

Bostadsmarknaden 2016

Meddelande 2016:12



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN



Bostadsmarknaden i Hallands län 2016-06-13
Länsstyrelsen i Hallands län
Meddelande 2016:12
ISSN 1101-1084
ISRN LSTY-N-M --2016/12--SE
Tryckt på Länsstyrelsens tryckeri i Halmstad 2016

Omslagsfoto: Pågående byggnation av kvarteret Borgen på Söder längs med Nissan i Halmstad. Byggstart skedde hösten 2015. Inflyttningen sker etappvis med start under hösten 2017.

Totalt 179 lägenheter fördelade på 8 bostadshus och underliggande parkeringsgarage.
Byggherre: Halmstads Fastighets AB

Arkitekt: Liljewall Arkitekter

Fotograf: Samhällsbyggnadsenheten, Länsstyrelsen i Hallands Län

Förord

Enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje länsstyrelse i en skriftlig rapport analysera bostadsmarknaden i länet. Rapporten ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år.

Boverket ska stödja länsstyrelserna i deras arbete med att analysera bostadsmarknaden 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.

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

Årets rapport har utarbetats inom länsstyrelsen av byggnadsingenjör Nesrin Elsaleh och planarkitekt Anna Nilsson. Vidare har länsarkitekt Cecilia Engström varit beslutande.

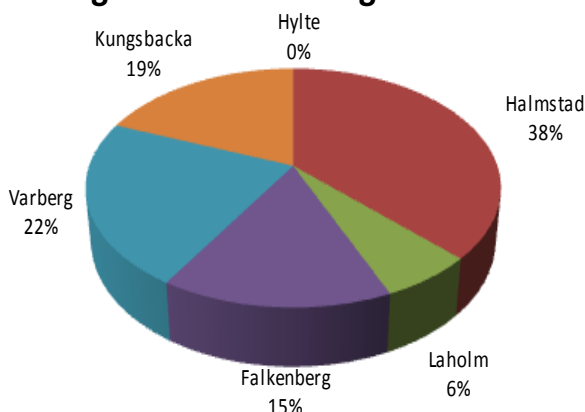
Innehållsförteckning

Sammanfattning och slutsatser	5
Befolkningsutveckling	6
Bostadsmarknad	8
Allmännyttan	11
Bostadsbyggande	14
Läget på bostadsmarknaden för olika grupper	18
Bostadsbyggandet till år 2035	21
Boendetäthet och bostadsbestånd	24
Boendeplanering	28
Kommunernas arbete med boendefrågor	31

Sammanfattning och slutsatser

Under 2015 färdigställdes 1079 bostadslägenheter i länet. Av dessa är 603 lägenheter i flerbostadshus och resterande utgörs av småhus. Antalet färdigställda hyresrätter utgör 41 procent av det totala antalet bostadslägenheter som färdigställdes under 2015. Utöver summan på 1079 färdigställda lägenheter har det under 2015 byggts 130 specialbostäder i länet. I relation till bristen på bostäder och då särskilt hyresbostäder är ett bostadbyggande på dessa nivåer alldeles för lågt. Samtliga av länets kustkommuner anger att det råder brist på mindre hyreslägenheter. Detta medför en fortsatt problematisk bostadssituation för unga och studenter i Halland. Tendensen är en ökad brist även bland större hyreslägenheter. Analysen visar att även bristen ökar bland bostads- och äganderätter.

Färdigställda bostadslägenheter 2015



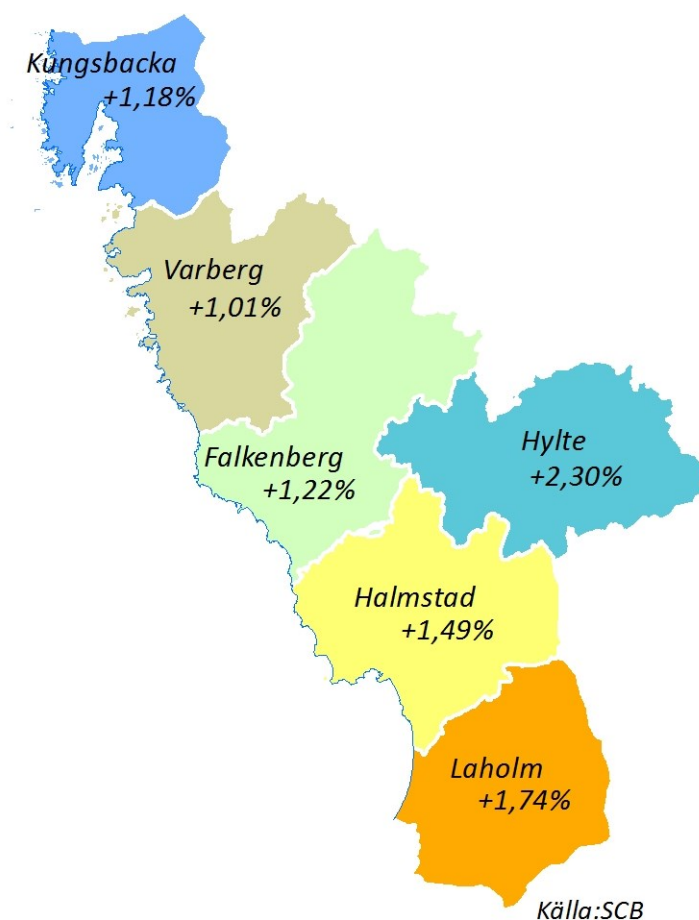
Färdigställda bostadslägenheter under 2015 skiljer sig åt i länets kommuner. Störst andel färdigställda har Halmstad. Andel färdigställda bostadslägenheter i Varbergs, Kungsbacka, Falkenbergs och Laholms kommuner varierar mellan 22 och 6 procent. Inga bostäder färdigställdes i Hylte kommun under 2015. Ungdomar och nyanlända invandrare är de grupper som flest kommuner anser har det särskilt svårt på bostadsmarknaden. För att möta behovet av bra bostäder för personer i behov av god tillgänglighet finns många projekt i form av seniorbostäder eller trygghetsbostäder. Det planeras emellertid endast ett fåtal särskilda boenden för äldre respektive för funktionshindrade. I samtliga kommuner förekommer det att kommunen hyr lägenheter som de sedan hyr ut i andra hand till hemlösa personer. Antalet sådana lägenheter har ökat under senare år, från cirka 200 i januari 2008 till minst 313 lägenheter i januari 2016.

För 2016 och 2017 bedömer kommunerna i länet att det kommer att påbörjas sammanlagt 2 468 respektive 3 112 lägenheter i länet. Om så skulle bli fallet skulle detta vara mycket positivt. På lång sikt ligger kommunernas bedömningar endast cirka 10 procent över det faktiska påbörjandet men enstaka år kan bedömningarna av olika samverkande faktorer slå fel på upp till 30 procent. Befolkningen i Halland fortsätter att öka. För 2015 ökade länets invånare med 4 119, vilket är en starkare ökning än tidigare år. Incitamenten att klara länets bostadsförsörjning ökar därmed. Utifrån prognoserna för befolkningstillväxt och boendetäthet beräknas behovet av nyproducerade bostäder årligen uppgå till 1 850 i Hallands län fram till 2025.

De allmännyttiga bostadsbolagen är viktiga aktörer på bostadsmarknaden, knappt 42 procent av alla hyresrättslägenheter i länet tillhör allmännyttan. Om man bortser från de 10 lediga hyreslägenheterna hos Stiftelsen Hyltebostäder, Halmstads Fastighets AB och Varbergs Bostads AB finns det inte några lediga hyreslägenheter i de hus som de allmännyttiga bostadsföretagen i länet äger och förvaltar. Under 2015 ökade sammantaget allmännyttan sitt bestånd i Halland med 137 lägenheter.

Befolkningsutveckling

Folkmängden i Halland ökade under 2015 med 4119 personer och uppgick den 31 december 2015 till 314 784 invånare, en ökning med 1,3 %. Motsvarande ökning för Sverige är 103 662 personer, vilket ger en ökning med 1,1% (Sveriges folkmängd uppgick den 31 december 2015 till 9 851 017 personer.) Samtliga kommuner i Hallands län ökade sin folkmängd under 2015. Störst procentuell ökning hade Hylte kommun med 2,3 %. I länets övriga kommuner ligger de procentuella ökningarna på mellan 1,0– 2,3 %. Befolkningstillväxten i Halland är starkt koncentrerad till länets kust och centralortsområden medan stora delar av Hallands inland har en svagare utveckling.



Bostadsproduktionen har emellertid under en längre tid varit för låg i förhållande till befolkningstillväxten. Nyproduktionen av bostäder varierar kraftigt från år till år och är starkt korrelerad till den ekonomiska konjunkturen. Under 2015 färdigställdes totalt 1 079 bostadslägenheter i nybyggda hus och detta ska ställas mot en befolkningstillväxt på 4119 personer.

Bostadsbyggandet ligger lågt i förhållande till länets kraftiga befolkningsökning just nu. De senaste åren har befolkningen i länet ökat med mellan 2 000 och 4119 invånare per år. Samma relativa ökning syns inte i antalet byggda bostäder. Korrelationen mellan befolkningstillväxt och bostadsproduktion har under de senaste åren varit negativ.

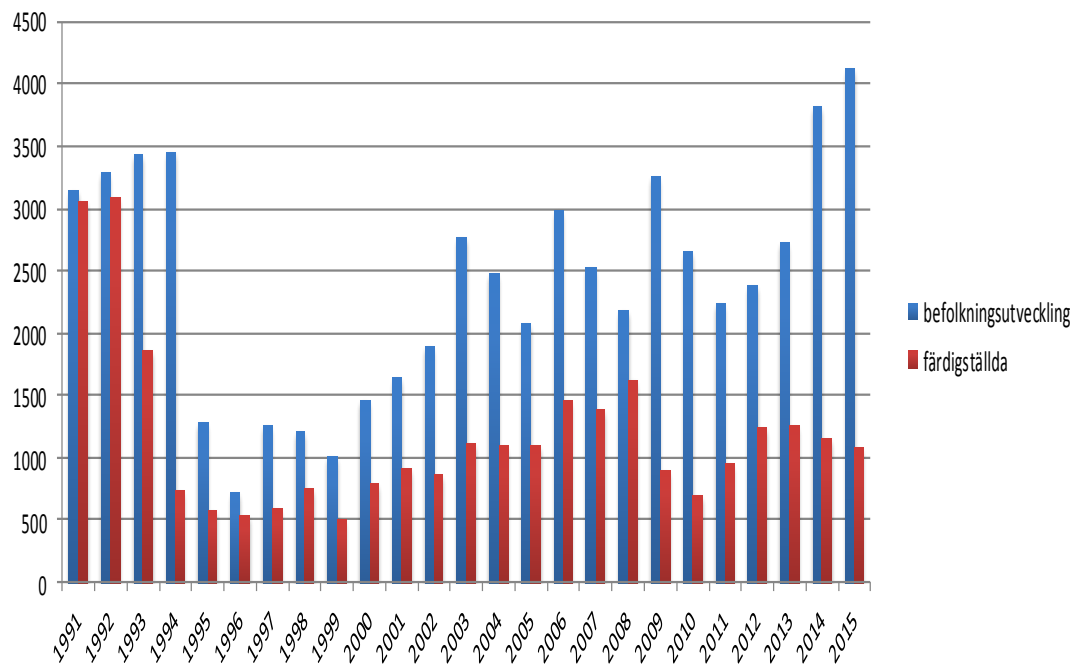


Diagram 1: Antal färdigställda bostadslägenheter samt befolkningsutveckling i Hallands län under perioden 1991-2015. Källa: SCB och länsstyrelsens egna beräkningar.



