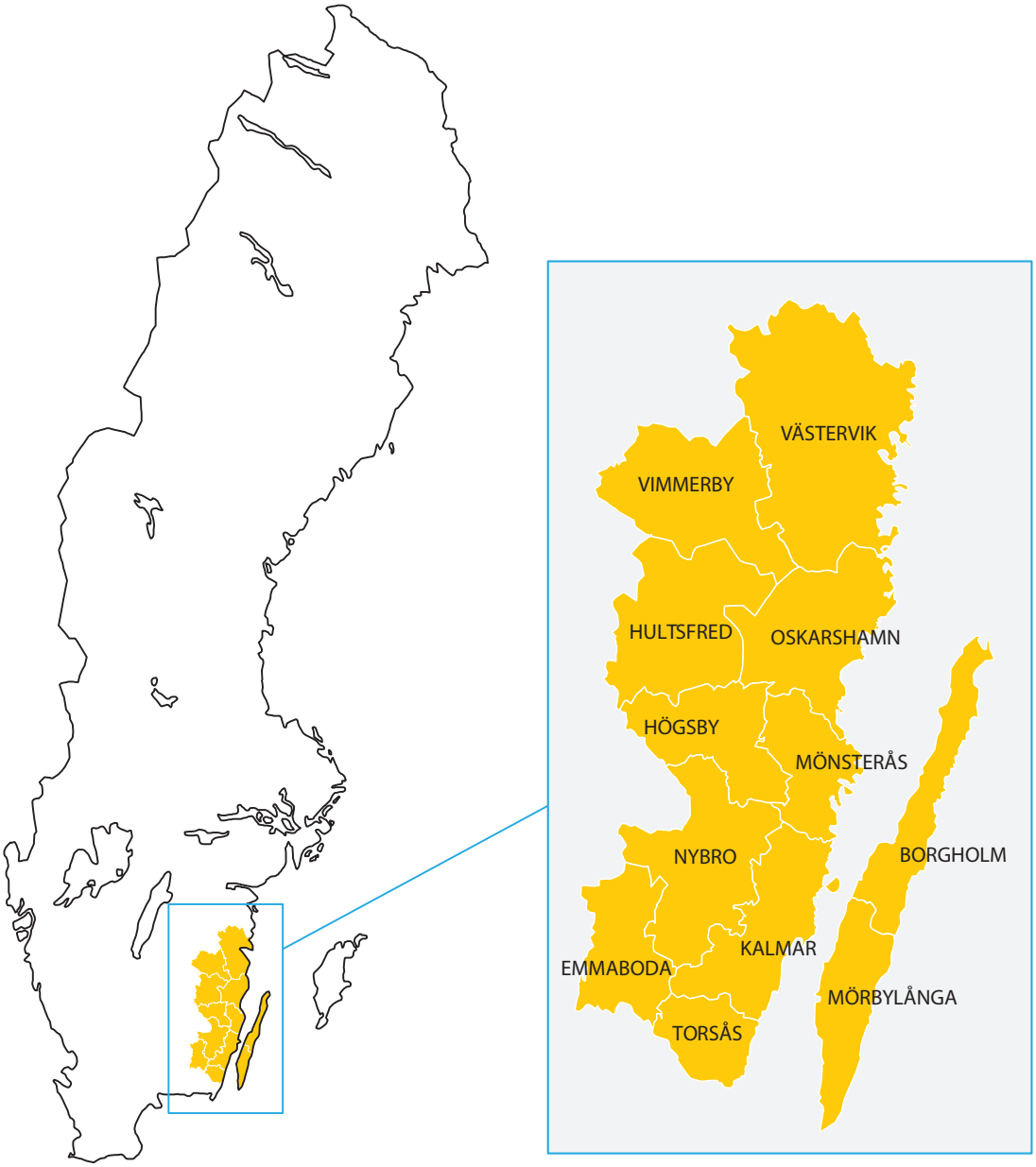
Bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2019

Läget i länet - Bostadsmarknaden i Kalmar län 2019

Länsstyrelsen
Kalmar län



Karta över Sverige till vänster och karta över Kalmar län med kommuner till höger.

Bostadsmarknadsanalys för Kalmar län 2019
Meddelandeserien nr 2019:14
ISSN-nummer 0348-8748
Utgiven av Länsstyrelsen Kalmar län
Författare Christian Forssell och Åsa ”Felix” Everbrand
Karttillstånd Länsstyrelsen Kalmar län © Lantmäteriet
Omslagsfoto: Mostphotos

Förord

Att ha ett hem är en förutsättning för att kunna växa och utvecklas som människa. Det understryks inte minst i FN-deklarationen där rätten till en bostad är en social rättighet. Med en egen bostad ges den trygghet som är nödvändig för att bland annat kunna sköta hälsa, studier, försörjning, socialt umgänge och familjeliv. Att barn och ungdomar får växa upp i ett tryggt och varaktigt hem är särskilt viktigt. Tillgången till bostäder är även en förutsättning för att skapa företagsetableringar, arbetstillfällen, tillväxt och välfärd för medborgarna. Bostadsbristen i samtliga kommuner är därför en utmaning både på individnivå och för hela samhället.

Årets bostadsmarknadsanalys grundar sig förutom på bostadsmarknadsenkäten även på bland annat erfarenheter från de kommundialoger som länsstyrelsen genomförde våren 2017 och hösten 2018. Många av iakttagelserna är fortfarande aktuella, inte minst för att bostadsbristen i stort har bitit sig fast. All information från kommundialogerna ryms inte i denna rapport, men Länsstyrelsen fortsätter att lyfta kommunernas frågor, funderingar och synpunkter med bland annat företrädare från regering och statliga myndigheter. Det gäller inte minst det faktum att det saknas marknadsmässiga förutsättningar för bostadsbyggande på de allra flesta platser i Kalmar län.

En kraftig befolkningsökning under 2010-talet har tillsammans med ett historiskt lågt bostadsbyggande sedan början av 1990-talet skapat en ansträngd boendesituation i många delar av vårt län. Befolkningsökningen har i huvudsak varit ett resultat av att det har flyttat in många utrikes födda till länet. I takt med att det kommer färre asylsökande till Sverige har också länets befolkningsökning tappat fart. För att inte minska i befolkning framöver så är det därför viktigt att vi får behålla våra nya länsbor.

Vi hoppas att denna rapport ska inspirera till ett fortsatt arbete med att främja bostadsförsörjning och bostadsbyggande i länet.

Kalmar, juni 2019

Pär Hansson
Länsarkitekt och chef för Samhällsbyggnadsenheten

Martina Almqvist
Chef för enheten för social hållbarhet

Innehållsförteckning

Förord 3
Sammanfattande iakttagelser 6
Om denna rapport. 7
Rätten till en lämplig bostad – en mänsklig rättighet 8
Utblick på bostadsmarknaden Sverige. 9
Boverkets iakttagelser i Bostadsmarknadsenkäten 2019 10
Vem bor i Kalmar län?. 12
Länets befolkning fortsätter att öka 12
Det dör fler än det föds 12
Vi tappar i befolkning till andra län 12
Vi är äldre än riket 14
Vi blir färre i arbetsför ålder 14
Vi är beroende av invandring för att inte minska i befolkning 15
Färre utrikesfödda än riket 16
Vi har låga inkomster 16
Befolkningen fortsätter att växa framöver 16
Befolkningstillväxt som mål 16
Behövs fler bostäder? 17
Läget på bostadsmarknaden i Kalmar län. 18
Bostadsbrist i alla kommuner 18
Hur stort är underskottet på bostäder? 19
Det finns stora regionala skillnader på bostadsmarknaden 19
Underskott på alla upplåtelseformer och storlekar 21
Bostadens betydelse för ett tryggt och socialt hållbart samhälle? 21
Läget i de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen 22
Bostadsbehov hos de särskilda grupperna 23
Allt svårare för unga att få en bostad 23
Brist på bostäder för studenter 23
Fler bostäder för nyanlända behövs 24
Ensamkommande asylsökande barn och ungdomar 27
Brist på bostäder för människor med funktionsnedsättning 28
Antalet äldre ökar och det behövs fler tillgänglighetsanpassade bostäder 29
Hemlöshet – en fråga om bostäder 30
Det behövs fler bostäder för personer med låg betalningsförmåga 31
Skyddat boende behövs för fler grupper 32
Bostadsbyggande i Kalmar län 33
En tillbakablick över bostadsbyggandet 33
Bostadsbyggande 2018 34
Bostadsbyggande 2019 och 2020 35
Byggs det rätt bostäder? 35

Vad hindrar bostadsbyggandet? 37
Bostadsbyggande på marknadens villkor 37
Hinder för bostadsbyggande 38
Lokala bankkontor avvecklas 38
Insatser från staten 39
Investeringsstöd för byggande av hyresbostäder 39
Strandskyddet behöver ses över för att främja landsbygdsutveckling 40
Statligt topplån 41
Bosparande för ungdomar 41
Ändrade avskrivningsregler 41
Otillåtet statsstöd 41
Arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden 42
Fortsatt stark arbetsmarknad 42
Kommunikationer 43
Hur påverkas bostadsmarknaden av arbetsmarknaden och tvärt om? 45
Ett förtydligat bostadsförsörjningsansvar 45
Bostadsförsörjningslagen 45
Kommunernas verktyg för bostadsförsörjning 47
Riktlinjer för bostadsförsörjning 47
Fysisk planering 48
Markpolitik 48
Typhus för bra och billiga bostäder 49
Allmännyttan finns i 11 kommuner 50
Organisation och resurser i kommunerna 50
Åtgärder för de som har svårt att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden 51
Hyresgarantier 51
Förmedling av bostäder 51
Ökad regional och mellankommunal samverkan 52
Tillsyn 52
Länsstyrelsen ger råd, information och tar fram underlag 53
Länsstyrelsens roll enligt bostadsförsörjningslagen 53
Hur har Länsstyrelsen lämnat råd, information och underlag till kommunerna? 54
Regeringens mål för boende och byggande 56
Bostadsmarknad 56
Byggande 56
Bostadspolitiska samtal – 22 steg mot fler bostäder 56
Källor 57
Tryckta källor 57
Muntliga källor 57

Sammanfattande iakttagelser

Kalmar län har haft en positiv befolkningsutveckling sedan 2013. Under 2018 blev vi cirka 1100 fler länsbor. Med ett negativt födelsenetto såväl som inrikes flyttnetto, förklaras länets positiva befolkningsutveckling av att det har flyttat hit många utrikes födda personer. Annars hade vi fortsatt tappat i befolkning. För trots de senaste årens positiva befolkningsutveckling är befolkningen idag fortfarande inte större än på 1880-talet, då den stora migrationen till Amerika inleddes. Så istället för att drygt fördubbla sin befolkning som har skett i riket som stort, har befolkningen i Kalmar län legat kvar på ungefär samma nivå i 150 år.

Under 2017 och 2018 har länet upplevt något av en byggboom med 758 respektive 1202 färdigställda bostäder. Man får gå tillbaka till åren innan finanskrisen i början av 1990-talet för att hitta motsvarande siffror. Vad som är glädjande är dels att det byggs i länets samtliga kommuner, dels att byggandet av flerfamiljshus och då särskilt hyresrätter har tagit rejäl fart. De nya bostäderna är emellertid mycket ojämnt fördelade i länet. 70 procent av de färdigställda bostäderna under 2018 finns exempelvis i Kalmar kommun. Kommunerna är fortsatt optimistiska för 2019 och 2020, närmare 3900 bostäder kan komma att påbörjas under dessa två år.

Bostadsbristen har bitit sig fast i Kalmar län. Samtliga 12 kommuner i länet uppger även i år ett underskott på bostäder, och så har det sett ut de senaste åren. Underskottet är tydligast i kommunernas centralorter. Spanar vi framåt så kan vi se en viss ljusning på bostadsmarknaden. Västerviks kommun uppger att de kommer att ha balans på bostadsmarknaden om tre år, men vi ser även att alltfler kommuner uppger sig ha balans eller till och med ett överskott på bostäder utanför centralorterna. Åtta av länets kommuner har en kvantitativ bedömning av hur stort underskottet på bostäder är i den egna kommunen. I dessa kommuner rör det sig totalt om mellan 1000 och 2000 bostäder som behöver byggas.

Bostadsmarknaden fungerar precis som övriga marknader och bostadsbyggandet sker därför på marknadens villkor. På en marknad kommer det alltid att finnas vissa grupper som har svårare än andra att hävda sig. Länsstyrelsen ser exempelvis att ungdomar och nyanlända ofta har tydliga svårigheter att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden, den senare gruppen gäller inte minst ensamkommande barn och ungdomar. Men även studenter, människor med funktionsnedsättning, äldre, hemlösa, personer med låg betalningsförmåga och kvinnor i behov av skyddat boende är andra grupper som kan ha det svårt att komma in och/eller stanna kvar på den ordinarie bostadsmarknaden.

Underskottet på bostäder handlar därför inte bara om ett generellt underskott på bostäder, det handlar också om att det finns ett underskott på tillräckligt stora bostäder och/ eller bostäder som prismässigt motsvarar de bostadsbehövandes behov. En efterfrågan på bostäder tycks därför inte vara den enda faktorn som avgör när bostäder kommer till eller inte. För de grupper som är i störst behov av en bostads byggs det sällan nya bostäder för. Det är därför sunt att diskussionen på senare tid har svängt från att mest handla om hur många bostäder som byggs till att också handla om vad som byggs och för vem. Likaså måste mer fokus handla om hur det befintliga beståndet i högre grad kan öppnas upp för fler, exempelvis genom moderniserade inkomstkrav hos bostadsbolagen. Här måste de kommunalt allmännyttiga bostadsbolagen gå före och visa vägen.

Länsstyrelsen vill understryka att bostadsmarknaden på en ort inte bara handlar om den enskildes möjlighet att få tillgång till en bostad, för

med en ansträngd bostadsmarknad påverkas individen på fler plan. Brist på bostäder eller brist på rätt typ av bostäder, skev fördelningen av bostäder och segregering får följder som drabbar både enskilda och samhället som kollektiv. Bostadsbrist kan också förstärka segregationen i samhället. Segregationen påverkar också bostadsområdens utvecklingsmöjligheter eftersom människor i socioekonomiskt starka områden ofta har bättre förutsättningar att få sina rättigheter och behov tillgodosedda än människor i socioekonomiskt utsatta områden.

Om denna rapport

Rapporten *Läget i länet – Bostadsmarknaden i Kalmar län 2019* vänder sig till regering och riksdag men ska också vara till nytta för länets kommuner, byggföretag, fastighetsägare och andra som är intresserade av utvecklingen på bostadsmarknaden ur ett regionalt perspektiv. Rapporten tas fram årligen och redovisas till Boverket och regeringen i enlighet med länsstyrelsernas uppdrag i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser.

Många uppgifter om situationen i kommunerna är hämtade från Boverkets och länsstyrelsernas *Bostadsmarknadsenkät 2019*. En annan viktig kunskapskälla är samtal med tjänstepersoner i kommunerna och företrädare för bygg-, bostads- och mäklarbranschen.

Allt sedan våren 2017 besöker Länsstyrelsen, samhällsbyggnadsenheten och enheten för social hållbarhet, regelbundet länets 12 kommuner för att föra en dialog med tjänstepersoner och politiker om bostadsförsörjning och bostadsbyggande. Kommundialogerna ska ses som ett led i Länsstyrelsens intensifierade arbete med bostadsförsörjning de senaste åren.

De senaste kommundialogerna ägde rum under hösten 2018. Då besökte Länsstyrelsen fem av länets kommuner. Länsstyrelsen har fått positiva reaktioner på kommundialogerna och flera har påtalat vikten av goda relationer mellan stat och kommun. Flera kommuner upplever att kommunikation till och från riksdag och regering behöver bli bättre. Länsstyrelsen har berättat om sin roll i arbetet och hur vi kan stödja kommunerna. Kommunerna uppmuntras att vara med och påverka Länsstyrelsens arbete.

Rapporten har tagits fram av samhällsbyggnadsenheten och enheten för social hållbarhet på Länsstyrelsen. Christian Forssell och Åsa ”Felix” Everbrand har haft det redaktionella samordningsansvaret. Kartor, om inte annat anges, är framtagna av Fredrik Eklund på kommunikationsenheten.

Rätten till en lämplig bostad – en mänsklig rättighet

Rätten till en lämplig bostad är en social rättighet enligt FN-deklarationen, formuleras som mål i Agenda 2030 och nämns i EU:s sociala pelare. I Sveriges regeringsform slås dessutom fast att ”Det skall särskilt åligga det allmänna att trygga rätten till arbete, bostad…”. I bostadsförsörjningslagen slås vidare fast att kommunernas bostadsförsörjningsansvar omfattar alla invånare. Kommunerna har dessutom ett särskilt ansvar för vissa grupper enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Dessa så kallade rättighetslagar slår fast att kommunerna ska tillhandahålla boende med service till personer med funktionsnedsättning. Kommunerna har också ansvar för att det finns boende för nyanlända med uppehållstillstånd som anvisats plats i en kommun.

På uppdrag av integrations- och jämställdhetsdepartementet har det tagits fram en handbok i mänskliga rättigheter på kommunal nivå. I den står följande att läsa om rätten till en bostad:

”Frågan om hur kommuner ska hantera den mänskliga rättigheten till bostad är komplicerad, eftersom kommunerna inte är ensamma aktörer på bostadsmarknaden i sin kommun. Även om det ofta finns kommunala bostadsbolag täcker inte de på långa vägar bostadsbehovet inom en kommun. Kommunerna kan inte heller finansiera nybyggnationer, utan måste även här förlita sig på privata aktörer.

Det finns dock en mängd åtgärder som en kommun kan vidta för att främja rätten till bostad för kommuninvånarna. Det första är naturligtvis att skapa sig en tydlig bild av hur situationen ser ut i kommunen. Hur många saknar helt bostad? Hur många bor hos släktingar eller vänner därför att de saknar egen bostad? Hur många är alltför trångbodda? Finns det överrepresentation av vissa utsatta grupper bland dem som saknar bostad? En högt prioriterad åtgärd blir sedan att skapa strukturer som i möjligaste mån minskar utrymmet för diskriminering på bostadsmarknaden.

Inrättandet av en gemensam transparent bostadsförmedling med klara regler för eventuella prioriteringar kan till exempel vara en sådan åtgärd. Även om antalet bostäder som förmedlas via bostadsförmedlingen per år kan tyckas vara en droppe i havet jämfört med behoven, är det trots allt en viktig rättighetsfråga att dessa fördelas på ett icke-diskriminerande sätt.

Hemlöshet blir en extra svår fråga när det rör sig om personer med psykisk sjukdom och/eller drogmissbruk. Dessa personer blir ofta vräkta eftersom de i längden kan ha mycket svårt att leva upp till de krav som ställs på en hyresgäst. Här blir det naturligtvis speciellt viktigt för kommunen att ha en klar plan för vad som ska göras om det händer eftersom man aldrig kan avsäga sig ansvaret.”

En grupp människor hamnar alltid sist på fastighetsägarnas önskelista över attraktiva hyresgäster. En fastighetsägare berättar att det alltid går att få en lägenhet för rätt person. Bostadsbrist kan enligt Boverket leda till:

- Ökad trångboddhet, i synnerhet för vissa grupper
- Ökad hemlöshet
- Ökat kvarboende i föräldrahemmet
- Svårigheter för nyanlända att hitta en rimlig bostad
- Svårigheter för studenter att hitta bostad
- Större prisökningar på bostadsmarknaden

Foto av: Hans Christiansson/Mostphotos

Utblick på bostadsmarknaden Sverige

Enligt SCB:s (Statistiska Centralbyråns) befolkningsprognos kommer Sveriges folkmängd att öka med mellan 70 000 och 80 000 personer per år de närmsta åren. Det är med andra ord fråga om en fortsatt hög ökningstakt om vi gör en historisk tillbakablick. Inte någon gång under modern tid har folkökningen varit så stor som mellan 2010 och 2016. SCB utrycker det som: ”I januari 2017 blev vi fler än 10 miljoner invånare. Om tio år, 2029 beräknas folkmängden ha ökat med en miljon och befolkningen i Sverige passerar 11 miljoner. År 2070 kommer vi att vara nästan 13 miljoner i Sverige, enligt befolkningsprognosen som SCB:s statistiker har tagit fram.”

Med en befolkningsökning på närmare 100 000 invånare per år under en överskådlig framtid så kommer det att behöva byggas fortsatt mycket bostäder. Inte minst behöver det byggas bostäder för de med normala inkomster, både vad gäller hyresrätter och bostadsrätter. Ändå är läget på bostadsmarknaden osäkert. Den förändring som har skett på riksnivå jämfört med förra året är att något färre kommuner bedömer att det är underskott på bostäder. I januari 2018 var det rekordmånga kommuner som angav att de hade

bostadsbrist, i januari 2019 minskade det antalet något men 83 procent av kommunerna uppger trots det att de har bostadsbrist. 16 procent uppger att de har balans på bostadsmarknaden. Historiskt sett så ligger emellertid antalet kommuner som redovisar underskott fortfarande på mycket höga nivåer. Antalet som anger balans ligger samtidigt på låga nivåer. Det tyder på att läget på bostadsmarknaden är fortsatt ansträngt. Det är främst mindre kommuner som har balans. I storstadsregioner och på större högskoleorter uppger alla det råder bostadsbrist.

"Sällan känner man sig så fri som när man sätter nyckeln i dörren till sin första lägenhet.

Bostadsbyggandet ska göras snabbare, billigare och mer hållbart. Rörligheten på bostadsmarknaden ska öka. Hyresmodellen reformeras med bland annat fri hyressättning vid nybyggnation. Lägenheternas kvalitet och läge får ett större genomslag i hyressättningen.

Investeringsstöden för byggandet av hyresrätter koncentreras, effektiviseras och riktas mot hyresrätter i hela landet. Räntan på uppskovsbeloppet vid flytt avskaffas. Straffen för försäljning av svartkontrakt skärps och köpen kriminaliseras.

Reform för reform ska bostadsbristen bort."

Ur statsminister Stefan Löfvens regeringsförklaring den 21 januari 2019

Under 2018 färdigställdes 54 876 lägenheter. Det är fler lägenheter än på länge. 24 procent av dessa var hyresrätter, 43 procent bostadsrätter och 15 procent äganderätter. Därutöver tillkommer specialbostäder för särskilda grupper. Men antalet lägenheter är långt under det demografiska behovet av bostäder som Boverket beräknar till cirka 67 000 per år. Enligt Boverkets indikatorer på bostadsmarknaden minskade emellertid antalet påbörjade lägenheter under 2018 med 35% jämfört med året tidigare. Antalet färdigställda ligger alltså på högre nivåer än på länge medan antalet påbörjade lägenheter minskar kraftigt.

Antalet bostadslägenheter i Sverige uppgick 2018-12-31 till 4 924 792. Dessa fördelas på 2 081 112 lägenheter (42 procent) i småhus, 2 508 679 lägenheter (51 procent) i flerbostadshus, 253 821 lägenheter (5 procent) i specialbostäder samt 81 180 (2 procent) i övriga hus.

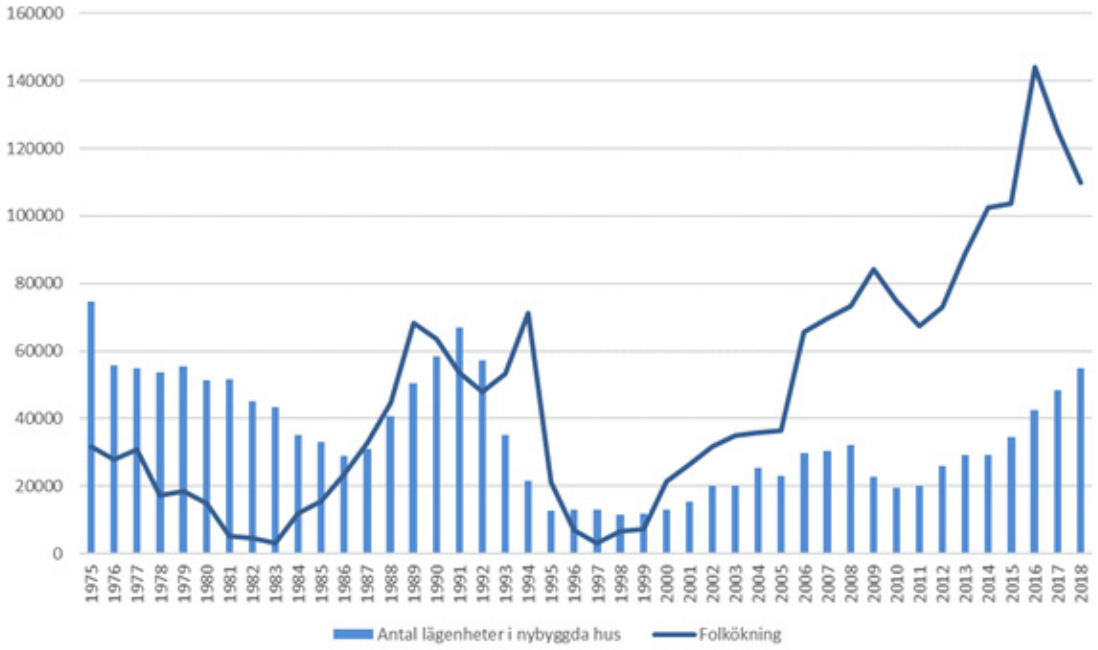
Källa SCB

Mer än var tredje lägenhet som färdigställdes i Sverige 2018 var en lägenhet med 2 rum och kök. Den genomsnittliga bostadsarean för en lägenhet i flerbostadshus är 59 kvm och i ett småhus 143 kvm.

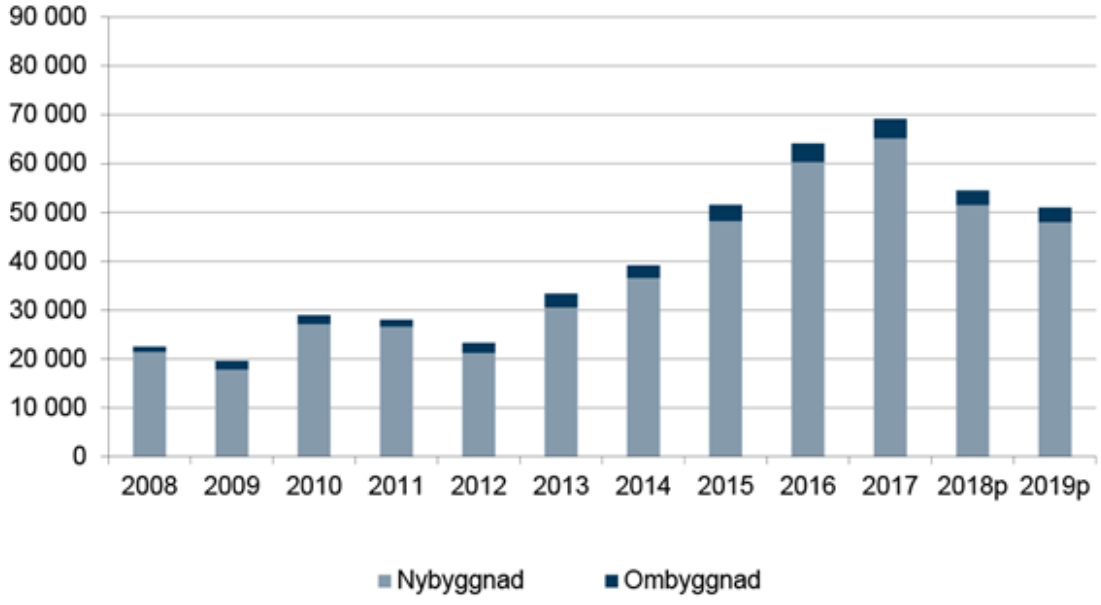
Boverkets iakttagelser i Bostadsmarknadsenkäten 2019

- Totalt 240 kommuner (83 procent) anger underskott på bostäder. Det är en minskning med 3 kommuner på ett år respektive 15 kommuner på två år. Totalt 46 kommuner anger att bostadsmarknaden är i balans, vilket är 4 kommuner fler än förra året.
- Hyresrätter är den upplåtelseform som flest kommuner uppger behöver tillkomma. Många kommuner påpekar att det finns ett behov av större lägenheter, och då framför allt större hyresrätter.
- I många kommuner begränsas bostadsbyggandet av höga produktionskostnader och av att det är svårt för privatpersoner att få lån.
- De flesta kommuner har nu aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen. I år har 261 av kommunerna, alltså 90 procent, aktuella riktlinjer (antagna 2011 eller senare).
- Det saknas bostäder för grupper med låga inkomster eller som av andra anledningar har en svag ställning på bostadsmarknaden. Detta gäller trots att antalet nybyggda bostäder har ökat kraftigt på senare år.
- 265 kommuner hyr ut lägenheter med särskilda villkor för personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Det är en ökning med 15 kommuner sedan förra året.

Antal färdigställda lägenheter per år under 1975-2018 jämfört med folkökningen



SCB statistik samt Boverkets prognos för påbörjade bostäder



Vem bor i Kalmar län?

För att förstå situationen på bostadsmarknaden och därmed hur bostadsbeståndet behöver utvecklas är det avgörande att veta vilka som bor i Kalmar län. Det handlar dels om hur befolkningen och dess sammansättning har förändrats över tid, dels hur den kan antas förändras framöver.

Länets befolkning fortsätter att öka

Befolkningen i Kalmar län ökar sedan 2013 och det efter att ha minskat från mitten av 1990-talet fram till början av 2010-talet. Under 2018 blev vi cirka 1100 fler länsbor. Det kan jämföras med rekordåret 2015 då länets befolkning växte med cirka 4800 människor, den största befolkningsökningen ett enskilt år de senaste 200 åren. Trots de senaste årens befolkningsökningar är länets befolkning fortfarande mindre än vad den var på 1880-talet, det vill säga innan den stora utvandringen till Amerika tog fart. Sveriges befolkning har under samma tid mer än fördubblats.

Bara fyra av länets kommuner har en större befolkning 2018 än 1950; Kalmar Mönsterås, Mörbylånga och Oskarshamn. Sedan 1950 har befolkningen i Kalmar län centrerats i allt högre grad till Kalmar kommun. 1950 bodde 19 procent av länsbefolkningen i Kalmar kommun, att jämföra med 28 procent 2018. Även Mönsterås, Mörbylånga och Oskarshamn har ökat sin andel av länets befolkning.

Det dör fler än det föds

Kalmar län har ett negativt födelsenetto, vilket innebär att det föds färre än det dör. Det var enbart i början 1970- och 1990-talen som födelsetalen var högre än dödstalen. Trenden sedan början av 2000-talet är emellertid positiv, antalet födda är snart lika stort som antalet döda. Sju av länets kommuner har under hela 2000-talet haft ett negativt födelsenetto. Det är bara Kalmar kommun som har haft ett positivt födelsenetto de senaste 50 åren.

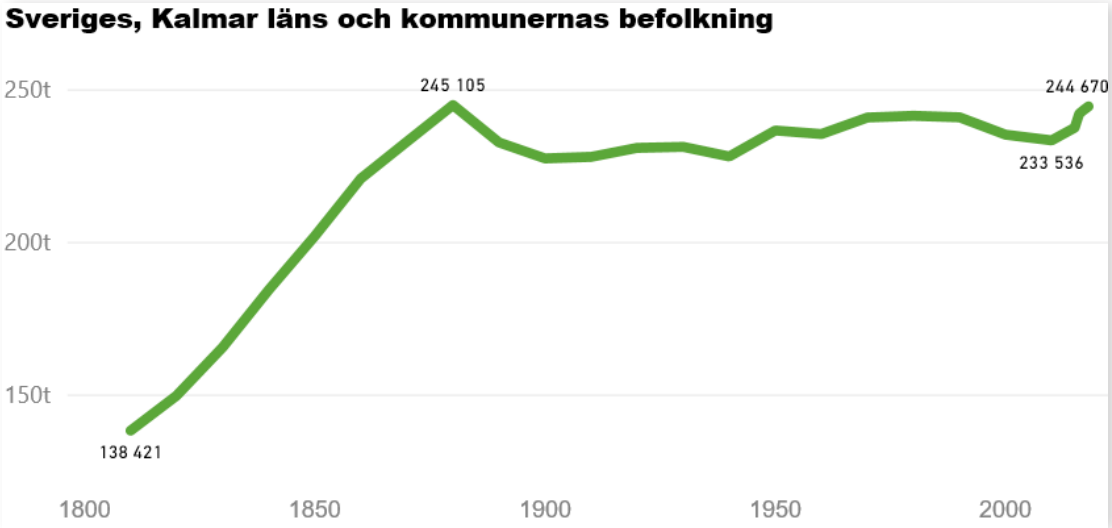
Vi tappar i befolkning till andra län

Kalmar län har sedan mitten av 1990-talet haft ett negativt inrikes flyttningsnetto. Det innebär att fler flyttar från länet än till. Men för personer äldre än 55 år har länet ett positivt inrikes flyttningsnetto, om än ett mindre sådant. Inrikes flyttningar domineras av personer som är mellan 20 och 30 år.

Under 2018 var det 7061 personer som flyttade till Kalmar län från andra delar av Sverige. Den största inflyttningen sker från storstadskommunerna Stockholm, Malmö, Göteborg, men även från de närliggande residensstäderna Växjö, Karlskrona och Linköping. Av de som flyttar till länet är ungefär hälften (46 procent) förvärvsarbetande och de som inte är i yrkesverksam ålder (yngre än 16 år eller äldre än 65 år) är knappt en fjärdedel.

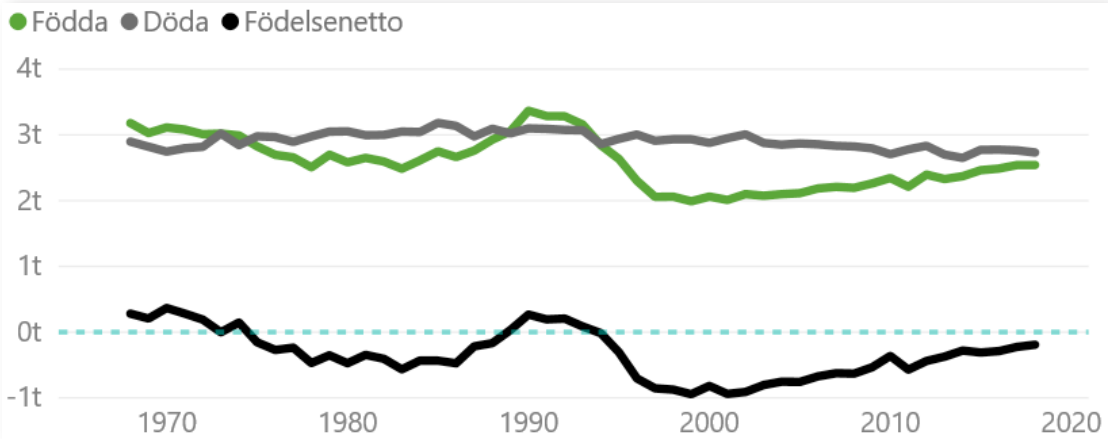
Bara knappt 20 procent av de som flyttar till Kalmar län är också födda i länet. De som flyttar från Kalmar län, ofta innan 30 år fyllda, flyttar med andra ord sällan tillbaka. Även på utflyttningssidan dominerar de tre storstadskommunerna, men också Linköpings kommun.

Befolkningsutveckling 1810–2018



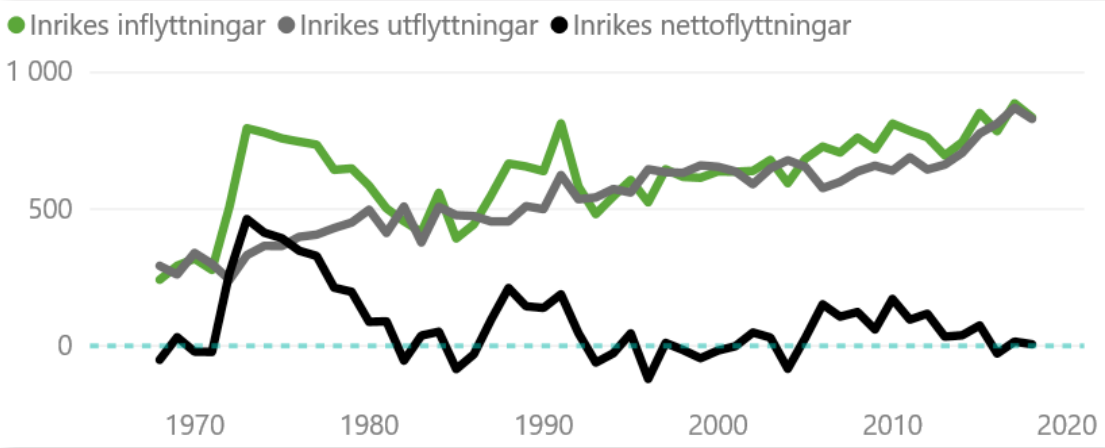
Källa: Region Kalmar län

Födda och döda sedan 1968

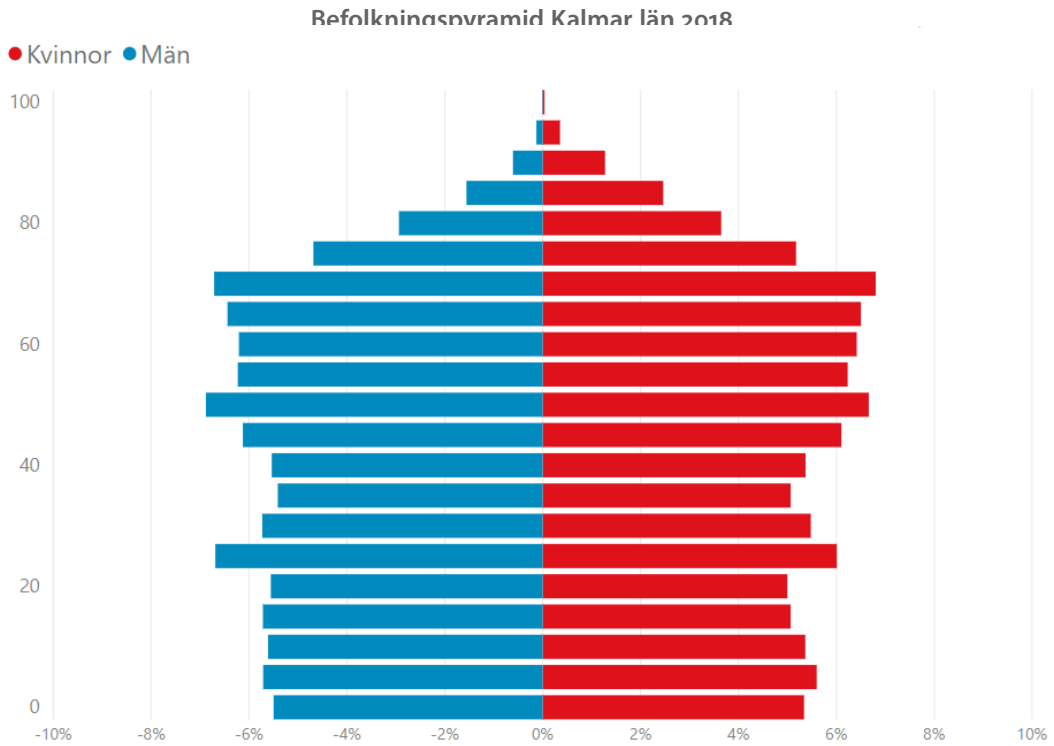


Källa: Region Kalmar län

Inrikes flyttningar sedan 1968



Källa: Region Kalmar län



Källa: Region Kalmar län

Vi är äldre än riket

Samtliga län i Sverige har fått en åldrande befolkning under de senaste decennierna. Genomsnittsåldern i Kalmar län var 2017 emellertid näst högst av alla län i landet, 43,8 år. Att jämföra med rikets genomsnitt på 41,2 år. Av länets kommuner i sin tur är det bara Kalmar som har en genomsnittsålder på samma nivå som riket, 41 år. Övriga kommuner har en högre genomsnittsålder, och då ofta betydligt högre. Samtliga kommuner har idag (2018) en högre andel äldre än 1968.

Av befolkningspyramiden är det tydligt att vi är smala om midjan; vi är relativt sett få personer i åldern 20 till 49 år. Det beror på att många i åldern 20 till 29 år flyttar till andra län och att många äldre flyttar in. Det är exempelvis tydligt i Borgholms kommun. Kalmar kommun har däremot en inflyttning av yngre personer och därmed en jämnare åldersfördelning.

Vi blir färre i arbetsför ålder

Den demografiska försörjningskvoten visar hur många äldre och yngre personer det finns i förhållande till personer i arbetsför ålder (20–64 år). En högre kvot innebär ett större behov av välfärdstjänster som skola, vård och omsorg. Kalmar län har tillsammans med Södermanlands och Dalarnas län den högsta demografiska försörjningskvoten i landet med 84 personer per 100 förvärvsarbetande. Den har ökat med 7 personer sedan 2006. Riksgenomsnittet är drygt 74, en ökning med 5 personer sedan 2006. Vi har med andra ord färre människor i arbetsför ålder

Demografisk försörjningskvot

Område	2006	2018	Diff_06-18	P2030
Borgholm	89	109	20	125
Mörbylånga	82	101	19	113
Torsås	84	97	13	111
Högsby	86	95	9	105
Västervik	80	95	15	107
Emmaboda	82	93	11	106
Hultsfred	85	93	8	107
Mönsterås	83	91	9	103
Nybro	80	89	9	99
Vimmerby	81	88	7	95
Oskarshamn	76	87	11	92
Kalmar	67	74	7	80

Källa: Region Kalmar län

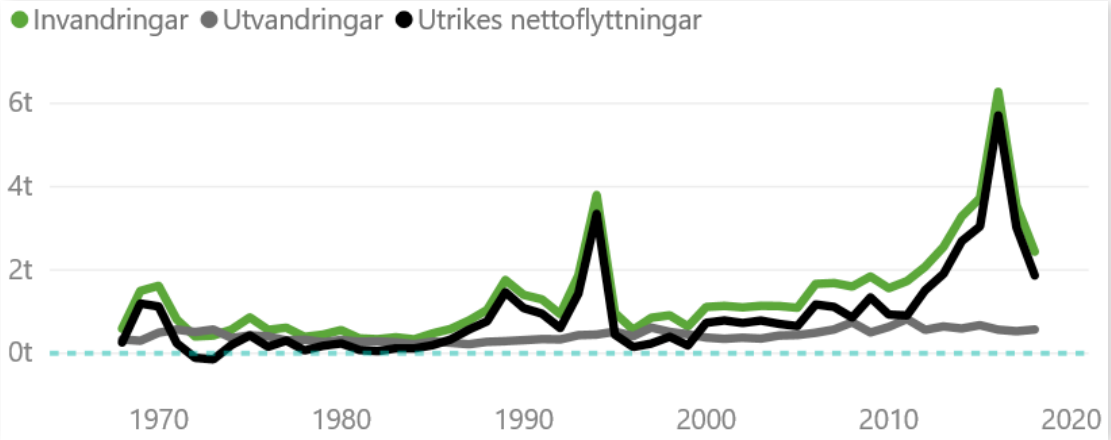
än riket i snitt. År 2030 bedöms 8 av länets kommuner ha en försörjningskvot där 100 personer i arbetsför ålder ska försörja fler än 100 yngre och äldre utöver sig själva. Ökningen bedöms bli störts i Mörbylånga och Borgholms kommun.

Vi är beroende av invandring för att inte minska i befolkning

Ända sedan 1968 har Kalmar län haft en större invandring än utvandring. Krigen i det forna Jugoslavien på 1990-talet och Syrien under 2010-talet har haft stor påverkan på invandringen i Sverige och Kalmar län. Särskilt de senaste åren, har invandringen varit mycket högre än utvandringen. Tack vare invandringen har befolkningen i Kalmar län åter börjat öka de senaste åren. För med ett negativt födelsetal och ett negativt flyttningsnetto till övriga län, är vi helt beroende av invandringen för att inte minska i antal.

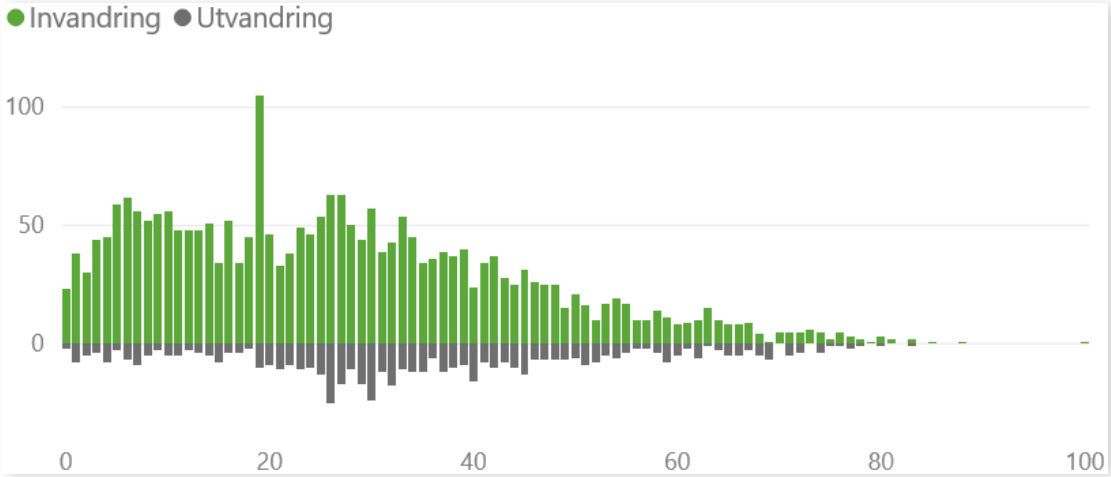
Totalt var det drygt 3000 personer som invandrade till länet under 2017. Nettoinvandringen var cirka 930 personer, det vill säga skillnaden mellan invandring och utvandring. Invandringen domineras av människor födda i Europa och Asien. Sett till ett enskilt land så har Syrien dominerat de senaste åren. Men den tredje största invandringsgruppen utgörs av utlandssvenskar som flyttar hem igen. Det är främst yngre personer under 40 år som invandrar till länet, det vill säga de åldersgrupper vi behöver bli fler i.

Utrikes flyttningar sedan 1968



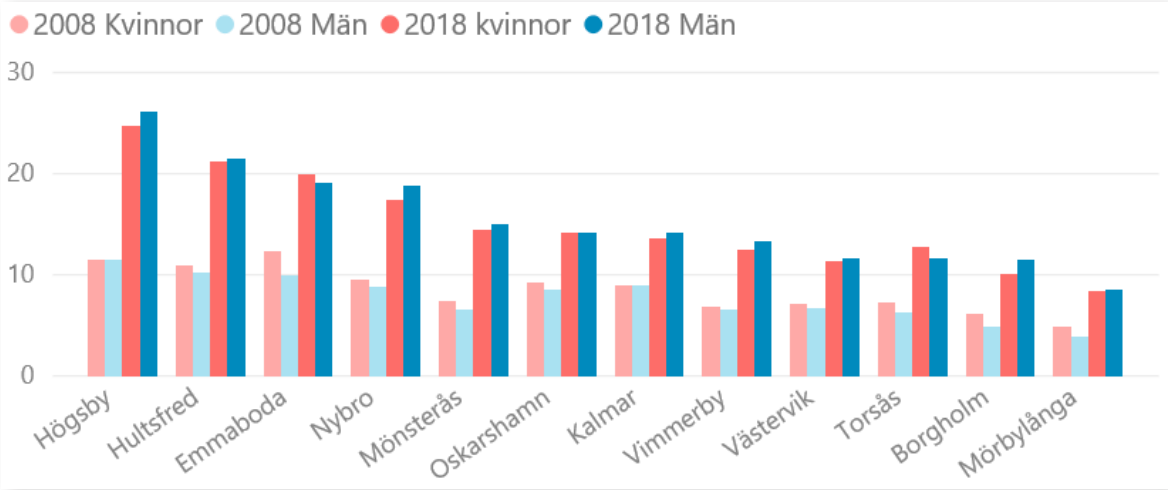
Källa: Region Kalmar län

In- och utvandring efter ålder



Källa: Region Kalmar län

Andel utrikesfödda per kommun



Källa: Region Kalmar län

Färre utrikesfödda än riket

Den stora invandringen har gjort att andelen utrikesfödda i Kalmar län har fördubblats de senaste 10 åren till cirka 14 procent. Andelen utrikesfödda är ojämnt fördelad i länet. Högsby kommun har högst andel med drygt 25 procent, vilket kan jämföras med Mörbylånga som har lägst, drygt 8 procent. Men det är bara kommunerna Högsby, Hultsfred och Emmaboda som har en högre andel utrikesfödda än genomsnittet i Sverige på 19 procent.

Vi har låga inkomster

En sak som utmärker länet är att vi som bor här har lägre inkomster än riket i övrigt. Det påverkar vilken typ av bostäder vi kan efterfråga, helt enkelt vad vi har råd att betala för vårt boende. Sett till medelinkomst för alla 16 år och äldre, var den 2014 ungefär 20 procent lägre än riksgenomsnittet både för kvinnor och för män i länet. Men i länet ryms stora skillnader; män i Oskarshamns kommun tjänar något bättre än män i riket som stort medan medelinkomsten både för män och kvinnor i Högsby är bland de lägsta i landet.

Befolkningen fortsätter att växa framöver

Befolkningen i Kalmar län bedöms fortsätta att öka under de kommande åren. 2030 beräknas vi vara 260 000 länsbor. Därefter bedöms befolkningsutvecklingen plana ut kring denna nivå. Men för perioden efter 2030 är osäkerheten stor. Enligt prognosen kommer 10 av 12 kommuner i länet att ha en fortsatt befolkningsökning fram till 2025, och i hälften av kommunerna bedöms befolkningen även öka efter 2030. Kalmar kommun kan antas få den mest positiva befolkningsutvecklingen framöver, samtidigt som Borgholms och Hultsfreds kommuner bedöms minska framöver.

