



Länsstyrelsen i Jönköpings län

Bostadsmarknaden i länet 2006

En sammanfattning av bostadsmarknadsläget i Jönköpings län samt tillgången på bostäder för vissa grupper





■ Bostadsmarknaden i länet 2006

En sammanfattning av bostadsmarknadsläget i Jönköpings län samt tillgången på bostäder för vissa grupper

Meddelande	nr 2007:31
Referens	Lars Fransson, Miljö- och samhällsbyggnadsavdelningen, Plan och bostad, 2007 Camilla Seidl, Rättsavdelningen, Sociala funktionen, 2007
Kontaktperson	Lars Fransson, Länsstyrelsen i Jönköpings län, Direkttelefon 036-395026, e-post lars.fransson@f.lst.se Camilla Seidl, Länsstyrelsen i Jönköpings län, Direkttelefon 036-395119, e-post camilla.seidl@f.lst.se
Webbplats	www.f.lst.se
ISSN	1101-9425
ISRN	LSTY-F-M—07/31--SE
Upplaga	100 ex
Tryckt på	Länsstyrelsen, Jönköping 2007
Miljö och återvinning	Rapporten är tryckt på miljömärkt papper och omslaget består av PET-plast, kartong, bomullsväv och miljömärkt lim. Vid återvinning tas omslaget bort och sorteras som brännbart avfall, rapportsidorna sorteras som papper.

© Länsstyrelsen i Jönköpings län 2007

Förord

Länsstyrelsen i Jönköpings län administrerar varje år Boverkets Bostadsmarknadsenkät (BME). I samband med att enkäten skickas ut till kommunerna gör Länsstyrelsen (plan- och bostadsfunktionen samt sociala funktionen) ett besök i varje kommun för att diskutera enkäten och bostadsmarknadsläget i kommunen. Från kommunens sida deltar representanter för kommunledningen, planerings- och byggförvaltningarna samt sociala förvaltningen. Innehållet i rapporten bygger på samtal som förts med kommunerna, på uppgifter från BME, statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB) samt egna iakttagelser och bedömningar.

Rapporten består av två delar som kan läsas separat. Den första delen är en beskrivning av bostadsmarknadsläget i stort i Jönköpings län 2006. Den andra delen beskriver tillgången på bostäder för vissa grupper. Någon sammanfattning av innehållet i rapporten har inte gjorts då rapporten i sig själv är av begränsad omfattning.

Lars Fransson
Länsarkitekt

Camilla Seidl
Socialkonsulent

Innehållsförteckning

Förord	3
Del 1 Analys av situationen på bostadsmarknaden i Jönköpings län	5
Allmänt om befolkningsutvecklingen.....	5
Bostadsmarknaden och kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen.....	6
Samordningen mellan bostadsförsörjningen och annan planering	10
Länsstyrelsens stöd till kommunerna.....	10
Del 2 Bostäder för vissa grupper	12
Inledning.....	12
Tillgången på bostäder för vissa grupper	13
boende för äldre och funktionshindrade	13
bostäder för andra grupper	15
Användning av socialtjänstens kunskaper i samarbetet mellan förvaltningar rörande planering för bostadsförsörjning	15
Ej verkställda beslut.....	16
Beaktandet av jämställdhets-, mångfalds-, tillgänglighets- och barnperspektivet.....	16
Länsstyrelsens kommentarer	17

Del 1

Analys av situationen på bostadsmarknaden i Jönköpings län

Allmänt om befolkningsutvecklingen

Jönköpings län består av 13 kommuner, där Jönköpings kommun är befolkningsmässigt störst och Aneby kommun minst. Den 31 december 2006 var befolkningssituationen i länets kommuner följande enligt SCB.

<u>Kommun</u>	<u>Folkmängd</u>	<u>Förändring</u>	<u>Födelse- överskott</u>	<u>Totalt flyttnetto</u>	<u>(Från utlandet</u>
Aneby	6 551	- 25	-18	-8	20
Eksjö	16 516	- 59	-74	17	260
Gislaved	29 327	- 162	13	-172	86
Gnosjö	9 598	- 155	3	-156	38
Habo	10 122	280	106	171	15
Jönköping	122 194	1 229	218	1013	475
Mullsjö	7 075	- 12	9	-20	15
Nässjö	29 369	55	-65	114	115
Sävsjö	10 985	- 4	-60	59	167
Tranås	17 765	0	-45	45	52
Vaggeryd	12 816	151	11	141	66
Vetlanda	26 380	- 79	-38	-44	149
Värnamo	<u>32 841</u>	<u>141</u>	<u>12</u>	<u>124</u>	<u>126</u>
	331 539	1 360	72	1284	1584)

Jönköpings län har under många år haft en positiv befolkningsutveckling. Till övervägande del är det Jönköpings kommun som står för befolkningsökningen. Jönköpings län hade 331 539 invånare den 31 december 2006. Jönköpings kommun hade vid samma tidpunkt 122 194 invånare (37% av folkmängden i länet). Statistik från SCB visar att länet sammantaget ökade med 1360 personer, vilket är en förhållandevis bra siffra. Jönköpings kommun är den kommun som ökar mest i antalet personer medan Habo kommun, som är en av länets minsta kommuner, har länets kraftigaste befolkningstillväxt procentuellt (2,8%). Av den totala befolkningsökningen i länet var födelseöverskottet dock endast 72 personer. När det gäller flyttströmmarna kan noteras att länet under 2006 tagit emot 1584 personer från utlandet. 300 personer har flyttat från länet. Den sammanlagda inflyttningen till länet var alltså 1284 personer. Sammantaget innebär det att den övervägande delen av befolkningsökningen beror på inflyttade nysvenskar/invandring.

