

Bostadsmarknaden 2013

Meddelande 2013 : 14



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN



Bostadsmarknaden i Hallands län 2013-06-14
Länsstyrelsen i Hallands län
Meddelande 2013:14
ISSN 1101-1084
ISRN LSTY-N-M --2013/14--SE
Tryckt på Länsstyrelsens tryckeri i Halmstad 2013

Omslagsfoto: Fotografiet visar del av kvarteret Lorensberg i centrala Varberg.
Totalt pågår uppförande av ca 160 lägenheter i bostadsrätter.
Byggherre: Wäst-Bygg m.fl.
Arkitekt: Fredblad Arkitekter, Halmstad
Webbplats: <http://www.brflorensberg.nu/>
Fotograf: Samhällsbyggnadsenheten, Länsstyrelsen i Hallands Län

Förord

Under de senaste årtiondena har Halland gått från att vara ett av Sveriges minsta län sett ur befolkningssynpunkt till att vara det sjunde största. Befolkningstillväxten har varit starkt koncentrerad till länets kust- och centralortsområden medan stora delar av inlandet och landsbygden har haft en svagare utveckling. Hallands län har ett strategiskt läge mellan Göteborgsregionen och Öresundsregionen och erbjuder med sina lagom stora kustkommuner, det varierade landskapet och kustområdets attraktivitet mycket goda förutsättningar för tillväxt samt attraktiva och goda boendemiljöer.

Näringslivet i Hallands län är differentierat och har utvecklats positivt under lång tid. Länets strategiska läge bidrar till att företag inom transport, logistik och lager av olika slag etableras i länet framför allt i områden utmed E6:an.

Den årliga folkökningen i länet har under de senaste åren uppgått till mellan 2 200 – 3 000 personer per år. Den för länet positiva utvecklingen och befolkningsökningen har under den senaste tioårsperioden inte kunnat mötas med ett tillräckligt bostadsbyggande. Sedan början av 2000-talet är det därför brist på bostäder i centralorterna i länets samtliga kustkommuner. Det är framför allt brist på mindre hyreslägenheter. Bristen på bostäder gör sig särskilt gällande för gruppen ungdomar samt för medelålders och äldre.

Enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar skall varje länsstyrelse i en skriftlig rapport

- redovisa och analysera bostadsmarknaden i länet
- redovisa hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- redovisa hur länsstyrelsen lever upp till kravet i 2 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- redovisa hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Rapporten ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år.

Boverket ska stödja länsstyrelserna i deras arbete med att analysera bostadsmarknaderna samt lämna råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen.

Boverket ska årligen sammanfatta och analysera länsstyrelsernas rapporter och till regeringen redogöra för dessa och för bostadsmarknadsläget i riket.

Boverket och landets länsstyrelser använder sig sedan fem år tillbaka av en gemensam struktur för dessa regionala bostadsmarknadsanalyser. Detta görs för att förbättra möjligheterna att från central nivå kunna följa utvecklingen på bostadsmarknaden i olika delar av landet. Inom ramen för denna gemensamma struktur gör landets länsstyrelser i år en allmän rapport om länens bostadsmarknadsläge.

Statistiken i rapporten är hämtad dels från bostadsmarknadsenkäten som är Boverkets enkät vilken landets samtliga kommuner sedan 1988 besvarar i början av varje kalenderår och dels från Statistiska Centralbyrån (SCB).

Årets rapport har utarbetats inom Länsstyrelsen av bostadshandläggare Milena Karlsson och länsarkitekt Cecilia Engström. Integrationshandläggare Per Ibertsson har genomfört den fördjupade analysen om bostadssituationen för nyanlända invandrare.

Innehållsförteckning

- 1. Sammanfattning och slutsatser**
- 2. Bostadsmarknad, bostadsbestånd och bostadsbyggande**
 - 2.1 Bostadsmarknad
 - 2.2 Bostadsbestånd
 - 2.3 Bostadsbyggande
- 3. Befolkningsutveckling**
- 4. Bostäder för nyanlända invandrare**
 - 4.1 Myndigheternas arbete med bosättning
 - 4.2 Utmaningar i arbetet
 - 4.3 Ensamkommande barn
 - 4.4 Skäl till länets låga mottagande
 - 4.5 Kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät
- 5. Bostäder för ungdomar och studenter**
- 6. Hemlöshet**
 - 6.1 Socialstyrelsen
 - 6.2 Det treåriga regeringsuppdraget
 - 6.3 Framtidsplaner
 - 6.4 Utvecklingen sedan 2008
 - 6.5 Övriga åtgärder för att motverka hemlöshet
 - 6.6 Kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät
- 7. Boendeplanering**
 - 7.1 Kommunernas bostadsförsörjningsansvar
 - 7.2 Situationer i länets kommuner
 - 7.3 Kommunernas arbete med boendefrågor
 - 7.4 Länsstyrelsens arbete med boendefrågor

1. Sammanfattning och slutsatser

Under 2011 och 2012 färdigställdes 954 respektive 1 239 lägenheter i länet. Av dessa var endast 148 respektive 302 lägenheter avsedda att upplåtas med hyresrätt. Resterande lägenheter upplåts med äganderätt eller bostadsrätt. I relation till bristen på bostäder och då särskilt hyresbostäder är ett bostadbyggnande på dessa nivåer alldeles för lågt.

För 2013 och 2014 bedömer kommunerna i länet att det kommer att påbörjas sammanlagt 1 684 respektive 1 998 lägenheter i länet. Om så skulle bli fallet skulle detta vara mycket positivt. På lång sikt ligger kommunernas bedömningar endast cirka 5 procent över det faktiska påbörjandet men enstaka år kan bedömningarna av olika samverkande faktorer slå fel på upp till 20 procent. För att enbart svara mot den genomsnittliga årliga befolkningsökningen i länet behöver det årligen produceras minst cirka 1 500 nya lägenheter i länet. För att därtill komma tillrätta med den akuta bristen på bostäder i centralorterna skulle det behöva produceras ca 2 000 nya lägenheter per år under de närmaste åren.

Det är framför allt brist på mindre hyreslägenheter i länet vilket resulterar i att bostadssituationen för unga är fortsatt mycket problematisk. Med undantag för Laholms kommun åren 2008 och 2009 och Hyltes kommun i år så har samtliga kommuner i länet alltsedan år 2008 rapporterat in till bostadsmarknadsenkäten att ungdomar utgör den grupp bostadssökande som har särskilt svårt att få en bostad. Fem av sex kommuner anger att det är särskilt svårt för medelålders och äldre att få tillgång till en mindre bostad. Detta svar sammanfaller föga förvånande med bristen på små hyreslägenheter om 1-2 rum och kök.

Samtliga länsstyrelser har i januari 2012 av regeringen givits i uppdrag att fram till 2015 stödja kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet särskilt vad avser vräkning av barnfamiljer. I maj 2011 fanns totalt 820 hemlösa personer i länet. Arbetet har nu pågått i drygt ett år och i höst kommer en första uppföljning och utvärdering av kommunernas arbete att genomföras.

Under 2012 genomförde Länsstyrelsen en kartläggning av hur kommunerna arbetar för att motverka hemlöshet. Regeringens hemlöshetssamordnare besökte en av länets kommuner. Till besöket var Länsstyrelsen, kommunledningen, chefer för socialförvaltningen, politiker, kommunens allmännyttiga bostadsbolag samt ett par frivillighetsorganisationer inbjudna.