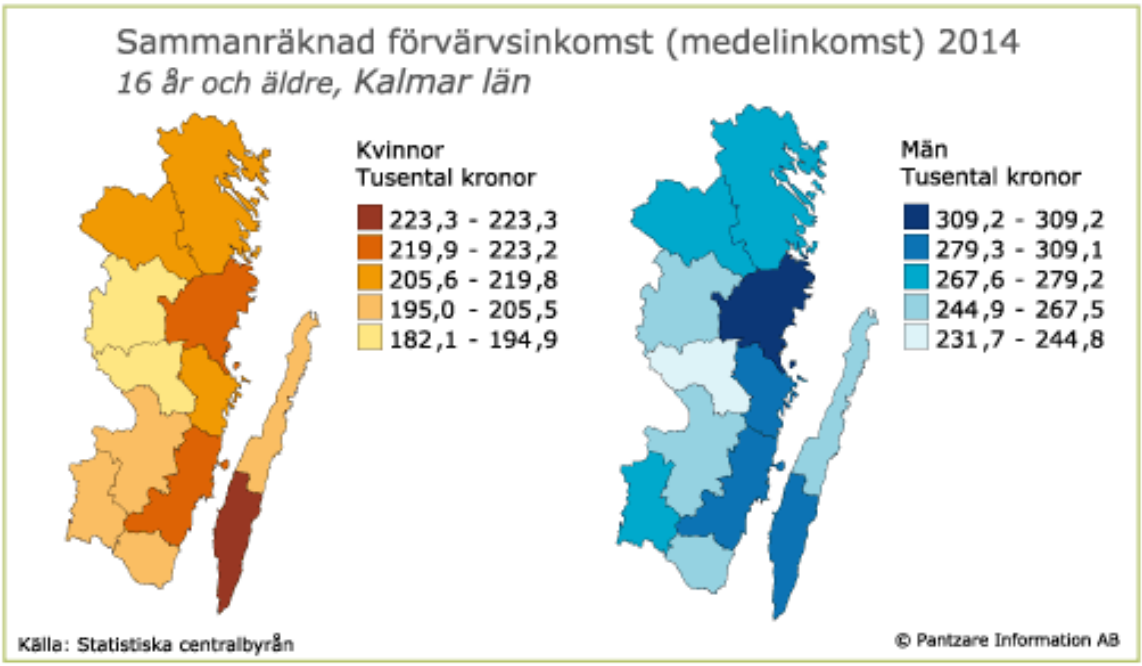
Befolkningstillväxt som mål

Kalmar län har länge strävat efter att bli fler invånare och de senaste årens positiva befolkningstillväxt ligger väl i linje med uppsatta mål i kommunernas översiktsplaner. Den tidigare förhoppningen har nu blivit verklighet. Flyktingmottagandet är måhända ytterst en humanitär insats, men det för också med sig fler människor

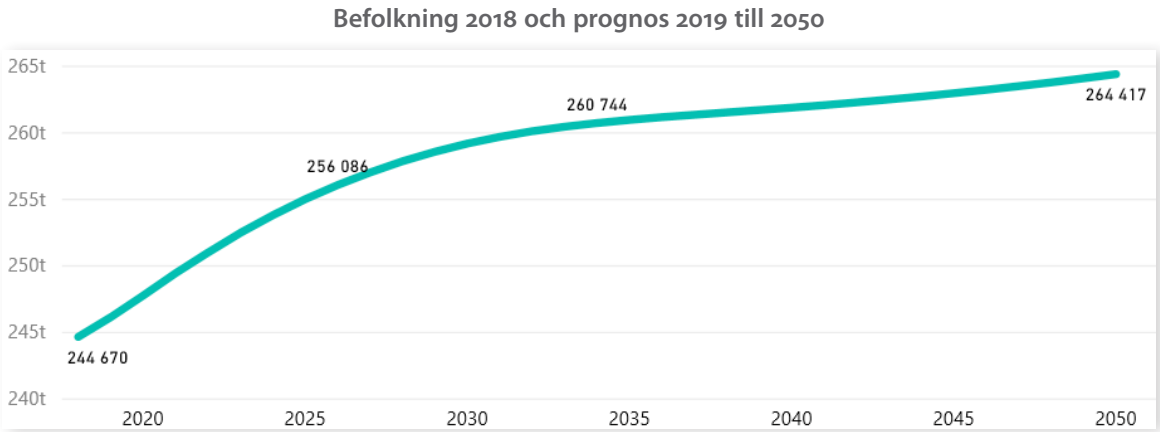
i arbetsför ålder, vilket är en förutsättning för länets framtida tillväxt och välfärd.

Behövs fler bostäder?

Enligt Boverket härrör ungefär 90 procent av det framtida byggbehovet från det faktum att vi blir fler människor i samhället och därmed också bildar fler hushåll. För att bedöma behovet av bostäder framöver är därför det framtida antalet hushåll avgörande, det vill säga vår benägenhet att dela bostad med andra (hushållskvoter). För att bedöma behovet av bostäder behöver såväl befolkningsförändringar som hushållskvoter analyseras. Den genomsnittliga hushållskvoten för länet var 2018 2,11, att jämföra med rikets hushållskvot om 2,19. Det bor med andra ord relativt få personer per hushåll i länet. I kommuner med en hög andel barnfamiljer är ofta hushållskvoten högre (Mörbylånga 2,27) och i kommuner med många ensamhushåll, ofta med en hög andel äldre, är kvoten lägre (Borgholm 2,03). Det låter kanske inte som så stora skillnader, men det påverkar i hög grad behovet av bostäder.



Källa: Region Kalmar län



Källa: Region Kalmar län

Läget på bostadsmarknaden i Kalmar län

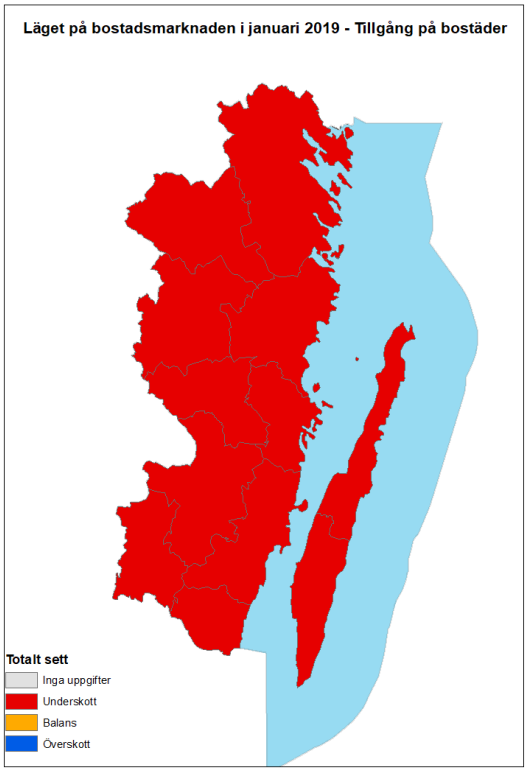
Vi blir allt fler människor i Kalmar län och alla behöver någonstans att bo. Samtidigt redovisar samtliga kommuner att de har bostadsbrist. Glädjande nog byggs det också mer än på länge i länets kommuner och länsstyrelsen ser en fortsatt optimism om ett ökat bostadsbyggande i länets kommuner.

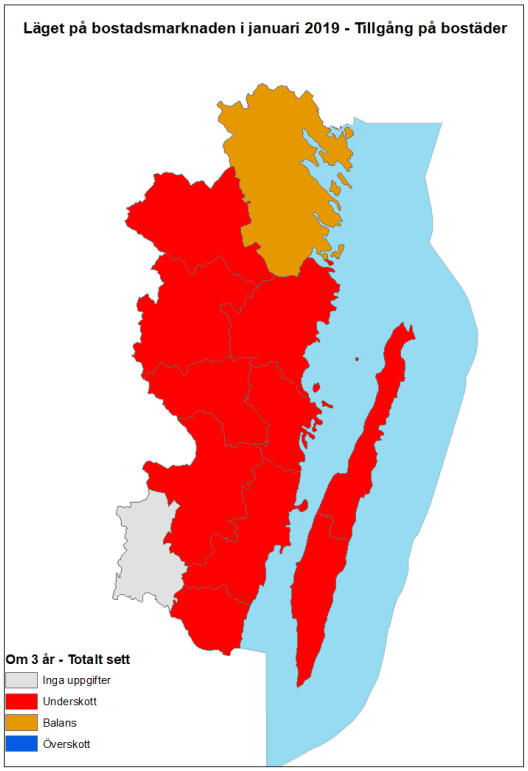
Bostadsbrist i alla kommuner

Samtliga 12 kommuner uppger att de har en generell brist på bostäder (underskott). Det betyder att läget på bostadsmarknaden är fortsatt allvarsamt. Det kan jämföras med situationen så sent som 2013 då enbart två kommuner uppgav att de hade ett underskott. När kommunerna bedömer läget på bostadsmarknaden om tre år så ser det marginellt ljusare ut, detta eftersom Västervik uppger att de kommer att ha balans. I övriga 11 kommuner bedöms det vara ett fortsatt underskott.

Bostadsbrist är inte längre bara ett storstadsfenomen. När kommunerna bedömer att det råder balans eller obalans på bostadsmarknaden kan det betyda olika saker i olika kommuner. Obalans i en storstadskommun motsvarar sällan den obalans som finns i en landsbygdskommun. Ofta handlar underskott på bostäder om att det är svårt att flytta till eller inom kommunerna i länet, vilket till stor del beror på inlåsningseffekter av att äldre bor kvar i småhus och ett stort mottagande av nyanlända.

En bostadsmarknad i balans innebär mer än att utbud och efterfrågan rent numerärt är i jämvikt. Avgörande faktorer handlar också om läge, storlek, planlösning, standard och pris. Vi måste ha en väl fungerande bostadsmarknad där våra olika ekonomiska förutsättningar möts av ett varierat bostadsbestånd. Oavsett om bristen på bostäder handlar om obalans mellan antalet lägenheter och antalet bostadssökande, eller att utbudet inte motsvarar det som efterfrågas, innebär det inte per automatik att lösningen ligger i nyproduktion av bostäder. Ett ökat utbud av bostäder kan exempelvis uppstå genom en ökad omsättning på bostäder eller genom om- och tillbyggnader av det befintliga beståndet.





Hur stort är underskottet på bostäder?

Åtta av kommunerna i Kalmar län har en kvantitativ bedömning av hur stort underskottet på bostäder är i den egna kommunen. I dessa kommuner rör det sig totalt om 1000 till 2000 bostäder som saknas, men behovet är mycket ojämnt fördelat. I Kalmar kommun handlar det om 501–1000 bostäder och i Torsås om mindre än 50. Eftersom bostadsförsörjningslagen tydliggör att det är kommunerna som har det yttersta ansvaret för bostadsförsörjningen, är det också rimligt att en kommun har en kvantitativ bedömning av hur många bostäder som behövs.

”Underskottet är svårbedömt på grund av ett stort antal fritidsbostäder och mycket uthyrning till fritidsboende och korttidsboende”/Borgholms kommun

Begrepp

Balans innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan.

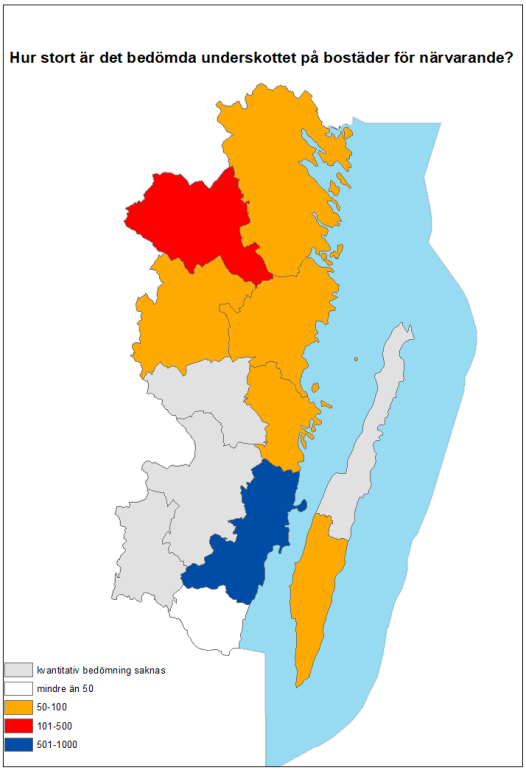
Obalans på bostadsmarknaden innebär att det är överskott eller underskott på bostäder i förhållande till behov och efterfrågan.

Underskott på bostäder innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att flytta till eller inom kommunen.

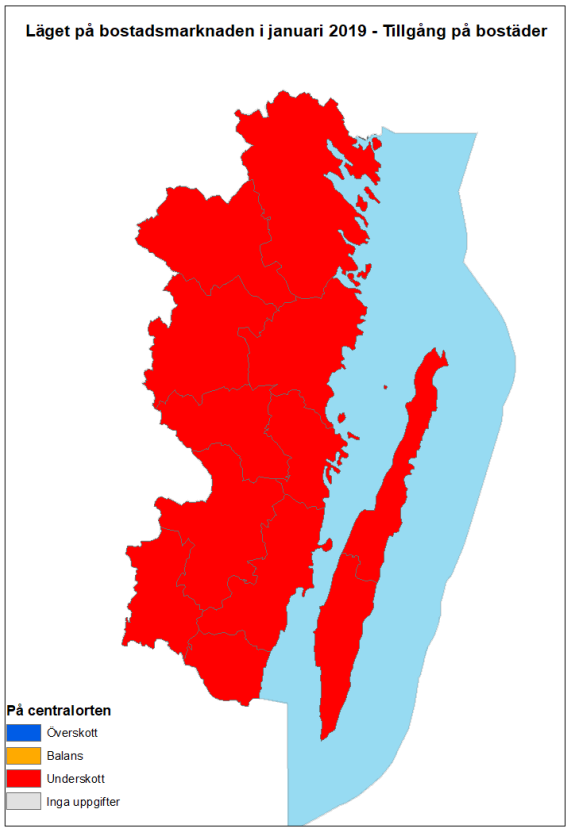
Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns enstaka outhyrda lägenheter behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott

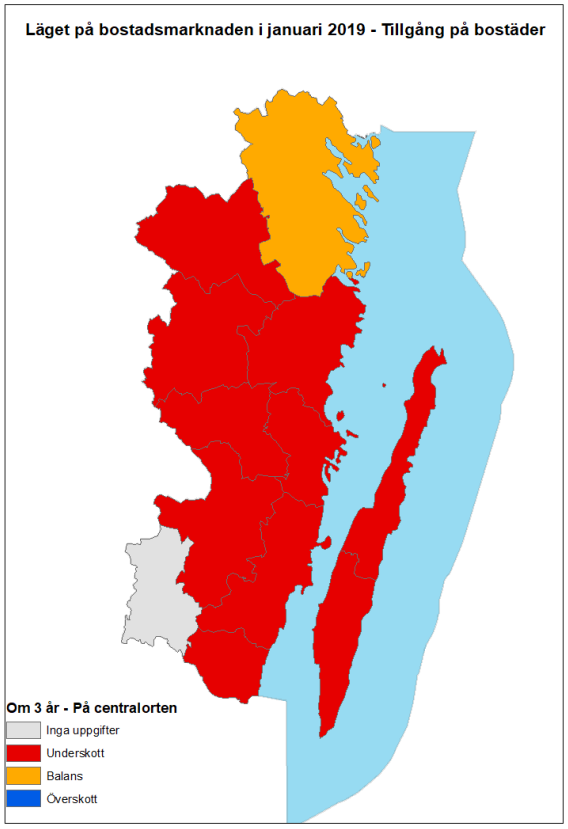
Det finns stora regionala skillnader på bostadsmarknaden

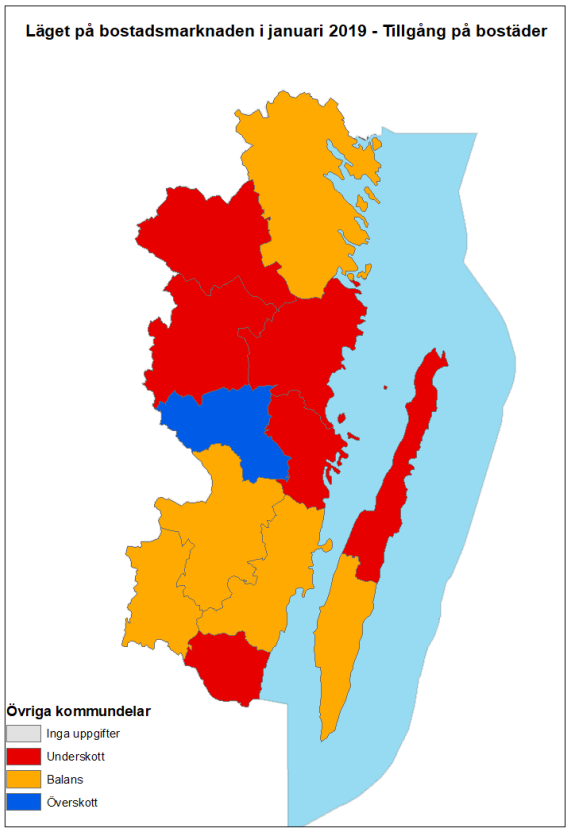
Sett till kommunernas centralorter är det idag bostadsbrist i samtliga 12 kommuner, precis som förra året. På tre års sikt bedöms läget förbättras något, detta eftersom Västerviks kommun tror sig ha balans även i sin centralort då. För övriga kommuner är ett fortsatt underskott att vänta.

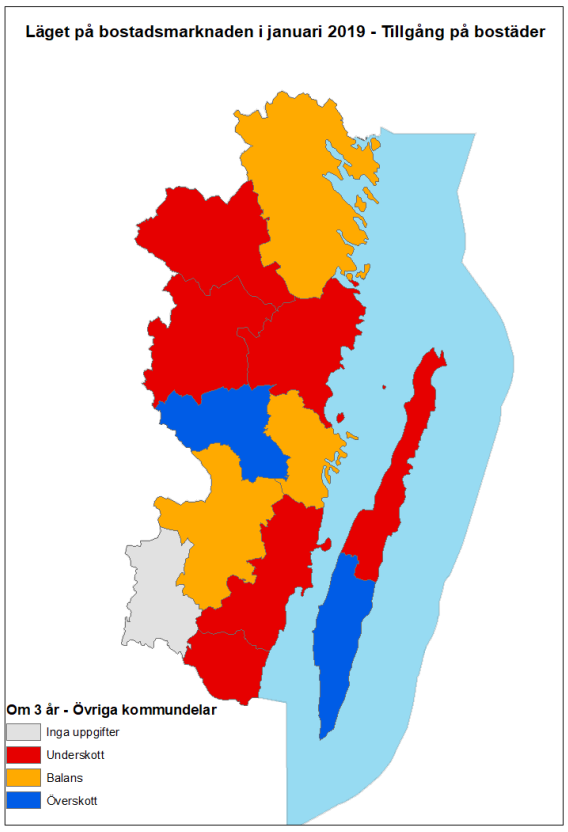


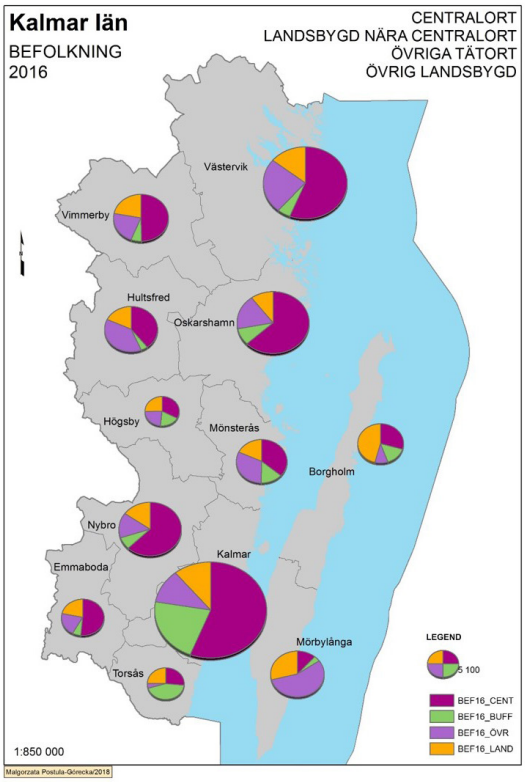
Samtidigt som bostadsbristen i centralorterna har varit tydlig de senaste åren så minskar trycket på bostäder i kommunernas övriga delar, det vill säga i mindre tätorter och på landsbygden. Här finns numera både underskott, balans och överskott på bostäder. Det har bland annat att göra med att det finns en tydlig urbaniseringstrend, både inom kommunerna, i länet och i riket. Flyttrörelserna går från landsbygd och mindre samhällen till städer och från städer till större städer. En annan tydlig trend är att det blir alltmer populärt att bo på landsbygden strax utanför länets centralorter. Många nyanlända har dessutom flyttat vidare från landsbygd och mindre orter. Flera kommuner vittnar om att nyanlända vill bo i centralorterna med närhet till arbete, skola service och kommunikationer.


Läget på bostadsmarknaden i januari 2019 - Tillgång på bostäder
På centralorten
Överskott
Balans
Underskott
Inga uppgifter


Läget på bostadsmarknaden i januari 2019 - Tillgång på bostäder
Om 3 år - På centralorten
Inga uppgifter
Underskott
Balans
Överskott


Läget på bostadsmarknaden i januari 2019 - Tillgång på bostäder
Övriga kommundelar
Inga uppgifter
Underskott
Balans
Överskott


Läget på bostadsmarknaden i januari 2019 - Tillgång på bostäder
Om 3 år - Övriga kommundelar
Inga uppgifter
Underskott
Balans
Överskott



Var bor länets invånare? Källa: Region Kalmar län

Underskott på alla upplåtelseformer och storlekar

Underskottet på bostäder gäller enligt kommunerna såväl hyres-, bostads- som äganderätter. Vad gäller hyresrätter är det tydligt att det behöver tillkomma sådana bostäder i alla storlekar. Behovet är störst av två till fyra rum och kök. Men en tydlig trend de senaste åren är att behovet av stora hyresrätter, det vill säga fem rum och kök eller större, ökar. Det beror bland annat på att det har kommit många nyanlända stora barnfamiljer under 2010-talet, men är förmodligen också ett resultat av införda kreditrestriktioner och amorteringskrav som gör det svårt för stora barnfamiljer att köpa en egen bostad. För bostadsrätter är behovet störst av tre rum och kök, även om det också finns ett tydligt behov av två samt fyra rum och kök. Äganderätter utgörs nästan uteslutande av egnahem i länet då ägarlägenheter knappt förekommer. Här är behovet störst av fem rum och kök eller större.

I dialogerna med kommunerna är det tydligt att behovet av hyresrätter är stort, inte minst för unga, äldre och nyanlända. Å andra sidan finns det få bostadsrätter i länet, särskilt utanför städerna Kalmar, Västervik och Oskarshamn. Det ger inlåsningseffekter på bostadsmarknaden eftersom bostadsrätten exempelvis ofta är ett boende mellan hyresrätt och småhus.

Bostadens betydelse för ett tryggt och socialt hållbart samhälle?

Bostadsmarknaden på en ort handlar inte bara om den enskildes möjlighet att få tillgång till en bostad, för med en ansträngd bostadsmarknad påverkas individen på fler plan. Brist på bostäder eller brist på rätt typ av bostäder, skev fördelningen av bostäder och segregering får följder som drabbar både enskilda och samhället som kollektiv. Bostadsbrist kan också förstärka segregationen i samhället. Segregationen påverkar också bostadsområdens utvecklingsmöjligheter eftersom människor i socioekonomiskt starka områden ofta har bättre förutsättningar att få sina rättigheter och behov tillgodosedda än människor i socioekonomiskt utsatta områden.

I Kalmar län finns en generell bostadsbrist och inte minst en brist på tillräckligt stora bostäder och/eller bostäder som prismässigt motsvarar de bostadsbehövandes ekonomi. Det kan göra att familjer eller andra konstellationer av sammanboende lever i trångboddhet. Trångboddheten leder till många konsekvenser för enskilda, bland annat kan det leda till att äldre barn och ungdomar inte vill eller har möjlighet att spendera tid hemma. Istället spenderas tid utomhus eller i offentliga inomhusmiljöer där det saknas

kapabel vuxennärvaro. Något som ofta beskrivs som otrygghetsskapande är ”ungdomsgäng som hänger”. Detta kan bli ett inslag i bostadsområden med stor trångboddhet och kan skapa otrygghet. I viss mån kan det även finnas brottslighet kopplat till dessa ungdomsgängs aktiviteter. Personer riskerar att utnyttjas eller luras när behovet av bostäder gör att personer tar större risker. Personer kan luras att lägga flera månadshyror i pant eller i förskottsbetalning som de sedan inte får tillbaka. Det har hänt att lägenheter som personer betalat förskottshyra för inte ens har existerat. Det finns också en marknad med försäljning av förstahandskontrakt. Personer som annars inte kan få tillgång till en sådan bostad de vill ha kan lockas att köpa ett förstahandskontrakt och bidrar därmed till att göra bostadsmarknaden orättvis. I bostadsområden som är väldigt attraktiva kan priserna för förstahandskontrakt vara mycket höga och de som har råd att betala kan då få förstahandskontrakt på en attraktiv adress men bidrar samtidigt till ytterligare segregation, orättvisa och kriminalitet.

Något som uppmärksammats i flera olika forum för myndighetssamverkan är att folkbokföringsuppgifter manipuleras för att personer på så sätt ska kunna få ersättning de inte har rätt till. Genom att lämna felaktiga uppgifter till folkbokföringen kan man även undvika till exempel utmätning från Kronofogden eftersom man genom folkbokföringen får till synes legala skäl att behålla en större del av sin inkomst. Felaktiga folkbokföringsuppgifter är en anledning till att det är svårt för myndigheterna att veta vem som faktiskt bor i vilken lägenhet. Det är känt hos flera myndigheter att ersättning för eget boende som Migrationsverket betalar ut till asylsökande missbrukas, många gånger genom att oseriösa hyresvärdar hyr ut sängplatser i lägenheter och tar ett oskäligt stort belopp av den som fått ersättningen. Det ska också tilläggas att det antas bo många fler i vissa lägenheter än antalet personer som är skrivna där. Även denna problematik uppfattas vara mer utbredd i särskilt utsatta områden, vilket Kalmar län saknar.

En väl fungerande bostadsmarknaden är en viktig del i ett socialt hållbart samhälle och det är viktigt att myndigheter och andra aktörer i samhället arbetar tillsammans.

Läget i de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen

Länets allmännyttiga kommunala bostadsbolag (allmännyttan) är aktiva. Allmännyttan i alla kommuner har byggt nya hyresrätter de senaste åren eller är i färd med att bygga nya under 2019. Men det räcker att gå tillbaka bara några år tillbaka i tiden för att hitta flera allmännyttor där det knappt har byggts några bostäder alls efter finanskrisen i början av 1990-talet. Under 2018 färdigställdes cirka 220 nya hyresrätter i allmännyttans bestånd. Inga bostäder revs under 2018, däremot sålde allmännyttan i Högsby 24 bostäder. Alla kommuner utom Borgholm har en allmännytta.

