för negativt rörelseresultat för aktuella projekt har försvårats, trots den rådande bristen på hyresbostäder.

En av de principer som legat till grund för den statliga bostadspolitiken under efterkrigstiden är att det i fråga om statliga skatter och olika generella bostadsstöd så långt möjligt skall råda neutralitet mellan de olika upplåtelseformerna, äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Frågan om skattemässig neutralitet har diskuterats och övervägts i en rad utredningar de senaste trettio åren (bl.a. i ”Bostadsfinansiering” Ds 2005:39, sid. 177 – 185.)

Innebörden av neutralitetsbegreppet kan vara svårt att definiera och olika debattörer tolkar begreppet på olika sätt. Vad som är obestridligt är att egnahemsägare och bostadsrättsinnehavare har möjlighet till skatteavdrag för utgiftsräntor för den egna bostaden och att något motsvarande stöd eller möjlighet sedan 2007 inte längre finns vid nybyggnad av hyreslägenheter.

Lokala tillämpningar av differentierade markpriser för ett ökat hyresrättsbyggande

I Halmstad har bolagskonsortiet Gamletull - med företrädare för såväl bostadsrätts- som hyresrättsbyggare – som fördelat mark och byggrätter för bostäder invid Nissan i centrala Halmstad under flera år tillämpat differentierade markpriser beroende på upplåtelseform. För bostadsrätterna tillämpas ett markpris om ca 2 200 kr/m² bruttoarea och för hyresrätterna motsvarande ca 500 kr/m². Även om flertalet bostadsrätter har de mest attraktiva lägena närmast Nissan så bidrar denna differentiering av markpriset till att området kan få ett mer varierat bostadsutbud med nya centralt belägna attraktiva hyreslägenheter.

I Kungsbacka pågår planläggningen för ett nytt stort bostadsområde med ca 460 nya bostäder. För att möta den stora efterfrågan på hyreslägenheter i kommunen och för att här få till stånd ett attraktivt och blandat bostadsområde med olika upplåtelseformer har kommunen angivit att ca 1/3-del av de nya lägenheterna skall upplåtas med hyresrätt. Även här tillämpas en differentiering av markpriset i syfte att tillgodose de målsättningar som anges i de av fullmäktige antagna mål för bostadsbyggande i kommunen 2006-2010. Dessa mål består bl.a. i att verka för ett varierat bostadsutbud, blandning av hyresbostäder, bostadsrätter och eget ägande, att minst 30 % av nyproduktionen under perioden skall utgöras av hyresrätter samt att tillsammans med kommunala och privata företag skapa förutsättningar för att bygga hyresrätter till ett för marknaden rimligt pris. Kommunen har genom differentierade markpriser för det aktuella området försökt förverkliga nämnda kommunala målsättningar för bostadsbyggandet, vilket enligt Länsstyrelsens bedömning är mycket positivt.

Förväntat hyresrättbyggande 2009 och 2010

Med ledning av BME 2009 och de projektlistor som redovisades i samband med denna i februari 2009 bedömde Länsstyrelsen att ett påbörjande av högst 800 nya lägenheter för 2009 var realistiskt samt att mindre än 200 av dessa lägenheter sannolikt skulle utgöras av ”vanliga hyreslägenheter”. För år 2010 bedöms omfattningen bli ungefär lika hög/låg som 2009.

För att ett erforderligt hyresrättsbyggande skall kunna upprätthållas behöver dels produktionskostnaderna sänkas, dels behöver neutraliteten mellan de olika upplåtelseformerna återställas.

3. Vem bor i länet, vem flyttar in och vem flyttar ut?

3.1 Hur utvecklas befolkningen – och hushållen?

Under de senaste årtiondena har Halland gått från att vara ett av Sveriges minsta län, sett ur befolkningssynpunkt, till att vara det sjunde största. Befolkningsökningen skapar en positiv känsla av förändring, tillväxt och framtidstro. Inflyttning och inflödet av idéer bidrag till dynamik och nytänkande inom alla samhällssektorer. Befolkningsstillväxten är dock starkt koncentrerad till länets kust- och centralortsområden medan stora delar av inlandet och landsbygden har en svagare utveckling.

Mellan 1950 och 2008 har Hallands folkmängd ökat med 73 %. Motsvarande siffra för hela riket är 31 %. Mellan 1975 och 2008 har länets folkmängd ökat med 34 %. Motsvarande siffra för hela riket är 13 %. Noterbart är att Kungsbacka kommun mellan åren 1975 och 2008 ökat sin folkmängd med 34 323 personer eller med 89 %, jämfört med Halmstads ökning på 21 % under motsvarande period.

Av tabellerna 1-6 under avsnitt 2.2 framgår att befolkningsökningen är hög i samtliga kustkommuner i länet. Särskilt påtagligt blir detta ju närmare Göteborg man kommer. Av svaren på BME 2009 framskymtar att folkökningen i Kungsbacka och Varberg tenderar att bli för omfattande och att dessa kommuner eftersträvar en tillväxt som är mer förenlig med utbyggnaden av övrig kommunal service etc.