Bostadsmarknaden och kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen

Länsstyrelsen kan med glädje notera en omfattande planerings- och byggverksamhet i länet. Bostadsbyggandet har dock varit ojämnt fördelat och koncentrerat till främst Jönköpings, men också Värnamo och Habo kommuner och i någon mån även andra kommuner. En något generaliserande och sammanfattande beskrivning av bostadsbyggandet de senaste åren är att 2003 inleddes ett intensivt arbete med att upprätta detaljplaner i Jönköpings kommun som en effekt av att behovet av nya bostäder påtagligt ökade. Under 2004, 2005 och 2006 har ett stort antal bostäder producerats samtidigt som nya detaljplaner upprättats. Förutom att de flesta bostäder uppförts i Jönköping är det intressant att notera att det byggts ett stort antal villor i Habo kommun de senaste åren. Habo tätort ligger nära Jönköping, har väl utvecklade kollektivtrafikförbindelser med Jönköping och kan erbjuda attraktiva bostadslägen med utsikt över Vättern.

Kommunerna gör varje år i BME bedömningar av hur många lägenheter det kommer att byggas efterföljande år. Prognoserna för 2007 och 2008 är att bostadsbyggandet i Jönköpings län fortsätter att ligga på en hög nivå – drygt 900 lägenheter per år, enligt kommunernas gemensamma bedömningar. Av följande tabell framgår hur många lägenheter som kommunerna tillsammans *bedömt ska påbörjas* i Jönköpings län inför kommande år. Efteråt framgår antalet *färdigställda lägenheter* (utfallet) enligt statistik från SCB.

<u>År</u>	<u>Förväntat bostadsbyggande</u>	<u>Färdigställt enligt SCB</u>
2003	597	446
2004	1051	894
2005	802	760
2006	945	1193
2007	944	

Nedanstående tabell redovisar *kommunernas sammantagna bedömning* av vilken typ av upplåtelseform (%) de lägenheterna har som kommer att påbörjas under det kommande året. För varje år framgår även andelen *färdigställda lägenheter (utfall, %) fördelade på upplåtelseform* enligt statistik från SCB.

<u>Bedömning inför år</u>	<u>Hyresrätt</u>	<u>Bostadsrätt</u>	<u>Äganderätt</u>
2003	~47%	~30%	~23%
(utfall SCB)	~48%	~12%	~40%
2004	~59%	~19%	~22%
(utfall SCB)	~32%	~18%	~50%
2005	~35%	~19%	~46%
(utfall SCB)	~44%	~15%	~41%
2006	~26%	~24%	~50%
(utfall SCB)	~45%	~17%	~38%
2007	~14%	~33%	~53%

Uppgifterna om det förväntade bostadsbyggandet och antalet färdigställda lägenheter kan inte jämföras med varandra. Det är alltid en förskjutning mellan ett ”förväntat påbörjande” och ”färdigställande” av ett byggprojekt. Ibland kanske ett bostadsbyggnadsprojekt aldrig påbörjas, ibland förskjuts byggstarten till ett kommande år. Projekten har dessutom ett byggskede som ofta sträcker sig över ett eller ibland flera år.

I början och slutet av den redovisade perioden (2003 och 2007) var *kommunernas bedömningar* att byggandet av *bostadsrätter* kommer att utgöra ca 30 % av de nyproducerade lägenheterna. De mellanliggande åren (2004 – 2006) var bedömningen att ca 20 % av de nya lägenheterna skulle vara bostadsrätter. Av statistiken från SCB framgår att det faktiska byggandet av bostadsrätter de senaste åren utgjort 15-18 % av det nybyggda bostadsbeståndet. I början av perioden (2003 – 2004) var kommunernas bedömningar att ungefär hälften av de nyproducerade lägenheterna skulle utgöras av *hyresrätter*. En av anledningarna är förmodligen de bostadsstöd som infördes i början av 2003 för att stimulera byggandet av små hyreslägenheter. Enligt kommunernas bedömning utgör andelen hyresrätter sedan dess en allt mindre del av det totala bostadsbyggandet. Samtidigt kan Länsstyrelsen konstatera att byggandet av hyreslägenheter i Jönköpings län hela tiden legat på en hög och stabil nivå (ca 45% enligt SCB) under den aktuella perioden. På samma sätt som bedömningen är att antalet hyresrätter kommer att minska så är bedömningen att byggandet av *småhus* (äganderätter) kommer att öka. Länsstyrelsen kan bara konstatera att antalet småhus som färdigställts under de senaste åren ligger på en ganska stabil nivå (40-50% enligt SCB). Sammanfattningsvis har antalet *färdigställda* hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter (småhus) legat på en relativt stabil nivå under de senaste fem åren, enligt statistik från SCB, trots att kommunernas bedömningar varierat mellan åren.