”Försäljning till Statens bostadsomvandling AB. Allmännyttan blockhyr tillbaka lägenheterna efter totalrenovering” /Högsby kommun

Antalet lediga lägenheter i allmännyttan har under de senaste åren minskat kraftigt. Många av de lägenheter som redovisas som outhyrda är dessutom under renovering, omflyttningsvakanser eller specialbostäder för studenter. I Boverkets bostadsmarknadsenkät frågas det inte längre efter hur många outhyrda lägenheter det finns i allmännyttan, detta med motiveringen att frågan inte är relevant när det är bostadsbrist i de allra flesta av landets kommuner. Av kommundialogerna befästs den bilden, det finns inga lediga lägenheter i länet och det finns inget som tyder på att den situationen har förändrats under 2019. I Oskarshamns allmännytta var exempelvis 99,9 procent av bostadsbeståndet uthyrt 31 december 2018. En viss vakansgrad bör eftersträvas för att skapa effektivitet och flexibilitet på bostadsmarknaden.

I några enstaka kommuner där allmännyttan har bostäder i mindre orter på landsbygden, kan den

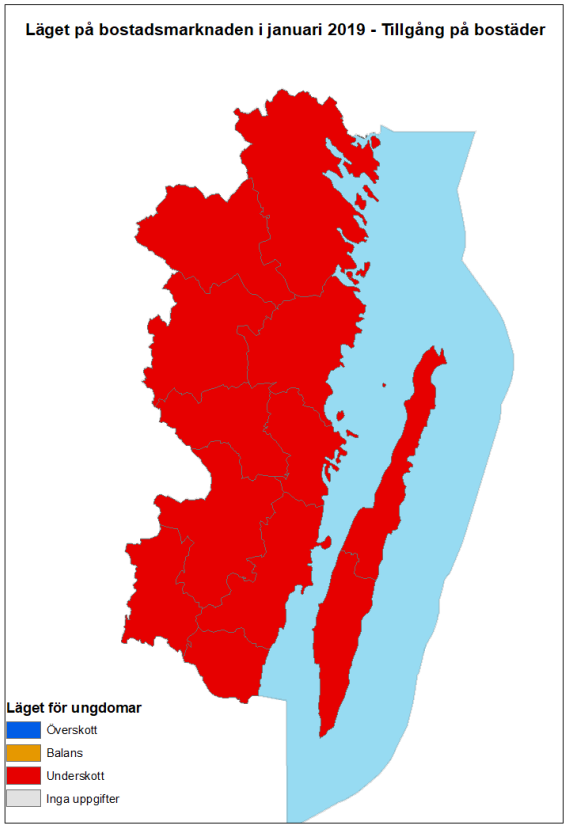
bostadssökande efter några månaders väntan få en bostad, exempelvis i Vimmerby och Mörbylånga kommun. Många av dessa orter är emellertid belägna långt ifrån arbetstillfällen, praktikplatser och studier, ofta med en undermålig kollektivtrafik.

Bostadsbehov hos de särskilda grupperna

På en bostadsmarknad precis som på andra marknader har vissa grupper svårare att hävda sig än andra, detta oavsett om det handlar om att hyra eller att äga en bostad. Därutöver kan det handla om direkt eller indirekt diskriminering som gör det än svårare för vissa att få tag i en bostad. Länsstyrelsen ser att det finns många grupper i samhället som har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden, och för många grupper går utvecklingen åt fel håll.

Allt svårare för unga att få en bostad

I länets kommuner är det utan undantag underskott på bostäder för ungdomar i samtliga kommuner. De främsta anledningarna till bostadsbristen för ungdomar är enligt kommunerna att; *det finns för få små lediga bostäder, det generellt finns få lediga bostäder och lediga små bostäder är för dyra för ungdomar*. Vad som är oroande är att åtta av länets kommuner inte genomför några insatser för at underlätta för ungdomar att skaffa sig en bostad. Det finns inte heller några särskilda bostäder för ungdomar i länet och det kommer enligt kommunerna inte att byggas några nya bostäder för denna grupp under 2019 och 2020. Det gör att ungdomar får söka bostad på samma villkor som alla andra, vilket är en utmaning eftersom de ofta har sämre förutsättningar för det. Unga är ofta debutanter på bostadsmarknaden, har litet eller inget sparat kapital, låga inkomster och i större utsträckning osäkra anställningsformer.

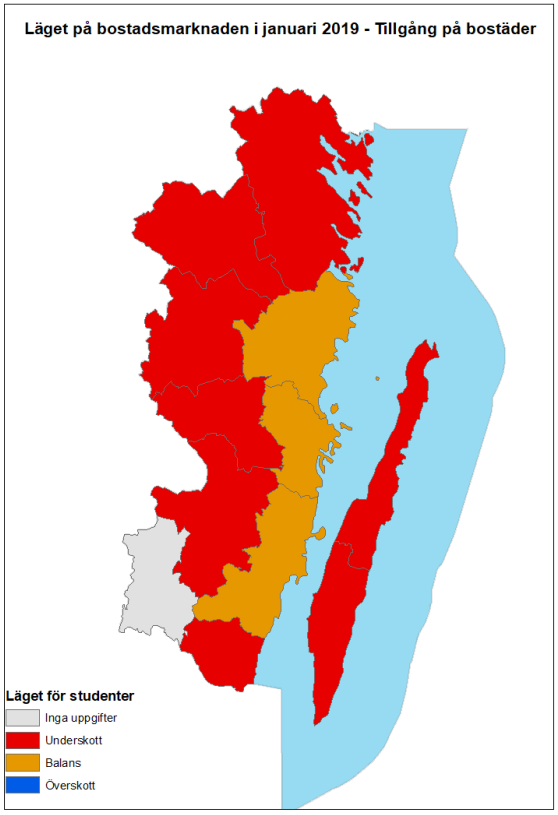


Enligt hyresgästföreningen ökar antalet unga som saknar en egen bostad. Allt fler tvingas därför söka sig till andrahandsmarknaden eller bo kvar hemma hos sina föräldrar. Bristen på hyresrätter gör också att fler hänvisas till bostäder som kräver en kapitalinsats.

”Vissa lägenheter avsätts till ungdomar 18–25 år. ”Flytta hemifrån” -garanti för ungdomar finns” /Kalmar kommun

Brist på bostäder för studenter

Läget på bostadsmarknaden för studenter varierar i hög grad i länet. Det har att göra med att några kommuner saknar gymnasieskola i egen regi och att det bara finns ett universitet/högskola i länet, Linnéuniversitet. Det finns totalt 1082 studentlägenheter i länet, 1034 i Kalmar kommun och 28 i Västerviks kommun. Trots det uppger åtta av kommunerna i Kalmar län att det är ett underskott på bostäder för studenter och tre att de har balans. Universitetsstaden Kalmar



uppger balans. Bland landets universitetsstäder är det enligt Boverket bostadsbrist i hälften av dem.

Situationen för studenter är därför inte mycket bättre än för ungdomar i länet. Många studenter är dessutom unga och är därför ofta debutanter på bostadsmarknaden precis som ungdomar, men har kanske i än högre grad sämre ekonomi eftersom de studerar.

”Behovet är dock begränsat på grund av få utbildningsmöjligheter i kommunen” /Borgholms kommun

Fler bostäder för nyanlända behövs

Närmare 21 500 människor sökte asyl i Sverige under 2018. Det är en nedgång jämfört med de närmare 26 000 personer som sökte asyl under 2017. Samtidigt är det en drastisk nedgång jämfört med rekordåret 2015 då siffran låg på 163 000. Den kraftiga nedgången är bland annat en följd av att Sveriges regering införde gräns- och ID-kontroller vid årsskiftet 2015/2016. Den främsta orsaken till att många har sökt sig till Sverige de senaste åren är det långvariga kriget i Syrien, men även på grund utav fortsatta konflikter och svåra levnadsvillkor i andra delar av världen.

Den första mars 2016 trädde en ny lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning i kraft (bosättningslagen). Bosättningslagen ersatte tidigare överenskommelser om mottagande och innebar att alla kommuner är skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända med uppehållstillstånd och ordna en bostad åt dem. Syftet är att nyanlända snabbare ska tas emot för bosättning i en kommun och därmed kunna påbörja sin etablering. Mottagandet har tidigare år varit otillräckligt och ojämnt fördelat mellan landets kommuner. De nyanlända anvisas antingen från ett anläggningsboende eller tas emot som kvotflyktingar genom FN:s flyktingorgan UNHCR. Tolkningen och tillämpningen av lagen är idag sådan att många kommuner i Sverige tillhandahåller bostäder för de anvisade under etableringsperioden som vanligtvis är två år. Sedan hänvisas de till den ordinarie bostadsmarknaden som alla andra. Kommunerna i Kalmar län verkar emellertid för att de anvisade ska få behålla sina bostäder och så snart som möjligt få ett förstahandskontrakt.

Med stöd av bosättningslagen kommer 96 nyanlända med uppehållstillstånd att anvisas till länets kommuner under 2019. Eftersom antalet asylsökande fortsätter att minska, är det färre som får uppehållstillstånd och i förlängningen innebär det att färre människor anvisas till kommuner med hänvisning till bosättningslagen. Under 2019 är det bara fem av länets kommuner som kommer att ta emot på anvisning; Borgholm, Kalmar, Oskarshamn, Vimmerby och Västervik. Övriga kommuner tilldelas inga nyanlända med uppehållstillstånd med anledning av ett stort totalt mottagande tidigare år.

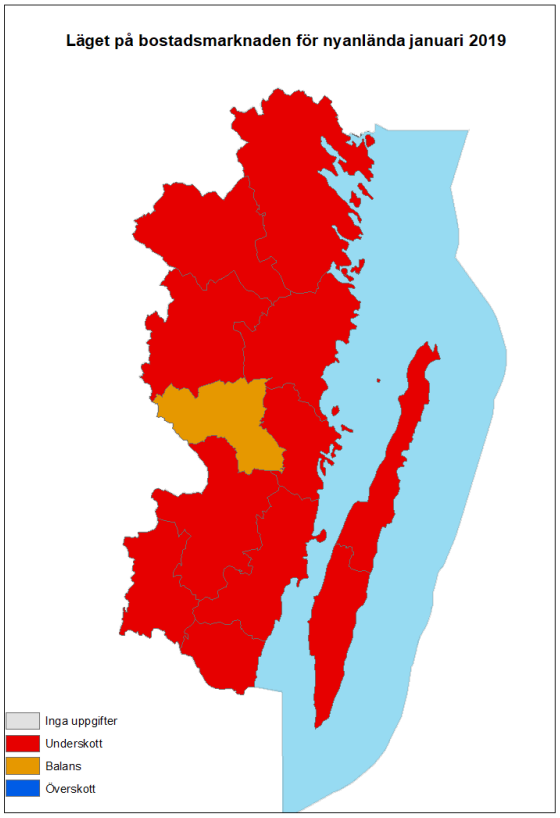
Under 2018 har några av kommunerna i länet märkt av en ny företeelse när etableringsperioden tar slut för allt fler nyanlända. Vissa kommuner i andra län tvingar då sina nyanlända att

lämna bostäderna och hänvisar de då till kommuner i till exempel Kalmar län. Vi vet att kommuner i andra län åtminstone vid några tillfällen har tagit kontakt med privata hyresvärdar i länet där det har funnits lediga lägenheter och hänvisat den bostadslösa individen till denna. Detta har skett utan att den mottagande kommunen har blivit kontaktad. Ett fall med en familj som kommit från Täby till Hultsfred på detta sätt ledde till att Hultsfreds kommun skrev ett öppet brev riktat till Täby kommun, Länsstyrelsen och staten.

Den som är nyanländ i Sverige och som har fått ett positivt besked på sin asylansökan har därmed fått uppehållstillstånd, permanent eller tidsbegränsat, antingen med flyktingstatus (bara cirka 2–3 procent av de sökande) eller som särskilt skyddsbehövande. Med uppehållstillstånd påbörjas processen att etablera sig i Sverige; i skolan, på arbetsmarknaden, i civilsamhället, bland vänner och inte minst på bostadsmarknaden.

Länets mottagande av nyanlända mer än halverades från 2804 personer 2017 till 1238 personer 2018, varav endast 13,3 % av dessa var anvisade via bosättningslagen. Det stora flertalet är självbosatta som har hittat sina bostäder på egen hand. Det är underskott på bostäder för nyanlända i hela länet. Kommunernas svar på varför det är brist på bostäder för nyanlända är tydligt; *det är ett generellt underskott på hyresrätter*. Men kommunerna identifierar även en rad andra hinder för nyanlända; *underskott på stora lägenheter, underskott på lägenheter med rimlig hyresnivå, hyresvärdarna ställer höga krav på inkomst eller anställning och hyresvärdarna godkänner inte etableringsersättning som inkomst*.

De fem kommuner i Kalmar län som 2018 tog emot nyanlända på anvisning enligt bosättningslagen har hittills lyckats hitta bostäder men anger att det har blivit svårare. Kommunerna anger i lägesbildsrapporter gällande asylsökande och nyanländas påverkan på kommunen, att det råder bostadsbrist samt att det är vanligt med



andrahandskontrakt via kommunen. Läget har försämrats något sen i våras då kommunerna instämde helt eller i hög grad till att nyanlända erbjöds förstahandskontrakt eller tillsvidarekontrakt. Nu sträcker sig svaren från instämmer i låg grad till instämmer i hög grad och det är Kalmar och Västerviks kommun som anger störst påverkan.

De vanligaste arbetssätten för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända är ett regelbundet eller behovsstyrt samarbete med allmännyttan och ibland även med privata fastighetsägare. Andra exempel är att kommunerna blockhyr fastigheter, köper in egna bostadsrätter och småhus, har gruppboenden och letar på privatbostadsmarknaden. Borgholms kommun är den enda kommun som saknar en allmännytta och är därför hänvisad till samarbete med privata fastighetsägare och privatpersoner för att hitta bostäder för de nyanlända som anvisats till kommunen.

Nyanlända som själva bosätter sig i länets kommuner hänvisas till den redan ansträngda ordi-

narie bostadsmarknaden. En kommun uttrycker det som; ”kommunen arbetar inte mer med denna grupp än med andra grupper som har det svårt på bostadsmarknaden”. För många självbosatta nyanlända är det en stor utmaning att hävda sig på bostadsmarknaden. De är ofta en resurssvag grupp som både saknar ekonomiska resurser att köpa bostad och nätverk för att ge referenser till hyresvärdar. Dessutom är de extra utsatta eftersom de saknar kunskaper om det svenska språket och de rättigheter och skyldigheter som gäller på bostadsmarknaden.

I kommunernas lägesbildsrapporter gällande asylsökande och nyanländas påverkan på kommunen lyfts bostadsbristen upp, exempelvis att det byggs för få bostäder utifrån nyanländas eller ungas förutsättningar och ekonomi. Likaså lyfts utmaningen med att motivera fler privata hyresvärdar och privatpersoner som har tillgång till outnyttjade bostäder att på ett seriöst sätt upplåta bostäder för uthyrning. Trångboddhet och tillfälliga lösningar för familjer och vid familjeåterförening är ett ökande problem. Trångboddheten drabbar särskilt kvinnor/barn/unga i familj. En annan utmaning är att kollektivtrafiken till områden utanför tätorter är begränsad.

Den viktigaste aktören för att lösa de nyanländas bostadsproblem är allmännyttan. Det finns flera goda exempel i länet där allmännyttan tar sitt sociala ansvar på allvar. Mönsterås kommun var tidigt ute med sin ”boskola”, ett samarbete med hyresgästföreningen som vände sig till alla nyanlända hyresgäster i kommunen, oavsett hyresvärd. Idag har de flesta kommuner ”boskolor” i någon form för att ge nyanlända mer kunskap om hur det är att bo i Sverige. Detta informations- och kunskapsspridningsarbete ökar integrationen så att hyrestagare och hyresvärd kan mötas med rätt kunskap och förväntningar om varandra

Vidarebosättning i Kalmar län – Ett § 37-projekt

Hultsfreds kommun befann sig vintern 2016/2017 i ett akut läge med ett mycket stort antal egenbosatta nyanlända. Detta innebar brist på mottagningskapacitet och långa köer till skola, omsorg, SFI med mera samt avsaknad av bostäder. Situationen i Hultsfreds kommun var så ansträngd att flyktingmottagningen under 2017 var stängd.

I februari 2017 bjöd Länsstyrelsen in ansvariga beslutsfattare från länets kommuner till en dialog om revidering av kommuntalen. Eftersom kommuntalen för 2017 sänkts från 510 till 388 personer fanns det utrymme för att diskutera förslag till organiserad vidarebosättning från Hultsfreds kommun till andra kommuner i länet. Samtliga kommuner i Kalmar län, utom Högsby och Nybro kommun, var med i överenskommelsen om att ta emot individer för vidarebosättning från Hultsfreds kommun under 2017. Arbetet har fortsatt och utvecklats under 2018. Överenskommelsen ledde till att 35 personer 2017 och 48 personer 2018 vidarebosattes från Hultsfred till andra kommuner i Kalmar län 2017. Det är färre kommuner som aktivt har deltagit i vidarebosättningen 2018; Emmaboda, Mönsterås, Mörbylånga, Oskarshamn, Vimmerby och Västerviks kommun, men ändå är det fler individer som har valt att anta erbjudandet. Det är flera av kommunerna som har tagit emot fler individer än som beslutat i överenskommelsen. Lärdomarna från 2017 om hur man arbetar med erbjudande till individen och ett utvecklat samarbete mellan kommunerna som har givit dessa individer möjligheten att flytta och komma igång med sin etablering. Under 2018 har man inom projektet också jobbat med matchning även vad gäller individens kompetens och intressen och kommunernas arbetsmarknadsbehov.

Projektet har under 2018 fått stort intresse nationellt och från andra län. Projektägarna i Hultsfreds kommun har vid olika tillfällen fått föreläsa om och sprida resultatet av det goda arbete som de tillsammans med kommunerna som är med i överenskommelsen bedriver.

Det som gör projektet lite extra unikt är att projektet arbetar med självbosatta individer och inte med anvisade.

Projektet slutredovisas under 2019 och en spridningskonferens genomförs i augusti, men nyttan av en organiserade vidarebosättning är stor för så väl individ som kommun kommer det etablerade samarbetet mellan kommunerna att leva kvar.

Ensamkommande asylsökande barn och ungdomar

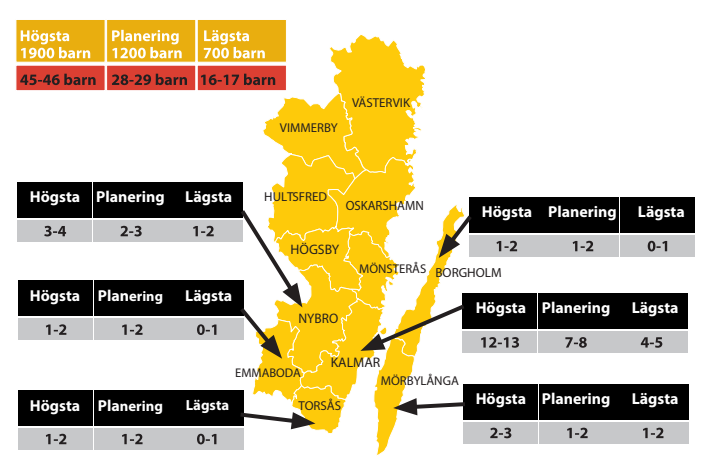
Med ensamkommande asylsökande barn avses en person som är under 18 år och som vid ankomsten till Sverige är skild från båda sina föräldrar eller från någon annan vuxen person som får anses ha trätt in i föräldrarnas ställe eller som efter ankomsten står utan sådan ställföreträdare. Kommunen är ytterst ansvarig för att ensamkommande barn får det stöd och hjälp de behöver, det slås fast i 2 kap. 1 § Socialtjänstlagen (2001:453). Kommunen ansvarar för mottagande, omsorg och boende. Ansvaret gäller både asylsökande barn och barn som har fått uppehållstillstånd i Sverige.

Från år 2014 fram till år 2016 kom det ett stort antal ensamkommande barn till Sverige. Kommunerna i Sverige och därmed även i Kalmar län fick med kort varsel öka sitt mottagande av ensamkommande asylsökande barn. Många barn och ungdomar placerades i familjehem, ofta tillsammans med släktingar. Många placerades också i kommunernas ”hem för vård eller boende”, så kallade HVB-hem. Kommunerna utökade på kort tid framförallt sin kapacitet för HVB-hem, både vad gäller tillgången till fysiska lokaler och personal. Situationen var mycket ansträngd i flertalet kommuner under dessa år.

Nu när antalet asylsökande ensamkommande barn åter har minskat har kommunerna också fått ställa om sitt mottagande, både vad det gäller tillgången till fysiska lokaler och placeringsalternativ samt minskad personal. Kommunerna har till stor del avvecklat sina HVB-hem eller gjort om dem till stödboenden. Ett antal av de ensamkommande barnens familjer har beviljats uppehållstillstånd i Sverige som anhöriga. Det innebär för kommunerna att de behöver hjälpa till att skaffa bostäder till dessa familjer.

Kommunerna planerar för en boendekedja för de ensamkommande asylsökande barnen. Individen tränas för att kunna bo i ett eget boende efter avslutad placering. För både kommunen och den unge kan det vara svårt att hitta ett sådant boende. Det råder brist på lämpliga lägenheter för ungdomar i Sverige oavsett om man är född i Sverige eller är utrikesfödd. Skillnaden är att en ungdom som är ny i landet i princip blir bostadslös, medan man ofta som inrikes född ofta har möjlighet att bo kvar i föräldrarnas bostad. Ensamkommande barn och unga saknar dessutom de nätverk som inrikes födda barn och unga i högre grad har tillgång till.

Den så kallade gymnasielagen innebär att unga asylsökande över 18 år som kommit till Sverige som ensamkommande barn kan få tillfälligt uppehållstillstånd för att avsluta sina gymnasiestudier. Den som får uppehållstillstånd med stöd av den tillfälliga lagen omfattas inte av den så kallade bosättningslagen (Lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning) och anvisas inte till någon kommun som får ansvar för att ordna boende. Enligt regeringen har individen som utgångspunkt ett eget ansvar att själv ordna sitt boende. Många av de unga som beviljats uppehållstillstånd för gymnasiestudier har saknat ett permanent boende och har begränsad eller ingen rätt till ersättning. Bostadslösheten finns kvar när uppehållstillståndet beviljas och många får bo hos vänner och bekanta eller i undermåliga bostäder. Dessa unga är särskilt utsatta.



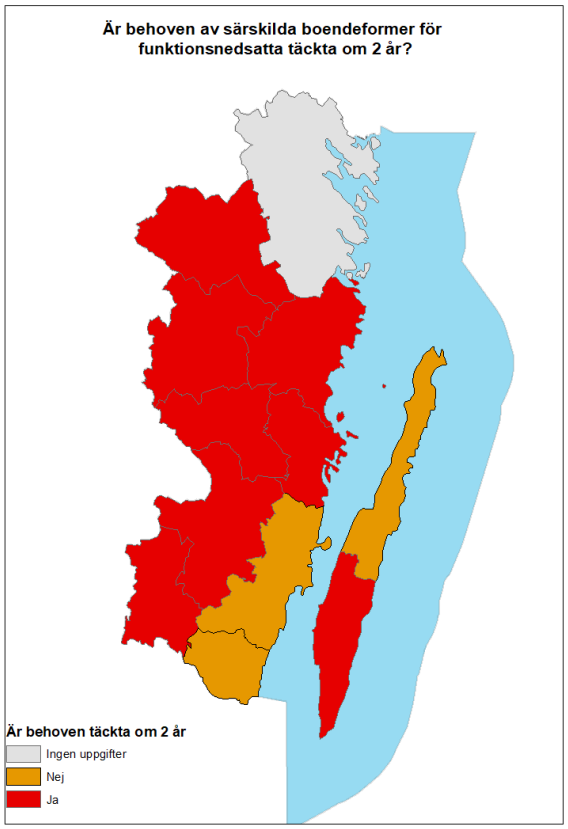
Prognos för mottagande av asylsökande ensamkommande barn per kommun år 2020 OBS! Beräknad utifrån andelar för år 2019

Länsstyrelsen Kalmar län

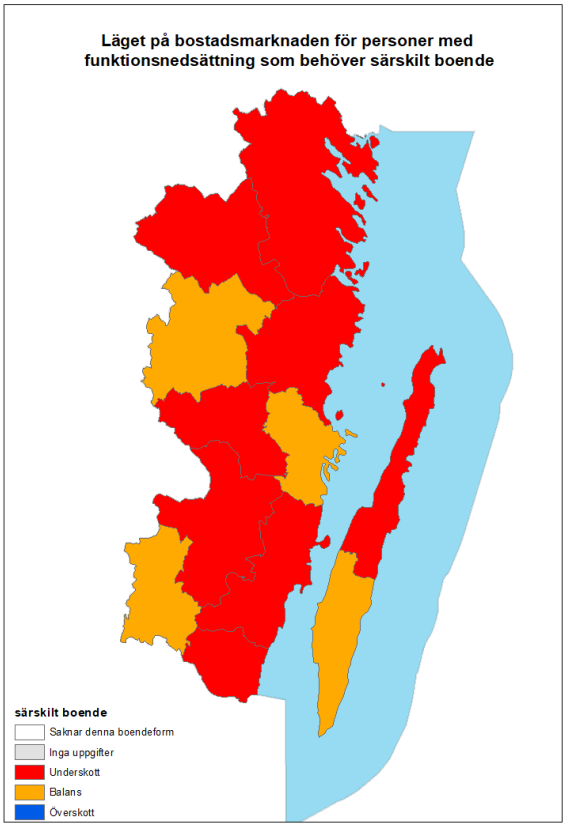
Brist på bostäder för människor med funktionsnedsättning

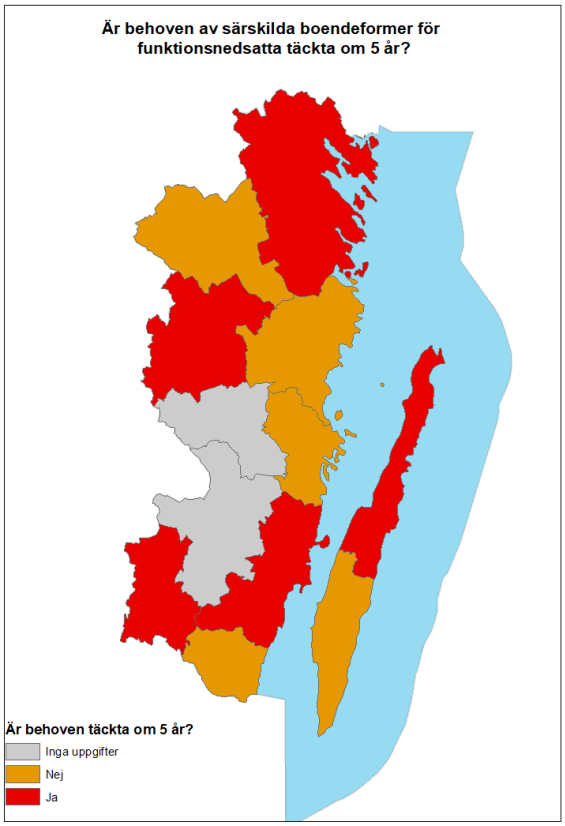
Kommunerna har ett absolut ansvar att tillhandahålla bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Om en kommun inte kan erbjuda en bostad med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), kan kommunen bli tvungen att betala sanktionsavgifter.