Tabell 16. Andel av befolkningen i åldersklasser, 2008-12-31

	0-5 år	6-19 år	20-64 år	>65 år
Kungsbacka	8,3%	20,4%	55,7%	15,6%
Varberg	6,9%	17,3%	56,9%	19,0%
Falkenberg	6,2%	18,2%	55,1%	20,5%
Halmstad	6,6%	16,5%	58,5%	18,4%
Hylte	6,9%	18,7%	54,3%	20,1%
Laholm	6,2%	17,5%	56,2%	20,1%
Hela länet	7,0%	18,0%	56,7%	18,3%
Hela riket	6,9%	16,7%	58,6%	17,8%

Källa: SCB

Befolkningens fördelning på olika åldersklasser framgår av nedanstående tabell.

Kommentar:

Andelen 0-5 åringar och 6-19 åringar är högst i Kungsbacka kommun. Andelen i åldergruppen 20-64 år är högst i Halmstads kommun, vilket torde vara en effekt av den stora andelen studerande i denna åldersgrupp. Andelen personer över 65 år är högst i Falkenbergs kommun, tätt följt av Laholm och Hylte och kommuner och lägst i Kungsbacka kommun.

3.2 Hur ser flyttmönstren ut?

Tabell 17. Antal inflyttade, utflyttade och flyttnetto 2008

	Inflyttade	Utflyttade	Flyttningsnetto
Kungsbacka	3 184	2 742	442
Varberg	2 117	1 669	448
Falkenberg	1 675	1 387	288
Halmstad	4 210	3 764	446
Hylte	513	479	-34
Laholm	1 114	1 009	105
Hela länet	10 486	8 765	1 721

Källa: SCB

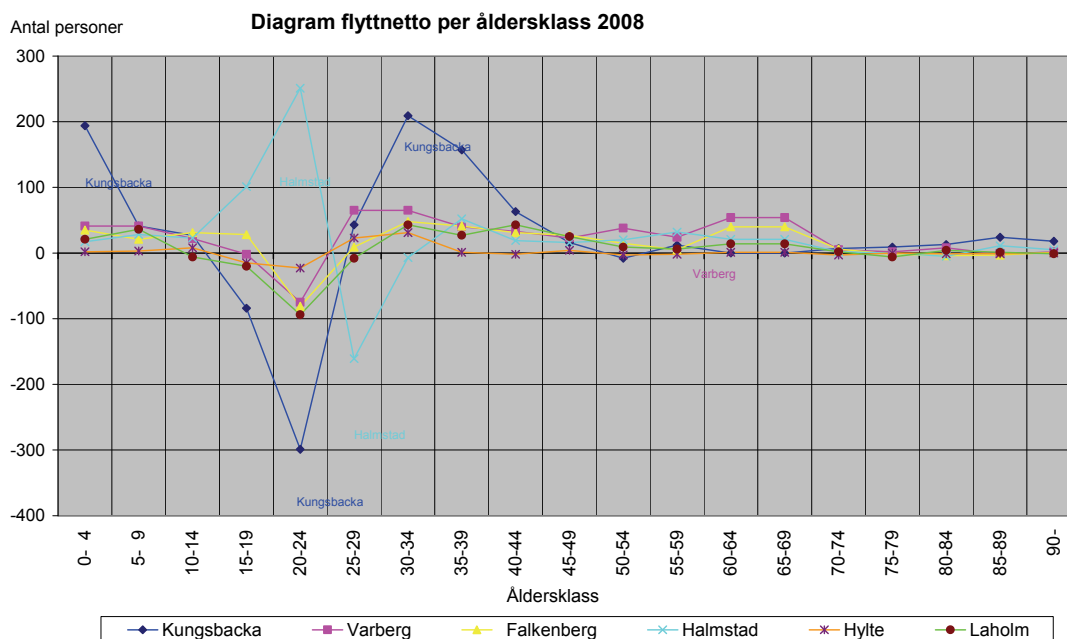
Kommentar:

I förhållande till folkmängden är det ett stort antal personer som under ett år flyttar så att de byter kommun. I förhållande till det totala antalet invånare i länet – drygt 293 000 invånare - flyttade över 19 000 av invånarna i länet under 2008 så att de kom att byta kommun.

Det är bl a mot denna bakgrund som bostadsmarknaden och utbudet av bostäder är av så stor betydelse. För många som redan är inne på bostadsmarknaden eller som på annat sätt har goda möjligheter att genom köp skaffa sig en bostad är det i första hand prisutvecklingen på småhus och bostadsrätter och därtill hörande realisationsvinstskatteregler som begränsar rörligheten och möjligheterna att flytta till och inom länet. För de grupper som inte vill eller har möjlighet att köpa en bostad är tillgången till hyreslägenheter av största betydelse för möjligheterna att kunna flytta till och inom länet.

