



Läget i länet

Bostadsmarknadsanalys 2011



Förord

Boendeplanering handlar om att långsiktigt planera för bra bostäder och goda boendemiljöer. Kommunerna är enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar skyldiga att planera för bostadsförsörjningen så att alla i kommunen kan bo bra. Länsstyrelserna ska ge råd och stöd samt bidra med underlag som underlättar för kommunerna.

Denna rapport vänder sig till dem som har intresse av att följa utvecklingen på bostadsmarknaden i Östergötland, till exempel kommuner, bygg- och bostadsföretag samt intresseorganisationer. Härutöver redovisas en sammanställning av uppgifterna från Bostadsmarknadsenkäten för Östergötland i en särskild publikation.

Föreliggande rapport utgör samtidigt Länsstyrelsen Östergötlands redovisning av uppdrag 46 enligt Länsstyrelsens regleringsbrev för verksamhetsåret 2011.

Linköping den 15 juni 2011

Magnus Holgersson
Länsråd

Sofia Bergvall
Byrådirektör



Innehållsförteckning

Slutsatser

1. INLEDNING	6
Syfte	
Underlagsmaterial	
Läsanvisning	
2. ÖSTERGÖTLAND - ETT LÄN MED STORA VARIATIONER	7
Befolkningsutveckling	
Åldersstruktur	
Näringsliv	
Bostadsbestånd	
3. BOENDEPLANERING PÅ KOMMUNAL OCH REGIONAL NIVÅ	10
Kommunernas arbete med boendeplanering	
<i>Aktuella frågor</i>	
<i>Kommunernas interna samverkan om planering för bostadsförsörjning kan förbättras</i>	
<i>Riktlinjer för bostadsförsörjningen saknas eller behöver bearbetas</i>	
<i>Mellankommunalt samarbete berör framförallt nybyggnationer och följdexploateringar</i>	
Länsstyrelsens arbete med råd, stöd och underlag till kommunerna	
4. HUR UTVECKLAS BOSTADSBESTÅNDET?	16
Bostadsbyggandet	
<i>Bostadsbyggandet framöver</i>	
<i>Hinder för bostadsbyggandet</i>	
Bostädernas prisutveckling	
Allmännyttan	
5. FINNS DET BOSTÄDER FÖR DAGENS OCH MORGONDAGENS ÖSTGÖTAR?	23
Bostadsförmedlingar saknas	
Förturssystem	
Befolkningsutvecklingens inverkan på bostadsmarknaden	
Bostäder för vissa grupper	
<i>Hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden</i>	
<i>Äldre</i>	
<i>Funktionshindrade</i>	
<i>Flyktingar</i>	
Trygghet och jämställdhet i stads- och tätortsmiljöer	

Slutsatser

Östergötlands struktur med ett stort antal orter, med olika kommunikationslägen och skilda karaktärer, innebär att det finns ett brett utbud av boendemiljöer. Stora kontraster råder mellan de relativt stora städerna Norrköping och Linköping och länets jord- och skogsbruksbygder. Väl utbyggda kommunikationsstråk finns i stora delar av regionen och ytterligare satsningar görs för att förbättra kommunikationerna, särskilt på kollektivtrafikområdet. Att det råder delvis olika förutsättningar i länets olika delar innebär samtidigt att varje kommun har sin ”egen” nisch på bostadsmarknaden. Det kan handla om fina natur- och kulturmiljöer, bra kommunikationer, stark arbetsmarknad eller bra barnomsorg och skola.

Visionen om att utveckla Östergötland till *den fjärde storstadsregionen*, en sammanhållen, funktionell region har bred förankring inom politik och organisationer i länet. Östergötland har med sitt diversifierade näringsliv och relativt välutvecklade infrastruktur potential att på sikt skapa en sammanhållen region med ekonomisk och befolkningsmässig tillväxt. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter som påverkar såväl tillväxt som välfärd. Boendeplaneringen är en viktig del i kommunernas strategiska planering. I tider då kommungränserna i mindre utsträckning påverkar var vi bosätter oss blir det emellertid allt viktigare att samverka om bostadsfrågorna sker mellan kommunerna. I Östergötland bör det mellankommunala samarbetet utvecklas för att bostadsmarknaden bättre ska kunna matcha den generella utvecklingen mot en gemensam arbetsmarknad.

I östgötakommunerna genomförs tveklöst en mängd lovvärda insatser för att klara bostadsförsörjningen för kommunens invånare, för att öka kvaliteten i boendemiljöerna samt tillskapa nya bostäder. Bland dessa kan nämnas: byggande av trygghetsbostäder, bostadsanpassningsåtgärder, framtagande av detaljplaner för bostadsändamål och samarbeten olika aktörer emellan för att få fram bostäder till dem som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Länsstyrelsen konstaterar, likt föregående år, att samtliga av länets kommuner behöver utveckla sitt arbete med boendeplaneringen för att fullt ut uppfylla de krav som ställs i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383). Det handlar generellt om att upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Att ta ett helhetsgrepp och skapa en sammanhållen planering för boende som grundar sig på en behovsanalys samt uppsatta kommunala mål och visioner. Boendeplaneringen är idag nästan enbart tillväxtinriktad dvs. störst fokus ägnas åt planläggning för nya bostäder och tillskapandet av byggrätter. I skymundan hamnar frågan om hur boendevillkoren kan utvecklas i kommunens olika delar, hur man ska tillgodose kommuninvånarnas skiftande behov och önskemål under olika skeden i livet och vilka insatser som behöver sättas in i redan befintligt bostadsbestånd.

Det faktiska bostadsbyggandet har under de senaste åren huvudsakligen koncentrerats till de centrala länsdelarna och framför allt till Linköpings och Norrköpings kommuner. I kommunerna i länets yttre delar har emellertid tillskapats ett mycket litet tillskott av bostäder de senaste decennierna.

Bostadsproduktionen minskade något under 2010 jämfört med året innan (733 färdigställda lägenheter jmf med 741 lägenheter, 2009). Endast i Norrköping och Valdemarsvik översteg antalet färdigställda lägenheter produktionen året innan. Totalt sett ökade byggandet av småhus något under året medan produktionen av lägenheter i

flerbostadshus minskade. Länsstyrelsen ser det som beklagligt att byggandet av flerbostadshus enbart skett i Linköpings kommun. Kommunerna spår en ökning i nybyggnadstakten under 2011. I länet beräknas 904 nya bostadslägenheter tillkomma under 2011 och 1169 lägenheter under 2011.

Många av kommunerna lyfter fram ekonomiska faktorer som hinder för bostadsbyggandet. Det handlar exempelvis om höga produktionskostnader, hårda lånevillkor, svag inkomstutveckling för hushållen och osäkerhet om framtida subventionsvillkor. För kommunerna i länets sydvästra hörn (Ödeshög, Ydre, Boxholm, Kinda) samt Valdemarsvik är befolkningsutvecklingen i sig ett hinder för bostadsbyggandet.

Stora delar av bostadsbeståndet i länet är i behov av renoverings- och ombyggnadsåtgärder. Ofta är ett allmänt renoveringsbehov och avsaknad av hiss förenat med ökande antal vakanser och uthyrningsproblem. För några av kommunerna innebär ett stort överskott i det allmännyttiga bostadsbolaget under ett antal år ekonomiska bekymmer. En återkommande diskussion i samtalen med kommunerna är sedan flera år behovet av statligt stöd för att installera hissar. Under de senaste åren har man från kommunernas sida påtalat att det finns ett behov av statligt stöd även för allmänna renoveringsåtgärder då det inte är möjligt att täcka kostnaderna för renoveringsåtgärder med hjälp av hyreshöjningar. Ett statligt stöd för dessa åtgärder skulle kunna öka bostadsbeståndets attraktivitet och tillgänglighet och på så vis kunna bli ett bra boendalternativ för bland annat dem som är på väg att lämna sitt villaboende.

Länets utveckling med en allt högre koncentration av befolkningen i de centrala delarna och en minskning i övriga ställer krav på att bostadsbeståndet utvecklas i takt med detta. Nya bostäder måste tillskapas i vissa områden medan ett ökat antal vakanser behöver tas om hand på andra håll. Den ökande andel äldre med förändrade bostadsbehov kommer att innebära stora krav på anpassning. Samtidigt är en ökad efterfrågan på små och billiga lägenheter att vänta då en stor grupp unga vuxna är på väg att träda in på bostadsmarknaden.

1. Inledning

Länsstyrelsen fick i regleringsbrevet för år 2011 uppdraget att göra en analys av situationen på bostadsmarknaden i länet, samt:

- Redovisa hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar,
- redogöra för hur länsstyrelsen lever upp till kravet i 2 § i den nämnda lagen, om att lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen, samt
- analysera och redovisa hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Syfte

I föreliggande rapport presenteras en schematisk bild av bostadsmarknaden i länet år 2011. Särskilt fokus ägnas åt kommunernas arbete med boendeplanering. Länsstyrelsen söker också skapa en bild av hur länet som bostadsmarknad kan komma att utvecklas de närmaste åren samt vilka utmaningar vi står inför.

Underlagsmaterial

Det primära underlaget för analysen utgörs av bostadsmarknadsenkäten, som liksom tidigare år besvarats av samtliga länets kommuner. I samband med att svaren inkom gjordes uppföljande telefonsamtal med kommunala tjänstemän för att kvalitetssäkra inkomna uppgifter samt samla in kompletterande fakta.

Därutöver har statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB) rörande bland annat befolkning, arbetsmarknad och byggande också utgjort ett viktigt underlag för analysen.