Nybyggnation av 31 bostadsrätter, vid korsningen Södra vägen, Bandholtzgatan och Apelviksvägen i Varberg. Foto: Länsstyrelsen i Hallands län.

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 varierande 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 småhyreslägenheter har gjort det särskilt svårt för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden.

Sedan 1988 genomförs i början av varje år en rikstäckande bostadsmarknadsenkät (BME) som Sveriges samtliga kommuner deltar i. Enkäten består av drygt 110 frågor kring bostadssituationen i den egna kommunen och är uppdelad på olika områden, så som bostadsbyggande och kommunernas verktyg i bostadsbyggandet. 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 2016 i länets kommuner

Den viktigaste frågan i bostadsmarknadsenkäten är kanske 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 på bostadsmarknadsläget.

- **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 **Balans** på bostadsmarknaden.

Bostadsmarknadsläget februari 2016

Kommun	Totalt sett	Centralorten	Övriga kommundelar	Bostadsmarknadsläge om 5 år
Hylte	Balans	Brist	Överskott	Balans/Balans/Överskott
Halmstad	Brist	Brist	Brist	Brist/Brist/Brist
Laholm	Brist	Brist	Brist	Balans/Brist/Balans
Falkenberg	Brist	Brist	Balans	Brist/Brist/Balans
Varberg	Brist	Brist	Brist	Brist/Brist/Brist
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	Brist/Brist/Brist

Källa BME 2016

För kommunen som helhet råder det brist på bostäder i länets samtliga kustkommuner. I Kungsbackas, Varbergs, Halmstads och Laholms kommuner råder det även bostadsbrist i övriga kommundelar än centralorten. I länets samtliga kommuner råder det brist på bostäder i centralorterna. I Hylte har man gått från balans till att det nu råder brist på bostäder i centralorden. I kommunens övriga delar finns dock ett visst överskott på bostäder. Samtliga kustkommuner bedömer att det om fem år fortfarande kommer att vara brist på bostäder i centralorterna. Alla kommuner, förutom Laholm och Hylte bedömer att det totalt sett för kommunen fortfarande kommer att vara brist på bostäder om fem år.

En sammanställning av bostadsmarknadsläget för perioden 2005 – 2016

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 2005 - 2016.

Bostadsmarknadsläget för hela kommunen 2006 - 2016

Kommun	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Hylte	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans
Halmstad	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist
Laholm	Balans	Brist	Brist	Brist	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Falkenberg	Brist	Brist	Brist	Balans	Balans	Balans	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist
Varberg	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist

Bostadsmarknadsläget i centralorten 2006 - 2016

Kommun	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Hylte	Överskott	Balans	Balans	Brist	Balans	Balans	Balans	Överskott	Balans	Balans	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
Falkenberg	Brist	Brist	Brist	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Varberg	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist

Bostadsmarknadsläget i övriga kommundelar 2006 - 2015

Kommun	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Hylte	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Halmstad	Brist	Brist	Brist	Balans	Balans	Balans	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist
Laholm	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Brist
Falkenberg	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Varberg	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist

Källa BME 2006-2016

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 i centralorten som i kommunernas övriga delar. Sedan 2013 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 de senaste tio åren. Under senaste året har Hylte gått från Balans till Brist på bostäder.

Av svaren från bostadsmarknadsenkäten framgår det att man i länets kustkommuner, bortsett från Laholm, bedömer att underskottet på bostäder kommer att fortgå de närmaste fem åren. Samtliga kustkommuner anser att det behöver tillkomma bostäder under de kommande fem åren.

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 2016?

Bostadstyper och storlekar som behöver tillkomma under kommande fem åren.

Kommun	Hyresrätter	Bostadsrätter	Äganderätter
Hylte	2-3 ROK	2-3 ROK	2-5 ROK eller större
Halmstad	1-3 ROK	2-3 ROK	2-5 ROK eller större
Laholm	1-4 ROK	2-4 ROK	4-5 ROK eller större
Falkenberg	1-4 ROK	2-4 ROK	3-5 ROK eller större
Varberg	1-5 ROK eller större	1-5 ROK eller större	1-5 ROK eller större
Kungsbacka	1-5 ROK eller större	1-5 ROK eller större	1-5 Rok eller större

Källa BME 2016

Av ovanstående tabell framgår att det numera behöver tillkomma alla typer av bostäder i länets alla kommuner, Hylte har tidigare inte bedömt att det behöver tillkomma några bostäder. Men gör i år bedömningen att det behövs bostäder i alla upplåtelseformer. 2-3 rum och kök när det gäller hyres- och bostadsrätter. 2-5 rum och kök när det gäller äganderätter. Kungsbacka och Varberg har angett ett behov av samtliga boendetyper i alla storlekar.

Laholm ser ett behov av lite större hyresrätter för de äldre som vill lämna sitt småhus. för stora grupper pensionärer som säljer sina villor och vill skaffa mindre lägenheter i främst hyresrätt. Kungsbacka planerar för 30 % hyresrätter vid nybyggnation

Allmännyttan

De allmännyttiga bostadsbolagen är viktiga aktörer på bostadsmarknaden. Enligt SCB uppgick Sveriges allmännyttiga bostadsbestånd 2015 sammanlagt till 827 000 lägenheter. De flesta av lägenheterna fanns i flerbostadshus. Hallands bostadsbestånd uppgår till drygt 141 000 lägenheter. Av detta utgör allmännyttan ca 16 % (ca 22 700 lgh). Alla kommunerna har aktiva bostadsbolag eller stiftelser som tillsammans spelar stor roll för bostadsutbudet och bostadsmarknadens utveckling i länet.

De allmännyttiga bostadsbolagen i länet förvaltar idag tillsammans drygt 22 700 lägenheter. I bostadsmarknadsenkäten (BME) 2016 redovisas hur många outhyrda hyreslägenheter som de kommunägda allmännyttiga bostadsföretagen hade den 1 januari 2016. Den första januari 2016 fanns det 10 outhyrda lägenheter i länets allmännyttiga bestånd. Fem hos Hyltebostäder, fyra hos HFAB och en hos Varbergs bostad. Ingen av kommunerna anser att dessa outhyrda lägenheter utgör något ett problem. Det finns inget som talar för att situationen skulle förhålla sig annorlunda hos de privata förvaltarna av hyreshus. Laholms kommun anger att det kan bli aktuellt att riva bostäder 2016-2017. De anger att dessa byggnader är fukt-skadade och att rivningen ska ge plats för nyproduktion enligt en ny detaljplan.

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

Under 2015 såldes 5 lägenheter av det allmännyttiga beståndet i Laholms kommun. Dessa såldes till en privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Anledningen till försäljningen var att man ville möjliggöra nyproduktion. Kommunen meddelar vidare att det rörde sig om ett kulturklassat hus med höga förvaltningskostnader. För 2016 finns sammantaget beslut om försäljning av 34 lägenheter i hela länets allmännyttiga bestånd. Under 2015 ökade sammantaget allmännyttan sitt bestånd i Halland med 137 lägenheter genom nyproduktion och inköp.

Ägardirektiv

Det övergripande allmännyttiga syftet för ett kommunalt bostadsföretag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. I detta ingår exempelvis att tillgodose olika bostadsbehov, det vill säga inte enbart för grupper med särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden, utan även att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster. I det allmännyttiga syfte som ett kommunalt bostadsföretag har ingår även ett samhällsansvar. Det är viktigt att kommunen tydligt klargör vad man vill att bostadsbolaget ska göra och vilken nytta som bolaget förväntas tillföra kommunen och dess invånare. Kommunens formella redskap för ägarstyrningen består av bolagsordningen, ägardirektivet, av att utse bolagsstyrelse och lekmannarevisorer samt av att ta ställning i principiella eller särskilt viktiga frågor om bostadsbolaget. Ägardirektivet är ett frivilligt formellt styrningsdokument, men om sådana finns är de juridiskt bindande. Kommunen bör i direktivet redogöra för sina motiv för att äga bolaget och vilken kommunnytta det förväntas ge.

Länsstyrelserna har under 2015 haft i särskilt uppdrag att stödja kommunerna i arbetet med att underlätta inträdet på bostadsmarknaden, att motverka hemlöshet och att förebygga avhysningar. Länsstyrelsen Skåne svarade för den samlade redovisningen av uppdraget. I uppdraget ingick att länsstyrelserna särskilt skulle föra fram behovet av att kommunerna i direktiven till sina bostadsföretag betonar deras allmännyttiga och sociala roll. För att få ett bra underlag för detta arbete genomförde länsstyrelserna en landsomfattande kartläggning av kommunernas direktiv till sina allmännyttiga bostadsaktiebolag. Resultatet av kartläggningen har sammanställts i en rapport [”Ägardirektiv till allmän nytta”](#) och finns på länsstyrelsens hemsida. Uppdragets slutrapport [”Bostad åt alla—kommunerna och bostadsmarknaden”](#) finns även den på länsstyrelsens hemsida.

Vid genomgången av de allmännyttiga bostadsbolagens ägardirektiv kunde konstateras att dessa var generella och gällde tills vidare. Omfattningen varierade mellan 2-10 sidor och de fokuserade i huvudsak på ekonomi, lagstiftning och formalia. Formuleringarna var övergripande och det var skillnader mellan de olika bolagen kring hur mycket sociala frågor togs upp. Inget av ägardirektiven hade skrivningar om vräkningsförebyggande arbete.