Situationen för människor med funktionsnedsättning blir allt mer ansträngd i länet. Åtta kommuner uppger att de idag har brist på denna form utav boende. En framtidsspaning visar att läget kommer att förbättras något, på två års sikt uppger sju kommuner brist och på fem års sikt sex kommuner. Några nya bostäder för denna grupp är inte heller planerade under 2019 och 2020 i Kalmar län. Det finns därför en uppenbar risk att flera kommuner inte lever upp till sitt lagstadgade ansvar att tillhandahålla bostäder till personer med funktionsnedsättning. Det är extra allvarligt eftersom marknaden sällan har ett intresse av att bygga särskilda boendeformer för människor med funktionsnedsättning.



”Prognosen säger att behovet kommer att öka inom LSS” /Vimmerby kommun



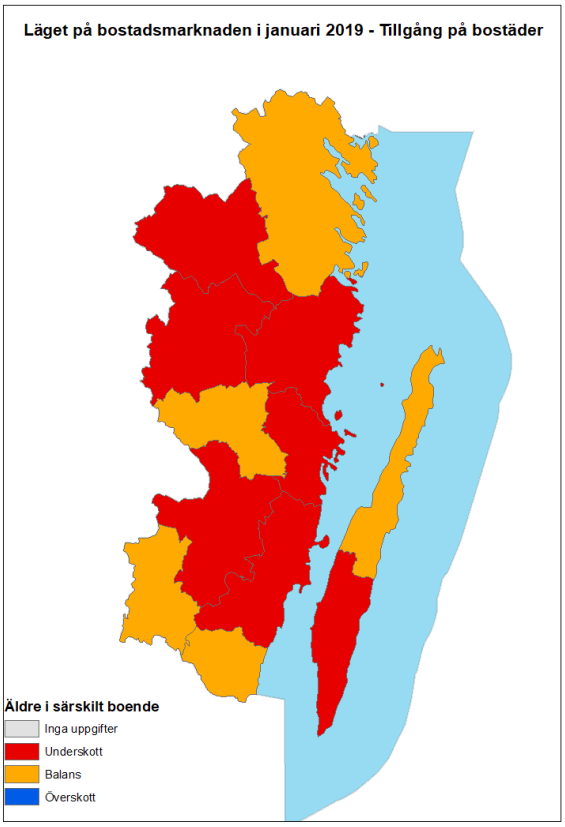


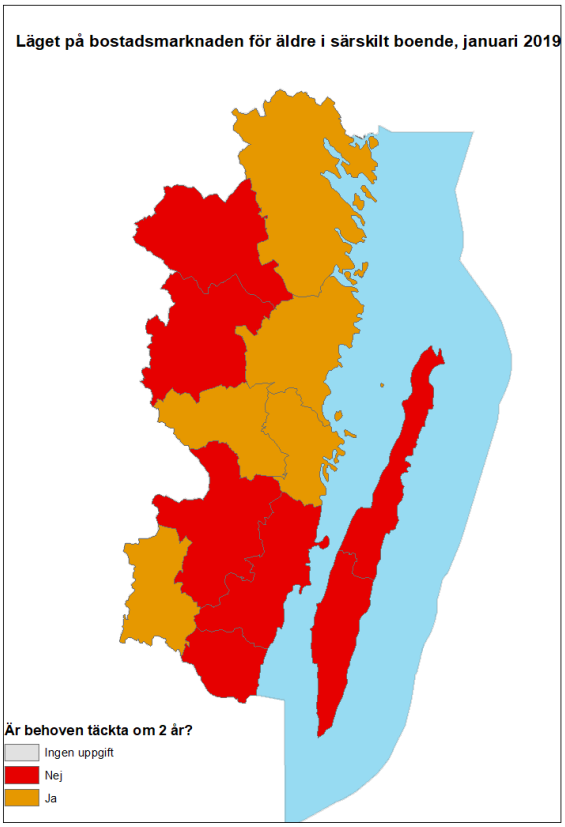
Antalet äldre ökar och det behövs fler tillgänglighetsanpassade bostäder

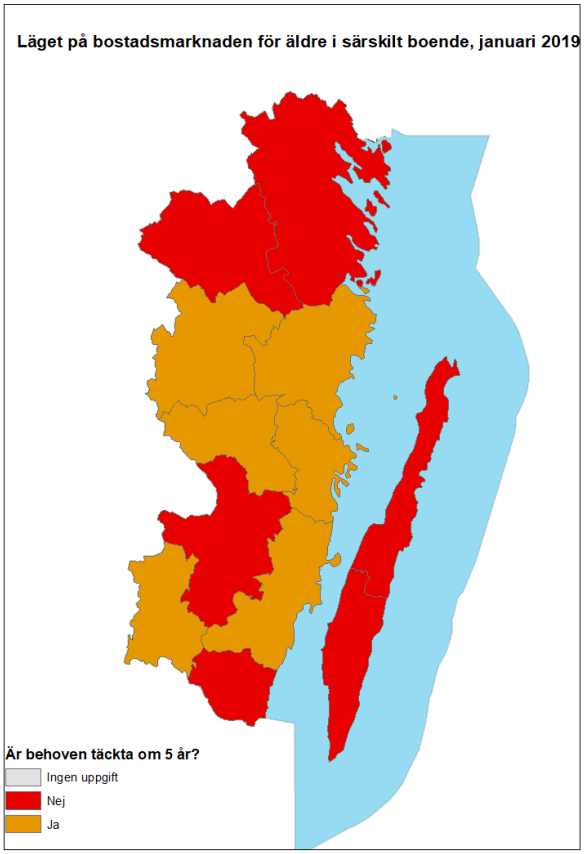
Redan idag är cirka 25 procent av länsinvånare 65 år eller äldre, vilket är klart över riksgenomsnittet på cirka 20 procent. Äldre är en grupp som i större utsträckning har behov av anpassade bostäder än andra. De flesta äldre bor i det ordinarie bostadsbeståndet, ofta i en bostad som inte är fullt tillgänglighetsanpassad. Bristande tillgänglighet kan göra att en person behöver flytta till ett särskilt boende alltför tidigt eller får behov av hemtjänst som annars inte skulle behövas. Det drabbar den enskilde personen genom lägre livskvalitet och det medför stora samhällskostnader.

För äldre som vill flytta finns ofta hinder. Boendekostnaderna blir ofta högre i ett nytt boende. Det är inte heller alla som har möjlighet att ta lån för att köpa en bostadsrätt eller klarar inkomstkraven för en hyresrätt. En statlig utredning om bostäder för äldre har lämnat förslag på åtgärder som kan förbättra och underlätta boendesituationen för äldre. Ett av förslagen är ett nytt statligt stöd för installation av hiss i befintliga flerbostadshus. Ett annat är en höjning av bostadsutgiftstaket i bostadstillägget. Det gör det möjligt för pensionärer med låga inkomster att efterfråga en lämpligare bostad, oavsett om det handlar om att bo kvar efter en renovering eller att flytta till en annan bostad.

Särskilt boende är en boendeform för äldre med behov av särskilt stöd enligt socialtjänstlagen. Trenden de senaste åren är att allt fler kommuner uppger att de har brist på särskilt boende. I dagsläget uppger sju kommuner att de har ett underskott på särskilt boende för äldre. Tittar vi framåt i tiden så ser vi att bristen består på två års sikt men minskar något på fem års sikt. Några av länets kommuner, Nybro, Kalmar, Oskarshamn och Västervik är aktiva och kommer under 2019 och 2020 att tillsammans bygga 269 nya särskilda bostäder för äldre. Tillskottet är välkommet, men behoven ökar hela tiden och fler bostäder behöver byggas. Kommunerna har







ett lagstadgat ansvar att tillhandahålla bostäder för äldre med behov av särskild service och kan bli tvungna att betala sanktionsavgifter om de inte kan tillhandahålla dessa bostäder. Det är därför tydligt att ett flertal kommuner riskerar att bryta mot socialtjänstlagen.

”Befolkningsprognosen för 2010–2030 visar på en ökning av antalet personer över 65 år. Ökningen kommer att vara störst i slutet av prognosperioden i åldern 80–100 år” /Nybro kommun

Andra former av boende för seniorer har tillkommit de senaste åren. Exempelvis finns det enligt kommunerna 291 seniorbostäder och 291 trygghetsbostäder i Kalmar län. Nya seniorbostäder kommer att byggas under 2019 och 2020 i Mörbylånga och nya trygghetsbostäder i Högsby och Västervik.

Seniorbostäder

Vanliga bostäder som riktar sig till medelålders och äldre, ofta 55+

Trygghetsbostäder

Bostäder med gemensamhetsutrymmen där vårdpersonal finns tillgänglig vissa tider. Trygghetsbostäder är vanligtvis till för dem som är 70+

Särskilt boende

Boende med service och omvårdnad för äldre. Det krävs biståndsprövning och beslut från kommunen för att få bo i särskilt boende.

Hemlöshet – en fråga om bostäder

Enligt Socialstyrelsens senaste hemlöshetsräkning som genomfördes under vecka 14 2017, fanns det minst 487 kvinnor och män som var hemlösa i länet. Antalet hemlösa har därmed ökat från 425 under den tidigare mätveckan 2011, detta trots att färre kommuner har svarat. Det innebär att vi nu har 20,1 hemlösa per 10 000 invånare. Det kan jämföras med exempelvis Kronobergs län som har en högre andel hemlösa, 23,5, men också med Blekinge län som har färre, 7,8. 35 personer befann sig i akut hemlöshet i Kalmar län.

Nästan hälften av länets hemlösa bor i långsiktiga boendelösningar. En långsiktig boendelösning innebär oftast att socialförvaltningen står för kontraktet, ett så kallat socialt kontrakt. Ofta ställs tuffare krav på den boende än om den hade haft ett förstahandskontrakt. Samtliga kommuner i Kalmar län hyr ut bostäder i andra hand som inte har blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Totalt rör det sig om mer än 300 sociala kontrakt i länet och i hela landet cirka 30 000. Det kan handla om att ge tak över huvudet för en skuldsatt barnfamilj, en träningslägenhet för en person med missbruk och/ eller psykiska problem eller tillfälligt boende för nyanlända flyktingar. Antalet sociala kontrakt har ökat mycket kraftigt på senare år i landet, vilket är ett bekymmer eftersom det

innebär att en parallell bostadsmarknad utvecklas för resurssvaga hushåll. Sociala kontrakt kan och bör därför ses som en form utav ”social housing”.

Länsstyrelserna hade ett av regeringen utpekat uppdrag mellan åren 2012 och 2018 att stödja landets kommuner i arbetet med att motverka hemlöshet och underlätta inträdet på bostadsmarknaden. Erfarenheterna från arbetet är bland annat att hemlöshet behöver ses som ett bostadsproblem och inte enbart som ett individuellt problem. Orsakerna till varför en person bli hemlös varierar, därför måste arbetet med att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden se olika ut. Hemlöshet har tidigare ofta handlat om personer med missbruksproblematik, men idag är det hushåll med svag ekonomi som dominerar. Det innebär att hemlöshet motverkas genom ett strukturerat vräkningsförebyggande arbete i kombination med moderniserade inkomstkrav hos bostadsbolagen och ett ökat utbud av billiga bostäder.

I Vimmerby kommun samfinansierar kommunen och allmännyttan på ett föredömligt sätt en bokonsulent som arbetar vräkningsförebyggande för att minska antalet avhysningar. För den som en gång har blivit vräkt är det nämligen väldigt svårt att återetablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden. I många av länets allmännyttor godtas försörjningsstöd som inkomst. Om försörjningsstöd och andra tillfälliga inkomstkällor inte räknas som inkomst leder det till att en stor grupp människor utestängs från den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunen tvingas då att hitta andra lösningar och nyttan med allmännyttan kan då ifrågasättas.

För personer som levt i hemlöshet under en längre tid och som står långt ifrån bostadsmarknaden finns bostadskonceptet *Bostad första* i några av landets kommuner, exempelvis i Helsingborg. Konceptet bygger på principen att erbjuda den hemlöse en egen permanent bostad i kombination med anpassade stödinsatser. *Bostad först* är en av få boendemodeller som har stöd i vetenskapen till skillnad mot den mer förekommande ”boendetrappan”, som innebär att en hemlös måste uppfylla en rad kriterier, som att vara drog- och skuldfri, innan det kan bli aktuellt med en egen bostad. Erfarenheterna är goda, mer än hälften bor kvar efter ett år med *Bostad först*. Förutom bättre livskvalitet visar beräkningar på stora ekonomiska besparingar jämfört med om personerna varit placerade i tillfälliga boenden.

Situation 1 – Akut hemlöshet: Härbärge, akutboende, sover utomhus etc.

Situation 2 – Institutionsvistelse och kategoriboende: Institutions- eller fängelsevistelse och personen i fråga är tänkt att skrivas ut inom tre månader men saknar eget ordnat boende

Situation 3 – Bostad via socialtjänsten: Exempelvis försökslägenhet, träningslägenhet eller socialt kontrakt

Situation 4 – Eget kortsiktigt boende: Boende som är kortare än tre månader och socialtjänsten känner till situationen.

Det behövs fler bostäder för personer med låg betalningsförmåga

Personer med låg betalningsförmåga tillhör en grupp som får allt svårare att etablera sig på bostadsmarknaden. Det beror på att hyresvärdar ofta ställer krav på att hyresgästernas inkomst ska överstiga en viss nivå samtidigt som bankerna inte vill låna ut till ekonomiskt svaga grupper. Låga inkomster, avsaknad av goda boendereferenser, betalningsanmärkningar och obetalda hyresskulder ökar inte chanserna att få ett hyreskontrakt eller att få låna pengar till att köpa bostad Det här är personer som finns i alla ovan nämnda grupper, ofta är det ungdomar, pensionärer, barnfamiljer och nyanlända. Människor som ofta har någon form av inkomst men som ändå inte kan hävda sig på bostadsmarknaden eftersom inkomsten bedöms som för låg.

Även om barnfattigdomen har minskat något de senaste åren i samtliga barnkonstellationer så är den fortfarande utbredd. Barn till ensamstående kvinnor uppvisar den högsta ekonomiska sårbarheten, 24 procent av dem lever i fattigdom. En annan utsatt grupp är barnfamiljer där den ena eller båda föräldrarna är födda utomlands. Mer än var femte barn med utländsk bakgrund lever i fattigdom. Hos barn till ensamstående föräldrar med utländsk bakgrund är den ekonomiska utsattheten störst, drygt 42 procent lever i fattigdom. Det kan jämföras med barn hos sammanboende föräldrar med svensk bakgrund på 1,4 procent.

Skyddat boende behövs för fler grupper

2014 trädde Socialstyrelsens nya föreskrifter om våld i nära relationer i kraft samtidigt som Socialstyrelsen reviderade sina allmänna råd. I föreskriften tydliggörs kommunernas ansvar att tillhandahålla skyddat boende med utgångspunkt från den våldsutsattas behov av stöd och skydd.

I länet finns enligt Socialstyrelsens kartläggning från 2012 sju platser med möjlighet att ta med sammanlagt 16 barn i skyddat boende. Det gör att Kalmar län har det lägsta antalet platser per 100 000 invånare av alla län. En ny kartläggning görs under hösten 2019. I en annan kartläggning om kvalitet i skyddade boende från 2016 konstaterar Socialstyrelsen att många av de skyddade boenden har satt en övre åldersgräns för medföljande barn. Av boendena hade 9 procent en åldersgräns för flickor och 47 procent en för pojkar. Den övre åldersgränsen för flickor var i samtliga fall 18 år men för pojkar var snittet på cirka 16 år. Den lägsta åldersgränsen för pojkar var 12 år. Tonårspojkar som inte kan bo med sin mamma och eventuelle syskon får därför bo med förövaren, hitta ett annat tillfälligt boende eller bo med släktingar och vänner. Tonårspojkar har därför ofta ett sämre skydd än tonårsflickor.

Platserna används ibland även av personer från kommuner i andra län. Det beror på att det i vissa fall inte är lämpligt att stanna kvar i hemkommunen eller hemlänet när det finns ett skyddsbehov och ibland inte heller efter att skyddsbehovet har avtagit. Det innebär att kommuner över hela landet samarbetar med varandra för att utbyta skyddat boende med varandra. I takt med att bostadsbristen breder ut sig i länet och landet har flera kommuner påtalat att det blir allt svårare att få fram platser i skyddade boenden.

De skyddade boendena saknar ofta en stabil finansiering från kommunernas sida. En långsiktig och stabil finansiering av skyddade boendena behövs för att säkerställa verksamheternas kvalitet. Som ett komplement till kommunernas finansiering finns sedan 2015 ett statsbidrag till kvinno- och tjejjourer för att förbättra den ekonomiska situationen.

Foto: Mostphotos

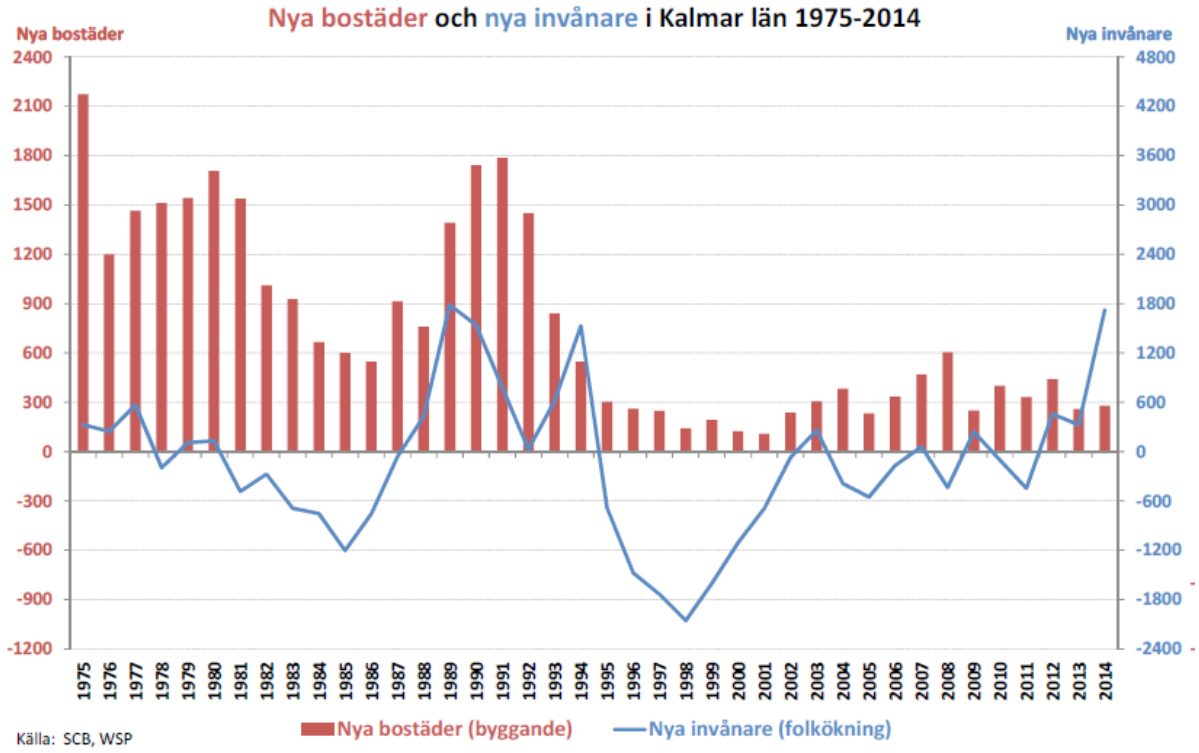
Bostadsbyggande i Kalmar län

Kalmar län upplevde i början av 1990-talet en byggboom och nu befinner vi oss på nytt i en. Men de nya bostäderna är mycket ojämnt fördelade i länet och en tydlig majoritet byggs i Kalmar kommun och då särskilt i Kalmar stad. Kommunerna är fortsatt optimistiska om ett starkt bostadsbyggande under 2019 och 2020.

En tillbakablick över bostadsbyggandet

Under 2000-talet har antalet färdigställda bostäder varierat mellan drygt 100 och knappt 500 per år. Det är en nivå som får anses vara alltför låg, detta då det finns en eftersläpning i ett lågt bostadsbyggande sedan mitten av 1990-talet samtidigt som länets befolkning dels växer, dels blir allt äldre. Fram till början av 1990-talet så såg det däremot annorlunda ut, då hade länet istället ett kraftigt bostadsbyggande. Ett mönster som stämmer väl överens med riket i stort. I Kalmar län följdes inte det kraftiga bostadsbyggandet av en kraftig befolkningsutveckling, snarare tvärt om. Det skapade stora vakanser och uthyrningssvårigheter i allmännyttans bestånd i början av 1990-talet. Under 1990-talet revs nästan 500 bostäder och på 2000-talet nästan lika många.

En förklaring till att det har byggts få bostäder är helt enkelt därför att befolkningen inte har ökat. En annan faktor är att bostadsbyggandet har påverkats kraftigt av såväl ekonomiska realiteter som av statlig bostadspolitik, eller snarare frånvaron av statlig bostadspolitik. De ekonomiska reformerna efter finanskrisen i början av 1990-talet innebar att hela finansieringen av bostadsbyggandet fördes över till de enskilda byggherrarna och hushållen. Vi har idag ett bostadsbyggande som styrs av efterfrågan på marknaden och betalningsviljan hos hushållen.

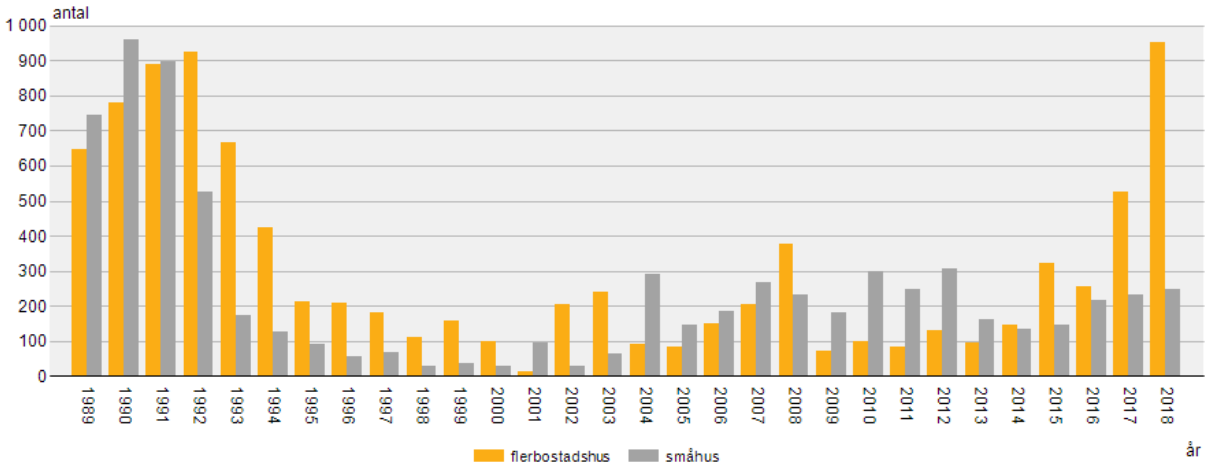


Bostadsbyggande 2018

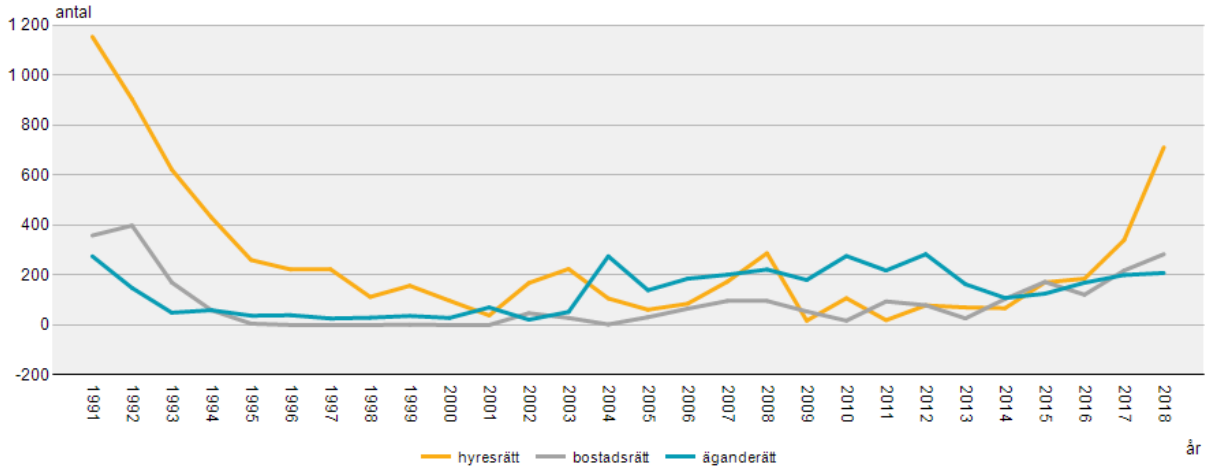
Det är mycket fokus på den årliga nyproduktionen, men de nyproducerade bostäderna utgör bara en liten del av det totala bostadsbeståndet. Från 2013 till 2018 har exempelvis antalet bostäder i länet bara växt från drygt 118 000 till drygt 123 000. Hur det befintliga bostadsbeståndet utvecklas, blir därför avgörande för hur vi klarar bostadsförsörjningen hos en majoritet av befolkningen.