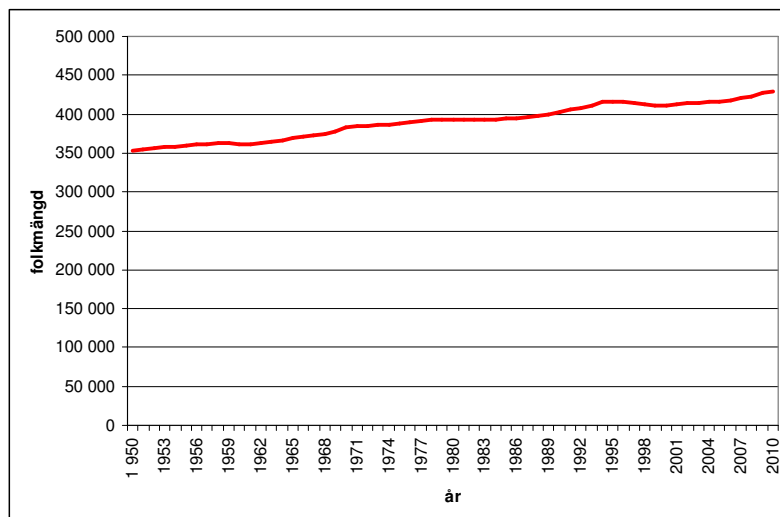
Läsanvisning

Rapporten är indelad i fem huvudavsnitt. I efterföljande avsnitt ges en översiktlig presentation av länet och dess förutsättningar gällande befolkningsutveckling, näringsliv och bostadsbestånd. I kapitel tre beskrivs den boendeplanering som bedrivs på kommunal och regional nivå idag. I efterföljande kapitel söker länsstyrelsen genomlysa det östgötska bostadsbeståndets innehåll och geografiska fördelning samt hur detta kan komma att utvecklas till följd av tillkommande nyproduktion av bostäder. Slutligen behandlas boendefrågan utifrån östgötarnas behov och önskemål samt kommunens bostadsförsörjningsansvar.

2. Östergötland - ett län med stora variationer

Befolkningsutveckling

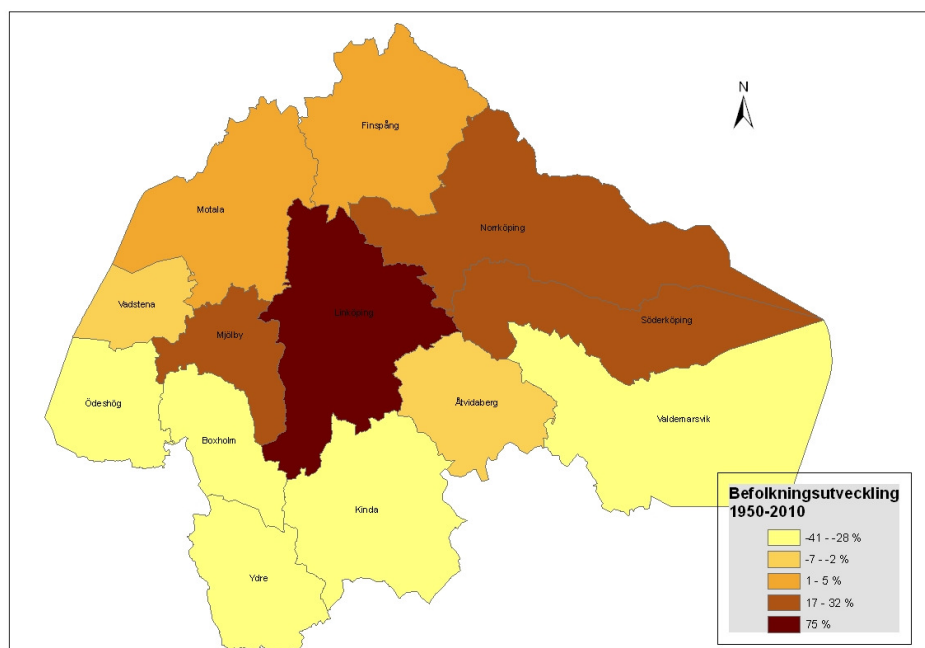
Östergötlands befolkning har, med undantag för några få och kortvariga nedgångar, ökat stadigt under den senaste 60-års perioden. I december 2010 hade länet 429 642 invånare.



Figur 1: Östergötlands befolkningsutveckling år 1950-2010.

Källa: SCB, länsstyrelsens bearbetning.

Befolkningsutvecklingen varierar i stor utsträckning mellan olika länsdelar. Kommuner belägna längs med den södra länsgränsen samt Vadstena har minskat i olika utsträckning medan övriga kommuner har haft en positiv befolkningsutveckling. Mest har Linköping vuxit, med en 75-procentig ökning sedan 1950. Ydre har å andra sidan genomgått den, relativt sett, största minskningen (-41 %).



Figur 2: Befolkningsutvecklingen för resp. kommun (relativa tal) 1950-2010.

Källa: SCB, länsstyrelsens bearbetning.

Åldersstruktur

Befolkningens åldersstruktur överensstämmer i stort sett med riket i övrigt. Åldersstrukturen varierar emellertid mellan östgötakommunerna så till vida att Linköping och Norrköping har en större andel av befolkningen i åldrarna 20–30 år. Linköping har också en lägre andel i åldrarna från 45 år och äldre. De mindre kommunerna har generellt en högre andel barn och äldre samt en lägre andel i åldrarna 20–50 år än vad som gäller för regionen och landet som helhet.¹

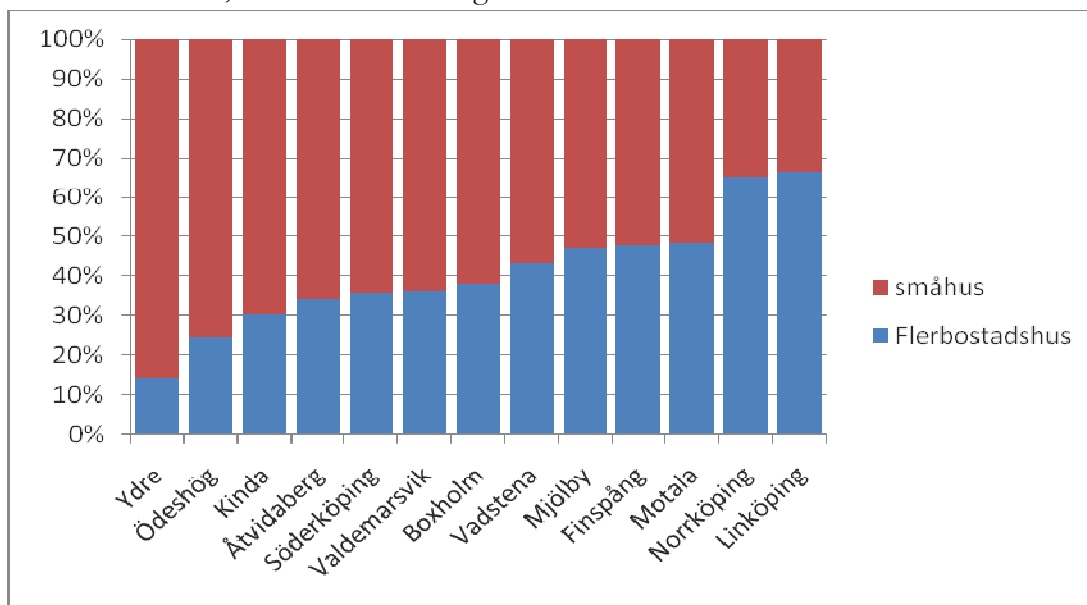
Näringsliv

Regionens näringsliv, med ca 450 olika branscher, är mycket varierat. Tillverkningsindustrin är dominerande men i länet bedrivs allt ifrån traditionell verkstadsindustri (framförallt i de mindre kommunerna) till högteknologisk utveckling och produktion i Linköping och Norrköping. Östergötland har traditionellt varit en jordbruksbygd och andelen sysselsatta inom de areella näringarna är fortfarande högre än Sverige som helhet.²

Bostadsbestånd

Länets totala bostadsbestånd beräknas till totalt 209 259 bostadslägenheter. Detta ger en genomsnittlig boendetäthet på drygt två personer per lägenhet. Mer än hälften (57 %) av lägenheterna återfinns i flerbostadshus och en betydligt mindre andel i småhus. Andelen lägenheter i flerbostadshus i Östergötland överstiger därmed riksgenomsnittet något (jmf riket 55 %).

Fördelningen mellan flerbostadshus och småhus skiljer sig emellertid avsevärt mellan länets kommuner, vilket illustreras i figuren nedan.



Figur 3. Kalkylerat bostadsbestånd per kommun fördelat efter hustyp, år 2009.

Källa: SCB, länsstyrelsens bearbetning.

¹ Regionförbundet Östsam; Östgötaregionen 2020, regionalt utvecklingsprogram.

² Ibid.

Det är endast i Linköping och Norrköping som andelen lägenheter i flerbostadshus överstiger andelen i småhus. I dessa kommuner är urbaniseringsgraden högre och bebyggelsestrukturen tätare än i övriga kommuner. I Ydre och Ödeshögs kommuner är dock förhållandet det omvända – nästan uteslutande hela bostadsbeståndet består av småhus.³ I dessa kommuner har man glesa bebyggelsestrukturer som präglas av jord- och skogsbruket.

³ SCB

3. Boendeplanering på kommunal och regional nivå

Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter som påverkar såväl tillväxten som välfärden i en kommun. Det är strategiskt viktigt för kommunen att kunna erbjuda ett brett utbud av bostäder som motsvarar invånarnas nuvarande och kommande behov. Boendefrågan är viktig för att öka inflyttningen till kommunen och minska utflyttningen men också för att locka andra investeringar. Boendekvaliteternas avgörande roll för var vi bosätter oss avspeglas i många kommuners övergripande politiska visioner där boendet lyfts fram som en central del. Nedan ges några exempel från Östergötland:

”Boxholms kommun – det självklara valet för boende och näringsverksamhet”⁴

”Söderköpings storhet finns i det lilla. Här vårdar vi vår historia och vår idé om trygghet, öppenhet och hållbar utveckling för människor och miljö. Därför står också Söderköping högt på önskelistan för inflyttare, inte minst barnfamiljer som vill skapa sig en trygg och meningsfull framtid”⁵

”Ett Kinda fyllt av framtidstro, harmoni och närhet som bygger på god livsmiljö, möten och upplevelser.”⁶

”Norrköping är en stad där alla människor får plats. Vi erbjuder varierade boendemiljöer för människor i olika åldrar och livssituationer. Norrköping har med sin stadsmiljö, sitt vatten, sitt industrilandskap men också genom närheten till natur och landsbygd unika möjligheter till ett varierat boende utifrån vars och ens önskemål.”⁷

Kommunernas arbete med boendeplanering

Boendeplaneringen är som framgår ovan en viktig del i kommunens strategiska planering. Det handlar om att analysera och bedöma vilka förändringar som behövs i bostadsbeståndet till följd av den demografiska utvecklingen samt hur befolkningens behov och krav förväntas förändras.⁸

Kommunens formella ansvar regleras i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383). Enligt denna ska:

- *kommunerna planera för bostadsförsörjningen så att alla i kommunen kan leva i goda bostäder och boendemiljöer.*
- *riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod.*
- *kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.*
- *kommunerna anordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen*
- *länsstyrelsen ge kommunerna råd, information och underlag för deras planering samt verka för att kommunerna antar riktlinjer för bostadsförsörjning*

⁴ Boxholms kommun, *Inriktningsmål KF § 64/2003*

⁵ Söderköping Vision 2020

⁶ Vision Kinda

⁷ Det goda livet finns i norrköping -en vision för 2030

⁸ Boverket

Lagstiftningen reglerar varken hur planeringen för bostadsförsörjningen ska bedrivas eller vad riktlinjerna ska omfatta och hur de ska dokumenteras. Förutsättningarna varierar mellan olika kommuner och boendeplaneringen måste anpassas efter detta. I vissa kommuner är det stora frågan hur man ska handskas med ett växande överskott på bostäder medan andra kommuner har en bostadsbrist som man vill motverka.

Aktuella frågor

I samtliga östgötakommunerna bedrivs ett omfattande arbete med frågor som direkt eller indirekt påverkar bostadsmarknaden, i den egna kommunen och/eller i regionen. I nuläget arbetar samtliga kommuner utom två (Boxholm och Valdemarsvik) särskilt för att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen, vilket bland annat visar sig genom framtagande av tematiska tillägg till översiktsplanen för LIS-områden (landsbygdsutveckling i strandnära lägen). Satsningar för att öka inflyttningen samt bostadsförsörjning för äldre och funktionshindrade pågår också i majoriteten av kommunerna. Trygghetsskapande åtgärder och tillgänglighet i offentlig miljö lyfts också fram i bostadsmarknadsenkäten som frågor som angeläget arbete som pågår just nu.

Tabell 1: Frågor som kommunerna arbetar särskilt mycket med just nu.

	Kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen	Segregation/integration av olika grupper i boendet	Tillgänglighet i bostäder och bostadsområden	Tillgänglighet i offentlig miljö	Bostadsförsörjning för äldre/funktionshindrade	Förhållandena i utsatta bostadsområden	Bostadsförsörjning för ungdomar/studenterna	Åtgärder mot buller i boendemiljön	Trygghetsskapande åtgärder	Brottsförebyggande åtgärder	Skapa god närmiljö för barn	Boendsituationen för flyktingar som fått uppehållstillstånd	Få i gång byggandet av hyresrätter med rimliga hyror	Omvandling av lokaler eller institutioner till bostäder	Integrering av bostäder och verksamheter	Öka inflyttningen	Annat
Ödeshög	X			X													
Ydre	X				X				X								
Kinda	X			X					X							X	
Boxholm					X											X	
Åtvidaberg	X			X	X												
Finspång	X		X	X	X				X		X					X	
Valdemarsvik																X	
Linköping	X																
Norrköping	X	X	X		X	X									X		
Söderköping	X				X								X			X	
Motala	X			X					X	X	X					X	
Vadstena	X				X							X				X	
Mjölby	X			X	X				X	X	X	X		X		X	
Totalt i länet	11	1	2	6	8	1	0	0	5	2	3	2	1	1	1	8	0

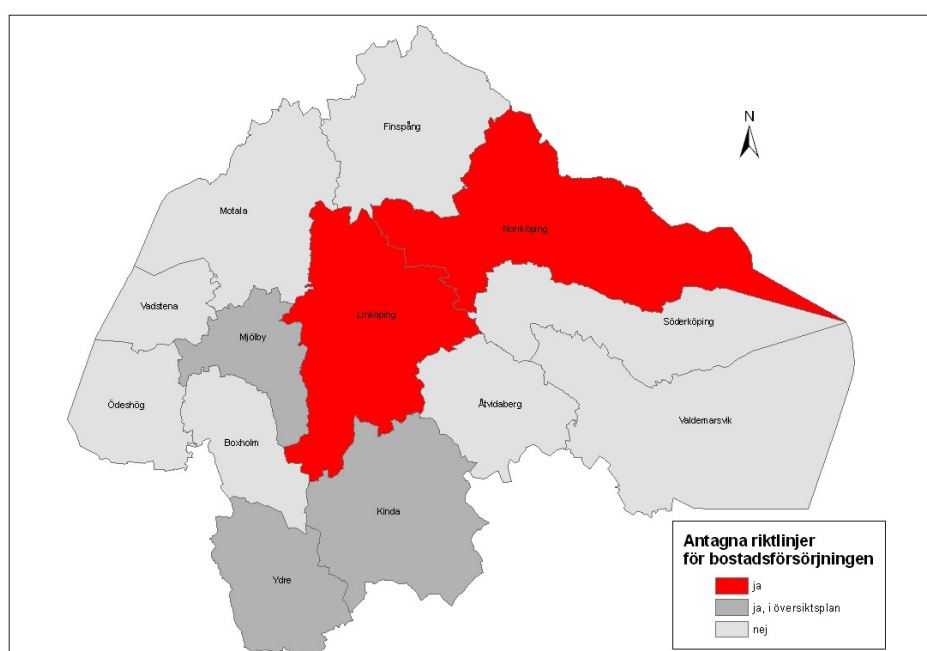
Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2011

Kommunernas interna samverkan om planering för bostadsförsörjning kan förbättras

Enligt uppgifter i bostadsmarknadsenkäten om hur samarbetet kring planering för bostadsförsörjning organiseras i kommunerna kan samarbetet över förvaltningsgränserna förbättras avsevärt. I dagsläget sker samverkan främst på tjänstemannanivå och i viss mån i grupp bestående av berörda förvaltningschefer/och ev. handläggare. Deltagande av förtroendevalda i berörda nämnder förefaller dock knappt förekomma i dessa sammanhang.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen saknas eller behöver bearbetas

I Östergötland har fem av 13 kommuner antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen, enligt de uppgifter som kommunerna lämnat i bostadsmarknadsenkäten för 2011. Dessa kommuner har markerats med röd eller grå färg i figuren nedan. Riktlinjerna utgör i Norrköping och Linköping egna, separata dokument medan Ydre, Mjölby och Kinda har valt att integrera riktlinjerna i den kommunövergripande översiktsplanen alt. fördjupning av denna.



Figur 4: Förekomsten av antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2011, länsstyrelsens bearbetning.

Motala och Ödeshög har ambitionen att ta fram riktlinjer under innevarande mandatperiod men har i dagsläget inte påbörjat arbetet. Vadstena har inte påbörjat något arbete med riktlinjer och kommunen beskriver i enkäten att man strävar efter ett aktivt arbete med bostadsfrågorna men att resurserna för närvarande är begränsade och används till andra angelägna planeringsarbeten, däribland en ny översiktsplan. Finspång anser att frågan belyses tillräckligt i den översiktsplan som har ställts ut under våren. Boxholm bedömer att man inte behöver riktlinjer då man samarbetar med allmännyttan och inte har haft problem med bostadsförsörjningen hittills. Söderköping har valt att inarbeta frågan i sitt långsiktiga visions- och budgetarbete och anser sig därmed ha uppfyllt sina behov av riktlinjer.

En genomgång av de dokument som kommunerna hänvisar till för sina riktlinjer visar att det, utöver de separat antagna riktlinjerna i Linköping och Norrköping, endast är Mjölby kommun som explicit uttrycker vilken del av översiktsplanen som utgör riktlinjer för bostadsförsörjningen. I övriga översiktsplaner är det mindre tydligt vilka delar som kan

sågas utgöra kommunens riktlinjer. Samtliga kommuner, förutom Ydre (1990), har antagit sina riktlinjer under 2000-talet. Mjölby kommun väntas anta en ny kommuntäckande översiktsplan under försommaren 2011. Linköpings kommun arbetar med att ta fram nya riktlinjer som planeras att antas av Kf under 2011.

Gemensamt för östgötakommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen, oberoende av form och antagandear, är att dessa innehållsmässigt inte kan påstås uppfylla lagstiftarens övergripande intentioner. Nyproduktion av bostäder ligger i fokus och den boendeplanering som bedrivs syftar främst till att skapa förutsättningar för tillväxt och utveckling med den fysiska planeringen som främsta instrument. I dessa sammanhang är det framför allt lokaliseringsfrågan som behandlas. Mindre tydligt är hur befintligt bostadsbestånd och boendemiljöerna i stort ska utvecklas samt hur kommunen ska arbeta för att framgent säkerställa bostadsförsörjningen för grupper med särskilda behov t ex äldre, funktionshindrade, ungdomar och flyktingar. Länsstyrelsen konstaterar att även nulägesbeskrivning av befintligt bostadsbestånd och befolkningsstruktur samt analys av de framtida behoven saknas på de flesta håll.

Länsstyrelsens uppfattning om att det systematiska arbetet med bostadsförsörjningsfrågor generellt är eftersatt bekräftas i några av de telefonsamtal som länsstyrelsen har haft med kommunala tjänstemän under våren. Detta visar sig tydligt i hur kommunen hanterat t ex särskilt boende för äldre, funktionshindrade och flyktingar. Inte sällan beskrivs behovet av denna typ av bostäder snarast som en lokalförsörjningsfråga och inte en strategisk fråga som drivs med en uttalad politik. Långsiktiga planer saknas och det handlar snarare om att praktiskt lösa problem/tillgodose behov när de dyker upp. Kommunerna förefaller varken se behoven av eller möjligheten att bedriva en långsiktig boendeplanering då det är svårt att förutse hur utvecklingen kommer att se ut.

En tydligare kommunal viljeinriktning verkar finnas när det gäller seniorbostäder och trygghetsboende. Majoriteten av kommunerna lyfter fram boende som riktar sig till medelålders eller äldre (som inte har fått ett biståndsbeslut enligt SoL) som en avgörande fråga för kommunens befolkningsutveckling. Många kommuner arbetar för att få till stånd ett bredare utbud av bostäder för denna kategori. Att kunna erbjuda goda boendemiljöer för de flyktingar som kommer till kommunen har under senare år också lyfts fram som angeläget för att öka förutsättningarna för att flyktingmottagandet ska leda till en permanent befolkningsökning.

Länsstyrelsens bedömning är, liksom föregående år, att samtliga av länets kommuner behöver utveckla sitt arbete med boendeplaneringen för att uppfylla lagens krav fullt ut. Detta innebär inte att de insatser som i dag genomförs av olika aktörer ute i kommunerna är onödiga eller felaktiga. Det är emellertid troligt att många satsningar skulle få större effekt och bli mer kostnadseffektiva om de sattes in i ett större sammanhang. Framför allt handlar det om att på ett mer systematiskt sätt än idag, utifrån analys av behovssituationen idag och framgent⁹, ta fram mål och visioner för boendeplaneringen för att därefter formulera riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen är ett sätt för kommunen att tydliggöra sina ambitioner när det gäller att utveckla boendevillkoren i kommunens olika delar. Riktlinjerna är inte bara ett sätt för kommunen att uttrycka hur kommunen själv planerar att använda de verktyg man förfogar över (t ex planmonopolet, kommunalt markinnehav, allmännyttigt bostadsbolag

⁹ Den statistiksammanställning som tagits i samarbete mellan regionförbundet Östsam och kommunerna i projektet översiktlig planering bör utgöra ett bra underlag för kommunerna att genomföra en sådan omvärlds- och behovsanalys

och samarbetsavtal med fastighetsägare om fördelning av lägenheter) för att nå önskvärd utveckling. Riktlinjerna är också ett sätt för kommunen att försöka styra utvecklingen av bostadsmarknaden i önskad riktning även om det sällan är kommunen själv utan aktörer såsom fastighetsägare och byggherrar som ombesörjer att projekt kommer till stånd.

Mellankommunalt samarbete berör framförallt nybyggnationer och följdexploateringar

Länsstyrelsen upplever att det mellankommunala samarbetet om samhällsplaneringsfrågor generellt har ökat under senare år i samband med att lanseringen av den fjärde storstadsregionen har tagit fart. Om inte annat har samarbetet blivit mer organiserat och formaliserat. Bland de samarbetsprojekt som bedrivits kan nämnas Linköpings och Norrköpings gemensamma översiktsplan (där bostadsutveckling utgör en central del) samt utveckla bo-orter-projektet¹⁰ där de kommunala bostadsbolagen i ”omlandskommunerna” och regionförbundet Östsam deltog.

I enkäten svarade fem kommuner (Kinda, Linköping, Åtvidaberg, Finspång och Söderköping) att de samrådde om planeringen för bostadsförsörjning med någon annan kommun under förra året. Länsstyrelsens bedömning är emellertid att de mellankommunala samråd som sker och kommunerna hänvisar till inte primärt berör bostadsförsörjning utan framför allt handlar om nyexploateringar, vid omvandling av fritidhusområden eller större infrastrukturprojekt, och syftar till att skapa gemensamma lösningar för t ex vägförbättringsåtgärder och utbyggnad av vatten- och avlopp.

Länsstyrelsens arbete med råd, stöd och underlag till kommunerna

Länsstyrelsen har enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) en lagstadgad uppgift att lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. I Östergötland har Länsstyrelsens arbete med dessa frågor varierat under åren både vad gäller inriktning och omfattning. I dagsläget sker arbetet på nedan beskrivna sätt:

Till att börja med bevakar Länsstyrelsen bostadsmarknadsläget i länet. Genom att samla in uppgifter och statistik om det befintliga bostadsbeståndet i den årliga bostadsmarknadsenkäten kan länsstyrelsen delge resp. kommun en bild av hur bostadsmarknaden ser ut och utvecklas i länet som helhet. Länsstyrelsen träffar, i normalfallet, kommunerna i samband med bostadsmarknadsenkäten för att samtala om frågor kopplade till samhällsplanering och boendeplanering samt verka för att riktlinjer för bostadsförsörjning tas fram. Under 2011 har emellertid kommunmöten ersatts av telefonsamtal med kommunala tjänstemän för att stämma av bostadsmarknadsenkäten samt få en allmän bild av läget i kommunerna.

Arbetet med boendefrågor bedrivs också i form av samråd med kommunerna om deras samhällsplanering när t ex översiktsplaner och detaljplaneprogram upprättas. I dessa samråd är frågor som är kopplade till boendemiljöer och byggande ett självklart inslag. Länsstyrelsen stöttar även kommunerna i deras planering genom att producera och tillhandahålla planeringsunderlag.

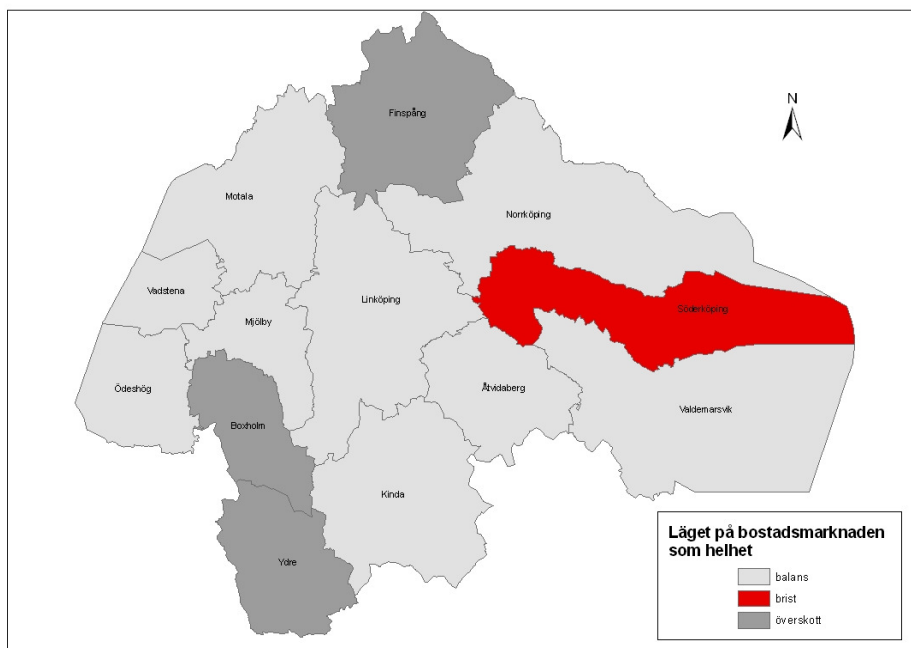
Länsstyrelsen anordnar varje år ett eller flera seminarier med teman som på olika sätt har anknytning till bostadsfrågor. Den 1 juni 2011 bjöd Länsstyrelsen in till seminarium om boendeplanering och redovisade resultatet av årets bostadsmarknadsanalys samt aktuella

¹⁰ Syftet var bland annat att analysera bostadssektorns sammansättning och betydelse och därigenom identifiera nuvarande och framtida boorter.

frågeställningar rörande äldreboendestäder. Under dagen gavs också exempel på hur man arbetar med boendefrågor i två av länets kommuner; Ydre och Norrköping. Bland deltagarna fanns representanter från kommuner, kommunala bostadsbolag, hyresgästföreningen samt fastighetsägarna.

4. Hur utvecklas bostadsbeståndet?

Generellt kan läget på bostadsmarknaden i Östergötland beskrivas som relativt stabilt. Figur 5 nedan illustrerar läget enligt kommunernas bedömning av den egna bostadsmarknaden som helhet. Nio av 13 kommuner bedömer att det är balans på bostadsmarknaden som helhet. I tre kommuner bedöms det tvärtom finnas ett överskott på bostäder. Endast en kommun, Söderköping, bedömer att det råder brist på bostäder.



Figur 5: Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden som helhet år 2011.
Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2011, länsstyrelsens bearbetning.

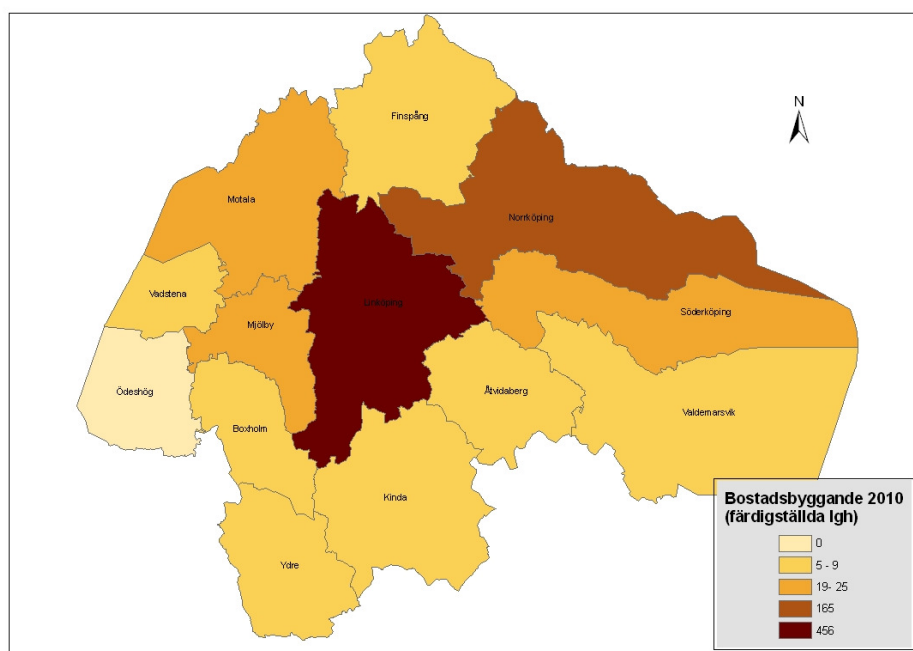
När kommunerna analyserar läget på bostadsmarknadens olika delområden, dvs. särskiljer centralorten från övriga kommundelar, framträder en något annorlunda bild. Det råder en bristsituation i centralorterna Linköping, Norrköping, Söderköping och Vadstena. Ett överskott på bostäder (i såväl centralort som övriga kommundelar) finns i Boxholm, Ydre och Finspång. I Vadstena kommun har man överskott i de delar som inte omfattar Vadstena centralort.

I Norrköping har vakanserna minskat kraftigt de senaste åren och kommunen ser idag en bristsituation i centrala lägen. Detta kan förklaras av att man har haft ett lågt bostadsbyggande som inte mött upp befolkningstillväxten. Bristssituationen i Linköping har, enligt kommunen, att göra med en befolkningsökning som genererar en större och bredare efterfrågan. Även i Söderköping och Vadstena har bostadsbyggandet skett i relativt liten omfattning.

I samtalen med kommunerna har det emellertid framkommit att kommunernas bedömningar av läget på bostadsmarknaden generellt inte nödvändigtvis har en direkt koppling till huruvida det totalt sett finns lediga lägenheter i kommunen eller inte. Kommunens bedömning verkar snarare grundas på om det finns lediga lägenheter som kan möta de bostadssökandes preferenser om t ex bostadens kostnad, läge, standard och upplåtelseform. Utifrån detta faktum drar länsstyrelsen slutsatsen att ovan redovisade bostadsbrist i vissa lägen och till viss del kan vara något överskattad.

