

# Regional Bostadsmarknadsanalys Kalmar län 2013



Länsstyrelsen  
Kalmar län

## **Regional Bostadsmarknadsanalys 2013**

Meddelandeserien nr 2013:08

ISSN-nummer 0348-8748

Diarienummer 405-4259-13

Utgiven av Länsstyrelsen Kalmar län

Författare Kerstin Ainouz och Per Hansson

Omslagsbild Varvsholmen i Kalmar. Foto: Sonja Tyrebrant

Layout: Sonja Tyrebrant

Tryckt hos

# Förord

Kalmar län kan erbjuda fantastiska livsmiljöer. Här finns plats för både människor och företag. Men demografiska förändringar, ökad globalisering samt omvärldens allt snabbare förändringstakt innebär stora utmaningar och ställer krav på länets bostadsplanering.

Denna analys redovisar en översiktlig bild och bedömning av bostadsbyggandet under 2012 i Kalmar län. Underlag är kommunernas svar i årets bostadsmarknadsenkät (BME 2013) samt länsstyrelsens egna analyser.

Det är Länsstyrelsens förhoppning att denna rapport ska underlätta kommunernas arbete med bostadsförsörjningen i länet. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande förutsättningar som påverkar såväl tillväxten som välfärden. Syftet med analyserna är dels att få grepp över hur bostadsmarknaden har utvecklats och dels verka som inspirationskälla för kommuner, bostadsfinansiärer och bostadsproducenter. Den årliga rapporten ska bidra till kontinuitet i uppföljningen av utvecklingen på länets bostadsmarknad och peka på trender och tendenser inför framtida utveckling.

I rapporten beskriver Länsstyrelsen bland annat behovet av en tydligare regional dialog när det gäller bostadsförsörjning och bostadsbyggande i länet. Kommunernas bostadsförsörjningsansvar omfattar samtliga invånare och årets rapport lyfter även fram de hemlösas situation i Kalmar län.

För att komplettera bostadsmarknadsenkäten inbjöd Länsstyrelsen representanter för fastighetsägare, allmännyttan, hyresgästföreningen och Kalmar kommun till en dialogträff i maj 2013. För första gången samlade länsstyrelsen även länets bostadsanpassningshandläggare för en fördjupad diskussion kring bostadsanpassningsfrågor.

Birgitta Eriksson

Kerstin Ainouz

Per Hansson

Enhetschef

Länsarkitekt

Byggnadsingenjör

# Innehåll

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| Sammanfattning . . . . .                                                  | 5  |
| Förutsättningar - befolkning, arbetsmarknad och kommunikationer . . . . . | 6  |
| Bostadsbeståndet förändras långsamt. . . . .                              | 11 |
| Långa överklagandeprocesser sinkar byggandet . . . . .                    | 12 |
| Vad händer med allmännyttan? . . . . .                                    | 16 |
| Bostäder för alla? . . . . .                                              | 18 |
| Nyanländ i Kalmar län . . . . .                                           | 19 |
| Situationen för hemlösa i Kalmar län . . . . .                            | 22 |
| Bostadsanpassningar. . . . .                                              | 23 |
| Hur arbetar kommunerna med boendeplanering? . . . . .                     | 24 |
| Länsstyrelsens roll . . . . .                                             | 28 |
| BILAGA . . . . .                                                          | 29 |

Enligt 2 § i ”Förordning om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar” (SFS 2011:1160) ska länsstyrelsen i en skriftlig rapport analysera bostadsmarknaden i länet. Utöver en regional bostadsmarknadsanalys ska rapporten innehålla en redovisning av

- hur kommunerna lever upp till kraven enligt Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ,
- hur länsstyrelsen lever upp till kravet i 2 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, och
- hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Rapporten ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år.

# Sammanfattning

- Bostadsbyggandet spelar en central roll för länets utveckling. Att erbjuda attraktiva bostäder, gärna i strandnära lägen, ses i många av länets kommuner som näst intill avgörande för att locka nya invånare till Kalmar län.
- Länets befolkning ökade med totalt 458 personer under 2012 men bostadsbyggandet stannade på en blygsam nivå i likhet med övriga Sverige.
- Invandringen från utlandet spelar en avgörande roll för länets befolkningstillväxt.
- Utflyttningen av unga och välutbildade utgör ett hot för länets utveckling
- Den demografiska utmaningen de närmaste åren utgörs av en ökad andel äldre befolkning med förändrade bostadsbehov och önskemål om tillgängligt boende i servicenära lägen.
- Enligt SCB påbörjades endast 160 bostadslägenheter, varav 90 småhus, i Kalmar län under 2012. Samtidigt färdigställdes 426 bostäder, varav 294 småhus.
- Trots stor efterfrågan byggs endast ett litet antal hyresrätter.
- De främsta hindren för ett ökat bostadsbyggande i länet är höga produktionskostnader samt vikande befolkningsunderlag.
- Antalet outhyrda lägenheter i allmännyttiga bostadsbolag har under året ökat från cirka 349 till 456 st. Problematiken med de tomma lägenheterna är koncentrerad till mindre än hälften av länets kommuner.
- Försäljningen av det allmännyttiga bostadsbeståndet kommer endast att ske i begränsad omfattning. Det rör sig antingen om försäljning till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning eller enskilt boende för omvandling till privat äganderätt.
- En tredjedel av länets kommuner har inte påbörjat arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. De riktlinjer som finns saknar oftast behovs- och marknadsanalys samt genomförandestrategi och får i praktiken ett svagt genomslag i länets bostadsförsörjning. Riktlinjerna har ofta formen av visionsdokument med förhoppningar om att öka befolkningen via en ökad attraktivitet.
- Bostadsanpassningsbidraget fyller en viktig funktion.
- Den ökade pendlingen i Kalmar län innebär att fler och fler länsbor har sitt arbete i en annan kommun än där man bor. Men majoriteten samråder inte med andra kommuner om bostadsförsörjningen. Regionförstoringen borde leda till mer av regionala dialoger och mellankommunalt samarbete när det gäller bostadsplanering och bostadsförsörjning i länet. Ökad mellankommunal samverkan borde även kunna underlätta bosättningen av nyanlända i länet.

# Förutsättningar - befolkning, arbetsmarknad och kommunikationer

## Länets befolkning ökar tack vare invandringen från utlandet

Kalmar läns befolkning ökade under 2012 sin folkmängd 233 548, vilket är en ökning med 458 personer från 2011. Överskottet genereras av invandringen som överstiger utflyttningen till övriga Sverige med 887 personer.

Flertalet av länets kommuner har ett negativt flyttningsnetto till övriga delar av Sverige. Flyttningarna inom länet sker främst i de näraliggande kommunerna Kalmar, Mörbylånga och Nybro. De närmast största flyttningsrörelserna mot övriga landet sker i länets tre största kommuner Kalmar, Västervik och Oskarshamn.



Utav kommunerna i länet är det tre, Kalmar, Mörbylånga och Borgholm står för den största ökningen medan befolkningen i Nybro och Västervik minskade mest. Både länets yta och befolkning utgör knappt 3% av Sveriges yta/befolkning.

De demografiska förändringarna i länet kommer att ställa delvis nya krav på bostädernas antal, lokalisering, storlek och utformning. Sedan slutet av 1960-talet har andelen äldre ökat kraftigt medan andra åldersgrupper har minskat. Andelen barn och ungdomar har minskat allra mest.

## Länets befolkning åldras

23,5 % av länets befolkning är 65 år eller äldre och det är en ökning sedan 2011. Borgholm har flest personer i den ålderskategorin med 30,6 %. Endast Kalmar kommun har ungefär samma andel äldre som riksgenomsnittet för hela riket.

Detta innebär att behovet av tillgängliga lägenheter för äldre kommer att öka i Kalmar län. Då möjligheten att bygga nya tillgängliga bostäder eller komplet-

tera befintliga med exempelvis hiss är begränsad kommer detta att medföra ytterligare belastning på hemtjänsten. Möjligheten att anpassa befintliga bostäder med hjälp av bostadsanpassningsbidrag kommer sannolikt att utnyttjas i brist på alternativa boenden. För gruppen över 80 år kommer det att finnas ett ökat behov av särskilt boende.



Byggnadskranar. Foto:Smålandsbilder.se

## De som flyttar ut är unga – främst unga, högutbildade kvinnor

Enligt en LUPP-undersökning om ungas flyttmönster 2012 (Regionförbundet i Kalmar län) är de som flyttar från länet unga. Endast Kalmar kommun kan uppvisa ett positivt flyttningsnetto för ungdomar, 18-24 år.