Ett lågt bostadsbyggande är ett bekymmer för alla kommuner i länet, oavsett om man ökar eller minskar i befolkning. För att kunna möta behovet av bostäder behöver nya bostäder byggas. Med ett ökat bostadsbyggande ökar även omsättningen på bostadsmarknaden. En dålig omsättning på bostadsmarknaden hämmar möjligheten till inflyttning och möjligheten för nyanställda att bosätta sig på orten. Flera kommuner anger till Länsstyrelsen att bristen på bostäder är direkt tillväxthämmande. Den viktigaste frågan för de flesta kommunerna i Jönköpings län är hur man ska få igång bostadsbyggandet.

Ett av de stora hindren för ett ökat bostadsbyggande är att villkoren för att låna pengar varierar i olika delar av länet. De mest fördelaktiga lånen får man i Jönköping och dess närmaste omgivning. Ju längre från Jönköping man kommer desto svårare är det att ordna krediter som möjliggör ett bostadsbyggande. Det gör att flera kommuner uttrycker sin vanmakt när man ser behovet av nya bostäder samtidigt som intresserade byggherrar har svårt att få samma goda kreditvillkor som i Jönköping. Dessutom är hyresnivåerna lägre, varför bostadsproduktionen utanför Jönköpingsområdet ”drabbas” i dubbel bemärkelse. Länsstyrelsen vill understryka behovet av att goda lånevillkor kan upprätthållas även utanför de s.k. tillväxtorterna och att den efterfrågan på lägenheter som finns i alla länets centralorter kan tillgodoses på ett bra sätt. Någon kommun framför önskemål att kunna säkra ett angeläget byggprojekt genom att själv agera som borgenär.

Ett annat problem på bostadsmarknaden är att många äldre väljer att bo kvar i sin villa av ekonomiska skäl och för att det saknas bra alternativ. Utan att Länsstyrelsen har något förslag till åtgärder kan Länsstyrelsen konstatera att det vore önskvärt med ett bostadsbyggan-

de som på ett bättre sätt vänder sig till den delen av befolkningen som är i behov av en mindre bostad i ett plan och att kostnaderna för ett sådant alternativ hölls på en rimlig nivå. Som Länsstyrelsen ser det skulle en sådan typ av boende inte bara tillfredsställa äldre personer utan även vara attraktivt för yngre familjer med små barn.

En tredje utmaning som de flesta kommuner arbetar med är att skapa nya bostadsområden i attraktiva lägen. Med attraktiva lägen avses oftast strandnära och/eller centrala lägen. När det gäller byggande i strandnära lägen har Länsstyrelsen under 2005-2007 genomfört ett projekt med stöd av EU-medel. Syftet var att finna metoder för att möjliggöra byggande i strandnära lägen utan att detta skulle strida mot syftena med dagens strandskyddsbestämmelser. Länsstyrelsen fann att det i vissa fall med stöd av planläggning enligt plan- och bygglagen skulle vara möjligt att skapa nya attraktiva bostadsområden i strandnära lägen samtidigt som man kan klara syftena med strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken.

Flera allmännyttiga bostadsföretag som tidigare har haft ett bostadsöverskott börjar nu uppleva en viss balans på bostadsmarknaden. Det beror främst på att man tidigare rivit eller sålt bostäder men också på en ökad efterfrågan. Andra allmännyttiga bostadsföretag, som tidigare har haft viss brist på bostäder, upplever nu ett överskott på bostäder p.g.a. förändringar inom näringslivet såsom företagsnedläggning, effektiviseringar som minskar personalbehovet och utflyttning av verksamheter till andra länder. Sammantaget innebär det dock att antalet lediga lägenheter successivt minskar inom det allmännyttiga bostadsbeståndet (se följande tabell)

<u>Datum</u>	<u>Antal lediga lägenheter</u>
31/12 2002	858
31/12 2003	597
31/12 2004	690
31/12 2005	689
31/12 2006	507

En stor utmaning de närmaste åren är behovet av upprustning av äldre flerbostadsområden. Det gäller främst byten av vatten- och avloppsstammar, förbättrad tillgänglighet och energieffektivisering. Kostnaderna för dessa upprustningar är mycket stora. Enligt Länsstyrelsens bedömning varierar de ekonomiska förutsättningarna i bostadsbolagen för att genomföra dessa investeringar. Som Länsstyrelsen ser det kommer kostnaderna för dessa nödvändiga investeringar att behöva tas ut på hyrorna.

Trots den byggnation som sker i Jönköpings län är behovet av bostäder fortfarande stort. Några viktiga faktorer som ställer krav på ett fortsatt bostadsbyggande är att

- Högskolan i Jönköping, som består av tre fackhögskolor (Internationella handels-högskolan, Hälsohögskolan och Högskolan för lärande och kommunikation) har expanderat och ett ökat antal studenter har under de senaste åren kunnat erbjudas plats på de olika utbildningsinriktningarna. Bl.a. ökar antalet utländska studenter. Även om antalet studenter inte kommer att öka medför verksamheten ändå ett kontinuerligt behov av nya lägenheter eftersom flera studenter stannar kvar i Jönköping.
- länet, främst Jönköpingsområdet och Värnamo, har en fortsatt god befolkningstillväxt.
- länets arbetsplatser är i behov av kvalificerad yrkeskompetens. Det gör att många kommuner är i behov av nya bostäder trots att befolkningsutvecklingen i vissa fall är negativ.
- många människor önskar sig ett mindre, tillgängligare och i många fall ett billigare boende. Det gäller främst äldre som vill sälja sin villa och barnfamiljer.
- invandringen ökar. Behovet är både större lägenheter för nysvenska familjer och mindre lägenheter för ensamma invandrare.

Parallellt med att det i länet varit en omfattande planerings- och byggverksamhet totalt sett kan Länsstyrelsen konstatera att behovet av riktlinjer för bostadsförsörjningen fram till idag inte känts relevant för flertalet kommuner p.g.a. ett lågt bostadsbyggande. I de fall det tillkommit nya bostäder i dessa kommuner har det gällt något enstaka villaområde eller bygglov för någon eller några enstaka villor, många gånger på landsbygden. Översiktsplanens bedömningar av bostadsbyggandet har i dessa fall ansetts tillräckliga. Några kommuner har istället haft behov av att minska bostadsbeståndet. För detta har man inte upplevt behov av att upprätta särskilda riktlinjer. Aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen finns i dagsläget endast i Jönköping och Värnamo. Behovet av riktlinjer för bostadsförsörjningen har dock aktualiserats i flera kommuner i takt med att efterfrågan på bostäder i centralorterna ökat. Det innebär att det för tillfället pågår arbete med att ta fram särskilda riktlinjer för bostadsförsörjningen i flera kommuner. Flera kommuner anger även i sina översiktsplaner var utbyggnadsområdena är belägna. Vid de nämnda överläggningarna med kommunerna om bostadsmarknaden har frågan om riktlinjer diskuterats med samtliga kommuner. Vid dessa överläggningar angav

- 7 av länets kommuner att man har eller håller på att upprätta särskilda riktlinjer för bostadsförsörjningen.
- 1 kommun att man har riktlinjer för bostadsförsörjningen i den kommunala översiktsplanen.
- 5 kommuner att man saknar riktlinjer (förutom vad som anges i översiktsplanen).

Samordningen mellan bostadsförsörjningen och annan planering

Generellt sett sker samverkan mellan olika förvaltningar och nämnder i den kommunala bostadsförsörjningsplaneringen. Samtidigt visar det sig att de sociala förvaltningarna i den enskilda kommunen ofta har ytterligare önskemål på bostadsbyggandet när det gäller att tillgodose en åldrande befolkning. Man upplever ibland att den sociala kompetensen inte tillvaratas i tillräcklig utsträckning. Länsstyrelsen kan konstatera att de träffar som hållits med alla kommuner om bostadsmarknadsläget har varit både värdefulla och intressanta. Vid träffarna har företrädare från den politiska ledningen, fysisk planering och socialtjänsten samtalat om behovet av bostäder.

Samverkan mellan grannkommuner om bostadsförsörjningen sker endast i begränsad omfattning. Visst samarbete har skett när det gäller t.ex. bostäder till studenter vid Högskolan i Jönköping och behov av arbetskraft i en del av länet när det har funnits tillgång på arbetskraft i en annan del.

I Jönköpings län finns goda förutsättningar för att utveckla kollektivtrafiken. Redan idag finns stora möjligheter att bo i en del av länet och arbeta i en annan del eftersom bl.a. järnvägsnätet är väl utbyggt. Pendlingsbenägenheten är också stor i länet. Kapaciteten och standarden på järnvägsnätet behöver dock utvecklas för att korta ner restiderna. Kommunikationsfrågorna och kollektivtrafikförsörjningen är något som de flesta kommunerna vill se en utveckling av. Länsstyrelsen vill understryka vikten av att den spårbundna kollektivtrafiken kan vidareutvecklas.

Länsstyrelsens stöd till kommunerna

Under året samverkar Länsstyrelsen på olika sätt med kommunerna i bostadsförsörjningsplaneringen. Länsstyrelsen anordnar enskilda överläggningar med varje kommun minst tre gånger per år då fysisk planering, bostadsförsörjning och byggverksamhet diskuteras. Vid en av dessa överläggningar diskuteras särskilt situationen på bostadsmarknaden i kommunen och länet. I diskussionerna deltar representanter för kommunledningen, tekniska förvaltningen, sociala förvaltningarna och fysisk planering. Från Länsstyrelsen deltar personer med bakgrund från fysisk planering och sociala området. Samlingarna har utvecklats till ett forum för samtal om bostadsmarknadsläget i kommunen där Länsstyrelsen på ett särskilt sätt kan bidra med råd och stöd i olika frågeställningar. Resultatet av överläggningarna sammanställs av kommunerna i den årliga Bostadsmarknadsenkäten som Länsstyrelsen administrerar. Boverket ger varje år ut en nationell sammanställning av bostadsmarknadsläget.

Byggarbetsnämnden, som består av Länsarbetsnämnden, Sveriges Byggindustrier, Byggnadsarbetarförbundet och Länsstyrelsen, möter varje år länets kommuner för att diskutera arbetsmarknadsläget och byggverksamheten i kommunerna. Vid dessa möten redovisar de olika organisationerna och kommunerna den lokala situationen på arbetsmarknaden och bygg- respektive bostadsmarknaden. Länsstyrelsen redovisar resultatet av Bostadsmarknadsenkäten, som utgör ett bra underlag för den fortsatta bostadsförsörjningsplaneringen i kommunerna, och berättar om de olika ekonomiska bidrag som staten tillhandahåller.

Studentbostadsgruppen består av representanter för Jönköpings kommun, Högskolan i Jönköping, Studentkåren, olika byggherrar och Länsstyrelsen. Vi dessa samlingar, som hålls ungefär fyra gånger per år, redovisas, diskuteras och analyseras bostadsmarknaden för högskolestudenterna.

Länsstyrelsen har under senare år vid möten och konferenser på ett särskilt sätt lyft fram tillgänglighetsskapande åtgärder i vår byggda miljö. Länsstyrelsen har också under senare år fokuserat på klimat- och energifrågor i samhällsplaneringen. I det sammanhanget vill Länsstyrelsen särskilt framhålla bygget av de s.k. ”passivhusen” i Värnamo som det allmännyttiga bostadsbolaget Finnvedsbostäder uppfört. Husen är byggda med en teknik som gör att de inte behöver energi för uppvärmning.

Under 2007 – 2008 kommer Länsstyrelsen att genomföra ett projekt som syftar till att utveckla en metod för hälsokonsekvensbedömningar vid byggandet av äldreboenden. Projektet är en del av Uppdrag 36 i Regleringsbrevet till länsstyrelserna för 2007.

Vid handläggning av ärende såsom översiktsplaner och detaljplaner samt ärenden som rör statliga stöd till bostadsbyggandet m.m. sker fortlöpande samtal om kvaliteter i bostadsbyggandet med kommunerna och de personer, företag och organisationer som söker bidrag.

Härutöver anordnar Länsstyrelsen seminarier/konferenser som rör bl.a. den fysiska planeringen, bostadsförsörjningen och byggverksamheten. Exempelvis anordnar Länsstyrelsen varje år en vårkonferens och en höstkonferens för länets kommuner.

Del 2

Bostäder för vissa grupper

Inledning

Länsstyrelsen har enligt 13 kap. 2 § socialtjänstlagen tillsyn över socialtjänsten och ska därvid verka för att kommunerna planerar för att kunna tillgodose framtida behov av bistånd i form av hemtjänst samt sådant boende som avses i 5 kap. 5 § andra stycket och 5 kap. 7 § tredje stycket.

Av regleringsbrevet för 2007 framgår att Länsstyrelsen ska tillse att socialtjänstens arbete bedrivs målinriktat, lagenligt samt med god kvalitet och framförhållning i planeringen. Länsstyrelsen ska redovisa insatser som genomförts för att påverka kommunerna att planera för behovstäckning.

Länsstyrelsen har inom ramen för uppdragen och tillsynsansvaret tagit reda på hur länets kommuner arbetar med planering och utveckling av insatser för i huvudsak äldre och funktionshindrade, men även för barnfamiljer, flyktingar, ekonomiskt svaga hushåll och bostadslösa.

Eftersom socialnämnden har en viktig roll när det gäller att verka för att vissa grupper har tillgång på lämpliga bostäder har företrädare för sociala funktion deltagit i kommunbesöken för att diskutera planering och utveckling av insatser och bostäder för äldre och funktionshindrade, hemlösa, stora barnfamiljer, flyktingar m.fl.

En skrivelse skickades till samtliga förvaltningschefer där Länsstyrelsen informerade om att sociala funktionen tillsammans med plan- och bostadsfunktionen har för avsikt att genomföra besök i kommunerna i syfte att diskutera bostadsmarknadsläget. Besök har genomförts, tillsammans med plan- och bostadsfunktion, i samtliga länets kommuner. I huvudsak har ansvariga tjänstemän på övergripande verksamhetsnivå, kommunledningen samt övriga inblandade i planeringsprocessen deltagit.

Av frågeunderlaget (bilaga 1) framgår de frågor som har tagits upp till diskussion vid mötet med kommunerna. I frågeställningarna beaktades jämställdhets-, mångfalds-, tillgänglighets- och barnperspektiven.

Jämställdhetsperspektivet har beaktats genom frågor som rör kvinnors delaktighet i samhällsplaneringen, stöd och hjälp till våldsutsatta kvinnor (skyddat boende).