Under 2013 har Länsstyrelsen i samarbete med Socialdepartementet genomfört fyra rikstäckande konferenser runt om i landet. Responsen för detta har varit bra och Länsstyrelsen arbetar nu med att planera inför kommande uppföljning och vidarearbete med uppdraget.

2. Bostadsmarknad, bostadsbestånd och bostadsbyggande

2.1 Bostadsmarknad

Under de senaste årtiondena har Halland gått från att vara ett av Sveriges minsta län sett ur befolkningssynpunkt till att nu 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.

Under de senaste tio till femton åren har dock bostadsbyggandet inte varit av tillräcklig omfattning för att möta befolkningsökningen. Det alltför låga bostadsbyggandet har därför genererat en bristsituation på bostadsmarknaden i länets kustkommuner. Förutom svårigheterna att finna en ledig hyreslägenhet återspeglas bristsituationen i en ökning av överlåtelsepriserna på småhus och bostadsrätter. Bristen på lediga hyreslägenheter har gjort det särskilt svårt för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden.

Sedan 1988 genomförs i början av varje år en rikstäckande bostadsmarknadsenkät som Sveriges samtliga kommuner deltar i. I enkäten svarar kommunerna på cirka 80 frågor som rör bostadssituationen i den egna kommunen. När kommunerna svarat sammanställer Länsstyrelsen svaren på länsnivå. Boverket gör därefter en sammanställning för hela riket. Boverkets slutrapport utgör ett viktigt underlag för regering, riksdag och marknadens olika aktörer.

Bostadsmarknadsläget i januari 2013

Den kanske viktigaste frågan i bostadsmarknadsenkäten är hur kommunerna ser på bostadsmarknaden i den egna kommunen dels vad gäller kommunen som helhet och dels uppdelat för centralorten respektive de övriga delarna av kommunen. Kommunernas svar avser alla slag av permanentbostäder för såväl flerbostadshus som småhus och för upplåtelser med såväl hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt.

Brist på bostäder är det om det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet av hyresrätter, bostadsrätter och egnahem. Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder och fler lediga egnahem och bostadsrätter till salu än vad som efterfrågas. När tillgången på bostäder svarar mot efterfrågan råder det balans på bostadsmarknaden.

I nedanstående tabell redovisas kommunernas svar av bostadsmarknadsläget.

Bostadsmarknadsläget 2013

Kommun	Totalt sett	Centralorten	Övriga kommundelar
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist
Varberg	Brist	Brist	Brist
Falkenberg	Brist	Brist	Balans
Halmstad	Brist	Brist	Brist
Laholm	Brist	Brist	Balans
Hylte	Överskott	Balans	Överskott

Källa: BME

För kommunen som helhet råder det brist på bostäder i länets samtliga kustkommuner. Liksom det har varit sedan år 2003 råder det också i år brist på bostäder i centralorterna i länets samtliga kustkommuner. I Kungsbackas, Varbergs och Halmstads kommuner råder det även bostadsbrist i övriga kommundelar än centralorten. I Hylte är det ett visst överskott på bostäder.

En sammanställning av bostadsmarknadsläget för perioden 2003 – 2013

Det kan vara av intresse att under en längre tid följa hur bostadsmarknaden har förändrats i länets kommuner. I nedanstående tabeller redovisas hur situationen har förändrats under åren 2003 - 2013.

Bostadsmarknadsläget för hela kommunen 2003 - 2013

Kommun	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Varberg	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Falkenberg	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Balans	Balans	Balans	Balans	Brist
Halmstad	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Balans	Brist
Laholm	Balans	Balans	Balans	Balans	Brist	Brist	Brist	Balans	Brist	Brist	Brist
Hylte	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott

Bostadsmarknadsläget i centralorten 2003 - 2013

Kommun	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Varberg	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Falkenberg	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist
Halmstad	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Laholm	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Hylte	Överskott	Överskott	Brist	Överskott	Balans	Balans	Brist	Balans	Balans	Balans	Överskott

Bostadsmarknadsläget i övriga kommundelar 2003 - 2013

Kommun	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Varberg	Balans	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Falkenberg	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Halmstad	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Balans	Balans	Balans	Balans	Brist
Laholm	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Hylte	Överskott	Överskott	Balans	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott

Källa BME 2003 - 2013

Bostadsmarknaden i Falkenbergs och Halmstads kommuner som helhet har återigen försämrats något efter förbättringen som skedde mellan år 2009 och år 2012. I centralorterna i länets kustkommuner har det varit kontinuerlig brist på bostäder de senaste tio åren.

I Kungsbacka och Varbergs kommuner har det sedan 2005 varit bostadsbrist såväl på centralorten som i kommunernas övriga delar.

I år redovisar även Halmstads kommun att det råder brist på bostäder i kommunens övriga delar vilket det inte har varit sedan 2008.

I länets inlandskommun Hylte har det i stort sett varit ett överskott eller i vissa fall balans alltsedan 2003.

Av svaren från bostadsmarknadsenkäten framgår det att man i Falkenbergs och Laholms kommuner förväntar sig en ökad brist av bostäder i centralorten under 2013 och 2014.

I Laholm påverkas kommunen totalt sett av detta.

Hyltes kommun förväntar sig ett ökat överskott av bostäder i kommunens övriga delar vilket påverkar kommunen totalt sett under åren 2013 och 2014.

Länets övriga kommuner förväntar sig inte någon påtaglig förändring av situationen under 2013 eller 2014.

Den fortsatt rådande bristen på bostäder medför svårigheter att tillgodose kommuninvånarnas bostadsbehov och att möta den ökade efterfrågan på bostäder som tillväxten och folkökningen medför. Bostadsbristen utgör också en begränsande faktor för rörligheten på arbetsmarknaden, försvårar för ungdomar att flytta hemifrån och gör det svårt för nyanlända invandrare att få en egen bostad. Bostadsbristen begränsar även möjligheterna att kunna erbjuda äldre och funktionshindrade en bostad som svarar mot deras behov av service, trygghet och god tillgänglighet.

Vilka bostadstyper är det särskilt brist på 2013?

Särskild brist 2013

Kommun	Hyresbost 1-2 rk	Hyresbost 3 rk	Hyresbost >= 4 rk	Bostadsrätter	Egnahem
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	-	-
Varberg	Brist	Brist	Brist	Brist 1 - >= 4 rk	Brist
Falkenberg	Brist	Brist	Brist		-
Halmstad	Brist	Brist	-	-	-
Hylte	Brist	-	-	-	-
Laholm	Brist	-	-	-	-

Källa: BME

Av ovanstående tabell framgår att det framför allt är brist på hyreslägenheter och då särskilt små hyreslägenheter om 1-2 rum och kök. I Varberg är det brist på alla slag av bostäder.

För att tillgodose behovet av hyreslägenheter så svarar Varbergs och Halmstads kommuner att det behöver påbörjas mer än 100 hyreslägenheter under det närmaste året. Falkenbergs och Kungsbackas kommun anger att det behöver påbörjas mellan 50 - 99 hyreslägenheter och Laholms kommun mellan 20 - 49 hyreslägenheter under det närmaste året.

Vilka grupper har särskilt svårt att få en bostad?