Falkenberg, Hylte, Kungsbacka och Varbergs kommuner har i BME 2009 uppgivit att personer som får arbete inom kommunen har någon form av förtur till en hyreslägenhet.

Hur fördelar sig flyttnettot efter åldersklass.



Diagrammet ovan över nettoresultatet av flyttningar till och från resp. kommun för år 2008, redovisas på åldersklasser om vardera fem år.

Kommentar Kungsbacka:

Störst flyttningsnetto per åldersklass uppvisar Kungsbacka kommun. I åldergruppen 20-24 år utgör flyttnetto minus 299 personer. Det är alltså ungdomar som efter gymnasietiden flyttar till annan kommun för att studera/arbeta. I åldergruppen 30 – 34 år är flyttnettot däremot plus 209 personer. Om man därtill lägger flyttnettot för åldergruppen

0 – 4 år som uppgår till plus 194 personer inser man att det största flyttningsnettot utgörs av unga barnfamiljer, sannolikt till stor del ovan nämnda ungdomar som återkommer till kommunen när de bildat familj.

Kommentar Varberg:

Varbergs kommun uppvisar också ett positivt flyttnetto för ”unga barnfamiljer”, dvs personer i åldrarna 25 – 39 år och 0 – 4 år. För Varberg kan man även skönja en relativt tydligt positivt flyttningsnetto för åldersgrupperna mellan 50 – 69 år.

Kommentar Halmstad:

För en högskoleort som Halmstad uppvisar flyttningsnettot ett stort plus för åldergruppen 20-24 år, dvs för den åldersgrupp som i stor utsträckning läser vid Högskolan. Ett mindre minus uppkommer för åldersklassen därefter dvs för de mellan 25 och 29 år, dvs de har studerat färdigt och flyttar till andra kommuner.

4. Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad?

4.1 Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen?

Genom E6:ans utbyggnad till motorväg genom hela länet som avslutades 1996 och genom att stora delar av Väst kustbanan genom länet nu är utbyggd till dubbelspår får möjligheterna anses vara mycket goda för att dagligen pendla mellan tätorterna utmed kustzonen. Utbyggnaden av Väst kustbanan och Europaväg E6 genom Halland har knutit ihop de halländska kommunerna och tidsmässigt närmat Halland till Göteborgsregionen och till Öresundsregionen.

Efter invigningen av dubbelspåret vid Falkenberg (Heberg – Torebo) i juni 2008 återstår enkelspår mellan Varbergs norra infart och Hamra söder om Varberg. Denna etapp med en tunnel under centrala Varberg är ett mycket angeläget projekt som – utöver bättre och säkrare trafikförhållanden – också kommer att tillskapa goda möjligheter för nybyggnation av bostäder på och i anslutning till gammalt spår område i centrala Varberg. Nu rådande ”vänteläge” låser och begränsar kommunens möjligheter till planläggning av mark för bl a centralt bostadsbyggande, vilket i rådande bristsituation är mycket negativt.

När tunneln genom Hallandsåsen blir färdig förväntas ökad kapacitet och tillförlitligare spårtrafik väsentligt öka förutsättningar för pendling mot Öresundsregionen.

Bättre kommunikationer ger ökade möjligheter att söka arbete på annan ort än hemorten vilket ökar pendlingen. Bättre kommunikationer stimulerar därtill fler att flytta till attraktiva boendemiljöer i Halland samtidigt som man behåller sina arbeten, vilket ytterligare ökar pendlingen.

Ägarna till Hallandstrafiken har gett Region Halland i uppdrag att arbeta fram underlag för politiska beslut med innebörd att utveckla kollektivtrafiken så att varken kommun- eller länsgränser skall utgöra hinder för pendling. Region Halland beskriver pendlingsens utveckling bl a enligt följande.

”Människors val av boende styrs allt mer av en önskan om en god boende- och livsmiljö och allt mindre av arbetsplatsens lokalisering. Allt fler är beredda att flytta till ett gott boende och en god livsmiljö även om detta innebär att man får ganska långa arbetsresor. Den boenderelaterade flyttningen har stor betydelse för Halland. Samtidigt har också arbetspendlingen ökat. I en region där den boenderelaterade flyttningen dominerar är det inte självklart att inflyttarna har sin arbetsplats på den ort där man bor. Det är inte heller säkert att de flyttare som byter arbete får ett jobb på den ort man har flyttat till. Boenderelaterad flyttning är alltså en viktig förklaring till att människor pendlar allt mer och allt längre och till att arbetsmarknadsregionerna blir färre och större.”

”Halland och hallandskommunerna har en geografisk rörlighet på arbetsmarknaden som är större än i många andra län. 2005 pendlade 38 000 personer över länsgränsen. Jämfört med år 2000 har denna pendling ökat med drygt 13 procent. Den gängse bilden av Halland är att regionen är en utpendlingsregion. Över länsgräns pendlade 27 890 personer år 2005. Mindre känt är att Halland också är en betydande inpendlingsregion. År 2005 pendlade totalt 10 663 personer över länsgräns

in till Halland. Regionen är därmed landets femte största inpendlingsregion.