Allmännyttans arbete med sociala frågor

Under våren 2015 gick länsstyrelsen igenom ägardirektiven till länets allmännyttiga bostadsbolag. Trots att det i ägardirektiven inte stod särskilt mycket kring arbetet med bostadssociala frågor pågår ett sådant arbete kontinuerligt i de kommunala bostadsbolagen. Länsstyrelsen kontaktade företrädare för de olika allmännyttiga bostadsbolagen för att fråga hur de arbetar med bostadssociala frågor. Nedan följer en sammanfattning av resultatet kring dessa frågor.

Varbergs Bostads AB har ett överenskommet arbetssätt med socialförvaltningen som innebär att de årligen får 10 % av den totala lägenhetsomsättningen, exklusive internbyten. Det är då socialförvaltningen som gör bedömningen av vilken individ som behöver vilken lägenhet. Socialförvaltningen hyr sedan ut lägenheten i andra hand till sin klient och den gemensamma målsättningen är att klienten på sikt ska kunna ta över lägenheten med ett förstahandskontrakt.

När det gäller Eksta i Kungsbacka så har de infört en särskild bostadsförsörjningskö för personer som själva inte kan ordna en bostad, utifrån starka sociala och/eller medicinska skäl. Eksta har avtal med kommunen om att lämna lägenheter (24 st för 2015) som är avsatta till denna kö. För nyanlända finns ett avtal med Kungsbacka kommun om att lämna ett antal lägenheter (5 st för 2015).

Falkenbergs Bostads AB (FaBo) arbetar med bostadssociala frågor i nära samarbete med socialförvaltningen i Falkenberg. De träffas en gång i månaden och behandlar bl.a. frågor kring social förtur. FaBo bistår med lägenheter men det är kommunen som ansvarar för prioriteringar mellan olika sökanden. För vissa personer krävs att FaBo tecknar kontrakt med socialförvaltningen, ett kontrakt som över tiden kan omvandlas till ett eget förstahandskontrakt. 12 lägenheter årligen ska FaBo bidra med till nyanlända.

Halmstads Bostads AB (HFAB) har en egen bostadssocial enhet, bemannad med medarbetare som har erfarenhet från socialförvaltningen i Halmstads kommun. Ett samarbete med socialförvaltningen har resulterat i bl.a. att ca 35 lägenheter årligen ställs till deras förfogande.

Sedan några år tillbaka har HFAB utarbetat en arbetsprocess för ”dåliga betalare” som syftar dels till att hyresgästerna får bo kvar och dels att bolaget får in sina hyresintäkter. Denna arbetsprocess har varit en av orsakerna till att antalet verkställda avhysningar har legat på en låg nivå enligt HFAB. HFAB ingår även i *Vräkningsnätverket i Halmstad* tillsammans med representanter från Willhem AB, Utbildnings- och arbetsmarknadsförvaltningen, Socialförvaltningen, Hemvårdsförvaltningen och Psykiatrin.

Under 2015 lanserade HFAB nya generösare uthyrningsregler. Inkomstkraven har sänkts och numera räcker det i normalfallet att månadslönen efter skatt är större än månadshyran. Skulder hos kronofogden är inte längre ett hinder för att få hyra en lägenhet.

Laholmskem menar att det är bolagens situation som avgör hur man hanterar sociala frågor med hänsyn till kravet på affärsmässighet. Laholmskem upplåter upp till 10 % av sitt bestånd till egna kontrakt för hyresgäster som inte klarar inkomstgränserna eller saknar godkänd inkomsttyp. Ingen uthyrning får dock ske om hyresgästen inte kan visa att hushållets samlade rådande månatliga resurser minst uppgår till existensminimum enligt kronofogdens tabell efter att varmhysan är avdragen. Man får inte ha några allvarliga betalningsanmärkningar, skulder eller andra för boendet negativa referenser.

Laholmskem pekar på att de andra bostadsbolagen i länets kustkommuner sitter med helt andra förutsättningar. Tack vare långa köer och stabila finanser kan man i de bolagen lätt bjuda på en generös bedömning av exempelvis inkomstkrav. Hos Laholmskem, som i praktiken har 9 månaders kö, leder en generös policy snabbt till stora kreditrisker för bolaget om de börjar hantera kreditrisk på ett för marknaden avvikande sätt och majoriteten av de som önskar bostad inte har egen inkomst annat än bidrag.

Hyltebostäder ägs av en stiftelse och lyder under ett stiftelseförordnande. Här framgår framför allt stiftelsens ändamål, förvaltning och ekonomiska frågor. Några kommentarer eller skrivelser kring bostadssociala frågor finns inte.

Lag (2010:879) om allmännyttiga bostadsaktiebolag

[Lagen](#) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag trädde i kraft den 1 januari 2011. Lagen förtydligade att ett kommunalt bostadsaktiebolags huvudsakliga uppgift ska vara att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgäster inflytande. Bolagen ska sedan dess även bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

Det kan vara oklart om det är vinstintresset eller det allmännyttiga syftet att främja bostadsförsörjningen m.m. som har företräde när de inte går att förena. Något som både Socialstyrelsen och SKL påpekade i utredningen av lagförslaget.

Ett av länets allmännyttiga bolag påpekade att de nu ”ska göra på samma sätt som privata bolag gör i olika sammanhang, men med ett socialt ansvar (!)”

Kö- och anvisningsregler hos allmännyttan

Kötiden till länets allmännytta ökar. Längst är tiden i centralorterna. Endast Varbergs bostad och Hyltebostäder har kunnat ange en ungefärlig kötid. Genomsnittstiden för att få en lägenhet i centrala Varberg är i dagsläget drygt tio år. I övriga orter är denna tiden fyra till sju år. Hyltebostäder anger att kötiden för centralorten idag ligger på två år. I övriga orter ligger denna tid mellan ett halvår upp till två år.

Halmstad, Laholm och Kungsbackas kommuner har i årets bostadsmarknadsenkät angett att hyresvärder ställer höga krav på sökanden när det gäller inkomst och anställning. Länsstyrelsen har undersökt vilka krav länets allmännyttiga bostadsbolag ställer när det kommer till att teckna kontrakt.

Eksta bostads AB i Kungsbacka har som enda bostadsbolag ingen egen bostadskö. Denna sköts via kommunens bostadsförmedling. För att få ställa sig i bostadskö kostar det 500 kronor, en årlig avgift på 300 kronor. Förmedlas du en lägenhet kostar det 800 kronor i förmedlingsavgift.

Det skiljer sig åt avseende hur gammal man ska vara för att få ställa sig i bostadskö. För att registrera sig i bostadskön krävs hos Eksta, Varbergs bostad och hos Hyltebostäder att man har fyllt 18 år. Hos HFAB och Laholms hem kan man registrera sig som bostadssökande från den dag man fyller 16 år.

Hyltebostäder, Varbergs bostad och Eksta anger att de inte har någon särskild inkomstgräns. De tittar på betalningshistorik och gör bedömningar från fall till fall. Hos HFAB ska månadsinkomsten överstiga hyran. Laholms hem kräver att bruttoinkomsten ska vara 2,5 gånger hyran.

Bostadsbyggande

Bostadsbyggandet i länet i ett längre perspektiv, 1990 – 2015

Stapeldiagrammet nedan visar hur bostadsbyggandet i länet har varierat sedan 1990. Staplarna visar antalet färdigställda lägenheter per år fördelat på flerbostadshus och småhus.

Bostadsbyggandets omfattning har under lång tid karaktäriserats 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. 2011 ökade bostadsbyggandet och under 2012-2013 låg nivån på drygt 1 200 nybyggda bostäder. Under förra året minskade färdigställandet ytterligare något och totalt färdigställdes 1079 lägenheter. Däremot ökade andelen flerbostadshus gentemot småhus.

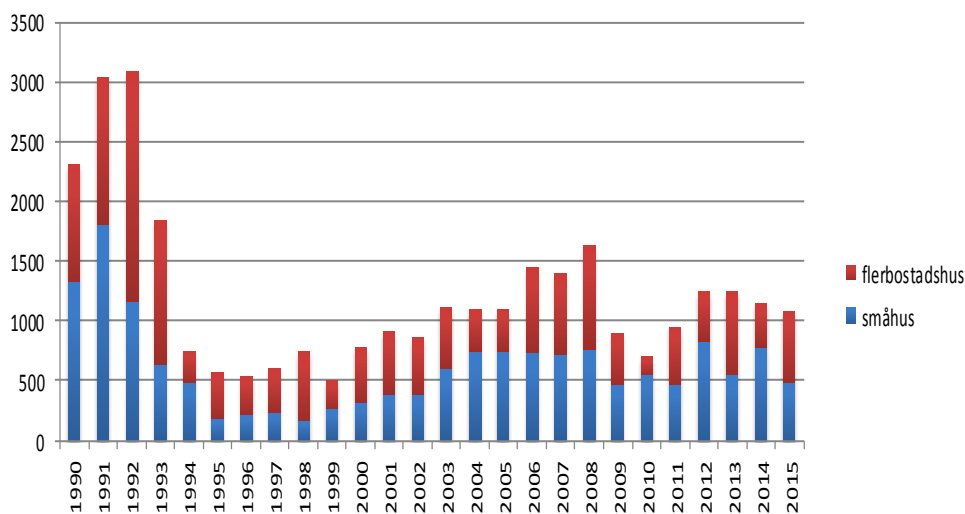


Diagram 2. Bostadsbyggandet i länet, antal färdigställda lägenheter i flerbostadshus resp. småhus 1990-2015. Källa SCB.

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 byggsektorn dels för att kunna utveckla och upprätthålla kompetensen inom byggsektorns alla olika delar. Det är en fördel om de kommunägda bostadsföretagen i länet strävade efter en jämn och kontinuerlig produktion av bostäder.

Förväntat påbörjande 2016 - 2017 och faktiskt påbörjat 2015

Under år 2015 färdigställdes 1 079 nya lägenheter i länet varav 603 av dem uppläts som hyresrätter vilket motsvarar cirka 41 procent av länets totala bostadsbyggande. Ett tillskott med totalt 603 nya hyreslägenheter för år 2015 i ett län med sådan tillväxt och en sådan uttalad och långvarig brist på hyreslägenheter är inte tillfredsställande och visar på att situationen kräver 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 t.ex. höga produktionskostnader och skillnaden mellan hyresnivåerna för det befintliga beståndet av hyresrätter jämfört med de nyproducerade hyresrätternas hyresnivå. Slopandet av de skattekompenenserande och neutraliserande räntestöden till hyresbostäder bedöms också bidra till svårigheterna att få fart på nyproduktionen av hyreslägenheter.