Grupper som har särskilt svårt att få bostad 2013

Kommun	Ungdomar	Studenter	Stora barnfamiljer	Ensamstående med barn	Arbetskraftsinflyttning	Nyanlända invandrare	Medelålders o äldre som söker mindre bostad	Krav på god tillgänglighet	Krav på attraktivt läge
Kungsbacka	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
Varberg	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
Falkenberg	Ja	Ja	Ja	-	-	Ja	Ja	Ja	
Halmstad	Ja	-	-	-	Ja	-	Ja	Ja	
Laholm	Ja	-	-	-	-	-	-	-	
Hylte	-	-	-	-	-	-	Ja	-	

Källa: BME

Precis som svaren i bostadsmarknadsenkäten för åren 2011 och 2012 så redovisar länets samtliga kustkommuner även för i år att det framför allt är ungdomar som har svårt att få tag i en bostad. I år redovisas gruppen medelålders och äldre som söker mindre bostad som en växande grupp för de som har särskilt svårt att få bostad. Svaren sammanfaller föga förvånande med tanke på bristen av små hyreslägenheter om 1-2 rum och kök.

Krav på attraktiva lägen har ökat från två till fyra kommuner under det senaste året. Vi ser även en ökning av bostadsbristen inom gruppen arbetskraftsinflyttning samt för nyanlända flyktingar.

Tre av länets sex kommuner redovisar därtill att det också är särskilt svårt för stora barnfamiljer att få tag i en bostad vilket är intressant i förhållande till den ökning av medelålders och äldre som söker mindre bostad.

Outhyrda hyreslägenheter hos allmännyttan

I bostadsmarknaden 2013 redovisas hur många outhyrda hyreslägenheter som de kommunägda allmännyttiga bostadsföretagen hade den 1 januari 2013.

Det totala antalet lägenheter i de allmännyttiga bostadsföretagen samt antalet lediga lägenheter i deras bostadsbestånd redovisas i följande tabell.

Lediga lägenheter i kommunägda bostadsföretag januari 2013			
Kommun	Totalt antal lgh	Antal lediga lgh	Andel av beståndet %
Kungsbacka	2 556	0	0,00%
Varberg	5 167	0	0,00%
Falkenberg	2 469	0	0,00%
Halmstad	9 771	11	0,11%
Hylte	534	35	6,55%
Laholm	1 552	0	0,00%
Hela länet	22 049	46	0,21%

Om man bortser från de 35 lediga hyreslägenheterna hos Stiftelsen Hyltebostäder i Hyltes kommun finns det i princip inte några lediga hyreslägenheter i de hus som de allmännyttiga bostadsföretagen i länet äger och förvaltar. Inget talar för att situationen skulle förhålla sig annorlunda hos de privata hyreshusförvaltarna.

För att tillgodose behovet av omflyttning och för att underlätta rörligheten på arbetsmarknaden bör antalet lediga hyreslägenheter vara väsentligt fler och uppgå till ca 1 – 2 procent av beståndet.

2.2 Bostadsbestånd

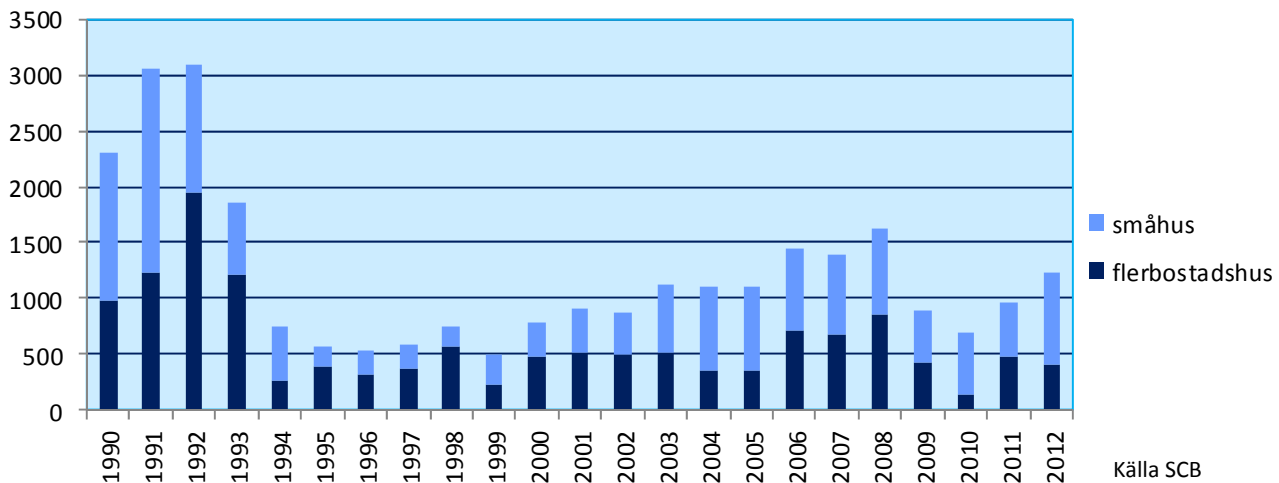
Statistik och andra uppgifter om det befintliga bostadsbeståndet i länet redovisades ingående bostadsmarknadsanalysen för 2011. I relation till det samlade befintliga bostadsbeståndet om ca 134 000 bostäder förändras inte statistiken nämnvärt på kort tid. Vad gäller statistik för det samlade befintliga bostadsbeståndet hänvisas till uppgifterna i bostadsmarknadsanalysen för år 2011.

2.3 Bostadsbyggande

Bostadsbyggandet i länet i ett längre perspektiv, 1990 - 2012

Stapeldiagrammet nedan visar hur bostadsbyggandet i länet har varierat sedan 1990. Staplarna visar antalet färdigställda lägenheter per år.

Bostadsbyggande i länet
Antal färdigställda lägenheter 1990-2012



Bostadsbyggandets omfattning har under lång tid karakteriserats av stora variationer.

I början av 1990-talet färdigställdes det årligen cirka 3 000 nya bostäder i länet.

Under åren 1994 till 2002 producerades endast mellan 500 och 900 nya bostäder årligen.

Under åren 2006 till 2008 kom bostadsproduktionen upp i cirka 1 500 nya bostäder per år men därefter har byggandet åter sjunkit till nivåer under 1 000 bostäder per år.

I år ser vi en ökning till drygt 1 200 nybyggda bostäder men om detta är ihållande ser vi först under kommande år.

En jämnare bostadsproduktion

Stora och plötsliga svängningar vad gäller bostadsproduktionen med alla dess olika berörda företag och organisationer får ekonomiska konsekvenser för samhällsekonomi och sysselsättning. Stora fluktuationer i frågan om bostadsproduktionen medför ogynnsamma effekter som varken bostadskonsumenter eller bostadsförvaltare är betjänta av.

Behovet av en jämnare och mer kontinuerlig takt vad gäller produktionen av bostäder kan inte nog framhållas dels för att uppnå en stabilare arbetsmarknad inom byggsektor dels för att kunna utveckla och upprätthålla kompetensen inom byggsektorns alla olika delar.

Det vore därför en fördel om de kommunägda bostadsföretagen i länet på lämpligt sätt strävade efter en jämn och kontinuerlig produktion av bostäder.