De största pendlingsströmmarna går från Kungsbacka till kommuner i Göteborgs-regionen. Andra starka relationer är Laholm - Halmstad, Falkenberg - Varberg och i ökande grad Varberg-Göteborg. Mellan Falkenberg och Varberg pendlar ungefär lika många i båda riktningarna.

En viktig slutsats är också att pendlingarna i hög utsträckning går i båda riktningarna. En slutsats som, trots att utpendlingen är mycket större, även gäller Kungsbackas pendlingsutbyte med Göteborg och Mölndal.”

Pendlingens omfattning i länet

Tabell 18. Förvärvsarbetande över 16 år, in- / utpendlare, 2007.

	Inpendlare över kommungräns		Utpendlare över kommungräns	
	Antal personer	Andel av befolkn	Antal personer	Andel av befolkn
Kungsbacka	6 413	9%	19 708	27%
Varberg	4 285	8%	5 773	10%
Falkenberg	3 350	8%	4 047	10%
Halmstad	6 785	8%	6 132	7%
Hylte	1 210	12%	1 150	11%
Laholm	1 746	8%	4 169	18%
Summa	23 789	8%	40 979	14%

Källa: SCB

Kommentar:

Tabell 18 visar att drygt var fjärde invånare över 16 år i Kungsbacka kommun pendlar ut över kommungränsen för att arbeta i annan kommun. Av dessa pendlar 19 708, d v s ca 47 % ut över kommungränsen till arbete beläget i annan kommun. Av dessa 19 708 utpendlare pendlar ca 95 % över länsgräns, övervägande del till Göteborgs kommun. Inpendlingen till Kungsbacka har enligt Region Hallands utredningar ökat kraftigt under senare år och uppgår nu till drygt 6 400 personer. Den största ökningen svarar anställda inom vård, skola och serviceyrken för. Detta torde återspegla svårigheterna att finna en hyresbostad till rimlig kostnad i Kungsbacka kommun.

Utpendlingen från Varberg är av samma procentuella omfattning som för Falkenbergs kommun. En granskning av underliggande material visar dock att utpendlingen över länsgräns från Varberg i förhållande till folkmängd är nästan dubbelt så hög som för Falkenbergs kommun. Detta torde förklaras av de förhållandevis goda pendlingsmöjligheterna från Varberg till Göteborg.

Högst procentuella andel inpendlare har Hylte kommun. Eftersom det i Hylte kommun finns förhållandevis goda möjligheter att finna en bostad och priset på småhus där generellt sett är lägre än i kustkommunerna i länet vore det ur kommunal synvinkel önskvärt att fler av de som arbetar i Hylte kommun också bosatte sig inom kommunen.

Även Laholms kommun har en förhållandevis stor utpendling av förvärvsarbetsande i annan kommun. Nästan hälften av dessa utpendlare pendlar över länsgräns, till övervägande del till Skåne län.

I fråga om sammantagen inpendling över kommungräns ligger Hallands län på 5:e plats i riket. Detta torde bl.a. vara en effekt av ett näringsliv i stark tillväxt i kombination med rådande brist på bostäder.

4.2 Finns det exempel på nedläggning eller etablering av större arbetsplatser som påverkar bostadsmarknaden i området?

Näringslivet i Hallands län är starkt differentierat och har utvecklats positivt under lång tid. Några exempel på större nedläggningar eller nya större arbetsplatser som i sig skulle komma att påverka bostadsmarknaden finns för närvarande ej. Länets strategiska logistiska läge bidrar dock till att ”stora centrallager” av olika slag etableras i länet främst i Halmstad.

4.3 Behov av förbättringar i förbindelse-länkar och kommunikationer.

Några av de åtgärder och lösningar som skulle förbättra möjligheterna till pendling med kollektiva transportmedel ligger utanför länet. Spårkapaciteten i Göteborg in mot Göteborgs city och centralstation behöver utökas för att en påtaglig ökning av pendeltågstrafiken skall kunna genomföras. En attraktiv kollektivtrafik från de västra delarna av Kungsbacka kommun och in mot Göteborg står också högt på ”önskelistan”. När tunneln under Hallandsåsen blir klar finns goda förutsättningar för en tillförlitligare och turtätare pendeltågtrafik söderut mot Öresundsregionen.

I detta sammanhang finns det anledning att påpeka vikten av att de stråk med spår-bunden kollektivtrafik i väst – östlig riktning som finns idag i länet (Halmstad - Värnamo - Nässjö, Halmstad - Värnamo - Växjö - Kalmar samt Varberg - Borås) finns kvar och utvecklas.