Mångfaldsperspektivet har beaktats genom att ta reda på om kommunerna arbetar med frågor rörande segregation/integration av olika grupper (i boendet), bostäder för flyktingar.

Tillgänglighetsperspektivet har beaktats genom frågor kring tillgång till hemtjänst och boende för äldre och funktionshindrade, generell tillgänglighet; tillgänglighet i bostäder och bostadsområden, tillgänglighet i offentliga miljöer.

Barnperspektivet har beaktats genom frågor rörande barns och ungdomars delaktighet i samhällsplaneringen samt kommunernas arbete med att skapa en god miljö för barn och ungdomar.

Länsstyrelsen har i detta dokument sammanställt samtalen med länets kommuner rörande planering av behovstäckning och samordning av insatser för olika grupper inom socialtjänstens verksamhet.

Tillgången på bostäder för vissa grupper

I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2007 ingick frågor rörande behovstäckning för äldre, funktionshindrade, barnfamiljer, flyktingar, ekonomiskt svaga hushåll, bostadslösa m.fl.

BOENDE FÖR ÄLDRE OCH FUNKTIONSHINDRADE

Här ingår frågor rörande bostäder för äldre och funktionshindrade såväl i pågående som planerade projekt, även sådana som befinner sig i ett tidigt skede i planeringen. Kommunernas svar på några av dessa frågor redovisas i tabellerna 1-3.

Svaret på frågan om hur kommunerna bedömer att behovet av särskilt boende för äldre tillgodoses redovisas i nedanstående tabell.

Tabell 1. *Särskilt boende för äldre enligt socialtjänstlagen (SoL)*

Behovstäckning	Kommuner
Överskott på särskilt boende	0
Behovet täckt	6
Behovet beräknas täckas genom planerad utbyggnad under de närmaste två åren	5
Brist, även efter eventuell planerad utbyggnad de närmaste två åren	2

I nuläget har sex av länets kommuner tillgodosett behovet av särskilt boende för äldre (11 kommuner 2006). Liksom föregående år anser sig inga kommuner ha överskott på sådana bostäder. Fem kommuner har i år angett att de beräknar att behovet ska vara tillgodosett om två år (två kommuner 2006). Kommunerna Mullsjö och Nässjö har angett att de har en brist, även efter de närmaste två åren.

Tabell 2. *Bostäder med särskild service för funktionshindrade enligt socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)*

Behovstäckning	Kommuner
Överskott på bostäder med särskild service	0
Behovet täckt	7
Behovet beräknas täckas genom planerad utbyggnad under de närmaste två åren	5
Brist, även efter eventuell planerad utbyggnad de närmaste två åren	0

Sju av länets kommuner anser sig i dagsläget ha tillgodosett behovet av bostäder för funktionshindrade (nio kommuner 2006). Inom ett par år beräknas fem av länets kommuner ha tillgodosett behovet. Ingen av de kommuner som besvarat enkäten anser sig ha någon brist på bostäder för funktionshindrade efter två år.

En kommun har ej angett något skriftligt svar. Det framgick dock av samtalet vid kommunbesöket att det finns ett behov, men det är ännu ej klart när behovet ska tillgodoses.

I enkäten efterfrågades pågående eller planerade projekt rörande bostäder som riktar sig till medelålders eller äldre, men som inte kommer att förutsätta ett biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen, så kallade seniorbostäder.

Tabell 3. *Seniorbostäder – pågående eller planerade projekt*

Kommun	Ja	Nej
Aneby	X	
Eksjö	X	
Gislaved	X	
Gnosjö		X
Habo	X	
Jönköping	X	
Mullsjö	X	
Nässjö		X
Sävsjö	X	
Tranås		X
Vaggeryd		X
Vetlanda	X	
Värnamo	X	

Totalt har nio kommuner (sex kommuner 2006) i länet svarat att de har eller planerar projekt som rör seniorboenden eller liknande. Av dessa rör det sig om åtta nyproduktioner (fyra 2006). En kommun har angivit att det rör sig om en ombyggnad (Aneby).

BOSTÄDER FÖR ANDRA GRUPPER

Hur ser bostadsmarknaden ut för andra grupper? Nedan presenteras behovstäckning för barnfamiljer, flyktingar, ekonomiskt svaga hushåll, bostadslösa m.fl. utifrån sammanställningar av kommunernas svar på olika frågor.

Flera kommuner beskriver att de saknar centrala lägenheter. Lägenheter med bra standard och attraktivt läge söks oftast av äldre personer som vill flytta ifrån sin villa.

Det beskrivs också en brist på större lägenheter till stora barnfamiljer. Det finns dock någon enstaka kommun som beskriver motsatsen, dvs. att god tillgång finns på stora lägenheter. Här saknas istället små lägenheter.

I någon kommun diskuterades behovet av boende för el-allergiker. Man befärdar att detta kan bli ett framtidsproblem.

Ekonomiskt svaga hushåll beskrivs inte som en grupp som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. De flesta kommunerna har en positiv inställning och ser olika möjligheter att lösa eventuella bostadsproblem för den gruppen.

Skyddat boende för våldsutsatta kvinnor finns inte i alla kommuner. Dock förekommer samarbete kommunerna emellan och med kvinnojouren. I en kommun har allmännyttan själv avsatt en lägenhet i skyddssyfte.

Den grupp för vilken man framförallt beskriver en bostadsbrist är psykiskt funktionshindrade. Flera hyresvärdar uppger att det är svårigheter att ordna lämpliga bostäder för dessa grupper. En kommun beskriver problematiken:

Ibland är det svårt att hitta lägenheter till socialt utsatta personer. Ett visst samarbete förekommer med den kommunala bostadsstiftelsen, men de har en njuugg inställning.

Användning av socialtjänstens kunskaper i samarbetet mellan förvaltningar rörande planering för bostadsförsörjning

Frågor ställdes även rörande socialtjänstens medverkan i bostadsplaneringen, på vilket sätt planering och samverkan sker, om det finns planer för utvecklingen av insatserna i hemtjänsten, om erfarenheter från uppsökande verksamhet används i planeringen av framtida behov m.m.

Jönköpings kommun samverkar på ett tydligt och strukturerat sätt mellan olika förvaltningar i kommunen. Socialförvaltningen har en samhällsplanerare inom området omvårdnad som är den samordnande länken mellan socialförvaltningen, stadsbyggnads- och tekniska förvaltningen. Genom samhällsplaneraren kommer socialtjänstens kunskaper till användning i bostadsplaneringen.

Även andra kommuner i länet anger att de har en bra samverkan i bostadsplaneringen mellan socialtjänsten och övriga förvaltningar. Vissa kommuner har ingen samverkan alls. I de kommuner där samverkan mellan de olika förvaltningarna inte fungerar på ett strukturerat sätt kommer inte socialtjänstens kunskaper till användning i kommunens bostadsplanering. Socialtjänstens kunskaper används då ofta på ett informellt sätt. Några mindre kommuner anser att eftersom de är små så träffas de olika tjänstemännen spontant i huset och pratar planering. I samtalet med en av kommunerna sägs följande:

I en liten kommun sitter alla nära och kommer på så vis med i planeringen på det ena eller det andra sättet. Det finns dock inga särskilda grupper tillsatta för planeringsarbetet.

Uppsökande verksamhet som planeringsinstrument och uppgifter om förekomsten av ej verkställda beslut är ovanliga i ett planeringssammanhang bland länets kommuner.

EJ VERKSTÄLLDA BESLUT

Att kommunerna inte till fullo har kunnat leva upp till sitt ansvar när det gäller att tillhandahålla bostäder har framförallt visat sig i antalet ej verkställda beslut. Enligt uppgifter från kommunerna fanns det den 31 december 2006:

- 22 ej verkställda beslut enligt socialtjänstlagen som var äldre än tre månader
- 48 ej verkställda beslut enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade som var äldre än tre månader

Länsstyrelsen har även tidigare år konstaterat att det förekommer ej verkställda beslut som är äldre än tre månader. Anledningen till att beslut om bostäder inte kan verkställas är brist på sådana.

Det är viktigt att de som har ansvar för att planera för bostadsförsörjning får del av uppgifterna om beslut rörande bostäder som inte kan verkställas inom rimlig tid.

BEAKTANDET AV JÄMSTÄLLDHETS-, MÅNGFALDS-, TILLGÄNGLIGHETS- OCH BARNPERSPEKTIVET

Jämställdhet

Ett särskilt arbete med att öka kvinnors delaktighet i samhällsplaneringen anges förekomma i en kommun – Tranås. Man anger här att man vid yttrande i nämnden delar upp vad kvinnor respektive män har sagt.

Mångfald

Kommunerna Gislaved, Jönköping och Nässjö anger att de för närvarande arbetar särskilt mycket med segregation/integration av olika grupper i boendet.

I en av dessa kommuner arbetar man med ett projekt kring integrering *Dra åt samma håll* tillsammans med det kommunala bostadsbolaget.

I en annan kommun berättas om att man har anpassat boendet till stora barnfamiljer och man klarar därför för tillfället att hantera de behov som kan uppstå. Vidare uppges att integreringen av vissa etniska grupper kan vara svår att hantera. Kommunen har kartlagt tre bostadsområden där mer än 30 % av invånarna har utländsk bakgrund. Man har arbetat med frågor kring hur man på bästa sätt skall integrera kommunens invandrare och har nya projekt på gång.

Tillgänglighet

Frågor rörande tillgänglighet har berörts i samband med diskussioner kring tillgången på platser i de särskilda boendeformerna, men även i allmännyttans bostäder. Frågor kring offentliga miljöer har också lyfts. Jönköpings kommun har arbetat extra mycket med tillgänglighet. Arbetet syftar till att finna metoder för att öka utbudet av tillgängliga lägenheter.

ter. Detta berör såväl nyproducerade lägenheter som lägenheter i det befintliga beståndet. Genom projektet *Bättre för alla* arbetar man extra mycket med att skapa tillgängliga och användbara bostäder och utemiljöer. Kommunfullmäktige i Jönköping har beslutat om basutformning av bostäder i nyproduktion, vilket innebär att man ökar möjligheter för den som drabbas av nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att bo kvar i sin bostad. Bostaden har även bra förutsättningar att fungera som en arbetsplats för vårdpersonal och minskar behovet av anpassningar.

Barnperspektiv

Kommunerna Aneby, Jönköping, Nässjö och Vetlanda har angett att de arbetar särskilt mycket med att skapa goda miljöer för barn och ungdom. Nässjö och Vetlanda arbetar dessutom med att öka barns och ungdomars delaktighet i samhällsplaneringen. En av kommunerna arbetar t.ex. med ett projekt kring kommunens attraktivitet i vilket man försöker involvera ungdomar att vara delaktiga i samhällsplaneringen.

Vidare har även Eksjö, Gislaved och Tranås kommuner angett att de arbetar med att öka barns och ungdomars delaktighet i samhällsplaneringen. I Tranås har man ungdomsråd kopplade till olika samhällsplaneringsfrågor.

Några av de kommuner som i bostadsmarknadsenkäten inte angett att de arbetar särskilt mycket kring dessa frågor har i samband med diskussionen vid kommunbesöket berättat om en medveten satsning på barnen. Sävsjö kommun framhåller vikten av att vara en barnvänlig kommun. Detta görs bland annat genom en satsning på naturlekplatser och att möjliggöra barns delaktighet i samhällsplaneringen. Man framhåller även vikten av att gång- och cykelvägar hålles separerade.

Någon kommun nämner exempel på svårigheter de upplevt då de försökt att involvera barn och ungdomar i samhällsplaneringen. Framförallt finns det svårigheter med att få dem att intressera sig för samhällsfrågor. Diskussionerna kan istället handla om maten på skolmatsedeln.

Länsstyrelsens kommentarer

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjning (2000:1383) ska varje kommun skapa förutsättningar, för alla som är folkbokförda i kommunen, att leva i goda bostäder och se till att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Kommunen har också enligt socialtjänstlagen en skyldighet att delta i samhällsplaneringen. Socialnämnden skall verka för att människor som av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring får möjlighet att delta i samhällets gemenskap och att de har rätt att leva som andra. Kommunerna har enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade ett särskilt ansvar när det gäller boendet för vissa grupper. Socialnämnden skall medverka till att den enskilde får bo på ett sätt som är anpassat efter hans eller hennes behov av särskilt stöd och ska inrätta bostäder med särskild service för dem som behöver ett sådant boende.

Att tillgodose behovet av bostäder är en lång process. Planeringen kräver framförhållning och samarbete mellan olika förvaltningar. Oavsett hur kommunen väljer att organisera

samarbetet, krävs en tydlig ansvarsfördelning för vem som gör vad och vid vilken tidpunkt. Svårigheten i kommunernas planeringsarbete kan många gånger vara att kunna anpassa tillgången efter behovet av bostäder.

För att kommunen ska ha en beredskap och realistisk möjlighet att uppfylla kravet på att tillgodose behovet av boenden för olika grupper krävs uppsökande verksamhet och planering. Kommunernas skyldighet att bedriva uppsökande verksamhet och att planera sina insatser regleras i 5 kap. 8 § socialtjänstlagen och i 15 § lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Uppsökande verksamhet och uppgifter om förekomsten av ej verkställda beslut och avslagsbeslut trots bedömt behov är ovanliga instrument i ett planeringssammanhang hos länets kommuner. Endast ett fåtal kommuner använder erfarenheter från den uppsökande verksamheten i planeringen av framtida behov av bostäder.

Länsstyrelsen vill framhålla vikten av att kommunerna på ett aktivt och strukturerat sätt bedriver uppsökande verksamhet i enlighet med vad som föreskrivs i socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. En uppsökande verksamhet är av grundläggande betydelse för att kommunen ska få kännedom om enskilda människors behov av stöd och service och om livsvillkoren i övrigt. Erfarenheterna av den uppsökande verksamheten utgör en grund för planeringen av insatser för äldre och funktionshindrade. Det kan dock ändå finnas svårigheter för kommunen, trots en väl utvecklad uppsökande verksamhet, att förutse alla de behov som uppstår. En faktor som underlättar planeringen är ett väl utbyggt samarbete över nämnds- och förvaltningsgränser.

För att kunna planera för framtida insatser till äldre och funktionshindrade är det nödvändigt att socialtjänsten aktivt deltar i den övergripande samhällsplaneringen. Deltagandet ställer krav på att socialtjänsten tar fram ett relevant planeringsunderlag. Dialog med olika organisationer och föreningar, en aktiv uppsökande verksamhet samt tillvaratagande av information som finns i individuella planer enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade utgör viktiga hjälpmedel i planeringsarbetet.



Länsstyrelsen i Jönköpings län

Länsstyrelsen i Jönköpings län

551 86 Jönköping

Telefon: 036-39 50 00

Fax: 036-12 15 58

Webbplats: www.f.lst.se

E-post: lansstyrelsen@f.lst.se