Bostadsbyggandet under de två senaste åren

Nedanstående sammanställningar visar antalet färdigställda lägenheter 2011 och 2012 fördelat på kommun, hustyp och upplåtelseform.

Antal färdigställda lägenheter, nybyggnad, 2011

Kommun	Alla lägenheter totalt	Småhus				Flerbostadshus			
		Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Småh. totalt	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Flerb. totalt
Kungsbacka	156	1	0	60	61	6	89	0	95
Varberg	193	0	0	105	105	32	56	0	88
Falkenberg	323	2	37	149	188	0	135	0	135
Halmstad	246	16	0	68	84	85	77	0	162
Laholm	36	6	0	30	36	0	0	0	0
Hylte	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hela länet	954	25	37	412	474	123	357	0	480

Källa: SCB

Antal färdigställda lägenheter, nybyggnad 2012

Kommun	Alla lägenheter totalt	Småhus				Flerbostadshus			
		Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Småh. totalt	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Flerb. totalt
Kungsbacka	416	2	0	377	379	37	0	0	37
Varberg	330	12	0	153	165	77	88	0	165
Falkenberg	207	10	26	59	95	62	50	0	112
Halmstad	247	12	0	141	153	90	4	0	94
Laholm	38	0	0	38	38	0	0	0	0
Hylte	1	0	0	1	1	0	0	0	0
Hela länet	1 239	36	26	769	831	266	142	0	408

Källa: SCB

Under år 2012 färdigställdes 1 239 nya lägenheter i länet varav 302 av dem upplåts som hyresrätter vilket motsvarar cirka 24 procent av länets totala bostadsbyggande. Ett tillskott med totalt 302 nya hyreslägenheter för år 2012 i ett län med sådan tillväxt och en sådan uttalad och långvarig brist på hyreslägenheter är inte tillfredsställande och visar på att situationen kräver såväl nytänkande och verkningfulla åtgärder och insatser från såväl kommunalt som statligt håll.

Orsaken till det extremt låga hyresrättsbyggandet får sökas i flera olika omständigheter som höga produktionskostnader och skillnaden mellan hyresnivåerna för det befintliga beståndet av hyresrätter jämfört med de nyproducerade hyresrätternas hyresnivå. Slopandet av de skattekompenserande och neutraliserande räntestöden till hyresbostäder bedöms också bidra till svårigheterna att få fart på nyproduktionen av hyreslägenheter.

Påbörjade lägenheter 2011 och 2012

Följande två tabeller visar antalet påbörjade lägenheter 2011 respektive 2012 fördelat på kommun och hustyp.

Antal påbörjade lägenheter, nybyggnad, 2011

Kommun	Alla lägenheter	Småhus	Flerbostadshus
Kungsbacka	106	106	0
Varberg	277	117	160
Falkenberg	118	60	58
Halmstad	262	109	153
Laholm	45	37	8
Hylte	1	1	0
Hela länet	809	430	379

Källa: SCB

Antal påbörjade lägenheter, nybyggnad, 2012

Kommun	Alla lägenheter	Småhus	Flerbostadshus	Bostadsrätt		Hyresrätt		Äganderätt
				Flerb.hus	Småhus	Flerb.hus	Småhus	Småhus
Kungsbacka	59	43	16	0	0	16	0	43
Varberg	132	77	55	27	0	28	0	77
Falkenberg	226	29	197	72	13	125	10	6
Halmstad	126	51	75	0	0	75	0	51
Laholm	8	8	0	0	0	0	0	8
Hylte	0	0	0	0	0	0	0	0
Hela länet	551	208	343	99	13	244	10	185

Källa: SCB

En jämförelse mellan förväntat och faktiskt påbörjande 2011 och 2012

Det kan i sammanhanget vara intressant att jämföra det faktiska påbörjandet med det svar som kommunerna uppgivit i bostadsmarknadsenkäten om förväntat påbörjande.

Jämförelse mellan förväntat och faktiskt påbörjande 2011 och 2012

Kommun	Förväntat påbörjande enligt BME 2011	Faktiskt påbörjande enligt SCB 2011	Förväntat påbörjande enligt BME 2012	Faktiskt påbörjande enligt SCB 2012
Kungsbacka	550	106	680	59
Varberg	350	277	300	132
Falkenberg	150	118	125	226
Halmstad	480	262	440	126
Laholm	40	45	40	8
Hylte	15	1	10	0
Hela länet	1585	809	1595	551

Källa: BME och SCB

Förväntat påbörjade av nybyggnation under 2013 och 2014

I nedanstående tabell redovisar kommunerna en bedömning av hur många nyproducerade lägenheter som förväntas påbörjas under de kommande två åren.

Förväntat påbörjande 2012 och 2013 enligt kommunerna

Antal nybyggda permanentbostäder

Kommun	2013	2014	Skulle det behövas byggas fler lägenheter?
Kungsbacka	530	800	Ja
Varberg	300	350	Ja
Falkenberg	120	130	Ja
Halmstad	450	600	Nej
Laholm	60	60	Ja
Hylte	5	25	Nej
Hela länet	1 465	1 965	Ja i 4 av länets 6 kommuner

Källa: BME

För 2013 förväntar sig kommunerna ett påbörjande av cirka 1400 lägenheter per år och för 2014 cirka 1900 lägenheter. Faktorer som slutligen bestämmer hur många lägenheter som faktiskt påbörjas är bland annat den allmänna konjunkturen, arbetsmarknadsläget, löneutvecklingen, finansieringsmöjligheterna pris- och hyresutvecklingen i det befintliga bostadsbeståndet samt den förväntade ränteutvecklingen. Även politiska och ekonomiska händelser och kriser i vår omvärld kan minska tilltron för framtiden, öka osäkerheten och därigenom verka begränsande för bostadsbyggandet.

I länets kommuner finns en medvetenhet om vikten av ett tillräckligt utbud av hyresrätter och att en bristsituation för bostäder riskerar att hämma näringslivets möjligheter att rekrytera arbetskraft och som en följd därav begränsa kommunens utveckling.

Mot bakgrund av den stora bristen på hyresbostäder bör kommunerna i sin planering sträva efter att minst var tredje ny lägenhet upplåts genom hyresrätt. Detta bör vara möjligt genom till exempel villkor i markanvisningar, exploateringsavtal samt i direktiv till de kommunägda bostadsföretagen.

Hinder för ett ökat bostadsbyggande

Kommunerna har angett vad de ser som hinder för bostadsbyggande i kommunen just nu. Kommunernas svar framgår av nedanstående tabell.

Huvudsakliga hinder för bostadsbyggande enligt kommunerna

Kommun	Svårt att få lån	Höga prod. kostn.	Svag inkomstutv. för hushållen	Brist på bygg-arbetskraft	Konflikt m. allm. intressen enl. PBL	Överklagade detaljplaner	Osäkerhet om framtida infrastruktur	Buller	Vikande befolkningsunderlag	Vill ej öka befolkningen
Kungsbacka								Ja		Ja
Varberg		Ja				Ja				
Falkenberg	Ja	Ja			Ja	Ja				
Halmstad	Ja	Ja				Ja		Ja		
Laholm	Ja	Ja								
Hylte	Ja	Ja							Ja	

Källa: BME

Fem av länets sex kommuner anger att de huvudsakliga hindren för ett ökat bostadsbyggande är höga produktionskostnader. Fyra kommuner anger svårigheter för bygg herrar att få lån som ett hinder.

Hälften av länets kommuner anger att överklagande av detaljplaner utgör hinder för ett ökat bostadsbyggande. Halmstad och Kungsbacka uppger bullerproblem som ytterligare ett hinder.

I Hylte är vikande befolkningsunderlag ett hinder.

Kungsbacka uppger att ett hinder för byggande är att kommunen inte strävar efter att öka befolkningstillväxten med mer än med ca 1000 personer/år.

3. Befolkningsutveckling

Behovet av nya bostäder med hänsyn till folkökningen

Mot bakgrund av att länets befolkning ökar med cirka 2 400 invånare per år och det erfarenhetsmässigt i genomsnitt bor cirka 1,7 boende i varje nyproducerad lägenhet så skulle det behöva tillskapas minst cirka 1 400 nya lägenheter per år enbart för att mot svara folkökningen i länet.

Folkmängd

Fyra av länets kommuner i Halland ökade sin folkmängd under 2012. Se sammanställning nedan.

Folkmängd 2012-12-31 samt förändring sedan 2011-12-31

Kommun	Folkmängd	Förändring	Förändring i %
Kungsbacka	76 786	832	1,10%
Varberg	59 186	610	1,00%
Falkenberg	41 423	119	0,29%
Halmstad	93 231	937	1,00%
Laholm	23 458	-12	-0,05
Hylte	10 032	-94	-0,93%
Länet	304 116	2 392	0,79%

Källa: SCB

Folkmängden i Hallands län ökade under 2012 med 2 392 personer och uppgick den 31 december 2012 till 304 116 invånare. Detta motsvarar en ökning med 0,79 procent. Motsvarande ökning för hela riket är 0,77 procent. Befolkningstillväxten i Halland är starkt koncentrerad till länets kust- och centralortsområden medan stora delar av Hallands inland har en svagare utveckling.

4. Bostäder för nyanlända invandrare

4.1 Myndigheternas arbete med bosättning av asylsökande och nyanlända invandrare

Migrationsverket ansvarar för att erbjuda ett tillfälligt boende för de asylsökande som har behov av detta. Boendet utgörs antingen av lägenheter i vanliga bostadsområden eller av olika typer av anläggningar. När asylsökande beviljas uppehållstillstånd har de möjlighet att begära hjälp med sin permanenta bosättning i landet. De myndigheter som ansvarar för att erbjuda denna hjälp är Migrationsverket och Arbetsförmedlingen. Individens ålder samt förmåga att delta i olika etableringsinsatser avgör vilken myndighet som samordnar bosättningsprocessen. Individens bosättning sker i någon av de kommuner som har tecknat överenskommelser med landets länsstyrelser om mottagande av vissa nyanlända invandrare. Berörd kommun ansvarar för att anskaffa bostäder för ändamålet. Såväl asylsökande som vissa nyanlända invandrare har dock rätt att själva ombesörja sitt boende i Sverige.

4.2 Utmaningar i arbetet med vissa nyanlända invandrares bosättning

I många av landets kommuner råder en allmän bostadsbrist. Detta gäller inte minst på de orter där arbetsmarknaden är stark och möjligheterna till utbildning är goda. I många kommuner är bristen på mindre hyresrätter samt hyresrätter till lägre kostnad särskilt trängande. Den allmänna bostadsbristen förstärks därför inom flyktingmottagandet då det för närvarande är många ensamhushåll som är i behov av bosättning. Flyktinghushållen har dessutom ofta en svag ekonomi och har små förutsättningar att göra anspråk på bostäder som kräver någon form av kapitalinsats. I grunden är den stora utmaningen i arbetet med nyanlända invandrares bosättning en fråga om bostadsbrist, framförallt i de län och på de orter som betraktas vara attraktiva för boende. Vidare är arbetet med att bosätta nyanlända invandrare en process som kräver samverkan mellan ett flertal myndigheter.

Migrationsverket, länsstyrelserna, Arbetsförmedlingen och landets kommuner har samtliga ett ansvar för att bosättningsprocessen ska fungera väl. Dessutom måste bostadsmarknadens aktörer involveras i diskussioner om nyanlända invandrares bosättning i syfte att åstadkomma en hållbar process. Det är av yttersta vikt att dessa aktörer samarbetar och bidrar utifrån sina respektive ansvarsområden.

4.3 Ensamkommande barn – en separat process

Till gruppen ensamkommande barn hör de barn och ungdomar under 18 år som har anlänt till Sverige och sökt asyl utan medföljande vårdnadshavare. För dessa råder en separat process som skiljer sig något från tidigare beskrivning.

När ett ensamkommande barn anländer till Sverige erbjuds barnet ett tillfälligt boende i den kommun där de först ger sig till känna för svenska myndigheter. Denna ankomstkommun ansvarar för barnet i avvaktan på att Migrationsverket kan anvisa barnet till någon anvisningskommun som har träffat en särskild överenskommelse om mottagande av ensamkommande barn med staten.

Således är det landets kommuner som ansvarar för att ombesörja boende för ensamkommande barn oavsett om dessa är asylsökande eller har beviljats uppehållstillstånd i landet. Boendet sker vanligtvis i så kallade HVB-hem, samt i undantagsfall i familjehem. När barnet är vuxet och bedöms kunna klara ett eget boende sker detta vanligtvis i det ordinarie bostadsbeståndet i den kommun där barnet har tagits emot.

4.4 Skäl till länets låga mottagande

I Hallands län är mottagandet lägre än i grannlänerna. Länsstyrelsen bedömer att det finns ett antal skäl till de Halländska kommunernas förhållandevis låga mottagande:

- **Få nyanlända invandrare bosätter sig på egen hand i länet.**
Det faktiska mottagandet i länet har under senare år till övervägande del skett efter anvisning från de statliga myndigheternas centrala bosättningsenheter. Däremot är det förhållandevis ovanligt att nyanlända invandrare på egen hand söker sin bosättning i länet. Härvid skiljer sig Hallands län från omgivande län dit nyanlända invandrare i större utsträckning söker sig på egen hand.
- **Det råder konkurrens på bostadsmarknaden i Hallands län.**
Årligen sker en befolkningsökning i samtliga kommuner i länet med undantag från Hylte kommun. Befolkningsökningen beror företrädevis på en inflyttning av nya invånare i länet. Nyanlända invandrare konkurrerar därför i någon mening med andra ofta mer resursstarka hushåll på den halländska bostadsmarknaden. Troligtvis påverkar detta såväl enskilda hushålls möjligheter att hitta bostad i länet som kommunernas arbete med att anskaffa bostäder för mottagande av nyanlända invandrare.
- **Etableringsreformen har medfört organisationsförändringar** såväl i länets kommuner som hos de statliga myndigheterna. Nya kontaktvägar mellan länets kommuner och de statliga myndigheternas bosättningsenheter har i viss mån behövt byggas upp och ansvarsfördelningen mellan olika myndigheter har behövt klargöras. Detta har medfört att bosättningsarbetet har dragits med allt för långa ledtider.

4.5 Kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät

Av svaren i årets bostadsmarknadsenkät framgår att man i Varbergs, Falkenbergs, Halmstads och Laholms kommuner har ett regelbundet samarbete med allmännyttan för att få fram bostäder till denna grupp av bostadssökande. I Halmstad finns även ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare. Kungsbacka och Hylte kommun redovisar att man tar kontakt med allmännyttan vid behov. I Varbergs och Kungsbacka tar kommunen kontakt med privata fastighetsägare vid behov. I Falkenbergs kommun förutsätts denna grupp av bostadssökande lösa sina bostadsbehov själva. Möjligheterna att under de närmaste tre åren tillgodose behovet av bostäder till flyktingar bedöms som mycket svårt av Varbergs kommun, som ganska svårt av Kungsbacka, Falkenberg, Halmstads och Laholms kommuner och som ganska lätt av Hylte kommun.

Brist på hyreslägenheter anges generellt som ett stort problem när det gäller att få fram bostäder till denna kategori av bostadssökande.

5. Bostäder för ungdomar och studenter

Antalet studerande vid Högskolan i Halmstad är cirka 10 000 och vid Campus Varberg cirka 1 300. I fråga om studentbostäder finns det i Halmstad för närvarande 1 410 särskilda studentlägenheter och i Varberg finns det 120. Inför varje höstterminsstart brukar det vara brist på lägenheter för studerande.

6. Hemlöshet

6.1 Socialstyrelsen

Socialstyrelsen gav under våren 2011 landets samtliga kommuner i uppgift att under en vecka i maj undersöka omfattningen och situationen för hemlösa i kommunerna. Syftet var att få ett säkrare och aktuellare underlag om situationen för hemlösa personer. Resultatet av enkäten och undersökningen presenterades av Socialstyrelsen i januari 2012 i rapporten *"Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011"*.

Rapporten finns att ladda ner som pdf-fil från Socialstyrelsens hemsida under följande adress:

<http://www.socialstyrelsen.se/publikationer2011/2011-12-8>

Socialstyrelsens definitioner av begreppet hemlöshet

1. Akut hemlöshet

En person är hänvisad till akutboende, härbärke, jourboende, skyddat boende eller sover utomhus eller i offentliga miljöer.

2. Institutionsvistelse och kategoriboende

En person är intagen eller inskriven på antingen kriminalvårdsanstalt, behandlingsenhet eller stödboende inom socialtjänsten, landstinget eller hos privat vårdgivare, alternativt på HVB-hem eller SIS-institution och planen är att personen skall skrivas ut inom tre månader efter mätperioden och saknar egen bostad inför utskrivningen/utflyttningen. Hit räknas även personer som skulle ha skrivits ut eller flyttat ut men som är kvar på grund av att bostadsfrågan inte har kunnat ordnas.

3. Långsiktiga boendelösningar

En person bor i en boendelösning som kommunen har ordnat.

Det kan vara en försökslägenhet, träningslägenhet, socialt eller kommunalt kontrakt till exempel boendelösningar med hyresavtal där boendet är förenat med tillsyn eller särskilda villkor eller regler.

4. Eget ordnat kortsiktigt boende

En person bor tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar, bekanta, familj eller släktingar eller har ett tillfälligt kontrakt hos släkt, vänner eller andra privatpersoner. Kortare än tre månader.

Enligt rapporten har cirka 34 000 personer i Sverige enligt Socialstyrelsens definitioner inrapporterats som hemlösa eller utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden under mätveckan i maj 2011. Det motsvarar 36 personer per 10 000 invånare.

Av dessa 34 000 personer befann sig cirka 4 500 personer i akut hemlöshet varav 280 sov ute eller i offentliga utrymmen.

5 600 personer vistades på institutions- eller kategoriboende

13 900 personer bodde i mer långsiktiga boendelösningar på den sekundära bostadsmarknaden och 6 800 personer i hade eget ordnat kortsiktigt boende.

För Hallands län redovisas i rapporten att 820 personer inrapporterades som hemlösa under den aktuella mätveckan. Det motsvarar 27 personer per 10 000 invånare.

Av dessa 820 personer var 130 akut hemlösa.

120 personer vistades på institutions- eller kategoriboende.

320 personer bodde i mer långsiktiga boendelösningar på den sekundära bostadsmarknaden och 190 personer hade eget ordnat kortsiktigt boende.

(Statistiskt bortfall ca 5 %.)

6.2 Det treåriga regeringsuppdraget

Att motverka hemlöshet

Samtliga länsstyrelser har i januari 2012 givits ett treårigt regeringsuppdrag vars syfte är att i samarbete med kommunerna kartlägga hemlöshetssituationen i länet samt stödja kommunerna i deras arbete för att motverka hemlöshet särskilt vad avser situationen för barnfamiljer. Målet är att helt motverka vräkning av barnfamiljer.

Arbetet har nu pågått i drygt ett år och i höst kommer en första uppföljning och utvärdering av kommunernas arbete att genomföras.

Vid Länsstyrelsen i Hallands län samarbetar Utvecklingsenheten och Samhällsbyggnadsenheten med uppdraget. Detta för att få ett så brett perspektiv som möjligt i frågan.

Uppdraget bereds av en nationell ledningsgrupp för uppdraget i vilken Länsstyrelsen i Hallands län deltar. Representanterna i ledningsgruppen har täta kontakter med den nationella hemlöshetssamordnaren samt planerar insatser nationellt. Detta innebär att Länsstyrelsen i Hallands län har större inblick i hur uppdraget fortlöper. Den nationella ledningsgruppen består av Länsstyrelsen i Halland, Skåne, Stockholm, Västra Götaland, Jönköping och Dalarna.

Länsstyrelsens arbete med uppdraget under 2012 och 2013

Första rapporteringen av uppdraget skedde till regeringen i juli 2012. Länsstyrelserna redovisade då en handlingsplan över hur uppdraget planerades att genomföras. Handlingsplanen utarbetas och förstärks löpande.

Länsstyrelsen i Halland har under 2012 genomfört kommunbesök med intervjuer i tre av länets sex kommuner för att kartlägga hur kommunerna arbetar för att motverka hemlöshet. Vid ett av kommunbesöken deltog regeringens nationella hemlöshetssamordnare. Vid detta besök deltog även kommunledningen, chefer för socialförvaltningen, politiker, VD och boinflytandechef för kommunens allmännyttiga bostadsbolag samt ett par frivillighetsorganisationer.

Länsstyrelsen har vid varje kommunträff lyft frågan kring ägandedirektiv mot allmännyttiga bostadsbolag.

Under första halvåret av 2013 har Länsstyrelsen i samarbete med regeringens hemlöshetssamordnare och Socialdepartementet genomfört fyra rikstäckande konferenser runt om i landet. Länsstyrelsen i Hallands län samordnade och representerade länet under den konferensen som hölls i Göteborg den 20 mars 2013. Övriga tre konferenser hölls i Umeå, Stockholm och Malmö.

Responset för konferensen i Göteborg var bra. Av det totala antalet besökare om över 300 personer utgjordes cirka 50 deltagare av representanter från Hallands län.

Mer information om de rikstäckande konferenserna finns på Länsstyrelsens hemsida under följande länk:

<http://lansstyrelsen.se/halland/Sv/samhallsplanering-och-kulturmiljo/boende/Pages/hemloshet.aspx>

Materialet kan även beställas från Länsstyrelsen i Hallands län.

6.3 Framtidsplaner

För kommande halvår samt under uppdragets fortsatta tid planerar Länsstyrelsen i Hallands län att utföra bland annat följande arbete:

- Återbesök och uppföljning av de utförda kommunbesöken samt nybesök i resterande tre kommuner.
- Träff med både allmännyttan och de privata bostadsaktörerna.
- Uppföljning och diskussion kring bostadsmarknadsanalysen samt översyn av kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten. Detta sker i samverkan med kommunerna.
- Under uppdragets avslutningsår 2015 kommer en slutlig rikstäckande konferens att hållas i landet vilken Länsstyrelsen planerar att besöka gemensamt med kommunerna.

Uppdraget redovisas årligen till Socialdepartementet för att sedan avslutas med en slutredovisning i januari 2015. Länsstyrelsen kommer därför att återkomma till frågor som rör bostadssituationen för hemlösa i bostadsmarknadsanalyserna för 2014 och 2015.

6.4 Utvecklingen sedan 2008

Frågan om hur många lägenheter som kommunen förhyr för att sedan hyra ut i andra hand till hemlösa hushåll har funnits med i Bostadsmarknadsenkäterna sedan 2008.

I följande tabell redovisas hur kommunerna svarade i Bostadsmarknadsenkäterna för åren 2008 till 2013.

Antalet lägenheter för åren 2008 till 2013 som kommunen förhyr och som sedan hyrs ut i andra hand till hemlösa personer vars boende i dessa lägenheter är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler.

Kommun	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Kungsbacka	20	20	29	30	30	35
Varberg	9	11	52	50	80	62
Falkenberg	17	78	71	75	84	82
Halmstad	88	85	85	133	100	114
Laholm	50	42	35	30	34	41
Hylte	15	10	10	10	10	0
HeLa länet	199	246	282	328	338	334

Källa: BME

Sammanställningen ovan visar att det under de senaste åren har blivit allt vanligare att kommuner hyr ut förhyrda lägenheter i andra hand till hemlösa personer vars boende i dessa lägenheter är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler.

Den kraftiga ökningen för Falkenbergs kommun 2009 beror enligt uppgift på att kommunen före 2009 ägde ett antal bostadsrätter som man sedan i sin tur hyrde ut i andra hand och att dessa bostadsrätter ej redovisades i kommunens svar före 2009.

6.5 Övriga åtgärder för att motverka hemlöshet

Kungsbackas, Varbergs, Falkenbergs, Laholms och Hyltes kommuner redovisar i bostadsmarknadsenkäten att man arbetar med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar exempelvis erbjudande om rådgivning eller särskilda insatser. Hyresgarantier för att motverka hemlöshet används i Kungsbackas, Varbergs och Halmstads kommuner. Kungsbacka kommun redovisar att de har egna fastigheter som kan hyras ut med förstahandskontrakt till hemlösa.

6.6 Kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät

Av årets bostadsmarknadsenkät framgår att samtliga kommuner i länet samarbetar med de allmännyttiga bostadsföretagen för att få fram bostäder till hushåll som står utan för den ordinarie bostadsmarknaden. Fyra kommuner har därtill också samarbete i dessa frågor med privata fastighetsägare.

Samtliga kustkommuner i länet redovisar att man förhyr ett antal lägenheter som sedan hyrs ut i andra hand till hemlösa personer vars boende i lägenheten är förenat med till syn och eller särskilda villkor eller regler. I januari 2013 uppgick antalet sådana lägenheter i länet till 334 hushåll. Hur dessa lägenheter fördelar sig i kommunerna och hur många som nyttjas av hushåll med barn framgår av nedanstående tabell. Där framgår också i vilken omfattning de berörda hushållen kunde gå över från ett särskilt villkorat andrahandsboende till att disponera sin bostad med förstahandskontrakt.

Lägenheter som kommunen förhyr och som sedan hyrs ut i andra hand till hemlösa personer vars boende i dessa lägenheter är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler 2013.

Kommun	Antal lägenheter som kommunen hyr ut till hemlösa hushåll	Därav hushåll med barn under 18 år	Antalet barn i dessa hushåll	Antalet hushåll som 2013 fick ta över hyreskontraktet från kommunen	Antalet hushåll som under 2013 flyttade vidare till annan bostad med eget förstahandskontrakt
Kungsbacka	35	11	17	0	10
Varberg	62	16	22	2	Uppgift saknas
Falkenberg	82	29	64	9	9
Halmstad	114	11	22	9	8
Laholm	41	12	27	4	1
Hylte	0	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Uppgift saknas
Hela länet	334	79	152	24	28

Källa: BME

Andelen hushåll med barn under 18 år och som hyr i andra hand av kommunen uppgår till 24 procent. Andelen hushåll som kunnat gå över från att hyra i andra hand av kommunen till att bo med eget förstahandskontrakt uppgår till cirka 8 procent.

7. Boendeplanering

7.1 Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter som inverkar på såväl tillväxten som välfärden i en kommun. Att utveckla boendet är en viktig del i kommunens strategiska planering. Boendeplanering handlar om att analysera och bedöma förändringsbehov i bostadsbeståndet utifrån befolkningens krav och önskemål samt utifrån hur befolkningen förväntas utvecklas. Det handlar både om omfattning och inriktning av nyproduktion samt om anpassningar av det befintliga bostadsbeståndet.

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

Den 1 januari 2014 förväntas en lagändring att träda i kraft.

Ändringarna innebär att innehållet i och processen för att ta fram kommunala riktlinjer preciseras. Kommunerna skall redovisa hur hänsyn har tagits till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som har betydelse för bostadsförsörjningen. Vidare förs bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet in i plan- och bygglagen (2010:900) som ett allmänt intresse som kommunerna skall främja vid bland annat planläggning. Kommunernas riktlinjer skall i dessa sammanhang fungera som ett vägledande underlag.

7.2 Situationer i länets kommuner

Kungsbacka

Kungsbackas kommun har ett av kommunfullmäktige antaget måldokument sedan 8 december 2009. Detta gäller för bostadsbyggandet 2010-2015. Måldokumentet är ett bra exempel på en djupgående, detaljerad och användbar bostadsförsörjningsplan. Här redovisas riktlinjer för framtida bostadspolitik och omfattning av beräknat bostadsbyggande fram till 2015. Av måldokumentet framgår att kommunen eftersträvar ett blandat och varierat bostadsutbud. Dokumentet pekar också ut ett flertal konkreta förslag på lämpliga bostads- och exploateringsområden för de kommande åren.

Kommunen har uttalat att man vill verka för att det skall byggas trygghetsbostäder avsedda för personer över 70 år som är utformade med särskilt god tillgänglighet och bemannad gemensamhetslokal som skall bidra till trygghet och aktivering för de boende.

Kommunens målsättning är att minst 100 nya traditionella hyresbostäder per år bör tillskapas och att en tredjedel av det totala nytillskottet av bostäder i nya större bostadsområden skall upplåtas som hyresrätt.

Vidare framhålls vikten av att tillgodose efterfrågan på mindre lägenheter.

Hylte

Hyltes kommun med ca 10 000 invånare har inte något av kommunfullmäktige antaget dokument med riktlinjer för bostadsförsörjningen. Målsättningar och riktlinjer i bostadsförsörjningsfrågor redovisas huvudsakligen i den kommunomfattande översiktsplanen som antogs 2003. Kommunen redovisar på sin hemsida en förteckning över byggklar tomtmark för ny bostadsbebyggelse. Detta material uppdateras när det sker förändringar.

Varberg

Varbergs kommun har sedan september 2005 av kommunfullmäktige antagna riktlinjer för bostadsförsörjning. Här beskrivs bostadssituationen, planering för framtida byggande samt kommunens ansvar och roll.

Kommunfullmäktige i Varbergs kommun antog den 15 juni 2010 en översiktsplan för Varbergs kommun dels i form av fördjupad översiktsplan för stadsområdet och dels som en fördjupad översiktsplan för Trönninge. Dessa fördjupningar av översiktsplanen för kommunen sträcker sig ca 20 år framåt och ger möjlighet till totalt ca 7 000 nya bostäder och nya verksamhetsområden. För att konkretisera och driva på genomförandet i enlighet med översiktsplanen har planeringskontoret i uppdrag att ta fram en bebyggelse- och utvecklingsanalys som beskriver nuläge, mål, prioriteringar och strategi fram till 2016. Den strategiska bebyggelse- och utvecklingsanalysen kommer att slutbehandlas under 2014.

Kommunstyrelsen beslutade 2011 att inleda ett visionsarbete med inriktning på Varbergs framtid och utveckling fram till år 2025. I visionen framhålls att Varberg med sitt läge, havet och naturen har unika möjligheter.

För att utnyttja den fulla potentialen skall Varberg utvecklas till västkustens kreativa mittpunkt. Visionen skall bidra till att skapa förutsättningar för tillväxt i hela kommunen och en fantastisk livsmiljö.

Vad gäller hållbarhet är målet att tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov socialt, ekonomiskt och ekologiskt. Det övergripande förhållningssättet skall kännetecknas av mångfald, inflytande och omtanke. Visionsarbetet har en egen hemsida: www.varberg2025.se

Falkenberg

Falkenbergs kommun har ett ambitiöst, pedagogiskt upplagt och väl genomarbetat bostadsförsörjningsprogram som antogs av kommunfullmäktige den 31 mars 2010.

Här redovisas mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen och olika gruppers bostadsbehov lyfts fram. Kopplingar till annan kommunal verksamhet, rådande planberedskap samt bostadsplanering beskrivs.

Halmstad

Halmstads kommun har ett "Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2010 - 2030" som antogs av kommunfullmäktige den 22 mars 2011. I programmet redovisar kommunen sina mål för det framtida byggandet och boendet inom ramen för den visionsstyrningsmodell som kommunfullmäktige fastställde 2007.

Syftet med modellen är att förenkla planeringsarbetet och genomförandet samt att förenkla uppföljningen. Handlingsprogrammet redovisar framför allt befolkningsutveckling och bostadsbyggande. Diskussioner kring framtida behov förs och frågor om boendesegregering, tillgänglighet samt ungdoms- och studentboende behandlas. Programmet visar på möjlig utbyggnadsvolym och struktur fram till 2030.

Laholm

Laholms kommun har haft en utförlig bostadsförsörjningsplan som sträckte sig fram till 2010. Under 2012 påbörjades arbetet med en ny heltäckande översiktsplan. När den är antagen avser kommunen att påbörja arbetet med en ny aktuell bostadsförsörjningsplan. I dagsläget finns ett av fullmäktige 2008 antaget måldokument med allmänt hållna riktlinjer och mål för kommunens utveckling.

7.3 Kommunernas arbete med boendefrågor

För länets samtliga kommuner gäller att bostadsförsörjningsfrågorna diskuteras inom ramen för en samverkansgrupp med representanter från kommunledning och ett flertal olika förvaltningar. Regional bostadsförsörjningsplanering förekommer inom Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) där Kungsbacka kommun ingår. Inom GR har en bostadsgrupp bildats med deltagande från samtliga kommuner för att samordna bostadsförsörjningen och med inriktningen att öka hyresrättsbyggandet inom regionen. De olika kommunerna i GR har alla ett delansvar för regionens tillväxt och bostadsförsörjning.

Länsstyrelsens genomgång av kommunernas bostadsförsörjningsprogram visar på fördelarna med att aktivt arbeta med boendeplanering. Länsstyrelsen vill i detta sammanhang särskilt framhålla nedanstående fördelar med en aktiv sådan planering:

- Ökad politisk insikt och samordning av frågor som rör arbetsmarknad, sociala resurser, plan och boende.
- Tydliga mål, medel och åtgärder kan formuleras för att hantera utmaningar på bostadsmarknaden.
- Olika instrument för att påverka bostadsutvecklingen kan identifieras och värderas.
- Kontinuitet vad gäller arbetet och kompetensen i boendefrågor kan upprätthållas.
- Nätverk för boendefrågor kan skapas såväl internt som med andra aktörer på bostadsmarknaden.

7.4 Länsstyrelsens arbete med boendefrågor

I samband med de årliga bostadsmarknadsenkäterna aktualiserades frågor om bostadsbyggandet i länets kommuner. Resultatet av enkäten sammanställs av Länsstyrelsen i ett informationsblad som i mitten av mars månad skickats ut till kommunerna, allmännyttiga bostadsföretagen och till olika organisationer och företag inom bygg- och bostadssektorn.

Sammanställningen av Bostadsmarknadsenkäten 2013 som skickades ut i år och som finns att läsa på Länsstyrelsens hemsida syftar också till att bidra med ett fördjupat underlag för kommunerna i deras boendeplanering.

Bostadsförsörjningsfrågor kommer också upp till diskussion i samband med de regelbundna plansamrådsträffar som Länsstyrelsen anordnar tillsammans med kommunerna vid två tillfällen per månad. Vid dessa tillfällen kan frågor om upplåtelseformer, förnyelsebara och långsiktigt hållbara energiförsörjningssystem, tillgänglighet, närhet till service, allmänna kommunikationer och liknande frågor tas upp till diskussion med kommunernas företrädare.

Ett par gånger per år anordnas Länsplangruppen då planhandläggare vid Länsstyrelsen träffar kommunernas representanter för plan- och bygglovsfrågor. Länsplangruppen ger möjlighet till samtal kring frågor rörande bostadsförsörjning, bostadsbyggande, tillgänglighet och andra strategiska frågeställningar.

Fyra gånger per år skickar Länsstyrelsens samhällsbyggnadsenhet ut ett nyhetsbrev till kommunerna. Här sprids kunskap om frågor som är aktuella inom fysisk planering, markanvändning, bygglov och bostadsförsörjning.

Länsstyrelsen gör även tillsynsbesök i kommunerna. Vid dessa tillfällen kan frågor om bostadsplanering, bostadsmarknad, bostadsbyggande och hinder för bostadsbyggande tas upp och diskuteras i ett större och bredare sammanhang.

När nybeviljandet av de skattekompenserande statliga räntebidragen till hyreslägenheter upphörde 2007 förlorade länsstyrelserna en arena där det föll sig naturligt att utbyta erfarenheter och samverka i bostadsförsörjningsfrågor med såväl kommuner som övriga aktörer på bostadsmarknaden. Under åren 2007 - 2011 fasades även tidigare beviljade statliga räntebidrag ut. Från och med den 1 januari 2012 utbetalas det inte längre några skattekompenserande räntebidrag till hyresbostäder.



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN