



Rapport: 2017:08

Bostadsmarknaden i Dalarna 2017

Omslagsbild: Villor Foto: Wikimedia Commons

Rapporten kan laddas ner från Länsstyrelsen Dalarnas webbplats:
www.lansstyrelsen.se/dalarna/publikationer.

Ingår i serien Rapporter från Länsstyrelsen i Dalarnas län, ISSN: 1654-7691.

Rapport: 2017:08

Bostadsmarknaden i Dalarna 2017

Lisa Hjalsten, Högskolan i Gävle



Förord

I Dalarna råder bostadsbrist i 13 av länets 15 kommuner. Det är ytterligare två kommuner jämfört med året innan. Det planeras och byggs, men inte tillräckligt för att tillgodose behovet. Kommunerna anger höga produktionskostnader som främsta hinder för bostadsbyggande, men det finns också en eftersläpningseffekt som spelar in. Dalarnas kommuner har ökat bostadsbyggandet, men har inte hunnit ikapp det behov som finns i länet.

Regeringens mål är att det fram till 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder och att det långsiktigt finns fungerande bostadsmarknader med ett utbud som svarar mot behoven. Regeringen tog under 2016 fram ett bostadspolitiskt paket om 22 steg för fler bostäder som kompletterar de investeringsstöd och stimulanser som ska öka bostadsbyggandet.

1. *Statlig mark för bostadsbyggande*
2. *Krav på kommunal planering för bostadsbyggande*
3. *Strandskydd*
4. *Trafikbuller vid bostadsbyggnader*
5. *Förenklad kontroll av serietillverkade hus*
6. *Översyn av Boverkets byggregler*
7. *En utvecklad översiktsplanering*
8. *Begränsning av detaljplanekravet*
9. *Ökad delegation till kommunstyrelsen och byggnadsnämnden*
10. *Fler bygglovbefriade åtgärder m.m.*
11. *Länsstyrelsernas roll*
12. *Tidsfrist för länsstyrelsens beslut efter överprövning*
13. *Kommunen ska kunna begära att länsstyrelsen lämnar ett planeringsbesked*
14. *Rätten att överklaga ett beslut om bygglov m.m. begränsas för den som inte har yttrat sig under processen*
15. *Slopat tal för uppskottsbelopp under en tidsbegränsad period*
16. *Förslag för att utveckla hyressättningsmodellen*
17. *Upplåtelseform i detaljplan*
18. *Stor samlad exploatering – nya hållbara städer*
19. *Kreditgarantier*
20. *Statliga bolags möjligheter att bidra till bostadsbyggandet*
21. *Öka privatbostadsuthyrningen*
22. *Temporär lagstiftning*

Regeringskansliet (2016).

Det finns med andra ord många förslag till åtgärder utifrån olika infallsvinklar, alla med syfte att öka bostadsbyggandet. Länsstyrelsen ska med hjälp av de inspel vi får från företrädare runt om i länet lämna synpunkter på dessa åtgärdsförslag.

Länsstyrelsen har i uppgift att lämna råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen samt se över och verka för att samordning mellan kommuner kommer till stånd. Som ett led i det arbetet tar Länsstyrelsen årligen fram ett regionalt planeringsunderlag över bostadsmarknaden i länet och under de senaste åren har det varit ett ökat fokus på resurssvaga gruppers inträde på bostadsmarknaden. I och med att länsstyrelseinstruktionen ändrades i maj 2017 har Länsstyrelsens arbete med bostadsfrågor, som föreslagits i ett av de 22 stegen, fått ökad tyngd genom att myndigheten i hela sin verksamhet ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Därutöver hanterar Länsstyrelsen ett flertal nyinstiftade investeringsstöd för bostäder för att öka bostadsbyggandet och för att medverka till att obalansen på bostadsmarknaden i form av underskott av bostäder avhjälpas.

Tack till Lisa Hjalsten på Högskolan i Gävle för framtagandet av rapporten och Gunilla Englund-Jansson för hantering av bostadsmarknadsenkät (underlag till rapporten), samt Linn Persson, Jessica Persson och Johanna Modigh för inspel.

Frida Ryhag

Länsarkitekt och samordnare för funktionen Samhällsplanering och boende

Innehållsförteckning

Förord	3
Innehållsförteckning.....	5
Sammanfattning	7
Inledning.....	8
Definition av begreppen balans och obalans	9
Regional samverkan	10
Samband mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad	11
Pendling.....	11
Arbetsmarknaden	12
Befolkningsutveckling i Dalarna	13
Kommentarer från kommunerna	15
Läget på bostadsmarknaden	16
Bostadssituationen sedan millennieskiftet	16
Bostadssituationen i Dalarna 2017.....	17
Bostadssituationen 2015-2017.....	18
Bostadssituationen i Dalarna om tre år	19
Bostadsmarknadsläget för olika grupper	20
Personer med funktionsnedsättning.....	20
Studenter	22
Ungdomar	24
Nyanlända	27
Kommunernas arbete för att säkerställa bostäder för anvisade nyanlända personer	29
Äldre med särskilda boendebehov	32
Särskilt boende för äldre.....	32
Seniorbostäder	34
Trygghetsbostäder	35
Tillgänglighetsinventering	36
Inträde på bostadsmarknaden	39
Kommunernas arbete för att motverka eller avhjälpa hemlöshet.....	39
Bostadsförsörjning	41
Riktlinjer.....	41
Vilka mål för bostadsförsörjningen har kommunerna angett i sina riktlinjer?	42

Samverkan mellan kommunerna angående bostadsförsörjning	44
Behovet av bostäder	45
Bostadsbyggande i länet	47
Bostadsbyggandet under 2017 och 2018	48
Exempel på stöd för att öka bostadsbyggandet	49
Allmännyttan.....	51
Ändring i allmännyttans bestånd	51
Andrahandslägenheter med särskilda villkor	53
Kommunernas ägardirektiv	56
Referenser	58
Bilagor	60
Bilaga 1.....	60

Sammanfattning

Några huvudpunkter från Dalarnas bostadsmarknad:

- Idag har 13 av 15 kommuner bostadsbrist och bristen ökar. Enligt förra årets analys hade cirka 70 procent av kommunerna bostadsbrist. Nu har cirka 90 procent av kommunerna bostadsbrist.
- Befolkningen ökar och bara fyra kommuner har bedömt i bostadsmarknadsenkäten 2017 att de förväntar sig att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan på bostadsmarknaden inom de tre kommande åren. Resten av kommunerna räknar med att behovet och efterfrågan är större än utbudet.
- De grupper som drabbas hårdast av bostadsbristen är nyanlända och ungdomar. När det gäller bostäder för funktionshindrade, studenter och äldre saknas det bostäder i många av länets kommuner.
- Underskottet på bostäder är störst för de nyanlända. I 14 av 15 kommuner är det underskott av bostäder för denna grupp. När det gäller anvisade nyanlända personer samarbetar många kommuner med det allmännyttiga bostadsbolaget för att hantera bostadssituationen.
- Alla kommuner har ett behov av hyresrätter. Nästan hälften av alla kommuner har behov av lägenheter i storlek två rum och kök.
- Endast en kommun uppger att de är i behov av fler lägenheter i storlek ett rum och kök under de kommande tre åren. Detta är en stor skillnad från föregående år då 13 av 15 kommuner svarade att de hade behov av hyresrätter i den storleken under de kommande fem åren.
- Kommunerna bedömer med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar att under 2017 påbörja byggnation av sammanlagt 1324 bostäder. Under 2018 är planen att påbörja 1335 nya bostäder.
- 12 av 15 kommuner svarade att höga produktionskostnader är det främsta hindret för bostadsbyggandet.

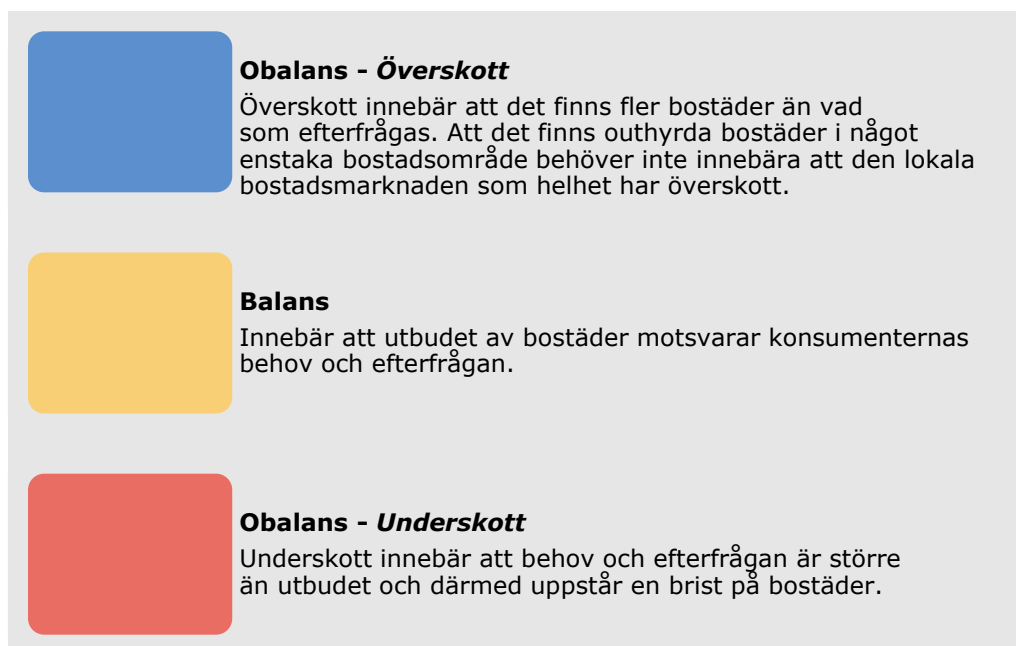
Inledning

Varje år följer Länsstyrelsen upp läget på bostadsmarknaden i länet. Bostadsmarknadsanalysen ger en översiktlig redovisning av kommunernas bedömning av bostadsbyggandet. Syftet med rapporten är att den ska bidra till kontinuerlig uppföljning av utveckling och trender på länets bostadsmarknad. Analyserna är viktiga underlag till regeringens insatser i bostadsfrågorna, nationella analyser och ett regionalt planeringsunderlag för kommunerna.

Att det finns tillräckligt många bostäder är av stor betydelse för hela samhället. Folkmängden har ökat med 7895 personer från 2002 till 2016 enligt SCB (2017). Denna befolkningsökning har i sin tur lett till en mycket ansträngd boendesituation i samtliga av länets kommuner och efterfrågan på bostäder är stor. Nyanlända, ungdomar, äldre och personer med funktionsnedsättning samt studenter har det särskilt problematiskt att få tillgång till bostad. Kommunerna möter den ökande efterfrågan på bostäder med ett tydligt ökat bostadsbyggande. Trots detta förväntas det råda brist på bostäder i flertalet kommuner även om tre år. Majoriteten av kommunerna uppger att det främsta hindret för nybyggnation är höga produktionskostnader.

Definition av begreppen balans och obalans

Begreppen balans och obalans kommer från bostadsmarknadsenkäten, där kommunerna varje år svarar på hur bostadssituationen ser ut i helhet, i centralorten och i kommunens övriga delar. Obalans på bostadsmarknaden handlar om ett över- eller underskott av bostäder i förhållande till behov och efterfrågan (figur 1). När bostadsmarknaden har ett underskott slår det hårdast mot de grupper som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden. Det kan handla om att vara ny på bostadsmarknaden, att sakna kötid eller fast inkomst.



Figur 1. Definition av begreppen överskott, balans och underskott.

Regional samverkan

Regeringens bostadspolitiska mål är ”långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven”. Att varje person kan bo och leva som det passar dennes behov är etiskt riktigt, det kostar samhället mindre pengar och bidrar samtidigt till en ökad tillväxt.

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar har Länsstyrelsen i uppdrag att ge råd och stödja kommunerna i deras arbete för att utveckla riktlinjer för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen arbetar med bland annat bostadsmarknadsenkäten, riktlinjer för bostadsförsörjningen, tillgänglighet, sociala frågor, plan- och byggfrågor, samt trafik- och infrastrukturfrågor. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor som rör bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

”Vägen in” är en bred regional överenskommelse i länet för samverkan för ett bärkraftigt, gränslöst och attraktivt Dalarna 2015-2020. Ambitionen är bland annat att skapa goda planeringsförutsättningar för asylboenden och vidare inlussning till permanent boende, samt en fungerande integrationsprocess. Det handlar också om transport- och kollektivtrafik mellan bostad och arbete, samt om att utveckla praktik- och utbildningsverksamhet.

I det regionala tillväxtarbetet ska Länsstyrelsen utgå från Dalastrategin. Den innehåller regionala mål formulerade av Region Dalarna. Dalastrategin har flera underliggande handlingsprogram, exempelvis Dalarnas miljömål, Klimat- och energistrategi, Integrationsstrategi, Landsbygdsprogram och Serviceprogram. Länsstyrelsen har vidare ett särskilt ansvar för att samordna de statliga myndigheternas insatser i det regionala tillväxtarbetet.

”En positiv utveckling i Dalarna förutsätter ett samspel mellan insatser på den internationella, nationella, regionala och lokala nivån.”
Dalastrategin – Dalarna 2020

Samband mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad

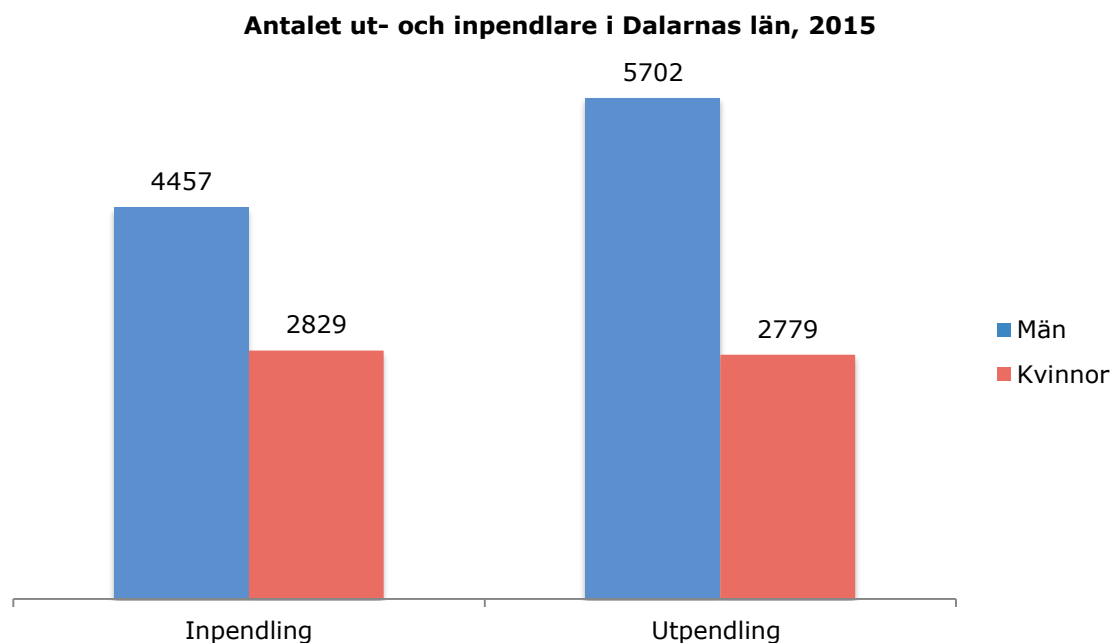
Den bristsituation som fortsätter att utvecklas på Dalarnas bostadsmarknad riskerar att ge negativa konsekvenser för hela samhället. Bostadsbristen påverkar såklart alla individer som är i behov av bostäder, men det kan även påverka arbetsmarknaden och näringslivets funktioner, med bland annat rekryteringsproblem.

Pendling

Dalarna ligger geografiskt nära Stockholmsregionen, vilket ger förutsättningar för samverkan. Bra kommunikationer är därför viktiga, såsom nord-sydliga och öst-västliga väg- och järnvägsstråken med E 16 (inklusive E 4 Uppsala/Stockholm), riksväg 70 och Dalabanan som viktigaste kommunikationsstråk för persontransporter på landsväg respektive järnväg. Inom järnväg är Bergslagsbanan ett högt prioriterat godsstråk i Mellansverige med Borlänge som utpekad nod. Bergslagsbanan är även tillsammans med Dalabanan det dominerande stråket för den regionala och interregionala tågtrafiken i länet (Region Dalarna, 2014).

Av de som arbetspendlar över länsgräns pendlar de flesta till och från Gävleborgs län, Västmanlands län och Stockholms län. Från Dalarna finns det bra tågförbindelser till och från orter i alla dessa län.

Under 2015 pendlade 7286 personer in till länet och 8481 personer ut från länet. Fler män än kvinnor i länet pendlar enligt SCB (figur 2). Enligt Region Dalarna (2012) ligger förvärvsfrekvensen för män i länet över riksgenomsnittet. Andelen förvärvsarbetande kvinnor ligger också över riksgenomsnittet, dock inte för heltidstjänster. Kvinnor arbetspendlar främst till utbildningscentrumen i länet, såsom Falun-Borlänge. Orterna vid Siljan har också stor betydelse för arbetspendling (Region Dalarna, 2014).



Figur 2. Antalet ut- och inpendlare i Dalarnas län 2015 (SCB).

Kortare restider och attraktiva bytespunkter mellan buss och tåg, men också för byte mellan cykel/bil och kollektivtrafik kan leda till kostnadsbesparingar i form av både tid och pengar. En bättre koppling mellan länets knutpunkter, och vidare över länsgränserna, ger ökade möjligheter till dagpendling för arbete och studier (Region Dalarna, 2014). 10 av 15 kommuner erbjöd under 2016 förtur till bostäder för personer som fått arbete i kommunen och som bor utom pendlingsavstånd.

Arbetsmarknaden

Det råder just nu högkonjunktur i Sverige med ökad sysselsättning och minskad arbetslöshet och Sveriges BNP kommer troligen öka med tre procent under 2017 (Arbetsförmedlingen, 2016). Arbetslösheten i länet är mycket ojämnt fördelad, bland inrikes födda är den så låg att i vissa kommuner är det så gott som full sysselsättning och Dalarna hade förra året den sjätte lägsta arbetslösheten i riket. Bland utrikes födda är situationen motsatt och bara tre län i riket hade högre arbetslöshet 2016.

Enligt en rapport från SCB (2017) om integration på svensk arbetsmarknad har de utrikes födda kompetens som inte tas tillvara på arbetsmarknaden. Av dem som arbetar är dessutom matchningen mellan yrkets kvalifikationsnivå och den utbildning de har betydligt sämre än för inrikes födda.

Enligt Tillväxtverket (2017) har Dalarna i jämförelse med andra län relativt få invånare med en eftergymnasial utbildning. Trots det ligger arbetslösheten som helhet på ungefär samma nivå som riksgenomsnittet.

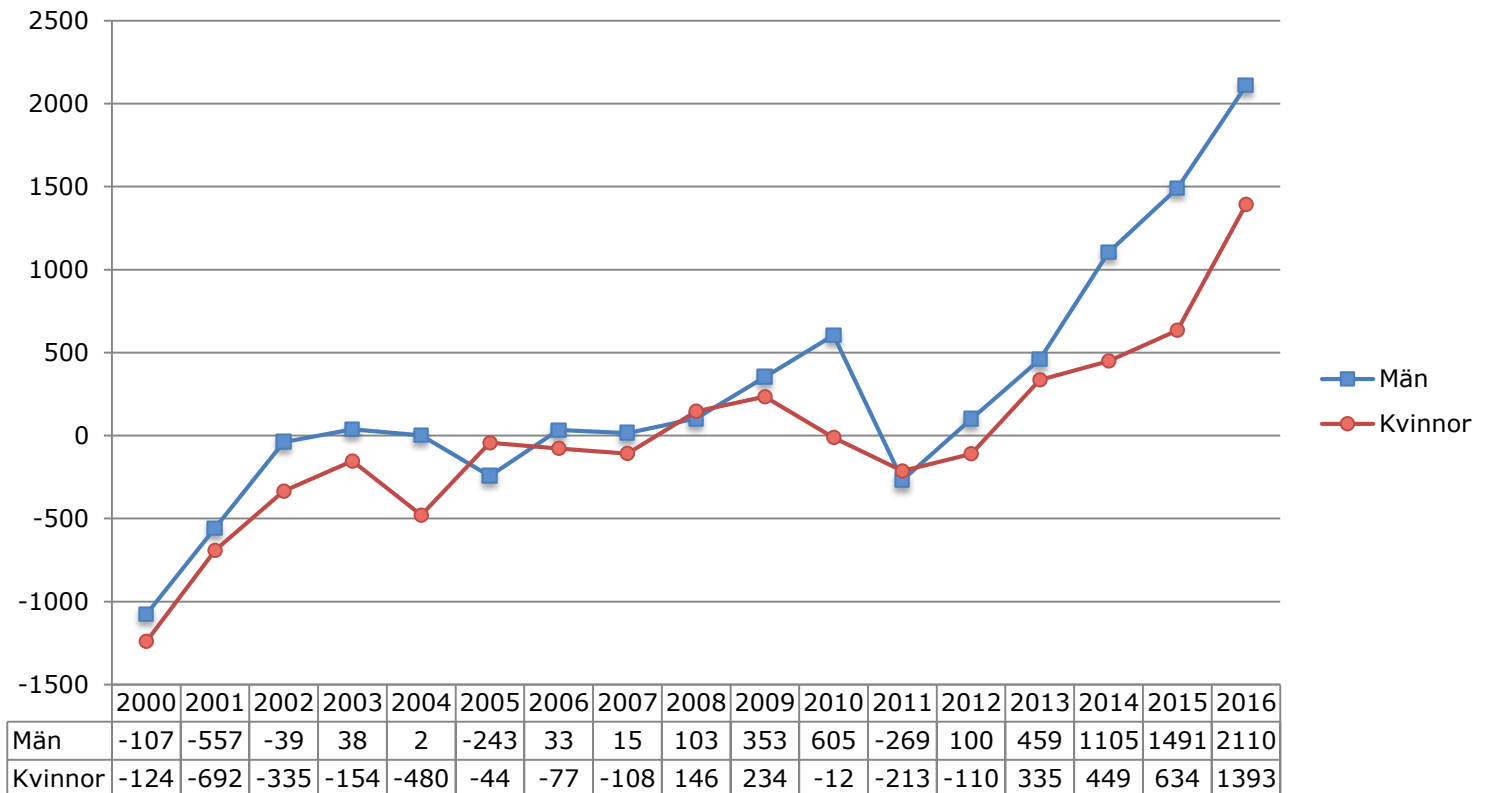
Turistnäringen är stor i Dalarna och många kommuner i länet gynnas av den ökande turismen. Arbetsförmedlingen i länet kommer framöver att uppmärksamma turistbranschen ännu mer, eftersom Dalarna är det fjärde största turistlandet (Arbetsförmedlingen, 2016). Turismen har stor betydelse för ekonomin och sysselsättningen och allteftersom anläggningar, restauranger och andra verksamheter blir fler och ökar i storlek behöver personalstyrkan ökas. Företag inom hotell- och restaurangbranschen ser dock svårigheter i rekrytering på grund av läget på bostadsmarknaden idag.

Det är större brist på arbetskraft inom den offentliga sektorn än den privata sektorn. Denna brist påverkar allmänheten rent generellt eftersom servicenivån på vård och omsorg, skola och samhällsservice sänks (Arbetsförmedlingen, 2016).

Befolkningsutveckling i Dalarna

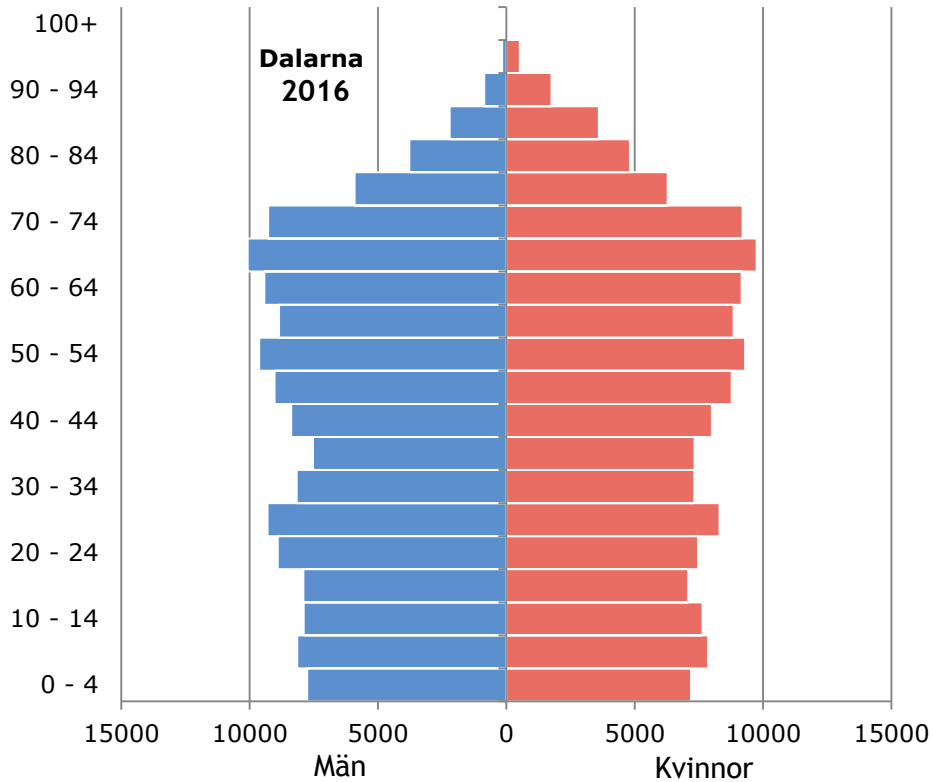
Sedan 2000-talet har Dalarnas län haft en positiv inflyttningstrend. Enligt SCB har befolkningen ökat kraftigt från 2011 fram till idag. Under 2016 ökade befolkningen med cirka 3500 personer i länet, vilket är den största ökningen som skett sedan år 2000 enligt SCB (figur 3).

Befolkningsförändring antal personer per kön och år

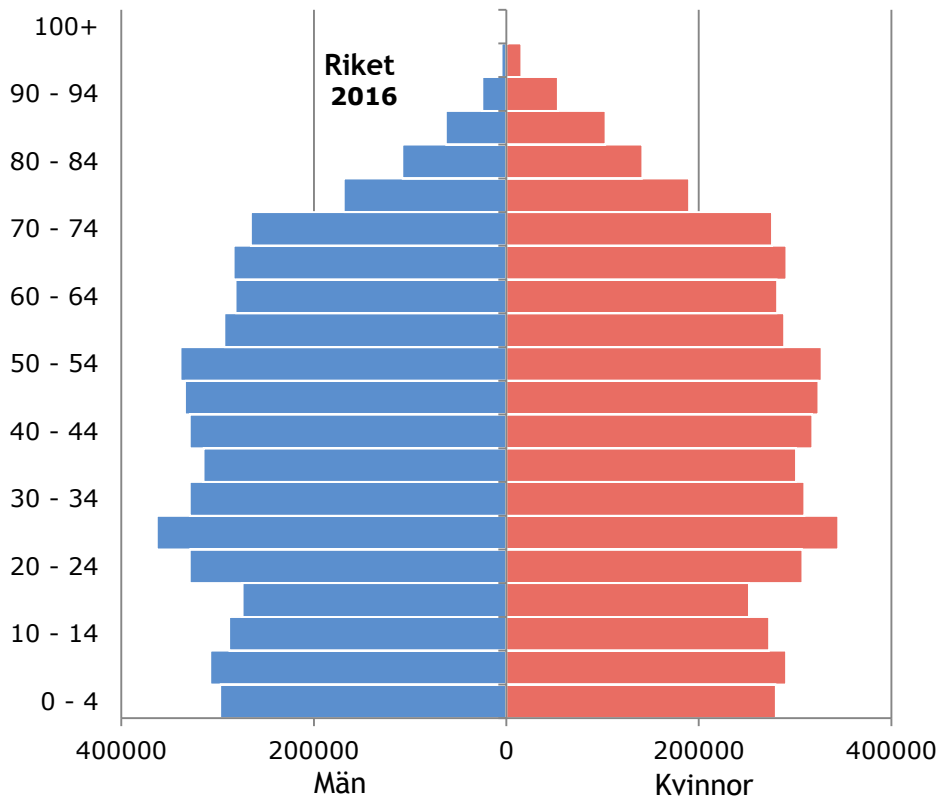


Figur 3. Befolkningsförändring per år och fördelat efter kön (SCB).

År 2016 flyttade 11738 personer till Dalarnas län, medan 8197 personer flyttade ut från länet (SCB). Flera kommuner känner av befolkningsökningen och att möta befintliga och framtida behov av bostäder för alla grupper i samhället är en utmaning för alla länets kommuner.



Figur 4. Befolkningspyramid för Dalarnas län baserat på åldersfördelning mellan män och kvinnor, 2016 (SCB).



Figur 5. Befolkningspyramid för riket baserat på åldersfördelning mellan män och kvinnor, 2016 (SCB).

Befolkningen ökar och det gör också den äldre delen av befolkningen, män och kvinnor 65+ är idag den största åldersgruppen i länet (figur 4). Förra året var medelåldern i Dalarnas län 43,5 år, vilket är 2,3 år mer än medelåldern nationellt (SCB).

Kommentarer från kommunerna

Avesta beskriver att kommunen har haft en stark tillväxt med stor befolkningsökning under de senaste tre åren, vilket har lett till bostadsbrist i hela kommunen.

Falu kommun anger att centrala Falun har en kötid på cirka två år för hyresrätt, medan övriga delar av kommunen har en kötid cirka ett år. Även i de mindre samhällena i kommunen har efterfrågan på småhus ökat.

Hedemora kommun har på kort tid utvecklats från att vara en utflyttningkommun till en tillväxtkommun med en positiv befolkningsstillväxt på över 400 invånare sedan 2013 (+100 inv./år).

Leksands kommun anger att det finns ett stort tryck på bostäder och lågt utbud, framförallt centralt.

Ludvika kommun har sedan tidigare en befolkningsökning och invånarantalet har blivit ännu högre i och med de nyanlända som kom under 2015. Därefter hamnade Ludvika precis som större delen av Sveriges kommuner i en bostadsbrist.

Malung-Sälens kommun beskriver att det finns ett visst underskott av mindre lägenheter i de centrala delarna. I de byar som ligger utanför centralorterna Malung och Sälén är det ett litet överskott periodvis.

Mora kommun anger att det har behov av olika storlekar på lägenheter som bör passa för ungdomar, äldre, nyanlända och barnfamiljer eftersom det är ett underskott av dessa i dagsläget. Detta behov finns även i andra delarna av kommunen.

Rättviks kommun beskriver situationen som svår och att det i stort sett inte finns några lägenheter tillgängliga, varken privat eller inom allmännyttan.

Smedjebackens kommun anger att det inte finns några lediga lägenheter och det är få småhus till försäljning i dagsläget.

Sätters kommun anger att underskottet på bostadsmarknaden ökar.

Vansbro kommun beskriver att det i dagsläget är viss brist på bostäder i delar av kommunen. I andra delar av kommunen är det istället balans och i vissa fall överskott. Situationen skiljer sig med andra ord åt mellan olika delar av kommunen.

Älvdalens kommun kommenterar att Särna har överskott, Idre balans och Älvdalen underskott. Även här ser situationen på bostadsmarknaden olika ut i olika delar av kommunen.

Läget på bostadsmarknaden

Bostadssituationen sedan millenniumskiftet

Sedan millennieskiftet har bostadsbristen ökat succesivt både i länets kommuner och nationellt. Tabell 1 visar hur kommunerna har bedömt bostadssituationen över tid i kommunerna som helhet. År 2001 hade samtliga kommuner i Dalarna ett överskott av bostäder. Problemen handlade då om svåruthyrda och tomma lägenheter i många kommuner. Idag är bostadssituationen omvänd då det råder underskott i de flesta av länets kommuner.

Tabell 1. Bostadsmarknaden i länet 2001-2017.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Avesta	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Underskott	Underskott	Underskott
Borlänge	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Falun	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Balans	u.s.	Underskott	Underskott	Underskott
Gagnef	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans	u.s.	Balans	Underskott	Underskott
Hedemora	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Leksand	Överskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Ludvika	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott
Malung-Sälén	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Överskott	Balans	Överskott	Överskott	Balans
Mora	Överskott	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Orsa	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Överskott	Överskott
Rättvik	Överskott	Överskott	Överskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Smedjebacken	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Säter	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott
Vansbro	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Underskott
Älvdalen	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott

Underskott
 Överskott
 Balans
 u.s. Uppgift saknas

Tretton av femton kommuner i Dalarnas län har enligt bostadsmarknadsenkäten bedömt att det under 2017 kommer att råda bostadsbrist. Två kommuner har istället beskrivit att det råder balans på bostadsmarknaden som helhet. I förra årets bostadsmarknadsenkät beskrev elva av femton kommuner att de hade ett underskott av bostäder. Underskottet ökar snabbt inom kommunerna och bostadsbristen har bara från förra året ökat från cirka 70 procent till cirka 90 procent.

Under förra året hade Orsa kommun överskott av bostäder, men under 2017 förväntas ett underskott av bostäder i kommunen som helhet. Vansbro kommun har från och med 2001 pendlat mellan balans och överskott på bostadsmarknaden och för första gången på länge förväntar sig kommunen ett underskott på bostadsmarknaden. Likaså har Malung-Säléns kommun pendlat mellan överskott och balans från 2001. Malung-Säléns kommun hade ett överskott av bostäder förra året och förväntar sig att hamna i balans under 2017. Älvdalens kommun förväntar sig också balans, där har bostadssituationen inte förändrats sedan 2012.

De flesta kommuner som har ett underskott av bostäder har långa bostadsköer och den aktuella bostadssituationen drabbar alla som vill eller måste flytta inom eller till någon av länets kommuner.

Bostadssituationen i Dalarna 2017

Kommunen som helhet

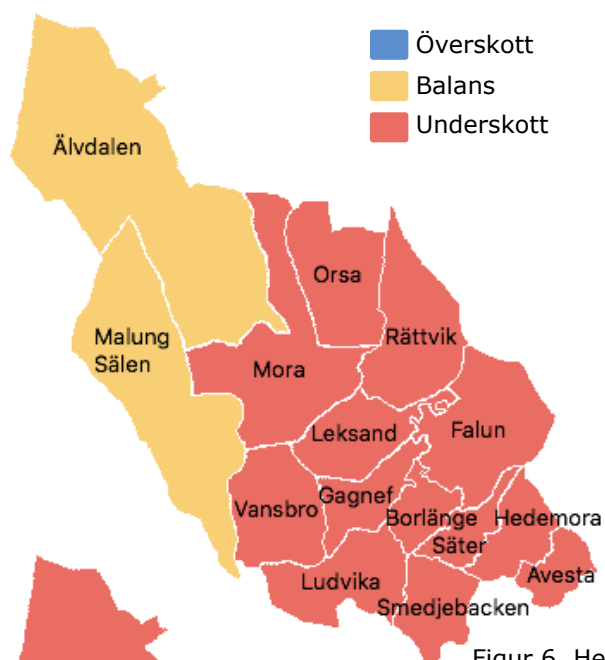
13 kommuner av 15 har ett underskott av bostäder (figur 6). Många kommuner anger att det finns ett dåligt utbud av lägenheter inom det privata beståndet och inom allmännyttan. Kostnaderna är höga för både nyproduktion och för de som vill köpa/hyra. Kötiderna är långa och efterfrågan ökar jäms med befolkningsökningen.

Centralorten

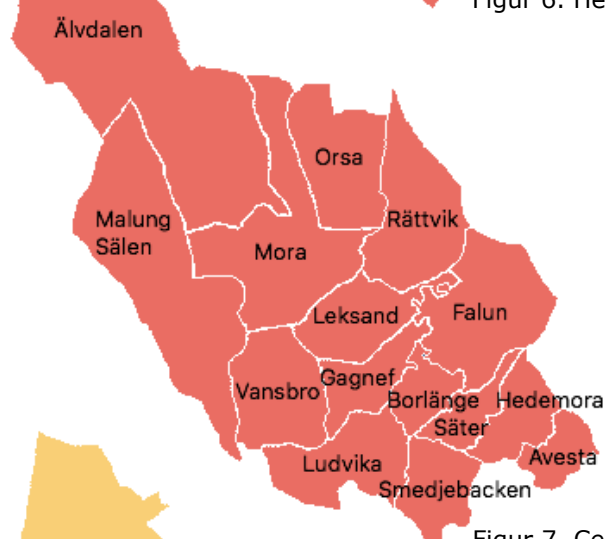
Alla 15 kommuner bedömer att det finns ett underskott i centralorterna (figur 7). Fler och fler söker sig till centralorterna där ett större utbud av service och kommunikationer finns. Malung-Sälen känner av ett visst underskott av mindre lägenheter i de centrala lägena. Leksand har ett litet utbud av bostäder centralt. I centrala Mora finns det ett stort behov av mindre samt större lägenheter till olika grupper. I Hedemora kommun är bostadsbristen mest akut i centralorten Hedemora.

Kommunens övriga delar

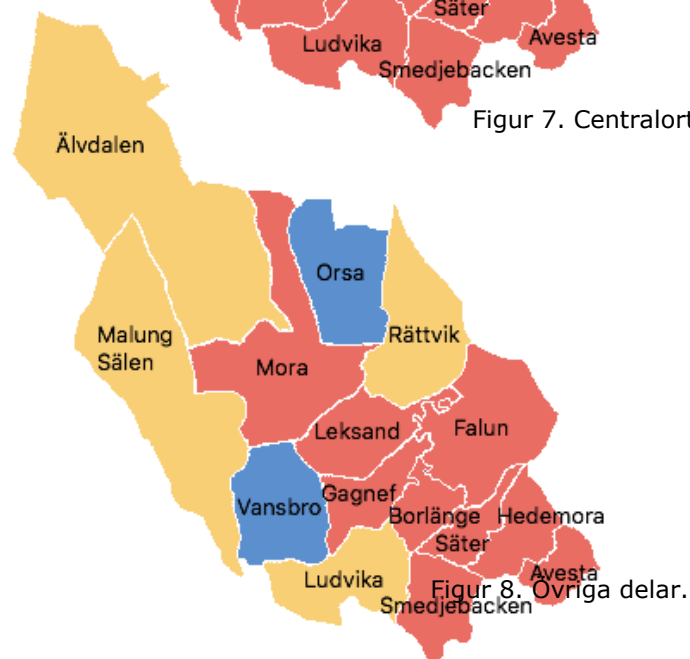
De flesta kommunerna har underskott utanför centralorterna. Två kommuner har överskott och fyra har balans (figur 8). Några orter i Vansbro kommun har överskott och andra balans. De byar som ligger utanför centralorterna Malung och Sälen har ett överskott periodvis, men generellt är det balans. I Älvdalens kommuns orter Särna finns ett överskott och i Idre råder balans. Falu kommun har ett underskott av bostäder i de övriga delarna av kommunen



Figur 6. Helhet.



Figur 7. Centralorten.



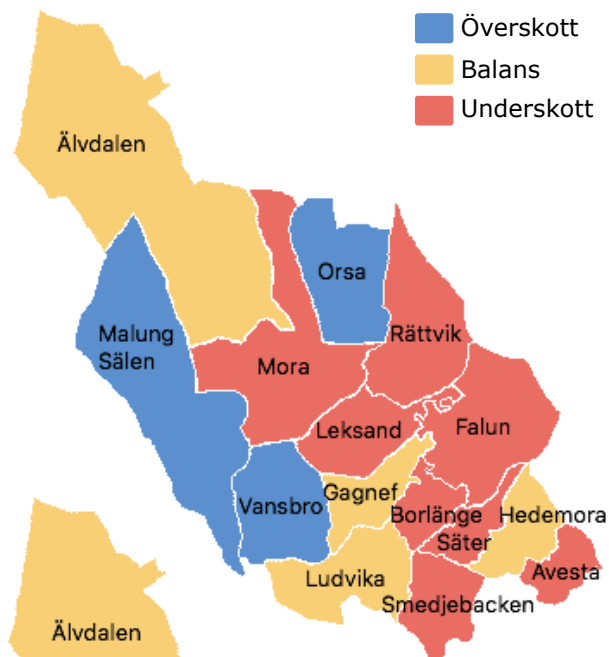
Figur 8. Övriga delar.

Bostadssituationen 2015-2017

I figurerna 9, 10 och 11 syns det tydligt hur förändringen har skett i kommunerna som helhet under den senaste treårsperioden.

2015

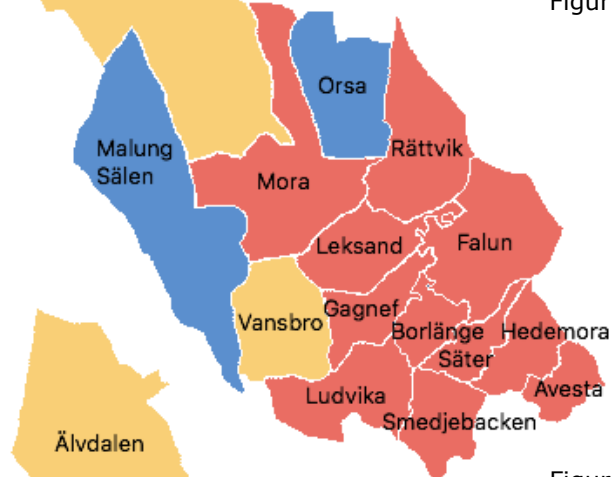
Under 2015 hade Orsa, Malung-Sälen och Vansbro kommun överskott på bostäder. Gagnef, Hedemora, Ludvika och Älvdalen kommun hade balans och resten av kommunerna hade underskott (figur 9).



Figur 9. 2015.

2016

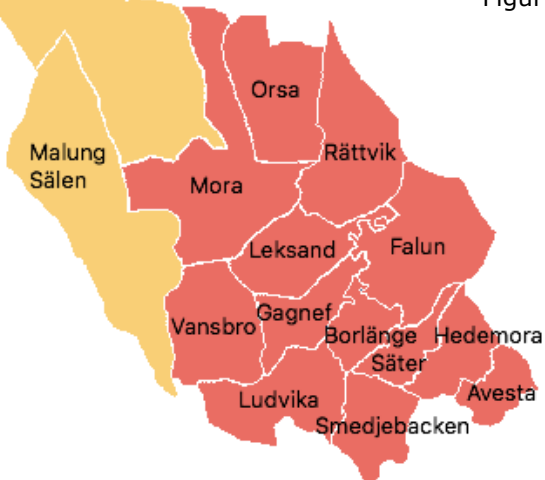
På bara ett år förändrades detta snabbt. Under 2016 var det bara Älvdalens och Vansbros kommun som hade balans. Orsa och Malung-Sälen hade fortfarande överskott. Vansbros situation förändrades från överskott till balans och Gagnef, Hedemora och Ludvika gick från balans till underskott. Resten av kommunerna hade fortfarande ett underskott av bostäder (figur 10).



Figur 10. 2016.

2017

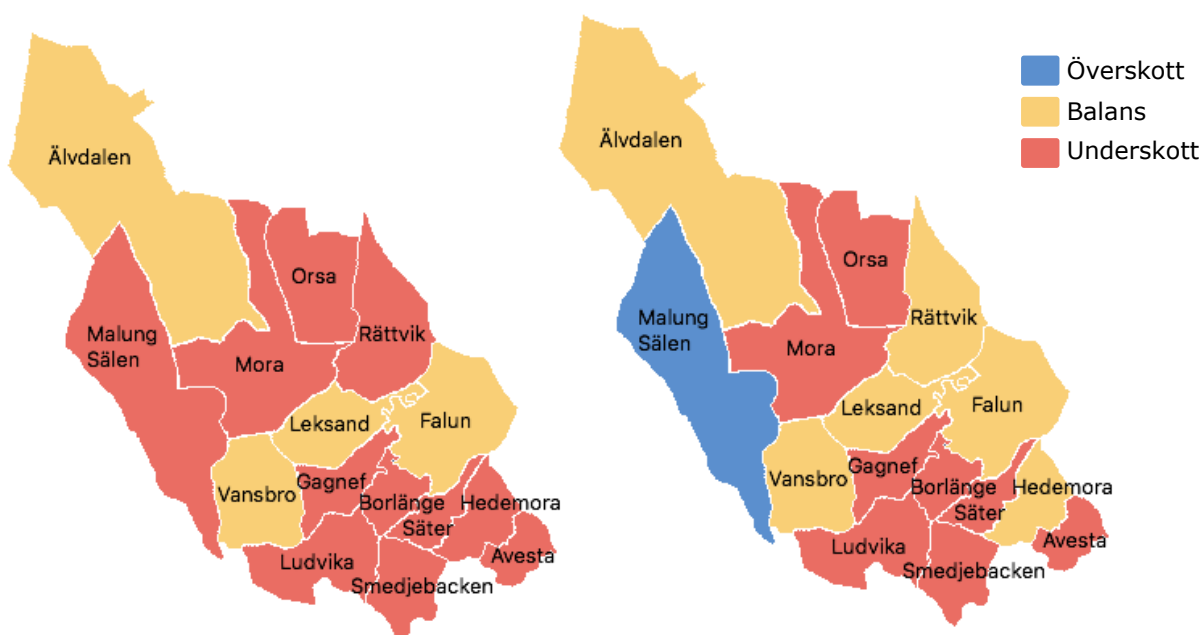
I år bedömer kommunerna Älvdalen och Malung-Sälen att de har balans på bostadsmarknaden. Resten av kommunerna har ett underskott av bostäder (figur 11).



Figur 11. 2017.

Bostadssituationen i Dalarna om tre år

Fyra kommuner bedömer att det om tre år kommer att vara balans på bostadsmarknaden som helhet, medan resten av kommunerna förväntar sig underskott. Vansbro, Leksand, Älvdalen och Falun förväntar sig balans om tre år i kommunen som helhet. En jämförelse mellan centralorten 2017 (figur 7) och centralorten om tre år, (figur 12) visar att kommunerna börjar vända bostadsbristen till balans. Fyra kommuner har i enkäten angett att det finns förväntningar om balans på bostadsmarknaden i centralorten inom tre år.



Figur 12. Centralorten om tre år.

Figur 13. Övriga delar om tre år.

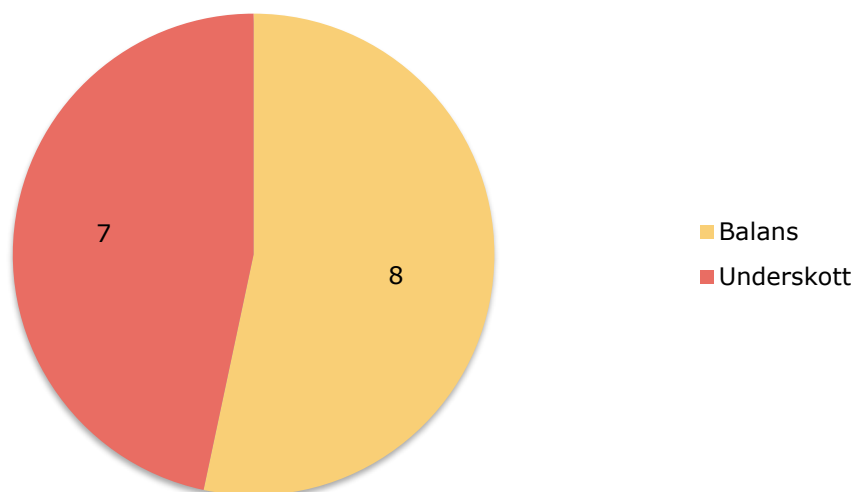
Länet som helhet förväntas gå mot mer balans under den kommande treårsperioden även utanför centralorterna (figur 8 och figur 13). Vansbro kommun menar dock att det är svårt att bedöma hur många som stannar kvar i kommunen. Leksands kommun beskriver att detaljplaner är klara och byggnationer av främst lägenheter är påbörjade under 2016. Älvdalens kommun tror att flyktingströmmarna till kommunen kommer att minska. Mora kommun anser det kan vara svårt att få igång så många nybyggnationer på tre år. Det byggs på flera ställen i Falu kommun, förhoppningarna är att det går mot balans. Det finns en risk för att det fortsatt kommer att vara brist på bostäder. Borlänge kommun anger att bostadsbyggandet förväntas öka och vara högre än tidigare under de kommande tre åren. Bostadsbristen är dock så stor idag att det kommer vara ett fortsatt underskott av bostäder inom en treårsperiod. Avesta kommun anger att det finns ett flertal påbörjade och planerade nyproduktioner av

bostäder i dagsläget och de bedömer att underskottet kommer vara mindre om tre år än vad det är i dagsläget.

Bostadsmarknadsläget för olika grupper

Personer med funktionsnedsättning

I bostadsmarknadsenkäten definieras särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning som boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) eller 5 kap 7 § socialtjänstlagen. Enligt socialtjänstlagen ska kommunerna inrätta bostäder med särskild service för de människor som av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring och som på grund av detta är i behov av särskilt boende.



Figur 19. Bostadsmarknadsläget för personer med funktionsnedsättning.

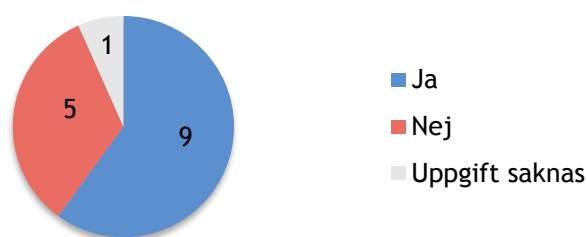
Enligt bostadsmarknadsenkäten 2017 har Gagnef, Hedemora, Ludvika, Malung-Sälen, Orsa, Rättvik, Smedjebacken och Älvdalens kommun balans av särskilda bostäder för personer med funktionsnedsättning. Avesta, Borlänge, Falun, Leksand, Mora, Säter och Vansbro kommun har ett underskott (figur 19).

Borlänge kommun anger att två gruppboendestäder är beställda och dessa förväntas täcka dagens underskott. Falu kommun bedömer att de har större tryck på bostäder för funktionshindrade än det finns tillgängliga anpassade bostäder. Falu kommun kommenterar att det inte byggs i tillräcklig

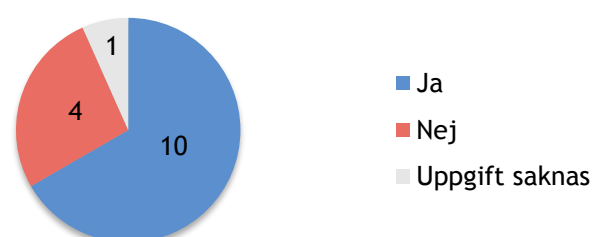
omfattning och att socialförvaltningens ekonomi inte tillåter fler boenden än vad som finns i planeringen. Mora kommun beskriver att gruppen funktionsnedsatta ökar.

Smedjebackens kommun beskriver att balansen gäller boende enligt LSS. För boende enligt socialtjänstlagen erbjuds personer plats på äldreboende. Vansbro kommun planerar ett LSS-boende med sex nya platser. Gruppboendestaden beräknas vara klar till årsskiftet 2017/2018. Sätters kommun kommenterar att ett nytt LSS-boende i Sätters tätort med sju platser beräknas vara klart till sommaren 2018. Flera kommuner planerar även nybyggnationer, se bilaga 1 för antal förväntade nybyggnationer under 2017 och 2018.

Kommer behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning att vara täckt om 2 år?



Kommer behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning att vara täckt om 5 år?



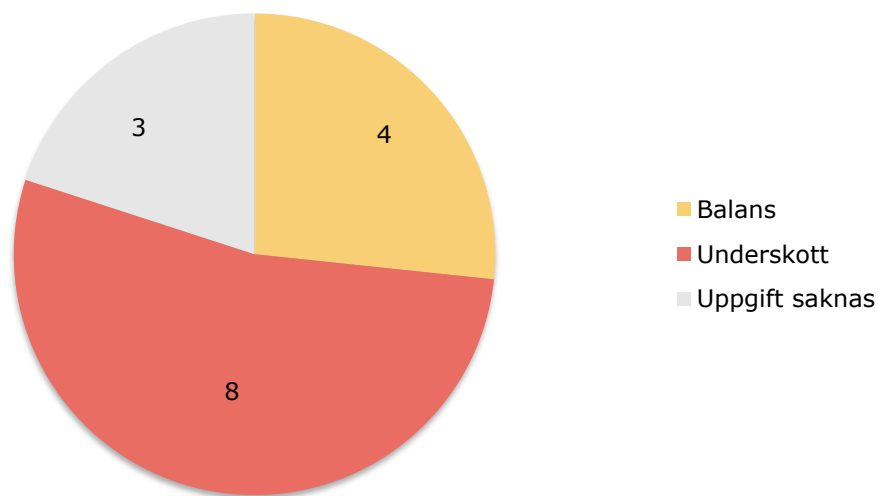
Figur 20. Kommer behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning täckt om två och fem år?

Om två år bedömer kommunerna Borlänge, Gagnef, Hedemora, Ludvika, Malung-Sälen, Orsa, Säter, Vansbro och Älvdalen att behovet kan täckas (figur 20). Kommunerna Avesta, Falun, Leksand, Mora och Rättvik bedömer istället att behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning inte kommer vara täckt inom två år. För Smedjebackens kommun saknas uppgift.

Om fem år bedömer kommunerna Avesta, Borlänge, Hedemora, Leksand, Ludvika, Malung-Sälen, Orsa, Säter, Vansbro och Älvdalen att behovet kommer att kunna täckas. Kommunerna Falun, Gagnef, Mora och Rättvik bedömer istället att behovet inte kommer att vara täckt om fem år. För Smedjebackens kommun saknas uppgift.

Studenter

Totalt sett i länet har åtta kommuner svarat att det är underskott av studentbostäder. Fyra kommuner anger att det råder balans på bostadsmarknaden och tre kommuner har inte svarat. De tre som inte har svarat anser att frågan inte är aktuell eller att den egna kommunen inte har någon studentort (figur 14). Under år 2016 fanns det ingen förtur för studenter på bostadsmarknaden i någon av länets kommuner.



Figur 14. Bostadsmarknadsläget för studenter totalt i länet.

De kommuner som anger i bostadsmarknadsenkäten att de har underskott av studentbostäder är Avesta, Falun, Gagnef, Hedemora, Malung-Sälen, Mora, Orsa och Rättvik. Falu kommun har idag underskott av lediga studentbostäder, men allmännyttan planerar att påbörja nybyggnation av 40 hyresrätter till studenter under 2017. Leksands Folkhögskola planerar också att bygga 15 nya studentbostäder via stiftelse under 2018. Hedemora och Gagnefs kommun beskriver att de inte har någon speciell bostadsmarknad för studenter. I Leksand, Vansbro, Älvdalen och Borlänge råder det balans på bostadsmarknaden när det gäller läget för studenter. Borlänge kommun menar att situationen är komplex eftersom antalet studenter varierar stort under olika delar på året. Vid terminsstarter i september och januari är det stor brist på bostäder för nyantagna studenter, men efter några månader stabiliseras situationen i regel och det blir balans. Borlänge kommun kommenterar att Högskolan Dalarna har anställt bostadskoordinatorer vid terminsstarten i syfte att underlätta och förbättra bostadssituationen för

studenterna. Smedjebacken, Ludvika och Säter kommenterar att det inte finns någon studentort i kommunen och att det inte finns några studentbostäder överhuvudtaget. Vansbro, Leksand, Rättvik, Orsa, Älvdalen, Mora, Falun och Hedemora anger att många av kommunens särskilda studentbostäder är upptagna. Malung-Sälens kommun och Borlänge kommun anger istället att de brukar ha tomma studentbostäder under delar av året. Under sommartid anger Malung-Sälens kommun att elevlägenheterna brukar vara tomma. Malung-Sälen beskriver att de lediga bostäderna är för stora för de flesta studenthushåll. Falu kommun har kö till studentbostäder. Se tabell 2 för vad kommunerna bedömer att underskottet beror på.

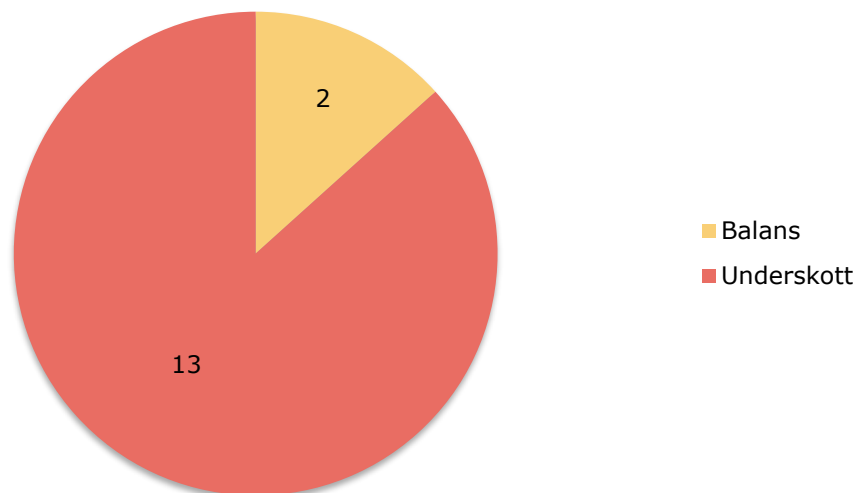
Tabell 2. Vad beror underskottet av studentbostäder i kommunen på?

Kommun	Det finns generellt få lediga bostäder	De lediga bostäderna är för stora för de flesta studenthushåll	Det finns för få små lediga bostäder	De lediga bostäderna ligger i områden som inte är attraktiva för studenter
Avesta	X		X	
Borlänge	u.s.	u.s.	u.s.	u.s.
Falun	X		X	
Gagnef			X	
Hedemora	X		X	X
Leksand	u.s.	u.s.	u.s.	u.s.
Ludvika	u.s.	u.s.	u.s.	u.s.
Malung-Sälen		X	X	
Mora	X			
Orsa	X		X	
Rättvik			X	
Smedjebacken	u.s.	u.s.	u.s.	u.s.
Säter	u.s.	u.s.	u.s.	u.s.
Vansbro	u.s.	u.s.	u.s.	u.s.
Älvdalen	u.s.	u.s.	u.s.	u.s.

*uppgift saknas

Ungdomar

De flesta kommuner i länet har ett underskott av bostäder för ungdomar. Älvdalens kommun och Malung-Sälens kommun är de enda två kommuner som har balans på bostadsmarknaden för ungdomar (figur 21).



Figur 21. Bostadsmarknadsläget för ungdomar, totalt i länet.

Hedemora beskriver att kommunen hyr en före detta gruppboende som nu fungerar som ett ungdomsboende. Frågan om ungdomsbostäder finns uppmärksammas i Hedemoras bostadspolitiska riktlinjer och i pågående arbete med Strategiskt bostadsprogram 2017-2035.

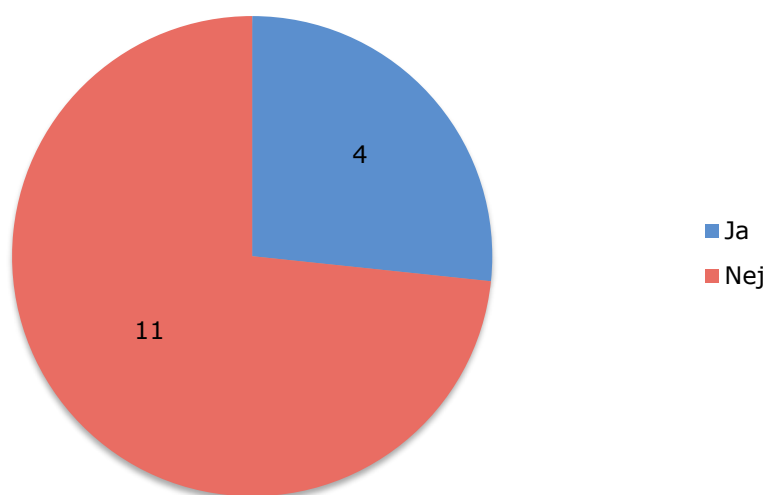
Situationen i Borlänge kommun med en stigande efterfrågan på bostäder har gjort det svårare för yngre personer, som i regel har ett mindre ekonomiskt kapital, att få tag på en egen bostad. En annan aspekt är att det idag finns väldigt stora årskullar som är mellan 20 och 27 år. Detta i kombination med en brist på mindre lägenheter har gjort att situationen på bostadsmarknaden är svår för Borlänges unga vuxna.

Leksands kommun anger att de lediga bostäderna är för dyra för ungdomar, men kommunen eller fastighetsägaren underlättar för två eller flera att hyra en lägenhet tillsammans. Malung-Sälens kommun underlättar för ungdomar att skaffa en egen bostad genom hyresrabatter. Avesta, Falun, Ludvika, Smedjebacken, Mora, Borlänge och Säter vill underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad genom generella satsningar på bostadsbyggande. Gagnef, Rättvik, Falun, Avesta och Ludvika vill underlätta för ungdomar att

skaffa en egen bostad genom nyproduktion av små bostäder med överkomliga hyror.

Ludvika kommun kommenterar även att det under en längre tid har funnits ett underskott av små (billiga) lägenheter i Ludvika kommun. Vid nybyggnation betonas vikten av mindre lägenheter, dessa kan dock vara för dyra för ungdomar i början av sin boendekarriär. Kommunen undersöker nu möjligheten för BoKlok eller HSB100 att bygga i kommunen, men även möjligheten till tillfälliga bostäder. Vansbro och Orsa kommenterar att det inte pågår någon speciell insats för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad.

Finns det särskilda ungdomsbostäder i kommunen?



Figur 22. Utbud av särskilda ungdomsbostäder i länet.

Bara fyra kommuner har särskilda ungdomsbostäder (figur 22): Malung-Sälen, Leksand, Hedemora och Rättviks kommun. Resten av kommunerna i länet anger att det inte finns några särskilda ungdomsbostäder i kommunen. Leksands kommun anger att de lediga små bostäderna de har är för dyra för ungdomar. Avesta, Borlänge, Falun, Gagnef, Hedemora, Leksand, Ludvika, Orsa, Rättvik och Vansbro kommun beskriver att det finns för få små lediga bostäder. Bara Hedemora kommun har svarat att underskottet beror på att de lediga bostäderna ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar. I övrigt har Avesta, Borlänge, Falun, Hedemora, Leksand, Ludvika, Mora, Orsa, Smedjebacken och Säters kommun kommenterat att det finns generellt för få lediga bostäder (tabell 3). Se bilaga 1 för antal förväntade nybyggnationer under 2017 och 2018.

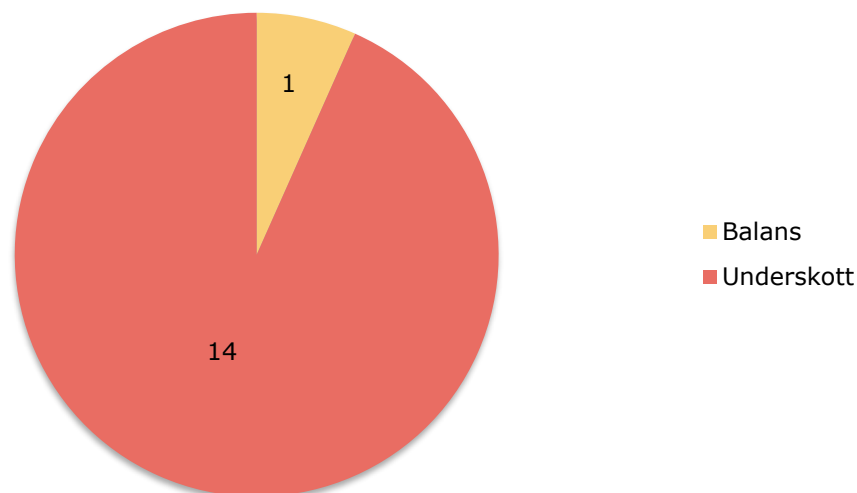
Tabell. 3 Vad beror underskottet av bostäder för ungdomar på?

Kommun	Lediga små bostäder är för dyra för ungdomar.	Det finns för få små lediga bostäder	Lediga bostäder ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar	Det finns generellt få lediga bostäder
Avesta		X		X
Borlänge		X		X
Falun		X		X
Gagnef		X		
Hedemora		X	X	X
Leksand	X	X		X
Ludvika		X		X
Malung-Sälen	u.s.	u.s.	u.s.	u.s.
Mora				X
Orsa		X		X
Rättvik		X		
Smedjebacken				X
Säter				X
Vansbro		X		
Älvdalen	u.s.	u.s.	u.s.	u.s.
Totalt antal	1	10	1	10

Se bilaga 1 för antal förväntade nybyggnationer under 2017 och 2018.

Nyanlända

Alla kommuner, förutom Älvdalen, har brist på bostäder för nyanlända (figur 23). Älvdalens kommun beskriver dock att det även där riskerar att bli underskott under 2017. Trycket på bostäder för nyanlända har ökat de senaste åren och allt fler kommuner bedömer att det finns en stor efterfrågan.



Figur 23. Bostadsmarknadsläget för nyanlända, totalt i länet.

Gagnefs kommun kommenterar att det är brist på bostäder i kommunen rent generellt och därför är det svårt att få fram lägenheter för "utslussning". Malung-Sälens kommun kommenterar att det idag finns ett underskott av bostäder för nyanlända, men det bedöms inte vara normalläget för kommande år. Falu kommun beskriver att det är en stor bostadsbrist för nyanlända och att det blir allt färre tillgängliga bostäder hos det kommunala bostadsbolaget. Kommunen beskriver även att det är svårt att få privata hyresvärdar att hyra ut till nyanlända. Hedemora kommun anger att det bör vara tydligare att värdera in möjligheterna i hela bostadsbeståndet och de kommenterar även att med rätt åtgärder kan goda bostäder frigöras som kan passa många nyanlända familjer i både små och stora hushåll.

Enligt bostadsmarknadsenkäten 2017 har 13 av 15 kommuner i Dalarna ett generellt underskott av hyreslägenheter för nyanlända (tabell 4).

Tabell 4. Vad beror underskottet på bostäder för nyanlända personer på?

Kommun	Generellt underskott av hyreslägenheter	Underskott av stora lägenheter	Underskott av små lägenheter	Underskott av lägenheter med rimlig hyresnivå	Hyresvärdarna ställer höga krav på inkomst eller anställning
Avesta	X				
Borlänge	X	X	X		
Falun	X	X	X	X	X
Gagnef	X		X		
Hedemora	X	X	X		
Leksand	X				
Ludvika	X				
Malung-Sälen	X				
Mora	X				
Orsa	X				
Rättvik	X				X
Smedjebacken	X				
Säter	X				
Vansbro			X		
Älvdalen	u.s.	u.s.	u.s.	u.s.	u.s.
Totalt antal	13	3	5	1	2

Kommunernas arbete för att säkerställa bostäder för anvisade nyanlända personer

Den 1 mars 2016 trädde en ny lag om anvisningar i kraft. Den nya anvisningslagen innehåller bestämmelser om mottagandet av vissa nyanlända för bosättning, genom anvisning till en kommun. Bosättningslagen innebär att en kommun är skyldig att efter anvisning ta emot nyanlända för bosättning i kommunen.

Förordningen (2016:40) som trädde i kraft i samband med den nya lagen fastställer bland annat antalet nyanlända som ska anvisas till kommunerna genom länstal och kommunal. Länsstalen baseras på kommunernas arbetsmarknadsförutsättningar, hur många som bor i kommunen, det sammanlagda mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn, samt hur många asylsökande som finns i kommunen. Länsstyrelsen ska på grundval av länsstalen besluta om kommunal. I fastställandet av dessa får kommunernas förutsättningar att tillhandahålla bostäder beaktas (2016:39). Länsstalen och kommunalen fastställs för ett år i taget, med undantag för stora förändringar i mottagandet då Migrationsverket kan göra en ny behovsberäkning.

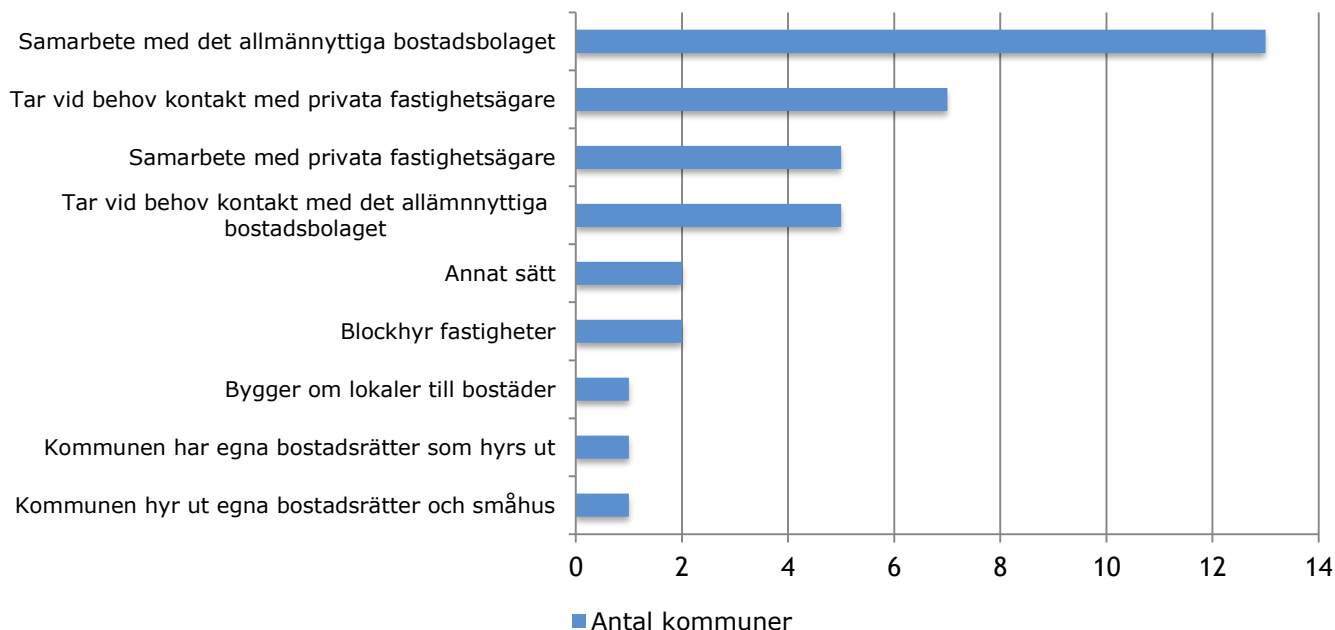
Migrationsverket blev anvisade myndighet från och med 1 januari 2017. Den nya lagen kräver att kommunerna i så stor utsträckning som möjligt beaktar mottagandet av nyanlända när de planerar bostäder. Vilken typ av boende som ska erbjudas nyanlända är däremot inte reglerat i den nya lagen.

Många kommuner anger i enkäten att det finns ett samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget för att kunna hantera bostadssituationen för anvisade nyanlända personer (figur 24). Flera kommuner arbetar också med projektet som syftar till att få privatpersoner att hyra ut hela eller delar av sina bostäder till nyanlända, exempelvis ”Öppna ditt hem” i Vansbro och Falun. Länsstyrelsen Dalarna har beviljat medel till flertalet sådana projekt enligt förordning 2010:1122 § 37. Vanligast är att hyra ut ett rum i sin egen bostad.

Avesta kommun har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget och privata fastighetsägare. Avesta kommun arbetar för att aktivt lösa bostadsfrågan för nyanlända på samma sätt som de arbetar för andra sökande som vill flytta till Avesta. Avesta kommun har inga anvisade nyanlända 2017, men samarbete med allmännyttiga bostadsföretaget och med privata fastighetsägare finns, och kan nyttjas om Migrationsverket i framtiden anvisar nyanlända till Avesta.

Borlänge kommun har ett visst samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget och privata fastighetsägare. Kommunen samarbetar bland annat med kommunfastigheter och är också med i projektet ”Öppna ditt hem”. Barnperspektivet beaktas i de fall det finns barn, men ansvaret ligger

främst hos individen. Borlänge kommun anger att de nyanlända ofta har ordnat bostadsfrågan genom att bo hos släkt eller vänner.



Figur 24. Hur kommunerna arbetar för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer.

Falu kommun har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget och kommunen tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare. Kommunen beskriver att de nyanlända får hjälp att ställa sig i kö hos bostadsbolaget. I enstaka fall där nyanlända inte har någonstans att bo har projektet "Öppna ditt hem" varit ett alternativ. Hittills i år har Falu kommun godkänt 36 boenden inom projektet, varav cirka 25 redan är uthyrda.

Gagnef kommun anger att de nyanlända får ställa sig i den kommunala bostadskön. Kommunen har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget och tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare, samt blockhyr fastigheter. Kommunen har egna bostadsrätter och/eller småhus som hyrs ut och dessutom byggs lokaler om till bostäder.

Hedemora kommun tar vid behov kontakt med det allmännyttiga bostadsbolaget. Kommunen kommenterar att frågan finns med i deras pågående arbete med Strategiskt Bostadsprogram 2017-2035. En mycket viktig aspekt enligt kommunen är att övergripande myndigheter tydligt måste förbättra sin information till kommunerna kring de nyanländas förhållanden och behovsbild. Information som är relevant för kommunernas

samhällsplanering, ansvarsfrågor, bland annat i sammanhanget kring bostadsförsörjning och kommunal service.

Leksands kommun har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget och kommunen tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare. Leksand beskriver att de har ett projekt som heter Boplats Leksand, där de försöker få privata hyresvärdar att hyra ut stugor, extrahus eller delar av lägenheter och villor. Detta projekt liknar projektet ”Öppna ditt hem” och finansieras även det av Länsstyrelsen enligt förordning (2010:1122) § 37.

Ludvika kommun tar vid behov kontakt med både det allmännyttiga bostadsbolaget och privata fastighetsägare. Kommunen blockhyr också fastigheter. Kommunen anger att en svårighet är att veta hur många som skrivit sig i kommunen och hur många som faktiskt bor där, då det framkommit att det i vissa lägenheter bor väldigt många människor. Något riktat arbete finns inte idag i kommunen.

Malung-Sälens kommun har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget och privata fastighetsägare. De nyanlända personerna placeras i kö på samma villkor som övriga sökanden. Ett samarbete finns dock bland annat mellan integrationsenheten och bostadsbolaget i kommunen.

Mora kommun har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget och privata fastighetsägare.

Orsa kommun har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget. Orsa anger att de nyanlända får stå i kö och söka lägenhet på samma villkor som övriga sökanden.

Rättviks kommun har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget och privata fastighetsägare. Rättvik kommenterar att kommunen har en person som arbetar med att försöka hjälpa nyanlända att hitta privata bostäder. Detta finansieras av Länsstyrelsen enligt förordning (2010:1122) § 37.

Säters kommun har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget. Kommunen för dialog med Migrationsverket och med privata fastighetsägare, samt det kommunala bostadsbolaget, för att försöka lösa frågan om bostadsförsörjningen för nyanlända.

Smedjebacken kommenterar att de nyanlända får stå i kö och söka lägenhet på samma villkor som övriga sökanden.

Smedjebackens kommun har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget. Kommunen samarbetar också med Ludvika vad gäller bostadsfrågan för nyanlända.

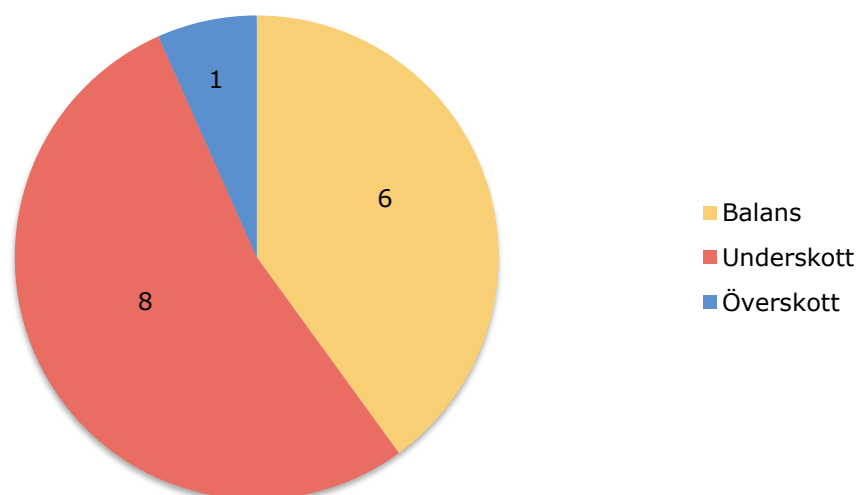
Vansbro kommun har ett regelbundet samarbete med det kommunala bostadsbolaget, samt har kontakt med privata aktörer.

Älvdalens kommun hjälper nyanlända att ställa sig i bostadskö. Kommunen inventerar lediga bostäder och kan eventuellt erbjuda nyanlända ledig bostad. Kommunen har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget och privata fastighetsägare.

Äldre med särskilda boendebehov

Särskilt boende för äldre

I bostadsmarknadsenkäten definieras särskilda boendeformer för äldre enligt 5 kap 5§ socialtjänstlagen och innebär att kommunerna har en skyldighet att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd.



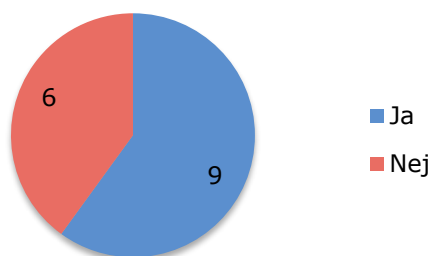
Figur 15. Bostadsmarknadsläget för särskilt boende för äldre, totalt i länet.

Enligt bostadsmarknadsenkäten 2017 har åtta kommuner underskott av särskilt boende för äldre, sex kommuner har balans och en kommun har överskott. Endast Ludvika kommun har ett överskott av särskilt boende för äldre (figur 15).

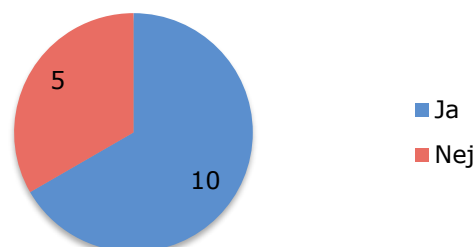
Falun, Gagnef, Hedemora, Leksand, Orsa och Smedjebackens kommun har balans vad gäller särskilda boenden för äldre enligt bostadsmarknads-

enkäten. Avesta, Borlänge, Malung-Sälen, Mora, Rättvik, Säter, Vansbro och Älvdalens kommun har svarat att det finns ett underskott av särskilda boenden för äldre. Avesta kommun har i dagsläget ett underskott, men har beslutat att bygga 36 nya bostäder som beräknas vara klara hösten 2018. Borlänge kommun har också underskott och räknar med att 55 nya vårdplatser inom särskilda boenden ska tillkomma under 2017 samt att 108 nya särskilda boenden för äldre bör påbörjas under 2018. Kommunen anger att två nya äldreboenden är planerade inom denna mandatperiod, vilket förväntas täcka det underskott som finns idag. Älvdalens kommun uppger underskott för kommunen som helhet, men i exempelvis Särna och Idre är det istället överskott på särskilda boenden för äldre. Mora kommun anger att de har ett stort behov av lägenheter som passar de äldre i alla delar av kommunen. Smedjebackens kommun anger att det finns några lediga bostäder men att det kan ändras fort. Kommunen bedömer att 32 nya bostäder bör tillkomma under 2017. Sätters kommun planerar ett nytt äldreboende med 60 nya platser, som ska vara färdigt till år 2020. Hedemora kommenterar att kommunen har bildat en arbetsgrupp för särskilda boenden för äldre, som påbörjade sitt arbete den 1 januari 2017 med uppgiften att planera tillräckliga platsresurser och överväga andra alternativa insatser som till exempel trygghetsbostäder.

Kommer behovet av särskilda boendeformer för äldre att vara täckt om 2 år?



Kommer behovet av särskilda boendeformer för äldre att vara täckt om 5 år?



Figur 16. Behovet av särskilda boendeformer för äldre om två och fem år.

Nio kommuner av femton har svarat i bostadsmarknadsenkäten 2017 att behovet av särskilda boendeformer för äldre kommer att vara täckt om två år (figur 16). Dessa kommuner är Borlänge, Falun, Gagnef, Hedemora, Leksand, Ludvika, Malung-Sälen, Orsa och Smedjebacken.

Avesta kommun, har kommenterat att de inte kommer kunna täcka upp behovet men de planerar nybyggnation för att möta behovet. De bedömer dock att det inte kommer hinna byggas tillräckligt för att täcka behovet inom två år. Rättviks kommun bedömer att behovet inte kommer att vara täckt

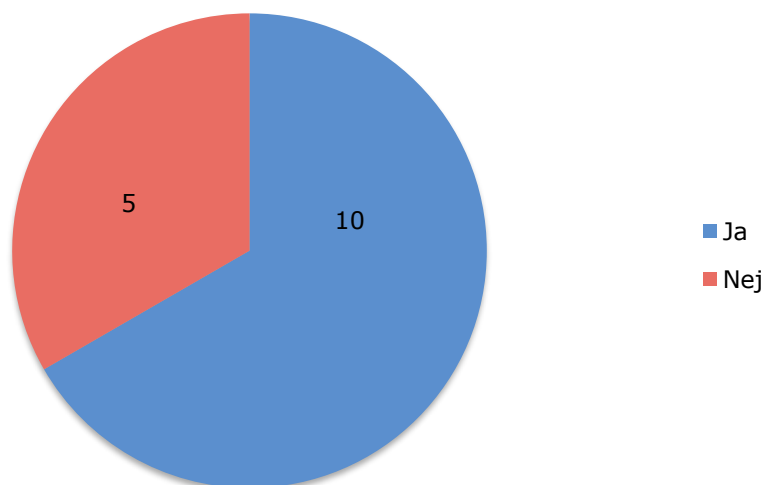
inom två år, men inga insatser sker just nu för att åtgärda problemet. Vansbro kommun kommer troligen inte heller att kunna möta behovet av särskilda boenden för äldre inom två år, men planerar att ta fram en långsiktig plan för särskilt boende. Detta arbete påbörjades hösten 2016 och förväntas vara färdigt våren 2017.

Tio av femton kommuner har enligt bostadsmarknadsenkäten bedömt att behovet av särskilda boendeformer för äldre kommer vara täckt om fem år (figur 16). Gagnef, Leksand, Mora, Rättvik och Älvdalen anser sig inte kunna täcka behovet av särskilda boendeformer för äldre inom fem år. Gagnefs kommun kommenterar att befolkningsutvecklingen pekar på att det kommer behövas ytterligare särskilda boenden för äldre. Rättviks kommun beskriver att inga insatser sker just nu för detta. Se bilaga 1 för antal förväntade nybyggnationer under 2017 och 2018.

Seniorbostäder

Seniorbostäder innebär vanliga bostäder som är avsedda för personer över en viss ålder, vanligen 55 år och äldre. Dessa bostäder ska vara utformade efter äldres behov av tillgänglighet och trygghet.

Finns det seniorbostäder i kommunen?



Figur 17. Antalet kommuner som har, eller inte har seniorbostäder.

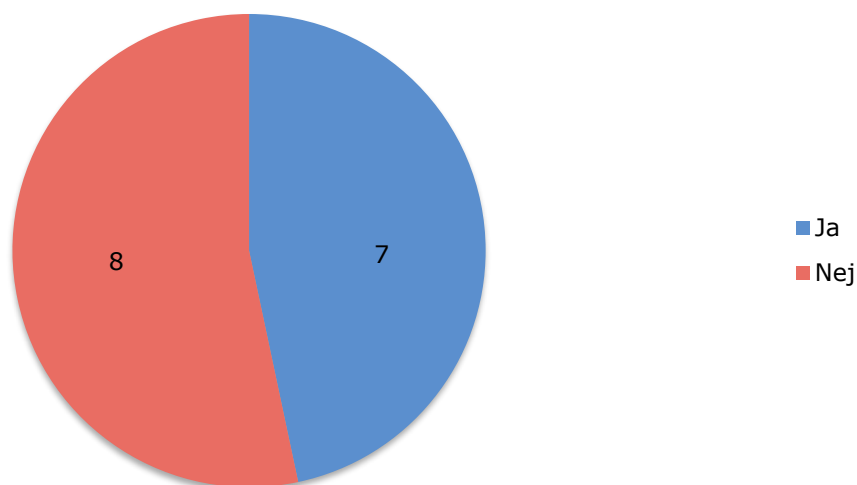
Totalt har tio av femton kommuner seniorbostäder (figur 17). Kommunerna har tillsammans angett att det finns ca 1200 seniorbostäder i länet.

En åldrande befolkning innebär att behovet av senior- och trygghetsbostäder ökar. Vansbro kommun hade en del av beståndet av seniorbostäder outhyrda/osålda 1 januari 2017. Se bilaga 1 för antal förväntade nybyggnationer under 2017 och 2018.

Trygghetsbostäder

Boverket beskriver trygghetsbostäder som en boendeform som är relativt ny och som ska vara ett alternativ för äldre som önskar tillgång till större gemenskap och trygghet. Boendeformen ska överbrygga glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heltidsomsorg. Trygghetsbostäder kräver inget kommunalt biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen.

Finns det trygghetsbostäder i kommunen?



Figur 18. Antalet kommuner som har, eller inte har trygghetsbostäder.

Sju av femton kommuner i länet har trygghetsbostäder (figur 18). Sammantaget uppger kommunerna att det finns 362 trygghetsboenden i länet. Älvdalens kommun hade en stor del av beståndet av trygghetsbostäder outhyrda/osålda under 1 januari 2017 i orterna är Särna och Idre. Hedemora

kommun ser balans i efterfrågan på trygghetsbostäder, men märker av en stor efterfrågan på bostäder för äldre. Se bilaga 1 för antal förväntade nybyggnationer under 2017 och 2018.

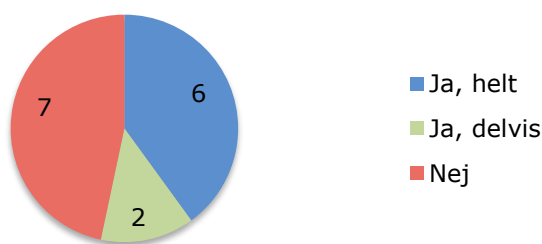
Tillgänglighetsinventering

Boverket beskriver att en inventering av det kommunala flerbostads-
husbeståndet är angelägen ur tillgänglighetssynpunkt. Andelen äldre ökar
och kraven och önskemålen på bostäderna ökar likväl. Bostäder ska vara
enkla att ta sig till och från. Genom att öka tillgängligheten för personer med
funktionsnedsättning förbättras förhållandena för alla.

Enligt plan- och bygglagen ska den fysiska miljön vara tillgänglig för alla ur
en social synpunkt.

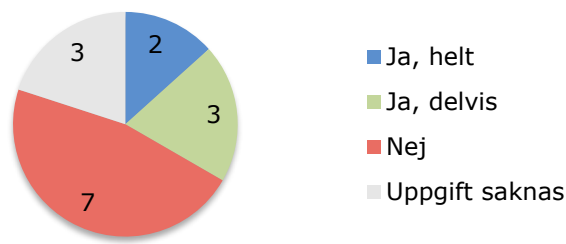
*”1§ I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och
om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda
människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda
sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för
människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.”*

**Har det kommunala
flerbostadshusebeståndet
tillgänglighetsinventerats?**



Figur 25. Antal kommuner i länet som har tillgänglighetsinventerats inom det kommunala flerbostadshusbeståndet.

**Har det privata
flerbostadshusbeståndet
tillgänglighetsinventerats?**



Figur 26. Antal kommuner i länet som har tillgänglighetsinventerats inom det privata flerbostadshusbeståndet.

Fler kommunala än privata flerbostadshusbestånd har i dagsläget
tillgänglighetsinventerats (figur 25) och (figur 26), men det finns ett behov av
ytterligare inventeringar i både det kommunala och det privata flerbostads-
husbeståndet. Det som framförallt har inventerats är entréer och

trappuppgångar, förekomst av hiss, soprum, tvättrum och bostädernas närområde. Vissa kommuner har också inventerat närhet till service, närhet till kommunikationer och upprustningsbehov.

Avesta kommun har använt inventeringarna för att skapa ett åtgärdsprogram och som följd av detta har serviceboendet Kornknarren och Rågen omvandlats till trygghetsbostäder. Likaså har en speciell kö för tillgänglighetsanpassade bostäder upprättats. Styrgruppen för äldrestrategin har fått i uppdrag att ge tekniskt stöd i tillgänglighetsfrågor, till ägare av flerbostadshus.

Borlänge kommun har använt inventeringarna till förmedling av tillgängliga bostäder, att skapa ett åtgärdsprogram och att synliggöra kostnadseffektiva förbättringar i beståndet så att fastighetsägarna lättare kan prioritera, samt till att utgöra underlag för kommunens strategiska planering och bostadsplanering.

Falu kommun använde den kommunala och privata inventeringen till förmedling av tillgängliga bostäder samt inventering till kommunens äldreboendeplan.

Hedemora kommun använde den kommunala inventeringen för att skapa ett åtgärdsprogram. Kommunen har idag inte någon tydlig bild av hur långt de privata bostadsbolagen kommit i sina analyser. Vissa fastigheter i det privata beståndet har mycket god tillgänglighet, men helt klart finns även motsatta förhållanden som behöver uppmärksammas. I pågående arbete med kommunens Strategiska bostadsprogram kommer frågan att aktualiseras.

Leksands kommun använde den kommunala inventeringen vid förmedling av tillgängliga bostäder, samt skapade ett åtgärdsprogram. Den privata inventeringen är istället till för att förmedla kunskap.

Mora kommun använde den kommunala inventeringen vid förmedling av tillgängliga bostäder, samt för att skapa ett åtgärdsprogram.

Smedjebackens kommun använde den kommunala inventeringen för att skapa ett åtgärdsprogram, men saknar uppgifter om det privata flerbostadsbeståndet har inventerats.

Sätters kommun använde den kommunala inventeringen för att skapa ett åtgärdsprogram.

Malung-Sälens kommun anger att en viss inventering sker löpande i samband med ombyggnationer och kontroller.

Gagnefs kommun kommenterar att det kommunala bostadsbeståndet utgörs av radhus, parhus och villor. Andelen flerbostadshus i kommunen är mycket liten och det privata bostadsbeståndet av flerbostadshus är ännu mindre. Kommunen känner inte till om det har gjorts någon inventering av

tillgängligheten i det privata beståndet. Tabell 5 visar vilka kommuner som har tillgänglighetsinventerats från det kommunala och privata flerbostadsbeståndet.

Tabell 5. Tillgänglighetsinventering från det kommunala och privata flerbostadsbeståndet.

Kommun	Har det kommunala flerbostadshusebeståndet tillgänglighetsinventerats?	Har det privata flerbostadsbeståndet tillgänglighetsinventerats?
Avesta	Ja, helt	Ja, helt
Borlänge	Ja, helt	Ja, helt
Falun	Ja, delvis	Ja, delvis
Gagnef	Nej	u.s.
Hedemora	Ja, helt	Ja, delvis
Leksand	Ja, helt	Ja, delvis
Ludvika	Nej	Nej
Malung-Sälen	Nej	Nej
Mora	Ja, helt	u.s.
Orsa	Nej	Nej
Rättvik	Nej	Nej
Smedjebacken	Ja, helt	u.s.
Säter	Ja, delvis	Nej
Vansbro	Nej	Nej
Älvdalen	Nej	Nej

Inträde på bostadsmarknaden

Under 2016 fick länsstyrelserna i uppdrag att arbeta med projektet Inträde på bostadsmarknaden, som är en fortsättning av det tidigare arbetet med hemlöshetsuppdraget från 2012. Uppdraget gäller under två år och innebär för länsstyrelserna att stödja och informera kommuner och andra relevanta aktörer i arbetet med att underlätta inträde på bostadsmarknaden för resurssvaga hushåll. Särskilt fokus ska ligga på barn och familjer.

Inom ramen för uppdraget genomförde Länsstyrelsen Dalarna i februari 2017 en heldagskonferens i Borlänge som bland annat behandlade aktuell lagstiftning och vilka finansiella stöd som finns att söka, samt inspirerande projekt för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden i länet.

I året bostadsmarknadsenkät uppger cirka 90 procent av kommunerna bostadsbrist och att det finns vissa grupper som har det svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Svårast är det för nyanlända som har problem att hitta en bostad i 14 av 15 av Dalarnas kommuner.

Kommunernas arbete för att motverka eller avhjälpa hemlöshet

Hemlöshet är en fråga som befinner sig i skärningspunkten mellan socialpolitik och bostadspolitik, vilket ställer krav på samverkan. Hemlösa personer är dessutom en heterogen grupp, vilket innebär att olika insatser behövs – både riktade och strukturella förändringar – för att kunna möta deras skiftande behov.

Alla människor har behov av ett tryggt boende. Hemlöshet beror sannolikt på både individuella faktorer och brister i samhället. Genom den ökande konkurrensen på bostadsmarknaden ställs högre krav på den som hyr en bostad. Regeringen satsar sedan 2000-talet på att öka kunskapen om hemlöshet och att utveckla effektivare metoder för att avhjälpa hemlöshet.

För den som förlorar sitt hyreskontrakt är vägen till en egen bostad oftast lång och svår. Därför behöver samhället samverka för att förebygga hemlöshet och när hemlösheten är ett faktum behöver samhället på bästa sätt skapa möjligheter för att individen får ett tryggt boende och stöd. Detta är särskilt angeläget när det gäller barn.

Åtta av 15 kommuner arbetar med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar. Det kan handla om exempelvis rådgivning eller särskilda insatser. Två kommuner arbetar med hyresgarantier, likaså arbetar tre kommuner med överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, till exempel godkänna försörjningsstöd som inkomst. En kommun har en socialförvaltning med en samordningsgrupp som hanterar handläggningen för att motverka hemlöshet och en kommun arbetar med överenskommelser med privata fastighetsägare om att de ska sänka kraven på de bostadssökande och exempelvis godkänna

försörjningsstöd som inkomst. En kommun arbetar med egna fastigheter som innehåller lägenheter som kan hyras ut under lång tid med förstahandskontrakt, till personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. En kommun har stödboende kombinerat med missbruksbehandling och utslussningslägenheter. Kommunen har också tät kontakt med boendestödjare samt kontinuerlig kontakt med hyresvärdar och för att underlätta kontakten för hyresvärdar har kommunen en handläggare när det gäller alla försökskontrakt.

Bostadsförsörjning

Riktlinjer

Enligt lag SFS 2000:1383 om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun enligt 1 § genom riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

I regleringsbrevet för 2017 har länsstyrelserna ett särskilt uppdrag att följa upp kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen. I Dalarnas län har 11 kommuner någon form av antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen varav sju kommuner har antagna riktlinjer från 2014 eller senare (figur 27). Länsstyrelsen har ingen indikation på att de övriga kommer att anta riktlinjer under denna mandatperiod. Behovet av ökat bostadsbyggande kan likväl som förändringar i lagstiftningen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ha medfört att nya riktlinjer upprättats och antagits.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att de kommuner i Dalarna som har antagna riktlinjer utifrån den nya lagstiftningen med viss tveksamhet uppfyller lagkraven fullständigt.

2 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

- 1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,*
- 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, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet hos särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

De uppgifter som kan utvecklas i riktlinjerna är främst hänsynen till mål, planer och program, att uppgifterna ska grundas på analys av befolkningens utveckling med särskilt fokus på de särskilda grupperna, samt en analys av marknadens förutsättningar. I samtliga riktlinjer som tagits fram efter lagändringen synliggörs de grupper som har det svårt på bostadsmarknaden. Någon kommun lyfter fram att dessa grupper finns, och att kommunen

behöver arbeta för att skapa förutsättningar för dem att komma in på bostadsmarknaden.

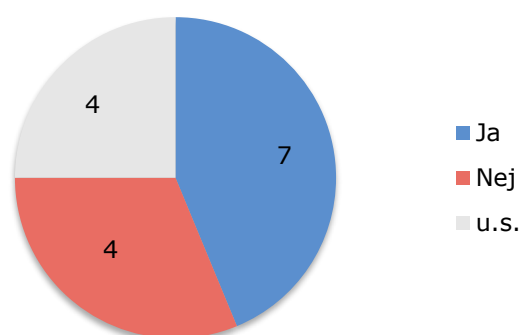
Några av riktlinjerna pekar på att utredningar och analyser behöver göras, och att dessa ska göras i ett senare skede. Övervägande del av länets antagna riktlinjer lyfter fram problematik, utmaningar och mål om att dessa ska åtgärdas, det framgår dock i mycket liten utsträckning vilka insatser kommunerna tänker genomföra.

11 av länets kommuner har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen medan fyra kommuner inte har det. De flesta kommuner antog sina riktlinjer under förra året, men några har antagit dem någon gång under de senaste nio åren (tabell 6).

Tabell 6. Riktlinjer för bostadsförsörjningen per kommun

Kommun	Senast antagna riktlinjer
Avesta	2015
Borlänge	2016
Falun	2011
Gagnef	2008
Hedemora	2016
Leksand	2016
Ludvika	2013
Malung-Sälen	u.s.
Mora	2012
Orsa	u.s.
Rättvik	u.s.
Smedjebacken	2016
Säter	2016
Vansbro	u.s.
Älvdalen	2016

Antal kommuner med riktlinjer antagna efter 2014



Figur 27. Riktlinjer för bostadsförsörjningen antagna under innevarande mandatperiod.

Vilka mål för bostadsförsörjningen har kommunerna angett i sina riktlinjer?

Avesta kommuns övergripande bostadspolitiska mål är att det ska finnas möjlighet att välja hur man vill bo både utifrån önskad standard och geografiskt läge i

kommunen. Bostadsbeståndet ska klara av att möta efterfrågan. Avestas politiska ambition att öka invånarantalet till 25 000 år 2020 betyder att kommunen behöver planera för en befolkningsökning över de kommande fem åren och säkerställa att det finns attraktiva boendialternativ som matchar vad invånarna vill ha.

Borlänge kommun anger att riktlinjerna ska vara ett brett kunskapsunderlag för den kommunala bostadsmarknaden. De ska även vara ett vägledande och strategiskt viktigt underlag vid planering av nya bostadsområden. Förutsättningarna ska skapas för en god planberedskap för framtida bostäder i kommunen och redogöra för framtida riktlinjer och åtgärder. Riktlinjerna fyller en viktig funktion i den strategiska planeringen på både kort och lång sikt.

Falun kommuns mål för bostadsförsörjningen är planering och exploatering. Detaljplaner för minst 100 bostäder bör antas per år och minst 20 nya småhustomter ska kunna erbjudas per år i tomtkön. Minst 75 lägenheter i flerbostadshus ska byggas per år. FalunBorlänges gemensamma vision innebär bland annat att det ska finnas en planberedskap för 500 bostäder årligen i FalunBorlänge, med olika upplåtelseform och för olika behov och att Falun och Borlänge ska utveckla samarbetet om boendeplanering och tillsammans marknadsföra FalunBorlänge som bostadsort.

Gagnef kommun uppger att visionen är att vara en bra boendekommun och kunna erbjuda mark för nya bostäder i attraktiva lägen. En "tomtbank" ska finnas och marknadsföras. Vid bostadsbyggande på kommunal mark ska kommunen pröva objektets ekonomiska- och utformningsmässiga lämplighet innan försäljning eller upplåtelse av mark sker. Vidare ska tillgängligheten och inomhusmiljön särskild beaktas vid lovgivning.

Leksands kommun förklarar att de ska bygga för att uppnå visionen 18000 invånare år 2025.

Ludvika kommun ska kunna erbjuda ett varierat utbud av boende som tilltalar olika kategorier av människor, vilket är viktigt vid rekrytering av arbetskraft. Boendemiljöerna ska kännetecknas av trygghet och god utemiljö med möjligheter till aktiviteter för både stora och små. Kommunen ska arbeta för förtätning vilket möjliggör att man kan använda befintlig infrastruktur och kollektivtrafik. Kommunen ska arbeta för att få fram bostäder i centrala Ludvika och fler sjönära bostäder.

Mora kommun har som mål att påbörja byggnation av 60 lägenheter mellan 2016-2018.

Smedjebackens kommuns mål för bostadsförsörjningen är att uppmuntra och planera för ett varierat utbud av boendetyper och ägandeformer. Ny bebyggelse bör i första hand tillkomma i befintliga byar och stråk, genom

komplettering och förtätning, för att förstärka underlag för service och underlätta en hållbar bostadsbebyggelse och en hållbar livsstil.

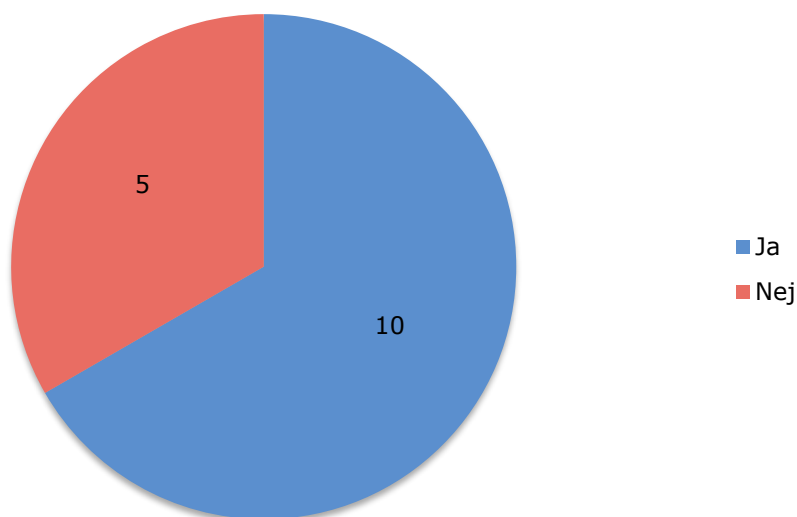
Sätters kommun anger att målet för bostadsförsörjningen är vision Bostadsplanering, som innebär bostäder åt alla i en trygg och hälsosam miljö och en naturlig bostadsrotation ska skapas. Målet är att utbudet av bostäder ska öka med 200 under mandatperioden. Övriga mål är att god planberedskap finns för att möta målet om 12 000 invånare. Kommunen vill ta hand om avloppsvatten samt arbeta för att minimera dess miljöpåverkan, anpassa och utveckla avloppverksamheten mot satt mål om 12 000 invånare och ett förändrat klimat.

Älvdalens kommuns mål för bostadsförsörjningen är vision 2020, som bland annat innebär produktion av nya hyresrätter.

Samverkan mellan kommunerna angående bostadsförsörjning

Tio av femton kommuner samverkar med andra kommuner i planeringen av bostadsförsörjning (figur 28).

Samverkar er kommun med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjning?



Figur 28. Samverkan mellan kommuner i planeringen för bostadsförsörjning.

Avesta kommun samverkar med andra kommuner i Dalarna via Region Dalarna, Byggdialog Dalarna och grannkommuner via ett övergripande

nätverk. Kommunen uppger att samverkan sker genom utbyte av information, idéer och statistik.

Borlänge och Falun har en gemensam kommunomfattande översiktsplan. Borlänge kommun träffar också externa byggexploatörer inom ramen för FalunBorlänge-regionen, som innefattar Falun, Borlänge, Gagnef och Säter. Falu kommun samverkar just nu med Borlänge när det gäller den fördjupade översiktsplanen för respektive centralort. FalunBorlänge-regionen samarbetar om att attrahera bostadsinvesteringar/byggherrar till regionen, vilket är uppmärksammat och framgångsrikt. Där ingår även Gagnef, Ludvika, Smedjebacken, Säter och Hedemora kommuner.

Gagnef kommun samverkar med kommunerna Falun, Borlänge, Säter, Ludvika och Smedjebacken i syfte att öka regionens attraktionskraft genom att utveckla näringslivet, driva kommunsamverkan och marknadsföra regionen som en självklar plats att arbeta, bo och leva i.

Hedemora kommun kommenterar att det finns forum som Byggdialog Dalarna där samtliga Dalakommuner finns representerade och att den regionala nivån har en viktig uppgift att utveckla dessa samverkansformer. Ludvika kommun samarbetar med Borlänge, Falun, Smedjebacken, Gagnef och Sätters kommun för att hitta exploatörer.

Mora kommun har samverkan med andra kommuner, främst med Orsa kommun.

Orsa kommun kommenterar att de har gemensamma konferenser och möten med andra kommuner regionalt i länet.

Smedjebackens kommun samverkar med andra kommuner som exempelvis FalunBorlänge-regionen, samt Ludvika, Säter och Gagnef.

Sätters kommun beskriver att samverkan sker via remisser, dialog med andra kommuner, Region Dalarna, FalunBorlänge-regionen samt andra samverkansforum. Sätters kommun samverkar i huvudsak med angränsande kommuner.

De kommuner som inte samverkar med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjning är Vansbro, Malung-Sälen, Leksand, Rättvik och Älvdalen.

Behovet av bostäder

Alla kommuner bedömer att det finns behov av hyresrätter under de tre kommande åren och mer än hälften av alla kommuner har behov av hyresrätter i storlek två rum och kök. Endast två kommuner svarade att det finns behov av hyresrätter i storlek tre rum och kök under de tre kommande åren. Två kommuner svarade att det behövs hyresrätter i storlek fyra rum

och kök. Falun var den enda kommunen som angav ett behov av hyresrätter i storlek fem rum och kök eller större (tabell 7).

I förra årets bostadsmarknadsenkät svarade 14 av 15 kommuner att det fanns behov av hyreslägenheter i storlek ett rum och kök under de kommande fem åren. I årets bostadsmarknadsenkät har bara en av femton kommuner uppgett att de är i behov av lägenheter i storlek ett rum och kök.

Även bostadsrätter är eftertraktat enligt kommunerna. Sju kommuner anger att lägenheter i storlek tre rum och kök behöver tillkomma under de tre kommande åren. Tre kommuner anger att det finns behov av lägenheter i storlek två rum och kök och en kommun anger att det behövs lägenheter i storlek fyra rum och kök. Ingen kommun anger behov av bostadsrätter i storlek ett rum och kök och inte heller fem rum och kök eller större.

Tabell 7. Vilka typer och storlekar av bostäder som behöver tillkomma under de tre kommande åren, där behovet är som störst.

Kommun	Hyresrätter	Bostadsrätter	Äganderätter	Annat
Avesta	3 rok*	3 rok	4 rok	
Borlänge	2 rok	2 rok	4 rok	2 rok
Falun	5 rok eller större	3 rok	4 rok	
Gagnef	2 rok	2 rok		
Hedemora	2 rok	3 rok	4 rok	
Leksand	4 rok	4 rok		
Ludvika	2 rok	3 rok		
Malung-Sälen	2 rok			
Mora	1 rok	2 rok	5 rok eller större	
Orsa	2 rok			
Rättvik	2 rok	3 rok	3 rok	
Smedjebacken	3 rok	3 rok		
Säter	2 rok	3 rok	4 rok	3 rok
Vansbro	4 rok		5 rok eller större	
Älvdalen	2 rok			

*rum och kök

När det gäller äganderätter är det större bostäder som efterfrågas. En kommun har störst behov av lägenheter i storlek tre rum och kök och övriga sju kommuner har behov av lägenheter i storlek fyra rum och kök eller större.

Avesta kommun kommenterar att det är brist på i stort sett alla typer av bostäder, både vad gäller storlekar och upplåtelseform. Kommunen har bedrivit ett aktivt arbete för att öka bostadsproduktionen vilket nu börjar ge resultat, men det kommer fortsatt råda ett underskott av bostäder tills fler bostadsprojekt är färdigbyggda.

Borlänge kommun uppger att det med anledning av att befolkningen i kommunen ökar finns ett behov av nyproduktion av bostäder i samtliga storlekar och upplåtelseformer. Borlänge kommun har även behov av bostäder för äldre.

Gagnefs kommun anger att det är stor efterfrågan på lägenheter och då framförallt små lägenheter.

Hedemora kommun anger att det krävs en helhetsstrategi som även omfattar att bättre nyttja de lägenhetsvolymerna som redan finns i nuvarande bostadsbestånd. Ombyggnationer av äldre villafastigheter till nya upplåtelse- och bostadsformer kan vara intressant att utreda.

Mora kommun anger att det i centrala Mora finns ett stort behov av mindre lägenheter som passar ungdomar och äldre samt nyanlända. Det finns även behov av större lägenheter till barnfamiljer.

Bostadsbyggande i länet

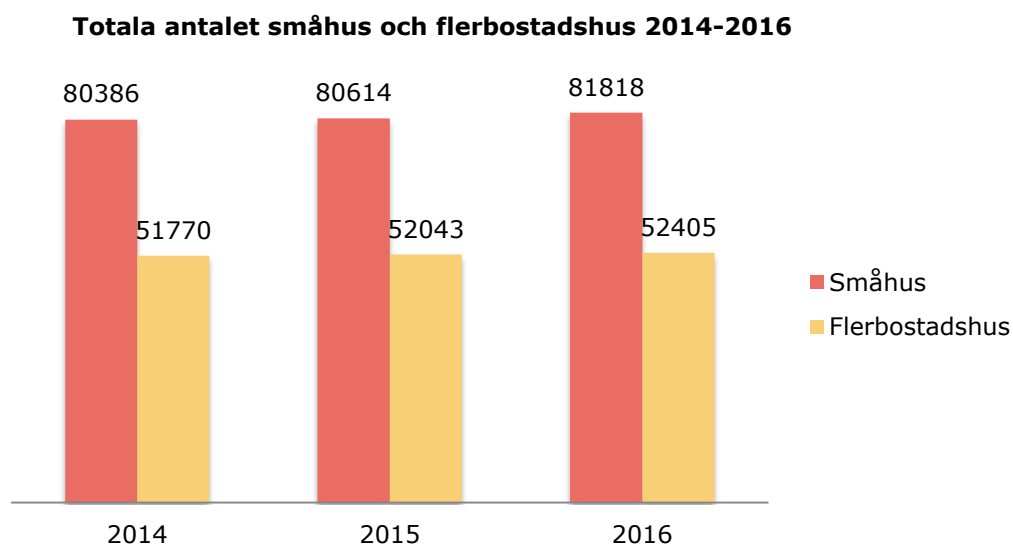
Enligt kommunernas egna bedömningar kommer många nya bostäder att börja byggas under 2017 och 2018 i Dalarna. Totalt bedömer kommunerna att 1234 bostäder kommer tillkomma under 2017. Varav 936 bostäder är flerbostadshus och 298 småhus.

Under 2018 förändras den totala siffran enligt kommunernas bedömning till 1335 nybyggda bostäder. Det finns planer att påbörja 1050 flerbostadshus och 285 småhus. Småhusbyggandet beräknas alltså sjunka marginellt under 2018 jämfört med 2017 och flerbostadshusbeståndet bedöms öka något under 2018.

Mot bakgrund av den svåra bostadsbristen har SKL (Sveriges kommuner och landsting) tagit fram ett ramavtal för permanenta flerbostadshus som kommunerna kan använda för att beställa bra och prispressade bostäder (SKL, 2017).

Enligt SCBs statistik för det totala antalet småhus och flerbostadshus i länet, har antalet småhus ökat med 1432 stycken från 2014 till 2016. Flerbostads-

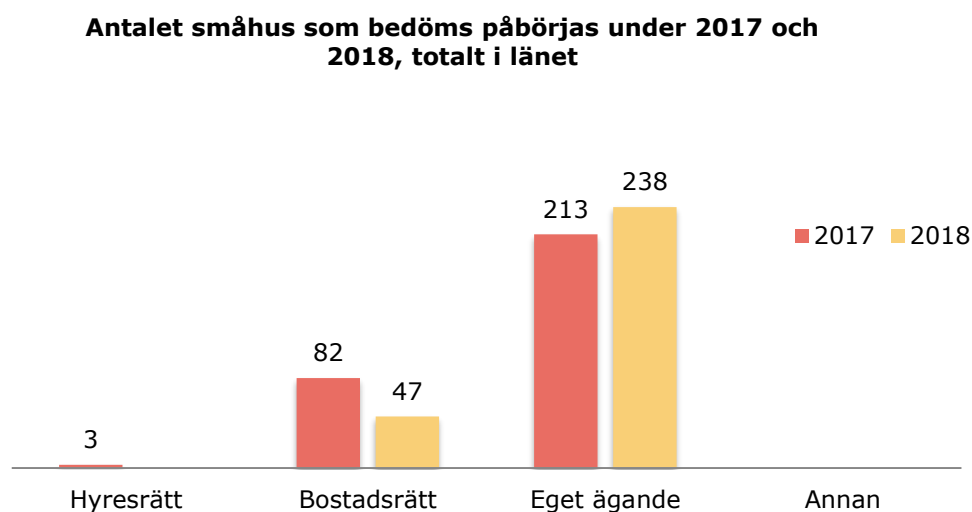
husen har ökat med 635 stycken från 2014 till 2016 (figur 29).



Figur 29. Antalet småhus och flerbostadshus i Dalarnas län från 2014-2016 (SCB).

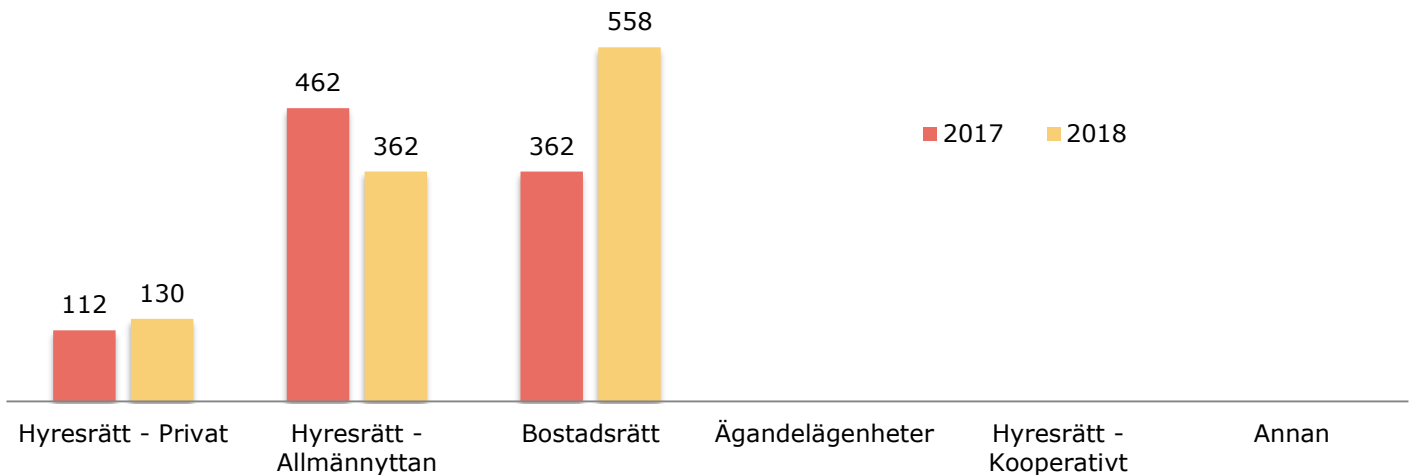
Bostadsbyggandet under 2017 och 2018

Fler småhus i kategorin eget ägande bedöms påbörjas under 2018 än under 2017. Likaså bedöms fler bostadsrätter i flerbostadshus påbörjas under 2018 än under 2017 (figur 30). Se bilaga 1 för mer information om antal bostäder som enligt kommunernas bedömning kommer påbörjas under 2017 och 2018 (figur 30).



Figur 30. Antal småhus som enligt kommunernas bedömning ska påbörjas under år 2017 och 2018.

Antalet flerbostadshus som bedöms påbörjas under 2017 och 2018, totalt i länet



Figur 31. Antal flerbostadshus som enligt kommunernas bedömning ska påbörjas under år 2017 och 2018.

Exempel på stöd för att öka bostadsbyggandet

Regeringen beslutade i slutet av förra året om ett flertal nya investeringsstöd för bostadsbyggande. Samtidigt som stöden från flera håll blivit kritiserade finns det även höga förväntningar på stöden och den effekt dessa kan ge på bostadsbyggandet. Bristen på hyresrätter drabbar särskilt unga, studerande och människor som behöver bostad under en begränsad tid, liksom andra hushåll som inte kan eller vill satsa pengar i en bostad. Regeringen är beredd att ge staten en mer aktiv roll i att säkerställa att bostadsfinansieringen fungerar effektivt i hela landet, för olika aktörer, oavsett upplåtelseform och under skiftande konjunkturer, N 2017:01 Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering.

Statsbidrag

För att öka bostadsbyggandet beslutade Regeringen under 2016 att införa ett statsbidrag som kommuner kan söka. Bidraget kan sökas varje år senast den 1 oktober och de två första åren fördelas cirka 3,6 miljarder. Det är Boverket som handlägger bidragsansökningarna och som administrerar bidraget. I november 2016 beviljades 111 kommuner (varav 5 dalakommuner) sammanlagt 1,84 miljarder i statsbidrag för ökat bostadsbyggande. Ansökningsperioden för 2017 påbörjas den 1 augusti och pågår fram till den 1 oktober 2017, mer info på Boverket.se.

Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande.

Det nya stödet ges till hyresbostäder och till bostäder för studenter. Från den 1 januari 2017 går det att söka stöd för hyresbostäder. Stödet ersätter ett retroaktivt stöd som enbart kunde sökas fram till och med den 28 februari 2017. Villkoren för de båda stöden är i princip desamma. Regeringen avsätter medel till stöden, Boverket skriver föreskrifterna till stödet och länsstyrelsen hanterar stöden. Ansökan om stöd lämnas in till länsstyrelsen, innan ett projekt får påbörjas. Syftet med stödet är att det ska byggas fler hyresrätter och bostäder för studerande med rimliga hyror och med lägre energi-användning än vad som gäller för övrig nyproduktion enligt Boverkets byggregler. I budgeten för 2017 har regeringen avsatt 2,7 miljarder kronor och sedan 3,2 miljarder kronor årligen för 2018-2020. Detta gäller för båda stöden. Stöd kan ges för nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad av hyresrätter. Det omfattar såväl bostäder i flerbostadshus som i småhus.

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.

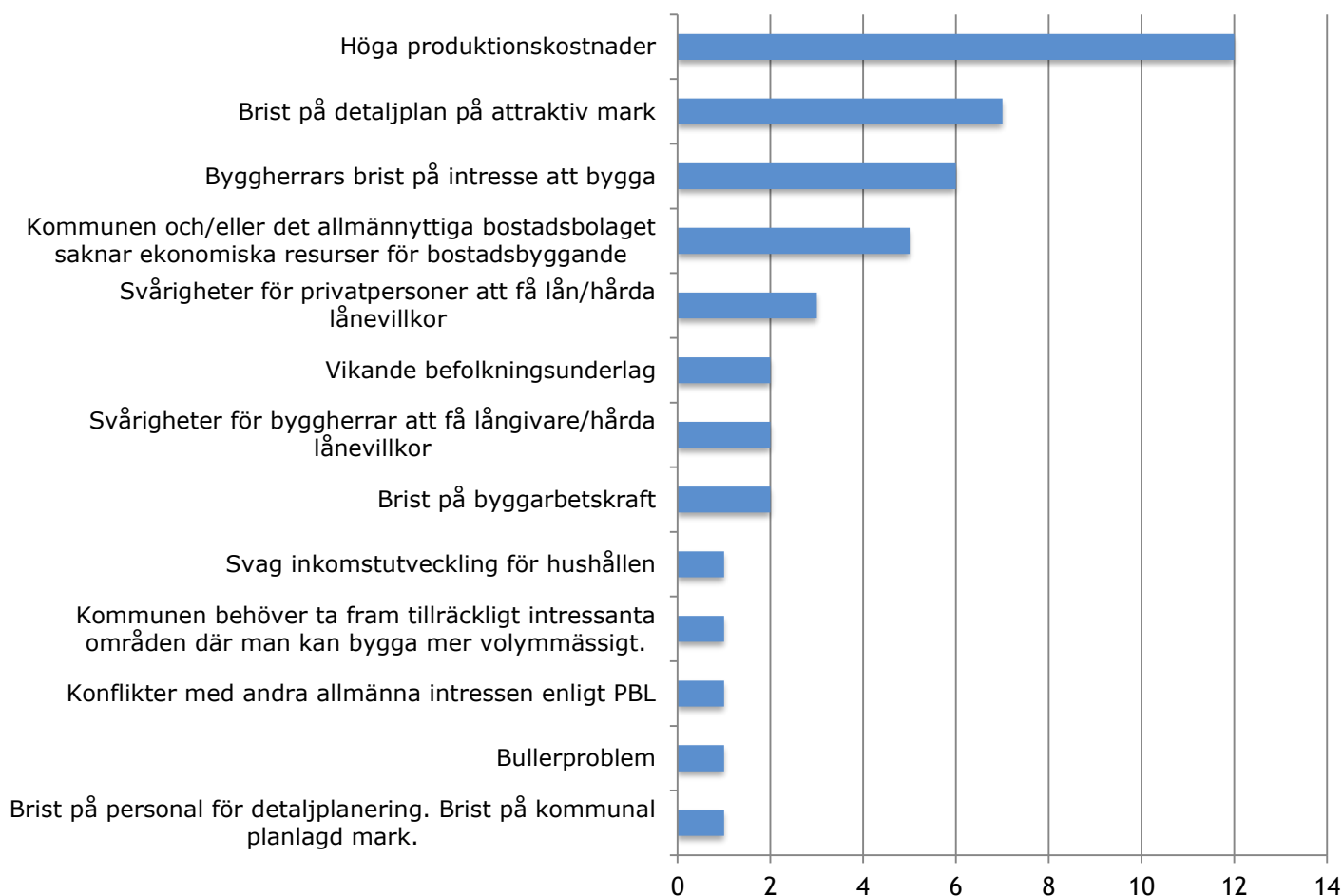
Hinder för bostadsbyggandet

I bostadsmarknadsenkäten hade kommunerna möjlighet att ange de tre främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet. 12 av 15 kommuner svarade att höga produktionskostnader var en av dessa faktorer (figur 32).

Inga kommuner uppgav följande som hämmande för bostadsbyggandet:

- Att kommunen för närvarande inte strävar efter att öka befolkningen
- Kommunens brist på intresse att bygga
- Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar
- Överklaganden av detaljplaner
- Svag andrahandsmarknad för bostäder
- Det finns inga begränsande faktorer för bostadsbyggande i kommunen

Faktorerna som begränsar bostadsbyggandet



Figur 32. Faktorerna som hämnar bostadsbyggandet fördelat per kommun totalt i länet.

Allmännyttan

Ändring i allmännyttans bestånd

Under 2016 och. Sammantaget ökade bostadsbeståndet i allmännyttans bestånd med 57 bostäder under 2016. Antalet sålda bostäder i länet uppgick till 32 stycken.

Borlänge kommun producerade under 2016 28 nya bostäder och rev 12 bostäder. Kommunen kommenterar att 36 lägenheter är renoverade och 24 stycken är ombyggda. De beskriver att inga försäljningar av lägenheter genomfördes år 2016. Borlänge kommun planerar 316 bostäder till försäljning under 2017.

Falu kommun sålde 32 lägenheter till en privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Motiven bakom besluten att sälja var att möjliggöra nyproduktion. Falu kommun anger att 450 bostäder kommer vara till försäljning under 2017.

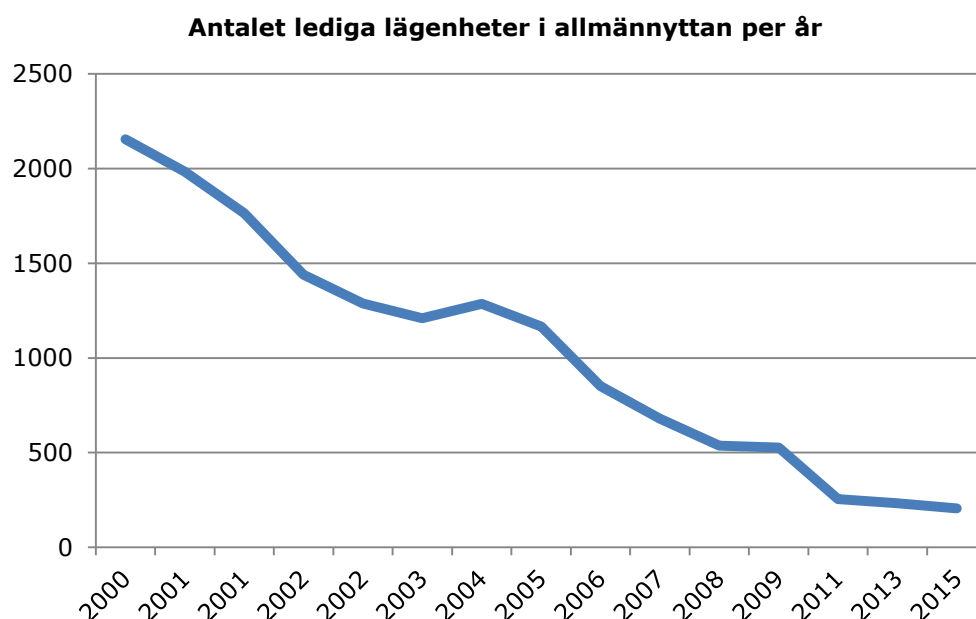
Gagnefs kommun beskriver att det inte har skett några förändringar i det kommunala bostadsbeståndet under 2016.

Leksands kommun kommenterar att byggnation av 15 hyreslägenheter är påbörjad, bostäderna förväntas vara klara hösten 2017.

Mora kommun producerade 29 nya bostäder under 2016 och Orsa kommun köpte 22 lägenheter under samma period.

Vansbro kommun anger att de har köpt en byggnad från kommunen som tidigare inrymde 16 lägenheter. Åtta lägenheter har gjorts om till HVB-boende och resterande åtta lägenheter skall iordningställas under 2017. I Malung-Sälens kommun har 6 lägenheter byggts om till HVB-hem. 16 lägenheter är ombyggda till elevlägenheter.

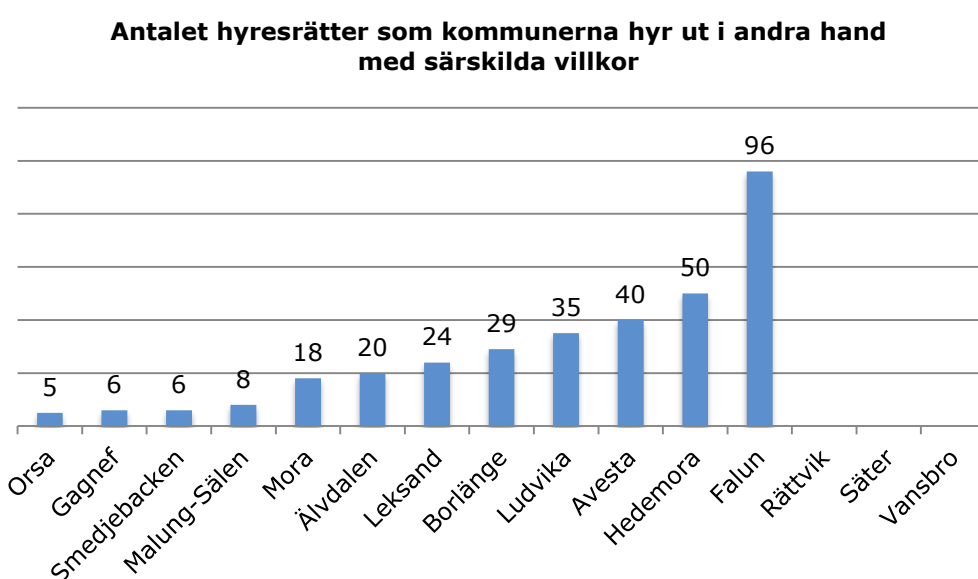
På bara 15 år har antalet lediga lägenheter i allmännyttan minskat markant (figur 33).



Figur 33. Lediga lägenheter i allmännyttan per år i allmännyttans bestånd (SCB).

Andrahandslägenheter med särskilda villkor

12 av 15 kommuner har lämnat information om antal hyresrätter som kommunerna innehar, som hyrs ut i andra hand med särskilda villkor (figur 34). Hedemora kommun beskriver att 35 hyreslägenheter är inhyrda från allmännyttan, de övriga är bland privata hyresvärdar. Gagnefs kommun förklarar att efter 6 månaders skötsel ska en övergång till eget hyreskontrakt förbli. Borlänge kommun beskriver att 15 av lägenheterna är missbruksenhetens och tanken är att personer som bor i dessa ska flytta till annat boende inom den reguljära bostadsmarknaden.



Figur 34. Antal bostäder som hyrs ut i andra hand med särskilda villkor.

Avesta anger att målsättningen är att alla boende ska få egna kontrakt, men på grund av allt strängare krav på god ekonomi och annat från hyresvärdarna har detta arbete försvårats.

Kommunerna Malung-Sälen, Gagnef, Leksand, Mora, Falun, Hedemora, Avesta och Ludvika anger att målet alltid är att hushållen så småningom ska ta över hyreskontraktet och bo kvar utan tillsyn och utan särskilda villkor eller regler.

Orsa, Älvdalen, Smedjebacken och Borlänge anger att målet i vissa fall är att hushållen så småningom ska ta över hyreskontraktet och bo kvar utan tillsyn och utan särskilda villkor eller regler.

Gagnef, Leksand, Mora, Falun, Borlänge, Hedemora och Avesta beskriver i bostadsmarknadsenkäten att några av kommunens andrahandshyresgäster

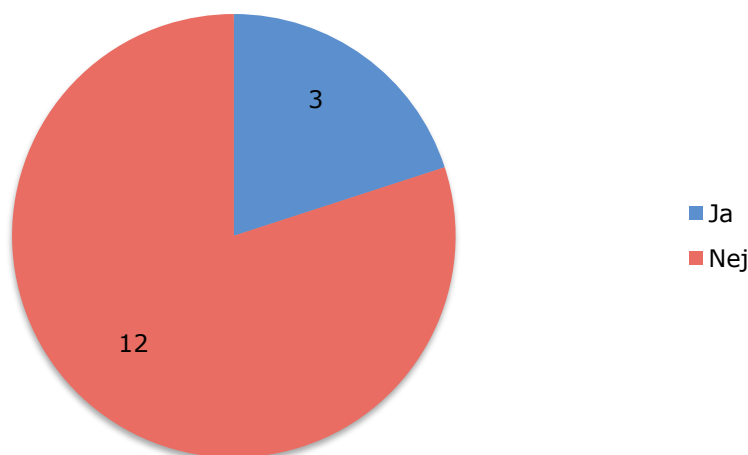
med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler fick ta över hyreskontraktet under år 2016.

Malung-Sälen uppger att de precis har inlett ett fördjupat samarbete med nya rutiner mellan de sociala enheterna och det kommunala bostadsbolaget, som även ligger till grund för de privata bostadsuthyrarna.

Endast Borlänge och Leksand har angett att någon av kommunens andrahandshyresgäster med tillsyn och/eller särskilda villkor flyttade till en annan bostad, som de fick förstahandskontrakt på under år 2016.

Den 1 januari 2017 fanns i nio av Dalarnas kommuner hemmavarande barn under 18 år bland de hushåll som hyr av kommunen i andra hand med tillsyn och/eller särskilda villkor. I fyra kommuner har det under 2016 förekommit avhysningar bland de hushåll utan barn som hyr i andra hand av kommunen med tillsyn och/eller särskilda villkor. En kommun kommenterade att det hade förekommit avhysningar där hushållet innehöll barn.

Direktäger kommunen bostäder i form av exempelvis bostadsrätter eller småhus?



Figur 35. Direktäger kommunerna bostäder i form av bostadsrätter eller småhus?

Endast Borlänge, Gagnef och Mora kommun direktäger bostäder (figur 35). Gagnef är den enda kommunen i länet som har köpt in två villor under 2016.

Tabell 8. Finns det ett regelbundet samarbete mellan kommunen och hyresvärdar för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden?

Kommun	Ja, med allmännyttigt bostadsbolag	Ja, med privata hyresvärdar	Nej, inget sådant samarbete
Avesta	X	X	
Borlänge	X		
Falun	X	X	
Gagnef	X		
Hedemora	X	X	
Leksand	X		
Ludvika	X		
Malung-Sälen	X		
Mora	X	X	
Orsa	X		
Rättvik			X
Smedjebacken	X		
Säter	X		
Vansbro			X
Älvdalen	X		

13 av 15 kommuner har ett samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget för att få fram bostäder till hushåll som inte blivit godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden (tabell 8). Falu kommun kommenterar att ett sådant samarbete sker i begränsad utsträckning med privata hyresvärdar. Hedemora kommun anger att det finns en samordningsgrupp inom socialtjänstförvaltningen med kontaktfunktion mot hyresvärdar och handläggning av bostadsfrågor.

Kommunernas ägardirektiv

I Dalarnas län anger 14 av länets 15 kommuner att det finns ett allmännyttigt bostadsföretag i kommunen och i alla dessa kommuner drivs de som kommunala bostadsaktiebolag. I en kommun finns det istället en allmännyttig stiftelse.

Alla bostadsaktiebolag har ägardirektiv, förutom en kommun. Något ägardirektiv antogs 2001, 2008 och två ägardirektiv antogs 2012. Övriga tio bostadsaktiebolags ägardirektiv antogs mellan 2013 och 2016. Alla kommunala bostadsaktiebolag utom fyra har definierat avkastningskrav för bolaget, men hur det är definierat varierar för alla bolagen.

13 av länets kommuner har ägardirektiv till de allmännyttiga bolagen från 2012 eller senare, då lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag började gälla. Olika gruppers efterfrågan på bostadsmarknaden under senare år har förändrats och kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen har förtydligats i nya förordningar.

Det finns ett stort behov av att kommunerna ser över sina direktiv succesivt och fortsätter att utveckla samarbetet kring dessa frågor. Bostadsförsörjningen är en viktig utgångspunkt för kommunens utveckling och konkurrenskraft.

Länsstyrelserna har tagit fram en rapport om ägardirektiv till allmännyttan, som handlar om kommunernas styrning av sina bostadsbolag. Nedan följer några viktiga punkter ur rapporten.

- Det är bra att kommunen är tydlig med vilken roll för bostadsförsörjningen de vill att bolaget ska ha, speciellt nu när behovet av förändringar är stort.
- Bolaget kan vara en viktig aktör för att motverka diskriminering och segregation samt skapa tillgänglighet, jämställdhet, integration och trygghet på ett bra sätt. Det är också viktigt att tillgodose barnens rättigheter och behov genom barnperspektivet.
- Hyresgästernas inflytande genom insyn och delaktighet skapar tillit, trygghet och stolthet för det egna bostadsområdet och synen på kommunen som attraktiv bostadsort.
- Hur bostadsbolagen tar sig an byggande och renovering är av avgörande betydelse för om ekonomiskt svaga grupper kan få sina bostadsbehov tillgodosedda.

- Kommunernas tydlighet om vilka särskilda behov olika grupper har skapar möjlighet för att tillgodose bostadsbehoven hos de som har en svag ställning på bostadsmarknaden.
- Bolagen har en central roll att spela för att få fram bostäder som tillgodoser efterfrågan från nyanlända flyktingar, inklusive ensamkommande barn.
- I en uthyrningspolicy kan kommunen se till att de krav som ställs på dem som vill hyra en bostad är rimliga. Dessa krav är också en förutsättning för att hushåll med svag ekonomi, men med betalningsförmåga och betalningsvilja ska kunna få en bostad.
- Ett fungerande samarbete mellan socialtjänsten och det allmänna bostadsbolaget är en nyckelfaktor i arbetet med att motverka hemlöshet och underlätta inträdet på bostadsmarknaden för ekonomiskt svaga hushåll.

Referenser

Bostadsmarknadsenkäten 2017

Statistiska centralbyrån (SCB) Statistikdatabasen, Boende byggande och bebyggelse, Nybyggnad av bostäder, Befolkning, Arbetsmarknad

SFS nr: **2000:1383**: Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Socialdepartementet.

SFS nr: **2010:879**: Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

SFS nr **2001:453**: Socialtjänstlag

SFS nr. **2016:39**: Förordning om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning

SFS nr. **2016:40**: Förordning om fördelning av anvisningar till kommuner

SFS nr **2010:900**: Plan och bygglagen

SFS nr **2010:1122**: Förordning om statlig ersättning för insatser för vissa utlänningar

Arbetsförmedlingen. (2016). *Arbetsmarknadsutsikterna hösten 2016 Dalarnas län: Prognos för arbetsmarknaden 2017*. Arbetsförmedlingen. Från https://www.arbetsformedlingen.se/download/18.43b4f3ad158878490a890e2f/1481016380121/Dalarna_prognos_h2016.pdf

Arbetsförmedlingen. (2016). *Efterfrågan på arbetskraft fortsätter öka*. Hämtad 14 april, 2017, från Arbetsförmedlingen, <https://www.arbetsformedlingen.se/Om-oss/Statistik-och-publikationer/Prognoser/Prognoser/Dalarna/2016-12-07-Efterfragan-pa-arbetskraft-fortsatter-oka.html>

Boverket. (2013). *Tillgänglighetsinventering av flerbostadshusbeståndet. – uppföljning av delmål 3 och exempel från fem kommuner*. Boverket. Från <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2013/tillganglighetsinventering-av-flerbostadshus.pdf>

Regeringskansliet. (2016). *Sammanfattning av regeringens förslag om 22 steg för fler bostäder*. Regeringen. Från <http://www.regeringen.se/4952fc/contentassets/ca669f15d419474aadccd4a942a92cb7/sammanfogad-22-steg.pdf>

Region Dalarna. (2014). *Dalastrategin – Dalarna 2020: Regional utvecklingsstrategi för Dalarna*. Region Dalarna. Från <http://www.regiondalarna.se/wp-content/uploads/2014/08/Bil-2-Dalastrategin.pdf>

Region Dalarna. (2012). *Kollektivtrafikmyndigheten i Dalarna: Regionalt trafikförsörjningsprogram för dalarnas län*. Region Dalarna. Från http://www.regiondalarna.se/wp-content/uploads/2014/01/Kollektivtrafik_2012_05_22_rev-1.pdf

Region Dalarna. (2014). *Länsplan för regional transport- infrastruktur för Dalarna 2014-2025*. Region Dalarna. Från http://www.regiondalarna.se/wp-content/uploads/2014/01/Lansplan_Dalarna_2014-2025.pdf

Statistiska centralbyrån. (2017). *Utrikes födda har sämre matchning på arbetsmarknaden*. Hämtad 3 juni, 2017, från SCB, <http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/levnadsforhallanden/levnadsforhallanden/integration--analys/pong/statistiknyhet/integration--matchning-pa-arbetsmarknaden/>

Sveriges kommuner och landsting. (2017). *Ramavtal, bostadshus*. Hämtad 15 maj, 2017, från Sveriges kommuner och landsting, <https://skl.se/samhallsplaneringinfrastruktur/planerabyggabo/boendebostader/ramavtalbostadshus.9974.html>

Tillväxtverket. (2017). *Dalarna - ett viktigt turist län*. Hämtad 13 maj, 2017, från Tillväxtverket, https://tillvaxtverket.se/statistik/regional-utveckling/lansuppdelad-statistik/dalarna.html?chartCollection=1#svid12_a48a52e155169e594d5b3e2

Bilagor

Bilaga 1.

Antalet bostäder som enligt kommunens bedömning kommer att påbörjas under år 2017 och 2018 med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar.

2017	Avesta	Borlänge	Falun	Gagnef	Hedemora	Leksand	Ludvika	Malung-Sälén	Mora	Orsa	Rättvik	Smedjebacken	Säter	Vansbro	Älvdalen	Totalt
Nybyggnad Flerbostadshus - Hyresrätter - Privata hyresvärdar	46		27			10	4		15		6			4		112
Nybyggnad Flerbostadshus - Hyresrätter - Allmännyttan	76	90	87		32	60			36		40	37			4	462
Nybyggnad Flerbostadshus - Kooperativ hyresrätt																
Nybyggnad Flerbostadshus - Bostadsrätt		218	80			40					12	12				362
Nybyggnad Flerbostadshus - Ägarlägenheter																
Nybyggnad Flerbostadshus - Annan																
Ändring av byggnad Flerbostadshus - Nettotillskott genom ändring av byggnad			7						5							12
Nybyggnad Småhus - Hyresrätt														3		3
Nybyggnad Småhus - Bostadsrätt		12	40	5				15				10				82
Nybyggnad Småhus - Eget ägande	12	40	65		5	30	15	10	15	4			15	2		213

2017	Avesta	Borlänge	Falun	Gagnef	Hedemora	Leksand	Ludvika	Malung-Sälen	Mora	Orsa	Rättvik	Smedjebacken	Säter	Vansbro	Älvdalen	Total
Nybyggnad Småhus - Annan																
Ändring av byggnad Småhus - Nettotillskott genom ändring av byggnad								5								5
Nybyggnad Ungdomsbostäder - Hyresrätter - Privata hyresvärdar																
Nybyggnad Ungdomsbostäder - Hyresrätter - Allmännyttan																
Nybyggnad Ungdomsbostäder - Bostadsrätter																
Nybyggnad Ungdomsbostäder - Annan																
Ändring av byggnad Ungdomsbostäder - Nettotillskott genom ändring av byggnad																
Nybyggnad Studentbostäder - Hyresrätter - Privata hyresvärdar																
Nybyggnad Studentbostäder - Hyresrätter - Allmännyttan			40													40
Nybyggnad Studentbostäder - Stiftelser																
Nybyggnad Studentbostäder - Annan																
Ändring av byggnad Studentbostäder - Nettotillskott genom ändring av byggnader																

2017	Avesta	Borlänge	Falun	Gagnef	Hedemora	Leksand	Ludvika	Malung-Sälen	Mora	Orsa	Rättvik	Smedjebacken	Säter	Vansbro	Älvdalen	Total
Nybyggnad Särskilda boende för äldre - Hyresrätter - Privata hyresvärdar		55														55
Nybyggnad Särskilda boende för äldre - Hyresrätter - Allmännyttan	36															36
Nybyggnad Särskilda boende för äldre - Kommun			20													20
Nybyggnad Särskilda boende för äldre - Annan																
Ändring av byggnad Särskilda boenden för äldre - Nettotillskott genom ändring av byggnad								2								2
Nybyggnad Seniorbostäder - Hyresrätter - Privata hyresvärdar																
Nybyggnad Seniorbostäder - Hyresrätter - Allmännyttan																
Nybyggnad Seniorbostäder - Kooperativ hyresrätt																
Nybyggnad Seniorbostäder - Bostadsrätter																
Nybyggnad Seniorbostäder - Annan																

2017	Avesta	Borlänge	Falun	Gagnef	Hedemora	Leksand	Ludvika	Malung-Sälen	Mora	Orsa	Rättvik	Smedjebacken	Säter	Vansbro	Älvdalen	Totalt
Ändring av byggnad Seniorbostäder - Nettotillskott genom ändring av byggnad																
Nybyggnad Trygghetsbostäder - Hyresrätter - Privata hyresrätter		108														108
Nybyggnad Trygghetsbostäder - Hyresrätter - Allmännyttan	30															30
Nybyggnad Trygghetsbostäder - Kooperativ hyresrätt																
Nybyggnad Trygghetsbostäder - Bostadsrätt																
Nybyggnad Trygghetsbostäder - Kommun																
Nybyggnad Trygghetsbostäder - Annan																
Ändring av byggnad Trygghetsbostäder - Nettotillskott genom ändring av byggnad			56												2	58
Nybyggnad Bostäder för personer med funktionsnedsättning - Hyresrätter - Privata hyresvärdar																
Nybyggnad Bostäder för personer med funktionsnedsättning - Hyresrätter - Allmännyttan		6	8										7			21

2017	Avesta	Borlänge	Falun	Gagnef	Hedemora	Leksand	Ludvika	Malung-Sälen	Mora	Orsa	Rättvik	Smedjebacken	Säter	Vansbro	Älvdalen	Totalt
Nybyggnad Bostäder för personer med funktionsnedsättning - Kommun eller landsting			6											6		12
Nybyggnad Bostäder för personer med funktionsnedsättning - Annan																
Ändring av byggnad Bostäder för personer med funktionsnedsättning - Nettotillskott genom ändring av byggnad						6										6
Totalt 2017	200	529	436	5	37	146	19	32	71	4	58	91	22	15	6	1671
2018	Avesta	Borlänge	Falun	Gagnef	Hedemora	Leksand	Ludvika	Malung-Sälen	Mora	Orsa	Rättvik	Smedjebacken	Säter	Vansbro	Älvdalen	Totalt
Nybyggnad Flerbostadshus - Hyresrätter - Privata hyresvärdar	40		20	10		10			50							130
Nybyggnad Flerbostadshus - Hyresrätter - Allmännyttan	24	40	78	40		30	40	8	32				70			362
Nybyggnad Flerbostadshus - Kooperativ hyresrätt																
Nybyggnad Flerbostadshus - Bostadsrätt		285	183			50	20				20					558
Nybyggnad Flerbostadshus - Ägar lägenheter																

2018	Avesta	Borlänge	Falun	Gagnef	Hedemora	Leksand	Ludvika	Malung-Sälen	Mora	Orsa	Rättvik	Smedjebacken	Säter	Vansbro	Älvdalen	Totalt
Nybyggnad Flerbostadshus - Annan																
Ändring av byggnad Flerbostadshus - Nettotillskott genom ändring av byggnad									5							5
Nybyggnad Småhus - Hyresrätt																
Nybyggnad Småhus - Bostadsrätt			20				12	15								47
Nybyggnad Småhus - Eget ägande	14	40	67	5	5	50	15	10	10	4			15	3		238
Nybyggnad Småhus - Annan																
Ändring av byggnad Småhus - Nettotillskott genom ändring av byggnad								5								5
Nybyggnad Ungdomsbostäder - Hyresrätter - Privata hyresvärdar																
Nybyggnad Ungdomsbostäder - Hyresrätter - Allmännyttan									25							25
Nybyggnad Ungdomsbostäder - Bostadsrätter																
Nybyggnad Ungdomsbostäder - Annan																
Ändring av byggnad Ungdomsbostäder - Nettotillskott genom ändring av byggnad																

2018	Avesta	Borlänge	Falun	Gagnef	Hedemora	Leksand	Ludvika	Malung-Sälen	Mora	Orsa	Rättvik	Smedjebacken	Säter	Vansbro	Älvdalen	Totalt
Nybyggnad Studentbostäder - Hyresrätter - Privata hyresvärdar																
Nybyggnad Studentbostäder - Hyresrätter - Allmännyttan																
Nybyggnad Studentbostäder - Stiftelser						15										15
Nybyggnad Studentbostäder - Annan																
Ändring av byggnad Studentbostäder - Nettotillskott genom ändring av byggnader																
Nybyggnad Särskilda boende för äldre - Hyresrätter - Privata hyresvärdar		108														108
Nybyggnad Särskilda boende för äldre - Hyresrätter - Allmännyttan																
Nybyggnad Särskilda boende för äldre - Kommun													60	1		61
Nybyggnad Särskilda boende för äldre - Annan																
Ändring av byggnad Särskilda boenden för äldre - Nettotillskott genom ändring av byggnad								2								2
Nybyggnad Seniorbostäder - Hyresrätter - Privata hyresvärdar																

2018	Avesta	Borlänge	Falun	Gagnef	Hedemora	Leksand	Ludvika	Malung-Sälen	Mora	Orsa	Rättvik	Smedjebacken	Säter	Vansbro	Älvdalen	Totalt
Nybyggnad Seniorbostäder - Hyresrätter - Allmännyttan					16		10	6								32
Nybyggnad Seniorbostäder - Kooperativ hyresrätt																
Nybyggnad Seniorbostäder - Bostadsrätter																
Nybyggnad Seniorbostäder - Annan																
Ändring av byggnad Seniorbostäder - Nettotillskott genom ändring av byggnad																
Nybyggnad Trygghetsbostäder - Hyresrätter - Privata hyresrätter		30														30
Nybyggnad Trygghetsbostäder - Hyresrätter - Allmännyttan								3								3
Nybyggnad Trygghetsbostäder - Kooperativ hyresrätt																
Nybyggnad Trygghetsbostäder - Bostadsrätt																
Nybyggnad Trygghetsbostäder - Kommun																
Nybyggnad Trygghetsbostäder - Annan																
Ändring av byggnad Trygghetsbostäder - Nettotillskott genom ändring av byggnad																
2018	Avesta	Borlänge	Falun	Gagnef	Hedemora	Leksand	Ludvika	Malung-Sälen	Mora	Orsa	Rättvik	Smedjebacken	Säter	Vansbro	Älvdalen	Totalt

Nybyggnad Bostäder för personer med funktionsnedsätt ning - Hyresrätter - Privata hyresvärdar																
Nybyggnad Bostäder för personer med funktionsnedsätt ning - Hyresrätter - Allmännyttan		6					8									14
Nybyggnad Bostäder för personer med funktionsnedsätt ning - Kommun eller landsting			6			15										21
Nybyggnad Bostäder för personer med funktionsnedsätt ning - Annan																
Ändring av byggnad Bostäder för personer med funktionsnedsätt ning - Nettotillskott genom ändring av byggnad																
Totalt 2018	78	509	374	55	21	170	105	49	122	4	20	0	145	4	0	1656