Antal färdigställda lägenheter 2000 till 2015 i Hylte.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
småhus	1	3	5	6	2	2	5	9	6	8	9	0	1	2	3	0
flerbo- stadshus	0	0	0	0	32	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
totalt	1	3	5	6	34	4	5	9	6	8	9	0	1	2	3	0

Antal färdigställda lägenheter 2000 till 2015 i Halmstad.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
småhus	88	86	110	31	185	131	120	109	138	76	51	84	153	99	296	120
flerbo- stadshus	353	500	265	274	136	114	285	244	379	78	25	162	94	262	70	283
totalt	441	586	375	305	321	245	405	353	517	154	76	246	247	361	366	403

Antal färdigställda lägenheter 2000 till 2015 i Laholm.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
småhus	6	35	23	24	10	31	69	35	109	40	103	36	38	29	10	27
flerbo- stadshus	0	0	8	0	30	18	28	0	29	0	0	0	0	24	40	40
totalt	6	35	31	24	40	49	97	35	138	40	103	36	38	53	50	67

Antal färdigställda lägenheter 2000 till 2015 i Falkenberg.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
småhus	6	35	23	24	10	31	69	35	109	40	103	36	38	29	72	110
flerbo- stadshus	20	22	11	14	36	38	52	107	63	44	28	135	112	48	158	54
totalt	26	57	34	38	46	69	121	142	172	84	131	171	150	77	230	164

Antal färdigställda lägenheter 2000 till 2015 i Varberg.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
småhus	51	135	119	50	69	139	175	167	181	162	146	105	165	70	97	102
flerbo- stadshus	49	1	84	74	75	116	203	245	246	38	18	88	165	253	118	139
totalt	100	136	203	124	144	255	378	412	427	200	164	193	330	323	215	241

Antal färdigställda lägenheter 2000 till 2015 i Kungsbacka.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
småhus	139	120	106	430	453	389	308	324	248	147	162	61	379	273	95	117
flerbo- stadshus	49	0	126	162	50	60	152	78	146	264	0	95	37	125	188	87
totalt	188	120	232	592	503	449	460	402	394	411	162	156	416	398	283	204

Källa SCB

Utöver summan på 1079 färdigställda lägenheter har det under 2015 byggts 130 specialbostäder i länet. Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder. Hur många av dessa som uppförts i respektive kommun finns på SCB i dagsläget inga uppgifter om. Det kan i sammanhanget vara intressant att jämföra det faktiska påbörjandet med det svar som kommunerna uppgivit i bostadsmarknadsenkäten om förväntat påbörjande. I nedanstående tabeller redovisar kommu-

nerna en bedömning av hur många nyproducerade lägenheter som förväntas påbörjas under de kommande två åren.

För 2016 förväntar sig kommunerna ett påbörjande av drygt 2 400 lägenheter och för 2017 drygt 3 100 lägenheter. Faktorer som slutligen bestämmer hur många lägenheter som faktiskt påbörjas är bland annat

Förväntat påbörjande av lägenheter 2016

Kommun	Småhus	Flerbostadshus	Specialbostäder	Totalt
Hylte	5	0	0	5
Halmstad	120	540	0	660
Laholm	60	89	4	153
Falkenberg	108	135	0	243
Varberg	70	250	54	374
Kungsbacka	130	762	141	1033
Totalt i länet	493	1776	199	2468

Förväntat påbörjande av lägenheter 2017

Kommun	Småhus	Flerbostadshus	Specialbostäder	Totalt
Hylte	5	10	0	15
Halmstad	80	700	0	780
Laholm	45	140	6	191
Falkenberg	152	465	0	617
Varberg	165	480	54	699
Kungsbacka	215	445	150	810
Totalt i länet	662	2240	210	3112

Källa BME 2016

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 brist-situation 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 t.ex. villkor i markanvisningar, exploateringsavtal samt i direktiv till de kommunägda bostadsföretagen.

Hinder för ett ökat bostadsbyggande

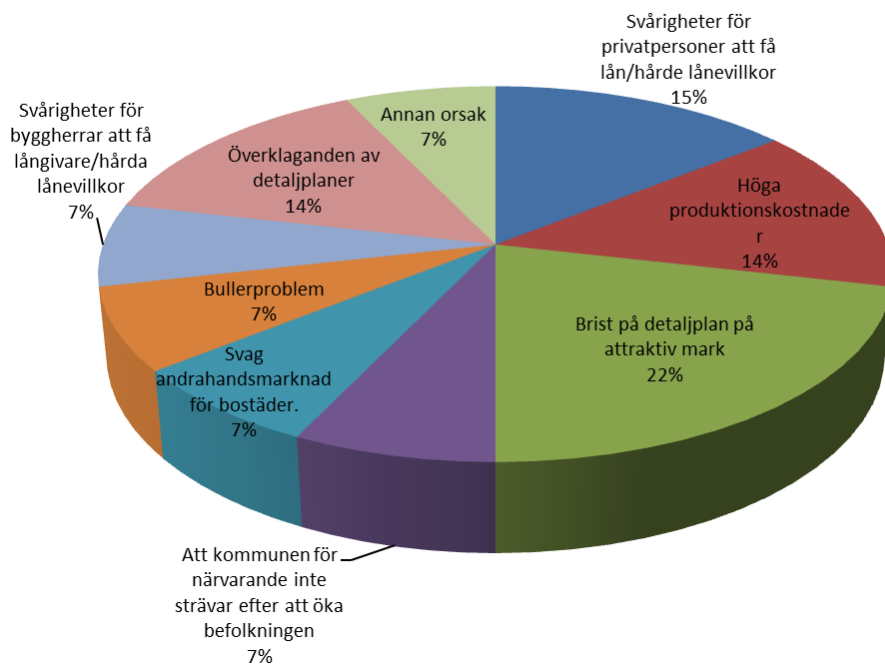
Samtliga kommuner i länet, förutom Kungsbacka, anger att det just nu finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunen. Kungsbacka anger att det inte finns några hinder och att kommunen växer i önskad takt enligt kommunens uppsatta mål. För Hylte är efterfrågan den främsta faktorn som begränsar bostadsbyggandet. I länets övriga kommuner anges finansiella hinder, detaljplanprocessen och buller som de främsta faktorerna.

Bland de hinder för ett ökat bostadsbyggande som kommunerna själva kan påverka anges detaljplanprocessen och överklaganden. Laholm och Falkenberg menar att kommunen själva kan påverka detta hinder ganska mycket medan Varberg anser att de kan påverka överklaganden ganska lite.

De tre främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet enligt kommunerna.			
Kommun	1	2	3
Hylte	Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	Svag andrahandsmarknad för bostäder.	Brist på detaljplan på attraktiv mark.
Halmstad	Höga produktionskostnader	Bullerproblem	Annan orsak
Laholm	Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor	Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor	Höga produktionskostnader
Falkenberg	Brist på detaljplan på attraktiv mark	Överklaganden av detaljplaner	
Varberg	Brist på detaljplan på attraktiv mark	Överklaganden av detaljplaner	
Kungsbacka	Att kommunen för närvarande inte strävar efter att öka befolkningen		

Källa BME 2016

Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i länet



Läget på bostadsmarknaden för olika grupper

Gentemot förra årets svar från kommunerna kan man nu se att även Hylte anger flera grupper som har svårt att få bostad i kommunen. Från att förra året inte angett någon grupp, anges nu både ungdomar, nyanlända och äldre i behov av särskilt boende. Falkenberg tillkommer bland de kommuner som anger att studenter har svårigheter att få bostad. Alla kommuner anger i år att gruppen nyanlända invandrare har svårt att få bostad.

Laholm anger som enda kommun att det råder en balans på bostadsmarknaden för studenter. Som skäl till detta anger de att Laholm saknar högre utbildning och de ungdomar som blir kvar efterfrågar därför normala lägenheter. Den främsta anledningen till underskottet på bostäder till ungdomar är att det generellt finns för få lediga lägenheter (även små lägenheter).

Grupper som har särskilt svårt att få bostad 2016

Kommun	Ungdomar	Studenter	Äldre i behov av särskilt boende	Nyanlända invandrare	Funktionsnedsatta personer i behov av särskilt boende
Hylte	Ja		Ja	Ja	
Halmstad	Ja	Ja		Ja	
Laholm				Ja	
Falkenberg	Ja	Ja		Ja	
Varberg	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Kungsbacka	Ja			Ja	Ja

Källa: BME 2016

Ungdomar och studenter

Ungdomar och studenter är grupper som fått ytterligare svårigheter med att få tag i en bostad. I år anger alla länets kommuner, förutom Laholm, att det råder ett underskott på bostäder för ungdomar. Anledningen är att det finns för få små lägenheter men även att det generellt finns för få lediga lägenheter. I de kommuner som uppger att det råder ett underskott pågår särskilda insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad, exempelvis nyproduktion av bostäder för ungdomar och nyproduktion av bostäder med låga hyror. Men även generella satsningar på bostadsbyggande som då även gynnar unga. Hylte anger att de jobbar på att starta flyttkedjor. I Falkenberg finns idag 39 stycken särskilda ungdomsbostäder.

När det gäller specifika studentlägenheter anger hälften av länets kommuner att det råder en balans. Att man inom kommunen inte har någon eftergymnasial utbildning i form av högskola eller universitet anges som orsaker till en låg efterfrågan på studentbostäder. I Halmstads kommun finns det idag 1500 särskilda studentbostäder, i Kungsbacka ca 80, i Varberg är siffran oklar och i Hylte kommun finns det 10. Inför varje höstterminsstart brukar det vara brist på lägenheter för studerande.

Antalet studenter vid Högskolan i Halmstad är var 2015 knappt 10 000 och Campus Varberg cirka 1 400

Äldre i behov av särskilt boende

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

I årets enkät anger Varberg och Hylte att det råder ett underskott på utbudet av särskilt boende för äldre. De räknar inte med att behovet är tillgodosett inom två år, men inom 5 år bedömer samtliga kommuner att behovet är i balans. Halmstad har sedan föregående år gått från underskott till att det nu råder ett överskott på denna typ av bostäder.

