

Regional Bostadsmarknadsanalys Kalmar län 2014



Länsstyrelsen
Kalmar län

Regional Bostadsmarknadsanalys 2014

Meddelandeserien nr 2014:11

ISSN-nummer 0348-8748

Diarienummer 405-8398-14

Utgiven av Länsstyrelsen Kalmar län

Författare Christian Forssell

Omslagsbild Kvarteret Resedan i Borgholm. Foto: Westerlund Arkitektkontor AB

Layout: Sonja Tyrebrant

Tryckt hos

Förord

Kalmar län kan erbjuda fantastiska livsmiljöer. Regionen ger goda förutsättningar för både människor och företag. Men demografiska förändringar, ökad globalisering och en ökad förändringstakt gör att länets bostadsplanering står därför inför stora utmaningar, oavsett om befolkningen kommer att öka eller inte. Länet har dessutom, genom internationella åtaganden, åtagit sig att förverkliga människors rätt till bostad.

Länsstyrelsen följer och analyserar läget på bostadsmarknaden i länet varje år. Målet är att verka för en god bostadsförsörjning, tillgänglighet och byggande med kvalitet. Varje år genomför länsstyrelsen en bostadsmarknadsanalys på uppdrag från Finansdepartementet och Boverket. Rapporten skickas ut till länets samtliga kommuner.

Denna bostadsmarknadsanalys redovisar en översiktlig bild och bedömning av bostadsbyggandet under 2013 i Kalmar län. Underlaget är främst kommunernas respons i årets bostadsmarknadsenkät. Enkäten har förändrats sedan 2013, varför årets analys också ser delvis annorlunda ut. Statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB) och Regionförbundet i Kalmar län samt länsstyrelsens egna analyser utgör också viktiga underlag för denna utvärdering.

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 tillväxt som välfärd i länet. Syftet med analysen är dels att få grepp över hur bostadsmarknaden har utvecklats och dels verka som inspirationskälla för kommuner, bostadsfinansiärer, bostadsproducenter och andra aktörer.

Den årliga rapporten ska bidra till kontinuitet i uppföljningen av utvecklingen av länets bostadsmarknad och peka på trender och tendenser inför framtida utveckling. Kommunernas bostadsförsörjningsansvar omfattar samtliga invånare, och rapporten lyfter särskilt fram utsatta grupper i Kalmar län.

Margareta Gustafsson
Länsarkitekt

Christian Forssell
Planhandläggare

Innehåll

Förord	3
Sammanfattning	5
Förutsättningar - befolkning, arbetsmarknad och kommunikationer	6
Bostadsbeståndet förändras långsamt	11
Vad händer med allmännyttan?	15
Bostäder för alla?	17
Nyanländ	19
Situationen för hemlösa	22
Bostadsanpassningar	23
Länsstyrelsens roll	27
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

Årets bostadsmarknadsanalys visar att det i majoriteten av länets kommuner totalt sju stycken råder balans mellan utbud och efterfrågan på bostäder. Tre kommuner uppger att de har brist på bostäder medan två uppger att de har ett överskott. Inom kommunerna döljer sig i sin tur stora variationer. Som exempel anger sex kommuner att de har brist på bostäder i sina centralorter.

Antalet färdigställda bostäder stannade på 259 stycken under 2013; 163 småhus och 96 lägenheter. Det är en distinkt minskning från 426 bostäder under 2012 och ungefär hälften av det kommunerna hade planerat för. 271 bostäder påbörjades i sin tur under 2013, vilket däremot är en tydlig uppgång från 160 stycken under 2012.

Befolkningsökningen om 326 personer i länet under 2013 är lite lägre än för 2012. Länet är helt beroende av invandring från utlandet för att inte minska sin befolkning. Utflyttningen av unga och välutbildade, särskilt kvinnor, utgör fortsatt ett hot för länets utveckling. En förändrad demografi, en ökad invandring etc. ställer krav på kommunerna att erbjuda ett annat utbud av bostäder än vad man idag kan göra, detta oavsett om befolkningen minskar eller ej.

Trots en fortsatt stor efterfrågan på hyresrätter byggdes få nya hyreslägenheter i länet under förra året. Under 2013 såldes och revs ett mindre antal hyreslägenheter. Samtidigt minskade antalet outhyrda lägenheter hos allmännyttan från 456 stycken under 2012 till 269 stycken under 2014. Problematiken med outhyrda lägenheter i allmännyttan är koncentrerad till mindre än hälften av länets kommuner. Kombinationen av att allmännyttan rivs, säljs ut och renoveras, gör tillsammans med att antalet outhyrda lägenheter minskar att det kan bli brist på billiga hyreslägenheter framöver. Hyreslägenheter som är särskilt intressanta för svaga grupper i samhället som hemlösa, nyanlända etc. Flera kommuner uppger redan idag ha brist på denna typ av bostäder.

Länets allmännyttiga bostadsbolag har under flera år inte varit drivande aktörer på bostadsmarknaden. Det är därför glädjande att exempelvis Kalmarhem i Kalmar kommun har som ambition att bygga 50 hyreslägenheter per år framöver. Syftet med kommunala bostadsbolag är primärt att ha inflytande över bostadsmarknaden och att ta ett socialt ansvar för människor som har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden.

Förra året intensifierade några kommuner sitt arbete mot hemlöshet. Men endast sex kommuner lever upp till kraven i lagen om bostadsförsörjning, det vill säga har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen, som omfattar kommunens samtliga invånare, däribland gruppen hemlösa. Länets kommuner behöver i högre grad tillämpa rätten till bostad och se bostaden som en förutsättning och plattform för att kunna ta itu med olika andra problem och komma vidare i livet. Genom bland annat bättre intern samordning mellan förvaltningar och ambitiösare ägardirektiv till de kommunala bostadsbolagen, har kommunerna möjlighet att ta krafttag mot hemlöshet.

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. Genom att det mest byggs villor i länet, planeras det och byggs det i huvudsak bara för socioekonomiskt starka grupper. Nya tillgänglighetsanpassade bostäder för äldre och funktionsnedsatta, gärna i servicenära lägen, byggs i några av kom-

munerna för att möta en förändrad demografi etc. Nya bostäder som riktar sig mot ungdomar, studenter, nyanlända, nyseparerade etc. byggs bara undantagsvis.

De främsta hindrena mot bostadsbyggande i länet är höga produktionskostnader samt vikande befolkningsunderlag.

Förutsättningar - befolkning, arbetsmarknad och kommunikationer

Länets befolkning ökar tack vare invandringen från utlandet

Kalmar län ökade under 2013 sin befolkning till 233 874 personer (SCB), vilket är en ökning med 326 personer från 2012. Under 2013 flyttade 2553 personer hit från utlandet. Utan de inflyttade från utlandet skulle länets befolkning minska.



Kalmar län, kommunindelning

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 numerärt största flyttningsrörelserna mot övriga landet sker i länets tre största kommuner Kalmar, Västervik och Oskarshamn.

Utav kommunerna i länet döljer sig stora regionala skillnader i befolkningsutveckling. Fem kommuner minskar i befolkningsmängd och sju ökar. Kalmar, Mörbylånga och Mönsterås utmärker sig som de som ökar mest i antal, medan befolkningen i Borgholm och Västervik minskade mest. Både länets yta och befolkning utgör knappt tre procent av Sveriges totala yta och 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

23,9 procent av länets befolkning var 2013 65 år eller äldre (SCB). Det är en ökning från 23,5 procent sedan 2012. Vid en jämförelse med riket i övrigt är denna andel högst av alla län. Borgholm är den kommun som har flest personer i den ålderskategori med 30,6 procent. Endast Kalmar kommun har ungefär samma andel äldre som riksgenomsnittet för hela riket.

I takt med en åldrande befolkning kommer behovet av tillgängliga lägenheter för äldre att öka i hela Kalmar län. Möjligheten att bygga nya tillgängliga bostäder eller komplettera befintliga med exempelvis hiss är ofta begränsade, varför detta kommer 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.

De som flyttar ut är unga – främst unga kvinnor

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



Under år 2014 planeras nybyggnation av 671 bostäder i Kalmar län. Foto:Smålandsbilder.se

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 bara 9 till 19 procent kommit tillbaka 2011. Allt fler av de återvändande är kvinnor, och högutbildade, vilket är en positiv trend för länet.

De 25 största arbetsgivarna 2013. Kalmar län

Arbetsgivare	Antal anställda

Det framgår av andra undersökningar att yngre personer inte bara flyttar för studier utan också efter avslutade studier, detta till ett arbete som motsvarar den utbildning man har skaffat sig. Sammanläggningen av Högskolan i Kalmar och Universitetet i Växjö i januari 2010 till det gemensamma Linnéuniversitetet innebär förhoppningsvis att fler ungdomar söker sig till högre utbildning inom regionen. Utvecklingen av Linnéuniversitetet är en faktor av stor betydelse för in- och utflyttningen av 20-24-åringar. 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.



God grannskapsplanering är en viktig källa till gemenskap 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 näringar av stor betydelse i länet. 2013 var enligt Regionförbundet ett starkt år för besöksnäringen i länet med cirka 9,6 miljoner övernattningar. Omsättningen låg på cirka 3,9 miljarder kronor, inklusive korta dagresor, vilket motsvarar drygt 3400 helårsanställda på helårsbasis. Siffrorna är överlag något lägre än 2012, men då ska betänkas att 2012 var ett rekordår för nästan alla branscher som påverkas av turism.



Glasbrukstraditionen utgör en del av Kalmar läns kulturarv. Foto: Smålandsbilder.se

Arbetslösheten är ojämnt fördelad inom länet med stora skillnader mellan kommunerna. Goda möjligheter att arbetspendla 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 innebar att Orrefors glasbruk stängdes i augusti 2013, med stora negativa effekter för regionen.

Länets traditionella verkstadsindustri, där Scania i Oskarshamn och Xylem Water Solutions i Emmaboda tillhör de största i länet, kompletteras av Linnéuniversitetet med sina viktiga kunskapsmiljöer för forskning och utveckling.

Linnéuniversitetet är en stor arbetsgivare som också medför att människor med högre utbildning söker sig 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. 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, med god service på tågen och i anslutning till stationerna.



Forskning och utveckling är en viktig del av Kalmarregionens näringsliv.
Foto: Sonja Tyrebrant

De 25 största arbetsgivarna 2013. Kalmar län

Ordning	Namn	Antal anställda	Andel av totalt antal anställda i länet
1	KALMAR LÄNS LANDSTING	6 725	7,3
2	KALMAR KOMMUN	5 475	6,0
3	VÄSTERVIKS KOMMUN	3 025	3,3
4	OSKARSHAMNS KOMMUN	2 925	3,2
5	NYBRO KOMMUN	2 075	2,3
6	VIMMERBY KOMMUN	1 675	1,8
7	SCANIA CV AB	1 575	1,7
8	HULTSFREDS KOMMUN	1 375	1,5
9	MÖNSTERÅS KOMMUN	1 275	1,4
10	MÖRBYLÅNGA KOMMUN	1 175	1,3
11	BORGHOLMS KOMMUN	1 075	1,2
12	OKG AB	875	1,0
13	XYLEM WATER SOLUTIONS AB MANUFACTURING AB	875	1,0
14	EMMABODA KOMMUN	825	0,9
15	LINNÉUNIVERSITETET	825	0,9
16	AB GUSTAF KÅHR	725	0,8
17	HÖGSBY KOMMUN	575	0,6
18	SAMHALL AB	575	0,6
19	TORSÅS KOMMUN	575	0,6
20	KALMARSUNDS GYMNASIEFÖRBUND	525	0,6
21	SAFT AB	525	0,6
22	METALLFABRIKEN LJUNGHÄLL AB	475	0,5
23	RIKSPOLISSTYRELSEN	475	0,5
24	KRIMINALVÅRDEN	425	0,5
25	SÖDRA CELL AB	425	0,5

Totalt antal anställda för de 25 största i länet

37 075

Andel av antal anställda i länet

40,3

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 från fyra till två i länet.

I den regionala utvecklingsstrategin anges att kollektivtrafiken ska byggas upp i stråk mellan huvudorter, såväl inom som utom länet. Strategiskt viktiga knutpunkter byggs längs kollektivtrafikens stomlinjer för att underlätta byten mellan till exempel cykel eller bil till kollektivtrafik. För att kunna nyttja och stödja kollektivtrafiken måste bostäder, verksamheter och service därför lokaliseras till kollektivtrafikens stråk. 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.

Pendlingen ökar inom länet

Nästan 17 700 personer pendlade år 2013 till arbeten som ligger inom länet men inte i den egna hemkommunen. Det är en ökning med nära 200 personer sedan år 2010.

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 och Kalmar samt Mörbylånga och Kalmar. Även kust till kustbanan möjliggör goda pendlingsmöjligheter mellan Kalmar, Nybro, Emmaboda och vidare till Kronobergs län.



God kollektivtrafik är en förutsättning för en långsiktigt hållbar region. Foto: Sonja Tyrebrant

År 2012 övertog landstinget i Kalmar län driftansvaret för länets kollektivtrafik. Detta innebar samtidigt en storsatsning på ökad buss- och tågtrafik inom länet. En förbättrad kollektivtrafik 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 dock använder bil för att ta sig till arbetet. Endast cirka fem procent av alla arbetsresor i länet sker med kollektivtrafik. Länets satsning på kollektivtrafik har därför stora möjligheter att locka till sig fler resenärer. Utvecklingen av service i anslutning till pendlarstationer är ett sätt att öka attraktiviteten för kollektivtrafik.

Bostadsbeståndet förändras långsamt

259 bostäder färdigställdes i länet under 2013 (SCB). Det är en minskning från 435 bostäder 2012. Tittar man även på tidigare år så är det tydligt att trenden i länet är negativ, det byggs allt färre bostäder i Kalmar län.

Merparten av de färdigställda bostäderna 2013, 163 stycken, består av småhus med äganderätt. 96 bostäder har tillkommit i flerbostadshus, varav 70 lägenheter är hyresrätter och 26 är bostadsrätter. Vid en nationell jämförelse är det tydligt att det byggs få lägenheter i länet, detta eftersom det i riket som helhet byggs mångfallt fler lägenheter än småhus. Trots att hyresrätter är den boendeform som efterfrågas allra mest enligt kommunerna själva, byggs det otillräckligt av denna upplåtelseform i många tätorter. Värt att belysa är att det även i kommuner som har outhyrda lägenheter i allmännyttan, efterfrågas nya hyresrätter. Detta beror på att det befintliga utbudet inte stämmer med befolkningens behov och önskemål i form av tillgänglighet, bostadsstorlek, läge, standard med mera.

Under år 2013 påbörjades byggnationen av 271 bostäder enligt statistik från SCB, vilket är en stor ökning från 2012 då enbart 160 bostäder påbörjades. Denna siffra ska emellertid jämföras med att länets kommuner år 2013, i förra årets bostadsmarknadsenkät, angav en bostadsproduktion bara för lägenheter om 519 stycken.

Sett över tid de senaste åren är trenden att ungefär hälften av de bostäder som kommunerna själva uppger ska byggas faktiskt också byggs. Kommunerna själva anger att flera projekt fördröjts av långa överklagandeprocesser. Antalet påbörjade småhus ökade mot 2012, men länet har fortsatt många byggklara villatomter som väntar på nybyggare.



Kv Valnötsträdet, Kalmar centrum. Ombyggnad av sjukhus/skola till hyreslägenheter. Ett positivt exempel på hur historiska byggnader kan tillvaratas till nya användningssätt. Foto: länsstyrelsen.



Bygglara tomter på åkermark utanför Läckeby. Foto: länsstyrelsen

Länet har både brist och överskott på bostäder

I länet ryms stora skillnader mellan kommunerna och deras bostadsmarknader enligt bostadsmarknadsenkäten. Sju av kommunerna har balans på bostadsmarknaden och fem har antingen över- eller underskott på bostäder.

Men det finns stora skillnader även inom kommunerna. Bara tre kommuner bedömer att de har ett underskott på bostäder i kommunen som helhet, detta samtidigt som hälften av kommunerna uppger sig ha brist i centralorten och innerstan. Av länets tolv centralorter är det bara Hultsfred som har ett överskott på bostäder. För att kunna behålla en balanserad bostadsmarknad uppger fem av sju kommuner som svarat att det förutsätter ett tillskott av nya bostäder.

Kommun	Bostadssituationen i januari år 2014		
	Totalt sett	Centralorten/ innerstan	Övriga kommundelar
Högsby	balans	balans	överskott
Torsås	balans	balans	balans
Mörbylånga	brist	brist	balans
Hultsfred	överskott	överskott	överskott
Mönsterås	balans	balans	balans
Emmaboda	överskott	balans	överskott
Kalmar	brist	brist	balans
Nybro	balans	brist	överskott
Oskarshamn	balans	brist	balans
Västervik	balans	balans	balans
Vimmerby	balans	brist	
Borgholm	underskott	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. Storleken på de bostäder som efterfrågas för att behålla en balanserad bostadsmarknad hänger samman med upplåtelseformen. För hyresrätter efterfrågas främst ett till tre, för bostadsrätter främst två till fyra och för äganderätt fyra till fem eller större.



Efterfrågan på studentbostäder är stor i regionen. Foto:Smålandsbilder.se

Tabell 1b) Hur yttrar sig bostadsbristen?

	Antal kommuner	Storlek på bostäder med brist
<i>Typ av bostäder</i>		
Brist på hyresbostäder	8	1 rok 6 st, 2 rok 8 st, 3 rok 7 st, 4 rok 3 st, 5 rok 0 st
Brist på bostadsrätter	4	1 rok 2 st, 2 rok 5 st, 3 rok 6 st, 4 rok 5 st, 5 rok 0 st
Brist på äganderätter	3	1 rok 0 st, 2 rok 1 st, 3 rok 2 st, 4 rok 4 st, 5 rok 4 st
hushåll med krav på god tillgänglighet	4	
hushåll med höga krav på attraktivt läge	4	

Varför byggs det inte fler bostäder i Kalmar län?

För 2014 planerar länets kommuner att påbörja minst 671 bostäder enligt bostadsmarknadsenkäten (fem kommuner har inte svarat). Ungefär två tredjedelar av dessa planeras i Kalmar kommun. För endast en fjärdedel av den planerade nybyggnationen i länet finns det antagna detaljplaner.

Antagna detaljplaner finns för all planerad bostadbyggnation i Mönsterås, Mörbylånga, Västervik och Hultsfreds kommuner. I Kalmar kommun saknades färdiga detaljplaner för nästan samtliga bostäder som planeras. Inför 2015 är kommunernas förhoppning att det ska byggas cirka 800 nya bostäder i länet.

Tabell 3a) Förväntat påbörjade år 2014-2015. Nyproduktion av bostäder.

<i>Kommun</i>	<i>Antal lgh år 2014</i>	<i>Antal lgh år 2015</i>
Högsby	0	0
Torsås	0	0
Mörbylånga	44	28
Hultsfred	8	0
Mönsterås	0	32
Emmaboda	0	0
Kalmar	717	391
Nybro	55-60	16
Oskarshamn	0	0
Västervik	182	86
Vimmerby	0	0
Borgholm	0	0
Länet totalt	1006-1011	537

Kommunerna har angett flera olika skäl till varför byggnationen ligger på en låg nivå och varför utfallet även understiger det som kommunerna själva planerar för. En del faktorer återkommer hos flera kommuner, men det verkar även som att inlandskommunerna har en särskild problematik. I inlandskommunerna anges den vikande befolkningsutvecklingen som ett skäl till minskad nybyggnation. Även att marknadsvärdet vida understiger produktionskostnaderna ses som ett bekymmer, inte minst för att det då blir svårt att låna hos bankerna för de som vill satsa i glesbyggd och bygga nytt. I länet som helhet ses utdragna överklagandeprocesser för planer och bygglov som problematiskt. En annan faktor är de hårdare låneregler som infördes för några år sedan. De innebar inte bara att det är svårare för privatpersoner att låna till sitt nybygge, utan också för byggherrar. En faktor som också återkommer är att lagakraftvunna detaljplaner inte bebyggs. Enligt statistik från SCB låg den totala produktionskostnaden (brutto) år 2012 i länsregion I-III som Kalmar tillhör på drygt 25 000 kr/kvm. Höga produktionskostnader är ett nationellt och internationellt bekymmer.

Tabell 3b) Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu

	<i>Antal kommuner</i>
Brist på mark	3
Svårigheter för byggherrar att få långgivare/hårda lånevillkor	5
Höga produktionskostnader	6
Konflikter med andra allmänna intressen enl PBL/Miljöbalken	2
Överklaganden av detaljplaner	3
Arbetsmarknadsläge	1
Lågkonjunktur	1
Strandskydd	1
Vikande befolkningsunderlag	2
Bygglovsavgifter	1
Brist på antagna detaljplaner	2
Inga intressenter	3

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 SCB ligger snittkostnaden för en bostadsrättslägenhet i Sverige på drygt 26 000 kr/kvm i april 2013. Motsvarande ”riks-snittkostnad” för villor är knappt 18 000 kronor. I Kalmar län ligger snittpriserna under riksgenomsnittet i samtliga kommuner och nyproduktionen kommer därför endast till stånd i mycket attraktiva lägen.

Vad händer med allmännyttan?

Allmännyttan redovisar en minskning av antalet tomma lägenheter för 2013 (1 januari 2014) i förhållande till 2012, detta enligt bostadsmarknadsenkäten. Antalet tomma lägenheter minskade från 456 stycken till 269. År 2001 fanns det inte mindre än drygt 1000 outhyrda bostäder i länets allmännyttiga bostadsföretag. Även om antalet outhyrda lägenheter har ökat mellan vissa år under 2000-talet så är trenden att antalet minskar i länet över tid.

Kommun	Antal tomma lägenheter i allmännyttan
Högsby	23
Torsås	6
Mörbylånga	0
Hultsfred	130
Mönsterås	2
Emmaboda	24
Kalmar	0
Nybro	14
Oskarshamn	31
Västervik	7
Vimmerby	30
Borgholm	2
Totalt i länet	269

Problematik med tomma lägenheterna i allmännyttan är enligt kommunerna själva koncentrerad till en tredjedel av länets kommuner, samtliga inlandskommuner. Två av dessa kommuner, Högsby och Hultsfred, anger dessutom att det kan bli aktuellt att riva lägenheter under 2014-2015 eftersom de har för många outhyrda lägenheter. Totalt kan 25 lägenheter komma att rivas. Hultsfreds kommun utmärker sig med 130 outhyrda lägenheter, vilket utgör knappt hälften av länets totala antal outhyrda allmännyttiga bostäder. Under 2013 såldes 64 bostäder i allmännyttan. Nästan samtliga (57 lägenheter) såldes i Emmaboda till en privat fastighetsvärd för fortsatt uthyrning. Oskarshamns kommun påbörjade rivningen av 57 lägenheter i ett så kallat miljonprogramsområde under slutet av 2013, enligt kommunen själv för att minska uthyrningssvårigheterna.

Kommun	Antal lgh som såldes 2013	Finns det beslut om försäljning, antal lgh	Rivning 2014-2015	Inköp 2013	Nyproduktion 2013	Ombyggnad/tillbyggnad 2013
Högsby			17			
Torsås						
Mörbylånga					16	
Hultsfred			48		12	-2
Mönsterås						
Emmaboda	57					
Kalmar	1	21		2		5
Nybro	2	100				
Oskarshamn			57			
Västervik	11					
Vimmerby	4					
Borgholm					24	
Totalt i länet	322	58				

Riksdagen beslutade den 22 juni 2010 att anta nya regler för allmännyttiga kommunala bostadsbolag och hyressättningar. Lagen förtydligade att ett kommunalt bostadsaktiebolags huvudsakliga uppgift ska vara att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgäster inflytande. Bolagen ska sedan dess bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer och hyressättningen tog därmed ytterligare ett steg mot marknadshyror. Samtliga kommuner har ägardirektiv till sina kommunala bostadsbolag, och alla utom två kommuner har antagit nya direktiv efter att lagstiftningen ändrades 2010.



Kalmarhem. Foto: Sonja Tyrebrant

De höga produktionskostnaderna är ett särskilt stort hinder för allmännyttan. Nya lägenheter är svåra att hyra ut, detta till följd av att hyresnivåerna upplevs som alltför höga jämfört med befintligt bostadsbestånd. I takt med att billiga lägenheter rivs i allmännyttan och antalet outhyrda lägenheter minskar, kan det inte uteslutas att det i framtiden kan uppstå brist på billiga hyresrätter i länet. Lägenheter som utifrån höga produktionskostnader blir svåra att återskåpa i framtiden. Det är därför bety-

delsefullt att beslut om rivning tas utifrån ett långsiktigt samhällsekonomiskt perspektiv. Billiga hyresrätter är särskilt attraktiva för svaga grupper i samhället, exempelvis hemlösa.

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 cirka 50 lägenheter per år de närmaste åren. Bristen på antagna detaljplaner har dock hämmat Kalmarhems planerade bostadsprojekt. Länsstyrelsen ser med fördel att kommunerna genom tydliga ägardirektiv låter sina kommunala bostadsbolag ta en mer aktiv roll på bostadsmarknaden. Värdet i att ha ett kommunalt bostadsbolag ligger främst i att kunna ta ett socialt ansvar för svaga grupper i samhället och att vara aktiva i bostadsbyggandet. Det senare är särskilt viktigt i kommuner där privata aktörer visar ett svalt eller inget intresse för att bygga nya lägenheter.

Hur många hyresbostäder behöver tillkomma de närmsta fem åren?

	<i>Antal kommuner</i>
Inga hyresbostäder alls	4
1 - 19 hyresbostäder	0
20 - 49 hyresbostäder	2
50 - 99 hyresbostäder	2
mer än 100 hyresbostäder	4

Bostäder för alla?

Bakom länets blygsamma befolkningsökning döljer sig som framgått stora regionala skillnader. Oavsett om en kommun minskar eller ökar i befolkningsmängd, behöver kommunen ha en lämplig planering för bostadsförsörjning. Såväl demografi som familjesammansättning förändras över tiden och därmed behovet av bostäder. Länets kommuner är generellt sett aktiva vad gäller bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning, men i mindre grad för ungdomar och studenter (bostadsmarknadsenkäten).

Tabell 8b) Byggande av senior- och trygghetsbostäder

	<i>Seniorbost. antal kommuner</i>	<i>Seniorbost. antal lgh</i>	<i>Trygghetsbost. antal kommuner</i>	<i>Trygghetsbost. antal lgh</i>
Projekt på gång	1		6	
Nyproduktion	1	20	3	42
Ombyggnad			1	44
Omvandling				
Byggherre				
Allmännyttigt bostadsföretag	1		4	
Privat fastighetsägare som bygger hyresrätter			1	
Kooperativ hyresrättsförening				
Aktör som bygger bostadsrätter				

<i>Kommunens bedömning</i>	<i>Antal kommuner</i>	
	<i>Särskilt boende för äldre</i>	<i>Särskilt boende för funktionshindrade</i>
Överskott	1	0
Underskott	3	4
Balans	7	7
Påbörjas 14-15	5	5
Ej påbörjas 14-15	6	6

När befolkningen ökar i åldern 65 år och äldre blir behovet av senior- och trygghetsbostäder större. Bostadsförsörjning för äldre och funktionshindrade är överlag en aktuell och angelägen fråga i länets kommuner. I de flesta kommunerna är utbud och efterfrågan på bostäder för äldre i balans, medan det i tre kommuner saknas bostäder. Endast i en kommun finns det ett överskott. I ett tvåårs- respektive femårs-perspektiv bedömer kommunerna att behovet av bostäder för äldre kommer att öka. Trots det är det få kommuner som genom nyproduktion eller ombyggnad planerar för nya senior- och trygghetsbostäder under 2014 och 2015. Mönsterås beräknar att 20 seniorbostäder kommer att byggas. Torsås och Emmaboda ska nyproducera 10 respektive sex trygghetsbostäder vardera och Västervik 70 trygghetsbostäder genom både om- och nybyggnad. I Kalmar kommuns budget anges att det behövs byggas minst 150 platser i särskilt boende för äldre fram till år 2020. Det handlar både om ett nytillskott och ombyggnad av bostäder med låg standard.

Även bostäder för personer med funktionsnedsättning är en aktuell fråga i många av länets kommuner. De allra flesta kommuner har en balans på efterfrågan och utbud idag, men tre har underskott och en har överskott. Under de närmaste två till fem åren kommer behovet av fler bostäder för personer med funktionsnedsättning att öka i många av länets kommuner. Glädjande nog har fem kommuner, Högsby, Emmaboda, Kalmar, Vimmerby och Borgholm, angett att nybyggnation kommer att påbörjas för bostäder för denna grupp framöver.

Tabell 7b) Bostadsbestånd för studenter och ungdomar januari 2013

<i>Kommun</i>	<i>Ungdomsbostäder</i>	<i>Studentbostäder</i>
Högsby		
Torsås		
Mörbylånga		
Hultsfred		65
Mönsterås		
Emmaboda		
Kalmar	12	1 700
Nybro		110
Oskarshamn	20	
Västervik		28
Vimmerby		
Borgholm		
Totalt i länet	32	1 903

Bostäder för ungdomar tycks däremot inte vara en lika aktuell fråga i länets kommuner. Drygt hälften av kommunerna har balans vad gäller efterfrågan och utbud av bostäder för ungdomar, men en kommun har överskott (Hultsfred) och fyra underskott (Mörbylånga, Mönsterås, Kalmar och Borgholm). I Mönsterås, Kalmar och Nybro pågår insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Brist på små bostäder anges som en orsak av flera kommuner till underskottet. I Mönsterås och Kalmar är bostäder för unga på gång genom ombyggnad respektive nybyggnad. Endast Kalmar och Oskarshamn anger att man har speciella ungdomsbostäder, 12 respektive 20 stycken. För studentbostäder är situationen liknande. Fem kommuner har balans mellan utbud och efterfrågan. Tre kommuner har underskott på studentbostäder medan tre har överskott. Endast Nybro, Kalmar, Västervik och Hultsfred har särskilda studentbostäder. Ingen kommun bedömer att det kommer att påbörjas några nya studentbostäder detta eller nästa år. I Kalmar kommun, som med cirka 1700 studentlägenheter står för merparten av länets cirka 1900 studentbostäder, tillämpas studentboendegaranti, vilket är ett viktigt konkurrensmedel.

Nyanländ

Kalmar läns befolkning består idag av cirka nio procent utrikesfödda, vilket kan jämföras med cirka 15 procent för riket som helhet. I flera av Kalmar läns kommuner råder befolkningsminskning och utan inflyttningen av utrikesfödda skulle siffrorna vara ännu svagare.

Kommun/ Region	Antal utrikesfödda		Befolkning		Andel utrikesfödda (%)	
	Kv	M	Kv	M	Kv	M
Borgholm	384	348	5310	5309	7,2	6,6
Emmaboda	625	519	4422	4542	14	11
Hultsfred	937	973	6670	6965	14	14
Högsby	431	424	2815	2903	15	14,6
Kalmar	3415	3389	32372	31515	10,5	10,8
Mönsterås	640	584	6434	6515	9,9	9
Mörbylånga	425	381	7333	7035	5,8	5,4
Nybro	1121	1074	9631	9858	11,6	11
Oskarshamn	1424	1343	13018	13194	10,9	10,2
Torsås	293	265	3311	3568	8,8	7,4
Vimmerby	646	613	7482	7805	8,6	7,8
Västervik	1548	1514	17674	17903	8,8	8,5
Kalmar län	11 889	11 427	116 769	117 112	10,2	9,8
Riket	785 127	748 366	4 830 507	4 814 357	16,2	15,5

Källa: Statistiska centralbyrån

Samtliga av länets tolv kommuner har överenskommelse med länsstyrelsen om att ta emot nyanlända. Överenskommelserna mellan länsstyrelsen och kommunerna innefattade 2013 ett mottagande av 722 personer. Samma år tog länet emot 917 nyanlända. Samtliga kommuners överenskommelser gäller tillsvidare och specificerar antalet anvisningsbara platser. De anvisningsbara platserna är reserverade för Migrationsverkets eller Arbetsförmedlingens bosättning av nyanlända. För 2014 är behovet

totalt 1251 platser. Länsstyrelsen förhandlar 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 eller har visat intresse för att öppna upp sina anläggningar för asylboende under lågsäsong. Idag (26 maj 2014) finns det 2151 asylsökande personer i länet, varav 1963 bor i anläggningsboende. 638 individer i länet har beviljats uppehållstillstånd men tvingas bo kvar på Migrationsverkets anläggningsboende i väntan på en kommunplacering. 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.



Integration är en viktig fråga att ta hänsyn till i samhällsplaneringens många skeden. Foto:Smålandsbilder.se

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 cirka 30 procent av de nyanlända nej till en anvisning. I och med förändringar genom etableringsreformens ikraftträdande den 1 december 2010, upplevde kommunerna till en början att anvisningar saknades. Genom utvecklade processer i Arbetsförmedlingen har detta

ens bosättning och förbättrade kontakter mellan kommunerna och Arbetsförmedlingen har detta förbättrats och bosättningen fungerar idag smidigare.

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

Hälften av kommunerna i länet uppger i bostadsmarknadsenkäten att de har ett balanserat utbud av bostäder för nyanlända personer. Hulfsfred uppger att de till och med har ett överskott på bostäder att tillhandahålla. I Borgholm, Mörbylånga, Kalmar, Mönsterås och Västervik råder brist på lediga hyresrätter. I de kommuner som har brist på bostäder gäller det främst mindre lägenheter och lägenheter med lägre hyra.

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. En förutsättning för att människor i ökad utsträckning ska etablera sig på landsbygden är att det finns goda kommunikationer som möjliggör transporter till och från etableringsinsatser och andra för individen nödvändiga aktiviteter. I en del mindre orter, i andra delar av landet som till exempel Valdemarsvik, Östergötland, har etablering på landsbygden varit mycket positiv och individerna upplever att de har fått goda möjligheter att komma in i samhället. Mobil samåkning kan komplettera allmänna kommunikationer.

Bristen på lämpliga bostäder varierar över länet. I vissa kommuner råder brist på små lägenheter överlag, 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 möjlighet att påverka.

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

Kommun	Regelbundet samarbete med allmännyttan	Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	Tar vid behov kontakt med allmännyttan	Tar vid behov kontakt med privata fastighetsäg	Kommunen blockhyr fastigheter	Flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själva	På annat sätt
Högsby			Ja	Ja			
Torsås	Ja						
Mörbylånga	Ja						
Hultsfred	Ja						
Mönsterås	Ja		Ja				
Emmaboda	Ja			Ja			Ja
Kalmar	Ja	Ja					Ja
Nybro			Ja				
Oskarshamn	Ja			Ja			
Västervik	Ja		Ja	Ja			
Vimmerby	Ja						
Borgholm		Ja					
Totalt i länet	9	2	4	4	0	1	2

Situationen för hemlösa

**430 personer var hemlösa i Kalmar län minst en vecka år 2011 enligt kommunerna själva. Lärens kommuner arbetar överlag aktivt med att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Kommuner-
na behöver emellertid i högre grad se rätten till ett hem som en grundläggande förutsättning för
att överhuvudtaget kunna lösa andra typer av bekymmer i livet.**

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 noll till 27 personer per 10 000 invånare.

Även om hemlöshetsproblemet är mindre i Kalmar län jämfört med riksgenomsnittet fanns här år 2011 cirka 430 hemlösa. Av dessa var cirka 20 personer akut hemlösa. 50 personer befann sig i hemlöshetssituation 2, det vill säga 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. För att tillhöra situation 4 förutsätts att man har tagit kontakt med kommunen och begärt hjälp med att hitta en hållbar boendesituation.

I nästan samtliga av länets kommuner finns ett regelbundet samarbete med de allmännyttiga bostadsföretagen för att få fram bostäder till personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Bara tre kommuner anger att de har motsvarande samarbete med privata hyresvärdar. 11 av kommunerna anger att de hyr lägenheter som sedan hyrs ut i andra hand med tillsyn och/eller särskilda villkor. Av dessa 11 kommuner svarar glädjande nog tio att de alltid eller i vissa fall har som mål att hushållet ska överta förstahandskontraktet. I sju kommuner skedde under 2013 också övertagande av förstahandskontrakt. Under fjolåret skedde avhysningar av hushåll som hyrde bostad i andrahand av kommunen i fyra kommuner. Positivt är att inga av dessa avhysningar innefattade hushåll med barn.

De allra flesta kommuner, nio, är på något sätt aktiva i sitt arbete med att motverka eller avhjälpa hemlöshet, vilket sker genom uppsökande verksamhet. Däremot är det bara fyra kommuner (Mönsterås, Nybro, Vimmerby och Borgholm) som har överenskommelse med kommunens allmännyttiga bostadsbolag om att exempelvis godkänna försörjningsstöd som inkomst. I länet är det bara Vimmerby som uppger sig arbeta med metodiken ”bostad först”. Det innebär att kommunerna behöver intensifiera sitt arbete med att motverka och avhjälpa hemlöshet. Allt fler kommuner i landet ser rätten till ett hem som en grundläggande rättighet, utan vilken man svårligen kan ta itu med andra utmaningar i livet. Som ett led i det ökar tillämpningen av ”bostad först”, de särskilda kraven för hemlösa att hyra bostad sänks etc. Flera kommuner väljer även att lägga ansvaret för beslut om bostäder till hemlösa hos kommunstyrelsen, ty hemlöshet är en strategisk fråga som inte kan lösas på enskilda förvaltningar, exempelvis av socialtjänsten självt.

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. Därutöver har Boverket var tredje år i uppdrag att undersöka bostadsmarknadens utveckling, omfattning och inriktning. I undersökningen belyses de hemlösas situation. Undersökningen publiceras i en rapport och bygger på vad kommunerna har uppgett i bostadsmarknadsenkäterna. Nästa uppföljning och rapport kommer att göras under 2014.

Tabell 5d) Hushåll utanför den ordinarie bostadsmarknaden

	Antal kommuner
Samarbete med allmännyttan (AN)	9
Samarbete med privata hyresvärdar	2
Kontakt med AN vid behov	4
Kontakt med privata fastighetsägare vid behov	4
Kommunen blockhyr fastigheter	1
Arbetar inte på det sättet	2

Bostadsanpassningar

Under 2013 beviljades knappt 2100 bostadsanpassningsbidrag i Kalmar län till en sammanlagd kostnad av cirka 26 miljoner kronor.

I genomsnitt kostade en anpassning cirka 12 600 kr men de flesta anpassningar rör mindre anpassningar till mindre kostnader. En klar majoritet av alla åtgärder, drygt 1300, kostade mindre än 5000 kronor. I vissa fall kan åtgärderna bli omfattande och under 2012 övergick ett bostadsanpassningsbidrag 1 miljon kronor. Kostnaderna för dörrautomatik är relativt stora medan kostnader för ramper kan hållas nere, eftersom man ofta kan återanvända en produkt. De vanligaste åtgärderna i befintliga bostäder rör anpassning och installation av trösklar, ramper, spisvakt, ledstänger, handtag, duschkabiner och ibland även hiss och dörrautomatik.

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 kommu-



Hygienutrymme anpassat för personer med funktionsnedsättning kan göra det möjligt för flera att bo kvar i hemmet. Foto: Kalmarhem

nera 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 flesta kommuner både före och efter åtgärd. 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 bostadsanpassningsärenden. Nätverket, som har regelbundna träffar två gånger om året, verkar för en gemensam 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. Boverkets byggreglers olika krav på permanentbostäder och fritidshus ses som ett problem eftersom en relativt stor andel fritidshus i Kalmar län succesivt övergår till permanentboende. Därmed finns en viss risk för ökande kostnader för bostadsanpassningar i framtiden. Boverket har fått i uppdrag att se över hur lagen om bostadsanpassningsbidrag fungerar.

Tabell 9. Bostadsanpassningsbidragen 2013

<i>Kommun</i>	<i>Antal ansökningar</i>	<i>Helt bifall</i>	<i>Delvis bifall/ delvis avslag</i>	<i>Sammanlagt beviljat belopp, tusentals kr</i>
Högsby	32	29	0	393
Torsås	72	71	0	1 670
Mörbylånga	104	102	2	2 431
Hultsfred	94	74	0	1 343
Mönsterås	165	147	-	1 332
Emmaboda	41	21	-	401
Kalmar	689	710	20	8 053
Nybro	142	134	1	1 870
Oskarshamn	226	204	1	1 948
Västervik	305	372	7	2 782
Vimmerby	78	73	3	2 424
Borgholm	125	115	1	1 409
Totalt i länet	2 073	2 052	35	26 056

Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?

Lagen om bostadsförsörjning (2000:1383) innebär att kommunerna ska skapa förutsättningar för samtliga invånare i kommunen att leva i goda bostäder. Den 1 januari 2014 förtydligades lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, vilket innebar att riksdagen skärpte kraven på kommunernas planering. Nytt är att kommunerna måste redovisa hur hänsyn har tagits till regionala och nationella mål, planer och program. Därigenom infördes ett regionalt perspektiv i

riktlinjerna. Vidare lyftes bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet fram som ett allmänt intresse i plan- och bygglagen (PBL) i år. Detta innebär att frågan tillmäts ytterligare tyngd från centralt håll.

Enligt lagen ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige minst en gång per mandatperiod. För att riktlinjerna ska kunna användas som strategiska 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, och så vidare.

Årets enkät visar att endast sex kommuner lever upp till kraven i lagen om bostadsförsörjning, det vill säga har antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. Genom att Emmaboda och Nybro antog riktlinjer för bostadsförsörjning under 2013, ökade antalet kommuner med bostadsförsörjningsprogram ändå jämfört med 2012. De sex kommuner som saknar riktlinjer är de befolkningsmässigt mindre kommunerna i länet. Flera av dem uppger inte heller att de inte ser något större behov av att ta fram riktlinjer.



Att bygga flexibla planlösningar som kan förändras över tiden är en viktig förutsättning för god resurshushållning.
Foto: Smålandsbilder.se



Kalmar län erbjuder goda livsmiljöer nära hav och skog. Foto: Smålandsbilder.se

De bostadsförsörjningsprogram som finns i länet är av mycket skiftande kvalitet. Oftast saknas 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 heller någon större effekt på bostadsbyggandet.

Enkäten visar samtidigt att många bostadsfrågor är aktuella i kommunerna och att ett behov av antagna riktlinjer finns för att underlätta samordningen både internt och externt. Samarbete kring bostadsförsörjningen sker på olika sätt internt i flertalet kommuner men endast en av länets kommuner samråder med grannkommunerna. Den aktuella lagstiftningen som betonar vikten av det regionala perspektivet har med andra ord inte fått något större genomslag i länets bostadsplanering. 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 regional dialog och mellankommunalt samarbete när det gäller bostadsplanering och bostadsförsörjningen i länet.

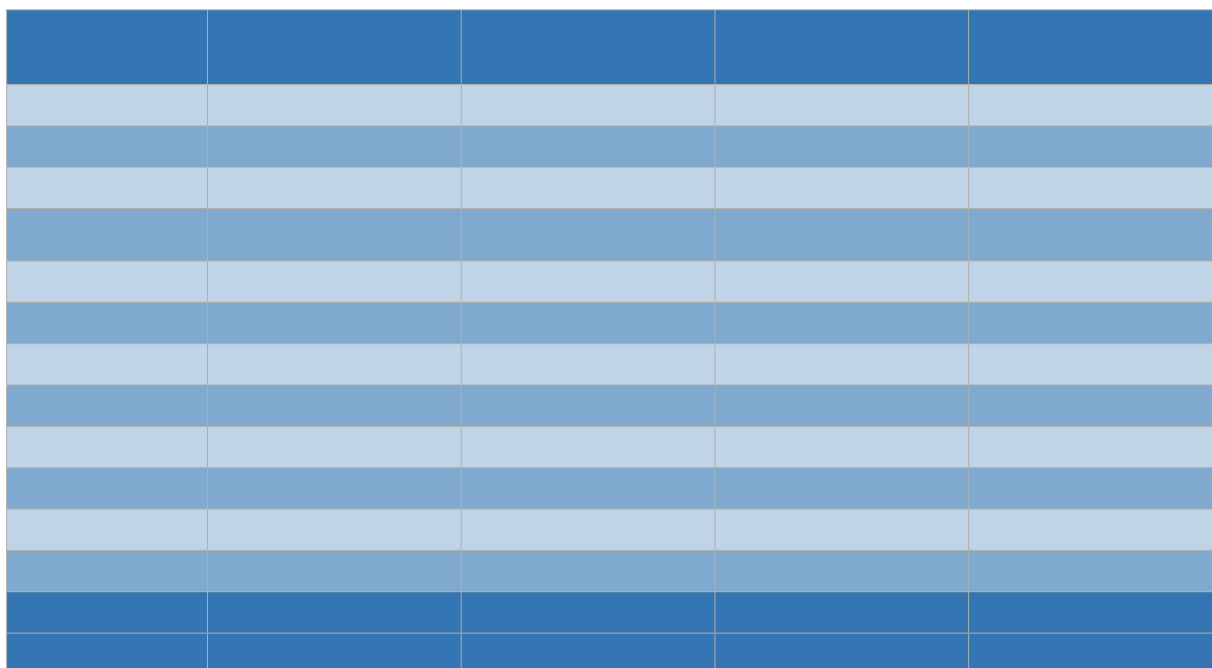
Den allra mest aktuella frågan, enligt kommunernas enkätsvar, är att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen, ofta i syfte att öka inflyttningen. Målgruppen som är intresserade av dessa bostäder är dessvärre ofta de som behöver minst stöd på bostadsmarknaden; väletablerade kärnfamiljer. I drygt hälften av länets kommuner är bostadsförsörjning för äldre eller funktionshindrade en aktuell fråga. Trygghetsskapande åtgärder samt förbättrad tillgänglighet i den offentliga miljön är andra aktuella frågor som engagerar närmare hälften av kommunerna. Förutom de äldre finns det många samhällsgrupper som behöver stöd på bostadsmarknaden; ungdomar, studenter, nyanlända, ensamstående med flera.

Kalmar län har en stor andel fritidshus och i flera 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 bostadsanpassningsåtgärder.



Små hjälpmedel i vardagen har stor betydelse för framkomligheten. Foto: Sonja Tyrebrant

Antal taxerade småhusenheter 2012



Källa: Statistiska centralbyrån

Länsstyrelsens roll

Genom samrådsmöten med kommunerna och samrådsyttranden i planärenden ser länsstyrelsen till att riksintressen, andra sektorsintressen och 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 kommer därefter att följa upp kommunens arbete. Under året har Länsstyrelsen medverkat i en nationell hemlöshetskonferens med den nationella samordnaren mot hemlöshet samt tagit initiativ till att anordna en motsvarande konferens på regional nivå för kommuner och andra berörda aktörer. En handlingsplan för länets hemlöshetsarbete för 2013 har upprättats.

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 bland annat att översätta kommunens bostadsförsörjningsbehov till ett rumsligt och geografiskt sammanhang samt att till exempel 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.

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

Allmänt 2012	2013	2012
Antal invånare 31 dec 2012	10 609	10 768
Antal födda	70	77
Antal döda	141	169
Födelsenetto	-71	-92
Inflyttning	704	748
Utflyttning	782	509
Flyttningsnetto	-70	239
Andel av arb.lösa 18-24 år, antal	9,3%	9,7%
Andel av arb-lösa 18-64 år,antal	4,7%	4,9%
Andel av befolkn under 18 år, procent	15,4%	16,2%
Andel av befolkn över 65 år, procent	32%	30,6%

EMMABODA

Allmänt 2012	2013	2012
Antal invånare 31 dec 2012	8 980	8 991
Antal födda	108	62
Antal döda	116	122
Födelsenetto	-8	-60
Inflyttning	399	404
Utflyttning	419	390
Flyttningsnetto	-20	14
Andel arb.lösa under 18-24 år, antal	16,9%	17%
Andel arb-lösa 18-64 år,antal	7,5%	7,1%
Andel av befolkn under 18 år, procent	17,8%	16,4%
Andel av befolkn över 65 år, procent	26,8%	28,1%

HULTSFRED

Allmänt 2012	2013	2012
Antal invånare 31 dec 2012	13 660	3 550
Antal födda	119	125
Antal döda	168	184
Födelsenetto	-49	-59
Inflyttning	929	837
Utflyttning	794	744
Flyttningsnetto	135	93
Andel arb.lösa 18-24 år, antal	16,4%	13,6%
Andel arb.lösa 18-64 år, antal	8,4%	8,1%
Andel av befolkn under 18 år, procent	16,0%	16,7%
Andel av befolkn över 65 år	26,3%	26,1%

HÖGSBY

Allmänt 2012	2013	2012
Antal invånare 31 dec 2012	5 707	5 730
Antal födda	51	64
Antal döda	83	84
Födelsenetto	-32	-20
Inflyttning	396	341
Utflyttning	377	361
Flyttningsnetto	-19	-20
Andel arb.lösa 18-24 år, antal	12,1%	12,6%
Andel arb.lösa 18-64 år, antal	6,9%	6,2%
Andel av befolkn under 18 år, procent	17,9%	17,8%
Andel av befolkn över 65 år, procent	26,1%	26,1%

KALMAR

Allmänt 2012	2013	2012
Antal invånare 31 dec 2012	64 017	63 671
Antal födda	734	775
Antal döda	622	656
Födelsenetto	112	119
Inflyttning	3 772	3 951
Utflyttning	3 667	3 455
Flyttningsnetto	105	496
Andel arb.lösa 18-24 år, antal	10%	10,1%
Andel arb.lösa 18-64 år, antal	6,9%	6,8%
Andel av befolkn under 18 år, procent	19,1%	18,9%
Andel av befolkn över 65 år, procent	19,3%	19,0%

MÖNSTERÅS

Allmänt 2012	2013	2012
Antal invånare 31 dec 2012	12 907	12 799
Antal födda	123	134
Antal döda	175	158
Födelsenetto	-52	-24
Inflyttning	783	572
Utflyttning	581	601
Flyttningsnetto	201	-29
Andel arb.lösa 18-24 år, antal	13,6%	14,8%
Andel arb.lösa 18-64 år,antal	6,9%	6,8%
Andel av befolkn under 18 år, procent	18,8%	18,5%
Andel av befolkn över 65 år, procent	24,8%	24,5%

MÖRBYLÅNGA

<i>Allmänt 2012</i>	2013	2012
Antal invånare 31 dec 2012	14 335	14 256
Antal födda	151	153
Antal döda	137	169
Födelsenetto	14	-16
Inflyttning	785	825
Utflyttning	687	690
Flyttningsnetto	98	135
Andel arb.lösa 18-24 år, antal	9,2%	11,4%
Andel arb.lösa 18-64 år, antal	4,4%	4,8%
Andel av befolkn under 18 år, procent	20,5%	20,5%
Andel av befolkn över 65 år, procent	24,6%	23,5%

NYBRO

<i>Allmänt 2012</i>	2013	2012
Antal invånare 31 dec 2012	19 480	19 486
Antal födda	170	200
Antal döda	253	283
Födelsenetto	-83	-83
Inflyttning	1 097	945
Utflyttning	1 009	1 009
Flyttningsnetto	88	-64
Andel arb.lösa 18-24 år, antal	11,9%	13,2%
Andel arb.lösa 18-64 år, antal	6,5%	6,6%
Andel av befolkn under 18 år, procent	17,8%	17,9%
Andel av befolkn över 65 år, procent	24,0%	24,5%

OSKARSHAMN

Allmänt 2012	2013	2012
Antal invånare 31 dec 2012	26 227	26 144
Antal födda	276	272
Antal döda	269	307
Födelsenetto	7	-35
Inflyttning	1 097	1 023
Utflyttning	1 042	1 015
Flyttningsnetto	55	8
Andel arb.lösa 18-24 år, antal	11,9%	14,5%
Andel arb.lösa 18-64 år, antal	6,5%	5,8%
Andel av befolkn under 18 år, procent	19,1%	19,0%
Andel av befolkn över 65 år, procent	23,4%	22,7%

TORSÅS

Allmänt 2012	2013	2012
Antal invånare 31 dec 2012	6 873	6 858
Antal födda	53	54
Antal döda	88	85
Födelsenetto	-35	-31
Inflyttning	395	368
Utflyttning	339	364
Flyttningsnetto	56	4
Andel arb.lösa 18 -24 år, antal	15%	15,7%
Andel arb.lösa 18-64 år, antal	8,2%	8,6%
Andel av befolkn under 18 år, procent	17,5%	17,9%
Andel av befolkn över 65 år, procent	26,7%	26,0%

VIMMERBY

<i>Allmänt 2012</i>	2013	2012
Antal invånare 31 dec 2012	15 295	15 403
Antal födda	140	165
Antal döda	482	154
Födelsenetto	-42	11
Inflyttning	668	656
Utflyttning	762	663
Flyttningsnetto	-94	-9
Andel arb.lösa 18-24 år, antal	11,7%	12,5%
Andel arb.lösa 18-64 år, antal	6,2%	6,3%
Andel av befolkn under 18 år, procent	18,7%	18,9%
Andel av befolkn över 65 år, procent	23,9%	23,4%

VÄSTERVIK

<i>Allmänt 2012</i>	2013	2012
Antal invånare 31 dec 2012	35 816	35 892
Antal födda	334	315
Antal döda	167	463
Födelsenetto	167	-148
Inflyttning	1 471	1 282
Utflyttning	1 347	1 262
Flyttningsnetto	124	20
Andel arb.lösa 18-24 år, antal	14,7%	15,7%
Andel arb.lösa 18-64 år, antal	8,1%	7,8%
Andel av befolkn under 18 år, procent	17,5%	17,5%
Andel av befolkn över 65 år, procent	26,6%	26,0%

Källa: Statistiska centralbyrån



Länsstyrelsen
Kalmar län

www.lansstyrelsen.se/kalmar