Det är fler unga kvinnor än män som flyttar ut från länet och de är i allt större utsträckning högutbildade. År 2011 flyttade 447 ungdomar i åldersgruppen 18-24 år från Kalmar län. År 2012 hade denna grupp ökat till 505 ungdomar. Detta behöver inte vara ett problem om ungdomarna återvänder. Men antalet återvändare minskar och i bästa fall återvänder en av fem. Av de unga som lämnade sina hemkommuner under perioden 1990 till 2000 har 9 till 19 procent återvänt 2011. Allt fler av de återvändande är kvinnor och högutbildade vilket ändå är positivt.

### Ungdomars (18-24 år) inrikes flyttningar under 2012 efter kön

| Kommun/Region     | Inrikes inflyttade |            | Inrikes utflyttade |              | Flyttningsnetto |             |
|-------------------|--------------------|------------|--------------------|--------------|-----------------|-------------|
|                   | Kv                 | M          | Kv                 | M            | Kv              | M           |
| Borgholm          | 49                 | 55         | 76                 | 62           | -27             | -7          |
| Emmaboda          | 41                 | 36         | 80                 | 55           | -39             | -19         |
| Hultsfred         | 106                | 66         | 124                | 107          | -18             | -41         |
| Högsby            | 41                 | 37         | 59                 | 51           | -18             | -14         |
| Kalmar            | 876                | 682        | 724                | 546          | 152             | 136         |
| Mönsterås         | 59                 | 43         | 123                | 96           | -64             | -53         |
| Mörbylånga        | 80                 | 68         | 136                | 118          | -56             | -50         |
| Nybro             | 169                | 130        | 182                | 133          | -13             | -3          |
| Oskarshamn        | 128                | 132        | 177                | 166          | -49             | -34         |
| Torsås            | 44                 | 25         | 67                 | 49           | -23             | -24         |
| Vimmerby          | 93                 | 63         | 131                | 101          | -38             | -38         |
| Västervik         | 159                | 124        | 251                | 197          | -92             | -73         |
| <b>Kalmar län</b> | <b>1 155</b>       | <b>945</b> | <b>1 440</b>       | <b>1 165</b> | <b>-285</b>     | <b>-220</b> |

Källa: Statistiska centralbyrån

Det framgår av andra undersökningar att yngre personer flyttar dels för studier men även efter avslutade studier i Kalmar till ett arbete som motsvarar den utbildning man har. Den nu genomförda sammanläggningen av Högskolan i Kalmar och Universitetet i Växjö till det gemensamma Linnéuniversitetet kan innebära att fler ungdomar söker sig till utbildningen inom regionen. Utvecklingen av Linnéuniversitetet är en faktor av stor betydelse för in- och utflyttningen av 20-24-åringar. Attraktiva utbildningar med högt söktryck är viktiga för att locka nya studenter till regionen. För att kunna behålla dessa efter avslutad utbildning är det viktigt att företag och myndigheter som efterfrågar högskolekompetens ges möjlighet att etablera sig i länet. Med krympande ungdomskullar kommer den nationella konkurrensen om denna åldersgrupp att öka och matchningen mellan arbetsmarknad och universitet blir därmed allt viktigare.



Foto: Smålandsbilder.se

## Länets arbetsmarknad

I Kalmar län finns en lång och stark tradition av såväl små- som storföretagande. Jord- och skogsnäringen samt turismen är av stor betydelse i länet. 2012 var ett rekordår för besöksnäringen i länet med 10,4 miljoner övernattningsnätter. Nästan alla branscher som påverkas av turism hade stora ökningar



Glasbruksarbetare. Foto: Smålandsbilder.se

2012. Omsättningen motsvarar 4 220 helårsanställda.

Arbetslösheten är ojämnt fördelad inom länet med stora skillnader mellan kommunerna. Goda möjligheter att arbeta till andra kommuner krävs för att utjämna skillnaderna och ge familjer möjlighet att välja bostadsort. I mars 2013 var 310 personer i Kalmar län berörda av varsel om uppsägning. Krisen i Glasriket kan innebära att Orrefors glasbruk stängs i juni 2013.

Länets traditionella verkstadsindustri kompletteras av Linnéuniversitetet med sina viktiga kunskapsmiljöer för forskning och utveckling.

Linnéuniversitetet är en större arbetsplats som också medför att högre kompetens kommer till länet. Detta kan innebära att företag som har koppling till forskning har större benägenhet att etablera sig inom länet. Universitetet kan även bidra till att andelen statliga jobb i länet ökar. Det ger också större möjligheter för ungdomarna att stanna kvar i närområdet.



Linnéuniversitetet. Foto: Sonja Tyrebrant

## De 25 största arbetsgivarna 2012. Kalmar län

[illegible]

Totalt antal anställda för de 25 största i länet

37 725

Andel av antal anställda i länet

41,2

Källa: Statistiska centralbyrån, Företagsregistret

## Kommunikationer

Goda kommunikationer spelar en avgörande roll för länets näringsliv, kompetensförsörjning och för var människor bosätter sig. Regionförbundet i Kalmar län har som mål att antalet arbetsmarknadsregioner ska minska till två i länet. I den regionala utvecklingsstrategin (RUS) anges att kollektivtrafiken ska byggas upp i stråk mellan länets huvudorter och huvudorter i grannlän. Strategiskt viktiga knutpunkter byggs längs kollektivtrafikens stomlinjer för att underlätta byten mellan t ex cykel eller bil till kollektivtrafik. Bostäder, verksamheter och service måste då lokaliseras med hänsyn till möjligheterna att nyttja en välfungerande kollektivtrafik. Förbättrade kommunikationer gör det möjligt att utnyttja länets bostadsbestånd effektivare och få en bättre balans mellan bostadsbrist på en ort och överskott på en annan.

Järnvägen blir ett allt viktigare kommunikationsmedel i och med att Linnéuniversitetet (Kalmar-Växjö) har bildats. Detta kräver snabba och täta pendlingsmöjligheter för både studenter och lärare.

## Pendlingen ökar inom länet

Nästan 17 500 personer pendlade år 2011 till arbeten som ligger inom länet men inte i hemkommunen. Det är en ökning med nära 900 personer sedan år 2010. Störst pendelmängd, räknat i procent, hade Mörbylånga kommun där c:a 47% pendlar till arbetet, de flesta till Kalmar. Högsby respektive Mönsterås hade en pendling på 36,3% respektive 33,1 %, i båda fallen är målet Oskarshamn. Att pendla till ett arbete inom Kalmar län fungerar bra om man bor och arbetar i företag som ligger i kommuner längs med E22, liksom mellan Borgholm – Kalmar, Mörbylånga – Kalmar. Kust-till-kustbanan möjliggör pendling mellan Kalmar, Nybro och Emmaboda.



Kalmar centralstation. Foto: Sonja Tyrebrant

År 2012 övertog landstinget i Kalmar län driftansvaret för länets kollektivtrafik. Detta innebär samtidigt en satsning på ökad buss- och tågtrafik inom länet. Trafikökningen kommer att skapa stora utvecklingsmöjligheter för hela länet och är ett viktigt steg mot en regionförstoring. Huvudstråken kommer att kompletteras med matartrafik som kommer att underlätta för både arbetspendlare, studenter med flera. Under våren 2012 fick 20 000 länsbor möjligheten att delta i en resvaneundersökning. Resvaneundersökningen visade att majoriteten använder bil för att ta sig till arbetet. Endast ca fem procent av alla arbetsresor i länet sker med kollektivtrafik.

## Bostadsbeståndet förändras långsamt

**426 bostäder färdigställdes i länet under 2012. Detta är en ökning från närmast föregående år då 331 bostäder färdigställdes.**

Merparten av de färdigställda bostäderna år 2012, 294 stycken, består av småhus med äganderätt. 132 bostäder har tillkommit i flerbostadshus. Trots att hyresrätter är den boendeform som efterfrågas allra mest är det ett försvinnande litet antal som byggs i Kalmar län. Fyra av länets kommuner anger i årets bostadsmarknadsenkät att det finns brist på bostadsrättslägenheter. Tre kommuner svarar att det behöver byggas fler egna hem. Hyresrätter efterfrågas i åtta kommuner – även i kommuner som har outhyrda lägenheter i allmännyttan. Detta beror på att det befintliga utbudet inte stämmer med befolkningens behov och önskemål i form av tillgänglighet, bostadsstorlek, läge mm.



Kv Valnötsträdet, Kalmar. Ombyggnad av sjukhus/skola till hyreslägenheter. Foto: länsstyrelsen.

## Långa överklagandeprocesser sinkar byggandet

Under år 2012 påbörjades byggnationen av 160 bostäder enligt statistik från SCB. Denna siffra ska jämföras med de 642 bostäder som länets kommuner hade angett som planerad bostadsproduktion år 2012 i förra årets bostadsmarknadsenkät. Den låga siffran förklaras delvis av att flera projekt fördröjts av långa överklagandeprocesser. Antalet påbörjade småhus sjönk avsevärt och länet har många byggklara villatomter som väntar på nybyggare. De nya lånereglerna är troligtvis en starkt bidragande effekt till minskningen av småhusbyggandet i länet.



Byggklara tomter på åkermark utanför Läckeby. Foto: länsstyrelsen

### Länet har både brist och överskott på bostäder

Totalt sett har drygt hälften av länets kommuner balans på bostadsmarknaden samtidigt som centralorterna ofta visar på brist. Övriga kommuner visar på balans eller har ett överskott på bostäder. Fyra kommuner, Oskarshamn, Nybro, Torsås och Emmaboda har balans både i centralorten och i övriga kommuner. Mörbylånga och Kalmar kommuner anger både brist i centralorterna och totalt sett men balans i övriga kommuner. Borgholm, Nybro, Vimmerby och Västervik har balans totalt sett men brist i centralorterna. I Hultsfreds kommun finns det brist på bostäder i centralorten men ett överskott både i övriga kommuner och totalt sett. Endast Mönsterås kommun redovisar ett överskott av bostäder i centralorten.

Tio av tolv kommuner bedömer att bostadsmarknadsläget kommer att vara oförändrat under 2013.

| <b>Kommun</b> | <b>Situationen i januari år 2013</b> |                                    |                               |
|---------------|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
|               | <b>Totalt sett</b>                   | <b>Centralorten/<br/>innerstan</b> | <b>Övriga<br/>kommundelar</b> |
| Högsby        | överskott                            | balans                             | överskott                     |
| Torsås        | balans                               | balans                             | balans                        |
| Mörbylånga    | brist                                | brist                              | balans                        |
| Hultsfred     | överskott                            | brist                              | överskott                     |
| Mönsterås     | balans                               | överskott                          | balans                        |
| Emmaboda      | balans                               | balans                             | balans                        |
| Kalmar        | brist                                | brist                              | balans                        |
| Nybro         | balans                               | balans                             | balans                        |
| Oskarshamn    | balans                               | balans                             | balans                        |
| Västervik     | balans                               | brist                              | balans                        |
| Vimmerby      | balans                               | brist                              | balans                        |
| Borgholm      | balans                               | brist                              | balans                        |

Obalansen mellan överskott och brist förklaras inte enbart av att lägenheterna ligger på fel plats. Andra orsaker är exempelvis att de lediga lägenheterna inte motsvarar efterfrågan beträffande storlek och standardkrav. I fyra av länets kommuner efterfrågas bostäder med god tillgänglighet samtidigt som sju kommuner har brist på mindre bostäder för medelålders och äldre. Tre kommuner saknar bostäder för ungdomar samtidigt som två kommuner anger brist på studentlägenheter.



Foto:Smålandsbilder.se

Tabell 1b) Hur yttrar sig bostadsbristen?

|                                                      | <i>Antal kommuner</i> |
|------------------------------------------------------|-----------------------|
| <i>Typ av bostäder</i>                               |                       |
| Brist på hyresbostäder                               | 8                     |
| Brist på bostadsrätter                               | 4                     |
| Brist på äganderätter                                | 3                     |
|                                                      |                       |
| <i>Brist på bostäder för:</i>                        |                       |
| ungdomar                                             | 3                     |
| studenter                                            | 2                     |
| stora barnfamiljer                                   | 6                     |
| ensamstående med barn                                | 0                     |
| inflyttande hushåll (fr.a. arbetskraftsinflyttning)) | 2                     |
| flyktingar med uppehållstillstånd                    | 2                     |
| medelålders och äldre (mindre bostäder)              | 7                     |
| hushåll med krav på god tillgänglighet               | 4                     |
| hushåll med höga krav på attraktivt läge             | 4                     |

## Varför byggs det inte fler bostäder i Kalmar län?

Länets planerade byggnation för 2013 ligger på 628 bostäder, varav ca hälften planeras i Kalmar kommun. För endast drygt hälften av den planerade nybyggnationen i länet finns det antagna detaljplaner.

Mönsterås, Mörbylånga, Nybro, Västervik och Borgholms kommuner har färdiga detaljplaner för all planerad byggnation. I Kalmar kommun saknade nära 60 % av den planerade produktionen färdiga detaljplaner.

Tabell 3a) Förväntat påbörjande år 2013-2014. Nyproduktion av bostäder.

| <i>Kommun</i>       | <i>Antal lgh år 2013</i> | <i>Antal lgh år 2014</i> |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| Högsby              | 0                        | 0                        |
| Torsås              | 0                        | 0                        |
| Mörbylånga          | 53                       | 54                       |
| Hultsfred           | 0                        | 0                        |
| Mönsterås           | 45                       | 58                       |
| Emmaboda            | 0                        | 0                        |
| Kalmar              | 322                      | 424                      |
| Nybro               | 50                       | 16                       |
| Oskarshamn          | 58                       | 181                      |
| Västervik           | 16                       | 167                      |
| Vimmerby            | 60                       | 60                       |
| Borgholm            | 24                       | 0                        |
| <b>Länet totalt</b> | <b>628</b>               | <b>960</b>               |

År 2014 hoppas kommunerna i länet att det ska byggas ca 960 nya bostäder i länet. Även här är osäkerheten stor eftersom endast drygt 400 lägenheter har klara detaljplaner.

Utöver nybyggnad av bostäder visar projektlistorna att det även tillkommer ett mindre antal lägenheter vid ombyggnad av lokaler och vindar. På detta sätt tillkommer 48 hyresrätter och 13 studentlägenheter i Kalmar samt 20 bostadsrätter i Västervik. Linnéuniversitetets planer på att bygga nya undervisningslokaler i Kalmar kan på sikt innebära att centralt belägna kontorslokaler byggs om till bostäder.

Tabell 3b) Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu

|                                                                | <i>Antal kommuner</i> |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Högre utbyggnadstakt än den förväntade är önskvärd             | 4                     |
| <i>Hinder för ökat bostadsbyggande:</i>                        | 4                     |
| Svårigheter för byggherrar att få långgivare/hårda lånevillkor | 8                     |
| Höga produktionskostnader                                      | 8                     |
| Svag inkomstutveckling för hushållen                           | 1                     |
| Brist på byggarbetskraft                                       | 0                     |
| Konflikter med andra allmänna intressen enl PBL                | 1                     |
| Överklaganden av detaljplaner                                  | 4                     |
| Osäkerhet om framtida infrastruktursatsningar                  | 2                     |
| Bullerproblem                                                  | 0                     |
| Vikande befolkningsunderlag                                    | 6                     |
| Kommunen strävar f.n. inte efter att öka befolkningen          | 0                     |
| Annan orsak                                                    | 2                     |

Kommunerna har angett ett antal olika skäl till varför byggnationen ligger på den nivå den gör.

Åtta kommuner anger höga produktionskostnader som hinder för byggnation medan lika många uppger svårigheter att få långgivare/hårda lånevillkor som ett hinder. Enligt statistik från SCB låg produktionskostnaden år 2010 i länsregion III på drygt 24 000 kr/kvm.

Överklagade detaljplaner är ett stort problem i fyra kommuner. Buller eller osäkerhet om vägdragningar uppges inte alls vara något hinder för bostadsbyggandet i Kalmar län och endast Mörbylånga kommun nämner konflikter med andra allmänna intressen som ett problem. För sex kommuner, främst i länets inland, är det vikande befolkningsunderlaget ett skäl till minskad nybyggnation. Marknadsvärdet för villor och flerbostadshus i inlandskommunerna är betydligt lägre än genomsnittet i länet. Detta innebär en osäkerhet hos kreditgivarna som kräver betydligt högre kontantinsats.

Höga produktionskostnader i kombination med vikande befolkningsunderlag hämmar bostadsproduktionen i Kalmar län. Det genomsnittliga försäljningspriset ger en indikation på betalningsviljan för bostäder i en region. Rent hypotetiskt är det lönsamt att bygga bostäder på en lokal bostadsmarknad, om priset för en befintlig bostad överstiger produktionskostnaden för en jämförbar ny bostad. Ett etablerat sätt att mäta detta är genom att beräkna Tobins Q. Kommunerna i Kalmar län med lågt Q-värde, har också haft lägst produktion av nya bostäder.