Seniorbostäder är vanliga bostäder som är avsedda för personer över en viss ålder, vanligen 55 år och äldre. Tanken är att bostäderna ska vara utformade efter äldres behov av tillgänglighet och trygghet. Trygghetsbostäder är en boendeform som har tillkommit för att ge äldre som önskar tillgång till större gemenskap och trygghet. För att flytta in i en trygghetsbostad behövs inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Det finns en stor variation av trygghetsbostäder runt om i landet, även om trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal är gemensamma nämnare för många. I Bostadsmarknadsenkäten innebär trygghetsbostäder, bostäder som tillkommit både med och utan investeringsstöd.

Samtliga kommuner har seniorbostäder, totalt 725 stycken i hela länet. Alla kommuner, förutom Hylte och Kungsbacka har särskilda trygghetsbostäder, totalt 793 stycken.

Kraftig ökning av andelen äldre

Mellan åren 2015 och 2035 beräknas enligt prognos från SCB daterad 2 maj 2015 andelen 65 år och äldre öka från 65 815 personer till 92 646 personer i Hallands län. Det är en ökning från 21 % av totala befolkningen i länet till ca 25,5% av den beräknade totalbefolkningen.

Andelen 85 år och äldre kommer att mer än dubblas från 2015 till 2035 i länet med en ökning från 8858 personer 2015 till ca 18 175 personer 2035.

Vid planeringen av bostäder bör kommunerna beakta att andelen äldre kommer att öka i länet och att ett varierat utbud av bostäder som möter äldres behov tillgodoses.

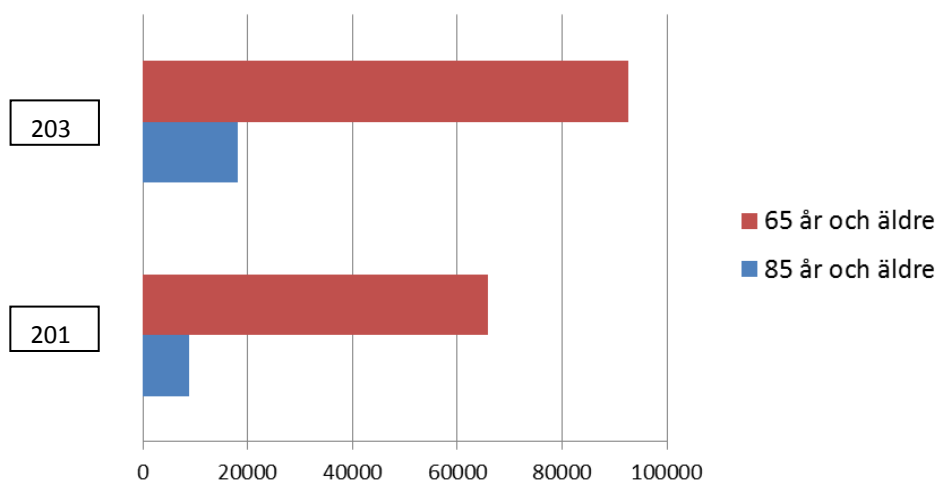


Diagram 3: Andelen äldre i länet kommer att öka kraftigt fram till 2035.

Särskilt boende för funktionsnedsatta

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

I Kungsbacka och Varberg råder det underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Varberg beskriver att antalet invånare i kommuner kommer att öka och antalet personer med funktionsnedsättning bedöms också öka, därmed också behovet av bostad med särskild service. Kommunen planerar för detta men är osäker på helt kommer att täckas. Samtliga kommuner bedömer att behovet är tillgodosett om fem år.

Bostäder för nyanlända invandrare

En nyanländ person är någon som är mottagen i en kommun och har beviljats uppehållstillstånd för bosättning av flyktingskäl eller andra skyddsskäl, t.ex. kvotflykting, massflykting, tribunalflykting, men även synnerligen ömmade omständigheter. Även anhöriga till dessa personer anses vara nyanlända. En person

anses vara nyanländ under tiden som hon eller han omfattas av etableringsinsatser, det vill säga två till tre år.

Samtliga kommuner bedömer i år att det råder brist på bostäder för nyanlända. Framförallt beror orsaken på ett underskott av hyresrätter. Halmstad, Laholm och Kungsbacka lyfter fram att hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning. Bland frågorna som kommunen besvarar finns en fråga kring hur kommunerna arbetar med bostadsförsörjningen för nyanlända som själva bosatt sig i kommunen. Halmstad svarar att de inte arbetar alls med detta då det är de nyanländas egna ansvar. Kungsbacka stödjer dem i integrationen. Laholm, Falkenberg och Varberg pekar på socialtjänstens möjligheter vid särskilda behov. Kungsbacka har inrättat en tjänst som enbart ska jobba med bostadsfrågan för nyanlända.

Bostäder för dem som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden

Hemlöshet är ett samlingsbegrepp för ett antal situationer som personer kan befinna sig i kort eller lång tid. Socialstyrelsen har definierat fyra situationer som Boverket utgår ifrån i bostadsmarknadsenkäten.

1. Akut hemlöshet, exempel härbärge och kvinnojour
2. Boende på institutioner och i kategoriboenden
3. Långsiktig boendelösning, exempelvis att hyra i andra hand av socialtjänsten.
4. Eget ordnat kortsiktigt boende.

I vissa kommuner kallas det sociala hyreskontrakt, i andra kommuner kallas det träningslägenheter, övergångsbostäder, provboende eller något annat. Det gemensamma är att personen som bor i lägenheten inte har fullt besittningsskydd och att boendet är förenat med särskilda villkor eller regler och vanligen någon form av tillsyn från socialtjänstens sida. Härbärgen och jourlägenheter som är avsedda för tillfällig övernattningsräknas inte hit.

Alla kommuner, förutom Hylte, hyr ut lägenheter med tillsyn och särskilda villkor eller regler i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Denna typen av bostäder fortsätter att öka. Den första januari 2008 fanns cirka 200 lägenheter av den här typen. I januari 2015 fanns minst 280 stycken. Den första januari 2016 fanns det totalt 313 stycken andrahandslägenheter med särskilda villkor i länet. Halmstad, Varberg och Kungsbacka direktäger bostäder i form av t.ex. bostadsrätter eller småhus. Dvs bostäder som inte ägs av kommunen via något allmännyttigt kommunalt bostadsbolag utan som kommunen förvärvat direkt. Totalt finns 122 stycken.

Hur kommunerna arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet

Alla kommuner arbetar på något sätt med att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Tre av sex kommuner använder sig av kommunala hyresgarantier, vilket är ett frivilligt åtagande för kommunen. En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra. Syftet med en kommunal hyresgaranti är att ge stöd till hushåll som har ekonomiskt stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men trots detta har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsskydd.

Fem av sex kommuner har gjort överenskommelser med det allmännyttiga bostadsbolaget om att sänka kraven på de bostadssökande, t. ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst. Endast två av sex kommuner har gjort samma överenskommelse med privata fastighetsägare. Falkenberg anger att de arbetar med sociala kontrakt, dvs kommunen står för lägenheten och hyr ut i andra hand. Kungsbacka arbetar med uppsökande verksamhet när hot om vräkning inkommer.

Tillgänglighetsinventering

Alla kommuner, förutom Hylte och Varberg har helt eller delvis tillgänglighetsinventerat de kommunala flerbostadshusbeståndet. Framförallt med syfte till att skapa ett åtgärdsprogram.

Bostadsbyggandet till år 2035

Folkökningen

Enligt en prognos från SCB beräknas Hallands läns befolkning uppgå till 364 512 personer vid utgången av 2035. Folkökningen från 2015-2035 beräknas uppgå till ca 53 847 personer. Folkökningen är störst under de kommande 4 åren för att sedan avta. Prognosen tar delvis hänsyn till immigrationen utifrån verklig immigration år 2012-2014 till Sverige men flyktingströmmen hösten 2015 finns inte med i underlaget.

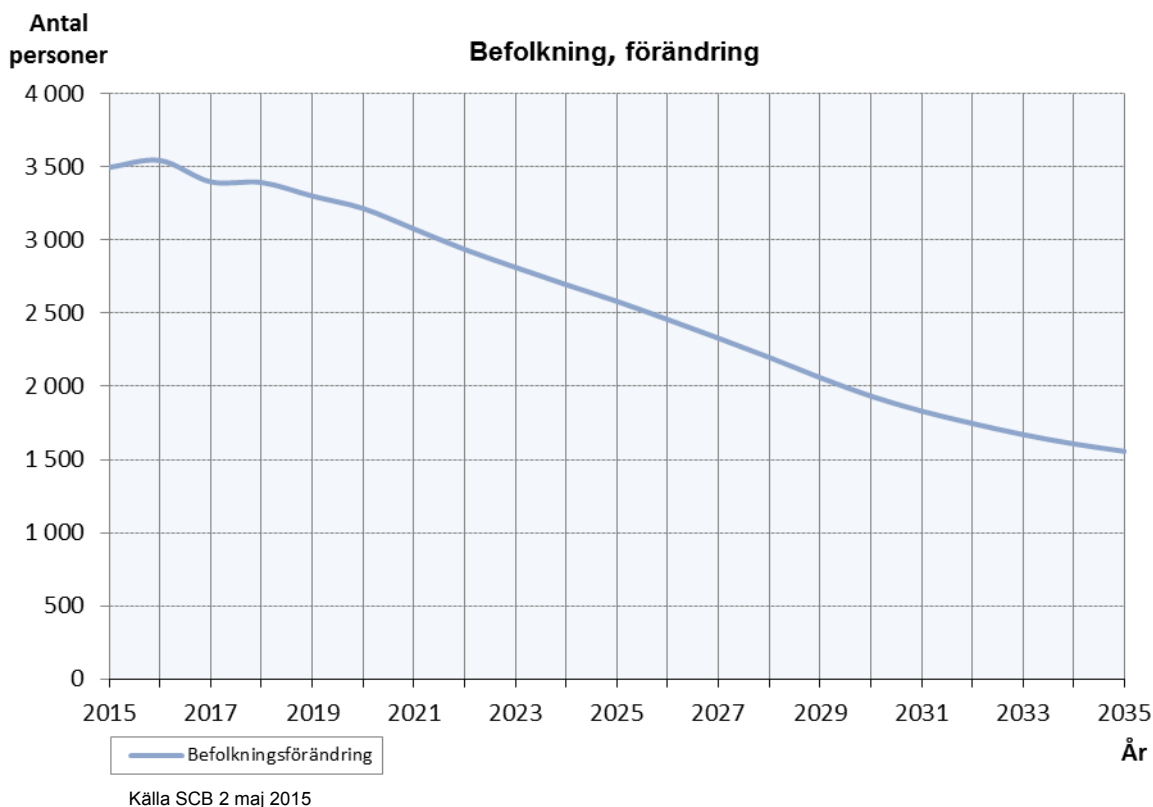


Diagram 4: Befolkning, förändring.

Metod för beräkning av bostadsbehovet

Prognosen för bostadsbyggandet har viss utgångspunkt i Boverkets modell för bostadsbyggandet som framgår av rapport "Behov av bostadsbyggande, Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025" RAPPORT 2015:18. Länsstyrelsen har även utgått från Länsstyrelsen i Skånes rapport Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner –Regleringsbrevsuppdrag 48, 2015

Folkökning: Prognostiserad folkökning i varje kommun är uppgifter som fåtts fram genom SCB Prognosen är daterad 2 maj 2015.

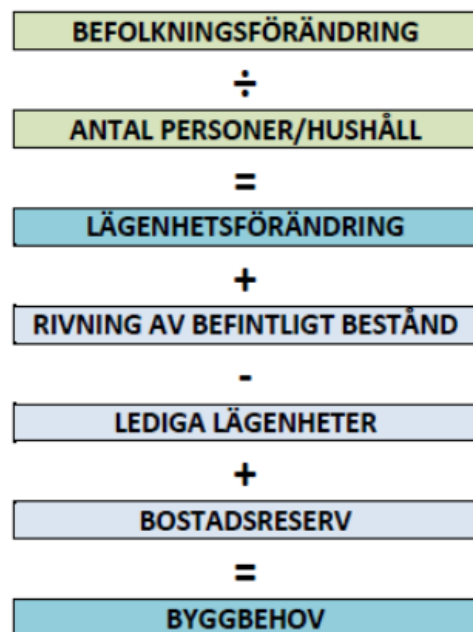
Personer/hushåll: Hur många som bor i en lägenhet i genomsnitt är uppgifter som finns på SCB. Redovisade tal är från 2014. Antaget att det bor lika många per bostad 2035 kan vi beräkna antalet hushåll utifrån denna kvot. Denna metod tar inte hänsyn till olika åldrars benägenhet till sammanboende utan beräknas endast utifrån slutårets prognostiserade folkmängd.

Lägenhetsförändring: Lägenhetsförändring är skillnaden mellan antal hushåll 2014 och beräknat antal hushåll för 2035 enligt beräkningsmetoden för personer/hushåll.

Rivningar: Då SCB's statistik för antalet rivningar kan vara bristfällig har Länsstyrelsen gjort ett antagande att det under perioden rivs i genomsnitt 10 bostäder per kommun.

Lediga lägenheter: Länsstyrelsen har valt att beräkna antalet lediga lägenheter genom att utgå från BME i Halland 2015. Länsstyrelsen har antagit att samma andel lediga lägenheter finns inom det privata hyresbeståndet.

Bostadsreserv: Bostadsreserven, en viss andel lediga bostäder för att tillåta rörlighet på bostadsmarknaden, har Boverket beräknat till en procent av det beräknade bostadsbehovet 2025. Länsstyrelsen ser ingen anledning att göra ett annat antagande. Den beräknas alltså till en procent av beräknat bostadsbehov 2035.



Bostadsbehovet i Hallands län

Kommun	Folkökning 2015-2035	pers. per hus- håll	Lgh för- ändring	Rivning	Lediga lgh	Bef. antal lgh 2014	Bostadsreserv	Summa	Summa per år
Kungsbaka	15286	2,5	6114	10	0	31759	378	6502	310
Varberg	11811	2,3	5135	10	0	27790	330	5475	261
Falkenberg	7725	2,3	3358	10	0	19405	228	3596	171
Halmstad	16240	2,2	7381	15	0	45280	527	7923	377
Hylte	470	2,3	203	5	0	4719	50	258	12
Laholm	2315	2,2	1052	10	0	10961	120	112	56

Källa SCB och länsstyrelsens egna beräkningar

Länsstyrelsens bedömning av behovet av bostadsbyggande

Enligt länsstyrelsens bedömning är behovet av bostadsbyggande ca 25 000 lägenheter mellan åren 2015 - 2035. Till denna siffra ska adderas en del nyanlända då SCB i sin befolkningsprognos exempelvis inte har tagit hänsyn till det stora antalet immigranter under hösten 2015. Länsstyrelsen bedömning är att det bör byggas i genomsnitt 1300 lägenheter/ år i länet under perioden.

Länsstyrelsen gör dock bedömningen att ett större antal bostäder bör byggas de närmast följande åren för att sedan avta i enlighet med presenterad graf för befolkningsförändringen under perioden. Bostadsbyggandet under 2015 var även lågt i jämförelse med den höga inflyttningen 2015. Under 2015 byggdes det 1079 lägenheter i länet. Samma år var inflyttningen 4119 personer. Det som byggdes 2015 motsvarar inte behovet. Falkenbergs och Varbergs kommun hade bäst bostadsbyggande under 2015 jämfört med behovet.

Länsstyrelsen gör alltså bedömningen att det bör byggas ca 1800-1900 lägenheter/år de närmaste åren i länet.

Behov av bostadsbyggande de 2 närmaste åren, preliminära siffror:

Kungsbacka kommun	ca 400 lägenheter/ år
Varbergs kommun	ca 350 lägenheter/år
Falkenbergs kommun	ca 250 lägenheter/år
Halmstads kommun	ca 700 lägenheter/år
Laholms kommun	ca 150 lägenheter/år
Hylte kommun	ca 30 lägenheter/år

Boendetäthet och bostadsbestånd

Boendetäthet är ett mått på hur många bostäder det finns i förhållande till befolkningens mängd och visar hur många människor som i genomsnitt bor i en lägenhet. Antal invånare per lägenhet beror till viss del på lägenheternas genomsnittliga storlek och antal rum. Detta har emellertid inte varit möjligt att undersöka nu. Faktorer som påverkar boendetätheten är, förutom förhållandet mellan tillgång och efterfrågan på bostäder, lägenhetsyta, generationsväxlingar, barnafödande och inte minst befolkningens åldersstruktur. Ökad boendetäthet definieras inte som ökad trångboddhet.

Syftet med undersökning av boendetätheten är att försöka skapa en bild av behov respektive utbud av nyproducerade bostäder i Hallands län fram till 2025.

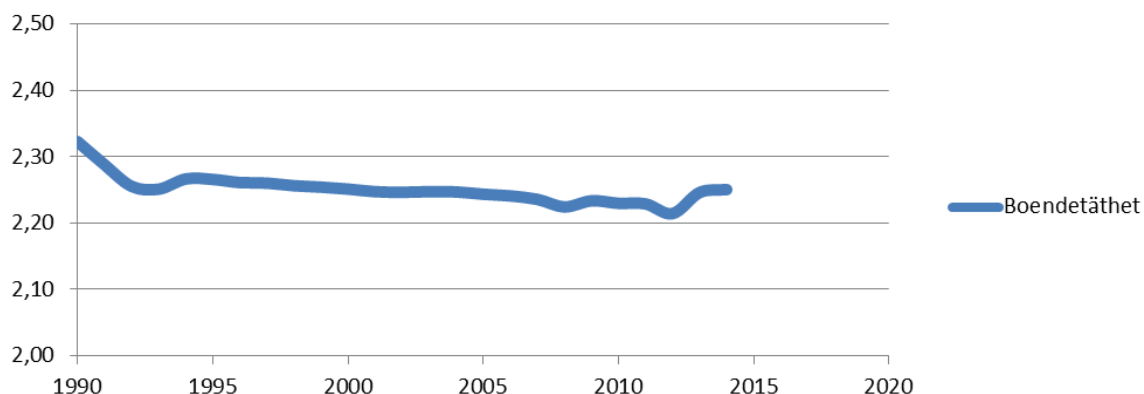


Diagram 5. Boendetätheten i Hallands län under perioden 1990-2015 definierad som folkmängden dividerat med det totala, faktiska, bostadsbeståndet. Källa: SCB och länsstyrelsens egna beräkningar.

Genomsnittlig boendetäthet i Hallands län beräknas till 2,25 personer per bostad år 2015. Vid slutet av 2015 var 314 784 personer folkbokförda i Hallands län och i slutet av 2025 beräknas befolkningen uppgå till 355 974 invånare. (Under förutsättning att befolkningen fortsätter att öka med ca 4 119 personer/år) Utifrån prognoserna för befolkningstillväxt och boendetäthet beräknas behovet av nyproducerade bostäder årligen uppgå till 1 850 i Hallands län fram till 2025.

Beräkningarna av det förväntade framtida behovet av bostäder görs genom att dividera förväntad befolkningstillväxt med förväntad boendetäthet. Boendetätheten har beräknats genom att dividera det totala bostadsbeståndet för med det totala antalet invånare, under antagandet att antalet rivna bostäder är försumbart.

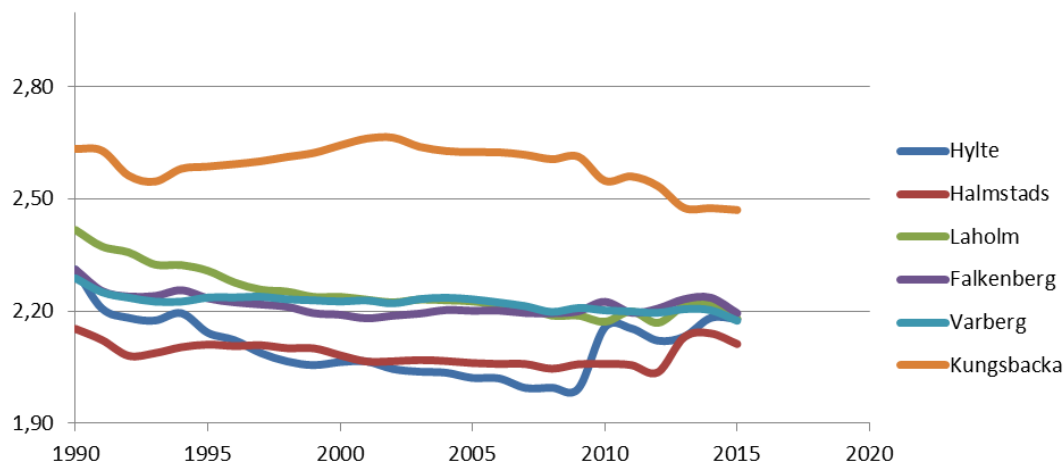


Diagram 6. Boendetätheten i samtliga kommuner under perioden 1990-2015 definierad som folkmängden dividerad med det totala bostadsbeståndet. Källa: SCB och länsstyrelsens egna beräkningar.

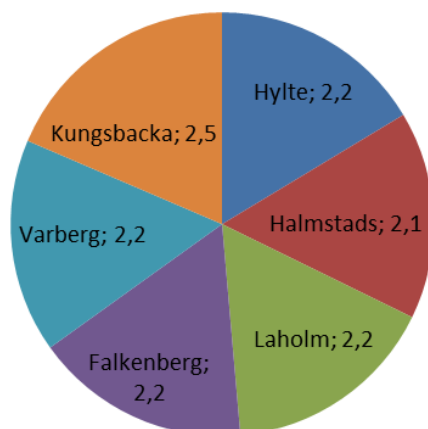


Diagram 7. Boendetätheten i samtliga kommuner år 2015 definierad som folkmängden dividerad med det totala bostadsbeståndet. Källa: SCB och länsstyrelsens egna beräkningar.

Av diagram 7 framgår antalet boende per lägenhet i det befintliga bostadsbeståndet år 2015. Högst antal boende per bostadslägenhet under 2015 är det i Kungsbacka kommun. Lägst antal boende per lägenhet är det i Halmstads kommun. Övriga kommuner i länet har i genomsnitt cirka 2,2 boende per lägenhet.

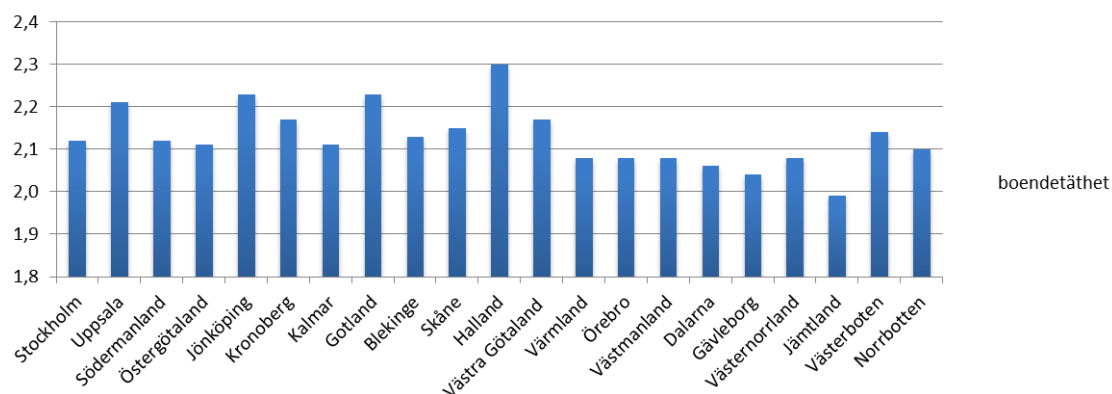


Diagram 8. Boendetätheten i samtliga län under perioden 1990-2011 definierad som folkmängden dividerat med det totala kalkylerade bostadsbeståndet. Källa: SCB och Boverkets beräkningar.

Av diagram 8 framgår att Hallands län har den allra högsta boendetätheten i Sverige. Boendetätheter för olika län ligger mellan 1,99 och 2,23 och för hela riket beräknades boendetätheten till 2,2 under perioden 1990-2011.

Bostadsbestånd

Det fanns 141 482 lägenheter i Hallands län vid utgången av år 2015. Av dessa utgör småhus 60 procent och lägenheter i flerbostadshus 35 procent av det totala beståndet. Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus). Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus. Specialbostäder utgör 4 procent och övriga hus 1 procent. Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder. Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, t ex. byggnader avsedda för verksamheter eller samhällsfunktion.

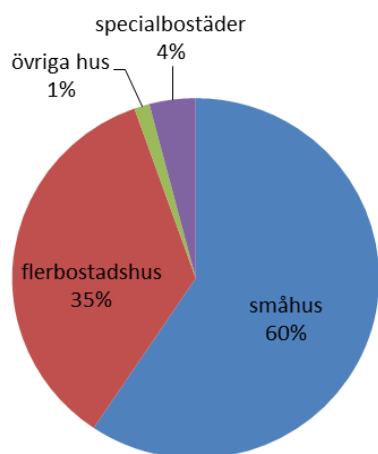
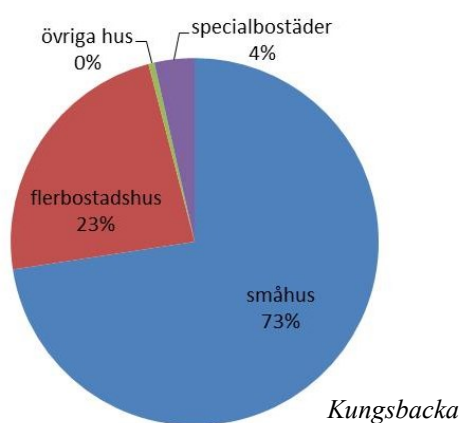
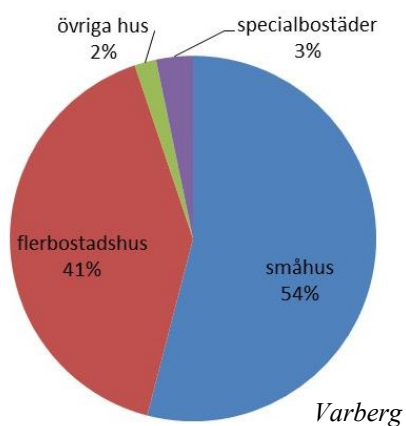
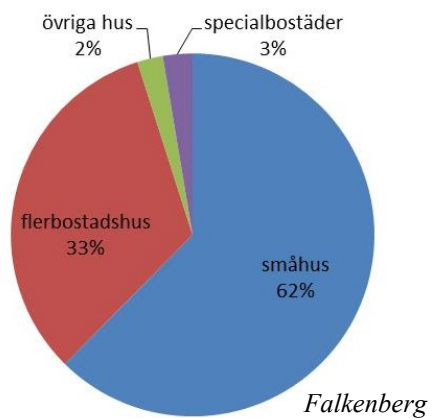
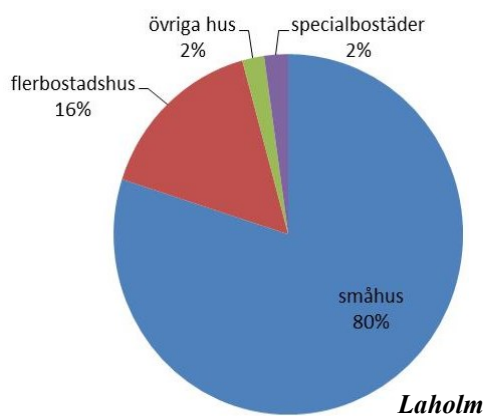
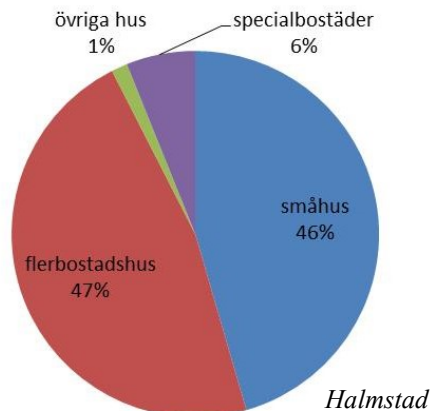
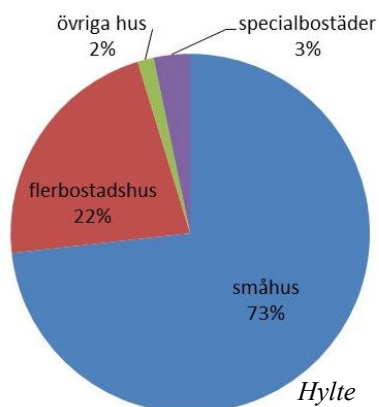


Diagram 9. Bostadsbeståndet i Hallands län fördelat på antal lägenheter i småhus år 2015, flerbostadshus, specialbostäder och övriga hus. Källa: SCB.



Pågående byggnation av enbostadshus, Halmstad. Foto: Länsstyrelsen i Hallands län.

Bostadsbeståndet skiljer sig åt i länets kommuner. Störst andel småhus har Laholms kommun med 80 % småhus. I Halmstad är bostadsbeståndet relativt jämt fördelat mellan flerbostadshus och villor.



Boendeplanering

Ansvar för att skapa en fungerande bostadsmarknad delas mellan staten och kommunen men också övriga delar av den offentliga sektorn samt den privata sektorn. Bostadsbyggandet idag sker huvudsakligen på marknadsmässiga villkor och för att alla ska kunna få ett bra boende krävs det bra samverkan mellan kommunen, bostadsbolagen, byggbranschen och mäklarna.

Varför byggs det inte mer i Halland?

Sedan 2008 ser länsstyrelsen en kraftig nedgång i antalet antagna detaljplaner. Från ca 130 stycken 2008 till drygt 60 2015. Antalet överklagade detaljplaner har varit mer konstant, från drygt 30 till omkring 20 detaljplaner per år. Runt 2008 genomförde Kungsbacka kommun många små detaljplanejusteringar. Under senare år är nedgången i antalet antagna detaljplaner mer oklar. En anledning kan vara att detaljplanerna har blivit större och mer komplexa.

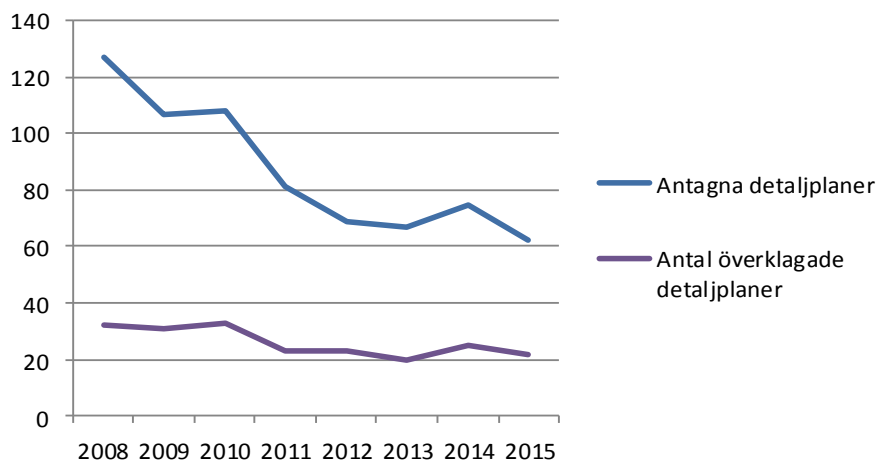


Diagram 10. Antalet antagna detaljplaner sjunker i Hallands län, medan de överklagade ligger på en jämn nivå.

Under 2015 undersökte en praktikant på länsstyrelsens samhällsbyggnadsenhet hur många detaljplaner för bostäder som inte är bebyggda mellan 2005 och 2015. Vidare undersöktes frågan varför det inte byggs mer bostäder. 2015 fanns det ca 3500 planlagda (2005-2015) bostäder i Halland som inte var bebyggda. Man behöver dock ha i åtanke att flera av dessa bostäder kommer att påbörjas under de närmaste åren då många planer nyligen vunnit laga kraft.

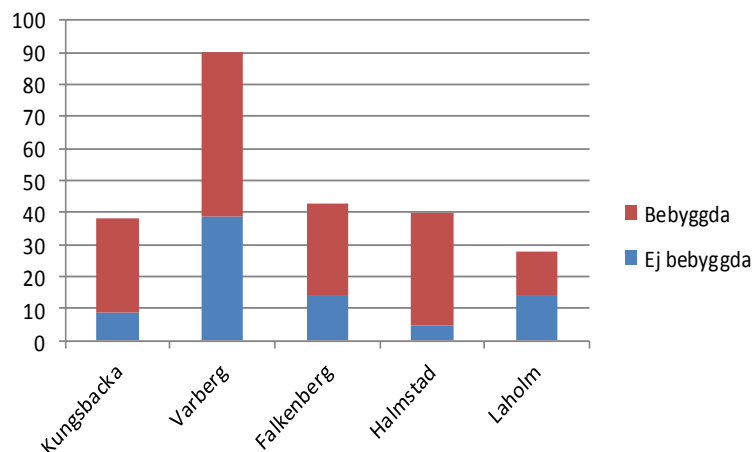


Diagram 11. Antalet detaljplaner för bostäder mellan 2005-2015.

De främsta orsakerna till att dessa detaljplaner inte exploaterats är enligt de tillfrågade exploatörerna höga krav och regler, hög moms och lågt intresse från staten. I frågan om hyresrätter handlar det mycket om att de många kraven som finns bidrar till att det blir för dyrt att bygga. När det gäller hyresrätter handlar det även om att få byggherrar vill ta den risk som finns med att bygga hyresrätter då avkastningen är långsiktigt vilket innebär att det blir svårare att få ett banklån. Byggherrarna behöver då ha mycket eget kapital.

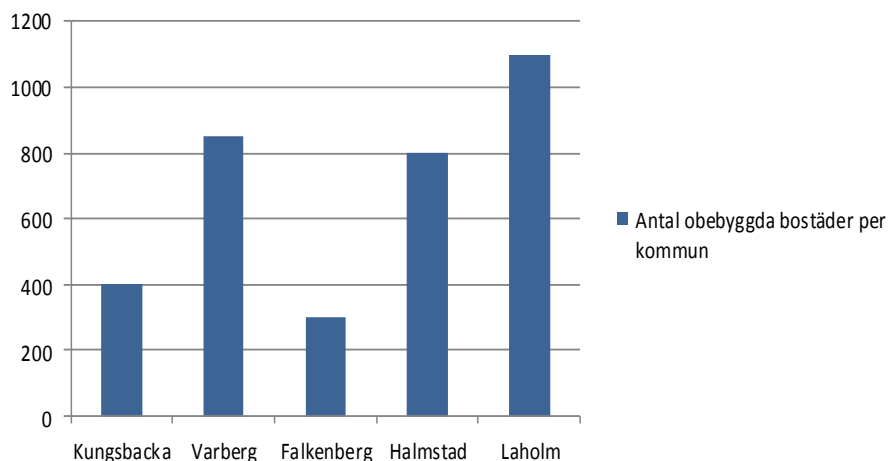


Diagram 12. Antalet obebyggda bostäder per kommun (i detaljplaner antagna 2005-2015).

Kommunen

Kommunerna bär huvudansvar för bostadsförsörjning och ska, enligt bostadsförsörjningslagen, ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen en gång per mandatperiod. Kommunerna ska samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen m.fl. tillfälle att yttra sig vid planeringen av bostadsförsörjningen. Kommunen har också ansvar för den fysiska planeringen inom kommunen och har som uppgift att reglera användningen av mark och vatten. Detta innebär att kommunen ska se till att detaljplaner tas fram och att det finns mark att bygga på.

Sedan den 1 januari 2014 gäller en ny tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Enligt ”SFS 2013:866 Lag om ändring i 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 ska främjas, förberedas och genomföras. 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. Ändringarna i den nya lagen innebär att innehållet i och processen för att ta fram kommunala riktlinjer har preciserats. Kommunerna ska redovisa hur hänsyn har tagits till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som har betydelse för bostadsförsörjningen. Vidare har bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet förts in i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) som ett allmänt intresse som kommunerna ska främja vid bland annat planläggning. Kommunernas riktlinjer ska i dessa sammanhang fungera som ett vägledande underlag.

Oavsett lagstiftningens krav finns stora fördelar 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.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen verkar för en god markanvändning och lämplig lokalisering av nya bostäder. Länsstyrelsen granskar planerna som kommunerna tar fram och tillhandahåller och tillgängliggör regionalt planeringsunderlag.

Länsstyrelsen ska lämna kommunerna råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner och verka för att samordning kommer till stånd.

I samband med de årliga bostadsmarknadsenkäterna aktualiserades frågor om bostadsbyggandet i länets kommuner. Resultatet av enkäten sammanställs av länsstyrelsen i ett informationsblad som publicerades på länsstyrelsens hemsida under april månad 2016. Sammanställningen av bostadsmarknadsenkäten 2016 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.

Länsstyrelsen har i uppdrag att stödja kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet, och arbetar också för att länet ska ha en god beredskap och kapacitet när det gäller att ta emot och introducera nyanlända flyktingar. Vidare handlägger länsstyrelsen statliga stöd för byggande av äldreboenden och trygghetsboenden.

Ett par gånger per år anordnas träffar inom grupperna för länsplan och länsbygg då handläggare vid länsstyrelsen träffar kommunernas representanter för plan- och bygglovsfrågor. Länsstyrelsen ger möjlighet till samtal kring frågor rörande bostadsförsörjning, bostadsbyggande, tillgänglighet och andra strategiska frågeställningar. Två till 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.

Under våren 2016 har länsstyrelsens länsledning och enhetschefer besökt tre av länets kommunledningar. Syftet har varit att diskutera och lyfta aktuella frågeställningar. Länets bostadsfrågor har bl.a. diskuterats.

Kommunernas arbete med boendefrågor

Kommunernas förutsättningar och deras arbete med frågor kring bostadsförsörjningen ser lite olika ut i länets kommuner. I Hylte, länets minsta kommun finns inga riktlinjer för bostadsförsörjningen. Inte heller pågår ett sådant arbete. Detta trots den nya och tydligare lagstiftningen från 2014. I de övriga kommunerna sker arbetet i samverkan med flera förvaltningar.

Hylte

Hylte 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.

Halmstad

Halmstads kommun har ett [”Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2010 - 2030”](#) som antogs av kommunfullmäktige i mars 2011. Programmet visar på möjlig utbyggnadsvolym och struktur fram till 2030. I programmet finns en förteckning (tabell) som beskriver bostadsbyggandet på längre sikt. Utöver det som ryms inom lagakraftvunna planer finns även de projekt som pågående detaljplanearbeten kan komma att resultera i. Denna förteckning uppdaterades i december 2015. Kommunstyrelsen har upprättat ett nytt förslag till Handlingsprogram för bostadsförsörjning 2016-2030. Programmet har varit på samråd hos bl.a. länsstyrelsen under våren. Kommunen har en bred samverkan i arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Kommunen har som mål en årlig produktion på ca 400 lägenheter mm. Översiktsplanen antogs i juni 2014.

Laholm

Laholms kommun har ett [”Handlingsprogram för bostadsförsörjning”](#) som antogs den 27 januari 2015. Här görs en ortsvis analys (enligt kommunens framtidsplan 2030) av de 14 statistiska tätorterna. Utvecklingsmål, problem, möjligheter samt ett bedömt utbyggnadsbehov för ortens utveckling redovisas. Programmet lyfter upp boendeplanering för äldre och funktionsnedsatta. Kommunen skriver att de tagit sociala och miljömässiga mål för planering och byggande. För de närmaste fem åren finns en projektlista. Översiktsplanen antogs i januari 2014.

Falkenberg

Falkenberg arbetar för närvarande med att ta fram ett nytt bostadsförsörjningsprogram. I stort ska detta innehålla en inventering av planreserven, kommande planer, befolkningsutveckling och efterfrågan. Programmet ska föreslå en lämplig volym och utbyggnadsordning. Enligt översiktsplanens huvudscenario bör 300 lägenheter byggas varje år. Översiktsplanen antogs i maj 2014.

Varberg

I juni 2013 antog kommunfullmäktige i Varberg en [”bebyggelsestrategi”](#). Strategin ligger till underlag för kommunens agerande inom bostadsförsörjning, utveckling av verksamhetsområden och markpolitik. Syftet är att visa vägen för kommunens ambition att ta initiativet och planera för helheten och en högre bostadsproduktion. Som ett komplement till bebyggelsestrategin har kommunen tagit fram [”Utbyggnadsplan för bostäder i Varbergs kommun”](#). Dokumentet beskriver kommunens planerade utbyggnad av bostäder 2016-2030. Kommunen har som mål att bygga ca 400 bostäder årligen.

Kungsbacka

Kommunfullmäktige antog 2014-05-06 ett måldokument, [”Mål för bostadsbyggandet”](#) som gäller för bostadsbyggandet 2014-2020. Här redovisas riktlinjer för framtida bostadspolitik och omfattning av beräknat bostadsbyggande fram till 2020. Av måldokumentet framgår att kommunens bostadsproduktion fram till 2020 i genomsnitt ska uppnå till 500 bostäder per år. Till detta beräknar man att permanentningen av fritidshus kommer att uppgå till ca 50-100 bostäder per år. Utvecklingsstrategin innebär en expansion på ca

800-1000 personer per år, vilket är en medveten strategi som slagits fast i tidigare styrdokument. Kommunen ska fortsättningsvis prioritera hyresbostäder, seniorbostäder och aktivt verka för att utveckla så kallade trygghetsboenden.



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN