

Bostadsmarknaden 2017

Meddelande 2017:4



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN



Bostadsmarknaden i Hallands län 2017-06-15, dnr 405-4435-17
Länsstyrelsen i Hallands län
Meddelande 2017:4
ISSN 1101-1084
ISRN LSTY-N-M --2017/4--SE

Omslagsfoto: Pågående byggnation av Brf. Tröinge Park - Tröinge Ängar, Falkenberg.
Totalt 41 bostadsrättslägenheter med parkeringsgarage samt parkering i direkt anslutning till huset.

Byggherre: Tröinge Park

Arkitekt: Torbjörn Isaksson vid Voten Konsult AB, Ulricehamn.

Fotograf: Samhällsbyggnadsenheten, Länsstyrelsen i Hallands Län

Förord

Bostadsmarknadsanalysen för Hallands län är en del i länsstyrelsens arbete med att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar årligen analysera bostadsmarknaden i länet i en skriftlig rapport, som ska redovisas till Boverket senast den 15 juni varje år.

Rapporten grundar sig dels på kommunernas svar i den bostadsmarknadsenkät som Boverket årligen skickar ut till landets alla kommuner och dels från Statistiska Centralbyrån (SCB). Bostadsmarknadsenkäten består av kommunernas bedömningar i olika frågor och ger en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet. Bostadsmarknadsenkäten är unik då ingen annan undersökning fångar in kommunernas bostadsmarknadsläge på samma sätt.

Rapporten vänder sig till er som har intresse av att följa utvecklingen på bostadsmarknaden, både kommuner och privata aktörer.

Rapporten har arbetats fram av planarkitekt Anna Nilsson och beslutats av länsråd Jörgen Peters. Deltagare har varit Länsarkitekt Cecilia Engström.

Halmstad juni 2017

Jörgen Peters

Länsråd i Hallands län

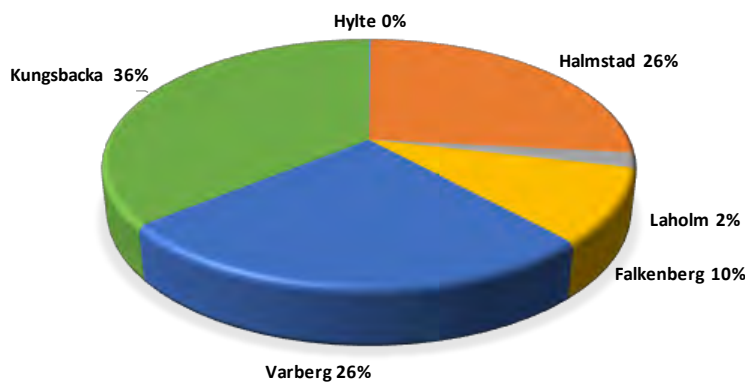
Innehåll

Sammanfattning och slutsatser	5
Befolkningsutveckling	6
Bostadsmarknad	8
Bostadsbyggande	11
Läget på bostadsmarknaden för olika grupper	16
Allmännyttan	22
Bostadsbestånd	24
Boendetäthet	25
Förtydligat bostadsförsörjningsansvar	27
Riktlinjer för bostadsförsörjning (Regeringsuppdrag)	32
Länsstyrelsens bedömning av bostadsbehovet	34

Sammanfattning

Bostadsbyggandet i länet ökar. Under 2016 färdigställdes 1485 bostadslägenheter i Halland. Av dessa är 870 lägenheter i flerbostadshus, 577 småhus och 38 utgörs av specialbostäder. Inte sedan 2008 har färdigställandet varit så högt i länet. Trots den ökade andelen färdigställda bostäder anger samtliga kommuner att det råder brist på bostäder i kommunerna som helhet samt i central-orterna. Samtliga kommuner bedömer att detta underskott på bostäder kommer att kvarstå även om tre år.

Störst andel av länets färdigställda har Kungsbacka följt av Halmstad och Varbergs kommuner. Det är en skillnad gentemot förra året då Halmstad stod för 38 % av andelen färdigställda bostäder.



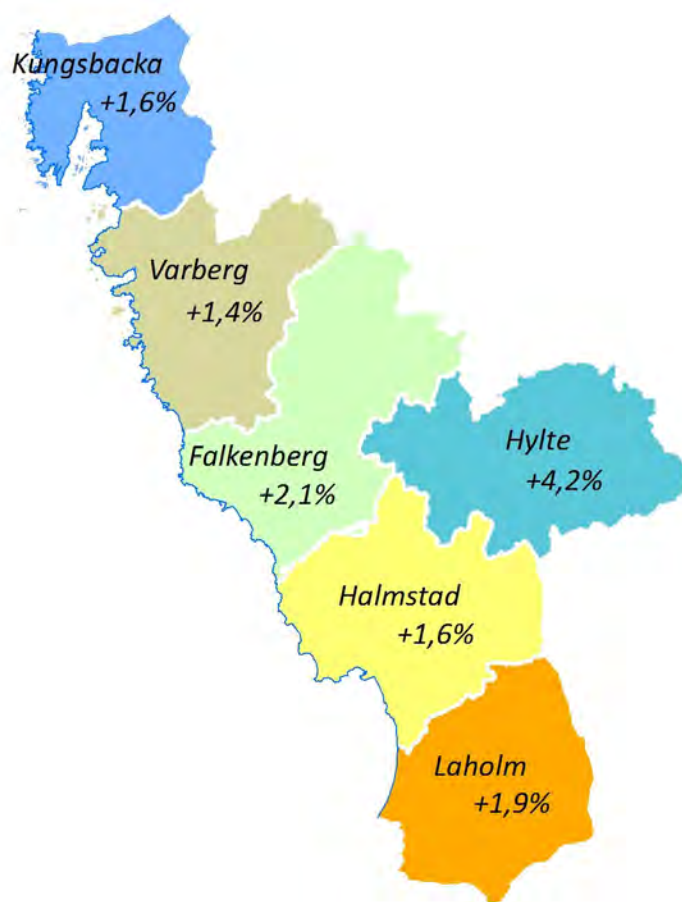
Befolkningen i Halland fortsätter att öka. För 2016 ökade länets invånare med 5549 vilket innebär en fortsatt kraftig ökning. Utmaningarna att klara länets bostadsförsörjning ökar därmed ytterligare.

Utifrån SCB's befolkningsprognos och Boverkets bedömningsmetod behövs det ett byggande i genomsnitt på ca 2100 lägenheter per år under perioden fram till 2037. Eftersom folkökningen i prognosen är störst de närmsta åren för att sedan avta fram till år 2037 gör länsstyrelsen bedömningen att det behövs byggas ca 2500 – 3000 lägenheter varje år de närmsta åren för att sedan avta.

Fem av länets sex kommuner har riktlinjer för bostadsförsörjningen. Den återstående kommunen arbetar nu med ett program för bostadsförsörjningen vilket är tänkt att antas under 2017. Regeringen har i regleringsbrev för budgetåret 2017 för länsstyrelserna bl.a. givit i uppdrag att för respektive kommun inom länet redovisa och bedöma om de har antagit riktlinjer och om dessa uppfyller kraven i 2 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. I uppdraget ska även redovisas vilka effekter ändringarna i lagen 2014 har haft på kommunernas arbete.

Befolkningsutveckling

Hallands befolkning uppgick till 320 333 invånare den 31 december 2016. Det är en ökning med 5549 personer (1,8%) gentemot föregående år. Motsvarande ökning för Sverige är 144 136 vilket motsvarar en procentuell ökning med 1,5%. (Sveriges folkmängd uppgick den 31 december 2016 till 9 995 153 personer). Samtliga kommuner i Halland ökade sin befolkning under 2016. Störst procentuell ökning hade Hylte kommun med en ökning på drygt 4 %. Det kan jämföras med ökningen på 2,3 % året innan. Ökningen är den högsta årliga befolkningsökningen i den nuvarande kommunens historia. Den rekordhöga ökningen är procentuellt sett den näst högsta bland landets 290 kommuner. I länets övriga kommuner ligger de procentuella ökningarna på mellan 1,35 – 2,09 %.



Källa:SCB

Bostadsproduktionen har varit låg under en längre tid. Detta märks särskilt om man jämför med befolkningstillväxten som varit stark de senaste åren. Bostadsproduktionen är alltför låg i förhållande till länets kraftiga befolkningstillväxt. Under 2016 färdigställdes 1485 bostadslägenheter i länet. 38 av dessa utgörs av specialbostäder. Specialbostäder är i det här fallet särskilda bostäder för äldre och funktionshindrade. Inte sedan 2008 har färdigställandet varit så högt som nu i länet. Trots detta byggs det inte tillräckligt för att ligga i nivå med befolkningsutvecklingen. Under tjugotio-talet låg bostadsbyggandet på nivåer över 3000 lägenheter per år. Med färdigställda menas när en lägenhet är klar för inflyttning, vilket nästan uteslutande avser slutbesked.

Av de 1447 bostadslägenheterna som färdigställdes 2016 (exkl. de 38 specialbostäderna) fanns 870 i flerbostadshus och 577 i småhus.

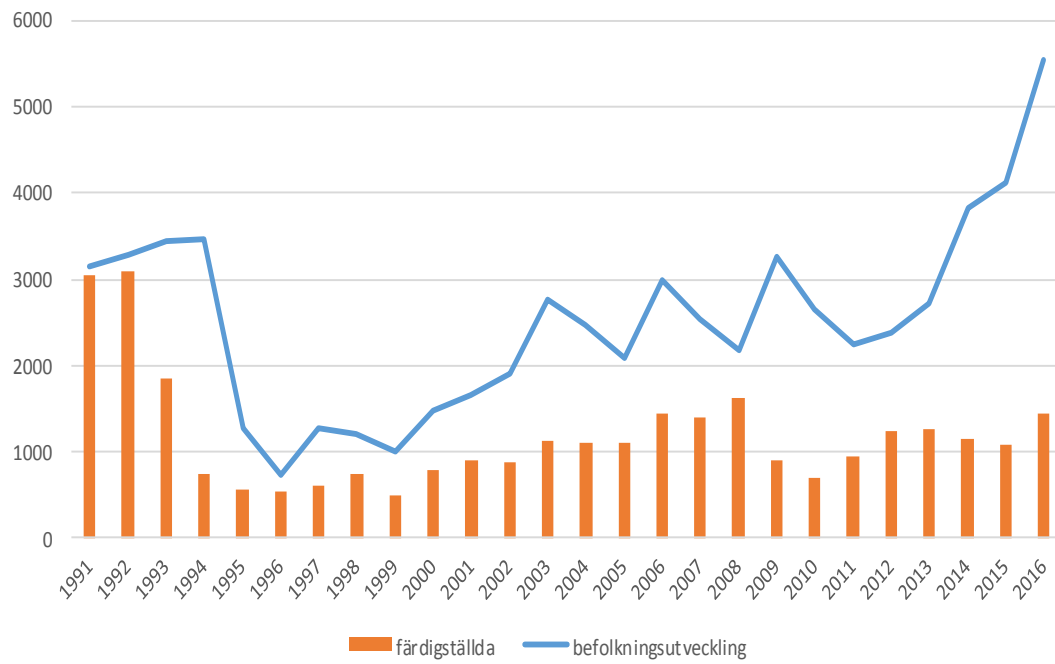


Diagram 1: Antal färdigställda bostadslägenheter samt befolkningsutveckling i Hallands län under perioden 1991-2016. Källa SCB

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 små hyreslägenheter 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 2017 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 egna hem. Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder och fler lediga egna hem 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 egna hem.

- **Överskott** på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder och fler lediga egna hem och bostadsrätter till salu än vad som efterfrågas.

- När tillgången på bostäder svarar mot efterfrågan råder **Balans** på bostadsmarknaden.

För länets alla kommuner råder bostadsbrist. Både när det gäller centralorterna och kommunen som helhet. Hylte anger som enda kommun att det råder en balans när det gäller övriga kommuner. På bara ett par år har Hylte gått från att ha haft ett överskott av bostäder till att det nu råder brist. Samtliga kommuner i länet anger att det kommer att vara brist även om tre år.

Bostadsmarknadsläget januari 2017

Kommun	Totalt sett	Centralorten	Övriga kommundelar	Bostadsmarknadsläge om 3 år
Hylte	Brist	Brist	Balans	Brist/ Brist /Balans
Halmstad	Brist	Brist	Brist	Brist/Brist/ Brist
Laholm	Brist	Brist	Brist	Brist/Brist/ Brist
Falkenberg	Brist	Brist	Brist	Brist/Brist/ Brist
Varberg	Brist	Brist	Brist	Brist/Brist/ Brist
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	Brist/Brist/ Brist

Källa BME 2017

Sammanställning av bostadsmarknadsläget för perioden 2006–2017

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 2006–2017.

Bostadsmarknadsläget för hela kommunen 2006-2017

Kommun	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Hylte	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Brist
Halmstad	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Laholm	Balans	Brist	Brist	Brist	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Falkenberg	Brist	Brist	Brist	Balans	Balans	Balans	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Varberg	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist

Bostadsmarknadsläget i centralorten 2006-2017

Kommun	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Hylte	Överskott	Balans	Balans	Brist	Balans	Balans	Balans	Överskott	Balans	Balans	Brist	Brist
Halmstad	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Laholm	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Falkenberg	Brist	Brist	Brist	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Varberg	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist

Bostadsmarknadsläget i övriga kommundelar 2006-2017

Kommun	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Hylte	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans
Halmstad	Brist	Brist	Brist	Balans	Balans	Balans	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Laholm	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Brist	Brist
Falkenberg	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Brist
Varberg	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist

Källa BME 2006-2017

Balans
Överskott
Brist

I över tio år har det varit en kontinuerlig bostadsbrist i kustkommunernas centralorter. I Kungsbacka och Varbergs kommuner har det sedan 2005 varit bostadsbrist såväl i centralorterna som i kommunernas övriga delar. Sedan 2013 börjar Halmstad ange brist på bostäder i kommunens övriga delar. Laholm redovisar brist sedan 2016 och Hylte redovisar en balans istället för det överskott man redovisat sedan 2009. Detta när det gäller bostadsmarknaden i kommunens övriga delar.

Sedan 2016 är det inte bara kustkommunerna som redovisar en bostadsbrist i centralorten. Även Hylte redovisar numera en bostadsbrist.

Av svaren i bostadsmarknadsenkäten framgår det att man i länets alla kommuner bedömer att det kommer att råda bostadsbrist även om tre år. Både när det gäller centralorterna och i kommunerna som helhet. Endast Hylte bedömer att det kommer att råda en balans på bostadsmarknaden när det gäller kommunens övriga delar.

Den fortsatt rådande bristen på bostäder medför svårigheter att tillgodose kommuninvånarnas bostadsbehov och att möta den ökade efterfrågan på bostäder som tillväxt och folkökning medför. Bostadsbristen utgör också en begränsad faktor på 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 tillgänglighet.

Bostadstyper och storlekar som behöver tillkomma under kommande 3 åren

Kommun	Hyresrätter	Bostadsrätter	Äganderätter
Hylte	4 ROK		
Halmstad	2 ROK	2 ROK	4 ROK
Laholm	3 ROK	4 ROK	4 ROK
Falkenberg	2 ROK	3 ROK	4 ROK
Varberg	2 ROK	2 ROK	2 ROK
Kungsbacka			

Källa BME 2017

Ovanstående tabell redovisar de typer och storlekar som kommunerna bedömer främst behöver till komma under de kommande tre åren. Tidigare år har kommunerna kunnat ange flera storlekar för respektive bostadstyp. I år har man bara kunnat ange en storlek för varje bostadstyp. Det innebär att bilden av behovet blir missvisande då flera kommuner har stor brist på flera storlekar inom respektive bostadskategori. Kungsbacka beskriver att det inom kommunen inte finns någon bedömning av vilka storlekar som särskilt behöver tillkomma under de kommande åren. Däremot ser de att den totala kvm-ytan per typ av lägenhet blir allt mindre.

Varberg ser ett bostadsbehov av alla typer och storlekar men har främst ett akut behov av små lägenheter för studenter och äldre.

Hylte bedömer för andra året i rad att det behöver tillkomma bostäder.

Bostadsbyggande

Bostadsbyggandet i Halland i ett längre perspektiv, 1990-2016

Diagrammet 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 ca 3000 bostäder i länet. Aldrig tidigare har nivåerna varit så höga. Under andra halvan av 1970-talet låg bostadsbyggandet i snitt på ca 2000 bostäder årligen. Bostadsproduktionen 2016 hamnade på 1447 lägenheter (exl specialbostäder). Det betyder att trots att det byggs mer än på flera år är vi ändå inte uppe i de nivåer vi hade under 70- talet och i början på 90-talet. Andelen bostäder i lägenheter fortsätter att öka jämfört med småhus.

Stora och plötsliga svängningar vad gäller bostadsproduktionen med alla berörda företag får ekonomiska konsekvenser för samhällsekonomi och sysselsättning. Stora fluktuationer i frågan om bostadsproduktionen medför ogynnsamma effekter som varken bostadskonsumenter eller bostadsförvaltare är betjänta av. För att uppnå en stabilare arbetsmarknad inom byggsektorn och för att kunna utveckla och upprätthålla kompetensen inom byggsektorns alla olika delar behövs en jämnare och mer kontinuerlig bostadsproduktion. Det är en fördel om de kommunala bostadsbolagen i länet strävade efter en jämn och kontinuerlig bostadsproduktion.

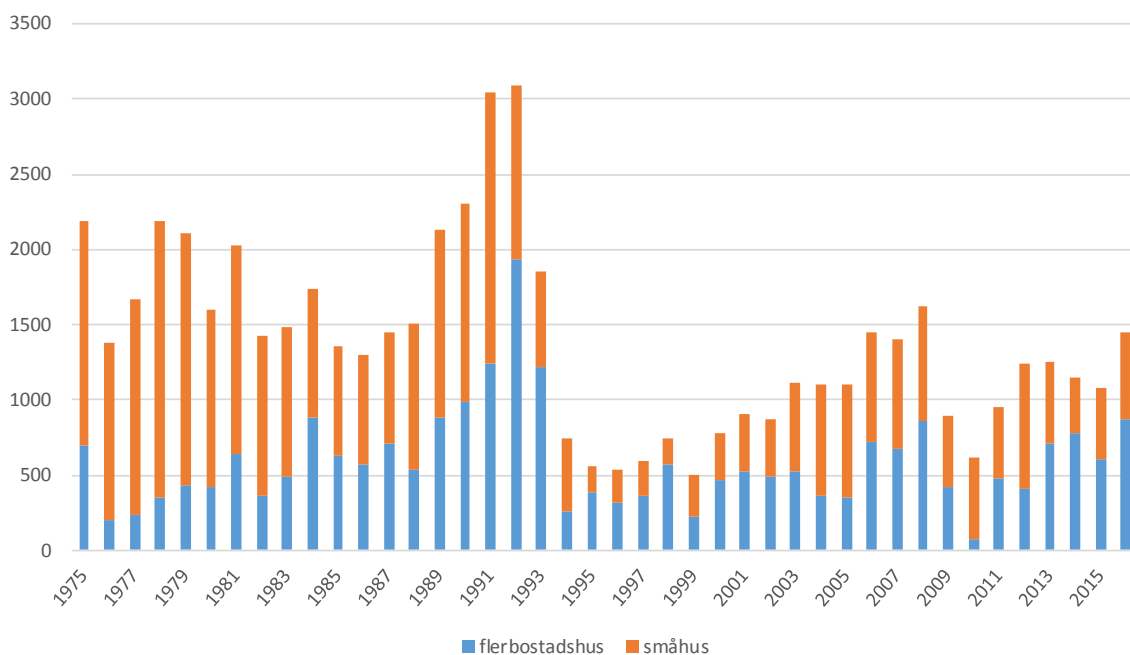
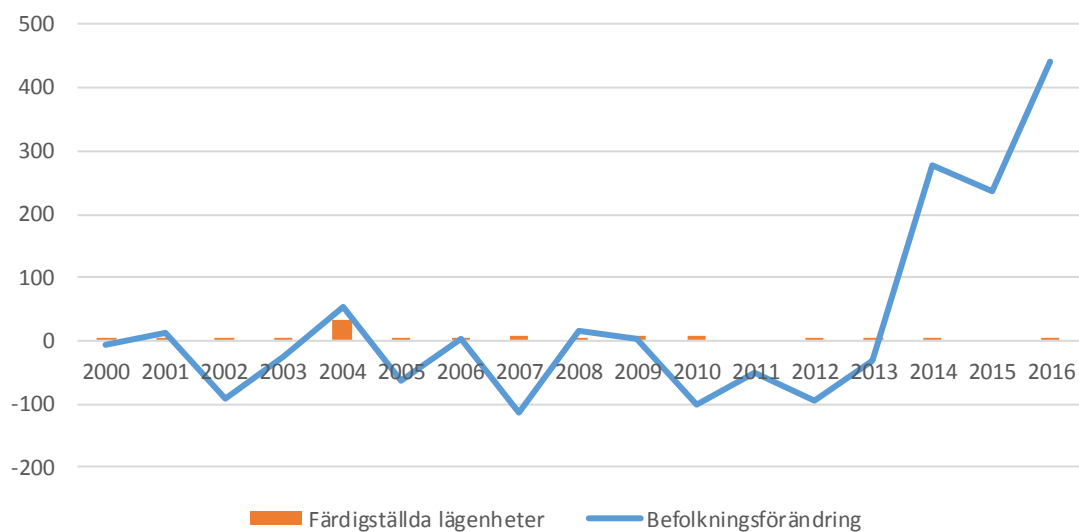


Diagram 2. Bostadsbyggandet i länet, antal färdigställda lägenheter i flerbostadshus resp. småhus 1975-2016. Källa SCB.

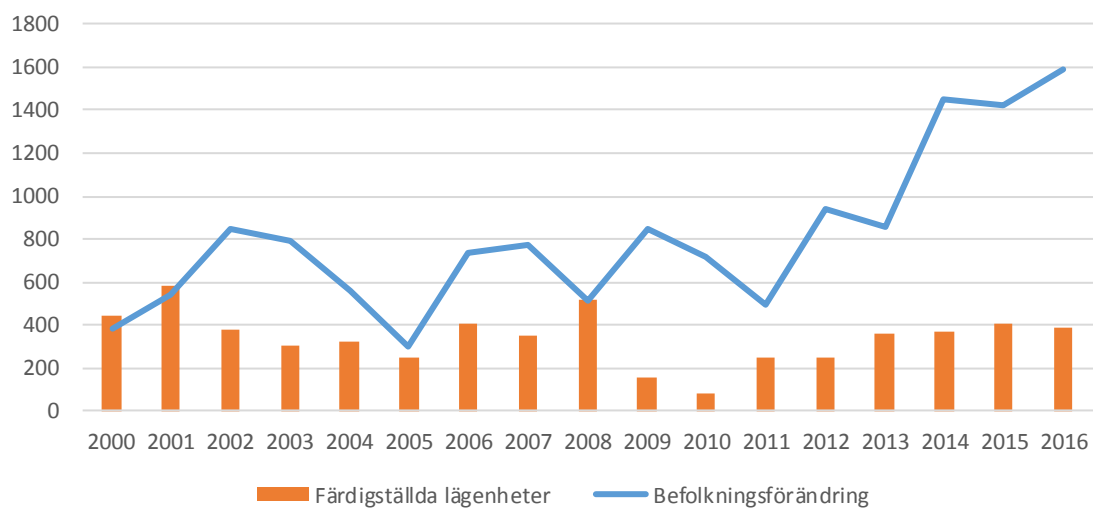
Bostadsbyggandet i respektive kommun 2000-2016

Som jämförelse till hela länets bostadsbyggande kan det vara intressant att se hur många lägenheter som respektive kommuner färdigställt under en längre period. På följande uppslag redovisas färdigställandet tillsammans med befolkningsförändringen för respektive kommun.

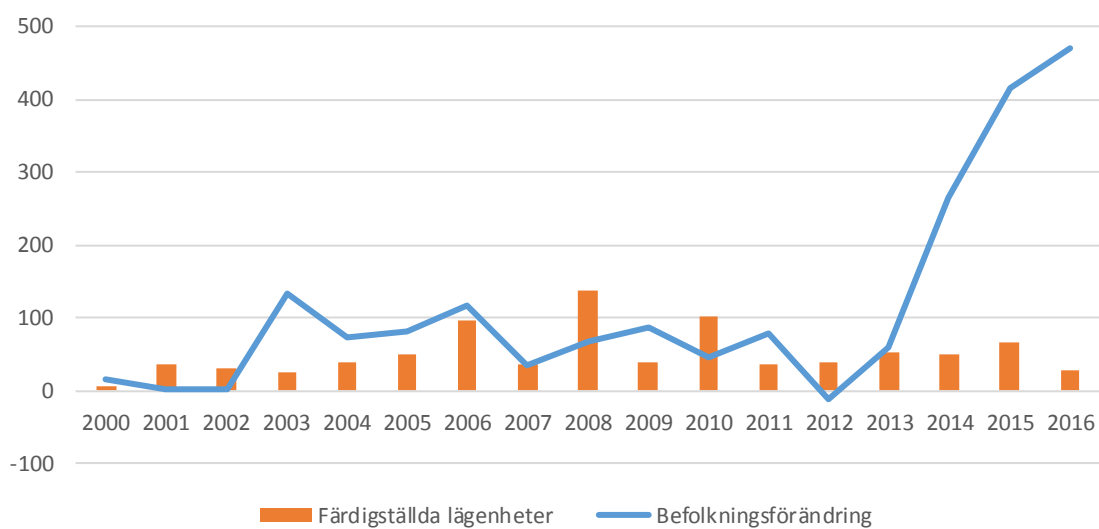
Hylte 2000-2016



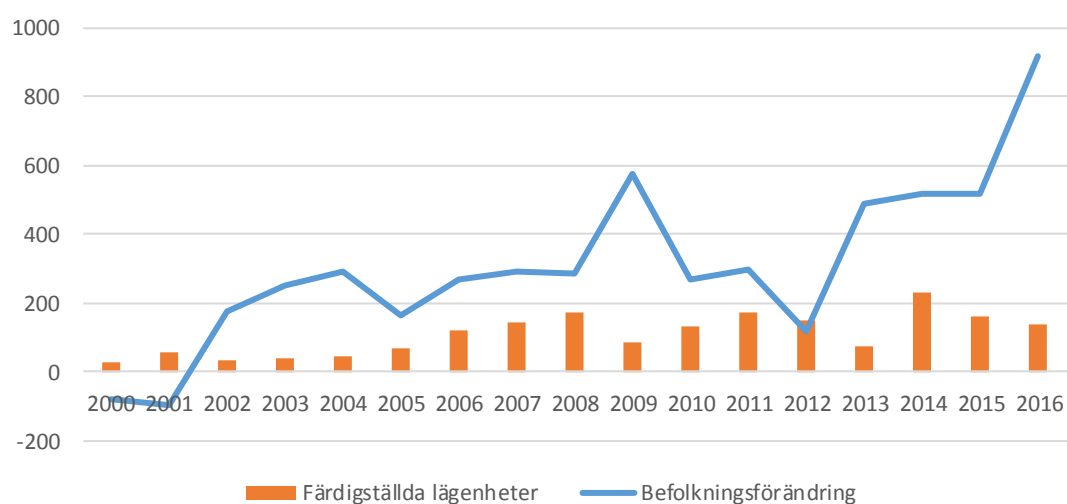
Halmstad 2000-2016



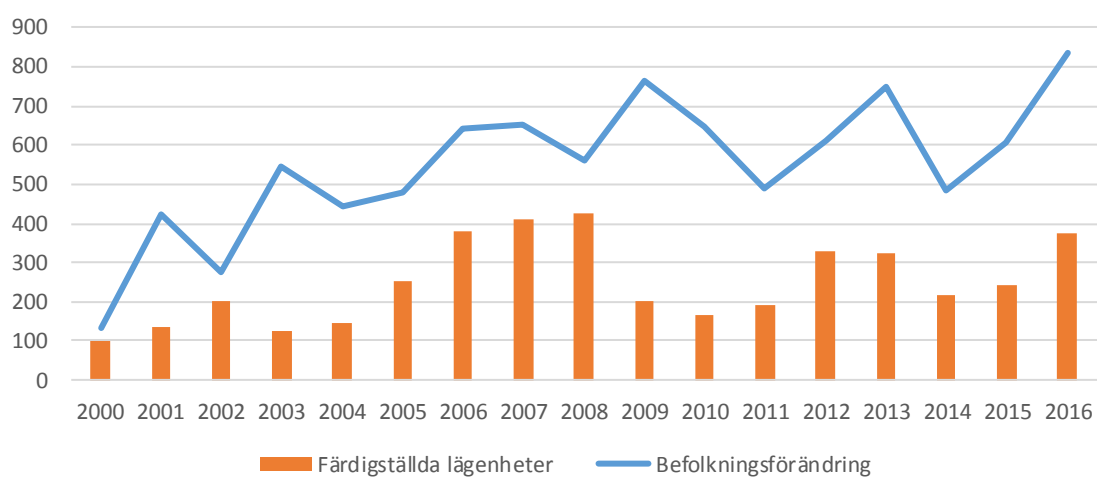
Laholm 2000-2016



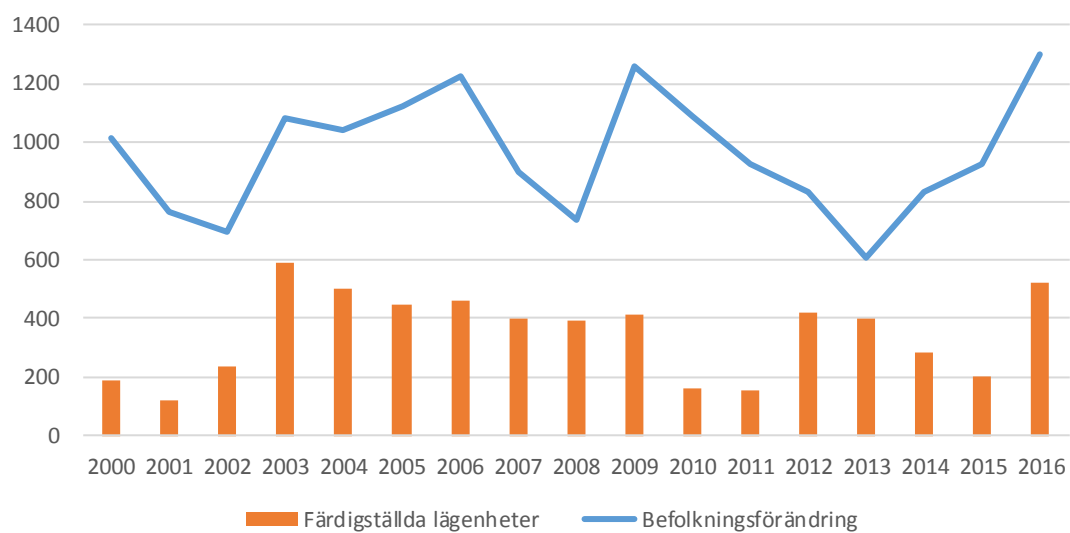
Falkenberg 2000-2016



Varberg 2000-2016



Kungsbacka 2000-2016



Förväntat påbörjande 2017-2018

Under 2016 färdigställdes 1447 lägenheter (exkl. specialbostäder). Antalet bostadslägenheter i flerbostadshus utgörs av 870 st och 577 återfinns i småhus. 454 bostadslägenheter (31%) utgörs av hyresrätter. Ett tillskott på 454 hyresrätter för 2016 i ett län som Halland med en sådan tillväxt och en sådan uttalad långvarig brist på hyreslägenheter är inte tillräckligt. Samtidigt är det svårt att kraftigt öka byggtakten. Långt ifrån alla de som har behov av bostad har råd att efterfråga nyproduktion. De som äger sin bostad sedan länge och skulle ha råd med nyproduktion saknar ofta ekonomiska incitament att efterfråga nyproducerade bostäder.

Utöver summan på 1447 färdigställda lägenheter färdigställdes 38 specialbostäder för äldre och/eller funktionshindrade under 2016. Specialbostäder kan även avse boende för studentbostäder men några sådana färdigställdes inte i länet under 2016.

Det kan vara intressant att jämföra det faktiska påbörjandet med de svar som kommunen uppgivit i bostadsmarknadsenkäten när det gäller det förväntade påbörjandet. Nedanstående diagram redovisar kommunernas bedömning av hur många nyproducerade lägenheter som förväntas påbörjas under de kommande två åren. Under 2017 förväntar sig kommunerna ett påbörjande av drygt 2300 och för 2018 knappt 2900 bostäder, inkl specialbostäder.

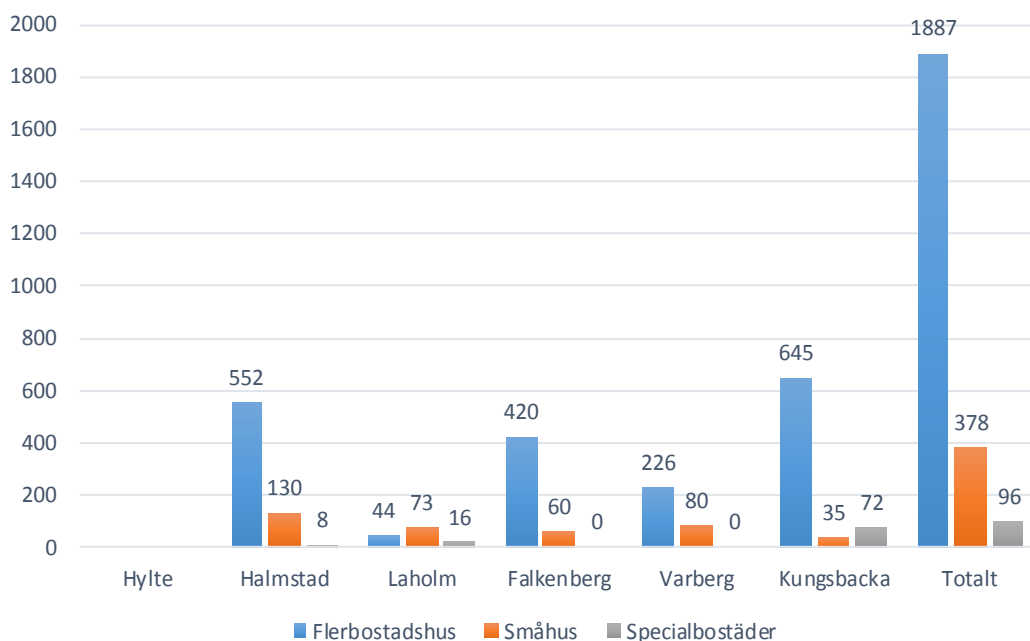


Diagram 9. Förväntat påbörjande under 2017. Källa: BME.

Om länets bostadsproduktion skulle komma upp i de förväntade siffrorna hade det varit mycket bra, men oftast skiljer det relativt mycket mellan det förväntade och det faktiska byggandet. Faktorer som slutligen bestämmer hur många lägenheter som faktiskt påbörjas är bl.a. den allmänna konjunkturen, arbetsmarknadsläget, löneutvecklingen, finansieringsmöjligheterna/villkoren, pris och hyresutvecklingen i det befintliga beståndet samt självklart även den förväntade ränteutvecklingen. Därtill kommer att politiska och ekonomiska händelser och kriser i vår omvärld kan minska tilltron för framtiden, öka osäkerheten och därigenom verka begränsande på bostadsbyggandet.

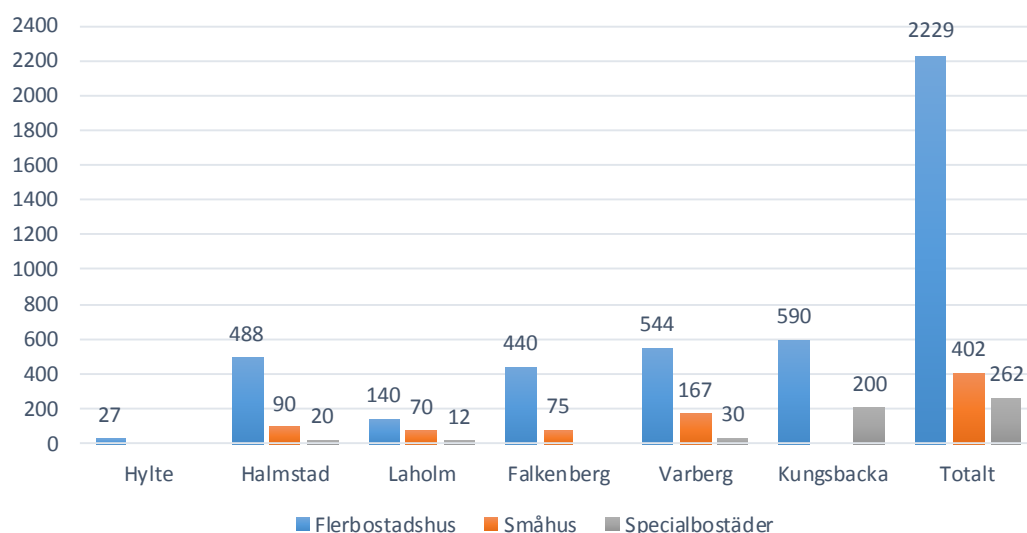


Diagram 10. Förväntat påbörjande under 2018. Källa: BME.

Hinder för ökat bostadsbyggande

Kommunerna har angett de tre främsta faktorerna som de för närvarande anser begränsar bostadsbyggandet i den egna kommunen. Faktorerna är förutbestämda i enkäten och kommunerna har markerat de faktorer som mest stämmer när det gäller deras uppfattning kring de faktorer som begränsar bostadsbyggandet. "Brist på detaljplan på attraktiv mark" är den faktorn som återkommer hos flera av kommunerna. Även lånevillkor och höga produktionskostnader nämns av flera.

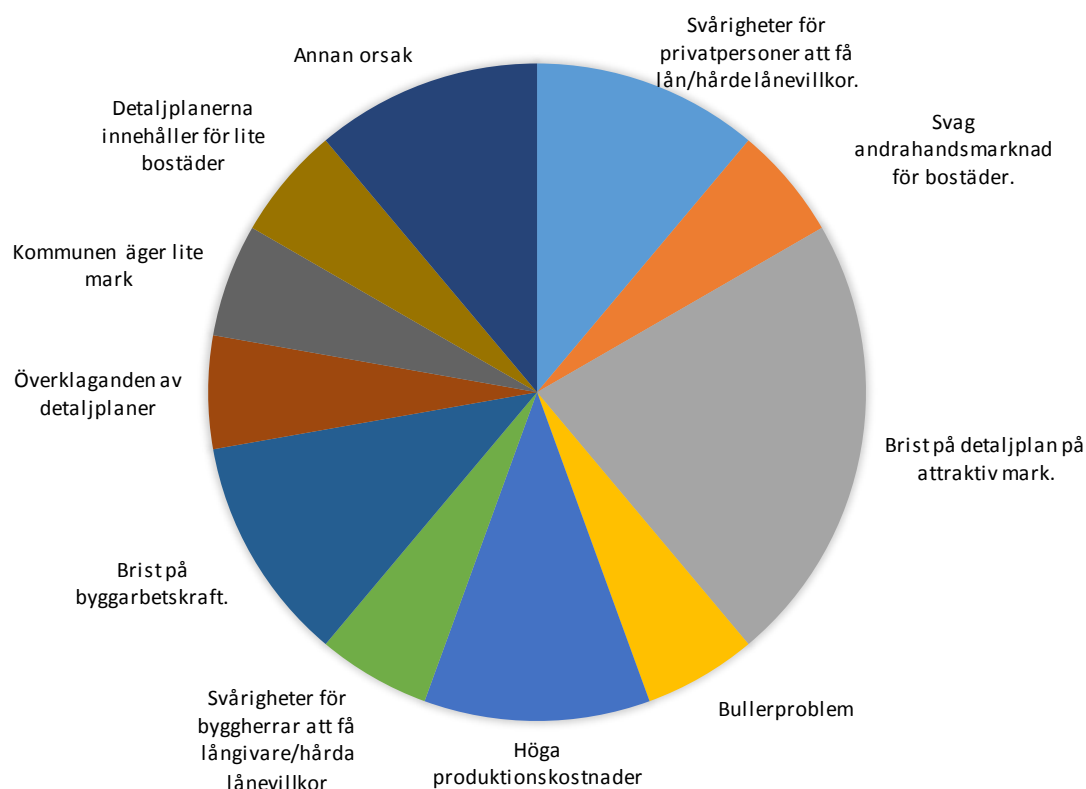


Diagram X: Orsaker som förs fram som hinder för ett ökat bostadsbyggande. Källa: BME.

Läget på bostadsmarknaden för olika grupper

Gentemot förra årets svar har det skett en del förändringar när det gäller kommunens bedömning kring hur bostadsmarknaden ser ut för särskilda grupper. Laholm anger nu att det råder en balans på bostadsmarknaden för nyanlända invandrare medan resterande kommuner anger att det råder en brist på bostäder för denna grupp. Laholm anger även att det numer råder balans när det gäller ungdomar. För gruppen äldre i behov av särskilt boende råder det ett överskott på bostäder i Laholm. I Kungsbacka råder det brist på bostäder för alla de olika grupperna.

Utbudet av boende för särskilda grupper

Kommun	Ungdomar	studenter	Äldre i behov av särskilt boende	Nyanlända invandrare	Funktionsnedsatta personer i behov av särskilt boende
Hylte	Brist	Balans	Balans	Brist	Brist
Halmstad	Brist	Balans	Balans	Brist	Brist
Laholm	Brist	Balans	Överskott	Balans	Brist
Falkenberg	Brist	Balans	Balans	Brist	Balans
Varberg	Brist	Brist	Brist	Brist	Balans
Kungsbacka	Brist	Brist	Brist	Brist	Brist

Källa BME 2017

Ungdomar

Ungdomar är en grupp där alla kommuner anger att det råder ett underskott på bostäder. Anledningen till att det är brist på bostäder för denna grupp anger kommunerna är att det finns för få små lediga lägenheter och att det generellt finns få lediga lägenheter. Lediga lägenheter är ofta för dyra för ungdomarna. Falkenberg noterar att ungdomar konkurrerar med äldre om de små lediga lägenheterna. I Halmstad och Kungsbacka finns särskilda ungdomsbostäder, 90 resp. ca 15 stycken.

Halmstad och Falkenberg anger att det pågår särskilda insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa egen bostad. Insatsen som hänvisas till är ”en generell satsning på bostadsbyggande som även gynnar ungdomar”.

Studenter

I årets enkät anger Varberg och Kungsbacka att det råder brist på bostäder för studenter. Det är en skillnad gentemot förra året då Halmstad, Falkenberg och Varberg angav att det rådde brist på bostäder för studenter. Att man inom kommunen inte har någon eftergymnasial utbildning anges som orsaker till att det råder en låg efterfrågan på studentbostäder.

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 biståndsprövning och ett beslut från kommunen.

I årets enkät anger Varberg och Kungsbacka att det råder ett underskott på utbudet av särskilt boende för äldre. Varberg förmodar att behovet kommer att vara täckt om fem år samtidigt som Kungsbacka inte vet om behovet kommer att vara täckt då. Laholm anger att det idag råder ett överskott på särskilt boende för äldre. Prognosmässigt kommer de att ha en brist på platser om 4-5 år medan de i dagsläget har överkapacitet på nästan samtliga boenden.

Antalet seniorbostäder resp. trygghetsbostäder

Kommun	Seniorbostäder	Trygghetsbostäder
Hylte	20	
Halmstad	313	591
Laholm	55	8
Falkenberg	12	
Varberg	66	321
Kungsbacka	400	

Källa BME 2017

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 önska tillgång till större gemenskap och trygghet. För att flytta in i en trygghetsbostad behövs inget boståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Det finns en stor variation av trygghetsbostäder runt om i landet, även om trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal är gemensam nämnare för många. I Bostadsmarknadsenkäten innebär trygghetsbostäder, bostäder som tillkommit både med och utan investeringsstöd.

Samtliga kommuner har seniorbostäder, totalt 866 stycken i hela länet. Halmstad, Laholm och Varberg har särskilda trygghetsbostäder, totalt 920 stycken.

Ökning av andelen äldre

Mellan åren 2016 och 2037 beräknas enligt befolkningsprognos från SCB daterad april 2017 andelen 65 år och äldre öka från 68 729 personer till 96 600 personer i Hallands län. Det är en ökning från 21 % av totala befolkningen i länet till ca 24,5% av den beräknade totalbefolkningen.

Andelen 85 år och äldre kommer att mer än dubbleras från 2016 till 2037 i länet med en ökning från 9150 personer 2016 till ca 18 1757 personer 2037.

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.

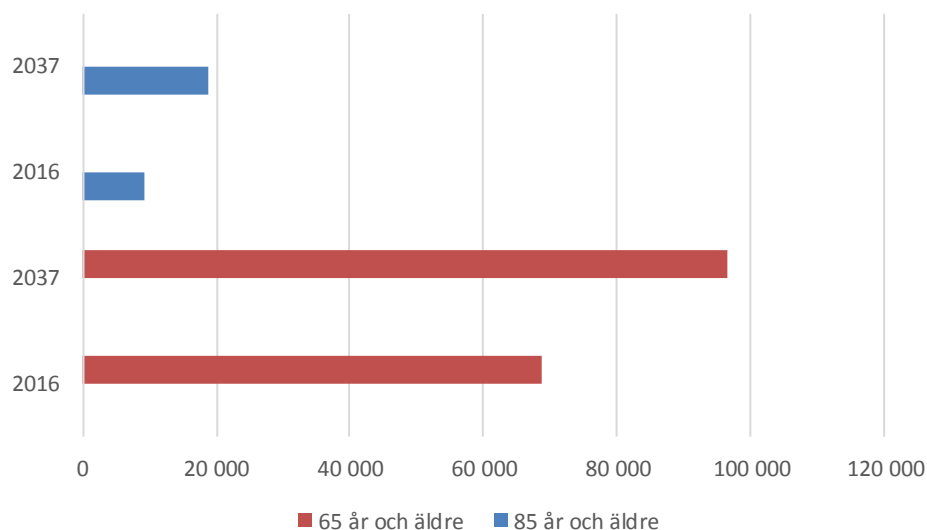


Diagram 11: Andelen äldre kommer att öka kraftigt fram till 2035. Källa: SCB

Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning

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

Det råder ett underskott på bostäder för när det gäller särskilt boende för personer med funktionsnedsättning i länets alla kommuner förutom Falkenberg och Varberg. Samtliga kustkommuner förutom Kungälv bedömer att behovet kommer att vara täckt om fem år. Kungälv vet inte om behovet kommer att vara täckt om fem år, men det finns en planerad byggnation inom 5 år. Hylte bedömer att behovet inte kommer att vara täckt om fem år. Det finns här inga byggnationer som är särskilt avsatta för dessa personer.

Bostäder för nyanlända personer

Samtliga kommuner förutom Laholm gör bedömningen att det råder ett underskott på bostäder för nyanlända personer. Den främsta anledningen till underskottet anses vara att det råder ett generellt underskott på hyreslägenheter. I Laholm råder det en balans på bostadsmarknaden för denna grupp.

Ingen av kommunerna arbetar specifikt med bostadsförsörjningen när det gäller nyanlända personer som själva har bosatt sig i kommunen.

Bostäder för anvisade nyanlända personer

Den 1 mars 2016 trädde den så kallade bosättningslagen i kraft (2016:38). Lagen innebär att alla kommuner är skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända för bosättning. Hur många nyanlända varje kommun ska ta emot beror på kommunens storlek, arbetsmarknadsläge, det sammantagna mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn samt hur många asylsökande som redan vistas i kommunen. Lagen innebär att Migrationsverket från den 1 januari 2017 tog över hela ansvaret för att anvisa nyanlända till en kommun. Bosättningsuppdraget övergick då helt från Arbetsförmedlingen till Migrationsverket.

Kommunal för mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning

Kommun	2016	2017
Hylte	10	5
Halmstad	126	169
Laholm	29	33
Falkenberg	79	73
Varberg	201	217
Kungsbacka	318	319
Totalt	763	816

Källa Länsstyrelsen

Under 2016 skulle länets kommuner tillsammans ta emot totalt 763 personer. Denna siffra utgör de så kallade kommunalen. En kommun är skyldig att ta emot de som omfattas av anvisningar.

Med undantag av Halmstad och Kungsbacka har samtliga Halländska kommuner klarat av sitt mottagande enligt bosättningslagen. Halmstad har 1 person kvar från 2016, vilket med stor sannolikhet beror på något fel i processen. Kungsbacka har däremot andra utmaningar: kommunen ligger fortfarande efter med mottagandet av 37 personer från 2016 (uppgifter från maj 2017).

I Varberg och Kungsbacka erbjuds genomgångsboende i form av korridorsboende med tidsbegränsade hyresavtal där kommunen går in som hyresgäst och hyr ut i andrahand. Kommunerna har byggt eller har byggprojekt på gång med olika typer av tillfälliga modulhus som då erbjuder korridorsboende. Även Halmstad erbjuder korridorslösningar, i kombination med permanenta lösningar inom befintligt bostadsbestånd. I Falkenberg, Hylte och Laholm har permanenta bostäder erbjudits, inom det befintliga beståndet.

Migrationsverket har fått i uppdrag av regeringen att föreslå det antal nyanlända som ska omfattas av anvisningar till kommuner under 2018 (sk länstal). Uppdraget ska genomföras i samråd med Arbetsförmedlingen och länsstyrelserna och efter inhämtande av synpunkter från Sveriges Kommuner och Landsting (SKL). Kommunernas övriga mottagande av nyanlända och ensamkommande barn ska ges ett större genomslag vid fördelningen jämfört med tidigare år. Uppdraget ska redovisas till Arbetsmarknadsdepartementet senast den 7 augusti i år.

Hur kommunen arbetar för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer

Kommun	Samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget	Samarbete med privata fastighetsägare	Tar vid behov kontakt med det allmännyttiga bostadsbolaget	Tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare	Bygger om lokaler till bostäder	Blockhyr fastigheter	Annat sätt
Hylte	X						
Halmstad	X			X		X	
Laholm	X						
Falkenberg	X			X		X	X
Varberg			X	X	X		
Kungsbacka	X	X					

Källa BME 2017

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 denna enkät.

1. Akut hemlöshet, exempel härbärgen 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 övernattnings räknas inte hit.

Alla länets kommuner svarar att de idag hyr ut lägenheter med tillsyn och särskilda villkor eller regler i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Det är en skillnad gentemot föregående år då Hylte angav att man hyrde ut lägenheter på detta sätt. Denna typ av andrahandskontrakt har ökat de senaste åren. 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. Det är svårt att beräkna vad siffran hamnar på idag då Halmstad inte har kunnat ange något antal när det gäller den här typen av bostäder. Men en jämförelse med föregående år (utan Halmstad inräknat) visar på ökning på 42 kontrakt.

Hur arbetar kommunerna för att motverka eller avhjälpa hemlöshet

Alla kommuner arbetar på något sätt med att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Hälften av kommunerna använder sig av kommunala hyresgarantier, vilket är ett frivilligt åtagande för kommunen. En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande för kommunens sida som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra. Syftet med en kommunal hyresgaranti är att ge 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

Hur kommunen arbetar för att motverka eller avhjälpa hemlöshet

Kommun	Hyresgarantier	Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, tex med rådgivning eller särskilda insatser	Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, tex godkänna försörjningsstöd som inkomst	Överenskommelse med privata fastighetsägare att sänka kraven på de bostadssökande, tex godkänna försörjningsstöd som inkomst	Annat
Hylte	X	X	X		
Halmstad					X
Laholm		X	X		X
Falkenberg		X	X		
Varberg	X	X	X	X	
Kungsbacka	X	X			

Källa BME 2017

Alla kommuner förutom Halmstad anger att de arbetar med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, tex med rådgivning eller andra särskilda insatser. Halmstad anger att man har ett samarbete med kyrkan.

Våldsutsatta kvinnor och barn

Den 1 oktober 2014 trädde Socialstyrelsens nya föreskrifter och allmänna råd om våld i nära relationer i kraft. I föreskriften tydliggörs bl.a. kommunernas ansvar att tillhandahålla skyddat boende med utgångspunkt från den våldsutsattes behov av stöd och skydd. Bristen på bostäder gör idag att kvinnor och barn tvingas stanna på ett skyddat boende längre än vad som kanske behövs.

Kvinnojouren i Varberg beskriver att de i medeltal har 1-2 kvinnor med 2-4 barn boende i deras boenden under 8-12 månader. Detta pga. att det inte finns boenden att flytta ut till. Det händer att det skyddade boendet kan bli längre än 8-12 månader. Då inte fler platser finns måste de under denna tid neka många som behöver skyddat boende.

Falkenbergs kvinnojour beskriver att de under 2015 hade fem personer varav 3 barn som var placerade i mer än sex månader. Under 2016 var situationen värre då de enbart hade 5 (varav 3 barn) nya placeringar men dessa bodde i snitt 8-9 månader. Bostadsbristen var huvudskälet till de långa placeringarna. Under 2017 har de hittills haft 13 placeringar. 3 personer har bott i över sex månader och de bor fortfarande kvar i maj 2017). Huvudskälet är bostadsbristen.

Allmännyttan

I Hallands län finns allmännyttiga kommunala bostadsbolag i länets alla kustkommuner, förutom Hylte. Samtliga bostadsbolag styrs genom ägardirektiv. Alla bostadsbolagen har specificerat avkastningskrav, vilka ligger mellan 4 - 6 %. Under 2015 kartlade länsstyrelserna ägardirektiven för alla kommunala bostadsbolag, detta enligt ett regleringsbrevsuppdrag. Resultatet av kartläggningen sammanställdes i en rapport "[Ägardirektiv till allmän nytta](#)" finns på länsstyrelsens hemsida. Uppdragets slutrapport "[Bostad åt alla – kommunerna och bostadsmarknaden](#)" finns även den på länsstyrelsens hemsida.

Hallands bostadsbestånd uppgår till drygt 144 000 lägenheter. Av detta utgör allmännyttan ca 16 % (drygt 23 200 lgh). I Bostadsmarknadsenkäten 2017 redovisas hur allmännyttans bestånd har förändrats genom försäljning av beståndet. Det finns beslut om försäljning av 156 lägenheter under 2017 i Laholm, Falkenberg och Varberg. 45 lägenheter säljs i Laholm till privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning. 11 lägenheter rivs i Falkenberg för att utveckla staden. I Kungsbacka säljs 100 lägenheter för ombildande till bostadsrätter. Under 2016 förändrades allmännyttans bestånd med 71 lägenheter. Detta genom försäljning och nybyggnad. I Hylte genomfördes en nettoförändring av bostäder genom ändring av byggnad vilket gav ett tillskott på 15 lägenheter.

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.

Nyttan med Allmännyttan

Efter att lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag infördes startade en diskussion kring allmännyttans affärsmässighet. Det skapade en osäkerhet kring vilken roll allmännyttan kan spela i framtiden samt hur allmännyttan kan kombinera samhällsansvar med kravet på affärsmässighet. Likaså väcktes frågan kring hur kommunerna kan använda sina kommunala bostadsaktiebolag.

Sveriges allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) startade då ett forskningsprojekt om hur allmännyttan tar samhällsansvar och hur detta kombineras med affärsmässiga principer. Resultaten finns att läsa i deras bok "*Nyttan med allmännyttan*". Redaktör Tapio Salonen. I boken finns de olika forskningsrapporterna i sin helhet.

Kö- och anvisningsregler hos allmännyttan

Kötiden till länets allmännytta ökar. Länsstyrelsen undersökte under 2016 kötiden. 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 lig-

ger på två år. I övriga orter ligger denna tid mellan ett halvår upp till två år.

Halmstad, Laholm och Kungsbackas kommuner angav i förra årets bostadsmarknadsenkät att hyresvärdarna ställer höga krav på sökanden när det gäller inkomst och anställning. Länsstyrelsen undersökte i samband med detta 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 Laholmshem 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. Laholmshem kräver att bruttoinkomsten ska vara 2,5 gånger hyran.

Bostadsbestånd

Antalet bostadslägenheter i Halland uppgick 2016-12-31 till 144 528. Dessa fördelas på 85 633 (59%) lägenheter i småhus, 51 054 (35%) lägenheter i flerbostadshus, 5979 (4%) lägenheter i specialbostäder samt 1862 (1%) i övriga hus. Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive loftgångshus. Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus. Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, t.ex. byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion. Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

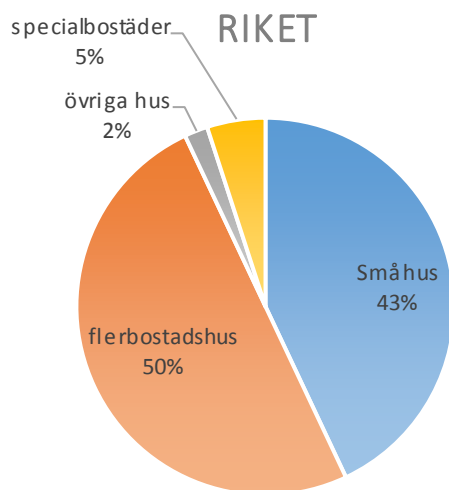
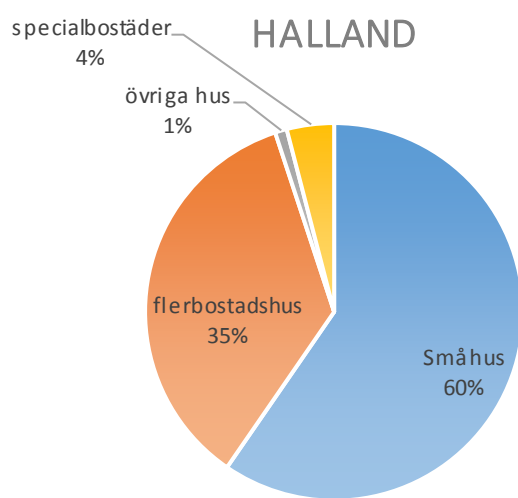


Diagram 12 och 13. Av diagrammen ovan framgår hur bostadsbeståndet fördelar sig på småhus, flerbostadshus, specialbostäder och övriga hus. Källa: SCB

Boendetäthet

Boendetäthet är ett mått på hur många bostäder det finns i förhållande till befolkningmängden 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. Det har inte undersökts nu. Faktorer som påverkar boendetätheten är, förutom förhållandet mellan tillgång och efterfrågan på bostäder, lägenhetsyta, generationsväxlingar, barnafödande och inte minst befolkningens åldersstruktur. Ökad boendetäthet är inte detsamma som ökad trångboddhet.

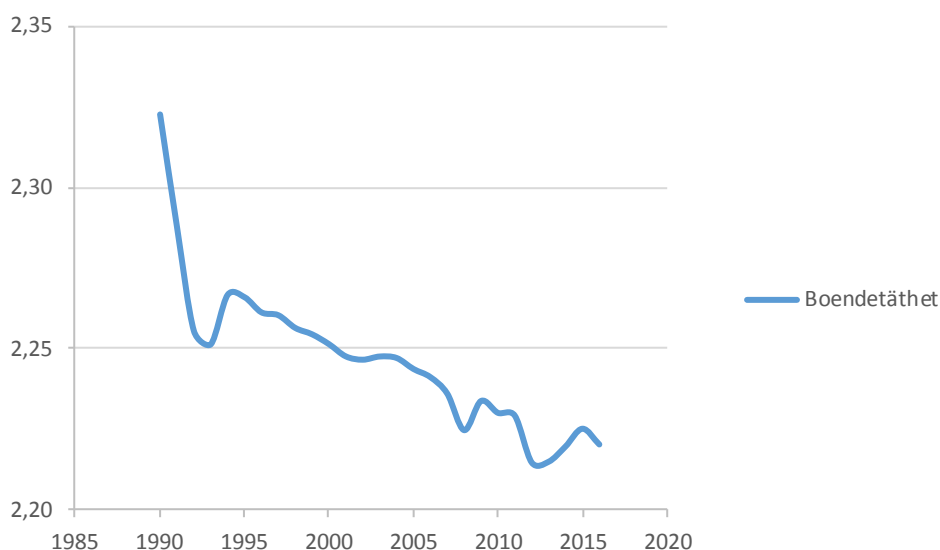


Diagram 14. Boendetätheten i Halland under perioden 1990-2016 definierad som folkmängden dividerat med det totala faktiska bostadsbeståndet. Källa SCB och länsstyrelsens egna beräkningar.

Antal personer i varje bostad har förändrats i länets kommuner under senare år. Vid en jämförelse med alla boendetyper kan man se att Hylte och Laholm har ökat när det gäller antal personer per bostad. I Varberg har siffran minskat.

Antal personer per hushåll. Samtliga boendeformer

Kommun	2012	2013	2014	2015	2016
Hylte	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4
Halmstad	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2
Laholm	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3
Falkenberg	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Varberg	2,3	2,3	2,3	2,2	2,2
Kungsbacka	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5

Källa SCB

Om man istället väljer att bara titta på antal personer per lägenhet i hyreshus (flerbostadshus) Kan man se att antalet boende per lägenhet har en tydlig ökning i Hylte medan övriga kommuner ligger på en jämnare nivå.

Antal personer per hushåll och år. Hyresrätt i flerbostadshus

Kommun	2012	2013	2014	2015	2016
Hylte	1,8	1,8	1,9	2	2,2
Halmstad	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9
Laholm	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7
Falkenberg	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9
Varberg	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Kungsbacka	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8

Källa SCB

Förtydligat bostadsförsörjningsansvar

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. Kommunerna 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.

Kommunernas verktyg för bostadsförsörjning

Kommunerna har ansvaret för bostadsförsörjningen. Kommunerna behöver ha en planeringsberedskap för att kunna ta fram detaljplaner. En god planeringsberedskap innebär att kommunen har en aktuell översiktsplan, aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen och för markanvisningar samt resurs- och organisationsberedskap. Sammantaget ger detta marknaden förutsättningar för att bostäder ska kunna byggas.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

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 kommunerna anta riktlinjer för bostadsförsörjningen minst en gång per mandatperiod. Riktlinjerna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Riktlinjerna ska redovisas i ett separat dokument som beslutas av kommunfullmäktige. De kan alltså inte beslutas som en del av översiktsplanen. Det beror på att riktlinjerna nu uttryckligen ska vara vägledande när kommunen i översiktsplaneringen tillämpar och bedömer det allmänna intresset i 2 kap 3 § 5 PBL, det vill säga bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Riktlinjerna ska innehålla:

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

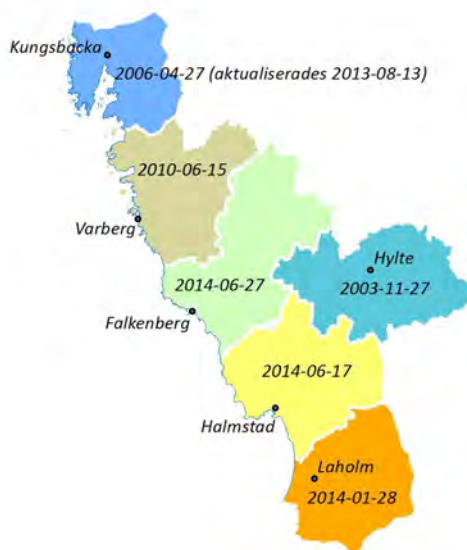
Enligt årets bostadsmarknadsenkät har fem av länets sex kommuner antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska enligt lagen ges tillfälle att yttra sig över kommunernas arbete med bostadsförsörjningen.

Aktuell översiktsplan

Tre kommuner har en översiktsplan som antagits under föregående mandatperiod. Kungsbackas översiktsplan antogs 2006 men aktualiserades 2013. Varbergs översiktsplan är från 2010 och Hyltes från 2004. I Hylte pågår för närvarande ett arbete med att ta fram en ny översiktsplan.

I ett tillväxtlän som Halland är behovet att samordna frågor om mark- och vattenanvändning stort. Bebyggelsestruktur, grönstruktur, infrastruktur, teknisk försörjning och bostadsförsörjning

är viktiga regionala planeringsfrågor som behöver hanteras.



Bilden visar när kommunernas översiktsplaner antogs eller aktualiserades.

Riktlinjer för kommunala markanvisningar

Sedan den 1 januari 2015 finns det en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar, (2014:899). Med markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av kommunägd mark för bebyggande. Markanvisningen utgör ofta ett inledande skede i plan- och byggprocessen och har därför stor betydelse för vilka projekt som realiserar. En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer.

Allmännyttiga kommunala bostadsföretag

Alla länets kommuner har allmännyttiga kommunala bostadsföretag. I kustkommunerna drivs dessa som kommunala bostadsaktiebolag. I Hylte drivs bostadsbolaget som en stiftelse. Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag från 2011 innebär bland annat att bolagens verksamhet ska bedrivas utifrån affärsmässiga principer. Lagen gör det möjligt för bolagen att föra över hela föregående års överskott till kommunen, så länge pengarna används till att främja åtgärder för integration och socialsammanhållning eller åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för.

Allmännyttiga bostadsföretag som är stiftelser förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt och bedriver verksamheten enligt en långsiktig självkostnadsprincip. För dessa företag finns ingen speciallagstiftning.

Med ägardirektiv kan en kommun ställa krav på hur det allmännyttiga bolaget ska arbeta med exempelvis nybyggnad och uthyrningsregler.

Kommunala hyresgarantier

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida. Syftet är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsrätt. Exempelvis kan den sökande ha en projektanställning i stället för en tillsvidareanställning men ändå ha en löpande inkomst och ekonomi att klara en hyra. Den kommunala hyresgarantin blir en extra säkerhet för hyresvärden och kan därför bidra till att den som söker får ett eget hyreskontrakt på en bostad. Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier har möjlighet att få ett statligt bidrag på 5 000 kronor per garanti. Det statliga bidraget administreras av Boverket.

Halmstads, Varbergs och Kungsbackas kommuner använder sig av kommunala hyresgarantier.

Kommunens organisation och resurser

Det krävs en förvaltningsöverskridande samverkan mellan den sociala förvaltningen och den förvaltning som ansvarar för att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Enligt Bostadsmarknadsenkäten samverkar alla kommuner med riktlinjer över förvaltningsgränserna.

Länsstyrelsens roll i bostadsförsörjningen

Länsstyrelserna ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning. Länsstyrelsen sammanställer information och utför analyser av länets bostadsmarknad bland annat som stöd till kommunernas arbete med bostadsförsörjningen. I arbetet ingår att:

- informera och besluta om statliga stöd
- lämna råd, information och underlag till kommunerna i deras arbete med boendeplanering
- genomföra en årlig bostadsmarknadsenkät tillsammans med Boverket
- analysera och redovisa kommunernas arbete med bostadsförsörjningen
- redovisa och bedöma utdelningar från allmännyttiga bostadsföretag
- göra en årlig analys och sammanställning av situationen på bostadsmarknaden i länet.

Det finns ett antal långsiktiga stöd som ska underlätta byggandet av nya och renoveringar av befintliga bostäder.

Statligt bidrag för sanering av förorenade områden inför bostadsbyggnation. Bidraget syftar till att möjliggöra bostadsetablering på fastigheter som varit belastade med markföroreningar där ansvar saknas. Kommuner med ett bostadsbehov och som påbörjat en detaljplaneprocess (beslut i fullmäktige att påbörja detaljplaneprocess) för det aktuella området kan söka bidraget. Bidraget kan ej sökas av ett bolag. Bidraget täcker saneringskostnader i projekt oavsett typ och storlek på bostäder som sedan ska uppföras på platsen. Ansökan skickas till Länsstyrelsen som granskar och förmedlar den till Naturvårdsverket som disponerar anslaget och slutligen avgör om bidrag beviljas eller inte.

Stöd till renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden (REN):

Fastighetsägare kan söka stöd för att renovera och energieffektivisera hyresbostäder i områden med socioekonomiska utmaningar. Stödet för renovering går tillbaka till hyresgästerna genom en

hyresrabatt och stödet för energieffektivisering går till fastighetsägaren. Syftet är att stimulera renovering och energieffektivisering samt att renoveringstakten ska öka så att de boende får en förbättrad miljö.

Stöd för nya hyresbostäder och studentbostäder (HYS):

Stödet omfattar hyresbostäder och kooperativa hyresrätter i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist. Stödet gäller också bostäder av viss typ som det finns brist på i en kommun. Stöd till studentbostäder lämnas till bostäder i eller i anslutning till kommuner där det finns universitet, högskola eller annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola. Syftet är att öka antalet hyresbostäder.

Stöd till bostäder för äldre personer (ÄBO):

Stödet gäller hyresbostäder inom särskilda boenden och hyreslägenheter för äldre inom den ordinarie bostadsmarknaden. Stöd lämnas även för anpassning som innebär förbättring av gemensamma utrymmen i anslutning till byggnad som upplåts med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt för att främja kvarboende för äldre personer genom ökad tillgänglighet och trygghet. Syftet med stödet är att öka antalet särskilda boendeformer samt trygghetsbostäder.

Så kan stat och kommun samarbeta för fler bostäder.

Det blir enklare att bygga bostäder om kommun och länsstyrelse samarbeta tidigt. SKL och länsstyrelsen har nyligen gett ut ett gemensamt inspirationsmaterial om hur samarbetet blir framgångsrikt. I en ny skrift, [”Tidig dialog ökar bostadsbyggandet”](#), som riktar sig till tjänstemän både på kommuner och länsstyrelser, presenteras framgångsfaktorer för samarbetet mellan parterna inför planeringen av nya bostäder. Utöver att ha en tidig dialog och att skaffa sig en gemensam lägesbild är det också viktigt att kommuner och länsstyrelser samordnar sina processer och att de ser till att de använder sig av rätt kompetens vid rätt tillfälle.



Antagna detaljplaner 2016

Under 2016 antogs 63 detaljplaner i länet. Utav dessa detaljplaner möjliggör 19 detaljplaner nya bostäder (ca 30% av de antagna planerna). 16 detaljplaner innehåller möjlighet att bygga ca 12 80 lägenheter vilket är något i underkant sett till behovet. Tre detaljplaner möjliggör två anläggningsboenden och ett gruppboende. Halmstads, Varbergs och Falkenbergs kommuner har planerat flest bostäder under året. 13 % av de antagna planerna möjliggör för skolor eller förskolor. Trycket på kommunerna att få fram fler förskole- och skolplatser ökar i och med en ökad befolkning.

Antal bygglov 2016

I diagrammet nedan kan man se hur antalet sökta bygglov för nybyggnad i länet har förändrats sedan 2010. Under 2015 nåddes en topp på knappt 2000 sökta bygglov för att under 2016 landa på drygt 1500 beviljade bygglov.

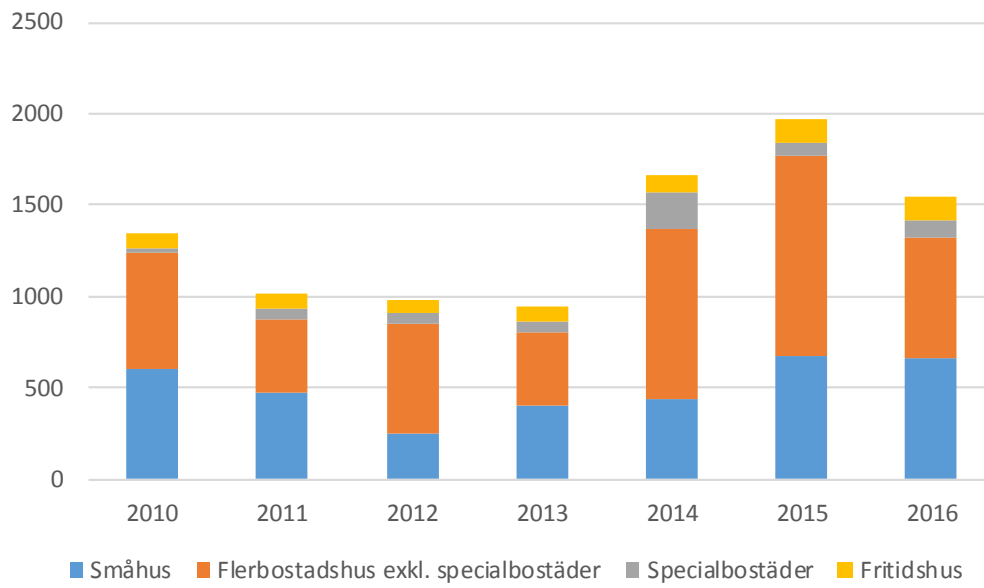


Diagram 15. Antal bygglov för nybyggnad av bostäder i Hallands län 2016. Källa SCB.

Riktlinjer för bostadsförsörjning (Regeringsuppdrag)

I årets regleringsbrev RB 14 fick länsstyrelsen ytterligare en uppgift kopplat till Bostadsmarknadsanalysen.

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

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter enligt 2 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar:

Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av:

- den demografiska utvecklingen
- efterfrågan på bostäder
- bostadsbehovet för särskilda grupper
- marknadsförutsättningar

Länets samtliga kustkommuner har angett att de har riktlinjer, eller kommer att ha antagna under mandatperioden. Länsstyrelsen har getts tillfälle att yttra sig över riktlinjerna för Laholm, Halmstads och Falkenbergs kommuner. Hylte kommun har meddelat att de för närvarande arbetar med ett program för bostadsförsörjningen. De finns ingen satt tidsplan, men tanken är att bostadsförsörjningsprogrammet ska antas senare delen av hösten 2017. Hylte avser alltså att anta programmet under denna mandatperiod.

Halmstad redovisar de olika delarna av kommunen när det gäller befolkning, upplåtelseformer och antal boende per lägenhet i snitt. Man beskriver även det socioekonomiska indexet, vilket bl.a. innebär hur resursstarkt ett område är. Halmstad beskriver även huruvida området har byggts under åren samt vilken kapacitet det finns när det gäller framtida utbyggnad. De särskilda grupper som tas upp när det gäller behov och efterfrågan är Ungdomar och studenter, äldre, funktionsnedsatta, asylsökanden och personer med uppehållstillstånd.

Laholm tar upp äldre och funktionsnedsatta som särskilda grupper med behov av särskilt boende. Laholm redovisar de 14 statistiska tätorterna med vissa fakta, förslag till utvecklingsmål, aktuella problem och möjligheter samt ett bedömt bostadsbyggnadsbehov för ortens utveckling. Utbyggnadsområdenas omfattning motsvarar inte några aktuella behov och grundar sig inte på någon efterfrågesituation eller koppling till servicesituationen i orten. Laholm redovisar nationella och regionala mål, planer och program. Däremot saknas en beskrivning kring hur de har tagit hänsyn

till dem.

Falkenberg beskriver strategier vilket är insatserna som kommunen ska arbeta efter för att uppnå målen. De tydligaste insatserna är att man årligen ska följa upp ett antal mätbara faktorer. De särskilda grupper som lyfts fram är nyanlända och asylsökande, boende för personer med särskilda behov, och unga vuxna. Programmet redovisar en befolkningsprognos och demografiska förändringar och med det som utgångspunkt bedöms bostadsbehovet under kommande fem år.

Varberg skriver i sin bebyggelsestrategi att öp ska redovisa var ny bebyggelse är lämplig, bebyggelsestrategin visar hur de ska bygga. Varberg anger tydligt att Bebyggelsestrategin är ett följduppdrag till ÖP 20110 och ska ligga till grund för kommunens agerande inom bostadsförsörjning, utveckling av verksamhetsområden och markpolitik. Detta är tvärt emot vad som framgår av lagstiftningen där riktlinjerna nu uttryckligen ska vara vägledande när kommunen i översiktsplanen. Några särskilda grupper behandlas inte.

Kungsbacka beskriver var expansionen ska ske och att man ska prioritera hyresrätter men ingenting om särskilda grupper. Kungsbackas sammanhang i ett regionalt perspektiv redovisas. De måldokument som gäller för Region Halland och Göteborgsregionen redovisas men inte vad de innebär och hur kommunen avser att hantera dessa.

Riktlinjer för bostadsförsörjning						
Har kommunen riktlinjer antagna enligt den nya lagstiftningen 2 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar?		Riktlinjerna finns i ett separat dokument	Redovisas kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet	Redovisas kommunens planerade insatse för att nå uppsatta mål	Redovisas hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen	Finns en analys av den demografiska utvecklingen
	Ja, antagna år					
Hylte	Planerar att anta 2017					
Halmstad	2017	X	X	X	X	X
Laholm	2015	X	X	X	målen redovisas men ej hur hänsyn till dem tagits.	X
Falkenberg	2017	X	X	X	X	X
Varberg	2013, 2015	X	X	X	De redovisar endast kommunens egna mål.	Nej
Kungsbacka	2014	X	X	X	Nej	Nej
Källa BME 2017 och Länsstyrelsen						

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen gör bedömningen att det är tveksamt om Kungsbackas och Varbergs kommuner uppfyller kraven 2 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. De saknar en redovisning av hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella mål planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. De saknar även någon form av analys av den demografiska utvecklingen av efterfrågan på bostäder och bostadsbehovet för särskilda grupper.

Länsstyrelsen ser gärna att kommunernas riktlinjerna med fördel kan utvecklas i vissa kommuner för att utgöra ett bättre styrdokument till de många olika frågorna. Förutom nyproduktion rymmer flera andra frågor inom begreppet bostadsförsörjning.

Har ändringarna i lagen 2014 medfört några förändringar i kommunens arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen?

För att ta reda på om förändringarna i lagen medfört några förändringar när det gäller kommunernas arbete har kommunerna själva fått besvara frågan. Svaren redovisas i tabellen. Länsstyrelsen kan dock notera att kommunerna numera i större utsträckning begär samråd kring sina upprättade förslag till riktlinjer. När det gäller Varberg och Kungsbacka har länsstyrelsen inte getts möjlighet till yttrande.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen	
Har ändringarna i lagen 2014 medfört några förändringar i kommunens arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen?	
Hylte	Det är ändringarna i lagen 2014 som gjort att Hylte nu avser att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.
Halmstad	Nej
Laholm	Svår fråga. Kan bara analysera dokumenten och inte processen bakom. Tror dock att översynen i nästa mandatperiod kommer att medföra förändringar i både process och dokument.
Falkenberg	Falkenbergs kommuns bostadsförsörjningsprogram är mycket mer omfattande än tidigare. Den bygger på kommunens vision "Vi växer för en hållbar framtid" kommunens fyra övergripande utvecklingsmål, och i huvudsak utvecklingsmålet "Fler bostäder och attraktiva boendemiljöer i hela kommunen med god kommunal service i livets alla skeden".
Varberg	Varbergs kommun har i och med lagändringen 2014 sett behov att förtydliga processarbetet och lyfta in det regionala perspektivet, varför kommunen tar fram ett nytt bostadsförsörjningsprogram för antagande under 2018.
Kungsbacka	Ändringar i lagen har inte förändrat kommunens strategiska dokument för bostadsförsörjningen.

Källa Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning av bostadsbehovet

Sedan 1968 har det varit folkökning i Hallands län. Under denna period har folkökningen i antalet personer räknat aldrig varit så stor som under 2016 då ökningen var 5549 personer. Folkökningen beror på födelseöverskott, nyanlända samt övriga inflyttade till länet. Trenden de senaste åren har varit att det totala flyttningsnettot i länet har ökat lite grann samtidigt som det totala födelseöverskottet har minskat lite grann. Länsstyrelsen bedömning är att folkökningen 2017 kommer att vara ungefär lika stor som under 2016. Följande år är svåra att bedöma men antalet nyanlända kommer med all sannolikhet att vara lägre än 2016 och 2017.

Boverket har i sin rapport 2016:32 (En metod för bedömning av bostadsbehovet) angivit att som en tumregel är det ett behov generellt på 0,6 nya bostäder per ny invånare. Enligt denna mycket enkla bedömningsövning skulle behovet av nya bostäder 2016 vara ca 3 300 lägenheter i länet. Nu vet vi att det byggdes 1 485. Dvs alldeles för lite. Boverket kan framöver komma att få i uppdrag av regeringen att bedöma bostadsbyggnadsbehovet på någon form av regional nivå (exempelvis län eller FA-regioner).

Utgångspunkten vid bedömning av ett framtida bostadsbyggnadsbehov bör dock vara regionala befolkningsprognoser. Den senaste prognosen från SCB är daterad april 2017 och sträcker sig till år 2037.

Utifrån denna befolkningsprognos och ovan angivna enkla bedömningsmetod behövs det ett byggande i genomsnitt på ca 2100 lägenheter per år under perioden fram till 2037. Eftersom folkökningen i SCB's prognos är störst de närmsta åren för att sedan avta fram till år 2037 gör länsstyrelsen bedömningen att det behövs byggas ca 2500 – 3000 lägenheter varje år de närmsta åren för att sedan avta.

Utöver detta tillkommer ett behov som utvecklats på grund av att det färdigställts för lite bostäder

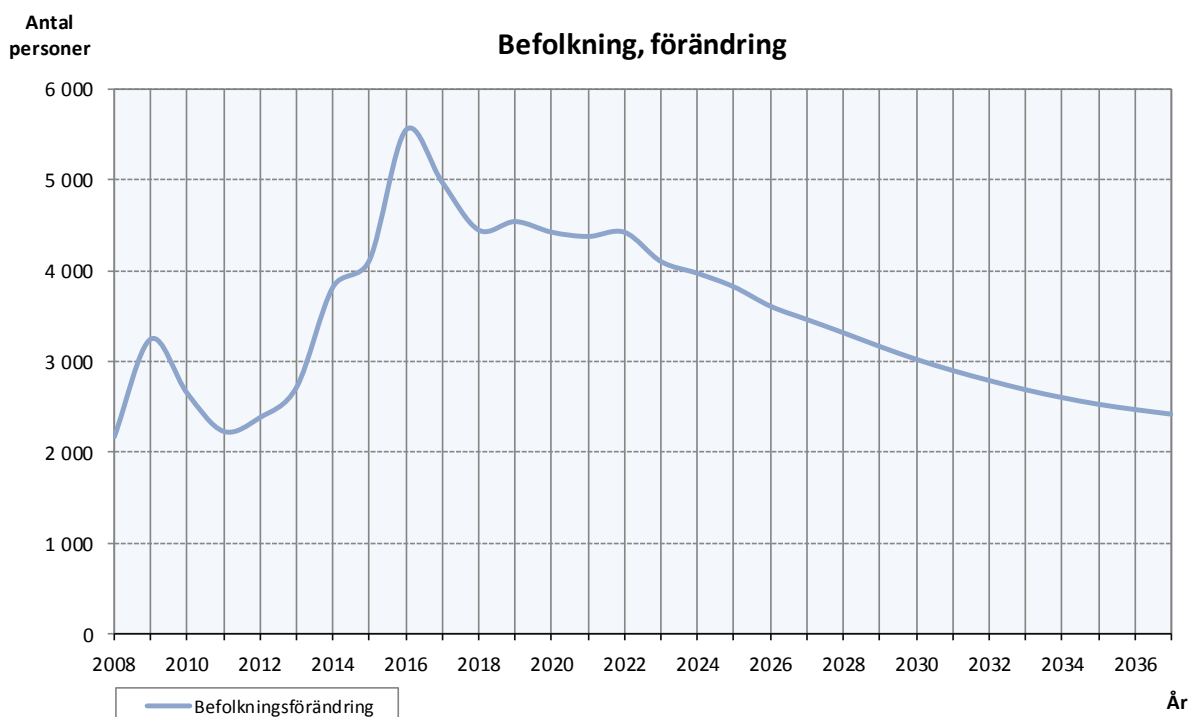


Diagram 16. Prognos, befolkningsförändring. Källa SCB.



LÄNSSTYRELSEN
HALLANDS LÄN