Inom Region Halland har under 2008 en Kollektivtrafikstrategi för Halland arbetats fram. Visionen är att *”År 2020 är kollektivtrafiken i Halland en naturlig del av människors vardag. Kollektivtrafiken har en sådan omfattning, kvalitet och flexibilitet att den är huvudalternativet för resor till arbetsplatser, utbildning, service och fritidsaktiviteter. Andelen kollektivt resande har ökat kraftigt. Kollektivtrafiken bidrar till att stärka Hallands attraktivitet för boende och företag och stimulerar en dynamisk arbetsmarknad genom att erbjuda en trafik med hög kvalitet som binder samman kommunerna i halland och Halland med omvärlden.*

Strategin härför är:

”Ett strategiskt ställningstagande är att kollektivtrafiken ska utvecklas i stråk där förutsättningarna för ett ökat resande är goda. För att kunna göra detta har ett huvudnät för kollektivtrafik pekats ut.

I huvudnätet utgör järnvägstrafiken på Väst kustbanan stommen. Tågtrafiken ska stödjas av den regionala busstrafiken som utgör viktiga anslutningar till järnvägsnätet men framför allt knyter samma regionen.

För att få ut största möjliga effekt av satsningen har följande strategier tagits fram:

- *Skapa goda möjligheter till arbetsresor med kollektivtrafik i huvudnätet*
- *Skapa goda resmöjligheter mellan större orter i länet och till angränsande regioner*
- *Underlätta resor med flera färdmedel*
- *Garantera ett grundläggande trafikutbud som erbjuder en basnivå i hela länet*

I detta sammanhang vill Länsstyrelsen även betona vikten av att en bredbandsutbyggnad med hög överföringskapacitet också kommer Hallands inland till del. Erfarenheten av den hittills genomförda utbyggnaden i landet visar att tillgången till bredband är av särskilt stor betydelse för utvecklingen i mindre orter i glest bebyggda områden. Flertalet av dessa orter rymmer en potential för ett ökat bostadsbyggande och övrig samhällsutveckling, men detta förutsätter att de inte missgynnas av brist på IT- infrastruktur med hög överföringskapacitet.

5. Finns det bostäder för alla?

5.1 Hur tar vi emot nyanlända invandrare i vårt län?

När det är brist på bostäder är det ett problem för alla människor oavsett bakgrund, men särskilt svårt är det för människor utan valmöjligheter. Flyktingar drabbas hårt eftersom denna grupp nästan uteslutande är hänvisade till bostäder som upplåts med hyresrätt.

Hallands län tog emot 222 flyktingar under 2008 och har en överenskommelse om att under 2009 ta emot 375 flyktingar.

Väntan på lägenhet har varit i vissa fall så lång att migrationsverket dragit tillbaka anvisningen. Det är ett stort dilemma för kommunerna i Hallands län där kommunerna har välorganiserade introduktionsprogram men har stor brist på bostäder.

Ett annat problem som behöver uppmärksammas är de stora barnfamiljerna. Det finns nästan inga lämpliga bostäder för dessa familjer. Det som byggs passar den traditionella svenska familjen. Det är viktigt att i planeringen av nya bostäder beakta de nya och annorlunda behoven som invandringen ställer på bostadsmarknaden.

Länsstyrelsen har fått signaler om att trångboddhet är ett faktum. Länsstyrelsen vill uppmärksamma denna fråga och betona det allvarliga i en sådan utveckling.

Hallands län erbjuder effektiva insatser för flyktingar, introduktionsarbetet är individanpassat och har uppnått goda resultat. En bostad är dock en förutsättning för att bli inskriven i en kommun och utan bostad ingen introduktion. Bristen på hyresbostäder i länet riskerar att bidra till att skapa en "Moment 22" situation för dessa människor.

Länsstyrelsens målsättning är att inför nästa års rapport ytterligare utreda och analysera bostadssituationen för nyanlända invandrare.

5.2 Kommer utbudet av bostäder att svara mot de demografiska förändringarna?

Bostäder för studenter och ungdomar

Antalet studerande vid Högskolan i Halmstad är cirka 10 000 och vid Campus Varberg ca 1 300. I fråga om studentbostäder finns det i Halmstad ca 1 300 särskilda studentlägenheter och i Varberg ca 50. Varbergs kommun redovisar 40 nya studentlägenheter i projektlistorna för år 2009. Inför varje höstterminsstart brukar det vara brist på lägenheter för studerande, något som dock brukar lösa sig efter någon månad.

Endast Kungsbacka kommun redovisar att det finns 8 särskilda ungdomsbostäder i kommunen. Alla kommuner utom Laholm anger att det generellt sett är brist på sådana bostäder som just ungdomar efterfrågar eller att de saknar underlag för en sådan bedömning.

En granskning av folkmängdens fördelning på olika åldersintervall visar för såväl länets kommuner som för hela riket att andelen ungdomar i 14 till 18-års åldern just nu är påtagligt högre än för åldersintervallet 22-27 år. Detta talar för att antalet ungdomar som kommer att behöva en bostad under de närmaste fem åren kan förväntas öka. För att bättre kunna möta denna förväntade efterfrågan är det angeläget att redan nu börja planera för ett byggande som kan möta denna förväntade efterfrågeökning av mindre lägenheter.

Äldreboende

Behovet av att redan nu börja planera för att möta behovet av olika former av äldreboende (seniorboende, trygghetsboende, +55-boende osv) samt särskilt boende för äldre enligt socialtjänstlagen har utretts inom den s.k. äldreboendedelegationen som den 19 dec 2008 lämnade sitt slutbetänkande Bo bra hela livet (SOU 2007: 103). Av betänkandet framgår ”Äldreboendedelegationen föreslår bland annat att kommunerna genom en särskild lag får befogenhet att, utan föregående behovsprövning, tillhandahålla trygghetsbostäder för äldre. Den som känner sig orolig, otrygg och/eller socialt isolerad i sitt nuvarande ordinära boende ska kunna söka sig till en sådan bostad. I trygghetsbostaden ska hon eller han ha tillgång till en gemensamhetslokal, trygghetslarm och personal med uppgift att initiera gemensamma aktiviteter med övriga hyresgäster. Det ska också finnas möjlighet att äta tillsammans.

För att stimulera framväxten av trygghetsbostäder föreslår delegationen att gällande investeringsstöd för särskilda boendeformer även skall omfatta trygghetsbostäder och att den ekonomiska ramen för investeringsstödet därmed utökas.”

Länsstyrelsens målsättning är att inför nästa års rapport, utifrån de demografiska förhållanden och bostadsbeståndet analysera behovet av nya goda och trygga bostäder samt förbättrad tillgänglighet för den ökande andelen äldre i befolkningen.

Särskilt boende för äldre enligt Socialtjänstlagen (SoL)

Länsstyrelsen har enligt 13 kap 2 § socialtjänstlagen (SoL) och enligt 26 § lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) tillsyn över den verksamhet som kommunerna bedriver inom länets kommuner.

Sedan den 1 juli 2006 är socialnämnden eller motsvarande nämnd i länets kommuner skyldig att en gång per kvartal till länsstyrelsen rapportera alla gynnande beslut enligt 4 kap 1 § SoL och som inte har verkställts inom tre månader från dagen för beslutet.

Rapporteringskyldigheten omfattar alla biståndsbeslut oavsett de är att hänföra till äldre-, handikapp- eller individ- och familjeomsorg. För varje beslut som är att rapportera skall nämnden ange tidpunkten för beslutet och vilken typ av bistånd beslutet gäller samt kortfattat uppge skälen för dröjsmålet med verkställigheten.

Av den senaste rapporteringen per den 31 mars 2009 (se www.lansstyrelsen.se/halland) kan konstateras att alla 19 ej verkställda gynnande beslut inom äldreomsorg gällde bistånd i form av särskilda boendeformer för äldre.

From den 1 juli 2008 gäller även ovanstående beslut enligt LSS. Alla beslut enligt 9 § LSS som inte har verkställts inom tre månader från dagen för beslutet ska rapporteras till länsstyrelsen.

Av den senaste rapporteringen per den 31 mars 2009 gällde åtta av 46 ej verkställda beslut enligt LSS bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna.

I BME 2009 framgår att i samtliga kommuner, förutom Falkenberg, kommer det att ske nybyggnation av ”seniorbostäder”, ”trygghetsboende”, ”+55-boende” under de närmaste två åren. Till dessa bostäder kommer det inte att förutsättas ett biståndsbeslut enligt SoL.

På fråga 8.2 i BME 2009 om hur kommunen bedömer behovet av särskilt boende för äldre enligt SoL, framgår att Laholms kommun bedömer att behovet redan är täckt och att övriga kommuner räknar med att täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmaste två åren.

På fråga 8.3 i BME 2009 om hur behovet av bostäder med särskild service för funktionshindrade enligt SoL och LSS, framgår att Laholms kommun bedömer att behovet redan är täckt och att övriga kommuner räknar med att täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmaste två åren.

Statligt stöd för tillskapande av särskilda bostäder för äldre

Den 1 juni 2007 infördes ett investeringsstöd för anordnande av sådana särskilda bostäder för äldre som avses i 5 kap 5 § SoL. Stöd kan lämnas till projekt som påbörjas under tiden 2007-2011 och som utgör ny- eller ombyggnader som innebär ett nytillskott av sådana bostäder.

Länsstyrelsen har sedan stödet infördes för ett år sedan lämnat beslut om stöd till sex projekt i länet. Två projekt i Halmstads kommun med totalt 128 lägenheter, två i

Kungsbacka kommun med totalt 69 lägenheter samt ett vardera för Falkenberg och Varberg med 60 resp. 9 lägenheter.

5.3 Hur får man fram bostäder för hemlösa?

Av svaren på fråga 5.12 i BME 2009 framgår att i samtliga kommuner förutom i Hylte (som ej besvarat frågan) görs olika insatser mot hemlösheten bl a genom olika samarbetsformer mellan kommunala och privata frivilligorganisationer, genom särskilda bostadssamordnare och olika boendestöd för att underlätta de bostadslösa situation.