Bostadsbyggandet

Nyproduktionen av bostäder var under förra året något lägre än år 2009 (733 färdigställda lägenheter (2010) jmf med 741 lägenheter, (2009)). Endast i Norrköping och Valdemarsvik översteg antalet färdigställda lägenheter produktionen året innan. Fördelningen mellan kommunerna var i stort densamma som tidigare: en koncentration av byggandet till Linköping och Norrköping, en viss aktivitet i Motala, Mjölby och Söderköping samt ett begränsat byggande i övriga kommuner. I Ödeshög färdigställdes inte några bostäder under år 2010.



Figur 6: Bostadsbyggandet i kommunerna under år 2010, antal färdigställda lägenheter.

Källa: SCB, länsstyrelsens bearbetning.

Tabell 2. Färdigställda lägenheter 2007-2010.

	2007	2008	2009	2010
Ödeshög	1	2	1	0
Ydre	0	0	2	5
Kinda	13	13	7	5
Boxholm	5	2	0	5
Åtvidaberg	10	18	13	8
Finspång	16	20	16	9
Valdemarsvik	5	41	4	6
Linköping	695	717	478	456
Norrköping	338	234	114	165
Söderköping	29	31	29	21
Motala	63	31	20	19
Vadstena	25	0	10	9
Mjölby	42	99	47	25
<i>totalt länet</i>	<i>1242</i>	<i>1208</i>	<i>741</i>	<i>733</i>

Källa: SCB

Totalt sett ökade produktionen av småhus något under 2010 medan produktionen av lägenheter i flerbostadshus minskade. Länsstyrelsen ser det som anmärkningsvärt att byggandet av flerbostadshus koncentrerades enbart till Linköpings kommun. Vad gäller

upplåtelseformer kan konstateras att andelen hyresrätter och till viss del bostadsrätter bland småhusen minskat till förmån för äganderätter. För flerbostadshusen var fördelningen mellan lägenheter i hyresrätter och bostadsrätter den samma som år 2009. Länsstyrelsen konstaterar att äganderätter i flerbostadshus ännu inte syns i statistiken över färdigställda lägenheter. Dock pågår ett antal flerbostadshusprojekt i länet, t ex i Söderköping och Motala, där upplåtelseformen avses bli äganderätt.

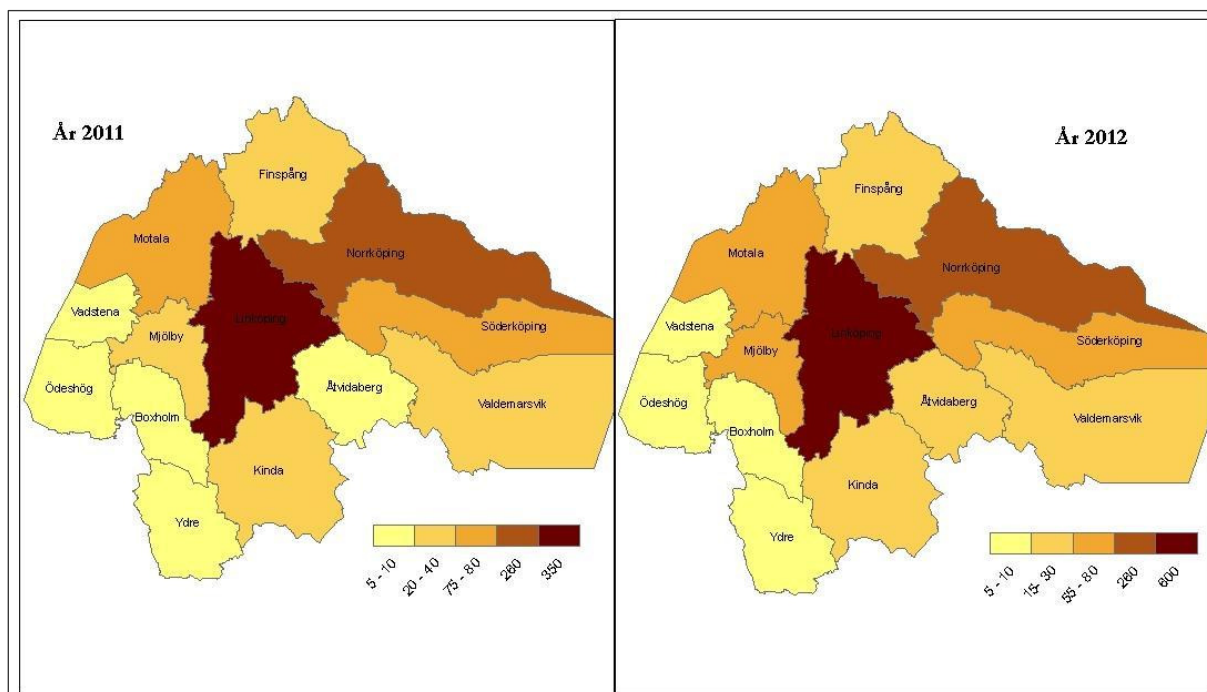
Tabell 3: Färdigställda lägenheter 2007-2010, indelade efter hustyp och upplåtelseform

Hustyp	Upplåtelseform	2007	2008	2009	2010
flerbostadshus	hyresrätt	335	457	85	78
	bostadsrätt	356	158	174	153
	totalt flerbost.	691	493	259	231
småhus	hyresrätt	0	39	49	5
	bostadsrätt	8	30	34	17
	äganderätt	543	524	399	480
	totalt småhus	551	593	482	502
Totalt		1242	1208	741	733

Källa: SCB

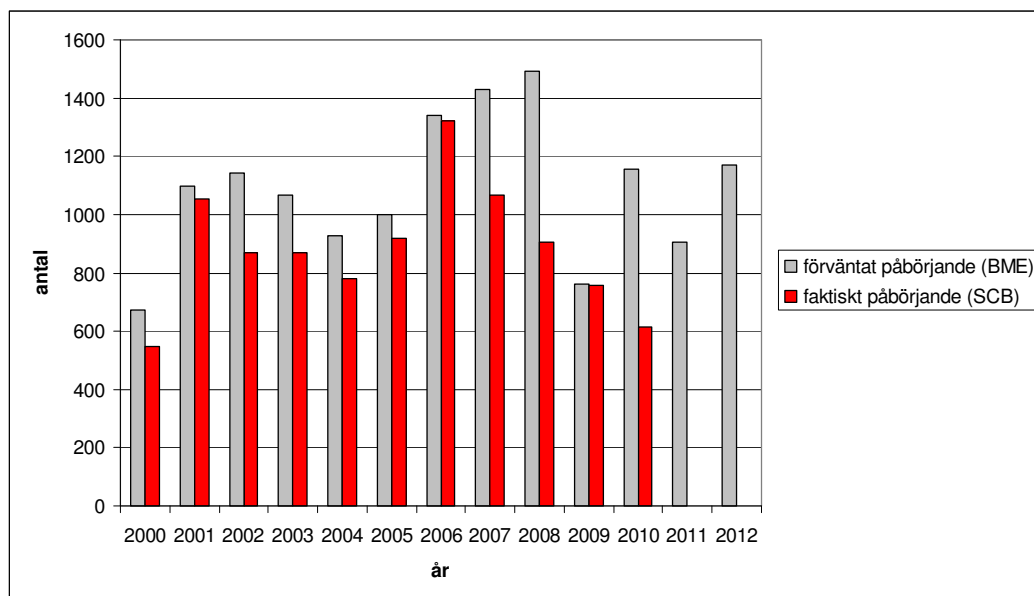
Bostadsbyggandet framöver

Kommunerna redovisar i bostadsmarknadsenkäten hur man bedömer att byggandet i den egna kommunen kommer att se ut de närmaste två åren. Samtliga kommuner, förutom Linköping, bedömer att bostadsproduktionen kommer att öka. Totalt sett beräknas 904 lägenheter påbörjas år 2011 och 1160 lägenheter år 2012, vilket är en ökning med ca 47 % resp. 89 % jämfört med antalet påbörjade lägenheter år 2010 (614 st).



Figur 7: Förväntat bostadsbyggande under 2011 resp. 2012 (enligt kommunerna själva).
Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2011, länsstyrelsens bearbetning.

I figuren nedan illustreras kommunerna prognostiserade bostadsbyggande respektive det faktiskt påbörjade. Med utgångspunkt ifrån detta kan man konstatera att det råder vissa svårigheter att på förhand bedöma byggaktiviteten för bostadsproduktionen. Med ”facit” i hand har kommunerna, under den senaste 10 års perioden, i varierande grad överskattat den framtida produktionen av bostäder. Det är således rimligt att anta det faktiska bostadsbyggandet de närmaste två åren hamnar något under beräknad nivå.



Figur 8: Förväntat bostadsbyggande i Östergötland jmf med det faktiska, år 2000-2012
 Källa: Bostadsmarknadsenkäten samt SCB, länsstyrelsens bearbetning.

Hinder för bostadsbyggandet

I enkäten svarar Finspång, Norrköping, Linköping och Vadstena att det med hänsyn till efterfrågan skulle behöva byggas mer än vad som förväntas. Ekonomiska faktorer så som höga produktionskostnader, hårda lånevillkor, svag inkomstutveckling för hushållen samt osäkerhet om framtida subventionsvillkor lyfts av kommunerna fram som hinder för bostadsbyggandet.

Höga produktionskostnader resulterar i allt för höga hyror i hyresbeståndet i förhållande till vad potentiella hyresgäster är beredda att betala på många håll i länet. Höga produktionskostnader håller även tillbaka byggandet av småhus i områden där produktionskostnaden är för hög i förhållande till marknadsvärdet.

För kommunerna i länets sydvästra hörn (Ödeshög, Ydre, Boxholm, Kinda) samt Valdemarsvik är befolkningsutvecklingen i sig ett hinder för bostadsbyggandet. Minskad efterfrågan på nybyggda hus kan ses som en naturlig följd av ett vikande befolkningsunderlag. I vissa av dessa kommuner finns det dessutom redan idag ett överskott på bostäder vilket minskar efterfrågan ytterligare.

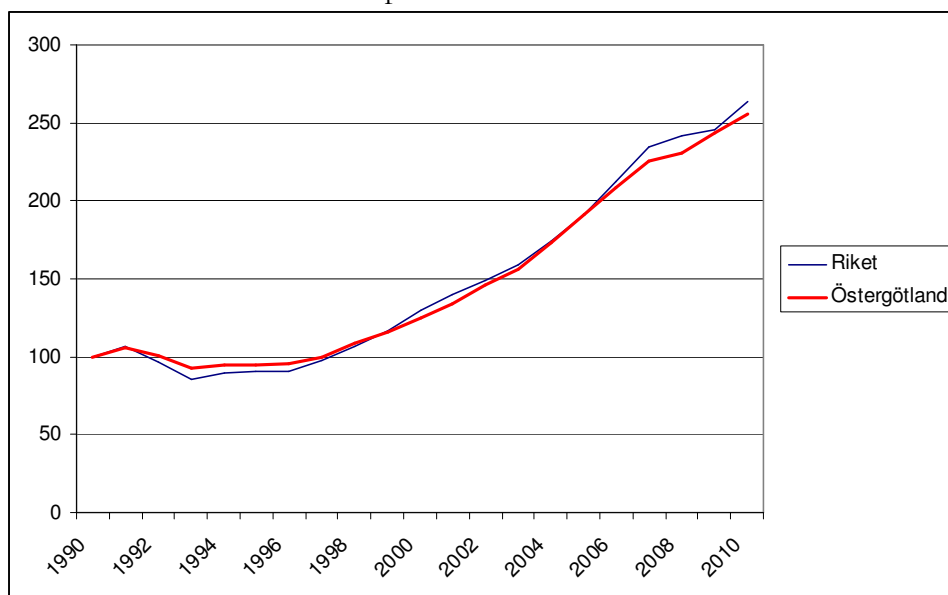
I enkäten presenteras en bild av att bristande planberedskap, i synnerhet i attraktiva lägen, utgör ett betydande hinder för bostadsbyggandet i länet. Som Länsstyrelsen ser det finns det ett starkt samband mellan denna faktor och kommunens generella planberedskap. Den översiktliga planeringen är i samverkan med boendeplanering grundläggande för kommunens möjligheter att skapa förutsättningar för bland annat nya attraktiva boendemiljöer. Det råder stor aktivitet med översiktsplanering i östgötakommunerna just nu, på olika håll bedrivs arbete med kommuntäckande

översiktsplaner, fördjupningar samt tematiska tillägg för LIS och vindkraft. Vad avser detaljplanering för bostadsändamål är planberedskapen kvantitativt sett relativt god. Den planlagda marken är på de allra flesta håll tillräcklig för att möta efterfrågan de närmaste åren. En del av gällande detaljplaner motsvarar emellertid inte efterfrågan vad gäller geografiskt läge, tillgänglighet och byggrättens storlek. Några av kommunerna påtalar svårigheten i att få till detaljplaner som både kan stimulera bostadsbyggandet och styra inriktningen för bebyggelseutvecklingen åt det håll kommunen önskar, utan att för den skull bli för hårt reglerande.

I Söderköping och Norrköping beskrivs osäkerhet om framtida vägdragningar utgöra hinder för bostadsbyggandet. Linköpings kommun redovisar buller som ett hinder.

Bostädernas prisutveckling

Figur 9 visar fastighetsprisindex för permanenta småhus. Denna visar att bostadspriserna i Östergötland i stort har följt samma utveckling som riket i stort. Mellan 1990 och 2010 har priset på småhus i genomsnitt ökat drygt 2,5 gånger. Prisutvecklingen skiljer sig emellertid betydligt mellan länets olika kommuner men också mellan olika områden inom resp. kommun.



Figur 9: Fastighetsprisindex för permanenta småhus 1990-2010 i Östergötland jmf med riket som helhet. Indexår 1990=100

Källa: SCB

I genomsnitt kostar en villa drygt 1,8 miljoner i länet. Det är emellertid stora variationer i pris mellan landsbygdskommuner i perifera lägen, t ex Ydre och Ödeshög och de större, i länet centralt belägna kommunerna Norrköping och Linköping. Genomsnittspriset för en villa i Ydre var under perioden ca 720 000 kr medan det under samma period låg på ca 2 500 000 kr i Linköping.¹¹

Under det senaste året har villapriserna ökat med i genomsnitt två procent i länet, vilket är högre än riket i stort (0 %). Prisutvecklingen på bostadsrätter, har också varit starkare i Östergötland än i riket som helhet (11 % jfr 7 %). Om man jämför prisutvecklingen på villor resp. bostadsrätter kan man konstatera att det finns vissa skillnader; i Linköping har genomsnittspriset på bostadsrätter ökat med hela 16 % det senaste året medan

¹¹ Mäklarstatistik, <http://www.maklarstatistik.se> 11-05-20

villapriserna inte ökat i samma takt (2 %) under samma period. Också i Norrköping har bostadsrättspriserna (4 %) stigit mer än villapriserna (1 %). Ett för litet antal försäljningar i övriga kommuner gör att statistikbearbetning inte görs för dessa kommuner.¹²

Allmännyttan

Sedan förra året har det totala antalet lediga lägenheter i det allmännyttiga bostadsbeståndet i länet minskat med ca 250 lägenheter. Vakansgraden har minskat i samtliga kommuner förutom i Ödeshög, Ydre och Boxholm där vakansgraden i stort är oförändrad.

Tabell 4: Läget inom det allmännyttiga bostadsbeståndet i resp. kommun samt ev. planerade åtgärder.

Kommun	Lediga lägenheter i allmännyttan 2010	Uthyrnings-svårigheter i allmännyttan 2010	Lediga lägenheter i allmännyttan 2011	Uthyrnings-svårigheter i allmännyttan 2011	Eventuell rivning av bostäder 2011/12	Planerad försäljning av bostäder 2011/12
Boxholm	35	Ja	35		-	-
Finspång	93		47		-	-
Kinda	60	Ja	25		60	-
Linköping	20		8		-	-
Mjölby	85		53		-	79
Motala	150		127		-	13
Norrköping	120		30		-	-
Söderköping	5		5		-	-
Vadstena	9		0		-	-
Valdemarsvik	-		-		-	-
Åtvidaberg	-		-		-	-
Ydre	65	Ja	60	Ja	20	10
Ödeshög	21		22		-	-
Totalt Östergötland	663	3	412	1	80	102

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2010 och 2011

Den största minskningen har skett i Norrköping där Hyresbostäder hade 90 färre tomma lägenheter vid årsskiftet 10/11 än året innan. I Finspång och Kinda hade antalet lediga lägenheter halverats i allmännyttans bestånd. En avsevärd minskning har också skett i Motala och Mjölby kommuner.

Ydre definierar allmännyttans vakanssituation som ett problem och meddelar att rivning kan bli aktuellt för att åtgärda detta. Många av de lägenheter som kan bli aktuella att riva är inte bara vakanta utan är även i behov av omfattande renovering/ombyggnad. Samtidigt satsar Ydrebostäder för första gången på många år på nyproduktion i Österbymo. Detta sker genom nybyggnad av seniorlägenheter och ombyggnad i befintligt bestånd till trygghetsbostäder. Bostadsstiftelsen Kindahus kan komma att riva 60 lägenheter i sitt bestånd. Dessa lägenheter är belägna i centrala Kisa och har låg standard och stora renoveringsbehov. Kostnaden för renovering av husen är svåra att motivera då det finns vakanser även på andra håll i beståndet. Diskussioner förs mellan kommunen och Kindahus om att på den aktuella platsen tillskapa centrala villatomter. På så vis kan befintlig infrastruktur nyttjas och förändringen vändas till att bli ett positivt tillskott i orten.

¹² Mäklarstatistik, <http://www.maklarstatistik.se> 11-05-20

Försäljning av lägenheter i det allmännyttiga beståndet kan bli aktuellt i Ydre, Mjölby och Motala. I samtliga fall är det fråga om försäljning av boende för omvandling till äganderätter. I Norrköping och Linköping genomfördes under år 2010 försäljningar av 200 respektive 238 lägenheter. Köparna var i samtliga fall privata aktörer med avsikten att fortsätta hyra ut dem.

5. Finns det bostäder för dagens och morgondagens östgötar?

”Boendet är centralt för alla människor då det utgör en plattform för såväl den egna privata sfären som det sociala och yrkesmässiga livet. Bostaden är ofta ett uttryck för den egna identiteten. Det är viktigt att det finns valfrihet på bostadsmarknaderna som möter människors behov och önskemål om hur de vill bo.

Människor ska ges goda förutsättningar att kunna etablera sig på bostadsmarknaderna i bostäder med rimliga/skäliga boendekostnader. En målsättning ska vara levande boendemiljöer som främjar integration i boendet.” (Finansdepartementet)

Som vi har sett i avsnitt fyra ovan är den generella bilden av bostadsmarknadsläget i länet att det i stort sett finns tillräckligt antal bostäder och att det på sina håll finns ett överskott. Den bristsituation vi har i dag är koncentrerad till vissa tätorter. Det är emellertid viktigt att komma ihåg att det faktum att bostadsbeståndet till antalet är tillräckligt i de flesta kommuner inte per automatik innebär att bostadsmarknaden kan erbjuda vad som efterfrågas eller att kommunen kan tillgodose de behov som finns.

Fem av länets kommuner (Ödeshög, Ydre, Finspång, Norrköping, Söderköping) lyfter, i bostadsmarknadsenkäten, fram att det råder brist på hyresrätter. För majoriteten av dessa är det små lägenheter samt lägenheter med fyra rum eller fler som saknas. Fyra kommuner (Norrköping, Söderköping, Finspång och Vadstena) anger att det finns en efterfrågan som överstiger utbudet av egna hem och i Norrköping och Söderköping är det också brist på bostadsrätter.

Tabell 5: Bostadsbrist råder i följande kategorier.

	Hyresrätter				Bostadsrätter				Äganderätter
	Hyresrätter	1-2 RoK	3 RoK	≥ 4 Rok	Bostadsrätter	1-2 RoK	3 RoK	≥ 4 Rok	
Ödeshög	x	x							
Ydre	x			x					
Kinda									
Boxholm									
Åtvidaberg									
Finspång	x	x		x					x
Valdemarsvik									
Linköping									
Norrköping	x	x		x	x				x
Söderköping	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Motala									
Vadstena									x
Mjölby									
<i>Totalt länet</i>	<i>5</i>	<i>4</i>	<i>1</i>	<i>4</i>	<i>2</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>4</i>

Källa: bostadsmarknadsenkäten 2011

Bristen på vissa typer av bostäder påverkar i varierande grad olika grupper. Vissa grupper drabbas inte särskilt hårt medan bristen märks tydligare för andra. Enligt kommunerna har hushåll med krav på attraktivt läge eller krav på god tillgänglighet i bostaden och

utemiljön samt medelålders och äldre som vill flytta till mindre bostad samt stora barnfamiljer problem att hitta en bostad. I Norrköping är det svårt för ungdomar att hitta en bostad, vilket till stor del hänger samman med bristen på små hyresrätter.

Bostadsförmedlingar saknas

En bostadsförmedling är en serviceinstans där bostäder från flera olika fastighetsägare kan förmedlas. Det finns ingen bostadsförmedling i Östergötland, varken i kommunal eller privat regi. Bostäder förmedlas främst genom de allmännyttiga bostadsbolagens kö där kötiden ofta är avgörande för tilldelning av lägenhet. Fem av kommunerna försöker underlätta för den bostadssökande genom att sammanställa och publicera en lista över hyresvärdar i kommunen.

Förturssystem

I Vadstena, Mjölby, Motala och Norrköping har man ett förturssystem, vilket innebär att vissa grupper bostadssökande kan beviljas förtur i bostadskön. I dessa sammanhang nämns grupper som personer med rörelsehinder som behöver bättre tillgänglighet i bostaden, personer som fått jobb i kommunen samt flyktingar som ingår i det kommunala flyktingmottagandet. Förturssystemet hanteras i samtliga fall, utom i Norrköping, av det kommunala bostadsbolaget. I Norrköping samarbetar bostadsbolaget med socialtjänsten om dessa frågor och de sociala förturerna sköts av bostadssamordning på uppdrag från fyra myndighetsutövande nämnder.

Befolkningsutvecklingens inverkan på bostadsmarknaden

Den allmänna befolkningsutvecklingen påverkar bostadsmarknaden och bostadsmarknaden kan i sin tur påverka befolkningsutvecklingen på sikt. Ålder, utbildning, arbete, behov och intressen är några av de faktorer som styr var vi väljer att bosätta oss och vilka krav vi ställer på vårt boende.

Det råder stora skillnader i befolkningsutvecklingen mellan olika länsdelar. Förenklat kan man säga att länets centrala delar växer medan mer perifert belägna delar tappar befolkning. Mycket tyder på att vi i framtiden kan vänta oss en utveckling i länet där tillväxtkommunerna fortsätter att växa medan övriga kommuner fortsätter att minska. Detta ställer krav på åtgärder för att få till stånd bostäder som motsvarar befolkningsökningen i tillväxtregioner. Samtidigt måste man planera för att hantera ett ökat överskott i de delar där befolkningen fortsätter att minska.

Östergötland har en relativt stor befolkning i åldrarna 15 – 24 år jämfört med riksgenomsnittet. Andelen pensionärer överstiger också riksgenomsnittet något. I åldrarna 0-9 år samt 30-54 år har Östergötland däremot en lägre andel än riksgenomsnittet. Av denna åldersstruktur att döma kommer bostadsmarknaden i länet ställas inför stora utmaningar de närmaste åren. Till att börja med innebär babyboomen i början av 90-talet att en relativt stor ungdomsgrupp kommer att söka sig ut på bostadsmarknaden. Detta är generellt en ekonomiskt svag grupp som företrädesvis bor i ensamhushåll vilket innebär att efterfrågan på små, billiga lägenheter kommer att öka. Redan idag uppger Norrköping och Mjölby att man har brist på denna typ av bostäder.

Nästan i samtliga kommuner nämner man 40-talisternas förestående flytt från villan som en möjlighet att få igång flyttkedjor och därigenom få barnfamiljer att etablera sig i kommunen. Alla kommuner arbetar emellertid inte lika aktivt för att skapa bostäder som motsvarar denna, generellt kapitalstarka, grupps preferenser. Generellt efterfrågar 40-talistgruppen bostäder med hög standard, belägna i mer centrala, gärna natursköna lägen. De senare åren har ett antal projekt med en sådan profil kommit fram i länet:

kv. Hövitsmannen i Mjölby, Birgittaområdet i Vadstena och stationsområdet i Söderköping för att nämna några. För kommuner som inte arbetar för att få fram attraktiva centrala boenden kan effekten bli att 40-talisterna bor kvar i sina egnahem längre alt. flyttar till en annan kommun där utbudet är bättre.

Ytterligare en följd av befolkningens åldersstruktur är att boendesituationen för äldre är en mycket angelägen fråga. Det finns generellt ett behov av att kunna erbjuda äldre personer ett boendialternativ till det som de har idag. Den åldrande befolkningen har generellt önskemål om god tillgänglighet, god tillgång till service, förutsättningar för gemenskap samt möjlighet att få hjälp med vissa tjänster. Det innebär också en ökad efterfrågan på särskilt boende. Många kommuner arbetar aktivt med denna fråga idag. Diskussionen om behovet av seniorboende är aktuell i de flesta kommunerna och särskilt i de mindre. Det som efterfrågas överensstämmer emellertid sällan med det som finns ledigt i det befintliga beståndet. Lägenhet i markplan är särskilt efterfrågat. I kommuner, där man förövrigt har många vakanta lägenheter, är det inte ovanligt att det är kö till marklägenheterna

De kommuner som fått till stånd boenden där äldre är den huvudsakliga målgruppen har mycket goda erfarenheter av detta. Fördelen för kommunen som helhet är att det på detta sätt frigörs bostäder som är attraktiva för andra kategorier av invånare och flyttkedjor startas. Som exempel efterfrågas villorna ofta av yngre familjer.

Enligt kommunerna är trenden att fler vill bo kvar i den egna bostaden – vilket ställer krav på tillgänglighetsåtgärder. En återkommande diskussion i samtalen med kommunerna är sedan flera år behovet av statligt stöd för att installera hissar. I många av de mindre kommunerna finns ett bostadsbestånd där hissar saknas. Att investera i hissar är kostsamt och det är, enligt kommunerna, svårt att få ekonomi i dessa åtgärder. Ett statligt stöd skulle möjliggöra installation i delar av bestånd som i annat fall inte skulle komma till stånd. En hiss kan i sig, förutom bättre tillgänglighet och därmed förlängd boendeperiod i det ”vanliga” bostadsbeståndet, även bidra till ökad attraktivitet i stort.

Bostäder för vissa grupper

Hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden

Allmännyttan är en viktig samarbetspartner för kommunen när det gäller att ordna bostäder till hushåll som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Majoriteten av kommunerna har ett regelbundet samarbete med allmännyttan i dessa frågor. Fyra kommuner; Kinda, Söderköping, Norrköping, och Mjölby vänder sig även till privata fastighetsägare för samma ändamål. Några kommuner anser att man inte har behov av ett sådant regelbundet samarbete. Gemensamt för dessa kommuner är att man har överskott på bostadsmarknaden vilket gör att man lättare kan lösa problem efterhand när de uppstår. Drygt hälften av kommunerna (sju av 13) hyr ut bostäder i andra hand till hushåll som av någon anledning inte kan klara boendet själv. Totalt handlar det om nästan 450 lägenheter i länet, varav ca 70 % i Linköping och Norrköping.

Äldre

Majoriteten av länets kommuner klarar att tillgodose behovet av bostäder i så kallat *särskilt boende*¹³ för äldre. Enligt uppgifter i bostadsmarknadsenkäten är behovet täckt i sju kommuner där ingen utbyggnad behöver ske de närmaste åren. Fyra kommuner bedömer att planerad utbyggnad de närmaste åren krävs för att kunna täcka behovet. Två av länets kommuner kan emellertid inte tillgodose behovet av särskilt boende för äldre. I Vadstena bedömer man att bristen består trots ev. planerat byggande de närmaste två åren och i Mjölby bedöms bristen bestå, även på fem års sikt.

Tabell 6: Behov av särskilt boende för äldre.

	Behovet av särskilt boende för äldre
Överskott på bostäder	-
Behovet är täckt. Ingen utbyggnad behövs de närmsta två åren	Ödeshög, Ydre, Kinda Boxholm, Finspång Söderköping, Valdemarsvik
Räknar med att täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmsta två åren	Åtvidaberg, Norrköping, Motala, Linköping
Brist – även efter ev planerad utbyggnad de närmsta två åren	Vadstena
Brist – även på 5 års sikt	Mjölby

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2011

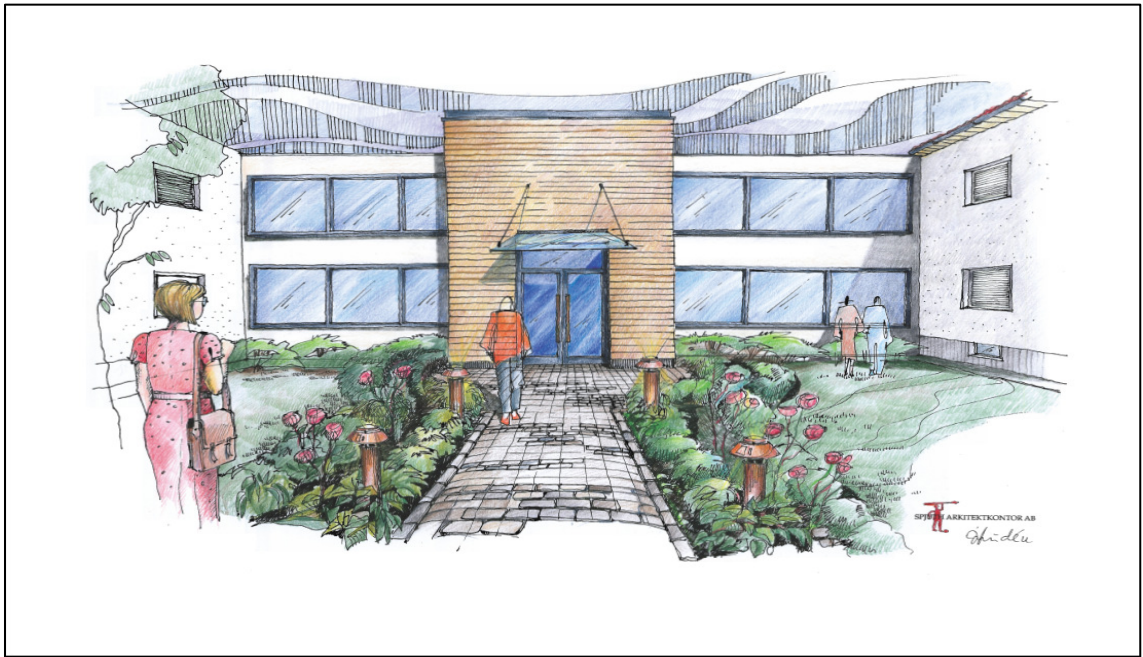
På många håll i länet arbetas det för att tillskapa ett bredare utbud av bostäder för äldre som inte har det omsorgsbehov som krävs för att bo i särskilt boende. Det handlar till stor del om satsningar på senior- och trygghetsbostäder där äldres individuella behov av social gemenskap och trygghet kan tillgodoses. Enligt bostadsmarknadsenkäten planerar allmännyttan i Ödeshög, Ydre, Linköping och Motala bygga ”Seniorbostäder eller liknande¹⁴” de närmaste två åren. Totalt handlar det om 124 lgh, varav Stångåstaden i Linköping står för merparten (110 lgh), Bostadsstiftelsen Platen i Motala och Ödeshögsbostäder bygger tio lägenheter vardera och Ydre bostäder står för resterande 4 lägenheter.

De allmännyttiga bostadsbolagen i Linköping, Söderköping, Ydre, Mjölby och Motala har påbörjat att planera att bygga lägenheter enligt trygghetskonceptet¹⁵. I Kisa är det en privat aktör som bygger, medan kommunen sedan kommer att ansvara för driften. Totalt tillkommer i dessa kommuner drygt 200 lägenheter i trygghetsbostäder. Bland dessa har statligt investeringsstöd om totalt 9,5 miljoner kr delats ut, fördelat på fyra projekt och 85 lägenheter i Österbymo, Mjölby, Skänninge och Kisa.

¹³ För att kunna bo i särskilt boende krävs en biståndsprövning och ett beslut av kommunen.

¹⁴ Bostäder som riktar sig till medelålders och äldre, men som inte kommer att förutsätta ett biståndsbeslut enligt Socialtjänstlagen (SoL)

¹⁵ Trygghetsbostäder är en ny boendeform för personer som fyllt 70 år. Bostäderna ska ha gemensamma utrymmen och det ska finnas personal som dagligen stödjer de boende. Länsstyrelsen administrerar ett statligt investeringsbidrag för trygghetsbostäder.



Figur 10: Trygghetsboende i Österbymo
Källa: Ydrebostäder

Funktionshindrade

När det gäller boende för funktionshindrade tycks det vara svårare att uppfylla behovet än för äldre. Av kommunernas svar i enkäten att döma kräver situationen ett aktivt arbete av de flesta kommunerna för att täcka behovet de närmaste åren. Det är endast fyra kommuner som gör bedömningen att behovet är täckt och att det inte behövs någon utbyggnad de närmsta två åren.

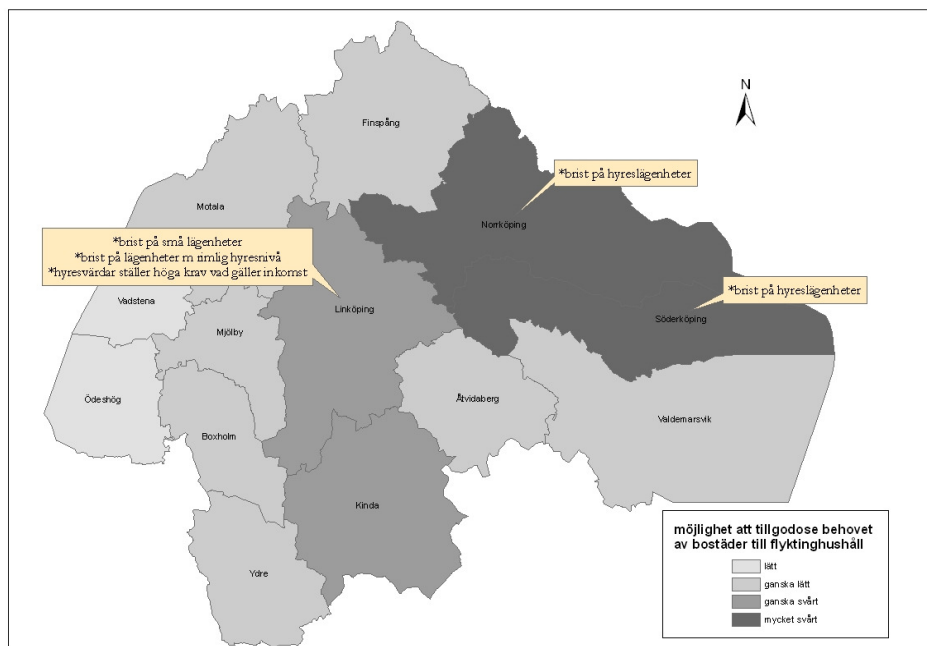
Tabell 7: Behov av särskilt boende för funktionshindrade.

	Behovet av särskilt boende för funktionshindrade
Överskott på bostäder	-
Behovet är täckt. Ingen utbyggnad behövs de närmsta två åren	Åtvidaberg, Boxholm, Finspång, Vadstena
Räknar med att täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmsta två åren	Söderköping, Norrköping, Motala, Mjölby, Valdemarsvik
Brist – även efter ev planerad utbyggnad de närmsta två åren	Linköping,
Brist – även på 5 års sikt	Ydre, Odeshög, Kinda

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2011.

Flyktingar

Under förra året togs 851 nyanlända flyktingar emot i länet. Samtliga Östgötakommuner har tecknat avtal om mottagandet och antalet varierar mellan 20 och 500 personer. Sett till länet som helhet är det inga större bekymmer att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll.



Figur 11: Skattade möjligheter att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll på 3 års sikt samt angivna problem när det gäller att tillgodose samma behov. Källa: Bostadsmarknadsenkäten

Nio kommuner bedömer möjligheten att tillgodose behovet av bostäder på ett, samt tre års sikt som ganska lätt eller lätt. Kinda och Linköping bedömer att det är ganska svårt medan det i Norrköping och Söderköping beskrivs som mycket svårt. Svårigheterna uppges bero på att det råder brist på hyreslägenheter, små lägenheter, lägenheter med rimlig hyresnivå samt att hyresvärdar ställer höga inkomstkrav. Några av de kommuner som bedömer att det är ganska lätt att tillgodose behovet av bostäder till flyktingar anser ändå att brist på små samt stora lägenheter utgör ett betydande problem. Det förefaller dock som om brist på viss typ av bostäder i dessa fall inte är avgörande för kommunens möjlighet att ta emot flyktingar. I förhandlingarna med Länsstyrelsen om fortsatt mottagande är det inte heller någon kommun som anger bristen på bostäder som ett hinder.

I tabellen nedan redovisas hur respektive kommun går till väga för att ordna bostäder till flyktingar. Majoriteten av kommunerna samarbetar regelbundet eller vid behov med allmännyttan för att få fram bostäder till flyktinghushållen. Färre är kommunerna som regelbundet tar hjälp av privata fastighetsägare – här bör noteras att varken Valdemarsvik eller Åtvidaberg har någon allmännytta att samarbeta med i denna fråga. Norrköping och Linköping anger i enkäten att flyktinghushållen förväntas lösa bostadsbehoven själva.

Tabell 8: Kommunernas arbete med att ordna bostäder till flyktingar.

Normalt sätt att få fram bostäder till flyktingar	Kommun
Regelbundet samarb. med allmännyttan	Ydre, Kinda, Ödeshög, Finspång, Motala, Mjölby, Vadstena
Regelbundet samarb. med privata fastighetsägare	Åtvidaberg, Valdemarsvik
Vid behov kontaktas allmännyttan	Boxholm, Söderköping,
Vid behov kontaktas privata fastighetsägare	Söderköping, Finspång
På annat sätt	
Flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själva	Norrköping, Linköping

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2011.

Trygghet och jämställdhet i stads- och tätortsmiljöer

Under 2009-2010 bedrev Boverket tillsammans med länsstyrelserna utvecklingsprojektet *Tryggt och jämnt*, i syfte att stärka tryggheten i stads- och tätortsmiljöer ur ett jämställdhetsperspektiv. Arbetet har bedrivits i form av: kunskapsuppbyggnad, metodutveckling, regionala seminarier samt stöd till kommunala insatser och andra projekt. Inom ramen för *Tryggt och jämnt* delades totalt ca 34 miljoner kr ut som stöd till 131 projekt runt om i landet. I Östergötland beviljades projekt i Mjölby, Motala, Linköping och Norrköping medel för att stärka tryggheten ur ett jämställdhetsperspektiv. Totalt utgick projektstöd om ca 2 miljoner kr. Nedan följer en kort beskrivning av projekten:

Motala

- a) Strategiska och metodutvecklande åtgärder samt fysiska åtgärder som stärker tryggheten i Motalas park och naturmiljöer. Åtgärderna innebar kunskapsuppbyggnad, inventering genom trygghetsvandringar, framtagande av riktlinjer för gestaltning och vissa restaureringsinsatser av ”typobjekt” som sen ska fungera som goda exempel.
- b) Upprustning av kanalparken i Motala för att skapa ett tryggt, säkert, tillgängligt och attraktivt gång- och cykelstråk.

Mjölby

- a) Två gångstråk i Mjölby som förbinder bostäder, livsmedelsaffär samt sim- och sporthall, görs tryggare och trevligare. Syftet är att få fler att vistas ute, ge framförallt kvinnor ökad rörelsefrihet, få de boende att bli stolta för sitt bostadsområde och minska skadegörelse.
- b) Kompetensutveckling för personal som arbetar inom PBL-området. Deltagarna ska få kunskap om hur lokalisering av verksamheter och bostäder samt utformning och möblering av gaturummet påverkar trygghet och jämställdhet.

Norrköping

- a) Utarbetande av handlingsplan för plantering, ombyggnad och skötsel av parkernas buskage. Buskplanen har ett helhetsperspektiv och trygghet ur ett jämställdhetsperspektiv är en aspekt.
- b) Utarbetande av belysningsplan och för att förbättra hela kommunens befintliga och planerade belysning ur ett trygghets- och jämställdhetsperspektiv.

Linköping

- a) Metodutveckling för att implementera jämställdhetsperspektivet i kommunens trygghetsarbete. Satsningen ska mynna ut i en checklista och en folder som ska användas i framtida trygghetsarbetet inom kommunen.
- b) Metodutveckling för att via Internet samla in medborgarsynpunkter i planeringsarbetet som ska underlätta arbetet med att göra könsanalyser som kan synliggöra kvinnors synpunkter och behov.
- c) Kompetenshöjande insatser för personalen inom kommunen samt utveckla samverkan om trygghet och jämställdhet inom den kommunala organisationen. Satsningen syftar också till att förbättra kvaliteten i kommunala och planer och program.