Enligt uppgifter från Mäklarstatistik ligger snittkostnaden för en bostadsrättslägenhet i Sverige på drygt 26 000 kr/kvm i april 2013. Motsvarande ”rikssnittkostnad” för villor är knappt 18 000 kronor. I Kalmar län ligger snittpriserna under riksgenomsnittet i samtliga kommuner och nyproduktionen kommer därför endast tillstånd i mycket attraktiva lägen.

Länsstyrelsen menar ändå att det, trots ovan nämnda svårigheter, både är möjligt och nödvändigt att öka bostadsbyggandet i Kalmar län. Men för att det ska bli möjligt krävs bland annat:

- Bättre planberedskap
- Små projekt som gör det möjligt för mindre aktörer att bygga för att öka konkurrensen
- Krav att bygga inom viss tid annars ska markanvisningen gå till någon annan som kan bygga
- Prioritera och bygg färdigt i ett område innan nästa påbörjas
- Bullerfrågorna måste redas ut
- Parkeringsnormer bör ses över

## Vad händer med allmännyttan?

Allmännyttan redovisar en ökning av antalet tomma lägenheter för 2012 i förhållande till 2011. Antalet tomma lägenheter har ökat från 349 till 456 stycken i länet. År 2001 fanns det drygt 1000 outhyrda bostäder i länets allmännyttiga bostadsföretag. Problematiken med de tomma lägenheterna är koncentrerad till mindre än hälften av länets kommuner. Antalet tomma lägenheter har under 2012 ökat mest i Vimmerby och Mönsterås kommuner. De allmännyttiga bolagen i Hultsfred, Oskarshamn, och Mönsterås anger att antalet outhyrda lägenheter utgör ett problem. Mönsterås bostäder planerar därför att sälja ett femtiotal hyresradhus för enskilt ägande. I Emmaboda kommun planerar allmännyttan att sälja 57 lägenheter till privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Dessutom finns det åtta kallställda lägenheter i Emmaboda. Oskarshamns kommun planerar rivning av 40 lägenheter i ett miljonprogramsområde under 2013-2014 för att minska uthyrningssvårigheterna. I Kalmar kommun råder det däremot akut brist på lediga hyreslägenheter.

| <b>Kommun</b>         | <b>Antal tomma lägenheter i allmännyttan</b> |
|-----------------------|----------------------------------------------|
| Högsby                | 18                                           |
| Torsås                | 8                                            |
| Mörbylånga            | 1                                            |
| Hultsfred             | 156                                          |
| Mönsterås             | 48                                           |
| Emmaboda              | 50                                           |
| Kalmar                | 11                                           |
| Nybro                 | 30                                           |
| Oskarshamn            | 80                                           |
| Västervik             | 6                                            |
| Vimmerby              | 48                                           |
| Borgholm              |                                              |
| <b>Totalt i länet</b> | <b>456</b>                                   |

Riksdagen beslutade den 22 juni 2010 att anta den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Ett flertal av länets kommuner har nu tagit fram nya ägardirektiv.

| <i>Kommun</i>         | <i>Antal lgh som såldes 2012</i> | <i>Aktuellt med försäljning år 2013/2014</i> | <i>Planerad försäljning antal lgh</i> | <i>Antal lgh som köptes 2012</i> |
|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| Högsby                |                                  | Nej                                          |                                       |                                  |
| Torsås                |                                  | Nej                                          |                                       |                                  |
| Mörbylånga            | 9                                | Nej                                          |                                       |                                  |
| Hultsfred             |                                  | Nej                                          |                                       |                                  |
| Mönsterås             |                                  | Ja                                           |                                       |                                  |
| Emmaboda              |                                  | Ja                                           | 57                                    |                                  |
| Kalmar                | 293                              | Nej                                          |                                       |                                  |
| Nybro                 | 2                                | Ja                                           | 1                                     |                                  |
| Oskarshamn            |                                  | Nej                                          |                                       |                                  |
| Västervik             | 11                               | Nej                                          |                                       |                                  |
| Vimmerby              | 7                                | Nej                                          |                                       |                                  |
| Borgholm              |                                  |                                              |                                       |                                  |
| <b>Totalt i länet</b> | <b>322</b>                       | <b>3</b>                                     | <b>58</b>                             | <b>0</b>                         |

De höga produktionskostnaderna är ett stort hinder för allmännyttan som anger att nya lägenheter är svåra att hyra ut till följd av att hyresnivåerna upplevs som alltför höga jämfört med befintligt bostadsbestånd. Allmännyttiga bostadsbolag i länet har under senare år saknat ekonomiska förutsättningar för att bygga bostäder och därmed inte kunnat vara en drivande aktör på bostadsmarknaden. Kalmarhem har genom att sälja av en del av sitt bostadsbestånd sanerat sin ekonomi och planerar nu att bygga ca 50 lägenheter per år de närmaste åren. Bristen på färdiga detaljplaner hämmar dock Kalmarhems planerade bostadsprojekt.



Kalmarhem. Foto: Sonja Tyrebrant

Tabell 1c) Efterfrågan på hyresbostäder

|                          | <i>Antal kommuner</i> |
|--------------------------|-----------------------|
| Inga hyresbostäder alls  | 3                     |
| 1 - 19 hyresbostäder     | 4                     |
| 20 - 49 hyresbostäder    | 2                     |
| 50 - 99 hyresbostäder    | 1                     |
| mer än 100 hyresbostäder | 1                     |

## Bostäder för alla?

När befolkningen ökar i åldern 65 år och äldre blir behovet av senior-/trygghetsbostäder större.

Sju av länets kommuner har bostadsförsörjning för äldre/funktionshindrade som en aktuell fråga.

Tre kommuner anger att det inom en tvåårsperiod kommer att byggas bostäder för äldre. I Kalmar kommuns budget anges att det behöver byggas minst 150 platser i särskilt boende för äldre fram till år 2020. Det handlar både om ett nyttillskott och om ersättning för boende med låg standard.

Tabell 8b) Byggnad av senior- och trygghetsbostäder

|                                               | <i>Seniorbost.<br/>antal<br/>kommuner</i> | <i>Seniorbost.<br/>antal<br/>lgh</i> | <i>Trygghetsbost.<br/>antal<br/>kommuner</i> | <i>Trygghetsbost.<br/>antal<br/>lgh</i> |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Projekt på gång                               | 2                                         |                                      | 4                                            |                                         |
| Nyproduktion                                  | 1                                         | 90                                   | 3                                            | 89                                      |
| Ombyggnad                                     | 0                                         | 0                                    | 1                                            | 7                                       |
| Omvandling                                    | 1                                         | 15                                   | 0                                            | 0                                       |
|                                               |                                           |                                      |                                              |                                         |
| <b>Byggherre</b>                              | 1                                         |                                      | 1                                            |                                         |
| Allmännyttigt bostadsföretag                  | 1                                         |                                      | 2                                            |                                         |
| Privat fastighetsägare som bygger hyresrätter | 0                                         |                                      | 0                                            |                                         |
| Kooperativ hyresrättsförening                 | 1                                         |                                      | 0                                            |                                         |
| Aktör som bygger bostadsrätter                |                                           |                                      |                                              |                                         |

I Kalmar kommun kommer det att vara brist på särskilt boende med särskild service för funktionshindrade, även efter eventuell planerad utbyggnad de närmaste åren. Däremot finns det ett överskott av bostäder med särskild service för funktionshindrade i Nybro och Mönsterås kommuner.

| <b>Kommunens bedömning</b>                                          | <b>Antal kommuner</b>            |                                              |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|
|                                                                     | <b>Särskilt boende för äldre</b> | <b>Särskilt boende för funktionshindrade</b> |
| Överskott på bostäder i särskilda boendeformer                      | 2                                | 0                                            |
| Behovet täckt. Ingen utbyggnad behövs under de närmaste åren        | 5                                | 8                                            |
| Räknar med att täcka behovet gm planerad utbyggnad de närmaste åren | 5                                | 1                                            |
| Brist - även efter eventuell planerad utbyggnad de närmaste åren    | 0                                | 3                                            |
| Brist - även på 5 års sikt                                          | 0                                | 0                                            |

Behov finns även för de unga att finna lägenheter med bra läge och rimlig hyra. I nio av länets kommuner anger man att det inte finns några större problem för ungdomar att få tag i en lämplig bostad. Endast Kalmar kommun anger att man har speciella ungdomsbostäder, 22 stycken. Kalmar, Mörbylånga och Borgholms kommuner anger att det föreligger brist på både studentbostäder och ungdomsbostäder. I Kalmar kommun, som med sina 1300 studentlägenheter står för merparten av länets 1500 studentbostäder, tillämpas studentboendegaranti.

Tabell 7b) Bostadsbestånd för studenter och ungdomar januari 2013

| <b>Kommun</b>         | <b>Ungdomsbostäder</b> | <b>Studentbostäder</b> |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Högsby                |                        |                        |
| Torsås                |                        |                        |
| Mörbylånga            |                        |                        |
| Hultsfred             | 60                     |                        |
| Mönsterås             |                        |                        |
| Emmaboda              |                        |                        |
| Kalmar                | 14                     | 1 300                  |
| Nybro                 | 110                    | 110                    |
| Oskarshamn            | 30                     | 30                     |
| Västervik             |                        |                        |
| Vimmerby              |                        |                        |
| Borgholm              |                        |                        |
| <b>Totalt i länet</b> | <b>214</b>             | <b>1 440</b>           |

## Nyanländ i Kalmar län

Kalmar läns befolkning består idag av ca nio procent utrikesfödda, vilket kan jämföras med ca 15 procent för riket som helhet. I flera av Kalmar läns kommuner råder befolkningsminskning och utan inflyttningen av utrikesfödda skulle siffrorna vara ännu svagare. Samtliga av länets tolv kommuner har överenskommelse om att ta emot nyanlända och enligt Länsstyrelsens bedömning fungerar flyktingmottagandet väl i länet.

Utrikesfödda kvinnor och män 2012-12-31

| Kommun/<br>Region | Antal utrikesfödda |                | Befolkning       |                  | Andel utrikesfödda (%) |             |
|-------------------|--------------------|----------------|------------------|------------------|------------------------|-------------|
|                   | Kv                 | M              | Kv               | M                | Kv                     | M           |
| Borgholm          | 437                | 388            | 5 392            | 5 376            | 8,1                    | 7,2         |
| Emmaboda          | 596                | 497            | 4 414            | 4 577            | 13,5                   | 10,9        |
| Hultsfred         | 849                | 874            | 6 656            | 6 894            | 12,8                   | 12,7        |
| Högsby            | 395                | 397            | 2 811            | 2 919            | 14,1                   | 13,6        |
| Kalmar            | 3 313              | 3 263          | 32 338           | 31 333           | 10,2                   | 10,4        |
| Mönsterås         | 557                | 492            | 6 350            | 6 449            | 8,8                    | 7,6         |
| Mörbylånga        | 394                | 358            | 7 284            | 6 972            | 5,4                    | 5,1         |
| Nybro             | 1 085              | 1 020          | 9 647            | 9 839            | 11,2                   | 10,4        |
| Oskarshamn        | 1 360              | 1 262          | 13 006           | 13 138           | 10,5                   | 9,6         |
| Torsås            | 272                | 250            | 3 295            | 3 563            | 8,3                    | 7,0         |
| Vimmerby          | 632                | 583            | 7 565            | 7 838            | 8,4                    | 7,4         |
| Västervik         | 1 462              | 1 368          | 18 032           | 17 860           | 8,1                    | 7,7         |
| <b>Kalmar län</b> | <b>11 352</b>      | <b>10 752</b>  | <b>116 790</b>   | <b>116 758</b>   | <b>9,7</b>             | <b>9,2</b>  |
| <b>Riket</b>      | <b>755 953</b>     | <b>717 303</b> | <b>4 789 988</b> | <b>4 765 905</b> | <b>15,8</b>            | <b>15,1</b> |

Källa: Statistiska centralbyrån

Överenskommelserna mellan Länsstyrelsen och kommunerna innefattade 2012 ett mottagande av 545 personer. Samma år tog länet emot 522 nyanlända. Samtliga kommuners överenskommelser gäller tillsvidare och specificerar antalet anvisningsbara platser. De anvisningsbara platserna är reserverade för Migrationsverkets eller Arbetsförmedlingens bosättning av nyanlända. För 2013 är behovet totalt 1 208 platser, varav 587 anvisningsbara. Länsstyrelsen förhandlar för närvarande med länets kommuner om ett utökat mottagande. Det största behovet är att få fram fler anvisningsbara platser i överenskommelserna eftersom få nyanlända väljer att på egen hand bosätta sig i länet, även om en ökning förväntas även av den här gruppen.

Innan uppehållstillstånd beviljas bor asylsökande på Migrationsverkets anläggningsboende alternativt hos släkt och vänner. Flera turistanläggningar i länet öppnar upp/ har visat intresse för att öppna upp sina anläggningar för asylboende under lågsäsong. Idag finns det 1 718 asylsökande personer i länet, varav 1 623 bor i anläggningsboende. I början av året fanns i länet 362 individer med uppehållstillstånd på Migrationsverkets anläggningsboende som väntade på en kommunplacering. I dagsläget är motsvarande siffra 295 personer. En stor del av dem som bor på anläggningsboende behöver också hjälp med bostad efter att uppehållstillstånd har beviljats. Migrationsverket bedömer att allt fler kommer att bo på anläggningsboende under asyltiden, vilket innebär ytterligare ökat behov av anvisningsbara platser i kommunerna.

Flera av kommunerna upplever att de har möjlighet att få fram bostäder, men i ett par kommuner är det betydligt svårare att finna lämpliga bostäder. Flera kommuner menar även att de personer som anvisas till länet i stor utsträckning tackar nej till anvisningen, vilket även Arbetsförmedlingens statistik visar. Totalt i riket tackar ca 30% av de nyanlända nej till en anvisning. I och med förändringar genom etableringsreformens ikraftträdande 1 december 2010, upplevde kommunerna till en början att anvisningar saknades.



Nyanlända. Foto:Smålandsbilder.se

Genom utvecklade processer i Arbetsförmedlingens bosättning och förbättrade kontakter mellan kommunerna och Arbetsförmedlingen har detta förbättrats och bosättningen fungerar smidigare i större utsträckning.

Tabell 6b) Förekommande problem när det gäller bostäder till flyktinghushåll

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

Åtta respektive sju av länets kommuner uppger att det kommer vara lätt eller ganska lätt att finna lämplig bostad till nyanlända på ett och tre års sikt. Endast en kommun, Kalmar, svarar att det kommer vara mycket svårt att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll på ett års sikt och Borgholms kommun på tre års sikt. Kommunerna Mörbylånga, Västervik och Borgholm uppger att det kommer vara ganska svårt att tillgodose behovet av bostäder till den här gruppen inom ett år. Inom tre år tillkommer även Kalmar och Nybro.

I flera av kommunerna råder det brist på bostäder i centralorten, varför flera kommuner ser över bostadsbeståndet för nyanlända på landsbygden och i mindre orter. För att etableringen ska fungera krävs att det finns kommunikation som möjliggör transporter till och från etableringsinsatser och andra för individen nödvändiga aktiviteter.

Bristen på lämpliga bostäder varierar över länet, i vissa kommuner råder brist på små lägenheter, i andra råder brist på större bostäder. I några kommuner råder ingen brist alls. En ökad kunskap hos Arbetsförmedlingens bosättningsenhet om rådande situation och ökad mellankommunal samverkan borde kunna underlätta bosättningen av nyanlända i länet. Ett par kommuner uppger att hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning. I flera kommuner löser man detta genom att kommunen äger kontraktet och sedan hyr ut i andra hand till den nyanlände. I kommunerna beskriver man dock detta som problematiskt eftersom det exkluderar individens delaktighet, ansvar och tillhörighet.

Alla kommuner har regelbundet samarbete med allmännyttan eller kontakt vid behov. Endast ett fåtal kommuner har ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare. Flera av kommunerna som inte har denna typ av samarbete uppger att de i dagsläget inte heller ser så stort behov av detta eftersom kommunen upplever att de löser bostadsbehovet internt inom kommunen.

Tabell 6. Hur kommunerna normalt sett får fram bostäder till flyktingar

| <i>Kommun</i>         | <i>Regelbundet samarbete med allmännyttan</i> | <i>Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare</i> | <i>Tar vid behov kontakt med allmännyttan</i> | <i>Tar vid behov kontakt med privata fastighetsäg</i> | <i>Flyktinghus-hållen förut-sätts lösa sina bostadsbe-hov själva</i> | <i>På annat sätt</i> |
|-----------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Högsby                | Ja                                            | Ja                                                       |                                               |                                                       |                                                                      |                      |
| Torsås                | Ja                                            |                                                          |                                               |                                                       |                                                                      |                      |
| Mörbylånga            | Ja                                            |                                                          |                                               |                                                       |                                                                      |                      |
| Hultsfred             |                                               |                                                          | Ja                                            |                                                       |                                                                      |                      |
| Mönsterås             | Ja                                            |                                                          |                                               |                                                       |                                                                      |                      |
| Emmaboda              | Ja                                            |                                                          |                                               |                                                       |                                                                      |                      |
| Kalmar                | Ja                                            |                                                          | Ja                                            | Ja                                                    |                                                                      |                      |
| Nybro                 | Ja                                            |                                                          |                                               | Ja                                                    |                                                                      |                      |
| Oskarshamn            | Ja                                            |                                                          |                                               |                                                       |                                                                      |                      |
| Västervik             | Ja                                            |                                                          |                                               | Ja                                                    | Ja                                                                   |                      |
| Vimmerby              | Ja                                            |                                                          | Ja                                            |                                                       |                                                                      |                      |
| Borgholm              |                                               | Ja                                                       |                                               |                                                       |                                                                      | Ja                   |
| <b>Totalt i länet</b> | <b>10</b>                                     | <b>2</b>                                                 | <b>3</b>                                      | <b>3</b>                                              | <b>1</b>                                                             | <b>1</b>             |

## Situationen för hemlösa i Kalmar län

430 personer var hemlösa i vårt län en vecka år 2011. Socialstyrelsen redovisade i rapporten ”Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011” statistik från samtliga kommuner i Sverige. Enligt denna undersökning finns det i genomsnitt 36 hemlösa per 10 000 invånare i riket. I länets kommuner varierar antalet från 0 till 27 personer per 10 000 invånare.

Även om hemlöshetsproblemet är mindre i Kalmar län jämfört med riksgenomsnittet fanns här år 2011 ändå ca 430 hemlösa. Av dessa var ca 20 personer akut hemlösa. 50 personer befann sig i hemlöshetssituation 2, dvs personer som ska skrivas ut från anstalt, institution eller liknande inom tre månader, men som inte har någon egen bostad ordnad. Den största gruppen, 270 personer befann sig i hemlöshetssituation 3. Det innebär en boendelösning som kommunen har ordnat på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden. 80 länsbor befann sig i hemlöshetssituation 4 och hade ett tillfälligt boende hos kompisar, bekanta, familj eller släktingar. Till denna grupp räknas även de som hade ett tillfälligt inneboende- eller andrahandskontrakt hos släkt, vänner eller andra privatpersoner.

I de flesta av länets kommuner finns ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget och tre kommuner anger också ett samarbete med privata hyresvärdar. Tre av länets kommuner

anger att det inte behövs regelbundet samarbete utan problemet löses när det dyker upp. Nästan samtliga (11) av kommunerna anger att det förekommer att kommunen hyr lägenheter som sedan hyrs ut i andra hand med särskilda villkor.

Länsstyrelsen har ett regeringsuppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka hemlöshet och vräkning, främst bland barnfamiljer. Uppdraget innebär också att länsstyrelsen ska verka för att kommunerna har aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning som även omfattar gruppen hemlösa.

Tabell 5d) Hushåll utanför den ordinarie bostadsmarknaden

|                                   | Antal kommuner | Antal lägenheter |
|-----------------------------------|----------------|------------------|
| Samarbete med allmännyttan        | 11             |                  |
| Samarbete med privata hyresvärdar | 1              |                  |
| Inget regelbundet samarbete       | 0              |                  |
| Löser problemen efterhand         | 0              |                  |
| Kommunen hyr ut i andrahand       | 11             | 284              |
| Arbetar inte på det sättet        | 1              |                  |

## Bostadsanpassningar

Under 2012 beviljades drygt 2100 bostadsanpassningsbidrag i Kalmar län till en sammanlagd kostnad av ca 26 miljoner kronor. I genomsnitt kostade en anpassning 12 300 kr men de flesta anpassningar rör mindre anpassningar till mindre kostnader. I majoriteten av länets kommuner kostar minst hälften av alla åtgärder mindre än 5000 kronor. I vissa fall kan dock åtgärderna bli omfattande och det högsta beviljade beloppet under 2012 uppgick till 1 060 233 kr. Kostnaderna för dörrautomatik är relativt stora medan kostnader för ramper kan hållas nere eftersom man ofta kan återanvända en produkt.

I ett län med en åldrande befolkning och ett lågt bostadsbyggande fyller bostadsanpassningsbidraget en mycket viktig funktion. Det är dock inte den äldsta åldersgruppen som beviljas de mest kostnadskrävande åtgärderna. Länets bostadsbidragshandläggare vittnar om att de allra äldsta inte ställer lika höga krav som personer i de yngre åldersgrupperna. I de mindre kommunerna slår enskilda ärenden igenom i statistiken och bidrar till stora variationer i den årliga kostnaden för bostadsanpassningar. Samtliga kommuner har snabb handläggning för dessa ärenden och samarbetet med byggföretag som är vana att hantera dessa ärenden skyndsamt fungerar bra. Beslut fattas i de



Bostadsanpassat toalett och duschutrymme  
Foto: Kalmarhem

flesta kommuner både före och efter åtgärd och i Kalmar kommun arbetar man med preliminära beslut före åtgärd som sedan fastställs efter åtgärd.

I Kalmar län finns ett välfungerande nätverk för handläggare av bostads-anpassningsärenden. Nätverket, som har regelbundna träffar två gånger om året, verkar för en ensad tolkning av gällande regelsystem. Handläggarna arbetar ofta i en tät dialog med kommunens bygglovhandläggare och byggnadsinspektörer. Detta samarbete ökar även medvetenheten om vikten av en noggrann granskning av tillgängligheten i alla bygglovärenden. BBR:s olika krav på permanentbostäder och fritidshus ses som ett problem eftersom en relativt stor andel fritidshus i Kalmar län övergår till permanentboende. Därmed finns en viss risk för ökande kostnader för bostadsanpassningar i framtiden. För att öka tillgängligheten i flerbostadshus skulle ett statlig hisstöd vara önskvärt.

Tabell 9. Bostadsanpassningsbidragen 2012

| Kommun                | Antal ansökningar | Antal beviljade bidrag | Antal avslag | Sammanlagt beviljat belopp, kr | Sammanlagt utbetalt belopp, kr |
|-----------------------|-------------------|------------------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Högsby                | 44                | 42                     | 1            | 809 268                        | 809 268                        |
| Torsås                | 78                | 74                     | 4            | 2 421 149                      | 2 421 149                      |
| Mörbylånga            | 94                | 94                     | 0            | 1 584 250                      |                                |
| Hultsfred             | 104               | 100                    | 2            |                                | 669 268                        |
| Mönsterås             | 146               | 133                    | 2            | 981 343                        |                                |
| Emmaboda              | 33                | 33                     | 0            | 598 000                        | 598 000                        |
| Kalmar                | 657               | 710                    | 14           | 7 850 053                      | 8 716 162                      |
| Nybro                 | 133               | 128                    | 3            |                                | 1 531 327                      |
| Oskarshamn            | 255               | 217                    | 6            | 3 327 268                      | 2 628 422                      |
| Västervik             | 316               | 422                    | 30           | 2 922 954                      | 2 569 000                      |
| Vimmerby              | 62                | 60                     | 2            |                                | 1 564 000                      |
| Borgholm              | 107               | 97                     | 4            | 1 900 000                      | 1 900 000                      |
| <b>Totalt i länet</b> | <b>2 029</b>      | <b>2 110</b>           | <b>68</b>    | <b>22 394 285</b>              | <b>23 406 596</b>              |

Boverket har fått i uppdrag att se över hur lagen om bostadsanpassningsbidrag fungerar.

## Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?

Lagen om bostadsförsörjning (2000:1383) innebär att kommunerna ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Enligt lagen ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige minst en gång per mandatperiod. För att riktlinjerna ska kunna användas som strategiskt dokument bör de svara på några viktiga frågor. Hur ser det befintliga bostadsbeståndet ut? Vilka är målen med bostadsutbyggnaden? Vilken utveckling är det som eftersträvas? Överensstämmer utbudet med efterfrågan och behov? Överensstämmer ny- och ombyggnad med efterfrågan och behov? För att kunna svara på dessa frågor bör riktlinjerna baseras på underlag om befolkningsutveckling, pendlingsmönster, flyttmönster, osv.

Årets enkät visar att endast fyra kommuner har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen och att fyra av länets kommuner fortfarande inte har påbörjat arbetet med att ta fram riktlinjer. Bostadsförsörjningsprogrammen är av mycket skiftande kvalitet och samtliga saknar exempelvis riktlinjer för hemlöshetsförebyggande åtgärder eller hur vräkning av barnfamiljer ska förebyggas. De riktlinjer som finns saknar oftast behovs- och marknadsanalys samt genomförandestrategi och får i praktiken ett svagt genomslag i länets bostadsförsörjning. Vissa kommuner använder översiktsplanen som ett instrument för arbetet med bostadsförsörjningsfrågorna. Bostadsförsörjningsfrågorna nämns ofta i allmänna ordalag, utan ett geografiskt sammanhang och utan tydliga planeringsprinciper, och får därför inte någon större effekt på bostadsbyggandet.



Foto: Smålandsbilder.se

Enkäten visar samtidigt att många bostadsfrågor är aktuella i kommunerna och att ett behov av antagna riktlinjer finns för att underlätta samordningen internt och externt. Samarbete kring bostadsförsörjningen sker på olika sätt internt i flertalet kommuner men endast en av länets kommuner samråder med grannkommunerna.



Foto: Smålandsbilder.se

Den ökade pendlingen inom Kalmar län innebär att fler och fler länsbor har sitt arbete i en annan kommun än där man bor. Regionförstoringen borde leda till mer av regionala dialoger och mellan-kommunalt samarbete när det gäller bostadsplanering och bostadsförsörjning i länet.

Den allra viktigaste aktuella frågan, enligt kommunernas enkätsvar, är att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen, ofta i syfte att öka inflyttningen.

Tabell 4d) Särskilt aktuella frågor i kommunerna just nu

|                                                                   | <i>Antal kommuner</i> |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Bostadsförsörjning för äldre och/eller funktionsnedsatta personer | 5                     |
| Skapa god närmiljö för barn och ungdomar                          | 1                     |
| Boendesituationen för flyktingar                                  | 1                     |
| Bostadsförsörjning för ungdomar och/eller studenter               | 2                     |
| Segregation/integration av olika grupper i boendet                | 1                     |
| Kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen                         | 9                     |
| Tillgänglighet i bostäder och bostadsområden                      | 1                     |
| Tillgänglighet i offentlig miljö                                  | 5                     |
| Förhållanden i socialt utsatta bostadsområden                     | 1                     |
| Åtgärder mot buller i boendemiljöer                               | 0                     |
| Trygghetsskapande åtgärder                                        | 1                     |
| Brottförebyggande åtgärder                                        | 2                     |
| Få igång byggandet av hyresrätter med rimliga hyror               | 4                     |
| Omvandling av lokaler eller institutioner till bostäder           | 1                     |
| Integrering av bostäder och verksamheter                          | 0                     |
| Öka inflyttningen                                                 | 7                     |
| Annat                                                             | 1                     |

I drygt hälften av länets kommuner är bostadsförsörjning för äldre eller funktionshindrade en aktuell fråga. Trygghetsskapande åtgärder samt tillgänglighet är andra aktuella frågor i nära hälften av kommunerna.



Ramp för rullator Foto: Sonja Tyrebrant

Kalmar län har en stor andel fritidshus och i tre av länets kommuner omvandlas fritidshus till permanentbostäder i betydande omfattning. Eftersom fritidshus inte omfattas av samma krav på tillgänglighet som permanentbostäder kan dessa hus på sikt behöva bostads-anpassningsåtgärder.

Antal taxerade småhusenheter 2012

| <i>Kommun/Region</i> | <i>Helårsbostäder</i> | <i>Fritidsbostäder</i> | <i>Summa småhus</i> | <i>Fritidshusens andel av summa småhus</i> |
|----------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|--------------------------------------------|
| Borgholm             | 3 773                 | 6 358                  | 10 131              | 62,8                                       |
| Emmaboda             | 2 875                 | 315                    | 3 190               | 9,9                                        |
| Hultsfred            | 4 410                 | 697                    | 5 107               | 13,6                                       |
| Högsby               | 2 143                 | 511                    | 2 654               | 19,3                                       |
| Kalmar               | 11 297                | 1 804                  | 13 101              | 13,8                                       |
| Mönsterås            | 3 899                 | 1 158                  | 5 057               | 22,9                                       |
| Mörbylånga           | 4 569                 | 3 400                  | 7 969               | 42,7                                       |
| Nybro                | 4 985                 | 491                    | 5 476               | 9,0                                        |
| Oskarshamn           | 6 218                 | 1 391                  | 7 609               | 18,3                                       |
| Torsås               | 2 174                 | 971                    | 3 145               | 30,9                                       |
| Vimmerby             | 3 796                 | 657                    | 4 453               | 14,8                                       |
| Västervik            | 8 927                 | 3 671                  | 12 598              | 29,1                                       |
| Kalmar län           | 59 066                | 21 424                 | 80 490              | 26,6                                       |
| Riket                | 1 688 049             | 423 090                | 2 111 139           | 20,0                                       |

Källa: Statistiska centralbyrån

## Länsstyrelsens roll

Genom samrådsmöten med kommunerna och samrådsyttranden i planärenden ser Länsstyrelsen till att riksintressen och andra sektorsintressen samt nationella miljö kvalitetsmål får genomslag i kommunernas planering. Det digitala GIS-underlaget uppdateras efterhand för att kommunerna ska ha tillgång till aktuella planeringsunderlag. I tidiga samråd fungerar Länsstyrelsen som bollplank i kommunernas planeringsprocesser. Länsstyrelsen bjuder in länets kommuner minst fyra gånger per år för att diskutera aktuella plan- och byggfrågor.

Länsstyrelsen för även en aktiv dialog med representanter för fastighetsägare, allmännyttan, hyresgästföreningen och andra aktörer på bostadsmarknaden för att kunna förmedla en aktuell bild av bostadsmarknadssituationen till länets kommuner. I länsstyrelsens arbete ingår även kvalitetssäkring av den årliga bostadsmarknadsenkäten.

Regeringen har gett länsstyrelserna ett särskilt uppdrag att under perioden 2012-2014 stödja kommunerna i planeringen av arbetet med att motverka hemlöshet. Länsstyrelsen deltog därför under 2012 i ett kunskapsseminarium samt i det kommunbesök som anordnades i Kalmar av den nationella hemlöshetssamordnaren. Länsstyrelsen kommer därefter att följa upp kommunens arbete med att genomföra överenskommelserna. Under 2013 kommer länsstyrelsen, i samverkan med hemlöshetssamordnaren, att anordna ett seminarium för samtliga kommuner i länet.

Ett flertal kommuner arbetar just nu med att ta fram nya översiktsplaner och Länsstyrelsen bevakar här mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen samt bevakar att frågorna kopplas samman med infrastrukturplaneringen i länet och övriga mellankommunala frågor. Översiktsplanens nytta är bl.a. att översätta kommunens bostadsförsörjningsbehov till ett rumsligt/geografiskt sammanhang samt att t ex ange planeringsprinciper för fördjupade översiktsplaner och detaljplanering. Länsstyrelsen verkar här även för att kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen är aktuella samt att de innefattar gruppen hemlösa.

I takt med att behoven och kraven ökar på kommunerna att arbeta aktivt och strategiskt med boendeplaneringen, ökar även länsstyrelsernas ansvar att vara motor och samordna den regionala dialogen samt förse kommunerna med relevanta regionala planeringsunderlag. Länsstyrelserna bör ansvara för att en arena etableras för berörda aktörer i syfte att både förmedla kunskap i frågorna samt skapa förutsättningar för kunskapsutbyte och metodutveckling. Bostadsfrågan är komplex och innehåller många perspektiv. För att kommuner ska kunna verka aktivt i sin boendeplanering, är det av stor vikt att Boverket och länsstyrelserna i samverkan tar fram kunskapsunderlag om frågor som behöver belysas. En av de viktigaste åtgärderna för att förbättra kommunernas boendeplanering är utveckling av bostadsmarknadsenkäten. Om den kan utformas så att den utgör kommunens behovs- och marknadsanalys, innebär det en stor nytta för kommunerna i sin boendeplanering.



Båthus på Örö. Foto: Lotta Österberg

# BILAGA

Nyckeltal från Borgholm till Västervik

På de följande sidorna samlas fakta om de tolv kommuner som ingår i Kalmar län.

Definition Arbetslöshet: Öppet arbetslösa samt sysselsatta i Program, 16-64 18-24 år 2012-2011 Källa: Arbetsförmedlingen

## BORGHOLM

| <b>Allmänt 2012</b>                   | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Antal invånare 31 dec 2012            | 10768       | 10622       |
| Antal födda                           | 77          | 54          |
| Antal döda                            | 169         | 153         |
| Födelsenetto                          | -92         | -99         |
| Inflyttning                           | 748         | 628         |
| Utflyttning                           | 509         | 585         |
| Flyttningsnetto                       | 239         | 43          |
| Andel av arb.lösa 18-24 år, antal     | 51          | 38          |
| Andel av arb-lösa 18-64 år,antal      | 216         | 200         |
|                                       |             |             |
| Andel av befolkn under 18 år, procent | 16,2        | 17,1        |
| Andel av befolkn över 65 år, procent  | 24,1        | 30,1        |

## EMMABODA

| <b>Allmänt 2012</b>                   | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Antal invånare 31 dec 2012            | 8991        | 9039        |
| Antal födda                           | 62          | 71          |
| Antal döda                            | 122         | 120         |
| Födelsenetto                          | -60         | -49         |
| Inflyttning                           | 404         | 369         |
| Utflyttning                           | 390         | 467         |
| Flyttningsnetto                       | 14          | -98         |
| Andel arb.lösa under 18-24 år, antal  | 37          | 50          |
| Andel arb-lösa 18-64 år,antal         | 216         | 200         |
|                                       |             |             |
| Andel av befolkn under 18 år, procent | 16,4        | 17,2        |
| Andel av befolkn över 65 år, procent  | 28,1        |             |

## HULTSFRED

| <b>Allmänt 2012</b>                   | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Antal invånare 31 dec 2012            | 3550        | 13515       |
| Antal födda                           | 125         | 91          |
| Antal döda                            | 184         | 204         |
| Födelsenetto                          | -59         | -113        |
| Inflyttning                           | 837         | 837         |
| Utflyttning                           | 744         | 837         |
| Flyttningsnetto                       | 93          | -68         |
| Andel arb.lösa 18-24 år,antal         | 68          | 50          |
| Andel arb-lösa 18-64 år, antal        | 382         | 314         |
|                                       |             |             |
| Andel av befolkn under 18 år, procent | 16,7        | 18,4        |
| Andel av befolkn över 65 år           | 26,1        | 25,5        |

## HÖGSBY

| <b>Allmänt 2012</b>                      | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|------------------------------------------|-------------|-------------|
| Antal invånare 31 dec 2012               | 5730        | 5768        |
| Antal födda                              | 64          | 51          |
| Antal döda                               | 84          | 81          |
| Födelsenetto                             | -20         | -30         |
| Inflyttning                              | 341         | 390         |
| Utflyttning                              | 361         | 371         |
| Flyttningsnetto                          | -20         | 19          |
| Andel arb.lösa 18-24 år, antal           | 15          | 21          |
| Andel arb.lösa 18-64 år,antal            | 124         | 126         |
| Arbetslöshet inkl program,febr 2012      | 232         | 213         |
| Ohälsotal febr 2012, antal dagar per inv | 38,1        | 39,7        |
|                                          |             |             |
| Andel av befolkn under 18 år, procent    | 17,8        | 19,4        |
| Andel av befolkn över 65 år, procent     | 26,1        | 25,6        |

## KALMAR

| <b>Allmänt 2012</b>                   | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Antal invånare 31 dec 2012            | 63671       | 63055       |
| Antal födda                           | 775         | 685         |
| Antal döda                            | 656         | 637         |
| Födelsenetto                          | 119         | 48          |
| Inflyttning                           | 3951        | 3724        |
| Utflyttning                           | 3455        | 3542        |
| Flyttningsnetto                       | 496         | 182         |
| Andel arb.lösa 18-24 år, antal        | 294         | 236         |
| Andel arb.lösa 18-64 år, antal        | 1531        | 1407        |
|                                       |             |             |
| Andel av befolkn under 18 år, procent | 18,9        | 20,4        |
| Andel av befolkn över 65 år, procent  | 19,0        | 18,8        |

## MÖNSTERÅS

| <b>Allmänt 2012</b>                   | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Antal invånare 31 dec 2012            | 12799       | 12853       |
| Antal födda                           | 134         | 114         |
| Antal döda                            | 158         | 161         |
| Födelsenetto                          | -24         | -47         |
| Inflyttning                           | 572         | 563         |
| Utflyttning                           | 601         | 570         |
| Flyttningsnetto                       | -29         | -7          |
| Andel arb.lösa 18-24 år, antal        | 44          | 60          |
| Andel arb.lösa 18-64 år,antal         | 233         | 254         |
|                                       |             |             |
| Andel av befolkn under 18 år, procent | 18,5        | 20,0        |
| Andel av befolkn över 65 år, procent  | 24,5        | 24,0        |

## MÖRBYLÅNGA

| <b>Allmänt 2012</b>                   | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Antal invånare 31 dec 2012            | 14256       | 14138       |
| Antal födda                           | 153         | 161         |
| Antal döda                            | 169         | 172         |
| Födelsenetto                          | -16         | -11         |
| Inflyttning                           | 825         | 856         |
| Utflyttning                           | 690         | 725         |
| Flyttningsnetto                       | 135         | 131         |
| Andel arb.lösa 18-24 år, antal        | 44          | 60          |
| Andel arb.lösa 18-64 år, antal        | 236         | 233         |
|                                       |             |             |
| Andel av befolkn under 18 år, procent | 20,5        | 21,9        |
| Andel av befolkn över 65 år, procent  | 23,5        | 22,7        |

## NYBRO

| <b>Allmänt 2012</b>                   | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Antal invånare 31 dec 2012            | 19486       | 19636       |
| Antal födda                           | 200         | 206         |
| Antal döda                            | 283         | 268         |
| Födelsenetto                          | -83         | -62         |
| Inflyttning                           | 945         | 1013        |
| Utflyttning                           | 1009        | 961         |
| Flyttningsnetto                       | -64         | 52          |
| Andel arb.lösa 18-24 år, antal        | 79          | 87          |
| Andel arb.lösa 18-64 år, antal        | 441         | 446         |
|                                       |             |             |
| Andel av befolkn under 18 år, procent | 17,9        | 19,6        |
| Andel av befolkn över 65 år, procent  | 24,5        | 24,2        |

## OSKARSHAMN

| <b>Allmänt 2012</b>                   | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Antal invånare 31 dec 2012            | 26144       | 26166       |
| Antal födda                           | 272         | 276         |
| Antal döda                            | 307         | 269         |
| Födelsenetto                          | -35         | 7           |
| Inflyttning                           | 1023        | 1062        |
| Utflyttning                           | 1015        | 1058        |
| Flyttningsnetto                       | 8           | 4           |
| Andel arb.lösa 18-24 år, antal        | 80          | 110         |
| Andel arb.lösa 18-64 år, antal        | 443         | 457         |
|                                       |             |             |
| Andel av befolkn under 18 år, procent | 19,0        | 20,7        |
| Andel av befolkn över 65 år, procent  | 22,7        | 22,7        |

## TORSÅS

| <b>Allmänt 2012</b>                   | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Antal invånare 31 dec 2012            | 6858        | 6886        |
| Antal födda                           | 54          | 46          |
| Antal döda                            | 85          | 96          |
| Födelsenetto                          | -31         | -50         |
| Inflyttning                           | 368         | 355         |
| Utflyttning                           | 364         | 380         |
| Flyttningsnetto                       | 4           | -25         |
| Andel arb.lösa 18 -24 år, antal       | 27          | 32          |
| Andel arb.lösa 18-64 år, antal        | 204         | 217         |
|                                       |             |             |
| Andel av befolkn under 18 år, procent | 17,9        | 19,6        |
| Andel av befolkn över 65 år, procent  | 26,0        | 25,0        |

## VIMMERBY

| <b>Allmänt 2012</b>                   | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Antal invånare 31 dec 2012            | 15403       | 15397       |
| Antal födda                           | 165         | 145         |
| Antal döda                            | 154         | 174         |
| Födelsenetto                          | 11          | -29         |
| Inflyttning                           | 656         | 623         |
| Utflyttning                           | 663         | 670         |
| Flyttningsnetto                       | -9          | -47         |
| Andel arb.lösa 18-24 år, antal        | 58          | 49          |
| Andel arb.lösa 18-64 år, antal        | 279         | 230         |
|                                       |             |             |
| Andel av befolkn under 18 år, procent | 18,9        | 20,6        |
| Andel av befolkn över 65 år, procent  | 23,4        | 22,8        |

## VÄSTERVIK

| <b>Allmänt 2012</b>                   | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Antal invånare 31 dec 2012            | 35892       | 36015       |
| Antal födda                           | 315         | 311         |
| Antal döda                            | 463         | 446         |
| Födelsenetto                          | -148        | -135        |
| Inflyttning                           | 1282        | 1282        |
| Utflyttning                           | 1262        | 1344        |
| Flyttningsnetto                       | 20          | -62         |
| Andel arb.lösa 18-24 år, antal        | 168         | 159         |
| Andel arb.lösa 18-64 år, antal        | 920         | 751         |
|                                       |             |             |
| Andel av befolkn under 18 år, procent | 17,5        | 19,2        |
| Andel av befolkn över 65 år, procent  | 26,0        | 25,3        |

Källa: Statistiska centralbyrån





Länsstyrelsen  
Kalmar län

[www.lansstyrelsen.se/kalmar](http://www.lansstyrelsen.se/kalmar)