Länet som helhet har under 2017 och 2018 upplevt något av en byggboom med 758 respektive 1202 färdigställda bostäder. Så här mycket bostäder har inte byggts sedan åren innan finanskrisen i början av 1990-talet. Vad som är extra glädjande är att byggandet av flerbostadshus har tagit fart efter många år med låga volymer, och då särskilt hyresrätter. 953 lägenheter och 249 småhus färdigställdes under 2018. Ser vi till upplåtelseform så dominerar produktionen av hyresrätter under 2018, 711 av lägenheterna var hyresrätter, resten bostadsrätter, inga äganderätter. Men de nya bostäderna är mycket ojämnt fördelade i länet. 70 procent av alla färdigställda bostäder under 2018 finns i Kalmar kommun. Under första kvartalet 2019 ser vi emellertid en tydlig inbromsning, 75 lägenheter i flerbostadshus och 29 småhus färdigställdes.

Färdigställda bostäder i Kalmar län 1989–2018



Färdigställda bostäder i Kalmar län utifrån upplåtelseform 1990–2018



Bostadsbyggande 2019 och 2020

Det råder en fortsatt optimism bland många kommuner och de bedömer att knappt 3900 nya bostäder kommer att påbörjas under 2019 och 2020. Bostäderna kommer emellertid att fördelas mycket ojämnt i länet med en tydlig koncentration till Kalmar kommun, med nästan 60 procent av alla nya bostäder. Alla tolv kommuner har bedömt att det kommer att påbörjas någon form av nya bostäder under 2019 och 2020. Elva kommunerna uppger dessutom att det kommer att påbörjas produktion av flerbostadshus under 2019 och 2020, vilket är mycket glädjande eftersom det i flera kommuner inte har byggts flerbostadshus på många år.

Av de bostäder som kan komma att påbörjas under 2019 och 2020 är cirka 46 procent hyresrätter och cirka 17 procent bostadsrätter. Resterande del är småhus, specialbostäder, särskilda boenden för äldre med flera. En fortsatt trend med en hög andel hyresrätter är med andra ord att vänta detta och kommande år. Det är viktigt för att möta en stor efterfrågan på hyresrätter som kommunerna identifierar. Å andra sidan är det bekymmersamt att det byggs så pass få bostadsrätter, och dessa byggs enbart i några av kustkommunerna och på Öland.

Hyresrätten – en viktig upplåtelseform

Hyresrätten är en viktig upplåtelseform av flera anledningar, exempelvis bidrar den till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Denna rörlighet är viktig för att arbetskraft ska kunna finna en ny bostad vid byte av arbete eller bostadsort samt för att alla ska kunna hitta en lämplig bostad i olika skeden i livet. För de som inte har möjlighet att köpa sin bostad är hyresrätten ofta enda sättet att få en bostad.

Det är många grupper i samhället som drabbas när det är brist på hyresrätter, exempelvis unga vuxna som vill flytta hemifrån, nyanlända, ensamkommande flyktingbarn, kvinnor som utsätts för våld i nära relationer och deras barn samt kvinnor och män som hamnat i olika situationer av hemlöshet eller utestängning från bostadsmarknaden samt äldre.

Länsstyrelsens erfarenhet genom åren är att kommunernas prognoser regelmässigt är optimistiska. Enligt Boverket blir det verkliga utfallet i bästa fall 80 procent av det prognosticerade. En anledning till det kan vara att kommunerna i sin önskan om att växa befolkningsmässigt sätter upp höga mål för bostadsbyggandet. Mot bakgrund av det för närvarande gynnsamma läget för bostadsbyggande, med bland annat en låg räntenivå, intensifierat planarbete hos kommunerna, en stark efterfrågan i många centralorter, kan kommunernas prognoser framöver komma att slå in.

För att nå större framgång i att möta både efterfrågan och behov måste en ökad samverkan komma till stånd mellan de som deltar i, och har ansvar för bostadsproduktionen. Ett ökat bostadsbyggande leder i många fall också till önskvärda rörelser i det befintliga beståndet, vilket kan möjliggöra för fler hushåll att anpassa sitt boende efter nya och ändrade befolkningsförhållanden. Vid en äldre studie vid Uppsala universitet, konstaterades att hyresrätter är effektivast att bygga för att åstadkomma långa flyttkedjor. Ytterligare en slutsats som framkom var att flyttkedjor som startade i hyresrätter även gynnar resurssvaga hushåll.

Byggs det rätt bostäder?

Det är glädjande att bostadsbyggandet har tagit fart efter många år med en låg produktion, men frågan man måste ställa sig är om de bostäder som byggs matchar efterfrågan? Ett fortsatt starkt bostadsbyggande förutsätter att det byggs bostäder för hushåll med lägre inkomster och sämre möjligheter att tillskjuta eget kapital. Annars är risken att även Kalmar län får uppleva att nyproducerade bostadsrätter och hyresrätter står tomma eftersom de som behöver en bostad inte har råd att bo där. Det är en icke önskvärd utveckling som många svenska städer har fått uppleva de senaste åren, exempelvis Uppsala, Örebro och Stockholm. Här har bostadsbyggandet varit stort, men alltför ensidigt för en kapitalstark målgrupp.

2019 Förväntat påbörjande av bostäder genom nybyggnad och ändring

	Bostäder uppdelat efter upplåtelseform											Bostäder för särskilda grupper							
Kommuner	Hyresrätter - Privata hyresvärdar	Hyresrätter - Allmännyttan	Kooperativ hyresrätt	Bostadsrätt	Annan	Nettotillskott genom ändring av byggnad	Småhus - Hyresrätt	Småhus - Bostadsrätt	Småhus - Eget ägande	Småhus - Nettotillskott genom ändring av	Totalt	Ungdomsbostäder	Studentbostäder	Särskilda boendeformer för äldre	Seniorbostäder	Trygghetsbostäder	Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning	Totalt särskilda grupper	Totalt alla bostadstyper
Borgholm	25	10	12	40	0	0	0	0	150	0	**237**	0	0	0	0	0	0	**0**	**237**
Emmaboda	0	29	0	0	0	0	0	0	0	0	**29**	0	0	0	0	0	0	**0**	**29**
Hultsfred	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	**5**	0	0	0	0	0	0	**0**	**5**
Högsby	0	10	0	0	0	2	0	0	2	0	**14**	0	0	0	0	0	0	**0**	**14**
Kalmar	603	13	0	150	0	26	0	17	84	0	**893**	0	53	79	0	0	0	**132**	**1025**
Mönsterås	0	6	0	0	0	0	0	0	17	0	**23**	0	0	0	0	0	0	**0**	**23**
Mörbylånga	8	24	0	25	0	0	6	0	50	0	**113**	0	0	0	40	0	0	**40**	**153**
Nybro	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	**10**	0	0	0	0	0	0	**0**	**10**
Oskarshamn	27	0	0	74	0	26	0	0	15	0	**142**	0	0	30	0	0	0	**30**	**172**
Torsås	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	**4**	0	0	0	0	0	0	**0**	**4**
Vimmerby	0	0	0	12	0	0	0	0	8	1	**21**	0	0	0	0	0	0	**0**	**21**
Västervik	0	27	0	5	0	0	0	0	20	0	**52**	0	0	30	0	20	0	**50**	**102**
Totalsumma	**663**	**119**	**12**	**306**	**0**	**54**	**6**	**17**	**365**	**1**	**1543**	**0**	**53**	**139**	**40**	**20**	**0**	**252**	**1795**

Kommunerna bedömer att det kommer att påbörjas 1795 bostäder under 2019, 1543 i det ordinarie beståndet och 252 bostäder för särskilda grupper. Av de ordinarie bostäderna kan 794 bli hyresrätter.

2020 Förväntat påbörjande av bostäder genom nybyggnad och ändring

	Bostäder uppdelat efter upplåtelseform											Bostäder särskilda grupper							
Kommuner	Hyresrätter - Privata hyresvärdar	Hyresrätter - Allmännyttan	Kooperativ hyresrätt	Bostadsrätt	Annan	Nettotillskott genom ändring av byggnader	Småhus - Hyresrätt	Småhus - Bostadsrätt	Småhus - Eget ägande	Småhus - Nettotillskott genom ändring av	Totalt	Ungdomsbostäder	Studentbostäder	Särskilda boendeformer för äldre	Seniorbostäder	Trygghetsbostäder	Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning	Totalt särskilda grupper	Totalt alla bostadstyper
Borgholm	**10**	**10**	**0**	**20**	**0**	**0**	**0**	**0**	**150**	**0**	**190**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**190**
Emmaboda	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Hultsfred	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**12**	**0**	**12**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**12**
Högsby	**0**	**10**	**0**	**0**	**0**	**2**	**0**	**0**	**0**	**0**	**12**	**5**	**0**	**0**	**0**	**6**	**0**	**11**	**23**
Kalmar	**587**	**246**	**0**	**292**	**0**	**0**	**0**	**13**	**154**	**0**	**1292**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1292**
Mönsterås	**0**	**14**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**17**	**0**	**31**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**31**
Mörbylånga	**8**	**8**	**0**	**25**	**0**	**0**	**6**	**0**	**50**	**0**	**97**	**0**	**0**	**0**	**20**	**0**	**0**	**20**	**117**
Nybro	**0**	**25**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**25**	**0**	**0**	**50**	**0**	**0**	**0**	**50**	**75**
Oskarshamn	**0**	**0**	**0**	**15**	**0**	**0**	**0**	**0**	**15**	**0**	**30**	**0**	**0**	**30**	**0**	**0**	**0**	**30**	**60**
Torsås	**0**	**20**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**21**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**21**
Vimmerby	**0**	**30**	**0**	**0**	**0**	**0**	**5**	**5**	**30**	**0**	**70**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**70**
Västervik	**0**	**32**	**0**	**60**	**0**	**23**	**0**	**12**	**20**	**0**	**147**	**0**	**0**	**50**	**0**	**0**	**0**	**50**	**197**
Totalsumma	**605**	**395**	**0**	**412**	**0**	**25**	**11**	**30**	**449**	**0**	**1927**	**5**	**0**	**130**	**20**	**6**	**0**	**161**	**2088**

Kommunerna bedömer att det kommer att påbörjas 2088 bostäder under 2020, 1927 i det ordinarie beståndet och 161 bostäder för särskilda grupper. Av de ordinarie bostäderna kan 1000 bli hyresrätte

Vad hindrar bostadsbyggandet?

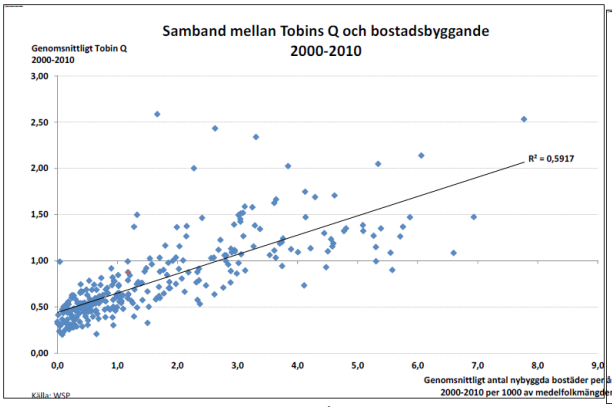
I de allra flesta delar av Kalmar län saknas det marknadsmässiga förutsättningar för bostadsbyggande. Det krävs därför fortsatta och intensifierade insatser från statens sida för att få till ett bostadsbyggande för exempelvis en åldrande befolkning. Investeringsstödet för byggande av hyresrätter har enligt kommunerna många gånger varit avgörande för att få till ett bostadsbyggande.

Bostadsbyggande på marknadens villkor

Bostadsmarknaden fungerar på marknadens villkor och det precis som på andra marknader. Därför byggs det också mest där det är mest lönsamt att bygga, det vill säga där hushållen är beredda att betala mest för en bostad. Att bygga en bostad i Stockholm eller Torsås kostar ungefär lika mycket, det som skiljer är markpriset. Även markpriset sätts vanligen på marknadsmässiga villkor. De bostäder som byggs där lönsamheten är låg byggs vanligen av privata hushåll som inte har behov av lånelöften från banken och som inte tänker att de ska sälja bostaden. Det finns även exempel från runt om i landet där lokala entreprenörer bygger flerbostadshus, men det kräver vanligen både en hög andel eget kapital och mod.

Tobins Q är ett sätt att mäta lönsamheten för bostadsbyggande. En kvot som är 1,0 eller högre visar att det är lönsamt att bygga bostäder. Byggbranschen själva brukar räkna med att måttet ska ligga över 1,2 för att det ska vara ekonomiskt riskfritt att bygga nya bostäder. Kvoten beräknas som genomsnittliga småhuspriser i förhållande till genomsnittliga produktionskostnader. Beräkningarna är gjorda per kommun, det kan därför finnas delmarknader inom en kommun där betalningsviljan är betydligt högre och där det lönsamt att bygga. När genomsnittet ligger runt 1,0 är ofta läget avgörande för att få till ett bostadsbyggande.

I Kalmar län var det för några år sedan bara Kalmar och Borgholms kommun som hade ett Tobins Q över 1,0 och det över 1,2 dessutom. Västerviks och Oskarshamns kommun låg då precis under 1,0. De senaste åren har bostadsbyggandet i Oskarshamns och Västerviks tagit fart, vilket tyder på att marknaden nu ser en ekonomisk lönsamhet att bygga bostäder även här. Det är även rimligt att anta att det finns flera delmarknader i övriga kommuner där Tobins Q överstiger 1,0. Ett starkt bostadsbyggande av både småhus, bostadsrätter och hyresrätter i Färjestaden är troligtvis ett uttryck för det, även fast det i Mörbylånga kommun som helhet inte är ekonomiskt lönsamt att bygga. Utmed kusten i strandnära lägen finns det förmodligen ibland också ekonomiska förutsättningar för bostadsbyggande. Vad som är tydligt är att Tobins Q är utmärkande låg i inlandskommunerna.



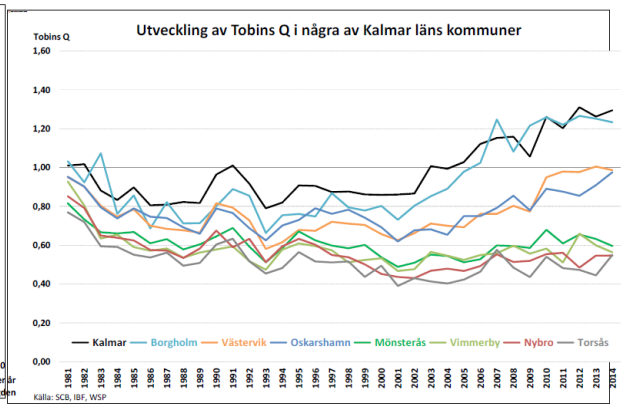


Diagram - Tobins Q.

Hinder för bostadsbyggande

Länets aktörer; kommuner, byggföretag, fastighetsägare och mäklare ger en samstämmig bild av att det på de allra flesta platser i länet är svårt att få till ett bostadsbyggande på marknadens villkor. De faktorer som enligt kommunerna i årets bostadsmarknadsenkät begränsar bostadsbyggandet har nästan uteslutande med ekonomiska faktorer att göra. De tre vanligaste begränsningarna som anges är *höga produktionskostnader, svårigheter för privatpersoner få lån/ hårda lånevillkor samt svag inkomstutveckling för hushållen. Överklaganden av detaljplaner och konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL* må kunna vara ett bekymmer i enskilda fall, men det är tydligt att det inte är här de stora utmaningarna ligger för bostadsbyggande i Kalmar län. Det är hinder som främst är en utmaning i våra storstäder.

Lokala bankkontor avvecklas

En särskild utmaning på landsbygden är att det ofta saknas lokalt förankrade bankkontor och tillräcklig kunskap om den lokala bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen i övrigt. Studier visar att det kan leda till att riskerna i ett byggnadsprojekt övervärderas och att potentiellt lönsamma projekt inte beviljas lån. Det beror inte minst på att möjligheterna till kvalitativ information om potentiella låntagare försvåras utan fysisk närvaro. Det har ofta betydelse i de fall där marknadsvärdet är lågt och en individuell bedömning av kunder blir betydelsefull. Med få banker försämras också konkurrensen på kreditmarknaden lokalt. Lokalt förankrade bankkontor är därför en framgångsfaktor för att få till stånd ett bostadsbyggande på svagare bostadsmarknader. Tyvärr går utvecklingen åt fel, det lokala banknätet har tunnats ut i landsbygdsområdena på grund utav rationaliseringar, teknisk utveckling och förändrat befolkningsunderlag.

Insatser från staten

Menar vi allvar med en bostadsmarknad för alla hushåll förutsätter det att stat och kommun tar en aktiv roll för finansiering och risktagande, såväl för de som hyr eller äger en bostad Det gäller inte minst för hushåll med svag ekonomi. Det handlar om att skapa förutsättningar för bostadsbyggande i hela länet, hela landet måste leva. Det måste också handla om att landet ska hålla ihop, stad och landsbygd har ett ömsesidigt beroende av varandra. Nedan redovisas några åtgärder från statens sida som skulle förbättra förutsättningarna för bostadsbyggande i Kalmar län.

Investeringsstöd för byggande av hyresbostäder

Under förra mandatperioden infördes investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studenter och äldre. Stöden innebär att det kan lämnas stöd till nybyggnation av dessa hyresbostäder i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist. Stöd kan även lämnas för bostäder i kommuner som inte har befolkningstillväxt, detta förutsatt att det finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt. Vilka stödnivåer som lämnas varierar i landet, men är högst i Stockholmsregionen.

Länsstyrelsen ser att investeringsstöden har haft stor betydelse för bostadsbyggandet i länet, och då kanske i allra högst grad i mindre orter som Högsby där det kanske inte hade byggts alls annars. I föreslagen vårbudget som tas upp i riksdagen i juni kommer investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för ungdomar att återinföras efter att de togs bort i höstbudgeten. Länsstyrelsen ser att stöden fortsatt kan göra skillnad, inte minst för att det ligger många ansökningar om investeringsstöd inne hos oss som inte kan behandlas i dagsläget. Men kanske borde stödnivåerna vara högst där marknadens förutsättningar är som sämst, inte där dem är som bäst?

”Investeringsstödet har varit oerhört betydelsefullt för Kalmar kommun. Vi har kunnat färdigställa över 800 bostäder i nyproduktion till en hyra som gör att vanligt folk kan efterfråga bostäderna. Är övertygad om att en del av projekten inte hade varit möjliga att genomföra utan investeringsstöd. Vi har exempelvis ett projekt som byggs just nu i Påryd. Det är 10 lägenheter med 37 i kö. Tre rumslägenheter med liten trädgård som kostar 7500. Utan investeringsstöd så hade hyran legat runt 9 000 kronor i månaden. Är mycket tveksam till att det projektet hade gått att genomföra med den hyran”
/Johan Persson, kommunstyrelsens ordförande i Kalmar kommun

Foto: Mostphotos

Foto: Mostphotos

Strandskyddet behöver ses över för att främja landsbygdsutveckling

De signaler som Länsstyrelsen och Region Kalmar län får från kommunerna är att de ser ett behov av lättnader i strandskyddet. Det gäller inte minst på landsbygden, och då handlar det inte bara om förutsättningar för boende utan även om besöksnäringen. Nya bostäder i strandnära lägen riktar sig förmodligen inte till de grupper som har det allra svårast att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Men ett strandnära läge kan som Hultsfreds kommun uttrycker det vara avgörande för bankens inställning till att låna ut pengar till exempelvis ett nytt småhus för en barnfamilj.

En generell lagstiftning så som strandskyddslagstiftningen, uppfattas dessutom som onyanserad i glest bebyggda områden med hundratals mil av obebyggda stränder. Här ställs konflikten mellan lokal utveckling, attraktiva tomter och bevarandehänsyn på sin spets. Länsstyrelsen ser därför ett behov av en ökad flexibilitet som bättre tar hänsyn till de olika förutsättningar som finns i länet och landet. I regeringens remiss *Uppdrag att se över och föreslå ändringar i reglerna om landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) – M2017/02054/Nm* under 2018 och skrev Länsstyrelsen bland annat:

”Länsstyrelsen instämmer i utredningens förslag att en översyn är befogad för att öka flexibiliteten och möjligheten till regionala och lokala anpassningar. Kalmar läns kust och skärgård har områden med tillgång till stränder där det bör vara möjligt att tillämpa LIS. Inom dessa områden, som idag är helt undantagna från LIS, bör det finnas möjlighet att peka ut LIS-områden med motsvarande bestämmelser som idag finns i 7 kap. 18 e § p. 3 b-d miljöbalken, det vill säga reglerna om landsbygdsutveckling får tillämpas med viss begränsning”.

Statligt topplån

Boverket fick i juni 2018 i uppdrag av regeringen att ta fram förslag på åtgärder som kan underlätta finansiering av bostadsbyggande på landsbygden. Av slutrapporten framgår att Boverket föreslår statligt topplån med kommunalt förlustansvar för att finansiera ny- och ombyggnad av bostäder på landsbygden. Förslaget förutsätter att det finns kreditgivare på marknaden och kan maximalt lämnas upp till 85 procent av produktionskostnaden. En eventuell förlust på topplånet fördelas i sådana fall mellan staten (45 procent), kommunen (45 procent) och det låntagande hushållet (10 procent).

Länsstyrelsen ser statliga topplån som en av de viktigaste åtgärderna för att skapa förutsättningar för bostadsbyggandet i ett landsbygdslän som Kalmar. Som det är idag finns betydande svårigheter med att finansiera ett småhusbygge på de flesta platser i länet, och det även inom Kalmar kommun när avståndet till staden växer. Att man har en kontantinsats på 15 procent räcker inte långt eftersom produktionskostnaden ofta överstiger marknadsvärdet. Flera mindre kommuner vittnar om att det finns hushåll som vill bygga småhus men att de inte får lån av banken. I flera fall har dessa personer byggt ett nytt hus i Kalmar kommun istället eftersom banken beviljar lån här. Därmed går de mindre kommunerna miste om välbehövliga kommuninvånare.

”Så länge finansmarknaden ser ut som den gör så går det inte att finansiera nya bostäder i en landsbygdskommun som Torsås” /Torsås kommun

Bosparande för ungdomar

En fördel med det ägda boendet är att studier visar att det på sikt är ett billigare boende än hyresrätten. I Kalmar län som till stor del utgörs av landsbygd kan det dessutom vara långt till närmsta hyresrätt för någon som exempelvis vill flytta hemifrån. Priserna på småhus är i länets alla kommuner lägre än riksgenomsnittet, och i många kommuner och delar av kommunerna är dem mycket lägre. Många unga människor vill dessutom äga sitt boende, oavsett om man bor i stad eller på landsbygd.

Länsstyrelsen ser att bristen på hyresrätter gör att många ungdomar söker sig till det ägda boendet. För att sänka tröskeln för unga att kunna efterfråga en bostad som kräver kapitalinsats har flera aktörer lyft fram behovet av ett särskilt subventionerat bosparande för ungdomar. Norge införde ett sådant system under 2013 som innebär att 20 procent av det sparade beloppet upp till 25 000 kronor per år, kan dras av på skatten.

Ändrade avskrivningsregler

Många kommuner är aktiva och vill att deras allmännytta ska bygga nya hyresrätter. Detsamma gäller många privata fastighetsägare. De svenska byggpriserna är emellertid mycket höga, vilket gör att produktionskostnaderna i de flesta delar av länet regelmässigt är högre än fastighetens marknadsvärde när byggnaden står klar. Det leder till krav på omfattande nedskrivningar om det byggs, vilket påverkar bostadsföretagets ekonomiska resultat och dess soliditet mycket negativt. Kommunerna och privata fastighetsägare ser ett stort behov av en justering av de regelverk som styr nedskrivningar. Reglerna anses hindra nödvändig nyproduktion av både privata och allmännyttiga hyresrätter.

Otillåtet statsstöd

Enligt kommunerna finns en osäkerhet i om allmännyttans ägare, kommunerna, kan skjuta till nytt kapital för att återställa soliditeten. Kommer det att betraktas som otillåtet statsstöd enligt EU:s regler? Det kan vara ett behov som uppstår exempelvis efter nyproduktion av bostäder och fastighetens värde måste skrivas ner. Här finns ett behov av vägledning.

Arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden

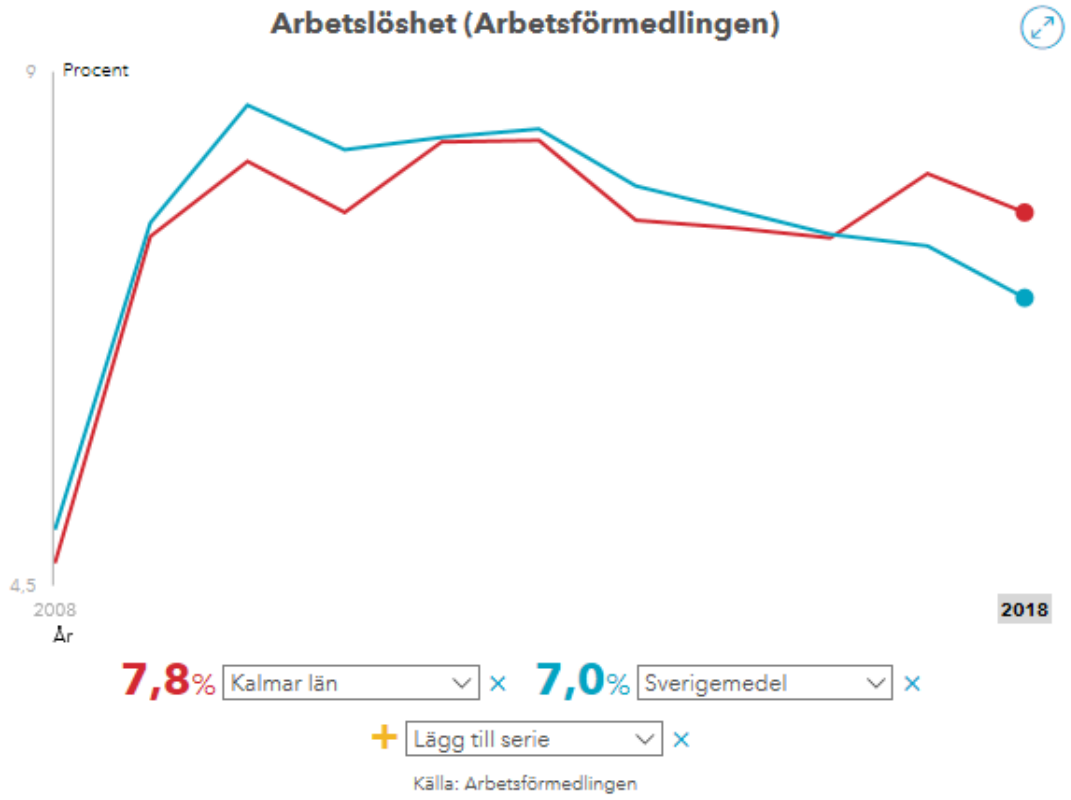
Bostäder kan ses som en regionövergripande infrastruktur till stöd för en arbetsmarknad som inte följer kommungränserna. Våra vägar och järnvägar gör i sin tur att vi förhoppningsvis på ett smidigt och hållbart sätt kan ta oss mellan bostad, arbete och fritid. Det finns därför mycket som talar för att bostadsbyggande på en strategisk nivå bör styras på regional nivå. Hur en utveckling av transportsystem, arbetsplatser och bostäder ska ske hänger därför ihop och kan inte isoleras från varandra.

Fortsatt stark arbetsmarknad

Kalmar läns arbetsmarknad består av fyra arbetsmarknadsregioner. Västerviks kommun är den enda kommunen söder om Dalälven som utgör en egen arbetsmarknadsregion. I Kalmar län är arbetsmarknaden fortsatt stark men står inför stora utmaningar enligt Arbetsförmedlingen. Arbetsgivarna i Kalmar län ser positivt på framtiden och många vill nyanställa, men upplever samtidigt kompetensbrist i samband med rekryteringar. Den upplevda kompetensbristen har ökat stadigt sedan 2012.

Framöver finns det ett behov av arbetskraft, särskilt kvalificerad sådan och inte minst inom offentlig sektor. Inom offentlig sektor är det brist på nästan samtliga yrken, men bristen är särskilt stor på socialsekreterare, lärare och personal inom äldrevården. Även industrin går fortsatt bra, men den höga rationaliseringstakten gör att kraven på de arbetssökande succesivt höjs.

Arbetslösheten fortsätter att minska i Kalmar län, från cirka 7,9 procent i april 2018 till 7,2 procent i april i år. Faktum är att bara ett län hade en större minskning i antalet arbetslösa än Kalmar län under denna period. Kommunerna med högst arbetslöshet, Högsby och Hultsfred, har också haft störst förbättring. Skillnaden mellan de som är i arbete och de som har svårt att komma in på arbetsmarknaden ökar enligt Arbetsförmedlingen.



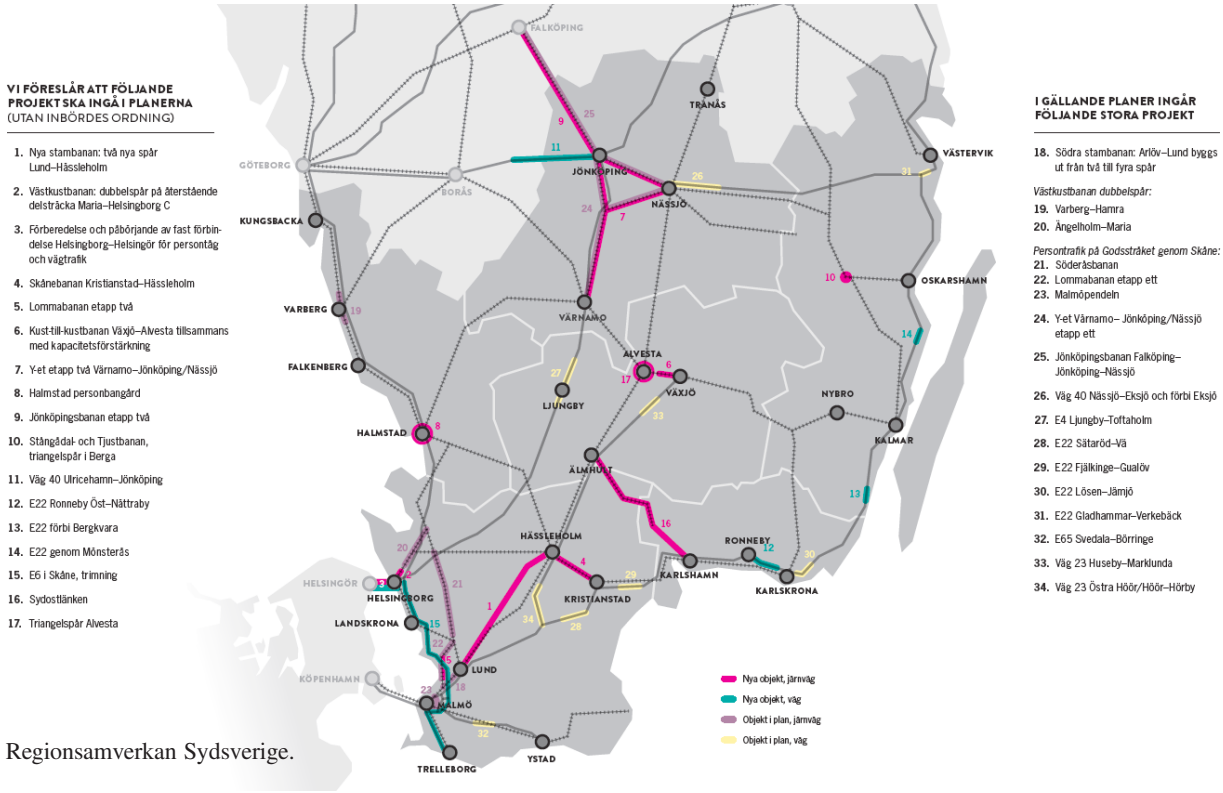
Under flera år har den inrikes födda delen av arbetskraften i länet minskat samtidigt som det är den utrikesfödda delen av befolkningen som har stått för sysselsättningstillväxten. Om vi lyckas med integrationen av nyanlända kan en del av kompetensbristen lösas eftersom många nyanlända antingen är högutbildade eller har stor yrkeserfarenhet. Annars är risken att kompetensbristen leder till en avstannad sysselsättning och tillväxt, vilket i förlängningen påverkar länets välfärd negativt.

Kommunikationer

Den tillgänglighet som goda kommunikationer ger har ofta betydelse för en regions eller kommuns attraktivitet och tillväxt. Tillgänglighet ger en möjlighet att överbrygga geografiska avstånd. Ett väl utvecklat transportsystem och informationsteknologi är därför avgörande för att knyta ihop vårt avlånga län och för att utjämna skillnaderna i länets olika delar.

Ett av länets mest prioriterade mål är att minska antalet lokala arbetsmarknadsregioner från dagens fyra till två. Då är det tydligt att möjligheterna att arbetspendla inom länet och till grannlänen måste förbättras. Förutsättningarna att pendla till ett arbete inom länet eller till grannlänen är goda om man bor och arbetar i kommuner som ligger längs med E22, mellan Borgholm – Kalmar, mellan Mörbylånga – Kalmar samt utmed kust-till-kustbanan mellan Kalmar och Växjö. Eftersom grunden till ojämställdheten finns på arbetsmarknaden krävs bättre pendlingsmöjligheter även för att uppnå de jämställdhetspolitiska målen. Enligt Sveriges kommuner och landsting visar olika studier att kvinnor med dagens infrastruktur och arbetspendlingsmönster inte har lika stor fördel av regionförstoring som män, detta eftersom kvinnors arbetsmarknader är mer lokala än mäns.

Ett tydligt ställningstagande för Kalmar län är att åstadkomma ett sammanknutet Sydsverige, och därmed ett sammanknutet Kalmar län. Då krävs att stora förbättringar görs på både länets väg- och järnvägsnät. Näringslivet i länet är diversifierat och det gör att behoven också ser lite olika ut. Småland är exempelvis det landskap som har störst skogstillväxt i landet, vilket ställer krav på det lokala vägnätet på landsbygden samtidigt som massabruk och sågverk ställer krav på goda nationella och internationella för-



Regionsamverkan Sydsverige.

Foto: Mostphotos

bindelser. Besöksnäringen gör å andra sidan att antalet fordon på Ölandsbron under sommaren är tre gånger högre än under vintern, vilket är jämförbart med storstadsregionernas högtrafikerade leder.

Genom regionsamverkan Sydsverige har Jönköpings, Kronobergs, Kalmars, Blekinges, Skånes och Hallands län enats om vilka infrastrukturinsatser som bör ingå i regeringens kommande planer. Syftet är att stärka utveckling, konkurrenskraft och sysselsättning i Sydsverige och hela landet.

Som ett led i att förbättra arbetspendlingen har regionen tagit ett initiativ till ett projekt för att utreda förutsättningarna för ett nytt busskoncept med superbussar. Bussarna är tänkta att trafikera E22 mellan Karlskrona och Västervik med möjlighet till en förlängning till Norrköping. Konceptet bygger på principen att tänka tåg men köra buss. Erfarenheterna från andra länder visar att det går att uppnå många av tågets fördelar till en betydligt lägre kostnad.

Tillgång till bredband är avgörande för att det ska fungera att såväl bo som bedriva företag i länet, lika viktigt som ett fungerande vägnät och dricksvattenförsörjning. En fortsatt utbyggnad av fibernätet är därför en av de viktigaste utvecklingsfrågorna för länet. Ett snabbt bredbandsnät ökar möjligheterna att arbeta på distans och för att minska mängden arbetsrelaterade resor. Bredband underlättar också möjligheten att bo, arbeta och driva företag i de delar av länet som saknar god kollektivtrafikförsörjning och där bostadspriserna är lägre än i de större städerna.

Det pågående arbetet med att minska antalet lokala arbetsmarknadsregioner innebär att det pågår en så kallad regionförstoring. Även om regionförstoring primärt handlar om arbetsmarknadens utbredning och förbättrade pendlingsmöjligheter är det relevant att prata om bostadsmarknaden samtidigt, och det eftersom förstoringen handlar om att bo på en annan plats än den man arbetar på.

Hur påverkas bostadsmarknaden av arbetsmarknaden och tvärt om?

Bostäder har betydelse för tillväxt och utveckling. Det innebär att bostadsbrist oavsett var den uppstår, i staden eller på landsbygden, kan försvåra arbetskraftsförsörjning till befintliga och nya företag samt påverka flyttströmmarna negativt. Att ha ett arbete är samtidigt en viktig förutsättning för att få tillträde till bostadsmarknaden. Utan ett fast arbete är det svårt att få låna pengar till att köpa en bostad men också för att godkännas på hyresmarknaden.

Även om våra flyttmönster i hög grad är lokala märks det tendenser till att bostadsmarknaden blir alltmer regional. Korta flyttar, de som sker inom kommunerna, är ofta bostadskarriärer, medan längre flyttar handlar om att flytta till en attraktiv plats och för att öka sina framtidsutsikter, kanske för ett nytt arbete. Flytten inom den egna kommunen kan därför sägas handla om att förbättra sin livssituation genom nytt boende. Behovet för kommuner att samarbeta om bostadsförsörjning ökar därför, de enskilda bostadsmarknaderna är helt enkelt för små för att betraktas isolerat från grannkommunerna. Inte minst handlar det om att se strukturella samband inom den egna arbetsmarknadsregionen. Bostadsbristen påverkar också flyttmönster eftersom en förutsättning för att tacka ja till ett arbete kan vara att man hittar en lämplig bostad. Det är därför viktigt att bostadsutbudet matchar efterfrågan på bostadstyp och standard.

Kopplingen mellan arbets- och bostadsmarknad innebär därför inte bara att det behöver byggas bostäder utan också om att det som byggs är vad som efterfrågas. Ett varierat bostadsutbud bör därför efterfrågas. En möjlighet i sammanhanget är att platser där det inte råder bostadsbrist får bättre förutsättningar att kunna locka till sig nya invånare med ett bättre boende för pengarna. Ju dyrare det blir att bo på en ort, desto större blir incitamenten att flytta till en annan plats och istället kanske pendla till arbetet.

Foto av: Leif Ingvarson/Mostphotos

Ett förtydligat bostadsförsörjningsansvar

Bostadsförsörjningslagen infördes 2001 med anledning av den osäkerhet som då fanns om kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen. Den slår fast att kommunen har det yttersta ansvaret för bostadsförsörjningen och det för alla invånare.

Bostadsförsörjningslagen

Varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen och redovisa detta i antagna riktlinjer. Målet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Kommunen ska särskilt beakta särskilda grupper så som ungdomar, studenter, nyanlända, äldre, funktionshindrade, hemlösa, kvinnor i behov av skyddat bo-

ende och hushåll med låg betalningsförmåga. Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen preciseras i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (bostadsförsörjningslagen) samt i plan- och bygglagen (PBL). I bostadsförsörjningslagen preciseras innehållet i riktlinjerna och hur processen att ta fram dem ska gå till. Kommunen behöver arbeta utifrån sina specifika förutsättningar och sätta upp tydliga mål för hur bostadsbyggandet ska utvecklas och anpassas. Dessutom ska insatserna för att nå målen redovisas.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. *Lag (2013:866)*.

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

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,

2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och

3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. *Lag (2013:866)*.

3 § Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd. *Lag (2013:866)*.

4 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (2010:900). *Lag (2013:866)*.

5 § En kommun ska lämna regeringen de uppgifter om kommunens bostadsförsörjningsplanering som regeringen begär. *Lag (2013:866)*.

6 § Om kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen saknar någon sådan uppgift som avses i 2 § första stycket 3, får regeringen förelägga kommunen att anta nya riktlinjer. *Lag (2013:866)*.

7 § Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen ska en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, ska dessa kommuner anordna sådan bostadsförmedling.

Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling enligt första stycket. *Lag (2013:866)*.

8 § En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får, utöver sådan förmedlingsersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt 12 kap. 65 a § jordabalken, ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift) av den hyressökande. Kravet på förmedling efter kötid ska inte hindra att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas enligt ett förturssystem.

Köavgiften får tas ut för högst ett år i taget. Kommunen får bestämma avgiften och grunderna för hur den ska tas ut. *Lag (2013:866)*.

Kommunernas verktyg för bostadsförsörjning

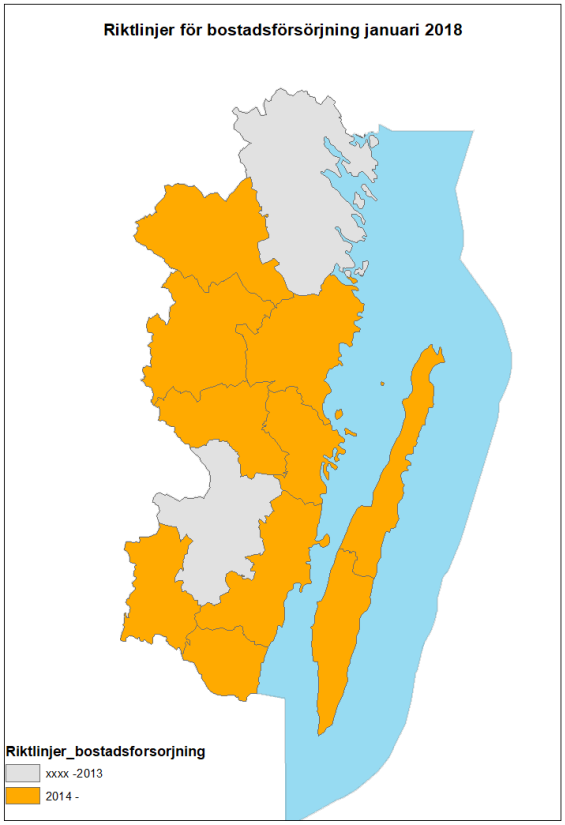
Kommunerna har ett flertal verktyg för att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. Det handlar dels om generella åtgärder, dels om riktade insatser mot de som har svårigheter att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden. Men få kommuner använder hela sin verktygslåda.

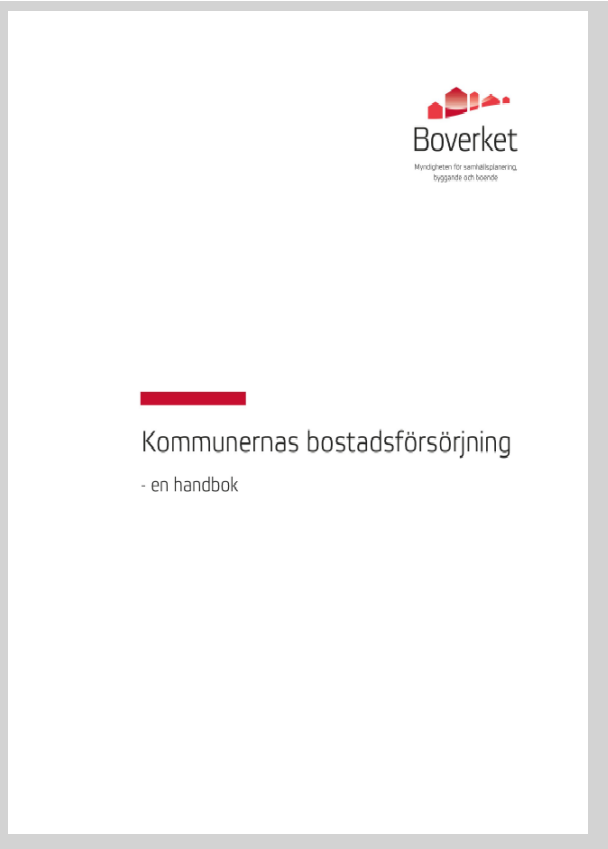
Riktlinjer för bostadsförsörjning

I riktlinjerna för bostadsförsörjning (riktlinjer) ska kommunerna konkretisera hur översiktsplanens långsiktiga behov av bostäder ska ske. Samtliga av länets tolv kommuner har sedan hösten 2018 antagna riktlinjer. Det är ett resultat av ett aktivt arbete i kommunerna. Den centrala frågan är emellertid om de uppfyller kraven i bostadsförsörjningslagen. Av Länsstyrelsens senaste kartläggning (mars 2018) med anledning av regleringsbrevsuppdrag 49, framgick att kvalitén på riktlinjerna varierar. Då bedömdes bara en av kommunerna fullt ut uppfylla punkterna i 2 § och 3 § i bostadsförsörjningslagen, Kalmar kommun. Kommunerna brister i huvudsak i att redovisa med vilka insatser som målen ska nås, inte beaktar bostadsbehovet hos särskilda grupper fullt ut och inte visar hur hänsyn har tagits till relevanta regionala och nationella mål, planer och program.

Vad gäller de effekter som ändringarna i bostadsförsörjningslagen har fått så kan Länsstyrelsen konstatera att den till stor del har fått effekt på kommunernas arbete. Det tvärsektoriella arbetet inom kommunerna har tagit fart, olika förvaltningar och bolag samverkar mer eller mindre regelbundet i alla länets kommuner. Det är en stor skillnad mot bara för några år sen.

Länsstyrelsen ska enligt bostadsförsörjningslagen ges tillfälle att yttra sig över kommunens arbete med bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen





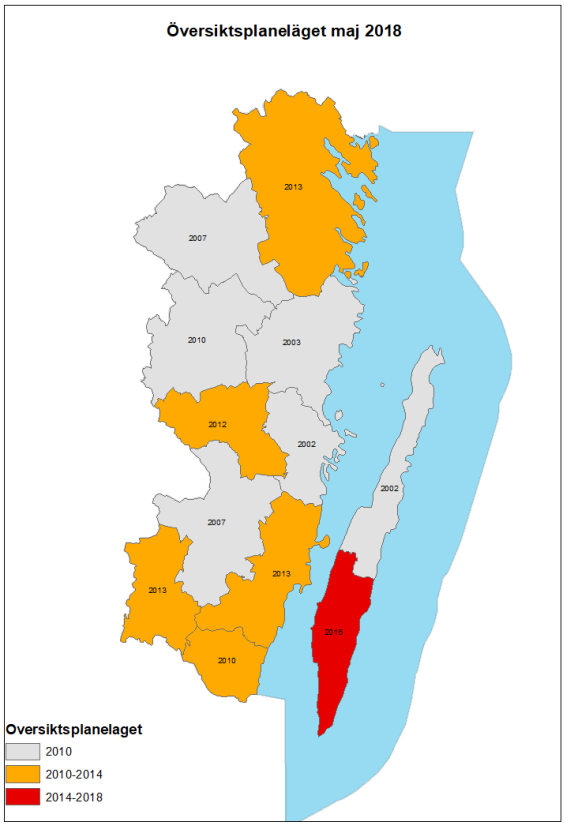
Boverkets handbok.

ser gärna att det sker muntligt i ett tidigt skede samt genom ett skriftligt yttrande i ett senare skede.

Fysisk planering

Riktlinjerna ska utgöra ett underlag för planläggning enligt PBL när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. I Översiktsplanen ska kommunen ange hur man tänker tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.

Länsstyrelsernas erfarenheter är att de kommuner som har varit framgångsrika i att nå målet om goda bostäder för alla också arbetar aktivt med sin planberedskap och tydligt kopplar samman den till sin översiktsplanering, riktlinjer för bostadsförsörjningen och infrastrukturplanering. Med planberedskap avses kommunernas strategiska beredskap att kunna arbeta fram de detaljplaner som efterfrågas. För en strategisk planberedskap behöver kommunen ha en aktuell översiktsplan, aktuella riktlinjer liksom en markberedskap.



Bara en kommun i länet har en översiktsplan som är antagen under förra mandatperioden och fem kommuner har en översiktsplan som är antagen under förrförra mandatperioden. Länets strategiska planberedskap har därför brister. Länsstyrelsens förhoppning är därför att kommunernas intensiva arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning de senaste åren ska övergå till att ta fram nya översiktsplaner.

Någon brist på planlagd mark för bostäder är det generellt inte i länet, men det är ofta inte den mark som efterfrågas eller som med dagens kunskap och lagstiftning går att bebygga enligt kommunerna. Vad de flesta kommunerna efterfrågar är planlagd mark med närhet till service och kommunikationer, men även i strandnära lägen. Den sortens attraktiva mark, är det ofta brist på. Länsstyrelsens bedömning är därför att många av länets kommuner inte har en planberedskap som är anpassad till dagens behov och lagstiftning, vilket kan utgöra ett hinder för bostadsbyggandet.

Bostadsbyggande är ett allmänt intresse – Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet infördes den första januari 2014 i 2 kap. 3 § Plan- och bygglagen som ett sådant allmänt intresse som kommunerna ska främja vid planläggning.

Markpolitik

I lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899) tydliggörs att kommuner som genomför markanvisningar också måste ha antagna riktlinjer för det. Med markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av kommunägd mark för bebyggande. Förhoppningen är att tydliga riktlinjer ökar transparensen och bidrar till att fler aktörer kommer in på marknaden.

Genom att äga mark har kommunerna möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen. I markansvisningsavtal kan kommunen styra inriktningen på byggandet, exempelvis upplåtelseformer, storleken på bostäderna och att en viss andel avsätts till bostadssociala ändamål. Äger kommunen inte marken finns fortfarande ett stort förhandlingsutrymme när exploateringsavtal skrivs mellan markägare och byggherre, vilket kan användas för att få till stånd en blandad bebyggelse.

Typhus för bra och billiga bostäder

För att pressa byggkostnaderna och på så sätt minska hyresnivåerna för de boende har Sveriges kommuner och landsting (SKL) genomfört en nationell upphandling för att kunna erbjuda bra och billiga bostäder. Ramupphandlingen är tillgänglig för alla kommuner och det är möjligt att avropa dels lägre hus om 2–4 våningar, dels högre hus om 4–6 våningar.

Sen tidigare finns även möjlighet för allmännyttan som är medlem i Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) att köpa in typhus. SABO:s kombohus säljs även de nyckelfärdiga och till ett fast pris.

SKL:S ramupphandling - Hjältevadshus /Tengbom

Allmännyttan finns i 11 kommuner

I 11 av länets tolv kommuner finns det en allmännytta. Borgholms kommun är den enda av länets kommuner som saknar en allmännytta. Allmännyttan är ett av de viktigaste verktygen som kommunerna har i sitt arbete med att skapa goda bostäder. Genom ökad ägarstyrning finns det i många kommuner en utvecklingspotential vad gäller att understryka allmännyttans sociala ansvar, exempelvis genom att ge direktiv för hur många bostäder som ska byggas, hur det befintliga beståndet ska renoveras och vilka uthyrningsregler som ska gälla.

Enligt SABO bör bostadsbolagens inkomstkrav moderniseras för att bättre spegla förändrade villkor på arbetsmarknaden. Det innebär exempelvis att projektanställningar eller liknande bör gälla som godkänd inkomst eftersom en fast inkomst inte är en garanti för punktliga hyresinbetalningar.

Det utmärkande draget för svensk allmännytta är att de helt eller delvis ägs av kommunerna. Enligt Boverket var allmännyttans ursprungliga och grundläggande uppgift *”att bygga bra bostäder till rimliga kostnader för alla människor oavsett inkomstgrupp eller samhällsklass”*. All

männyttan är öppen för alla, inte bara för mindre resursstarka hushåll. Det gör att allmännyttan skiljer sig från många andra länder, där man talar om ”social housing”, som specifikt riktar sig till mindre resursstarka grupper.

Tidigare skulle allmännyttan drivas utan vinstsyfte, men från år 2011 ska verksamheten bedrivas utifrån affärsmässiga principer. Enligt länsstyrelserna finns det emellertid ett stort tolkningsutrymme för vad som avses med affärsmässighet.

Organisation och resurser i kommunerna

Ansvaret för bostadsförsörjningen är ytterst en fråga för respektive kommunstyrelse men förutsätter ett väl fungerande förvaltningsövergripande samarbete mellan flera förvaltningar i kommunerna. Förutom ansvarig förvaltning för att ta fram riktlinjerna är samverkan med den sociala förvaltningen en förutsättning för att kunna analysera bostadsbehovet hos särskilda grupper. Som tidigare nämnts uppger elva kommuner att de samverkar över förvaltningsgränserna i sin planering av bostadsförsörjningen. I flera av länets kommuner har den sociala förvaltningen involverats först på senare år och görs ännu inte i samtliga kommuner.

Flera kommuner har svårt att rekrytera personal, särskilt planarkitekter. Det hämmar bland annat kommunernas arbete med att ta fram detaljplaner, översiktsplaner och riktlinjer. Under kommundialogerna berättade en av länets kommuner att de vill ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjningen under denna mandatperiod men att det förutsätter att de lyckas rekrytera planarkitekter. I en annan kommun påtalades svårigheten med att rekrytera personal till en stor del av samhällsservicen i centralorten, exempelvis behöriga lärare, socionomer, läkare tandläkare och sjuksköterskor. När samhällets service inte längre fungerar får det enligt denna

kommun stora konsekvenser på alltifrån självkänslan hos de som bor där till bostadsbyggandet.

Åtgärder för de som har svårt att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden

Kommunerna i länet arbetar på olika sätt för att få fram bostäder till människor som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden eller som har särskilda behov. Åtta kommuner arbetar med förturssystem. Den vanligaste gruppen som fick förtur är de som har fått arbete i kommunen men som bor utom pendlingsavstånd följt av nyanlända personer och människor med lättare funktionsnedsättning. Flera kommuner bedömer att möjligheten att ge förtur har minskat i takt med att bostadsbristen har ökat, dels för att det finns få lediga lägenheter, dels för att acceptansen för att någon får gå före i kön har minskat. Genom att i högre grad betona det sociala ansvaret i ägardirektiven till allmännyttan kan kommunerna underlätta inträdet på den ordinarie bostadsmarknaden, exempelvis genom att godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst.

”Kommunen hyr ut lägenheter i andra hand om personen kan uppvisa att hen har sökt lägenhet aktivt på egen hand, har svårigheter att skaffa egen bostad och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt” /Vimmerby kommun

Åtta kommuner uppger att de kompletterar den ordinarie bostadsmarknaden med att själva hyra ut bostäder i andra hand, så kallade sociala kontrakt. Bostäderna får kommunen nästan uteslutande in från allmännyttan. För de som står längst ifrån den ordinarie bostadsmarknaden är ett socialt kontrakt ofta den enda möjligheten till boende. Eftersom ett andrahandskontrakt inte är en varaktig bostad är tanken att hyresgästen ska få ta över förstahandskontraktet. Det är särskilt viktigt i de kommuner som hyr ut med sociala kontrakt till barnfamiljer. Hyresnämnden godkänner normalt bara överenskommelser om att avstå besittningsskyddet om de är tidsbegränsade till fyra år. Det är därför bekymmersamt att de sociala kontrakten i flera kommuner rullar på år efter år utan att de följs upp.

Hyresgarantier

För att underlätta inträdet på bostadsmarknaden finns det ett statligt bidrag att söka hos Boverket för kommunala hyresgarantier. En kommunal hyresgaranti innebär att en kommun går i borgen för en hyresgäst som enligt kommunen har tillräckligt god ekonomi men som ändå har svårt att få en hyresrätt. Kommunen går in som en extra ekonomisk säkerhet för hyresvärden och åtar sig att betala hyran om hyresgästen av någon anledning inte kan betala den själv. Oskarshamns kommun jobbar med hyresgarantier. Boverket konstaterar att många människor har behov av hyresgarantier.

”Vi ställer ut hyresgarantier som vi har möjlighet att få statligt bidrag för” /Oskarshamns kommun

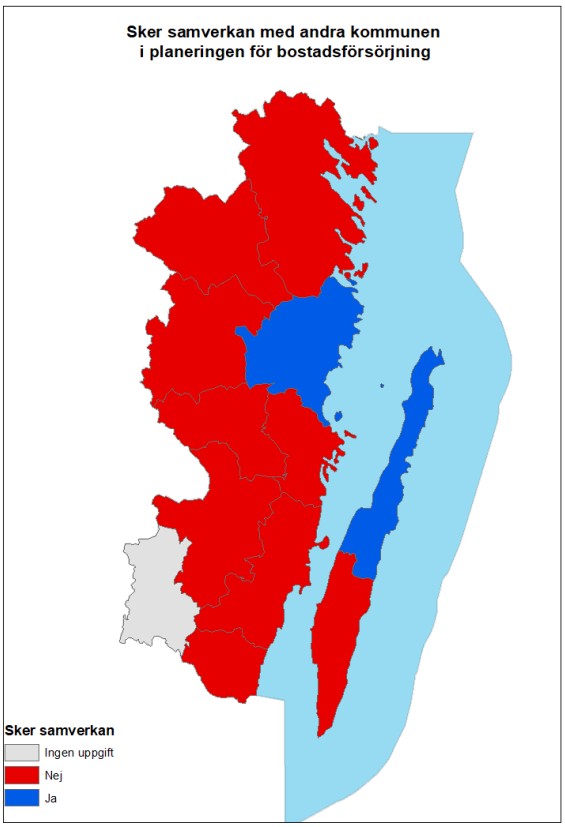
Förmedling av bostäder

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar står det att kommunerna ska ordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. En bostadsförmedling erbjuder ett kösystem och en möjlighet att prioritera personer som av olika skäl har ett särskilt stort behov av bostad. Med ett kösystem ökar transparensen och risken för direkt eller indirekt diskriminering minskar, ett nog så viktigt syfte I Kalmar län finns inte någon bostadsförmedling, detta trots att arbets- och därmed rimligtvis även bostadsmarknaden sträcker sig över kommungränserna för alla utom Västervik. Samtliga 11 kommuner som har en allmännytta uppger att de har en egen bostadskö. Därutöver är den vanligaste service som kommunerna erbjuder den bostadssökande att de har en lista på hyresvärdar, vilket fem av kommunerna har.

Ökad regional och mellankommunal samverkan

Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar. Men på senare år har behovet av en ökad samverkan mellan kommunerna och inom regionen uppmärksammats, bland annat av regeringen. Behovet av ett ökat regionalt perspektiv understryks i den reviderade bostadsförsörjningslagen och i Bostadsplaneringskommitténs arbete.

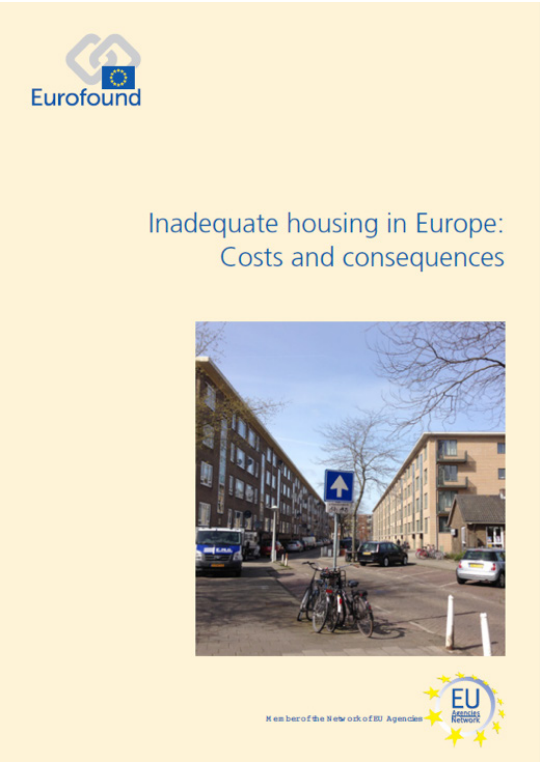
I Kalmar län finns ännu inte någon regional fysisk planering liknandes den som finns i Stockholms län genom den regionala utvecklingsplanen (RUFS). I planeringen för bostadsförsörjningen uppger bara två kommuner i länet att de samverkar med andra kommuner. Oskarshamn, Mönsterås och Kalmar, tog inom pilotprojektet ”Mer Kalmarsund”, fram en rapport (2016:071) för några år sen för att analysera förutsättningarna för en regional bostadsmarknad. Avsikten med analysen var att undersöka förutsättningarna för en regional bostadsmarknad samt i vilka avseenden det kräver en samordnad planering av regionens kommuner och andra aktörer.



Allt fler bostadsbolag i länet, kommunala och privata, ansluter sig till den gemensamma marknadsplatsen Boplats Sverige. Syftet är att göra det lättare att hitta lediga lägenheter. Boplats Sverige är som ett skyltfönster för hyresrätter där den bostadssökande snabbt får en överblick över vilka lediga lägenheter som finns, var de finns och vem som hyr ut dem. Som exempel anslöt sig allmännyttan i Nybro och Mönsterås sig under 2017.

Tillsyn

När det är fråga om undermåliga bostäder på grund utav miljö- och hälsoskydd kan kommunernas miljö- och hälsoskyddsmyndighet och/eller räddningstjänst göra tillsyn och ge föreläggande, ansöka om tvångsförvaltning eller förbjuda boenden. Att det finns betydande problem med undermåliga bostäder även i Sverige understryks i en rapport från Eurofonds 2016. Syftet med denna rapport är att öka förståelsen för



de verkliga kostnaderna för undermåliga bostäder i EU:s medlemsstater och föreslå politiska initiativ som skulle kunna bidra till att åtgärda de sociala och ekonomiska följderna.

Västerviks kommun genomförde ett tillsynsprojekt gällande ”Särskilt problematiska hyresbostäder” under våren 2016. Upprinnelsen till projektet var att kommunen fick in många anmälningar under hösten 2015. Efter att kommunen hade fått in en misstanke om oegentligheter besöktes bostaden av två inspektörer. Hyresvärden informerades inte i förväg, vilket var ett avsteg från ordinarie rutiner. Om det fanns behov så gavs ett föreläggande om åtgärd. Erfarenheterna var att många ärenden var svåra, inte minst på grund utav hyresgästernas utsatta situation på bostadsmarknaden och förekomst av hot från kriminellt belastade fastighetsägare. Kommunen har fortsatt arbetet inom ramen för sitt ordinarie tillsynsarbete och samarbetar med kommunens integrationsgrupp och räddningstjänst. Kommunen har även tagit fram en broschyr riktad till nyanlända ”Information om inomhusmiljön i din bostad”.

Länsstyrelsen ger råd, information och tar fram underlag

Den här rapporten är tillsammans med Bostadsmarknadsenkäten exempel på information som vänder sig till kommuner, byggföretag och andra aktörer. För att utveckla arbetet med bostadsförsörjning pågår ett kontinuerligt arbete mellan länsstyrelserna och Boverket.

Länsstyrelsens roll enligt bostadsförsörjningslagen

Länsstyrelsen har en utpekad roll enligt bostadsförsörjningslagen och ska ge kommunerna råd, information och underlag för deras arbete med bostadsförsörjning. Enligt bostadsförsörjningslagen ska Länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig över kommunernas planering för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning samt se till att denna samordning blir av. Länsstyrelsen yttrar sig också kring boendeplaneringen i kommunernas förslag till översiktsplaner.

Hur har Länsstyrelsen lämnat råd, information och underlag till kommunerna?

2017 gjordes en ändring i Länsstyrelsens instruktion som tydliggör att Länsstyrelsen i sin verksamhet ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Årshjulet nedan beskriver länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning. I Länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligen en eller ett par uppdrag som rör bostadsförsörjning. Tyngdpunkten ligger emellertid på återkommande uppdrag. Årligen samlar vi in och kvalitetssäkrar *Bostadsmarknadsenkäten* som sammanställs i ett faktablad och vi tar också fram den här rapporten om bostadsmarknaden i länet. Vi samlar också in de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar för föregående räkenskapsår och bedömer om värdeöverföringarna är i enlighet med vad som regleras i Allbolagen. Därutöver pågår ett ständigt arbete med kommundialoger, remisser, nätverksträffar, seminariearrangemang och externa och interna samverkansprojekt.

FAKTABLAD

Bostadsmarknadsenkäten 2019

De flesta av länets kommuner har fortfarande en positiv befolkningsökning. Man uppvisar att en kommun växer eller inte behöver bostadsbeståndet utvecklas. Ofta behöver även nya bostäder byggas. Detta beror bland annat på att vi har en åldrande befolkning som efterfrågar allt fler tillgänglighetsanpassade bostäder, vilket ställer höga krav på nuvarande bostadsförsörjning.

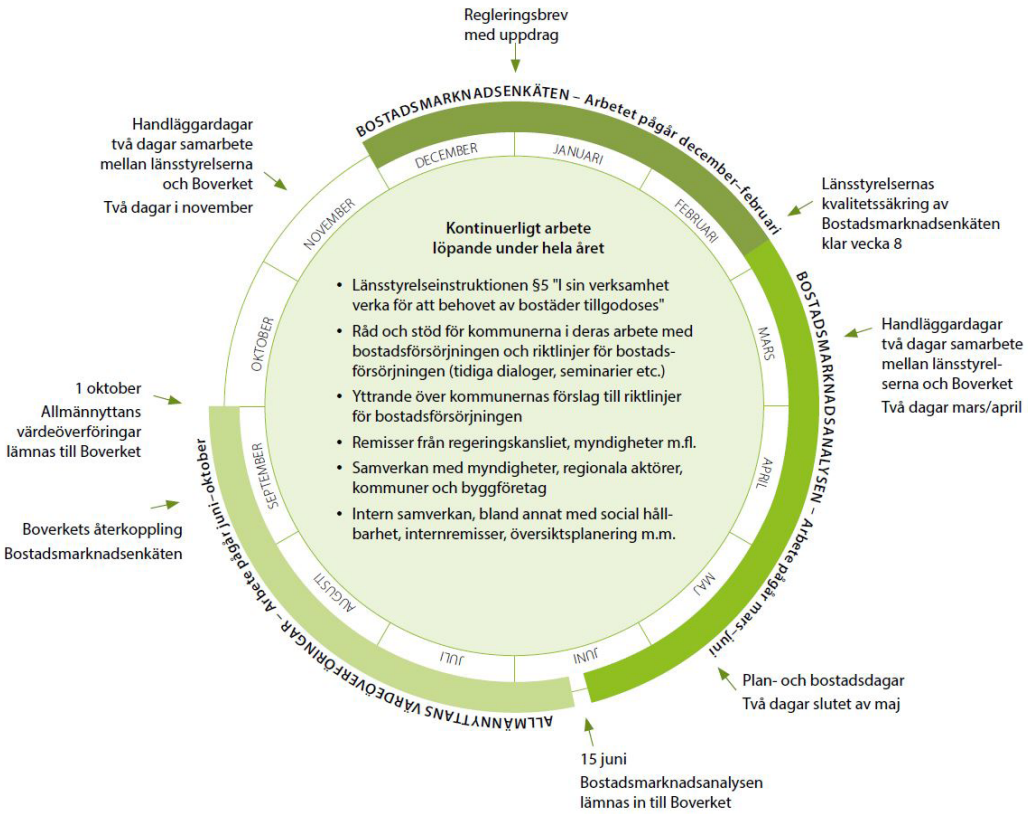
Om bostadsmarknadsenkäten

Kontakt

Länsstyrelsen Kalmar län

De senaste tre årens intensifierade arbete med bostadsförsörjning med inte minst återkommande kommundialoger, gör att vi bedömer att länsstyrelsen lever upp till de förväntningar som finns enligt lagstiftning och förordning. Länsstyrelsens mest betydande insatser under det gångna året (juni 2018 till juni 2019) kan sammanfattas enligt nedan:

Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning



Tidig dialog: Länsstyrelsen har valt att fortsatt prioritera dialoger med kommunerna i tidiga skeden vad gäller riktlinjer, översiktsplaner och detaljplaner. Det är ett arbete som har gett ett tydligt resultat vad gäller riktlinjer. Bara under våren 2019 har tre kommuner hört av sig och bokat in sig för tidig dialog. Genom att ses i ett tidigt och informellt skede kan Länsstyrelsen tidigt bevaka allmänna intressen och allt som oftast finna vägar framåt.

Internt tvärsektoriellt arbete: Under de senaste tre åren har det interna samarbetet mellan samhällsbyggnadsenheten och enheten för social hållbarhet fördjupats, särskilt vad avser bostadsförsörjning men även i ärenden enligt Plan- och bygglagen. Enheten för social hållbarhet deltar exempelvis vid granskning av riktlinjer, vilket möjliggör ett tydligare fokus på social hållbarhet, exempelvis särskilda grupper.

Länskonferenser om bostadsförsörjning: Länsstyrelsen anordnade den 14 november 2018 en bostadskonferens: Bostäder för alla – Bygga socialt kapital. Den 9 maj i år anordnade Länsstyrelsen ytterligare en bostadskonferens: Hur kan vi få fler att bo kvar genom vräkningsförebyggande arbete? Målgruppen är primärt tjänstepersoner och politiker i kommunerna och deras allmännyttiga bostadsbolag, men även privata hyresvärdar, byggbranschen med flera. Länsstyrelsen kommer fortsatt att bjuda in kommuner och länsstyrelser som gränsar till Kalmar län för att betona det mellankommunala och regionala perspektivet på bostadsförsörjning.

Regionalt bostadsförsörjningsnätverk: Länsstyrelsen undersöker för närvarande möjligheterna att bilda ett nätverk för bostadssociala frågor. Något sådant nätverk finns inte inom länet idag, vare sig i Länsstyrelsens eller Regionens regi eller mellan kommunerna själva. Länsstyrelsen bedömer att ett nätverk skulle kunna främja samtal och dialog mellan kommunerna och andra aktörer, detta för att få till ett starkare mellankommunalt och regionalt perspektiv på bostadsförsörjning.

Regleringsbrevsuppdrag: Länsstyrelsen har genom flera regleringsbrevsuppdrag haft i uppdrag att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för de grupper som står allra längst bort från den ordinarie bostadsmarknaden, dels genom ”hemlöshetsuppdraget” 2012–2014 och dels genom ”inträde på bostadsmarknaden” 2015 och 2016–2017.”Inträde på bostadsmarknaden” slutrapporterades i början av 2018 genom rapporten Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande – Analys över bostadsmarknaden för dem som av olika skäl har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Under hösten 2019 ska länsstyrelserna redovisa hur de har verkat för att behovet av bostäder tillgodoses, vad det strategiska arbetet har bidragit till och vilka utmaningar som finns.

Under 2018 har Länsstyrelsen även haft i uppdrag (RB 49) att bedöma om kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning uppfyller kraven i 2 § lagen (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Som ett led i det arbetet kommer Länsstyrelsen exempelvis att fortsätta med kommundialoger framöver och undersöka möjligheterna till att bilda ett nätverk för bostadshandläggare.

Regeringens mål för boende och byggande

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Regeringens målsättning är att det fram till 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder.

Bostadsmarknad

Delmålet för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Byggande

Delmålet för byggande är:

- Långsiktigt hållbara byggnadsverk
- Effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelperspektiv verkar för effektiv resurs- och energianvändning samt god inomhusmiljö i byggande och förvaltning.
- En väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektorn

Bostadspolitiska samtal – 22 steg mot fler bostäder

I januari 2016 initierade regeringen bostadspolitiska samtal med fem av oppositionspartierna. Samtalen avbröts under våren 2016 men ett resultat blev att regeringen presenterade en lista med 22 åtgärder för att få till fler bostäder. Regeringens bostadspolitiska agenda utgår från detta så kallade 22-punktsprogram:

1. Försäljning av statlig mark lämpad för bostadsbyggande
2. Utvärdera effekterna av mer tillåtande bullervärden
3. Säkerställa att LIS-reformen (landsbygdsutveckling i strandnära lägen) får önskad effekt
4. Krav på kommunal planering för bostadsbyggande
5. Förenklad kontroll av serietillverkade hus
6. Genomgripande översyn av Boverkets byggregler
7. Utveckla översiktsplaneringen
8. Begränsning av detaljplaneprogrammet
9. Ökad delegation till kommunstyrelse och byggnadsnämnd
10. Fler bygglovsbefriade åtgärder
11. Kommunerna ska kunna begära planeringsbesked från länsstyrelserna
12. Tidsfrist för Länsstyrelsens överprövning
13. Länsstyrelserna ska prioritera byggandet av permanentbostäder
14. Rätten att överklaga ett beslut om bygglov m.m. begränsas för den som inte har yttrat sig
15. Slopat tak för uppskov på reavinstskatten
16. Utveckling av hyressättningsmodellen
17. Upplåtelse i detaljplan
18. Systemet med kreditgarantier ses över
19. Utveckling av nya städer (samlad exploatering)
20. Större möjligheter för statliga bolag att bidra
21. Tryggare system för privatbostadsuthyrning
22. Förutsättningar för temporär lagstiftning bereds

Källor

Tryckta källor

Asylsökandes eget boende, EBO – en kartläggning, Boverket 2008
Aktiv markpolitik, Sveriges kommuner och landsting 2016
Ansvarsfull uthyrning av bostäder, SABO 2015
Bostad 2,0 – En bostadsmarknad för alla, KTH 2017
Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande – Analys över bostadsmarknaden för dem som av olika skäl har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden, Länsstyrelserna 2018
Bostadsmarknadsenkäten 2019, Länsstyrelsen Kalmar län, 2019
Etableringshinder på bostadsmarknaden. Boverket 2014
Faktablad Om Segregation, Delegationen mot segregation, 2018-05-30
Finansiering av ny- och ombyggnad av bostäder på landsbygden, Rapport 2019:11, Boverket 2019
Hemlöshet en fråga om bostäder – Slutrapport för länsstyrelsernas hemlöshetsuppdrag 2012–2014. Länsstyrelserna 2015
Hemlöshet 2017 - omfattning och karaktär, Socialstyrelsen 2017
Inadequate housing in Europe: Costs and consequences, Eurofond 2016
Kartläggning av skyddade boenden i Sverige, Socialstyrelsen 2012
Klimat att växa i - Regional utvecklingsstrategi för Kalmar län 2030, Regionförbundet i Kalmar län
Kvalitet i skyddade boenden – En enkätundersökning 2016, Socialstyrelsen 2016
Kön i trafiken, jämställdhet i kommunal transportplanering, Sveriges kommuner och landsting 2013
Lån och garantier för fler bostäder – Betänkande av Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering, SOU 2017:105
Motverka hemlöshet och underlätta inträdet på bostadsmarknaden, Länsstyrelserna, 2015
Myndighetsgemensam lägesbild om organiserad brottslighet 2018–2019, Nationella underrättelse-centret
Plats för fler som bygger mer – Betänkande av Utredningen om bättre konkurrens för ökat bostads-byggande, SOU 2015:105
Regional transportplan för Kalmar län 2018–2029, Regionförbundet i Kalmar län
Rural housing – Landsbygdsboende i Norge, Sverige och Finland, Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser, 2012
Sydsvenska prioriteringar – Utifrån positionspappret "Ett enat Sydsverige skapar ett starkt Sverige", Regionsamverkan Sydsverige 2017
Ägardirektiv till allmän nytta – Kommunernas styrning av bostadsaktiebolagen. Länsstyrelserna 2015

Muntliga källor

Samtal med tjänstepersoner och politiker i kommunerna samt kommunala allmännyttiga bostadsbolag under Länsstyrelsens kommundialoger våren och hösten 2017 och hösten 2018 samt med företrädare från bygg-, fastighets- och mäklarbranschen

Länsstyrelsen
Kalmar län

www.lansstyrelsen.se/kalmar