5.4 Finns det bostäder för den arbetskraft som efterfrågas?

Generellt gäller att den rådande bristen på framför allt hyreslägenheter begränsar rörligheten på arbetsmarknaden och utgör hinder för möjligheterna att flytta till och inom länet av arbetsmarknadsskäl.

Det finns exempel på orter där näringslivet efterfrågar arbetskraft, men där det samtidigt saknas bostäder totalt sett. Ett sådant exempel är Södra Unnaryd i Hylte kommun där rekryteringen av arbetskraft till industrier på orten försvåras av en lokal brist på bostäder.

Möjligheterna inom vård- och servicesektorerna att rekrytera arbetskraft till arbetsplatser inom kustområdet försvåras av bristen på bostäder för aktuella kategorier av arbetssökande. Den höga arbetskraftsinpendlingen till Kungsbacka kommun drygt 6 400 personer per dag torde återspegla bristen på framför allt hyresbostäder på rimliga hyresnivåer.

6. Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?

6.1 Vilka verktyg använder kommunerna i det strategiska arbetet med boendefrågorna?

Fem av länets sex kommuner har program/riktlinjer för bostadsförsörjningen antagna av kommunfullmäktige under åren 2003-2006.

Falkenbergs kommun har ett ambitiöst, pedagogiskt upplagt och väl genomarbetat program som antogs av kommunfullmäktige 2006-06-21. I detta redovisas för tidsperioden 2006-2008 övergripande mål och inriktning för bostadsförsörjningen, olika underlag och utvecklingstendenser av betydelse för bostadsplaneringen, lyfter fram olika gruppers bostadsbehov, redovisar kopplingar till annan kommunal verksamhet samt rådande planberedskap vad avser bostäder samt grunddragen i framtida bostadsplaneringslägen.

Laholms kommun har en bostadsförsörjningsplan fastställd 2004 och som omfattar tidsperioden 2004-2010. Kommunens mål för bostäder och boende redovisas och planeringsförutsättningarna för fjorton av kommunens olika tätorter beskrivs och analyseras ingående och med kopplingar till kommunens översiktsplan.

Kungsbacka kommun har ett i kommunfullmäktige 2006-05-11 antaget måldoku-

ment för bostadsbyggandet 2006-2010. I denna redovisas visioner, riktlinjer för framtida bostadspolitik, omfattning av beräknat bostadsbyggande fram till och med 2010, samt var tillkommande expansion bör ske. Av måldokumentet framgår att ett varierat bostadsutbud eftersträvas och att bostadsbygganden fram till 2010 skall ha starkt fokus på att skapa nya hyresbostäder - för centralorten - minst 30 % under planperioden. Målsättningen med tre nya områden för seniorbostäder per år ligger kvar, liksom den aktiva satsningen på att utveckla olika former av ekologiskt boende.

Kommunfullmäktige i Varbergs kommun har i september 2005 antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen. Riktlinjerna syftar till att ange mål och inriktning för framtida bostadsplanering och byggande, ge en generell bild av bostadssituationen och behov som finns i kommunen samt klargöra kommunens ansvar och roll. Utöver nämnda riktlinjer för bostadsförsörjningen finns ett av kommunfullmäktige i januari 2005 antaget utvecklingsprogram för Varbergs innerstad "Vision 2015". I detta beskrivs Varbergs regionala roll, och utvecklingspotentialer utifrån ett ekonomiskt, socialt, kulturellt, ekologiskt och stadsmässigt perspektiv. Beskrivningarna och analyserna mynnar ut i ett antal målbilder för tiden fram till 2015.

Halmstads kommun arbetar i nämnda avseende på ett annat sätt. De behandlar bostadsförsörjningsfrågorna i det underlagsmaterial som årligen ligger till grund för budgetarbete och budgetbeslut. Det senaste dokumentet är från november 2007 och heter "OPUS 2009-2011" I detta dokument redovisas en omvärldsanalys, olika trendanalyser samt basvärden/basfakta för kommunen. Under avsnittet "Bygga och bo" och i tillhörande bilagor redovisas kommunens ansvar, bostadsbyggandet hittills, bostadspolitiken, bostadsmarknadens parter, efterfrågesituationen, befolkningsprognos med relativa förändringar i olika åldersgrupper, långsiktiga mål, kopplingar till översiktsplanen, planeringsläge samt projektlistor för åren 2006-2011. Slutligen redovisas några övergripande kommunala principer inom bostadsområdet.

Hylte kommun har inte något av kommunfullmäktige separat antaget dokument med riktlinjer för bostadsförsörjningen. Sådana riktlinjer redovisas i den kommunomfattande översiktsplanen. Hylte kommun har under våren 2008 genomfört en inventering av all byggklar tomtmark för ny bostadsbebyggelse, sammanställt detta material och avser nu att presentera detta på bl.a. kommunens hemsida.

För samtliga kommuner gäller att bostadsförsörjningsfrågorna/-planerna diskuteras i en samverkansgrupp med representanter från ett flertal olika förvaltningar. Någon mellankommunal planering förekommer inte bortsett från att förslag till översiktsplaner remitteras till grannkommunerna.

Regional bostadsförsörjningsplanering förekommer inom Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) där Kungsbacka kommun ingår. Inom GR har en s.k. Bostadsgrupp bildats med deltagande från samtliga kommuner för att samordna bostadsförsörjningen och med inriktningen att öka hyresrättsbyggandet inom regionen.

Kommentar:

Enligt Länsstyrelsens bedömning har länets samtliga kustkommuner väl utvecklade former för bostadsplanering. Formerna för arbetet samt i vilket eller vilka dokument

som bostadsfrågorna analyseras och formuleras till kommunala politiska riktlinjer varierar, men kommunernas medvetenhet om bostadsfrågornas vikt för den kommunala utvecklingen och attraktiviteten är uppenbar när man tar del av kommunernas underlag och riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Vad gäller Hylte kommun så är det Länsstyrelsens bedömning att avsaknaden av ett antaget bostadsförsörjningsprogram är avhängigt ”den lilla kommunens” (10 300 inv.) ständigt återkommande problem att upprätthålla kompetens och resurser inom alla de områden som regering och riksdag förutsätter att alla kommuner har resurser till. Samtidigt är den lokala kännedomen ofta god om hur det förhåller sig i frågor av denna art i en kommun av Hyltes storlek. Mycket av nämnda planeringsarbete görs därtill genom kommunens allmännyttiga bostadsföretag, eller samordnas med framtagandet av annat kommunalt beslutsunderlag, översiktsplan och liknande.

Förmedling av bostäder

Kommunal bostadsförmedling finns endast i Kungsbacka kommun. I övriga kommuner väljer respektive fastighetsägare själv till vilka de hyr ut sina lägenheter. För att få fram bostäder till bostadssökande som har svårt att bli godkända som hyresgäster förekommer samarbete mellan kommunerna och de kommunala bostadsföretagen i samtliga kommuner och i flertalet kommuner även med privata hyresvärdar.

Av BME 2009 framgår att förturssystem till hyresbostäder finns i Falkenbergs, Hylte, Kungsbacka och Varbergs kommun. Kommunerna ger bl a förtur till personer som fått arbete i kommunen och som bor så långt bort att det inte går att pendla, till personer med lättare rörelsehinder som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet och till flyktingar och andra invandrare som ingår i det kommunala flyktingmottagandet.

Kommunal förhyrning av lägenheter för andrahandsuthyrning till hemlösa förekommer i länets samtliga kommuner.

6.2 Hur arbetar länsstyrelsen med råd, stöd och underlag till kommunerna?

På grund av rådande personalsituation har någon företrädare för Länsstyrelsen inte besökt kommunerna i samband med BME 2009. Kontakt har i stället skett via telefon med de kommunala tjänstemän som sedan flera år arbetat med att besvara denna enkät. Resultatet av årets bostadsmarknadsenkät har - liksom tidigare år - sammanställts av Länsstyrelsen i ett nyhetsbrev som skickats ut till bl.a. kommunerna, allmännyttan och olika organisationer.

Bostadsfrågorna diskuteras bl a i samband med de plansamrådsträffar som länsstyrelsen har tillsammans med kommunerna var 14:e dag. Vid dessa tillfällen tas frågor om vikten av blandade upplåtelseformer, förnyelsebara och långsiktigt hållbara energiförsörjningssystem, tillgänglighet, närhet till service, allmänna kommunikationer m.m. upp till diskussion och redovisas även oftast i Länsstyrelsens skriftliga yttrande över planförslagen.

Två gånger per år träffar länsstyrelsen också representanter för kommunernas plan- och bygglovavdelningar i den sk nybyggnad Länsplangruppen för att diskutera olika aktuella frågeställningar. Under det senaste året har ämnena bl.a. varit genomfö-

randefrågor i detaljplaneprocessen, huvudmannskapet enligt PBL samt bullerfrågor för nya bostäder.

Slopande av de statliga stöden till bostadsbyggandet har inneburit att Länsstyrelsen har tappat ett viktigt forum och en arena för att verka för att de övergripande bostadspolitiska målen når ut till kommunerna och aktörerna på bostadsmarknaden.

Det regionala organet för statens bostadspolitiska målsättningar och stödsystem - som för Hallands län i början av 1990-talet omfattade en verksamhet med cirka 20 personer - har sedan 1994 steg för steg minskat från nio till dagens cirka två årsarbetskrafter. Mot denna bakgrund och till att i princip all tid upptas av handläggning av förekommande stöd inom framför allt energieffektiviseringsområdet, är utrymmet och möjligheterna för att ge råd, stöd och underlag till kommunerna och bostadsmarknadens parter begränsat.



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN