



Länsstyrelsen
Värmland

Regional bostadsmarknadsanalys

**Kommunerna planerar för bostadsbyggandet
Värmlands län 2017**



Publ nr 2017:16
ISSN 0284-6845

Rapporten är sammanställd av Kester Gibson och Amanda Bäckström.
Foton: Länsstyrelsen, Sunne kommun, Maria Fallström

Länsstyrelsen Värmland, 651 86 Karlstad
010-224 70 00, www.lansstyrelsen.se/varmland

Förord

”Länsstyrelsen ska i sin verksamhet verka för att behovet av bostäder tillgodoses”, så står det i Regeringens nya instruktion till Länsstyrelsen. Den ger en tydlig signal till Länsstyrelsen men också till alla andra alla som är inblandade i bostadsfrågor i Värmland. Fler behöver dra åt samma håll för att skapa en god bostadsmarknad i länet. Alla spelar en viktig roll.

Under det senaste året då inflyttningen till Värmland har varit som störst har det samtidigt framställts fler bostäder än på länge. Samverkan i länet har fungerat bra. Tidiga dialoger mellan Länsstyrelsen, kommunerna, allmännyttan och olika branschorganisationer har bidragit till en hållbar samhällsplanering och ett effektivare bostadsbyggande i Värmland.

Kommunerna har en god planberedskap och har förkortat tiden det tar för att ta fram detaljplaner. Flera har också sett över den kommunala verksamheten och tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Fastighetsägare och byggbranschen har svarat upp genom att sätta igång ett stort antal projekt. Det tas fram bostäder för unga och gamla, befintliga och nyblivna värmlänningar, runt om i hela länet.

Behovet av nya bostäder är fortsatt stort och det behöver byggas nytt samtidigt som det befintliga bostadsbeståndet måste anpassas till den gällande marknaden. Regeringen lanserade vid årsskiftet ett antal långsiktiga stöd för att underlätta byggandet och renoveringar av bostäder. Det är angeläget att söka och ta del av de stöd som finns!

Kenneth Johansson

Landshövding

Bostadsmarknadsanalysen beskriver läget på den värmländska bostadsmarknaden och bygger på uppgifter från den årliga bostadsmarknadsenkäten som kommunerna besvarar och som sammanställs av Länsstyrelsen och slutligen Boverket. Statistiska uppgifter hämtas från SCB och annan regionalt framtagen statistik.

Rapporten vänder sig till kommuner, fastighetsägare, byggföretag och andra aktörer som är engagerade i bostadsmarknaden och dess utveckling i länet. Den utgör ett led i Boverkets nationella redovisning till regeringen över hur bostadsmarknadsläget i landet ser ut, men ger även ett underlag som kommunerna kan använda sig av i sitt strategiska arbete inom bostadsförsörjningen.

Sammanfattning

Värmlands befolkning ökade med 3430 personer under 2016, den största befolkningsökningen för länet i modern tid. Det innebär att trots en reell ökning i nybyggnationen rapporterar de flesta kommunerna i länet ett underskott av bostäder. Det är främst hyresrätter samt lägenheter i centralorter som efterfrågas. Befolkningsökningen kan väntas fortsätta även under 2017 och 2018 då ett stort antal asylsökande kommer få besked om uppehållstillstånd.

Nybyggnationen ökade under 2016 och förväntas ligga på en fortsatt hög nivå några år framöver. En bakomliggande orsak till ökningen är det gynnsamma konjunkturläget, men att så många bostadsprojekt har kommit igång är också ett kvitto på den goda planberedskap som de värmländska kommunerna har haft. Nästan hälften av de bostäder som byggs i länet är hyresrätter. Under 2016 byggdes även ett stort antal studentlägenheter och bostäder för äldre.

Svaga marknadsförutsättningar anses fortfarande som den mest begränsande faktorn för byggande av bostäder i Värmland. Svårigheter att få lån och otydlighet kring tillämpning av avskrivningsreglerna betraktas som problematiskt. Goda transportförbindelser, i synnerhet mellan Oslo och Stockholm, kvarstår som en av de viktigaste förutsättningar för en fungerande och livskraftig bostadsmarknad i Värmland.

Det finns goda tecken på utökad samverkan mellan kommunala förvaltningar, bostadsbolag och byggbranschen. Fler kommuner än tidigare har tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjning och samtliga kommuner förväntas ha antagna riktlinjer under nuvarande mandatperiod.

För att hålla uppe bostadsbyggandet i länet är det av stor vikt att allmännyttan och byggsektorn utnyttjar de statliga stöd som har ställts till förfogande. Naturvårdsverkets uppdrag att se över reglerna för landsbygdsutveckling i strandnära lägen kan framöver få betydelse för att utveckla bostadsmarknaden utanför tätorterna.

Några siffror:

- Värmlands befolkning ökade med över 3400 personer under 2016.
- Samtidigt färdigställdes över 800 bostäder i Värmland, den högsta siffran på två decennier.
- Utöver detta byggdes över 400 specialbostäder, dvs. bostäder för äldre, studenter och övriga grupper.
- Ytterligare 2500 bostäder förväntas byggas under 2017 och 2018.
- Hälften av dessa förväntas vara hyresrätter. 11 av 16 värmlandskommuner rapporterar ett underskott av bostäder.
- 16 av 16 kommuner i Värmland förväntas ha antagna och aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen vid slutet av nuvarande mandatperiod.
- De värmländska kommunerna antog 52 detaljplaner under 2016 som möjliggjorde för över 1300 nya bostäder.

Innehåll

1	Bostadsmarknaden i Värmland	1
1.1	Underskott, överskott eller balans?	1
1.2	Bostadsbyggandet och bostadsbeståndet	3
1.3	Bostadsprisutveckling	9
1.4	Allmännyttan	11
2	Befolkning och arbetsmarknad	13
2.1	Befolkningsstatistik	13
2.2	Tillväxt och arbetsmarknad	15
3	Bostäder för alla	17
3.1	Äldre	17
3.2	Personer med funktionsnedsättning	17
3.3	Hemlösa	18
3.4	Ungdomar och studenter	18
3.5	Nyanlända	19
4	Strategiskt arbete med bostadsförsörjning och bostadsmarknad	21
4.1	Roller och ansvar	21
4.2	Länsstyrelsen	21
4.3	Kommunen	22
4.4	Näringslivet och branschorganisationer	23
5	Riktlinjer för bostadsförsörjning	24
5.1	Vad säger lagen?	24
5.2	Regleringsbrevsuppdraget 14	24
6	Slutsatser	28
7	Referenser	29
	Litteratur	29
	Lag och förordning	29
	Bilaga 1: Riktlinjer för bostadsförsörjning och 2§ lagen (2000:1383)	31

1 Bostadsmarknaden i Värmland

1.1 Underskott, överskott eller balans?

1.1.1 Ingen kommun i Värmland har ett överskott av bostäder

Antalet kommuner i Värmland som rapporterar ett underskott av bostäder har ökat för femte året i rad. Trots en reell ökning i nybyggnationen har 11 av Värmlands 16 kommuner ett underskott av bostäder (se figur 1 och 2). Bostadsbehovet har i flera år varit akut i Karlstads arbetsmarknadsregion men underskottet sträcker sig nu även till Torsby kommun i norr och Filipstads kommun i öst. Ingen kommun i Värmland anser att de har ett överskott av bostäder i kommunen som helhet.¹

1.1.2 Underskottet kommer finnas flera år framöver

Trycket på bostadsmarknaden kan delvis förklaras av den kraftiga befolkningsökningen som Värmland har upplevt under 2016, men att länet i flera år har haft relativt lite bostadsbyggande är en annan underliggande orsak. Flera kommuner gör därför bedömningen att bostadsunderskottet kommer ta tid att hämta igen och att bostadsmarknaden kommer fortsatt vara pressad flera år framöver. Några kommuner pekar också på svårigheter med att skapa flyttkedjor som ytterligare en försvårande faktor för bostadsmarknaden.

1.1.3 Det är i centralorterna som behovet är störst, men landsbygden har också sina utmaningar

Att det saknas bostäder märks av mest i centralorterna där 13 av 16 kommuner rapporterar ett underskott av bostäder, och här är det främst hyresrätter som efterfrågas. Flera år med inflyttning till större tätorter har ökat trycket på boendeformer av alla slag och efterfrågan finns för både lägenheter och villor. Årjäng och Filipstad ser också ett särskilt behov av nya trygghetsboenden och i Sunne behövs nya studentlägenheter. Enbart Hagfors, Storfors och Munkfors anser att de har balans på bostadsmarknaden i huvudorten.²

På den värmländska landsbygden och i länets mindre orter är bilden något annorlunda. Här bedömer flera kommuner att bostadsmarknaden är i balans, men samtidigt finns annan problematik gällande bostadsmarknaden som exempelvis låg omsättning i bostadsbeståndet, tröga försäljningar eller brist med bostäder i tillräckliga attraktiva lägen för att det skulle löna sig att bygga nytt.

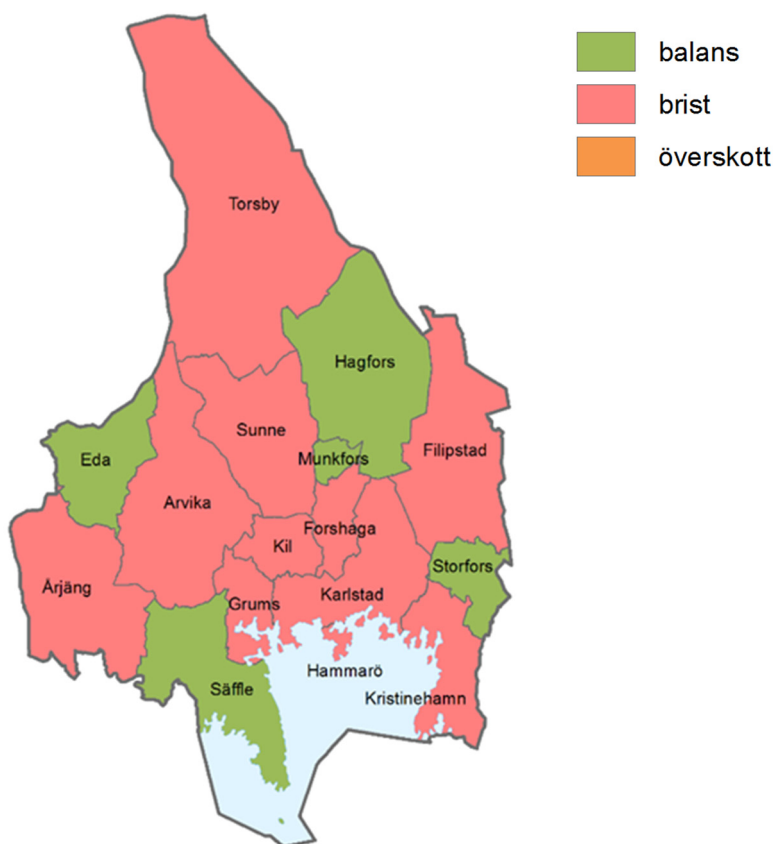
För Karlstad, Kil, Kristinehamn och Hammarö saknas det bostäder i kommunernas alla delar.³

¹ Bostadsmarknadsenkäten 2017

² Bostadsmarknadsenkäten 2017

³ Bostadsmarknadsenkäten 2017

Figur 1: Brist, balans och överskott 2015⁴



Figur 2: Brist, balans och överskott – senaste fem åren⁵

	2012	2013	2014	2015	2016
Arvika	underskott	underskott	underskott	underskott	underskott
Eda	balans	balans	balans	underskott	balans
Filipstad	balans	balans	balans	balans	underskott
Forshaga	balans	balans	underskott	underskott	underskott
Grums	överskott	överskott	överskott	underskott	underskott
Hagfors	överskott	överskott	överskott	balans	balans
Hammarö	underskott	underskott	underskott	underskott	underskott
Karlstad	underskott	underskott	underskott	underskott	underskott
Kil	balans	underskott	underskott	underskott	underskott
Kristinehamn	balans	balans	underskott	underskott	underskott
Munkfors	överskott	överskott	balans	balans	balans
Storfors	överskott	överskott	överskott	balans	balans
Sunne	balans	balans	balans	balans	underskott
Säffle	balans	balans	balans	balans	balans
Torsby	överskott	överskott	överskott	överskott	underskott
Årjäng	balans	balans	balans	underskott	underskott

⁴ Bostadsmarknadsenkäten 2017

⁵ Bostadsmarknadsenkäten 2017

1.2 Bostadsbyggandet och bostadsbeståndet

1.2.1 Nybyggnation på sin högsta nivå i två decennier

Under 2016 byggdes 838 nya bostäder i Värmland, den högsta siffran på två decennier. 648 lägenheter i flerbostadshus blev inflyttningsbara och 190 småhus nyckelfärdiga. Ombyggnation av flerbostadshus levererade ytterligare ett tillskott på över 100 bostäder, samtidigt som enbart 3 hyresrätter revs under året.⁶

Utöver detta framställdes över 400 specialbostäder, d.v.s. bostäder för äldre, funktionshindrade och studenter. Värmland är ett av de län som byggde flest specialbostäder under 2016. Lecab fastigheters satsning på studentbostäder vid Kronoparken i Karlstad står för över hälften av totalen, och Oskarslunds vårdboende i Karlstad innehåller ytterligare 95 lägenheter.

Sammantaget innebär de inrapporterade siffrorna att närmast 1400 nya bostäder tillkom i Värmland under 2016 (se figur 3). Det förekommer en viss fördröjning i rapporteringen av statistik från kommunerna och enligt fastighetsregistret kan det totala bostadsbeståndet egentligen ha ökat med så mycket som 1700 lägenheter.

1.2.2 Ytterligare 2500 bostäder ska byggas under 2017 och 2018

Antalet påbörjade bostadsprojekt ökade kraftigt under 2015 och produktionen är fortsatt på en hög nivå även under 2016 då bygglov beviljades för 1035 bostäder. Byggnadstakten förväntas öka ytterligare under de kommande två åren då det förväntas byggas 2600 nya bostäder enligt kommunernas prognoser (se figur 5).

Enligt Boverkets kalkyler behövs det i Värmland en årlig produktion av cirka 500 bostäder, en siffra som stämmer väl med den historiska befolkningsökningen i länet. Att så många bostäder har byggts under 2016 skulle kunna tyda på en viss risk för överproduktion, men årets stora befolkningsökning i samband med det ackumulerade bostadsunderskottet som skapades under det tidiga 2010-talet motiverar en högre produktionsnivå en tid framöver.

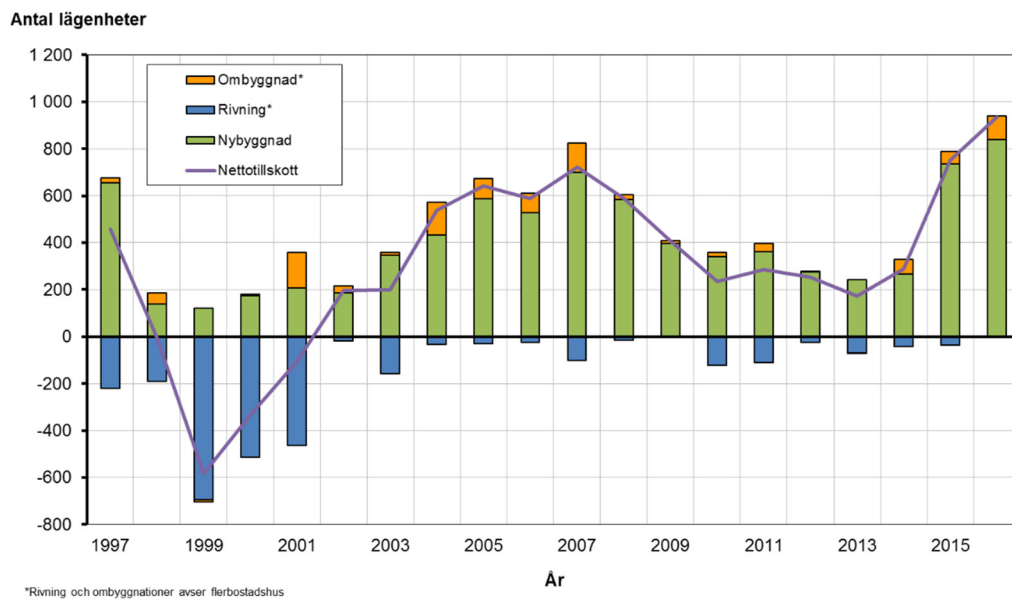
1.2.3 Det byggs hyresrätter

Nästan hälften av de bostäder som byggs i länet är hyresrätter, oftast ettor och tvåor. En stark drivkraft bakom det ökande hyresrättsbyggandet är det väldigt låga ränteläget, men politiska beslut ska också vägas in. Regeringens stimulanspaket för byggande av nya hyresbostäder räknas komma leda till att ännu fler hyresbostäder byggs. Bostadsrätter förväntas stå för lite över 20 procent av nyproduktionen och småhus 15 procent. Kommunerna fortsätter att satsa på specialbostäder som också uppskattas stå för 15 procent av bostadsproduktionen.

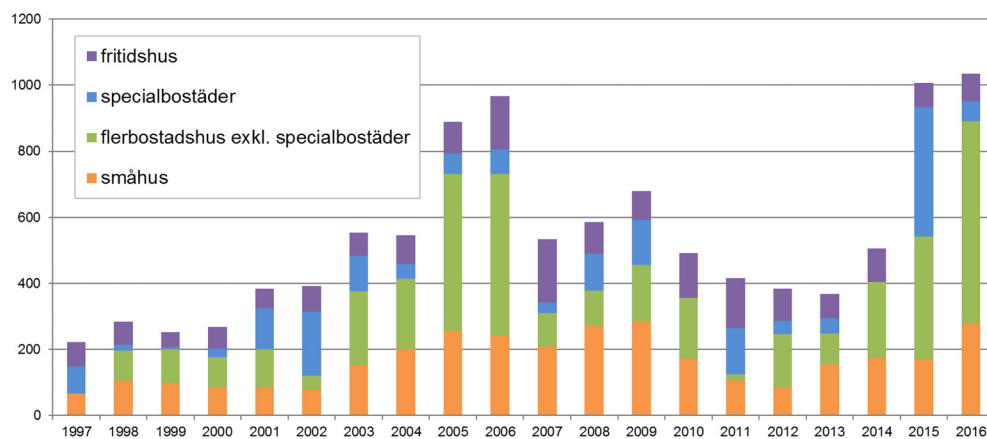
Tre av fem bostäder i länet förväntas byggas i Karlstad kommun, huvudsakligen i centrala delar av staden. Mycket av bostadsproduktionen koncentreras runt ett antal större projekt i de inre- och yttre hamnområdena samt Tullholmsviken. Ytterligare ett stort projekt i Karlstad är byggandet åtta punkthus vid Rudsberget. De andra värmländska kommunerna har å andra sidan ökat sin andel av ny bostadsproduktionen i länet under 2016. Större bostadsprojekt är även på gång i Hammarö, Kristinehamn, Sunne, Arvika, Säffle, Kil och Torsby. Fyra kommuner förutspår lite eller inget bostadsbyggande alls under de kommande två åren, men även här pågår renoveringar och upprustningar av det befintliga beståndet.

⁶ SCB

Figur 3: Förändring i bostadsbeståndet i Värmlands län⁷



Figur 4: Beviljade bygglov Värmland fördelat på hustyp⁸



Figur 5: Förväntad nyproduktion av bostäder 2017 & 2018⁹

	Värmland	Arvika	Eda	Filipstad	Forshaga	Grums	Hagfors	Hammarö	Karlstad	Kil	Kristinehamn	Munkfors	Storfors	Sunne	Säffle	Torsby	Årjäng
2017	1279	88	0	0	7	4	0	223	719	50	82	25	1	35	15	22	8
2018	1304	70	0	0	0	5	0	115	808	88	86	0	0	81	26	25	1

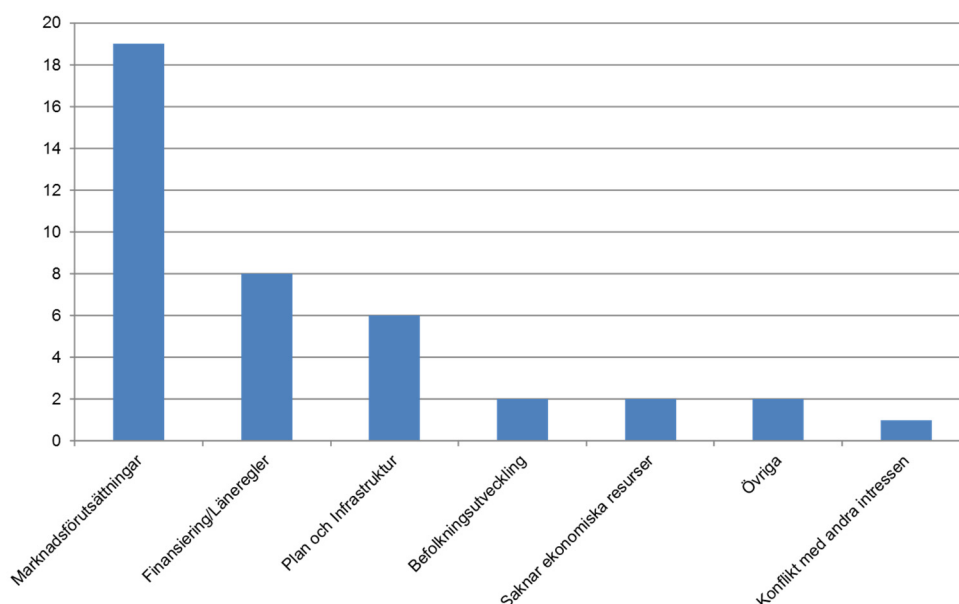
⁷ SCB

⁸ SCB

⁹ Bostadsmarknadsenkäten 2017

1.2.4 Marknadsförutsättningar i flera kommuner

Figur 6: De främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet¹⁰



Trots högkonjunkturen är det fortfarande svaga marknadsförutsättningar som betraktas som den största begränsande faktorn för bostadsbyggandet i Värmland (se figur 6). Låg efterfrågan, höga produktionskostnader, låga fastighetspriser och bristande betalningsförmåga råder fortfarande i flera delar av länet.¹¹ Hälften av kommunerna ser även finansiella hinder, och i synnerhet möjligheten att få lån, som en starkt begränsande faktor för bostadsbyggandet i länet. Denna åsikt delas också av mäklarbranschen.¹² Otydlighet kring tillämpning av avskrivningsreglerna betraktas också som problematiska.

I många år har avfolkning blivit ett bekymmer för flera värmländska kommuner, men länets positiva befolkningsutveckling under 2016 innebär att enbart två kommuner nu ser det som särskilt problematiskt för bostadsmarknaden. Inte heller har någon kommun hänvisat till strandskyddsreglerna som ett av de största hinder för bostadsbyggande, till skillnad från tidigare år. Fyra kommuner pekar dock ut en brist av detaljplaner på attraktiv mark som en svårighet för bostadsmarknaden under det rådande höga byggnadstrycket. Att rekrytera personal till plan- och byggheterna har också varit en prioritet för flera kommuner.

Länsstyrelsen anser att kommunerna i Värmland har en god planberedskap som under rätt marknadsförhållanden ger goda möjligheter till bostadsbyggande. Det finns dock en tendens att byggherrar hellre söker ny mark att bygga på istället för att nyttja befintliga planer. Intresset i områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen har också varit svagt, trots att ett stort antal områden har pekats ut av kommunerna. Bättre möjligheter för att kunna bygga ut områden etappvis är möjligtvis en lösning. Naturvårdsverkets översyn av regelverket är därför mycket välkommen.

¹⁰ Bostadsmarknadsenkäten 2017

¹¹ Bostadsmarknadsenkäten 2017

¹² Mäklarinsikt Värmlands län 2016:3



Mariapaviljongen, Kristinehamn

1.2.5 Attraktiva bostäder och goda kommunikationer går hand i hand.

Bland potentiella bostadsköpare är goda transportförbindelser en av den viktigaste aspekten när man letar efter en ny bostad. Att lätt kunna ta sig till jobbet, hämta barnen från skola och förskola, inhandla veckans mat, eller hälsa på släkt och vänner värderas högt. Det är därför ingen slump att bostäder i Värmland först och främst har byggts i centralt lägen i närheten till kollektivtrafik och annan samhällsservice.

Hur infrastruktursatsningar kan stödja ett ökat bostadsbyggande är en fråga som har blivit högaktuell, och flera kommuner i Värmland satsar nu på nya resecentra. Vid årsskiftet invigdes ett nytt resecentrum i Kil med sex nya hållplatser för buss-trafiken. Liknande satsningar på resecentra kommer att förverkligas i Grums och Säffle under 2017. Arbetet har även börjat med ett nytt resecentrum i Storfors för att skapa en säkrare trafikmiljö och bättre passage från busshållplatserna till tåg-perrongen. I Kristinehamn har Värmlandstrafik gjort en investering på 55 miljoner kronor till en ny bussdepå i direkt anslutning till resecentrum. Vid Karlstad C planeras en av länets största infrastruktursatsningar där läns- och stadsbussarna länkas ihop med järnvägsstationen. Ett nytt resecentrum ska börja byggas 2020 till en total kostnad av cirka 500 miljoner kronor.

En välfungerande transportinfrastruktur handlar inte enbart om byggprojekt. Idag ställs det höga krav på att kunna ta sig vart man vill, när man vill och i tid. Resan ska också vara säker och komfortabel, vare sig man åker bil eller tar bussen. Trafikverket, kommunerna och andra myndigheter satsar därför även på trafiksäkerhet, högre turtäthet, bättre information och ökad pålitlighet. Allt för att skapa ett mer smidigt resande och ett attraktivt transportsystem.

I Regeringens uppdrag till Trafikverket och Region Värmland om att ta fram en nationell trafikslagsövergripande plan (NTP) respektive en länsplan för regional transportinfrastruktur (LTP) står bostadsfrågor också i rampluset. Både den nationella och regionala planen ska tas fram under 2017 och bland annat beskriva vilka effekter olika infrastrukturåtgärder väntas ge på förutsättningarna för bostadsbyggande samt hur många fler bostäder som åtgärderna bedöms kunna skapa förutsättningar för. Uppdraget ställer även krav på kommunerna som förväntas bistå myndigheterna med bland annat information i kartläggningen av olika bostadsprojekt.

En av de viktigaste förutsättningarna för en hållbar bostadsmarknad i Värmland är förstärkta förbindelser med Stockholm och Oslo, och givetvis de regionerna emellan. Trafikverket leder nu arbetet med en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) av resor och transporter inom stråket, som ska vara klar under 2017. Under 2016 har även bolaget Oslo-Stockholm 2.55 AB grundats. Bolaget ägs av Örebro och Karlstad kommun, Region Örebro Län och Region Värmland och har som uppdrag är att driva och samordna arbetet för en snabb och driftsäker järnvägsförbindelse mellan de båda huvudstäderna.



Byggarbetsplats, Sjöfjärde resecentrum

1.3 Bostadsprisutveckling

1.3.1 Priserna på den värmländska bostadsmarknaden stiger kraftigt.

Under 2016 steg bostadsrättspriserna i Värmlands län med hela 19 procent, långt över genomsnittet för Sverige där priserna ökade med 9 procent.¹³ Försäljningar i Karlstad och Hammarö sticker ut i den kommunala statistiken då båda kommunerna upplevde reella prisökningar. Med en ökning på 25% ligger Hammarö bland topp tio i landet vad gäller prisutveckling. Denna höga siffra kan dock delvis förklaras av att det har producerats och sålts många nya bostadsrätter i kommunen.

Villapriserna har också stigit kraftigt. Småhuspriserna i länet ökade med 12 procent under 2016 vilket innebär att Värmlands län ligger på delad tredjeplats tillsammans med Uppsala och Östergötlands län vad gäller prisutveckling i Sverige.¹⁴ Skillnader i pris mellan Värmland och storstadslänen är dock fortfarande stor.

1.3.2 Rörlighet på bostadsmarknaden

Cirka 1850 småhus såldes under 2016 vilket innebär att försäljningssiffrorna för småhus i princip blev oförändrade jämfört med föregående år.¹⁵ Antal överlåtelser för samtliga fastigheter ökade måttligt under samma period (se figur 4). Flera organisationer menar att det finns för få objekt till salu i Värmland och att rörligheten på bostadsmarknaden i länet är trög. Enligt Mäklarbranschen i Värmland har det lilla utbudet den största påverkan på småhusmarknaden tätt följt av bankernas restriktiva utlåning.¹⁶

Ekonomiska instrument som regleras på nationell nivå, såsom reavinstskatt, fastighetskatt och hyresreglering, anses också vara av stor betydelse för bostadsmarknadens funktion. Reporäntan har legat kvar på -0,50 procent under 2016 och bedöms av fler som den faktor som enskilt har haft störst betydelse för prisutvecklingen på bostadsmarknaden. Någon effekt av fjolårets amorteringskrav på nytagna bostadslån har inte hittills märkts inom fastighetsbranschen, varken vad gäller pris eller rörlighet på marknaden.

1.3.3 Priser och prisutvecklingen är ojämna över länet

Det är betydligt svårare att sälja en bostad i vissa delar av länet än i andra och priserna som köpare är beredda att betala varierar kraftigt. Kvadratmeterpriset i Karlstad och Hammarö kan vara tre gånger så högt som i andra kommuner och försäljningen brukar gå betydligt fortare.

Från år till år står nyproducerade bostäder för mellan 5 och 15 procent av det totala antalet sålda objekt på bostadsmarknaden. Priset för en nyproducerad bostad ligger i regel betydligt över genomsnittspriset och kan ha en stark påverkan på statistiken. I några mindre kommuner är antalet sålda objekt så få att det blir svårt att dra några konkreta slutsatser om trender gällande prisutveckling.

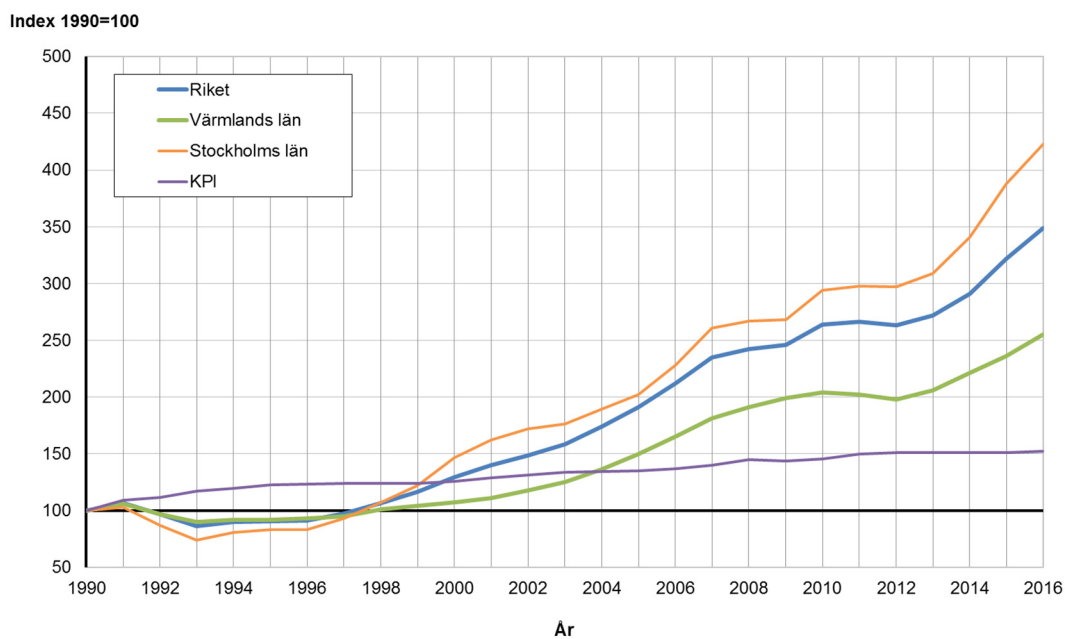
¹³ Svensk Mäklarstatistik

¹⁴ SCB

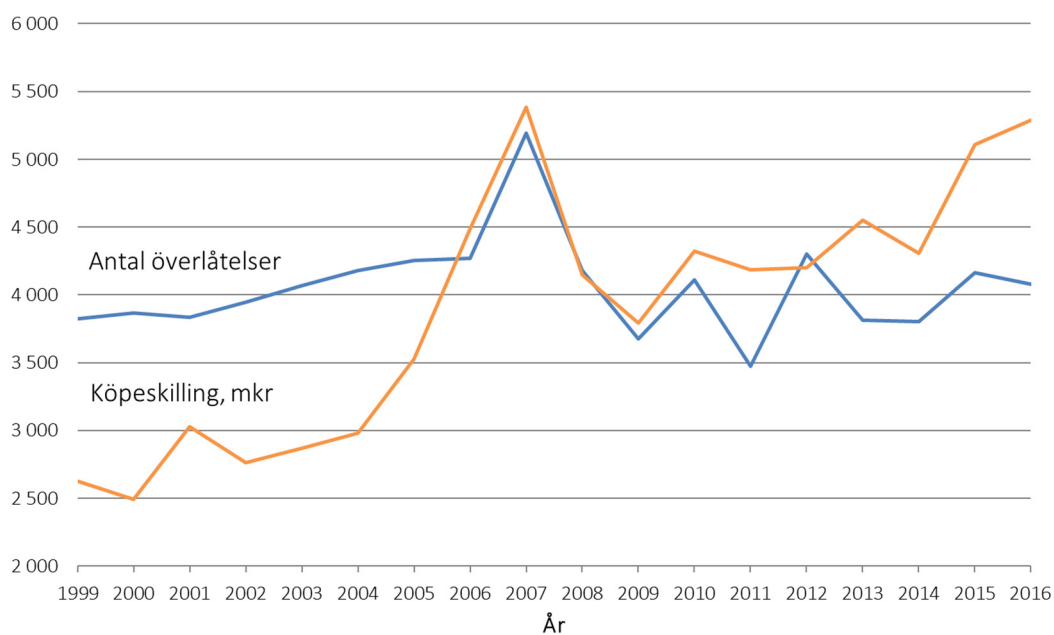
¹⁵ SCB

¹⁶ Mäklarinsikt 2017:1

Figur 7: Fastighetsprisindex för permanenta småhus¹⁷



Figur 8: Överlåtelse med lagfart och köpeskilling, Värmlands Län¹⁸



¹⁷ SCB

¹⁸ SCB

1.4 Allmännyttan

1.4.1 Kommunerna tillsammans med de kommunala bolagen tar ansvaret för bostadsförsörjning.

De allmännyttiga bostadsbolagen är viktiga aktörer på den varmländska bostadsmarknaden, 52 procent av alla hyresrättslägenheter tillhör allmännyttan.¹⁹ Alla 16 kommuner har aktiva bostadsbolag eller stiftelser som tillsammans spelar stor roll för bostadsutbudet och bostadsmarknadens utveckling i länet. Ägardirektiven är det främsta verktyget kommunerna har för att säkerställa att deras ansvar för bostadsförsörjningen säkerställs med hjälp av det allmännyttiga bostadsbolaget. Under 2015 och 2016 fick hälften av bolagen i Värmland nya ägardirektiv. 11 av 16 bostadsbolag ökade eller minskade sitt bostadsbestånd under 2016 för att anpassa det till gällande marknad.

1.4.2 Flera kommunala bostadsbolag ökar sina bostadsbestånd

I fem kommuner ökade de kommunala bostadsbolagen sina bestånd genom att bygga nytt. Vid kv. Staren i Charlottenberg blev 32 lägenheter inflyttningsbara i de två fyravåningshus som Eda Bostads AB har byggt. I Torsby var alla 23 lägenheter vid Enen 1 uthyrda redan två månader innan huset stod färdigt. Byggnation av Enen 2 och ytterligare 20 lägenheter har redan påbörjats. Större projekt blev även klara i Karlstad, Hammarö och Forshaga. Totalt byggdes 195 nya lägenheter i allmännyttan under 2016.

Ytterligare 69 lägenheter skapades genom ombyggnation. Kristinehamnsbostäder tillförde 22 nya lägenheter på bostadsmarknaden då projektet Mariapaviljongen blev färdigställd. Ombyggnation ledde också till ytterligare bostäder i Eda, Torsby och Grums. Nästan samtliga kommunala bostadsbolag har pågående projekt för att tillföra eller bygga om bostadsbeståndet under 2016–2017.

1.4.3 Allmännyttan är aktiv på bostadsmarknaden

Allmännyttan sålde totalt 56 lägenheter under 2016. I Kristinehamn såldes 16 lägenheter för ombildning till bostadsrätter medan i Arvika, Grums, Filipstad och Hagfors såldes lägenheter till privata fastighetsägare.²⁰ Under 2017 förväntas de kommunala bostadsbolagen i Arvika, Hagfors och Säffle sälja sammanlagt 150 lägenheter för ombildning till bostadsrätter eller till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning.

”Längsta intresselistan för lägenhet i Torsby på många år. Hög etableringsvilja i samhället. Låga arbetslöshetstal. Över 1 000 inpendlare till kommunen varje dag för arbete. Det signalerar tillsammans en positiv spiral”

– Håkan Laack, vd för Torsby Bostäder²¹

¹⁹ SCB

²⁰ SCB

²¹ www.godanyhetertorsby.se

1.4.4 Exempel: Lillängen, Hammarö Bostäder

Hammaröbostäder har tilldelats första pris i Grundstenen 2016 som föreningen Hållbart byggande i Värmland delar ut. Bolagets projekt vid Lillängen är ett gott exempel på hur man kan rusta upp ett miljonprogramsområde, uppnå god energieffektivitet, och samtidigt upprätthålla goda relationer med hyresgästerna.

Lillängen byggdes 1973 och består av 177 lägenheter av varierande storlek. Genom ett investeringspaket av 130 miljoner kronor har Hammarö Bostäder, med Skanska AB som entreprenör, rustat upp bostäderna till modern standard med större balkonger, nya dusch- och badrum och bättre utemiljö. Ett huvudsyfte med renoveringen har varit att kraftigt minska energiförbrukningen. Fönsterbyte, tilläggsisolering och ett nytt värmesystem som återvinner restvärme kommer att sänka energiförbrukningen i husen från 162 kWh/m² till 65 kWh/m². Detta innebär mindre utsläpp till miljön, minskade kostnader för hyresvärden men också ett bättre inomhusklimat för hyresgästerna.

Området är hem till cirka 400 hyresgäster, och merparten har bott kvar i sina lägenheter under ombyggnationen. Tack vare medvetna kommunikationsinsatser och ett bra samarbete med hyresgästföreningen har projektet gått smidigt. Hyreshöjningar kommer att kunna hållas på en rimlig nivå och hyresgästerna är mycket nöjda med de nyrenoverade lägenheterna. Hammarö Bostäder och Skanska AB betonade vikten av att ge tydlig information vid rätt tidpunkt och att inte försköna situationen för de boende.

Lillängen är bara ett av flera byggprojekt som Hammarö Bostäder satsar på för att öka bostadsbeståndet i kommunen. Bolaget har även tagit ett strategiskt beslut för att öka sitt bostadsbestånd utanför Skoghäll, och för att komplettera privatbyggnandet i kommunen har bostadsprojekt därför dragits igång i bland annat Bärstad, Anneberg och Nolgård.



Föreningen Hållbart byggande gratulerar Hammaröbostäder med energiprojekt Lillängen som vinnare av Grundstenen 2016

2 Befolkning och arbetsmarknad

2.1 Befolkningsstatistik

2.1.1 Länets befolkning ökar markant.

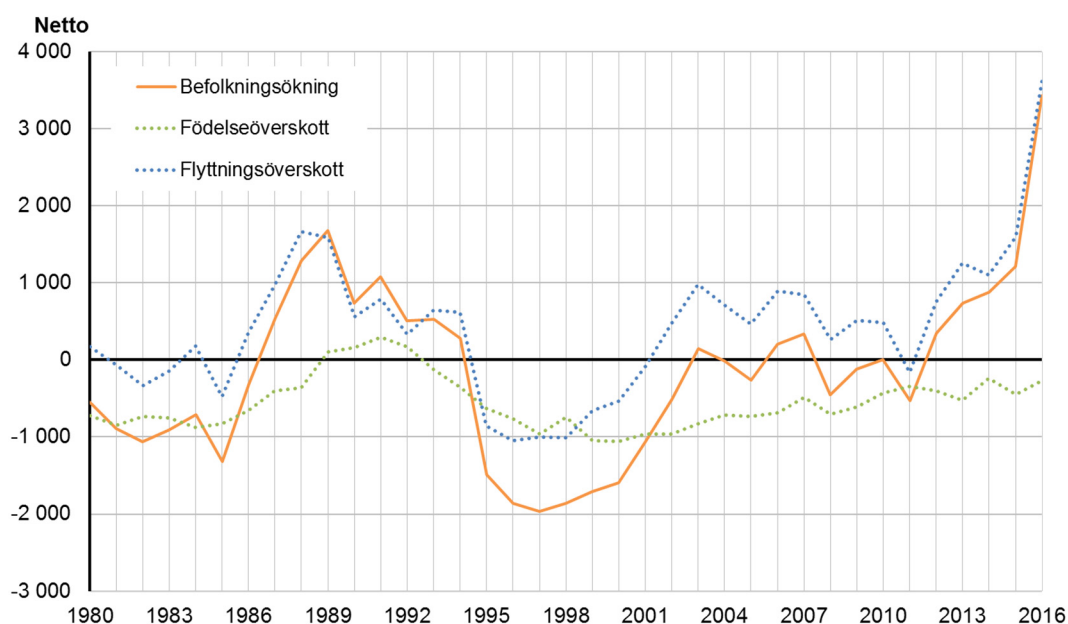
Värmlands befolkning ökade med 3 430 personer under 2016 till totalt 279 334 personer. Detta är den största befolkningsökningen för länet i modern tid. Karlstad och Kristinehamn kommun växte mest i länet sett till antal människor men procentuellt skedde största tillväxten i Filipstad, Torsby och Munkfors. Samtliga kommuner i Värmland upplevde en positiv befolkningsutveckling under 2016, förutom Kil som minskade med två invånare.²²

2.1.2 Flyttningsöverskott förväntas håller i flera år till.

Det är flyttningsöverskotten som gör att befolkningen i Värmland har ökat. Flytt-nettot var avsevärt större under 2016 (3 632 personer) jämfört med 2015 (1 597 personer). Det är framför allt inflyttning från utriket som förklarar ökningen (4 659 personer). Många hör till det stora antalet som sökte asyl hösten 2015 och fick uppehållstillstånd och därmed folkbokfördes först 2016. Under året tog de värmländska kommunerna emot 2 385 utländska medborgare som hade beviljats uppehållstillstånd i Sverige.

Flyttningsöverskottet i Värmland förväntas att hålla i några år med anledning av att många av personerna som ansökte om asyl i Sverige under 2015 har inte ännu har fått besked på sin asylansökan. Födelseunderskottet i Värmland var -267 personer under 2016. Det är något mindre än 2015 då födelseunderskottet var -445, men innebär att det fortfarande finns fler värmlänningar som dör än som föds varje år.

Figur 9: Befolkningsförändring i Värmlands län²³



²² SCB

²³ SCB

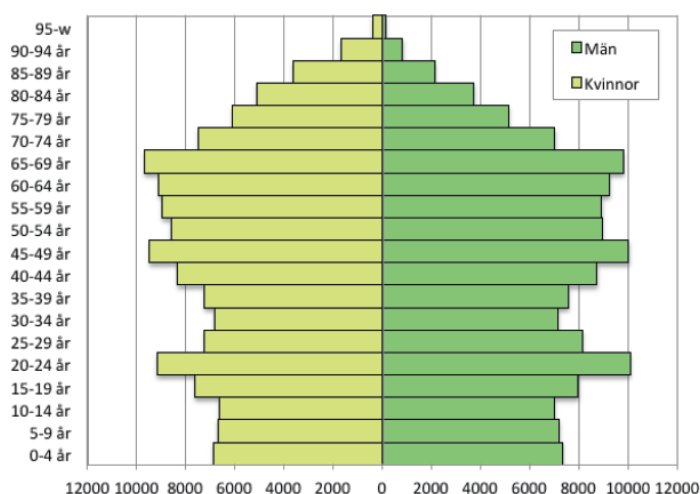
2.1.3 Prognoser visar på en åldrande befolkning.

Prognoser som Region Värmland har tagit fram visar att länets befolkningsutveckling fram till 2015 var relativt stabil. En av tydligaste trenden är en åldrande befolkning då åldersgruppen 65 år och äldre förväntas öka med nära en femtedel. Trenden motsvarar utvecklingen i övriga Sverige, men Värmland har redan idag en högre andel äldre jämfört med övriga delar av landet.

2.1.4 Det finns fler män i Värmland än kvinnor.

Antalet män i länet ökade med över 2000 personer under 2016 medan det endast blev 1300 fler kvinnor.²⁴ Sedan 2014 finns det fler män än kvinnor i Värmland. Det finns flera förklaringar bakom siffrorna. En av gruppen som ökade mest under 2016 var män i åldern 70–75. Detta tyder på att värmländska män i den generationen lever längre än förut. En annan anledning är att det i stor utsträckning är unga män som har tagit sig till Sverige i flykt, även bland ensamkommande barn är pojkar överrepresenterade jämfört med flickor.

Figur 10: Folkmängd i Värmlands län efter åldersklass²⁵



²⁴ SCB

²⁵ Värmlands framtida befolkning, Fakta i Korthet Nr 8:2015, Region Värmland

2.2 Tillväxt och arbetsmarknad

2.2.1 Företagare är optimistiska men kräver ny arbetskraft med rätt kompetens

Arbetsförmedlingens prognoser visar att den goda utvecklingen på arbetsmarknaden i länet förväntas fortsätta. Nästan hälften av företagen i länet bedömer att efterfrågan på deras varor och tjänster kommer att öka under 2017.

Samtidigt uppger allt fler företag att de har svårt att rekrytera, särskilt inom vård, utbildning och teknik. Det är därför avgörande för Värmlands framtida ekonomiska utveckling att ta vara på den kompetens som finns i arbetskraften, där etableringen av nyanlända på arbetsmarknaden utgör en stor del. Personer som kommer till Sverige och Värmland medför en välbehövlig chans till fler personer på arbetsmarknaden och allt fler utrikes födda får också jobb.²⁶

2.2.2 Byggbranschen tror på framtiden men har också svårigheter med rekrytering

Hos byggbranschen i länet är framtidstron god och sysselsättningen bedöms öka. Bland större byggen kan nämnas ombyggnad av E18 väster om Karlstad, Billerud Korsnäs storinvestering på Gruvöns Bruk, om- och tillbyggnad av skolor, utbyggnad av köpcentrum vid norska gränsen och inte minst nybyggnation av bostäder främst i Karlstad. För Värmlands del betyder närheten till Norge också mycket för arbetsmarknaden inom byggbranschen. Den goda tillgången byggjobb på hemmaplan gör att en del av de som arbetat i Norge nu väljer att vända hemåt.²⁷

Drygt en tredjedel av arbetsgivarna inom byggbranschen uppger att de upplevt en brist på arbetskraft vid någon rekrytering under de senaste sex månaderna under 2016. Bristen handlar till stor del om svårighet att hitta personer med god yrkeserfarenhet. Många byggföretag uppger att de går för full kapacitet och har svårt att öka produktionen ytterligare utan nyanställningar av erfarna yrkesarbetare och tjänstemän. Svårigheter med rekrytering märks även inom offentliga verksamheter, t.ex. de kommunala plan- och byggkontoren.

2.2.3 Sveriges Byggindustrier

Enligt konjunkturrapporten från Sveriges byggindustrier ökade de sammantagna bostadsinvesteringarna i Sverige med 17 procent under 2016. Investeringarna i nya bostäder steg med 35 procent, medan ombyggnad sjönk med 7 procent. Under 2017 väntas bostadsinvesteringarna fortsätta att visa tvåsiffriga tillväxttal, men under 2018 förutspår industrin att dessa siffror börjar minska eftersom nyproduktionstakten faller tillbaka. Angiven anledning till detta är att den inhemska efterfrågan förväntas mattas av under prognosperioden 2017–2018.²⁸

²⁶ Arbetsförmedlingen

²⁷ Arbetsförmedlingen

²⁸ Konjunkturrapport från Sveriges Byggindustrier



Björnparken, Karlstad

3 Bostäder för alla

3.1 Äldre

3.1.1 Värmländska kommuner satsar på boende för de äldre

Andelen äldre människor i samhället fortsätter att öka. Samtidigt finns det flera kommuner i Värmland som upplever en brist på hyresrätter och bostäder med bra tillgänglighet. Sju kommuner anser att det finns ett underskott av bostäder för äldre personer i behov av särskilt boende.

Det sker mycket aktivitet i länet vad gäller äldreboenden. Under våren 2016 invigdes Oskarslunds vårdboende i Karlstad som rymmer 95 lägenheter. I Grums kommun blev 20 lägenheter klara i det nya trygghetsboendet vid Ekgatan. Storfors kommun och Riksbyggen har tagit det första spadtaget för Kooperativa Hyresrättsföreningen Trygga Hem i Storfors, ett nytt äldreboende som kommer att innehålla 40 vård- och omsorgslägenheter. Hammarö kommun har också långt gångna planer för att bygga nya äldreboenden under 2017. Trots dessa satsningar över stora delar av länet bedömer sex kommuner att det kommer att vara svårt att täcka behovet av äldreboende på längre sikt. Huvudorsaken som anges är omfattningen på den demografiska utmaningen.

Efter ett kort uppehåll under 2016 går det återigen att söka statliga stöd för ny- eller ombyggnad av särskilda boendeformer för äldre. Regeringen har avsatt 300 miljoner kronor under 2017 för stödet och 400 miljoner årligen för 2018–2020. Tecknen är att pengarna ska komma till god användning.

3.2 Personer med funktionsnedsättning

Sex kommuner bedömer att det finns ett underskott av bostäder för personer med funktionsnedsättning, varav tre bedömer att behovet inte kommer att vara täckt inom fem år. Några av dessa kommuner anser att det kan skapas nya boenden för denna grupp inom en nära framtid genom mindre byggprojekt eller anpassning av det befintliga kommunala fastighetsbeståndet, medan övriga kommuner håller på att se över situationen genom sitt bostadsförsörjningsarbete.

Sex kommuner i Värmland har under 2016 gett förtur till personer med lättare funktionsnedsättning. Årjängs kommun har under 2016 också genomfört en tillgänglighetsinventering av flerbostadshus.

I Sunne kommun invigdes nyligen det nya serviceboendet, Rågvägen, som rymmer åtta lägenheter. Sju personal ska jobba på boendet och stötta hyresgästerna att klara sig själva så mycket som möjligt. Att leva som andra innebär enligt kommunen att bland annat ha möjligheten till ett eget hem, gå och handla och delta i olika aktiviteter. För några av hyresgästerna blir detta deras första egna boende.

”Jag har alltid drömt om att flytta in i ett nytt och fint hus där ingen tidigare bott. Så jag är lite avundsjuk på er, men vem vet, en dag kanske det blir min tur.”

- Gunilla Ingemyr, kommunstyrelsens ordförande i Sunne²⁹

²⁹ www.sunne.se (invigningstal)

3.3 Hemlösa

3.3.1 Hemlöshet, en fråga om bostadsbrist.

Hemlöshet har blivit en fråga om bostadsbrist och kan ta sig många olika uttryck och drabba olika grupper. Det finns flera sätt att motverka hemlöshet och kommuner i ökande grad har börjat använda en kombination av olika metoder för att uppnå resultat.

Tio kommuner i Värmland använder sig av hyresgarantier för att motverka eller avhjälpa hemlöshet, och nio kommuner nu har uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med erbjudande om rådgivning. En ökning jämfört med tidigare år. Fyra kommuner har egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt) till personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Däremot har enbart två kommuner, Arvika och Kil, har gett förtur till hemlösa under 2016.

Samordning och samarbete mellan kommunala förvaltningar, frivilliga organisationer och statliga myndigheter, som t.ex. Kronofogdemyndigheten, är viktiga faktorer för att nå framgång i arbetet mot hemlöshet. Nio kommuner har överenskommer med det allmännyttiga bostadsföretaget eller privata fastighetsägare gällande kraven på de bostadssökande, en ökning bara fem kommuner i 2016.

Under 2017 planerar Länsstyrelsen, ihop med Kronofogden, att fortsätta med seminarier kring vräkningsförebyggande arbete.

3.4 Ungdomar och studenter

3.4.1 Studentbostäder

11 kommuner rapporterar svårigheter med att ta fram bostäder för studenter och ungdomar. I de flesta kommuner handlar det om en allmän brist på bostäder och att det finns för få små lägenheter. Studenter och ungdomar konkurrerar om samma typ av lägenheter som många andra grupper. I Torsby finns också problematiken att bostäderna för ungdomar saknas i centralt läge. Tre kommuner: Torsby, Arvika och Säffle har gett förtur till studenter under 2015.

I Karlstad har tillgången till studentbostäder ökat i och med byggandet av Lecabs studentboende vid Kronoparken. Ett ytterligare tillskott med 120 studentlägenheter kommer, enligt Karlstads kommun, leder till ett tillräckligt utbud till start av höstterminen 2017.

”Vi kan vara ganska säkra på att få det fullt uthyrt hela tiden. Inte minst eftersom vi satsat på kvalitet som ska göra hyresgästerna stolta över sitt boende. Nöjda kunder är den bästa reklam man kan få.”

- Johan Svedlund, vd på Lecab Fastigheter³⁰

³⁰ Fastighetsägarnas nyheter

3.5 Nyanlända

Flyktingmottagandet i Värmland, precis som i övriga Sverige, ökade markant under 2015. Sedan våren 2016 har antalet asylsökande i Sverige stabiliserats på cirka 1 700 till 2 500 per månad, de lägsta siffrorna sedan 2012. Det är framförallt ett mer svårgenomträngligt Europa, överenskommelsen mellan EU och Turkiet, gräns- och ID-kontroller och den tillfälliga lagen som lett till denna utveckling.

Värmland har, i jämförelse med andra län, tagit emot ett stort antal asylsökande. Under 2016 togs det emot över 2400 utländska medborgare som beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller skyddsbehövande (se fig. 11). Behovet av kommunbosättning kulminerar under 2017 till följd av att Migrationsverket tar beslut för det stora antalet asylsökande hösten 2015, effekterna av detta kommer sedan avta. Migrationsverket planerar att avgöra cirka 95 000 asylärenden under 2017, och sammanlagt beräknas upp till 82 600 nyanlända personer få uppehållstillstånd (inklusive anhöriga till före detta asylsökande). Det kommer därför finnas ett fortsatt stort behov av kommunbosättning under 2017.³¹

Migrationsverket har i uppdrag att, efter samråd med Länsstyrelserna, Sveriges kommuner och landsting (SKL) och Arbetsförmedlingen, föreslå en länsvis fördelning över det nationella behovet för kommunplacering av nyanlända med beviljat uppehållstillstånd, så kallade länstal. Därefter är det Länsstyrelserna som beslutar om ett kommunal, dvs. antalet nyanlända som respektive kommun ska ta emot efter anvisning, förutom nyanlända som på egen hand ordnar sitt boende. I landet som helhet står kommunplaceringen för enbart 20 procent av det totala antalet nyanlända som har fått uppehållstillstånd och ska börja sina nya liv i Sverige. Åtta kommuner i Värmland har under 2016 gett förtur till nyanlända. Merparten av nyanlända hittar boende själva på den vanliga bostadsmarken.

Figur 11: Kommunmottagande av asylsökande som beviljats uppehållstillstånd, Värmlands län ³²

År	Antal kommunmottagna
2011	327
2012	509
2013	817
2014	1469
2015	1827
2016	2416

Figur 12: Kommuntal för placering av nyanlända i Värmlands län 2017 ³³

	Värmland	Arvika	Eda	Filipstad	Forshaga	Grums	Hagfors	Hammarö	Karlstad	Kil	Kristinehamn	Munkfors	Storfors	Sunne	Säffle	Torsby	Årjäng
2017	645	63	24	0	24	20	0	57	306	40	40	1	15	9	0	10	36

³¹ Migrationsverket

³² Migrationsverket

³³ Länsstyrelsen Värmland



4 Strategiskt arbete med bostadsförsörjning och bostadsmarknad

4.1 Roller och ansvar

Ansvar för att skapa en fungerande bostadsmarknad delas mellan staten och kommunerna men innefattar också övriga delar av den offentliga och privata sektorn. Bostadsbyggandet sker idag huvudsakligen på marknadsmässiga villkor. För att alla ska kunna få ett bra boende krävs det bra samverkan mellan kommunerna, bostadsbolagen, byggbranschen och mäklarna.

4.2 Länsstyrelsen

4.2.1 Länsstyrelsen verkar för att behovet av bostäder tillgodoses

Länsstyrelsen har 2017 fått en tydlig instruktion från regeringen att verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Instruktionen ger en klar inriktning för de många olika uppdrag kring bostadsfrågor som Länsstyrelsen arbetar med dagligen.

En viktig uppgift för Länsstyrelsen är att ge kommunerna råd, information och underlag till deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen behöver också uppmärksamma kommunerna på behov av samordning mellan kommuner samt verka för att samordning kommer till stånd. Varje år samlas in uppgifter från samtliga kommuner om bostadsmarknaden via bostadsmarknadsenkäten. Resultaten sammanställs och används som underlag i bostadsmarknadsanalysen.

Länsstyrelsen eftersträvar en god markanvändning och lämplig lokalisering av nya bostäder genom sitt kontinuerliga arbete inom samhällsplaneringen. Som myndighet har Länsstyrelsen också som uppgift att granska planerna som kommunerna tar fram och tillhandahåller och tillgängliggör regionalt planeringsunderlag.

Länsstyrelsen har ytterligare i uppdrag att stödja kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet, och arbetar också för att länet ska ha en god beredskap och kapacitet när det gäller att ta emot och introducera nyanlända. Vidare handlägger Länsstyrelsen olika statliga stöd för byggande och renovering av bostäder.

4.2.2 Tidig dialog ökar bostadsbyggandet

Det blir enklare att bygga bostäder om kommun och Länsstyrelse samarbetar tidigt. SKL och Länsstyrelserna har därför gett ut ett gemensamt inspirationsmaterial om hur samarbetet blir framgångsrikt. Den nya skriften, som riktar sig till tjänstemän både på kommuner och på Länsstyrelser, presenterar fyra framgångsfaktorer för samarbetet mellan parterna inför planeringen av nya bostäder. Utöver att ha en tidig dialog och att skaffa sig en gemensam lägesbild är det också viktigt att kommuner och Länsstyrelser samordnar sina processer och att de ser till att de använder sig av rätt kompetens vid rätt tillfälle.

Länsstyrelsen Värmland har redan idag regelbundna avstämningsmöten med flera kommuner, men har som ambitionen att vidareutveckla dialogen med kommunerna under 2017 och 2018.

4.3 Kommunen

4.3.1 Kommuner i Värmland riktar sig in på bättre bostadsförsörjning

Kommunen ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Kommunen ansvarar för översikts- och detaljplanering och ska, enligt bostadsförsörjningslagen, anta riktlinjer för bostadsförsörjning en gång per mandatperiod. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med andra berörda kommuner och ge Länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig. Under 2016 har många kommuner intensifierat deras bostadsförsörjningsarbete (Läs mer i avsnitt 5. Riktlinjer för bostadsförsörjning).

4.3.2 Planberedskap är god, det tar inte flera år att planlägga

Mot slutet av 2016 gjorde Länsstyrelsen en analys över tidsåtgången i detaljplaner antagna i Värmland under det gångna året. Analysen gick ut på att kartlägga och undersöka de olika skeden i detaljplaneprocessen i syftet att ge en överblick av planverksamheten i länet och identifiera effektiva arbetssätt hos kommunerna.

Under 2016 antogs 52 detaljplaner i Värmland, som bland annat möjliggör byggnation av över 1300 bostäder. Genomsnittstiden från planuppdrag till att planen antogs var 17 månader, men nästan hälften av planerna kunde tas fram på mindre än ett år. Att några planer tog något längre tid berodde på flera orsaker, men oftast behandlade planerna ett flertal komplexa frågor som innebar att tidsåtgången blev längre i alla skeden pga. utredningar, justeringar och övervägningar. Sju planer överklagades under 2016 som gjorde att de drog ut ytterligare i tid. Inga planer upphävdes av Länsstyrelsen.

Sveriges kommuner och landsting (SKL) gjorde runt samma tid en analys över planprocesser runt om i Sverige under 2014 och 2015. Resultaten för Värmland stämmer mycket bra överens med Länsstyrelsens egen analys. Den gemensamma slutsatsen av både SKL och Länsstyrelsen är att planberedskapen hos kommunerna är god och att det inte tar flera år att planlägga.

Några huvudreflektioner från Länsstyrelsens analys är:

- Det är av stor vikt för detaljplanprocessen att synliggöra svåra frågor och tydliggöra utredningskrav i tidiga samtal. Detta kan enbart åstadkommas genom en öppen dialog mellan kommunerna och Länsstyrelsen.
- Kontinuerlig dialog och regelbundna möten med kommuner är en tidskrävande uppgift men det måste prioriteras för en effektiv planverksamhet.
- Det finns en viss problematik kring synkroniseringen av lagstadgade processer, handläggningsrutiner och semesterperioder. Tydliga rutiner och en god framförhållning kan dock minska risken att planprocessen dras ut i tid.
- Det finns många goda exempel kring utveckling av detaljplaneprocesser och rutiner hos kommunerna.

Där har det skett en enorm effektivisering som även beror på att vi har anställt mer personal. Det som för några år sedan kunde ta två, tre år går på knappt ett år i dag.

- Peter Kullgren, f d byggnadsnämndsordförande, Karlstad kommun.³⁴

³⁴ NWT 2017-01-04

4.3.3 Hur samordnas planeringen av bostadsförsörjningen i Värmland?

Länsstyrelsen bedömer att det finns goda tecken på utökad samverkan mellan kommunala förvaltningar, bostadsbolag och byggbranschen. Fler kommuner än tidigare har tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjning och samtliga kommuner förväntas ha antagna riktlinjer under nuvarande mandatperiod.

4.4 Näringslivet och branschorganisationer

Engagemanget från näringslivet är centralt i bostadsfrågor. Den överväldigande majoriteten av bostadsbeståndet finns i privat ägo och bygg- och bostadsbolagen är med i byggprocessens alla steg, från idéstadiet till inflyttningsmomenten. Branschorganisationer bidrar med viktiga analyser och kunskapsunderlag.

4.4.1 Fastighetsägarna

Under 2016 har branschorganisationen Fastighetsägarna tillsammans med HSB, Föreningen hållbart byggande och Energikontor Värmland varit på en energiturné i Värmland. Syftet är att ge stöd och praktiska råd till företagare, fastighetsägare och föreningar för att ställa om till klimatsmarta och kostnadseffektiva energilösningar. Intresset har varit stort och deltagandet bra.

Fastighetsägarna har också arbetat med att uppmuntra privata fastighetsägare till att ta emot nyanlända. Organisationen har bland annat tagit fram en särskild app för att underlätta delgivning av information för nya hyresgäster.

5 Riktlinjer för bostadsförsörjning

5.1 Vad säger lagen?

Enligt en ändring av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 2014 ska varje kommun anta riktlinjer för att planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Dessa riktlinjer ska antas varje mandatperiod och utgöra ett underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska enligt 2§ särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. De ska även minst innehålla:

- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- planerade insatser för att nå uppsatta mål
- hur de tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen

5.2 Regleringsbrevsuppdraget 14

5.2.1 Länsstyrelsen fick i uppdrag att granska kommunernas riktlinjer

I Länsstyrelsernas regleringsbrev för 2017 står det i uppdrag 14 att ”Länsstyrelsen ska för respektive kommun inom länet redovisa och bedöma om de har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen som uppfyller 2§ lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, eller om de kan antas göra det under mandatperioden 2014–2018.” I regleringsbrevsuppdraget ska Länsstyrelsen även redovisa sin bedömning om vilka effekter ändringarna i lagen 2014 har haft på kommunernas arbete.

Länsstyrelsens granskning av kommunernas riktlinjer har gjorts utifrån brytdatumet 31 maj 2017. Om det inte fanns aktuella riktlinjer vid detta datum gjordes en bedömning utifrån kontakt med kommunerna om de kan förväntas anta riktlinjerna inom nuvarande mandatperiod. Resultatet redovisas i tabellform i en särskild bilaga som redogör för om kommunerna har antagna riktlinjer. Det finns även redovisat i text om de framtagna riktlinjerna uppfyller 2§ lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och en bedömning om vilka effekter ändringarna i lagen haft för kommunernas arbete (se bilaga 1).

5.2.2 Statsbidrag för ökat bostadsbyggande kräver antagna riktlinjer

Den 21 april 2016 fattade regeringen beslut om införandet av ett statsbidrag till kommuner för ökat bostadsbyggande. Bidraget, som är tänkt att stimulera bostadsbyggandet för de kommuner som ansöker och uppfyller villkoren, beräknas till 1,8 miljarder kronor för 2017 och därefter 1,3 miljarder kronor årligen.

För att få ta del av statsbidraget krävs bl.a. att kommunen under innevarande eller föregående mandatperiod har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen samt har antagit en ny översiktsplan eller gjort en översyn av planens aktualitet. I fjolårets bostadsmarknadsanalys bedömde Länsstyrelsen att enbart fyra kommuner i Värm-

land uppfyllde dessa kriterier. I år har denna siffra stigit och Länsstyrelsen gör bedömningen att nio kommuner kommer att uppfylla kriterierna. Dessa kommuner är Forshaga, Torsby, Eda, Årjäng, Sunne, Kil, Grums, Karlstad och Arvika.

5.2.3 Fler kommuner tar fram riktlinjer för bostadsförsörjning

I förra årets bostadsmarknadsanalys angavs att fem kommuner hade antagna riktlinjer för bostadsförsörjning, vilket marginellt har ändrats i år. I Värmland har för nuvarande sju kommuner antagit riktlinjer för bostadsförsörjning varav sex i nuvarande mandatperiod. Dessa är Eda, Forshaga, Hammarö, Sunne, Torsby och Årjäng. Arvika kommun har riktlinjer som är antagna 2012, alltså förra mandatperioden.

Nio kommuner i länet har för tillfället inte några antagna riktlinjer för bostadsförsörjning men fyra av dem, Grums, Karlstad, Filipstad och Kil, befinner sig i samrådsskedet. Resterande kommuner arbetar med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning och nästan alla har påbörjat arbetet. Alla kommuner anger att de troligen kommer att anta riktlinjerna innan mandatperiodens slut.

5.2.4 Uppfyller riktlinjerna lagens krav?

Enligt regleringsbrevsuppdraget ska Länsstyrelsen bedöma huruvida kommunernas antagna riktlinjer uppfyller 2§ i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar eller inte. Riktlinjerna har granskats utifrån fyra frågeställningar som motsvarar de olika lagkrav där de två svarsalternativen är ja eller nej. Slutligen har en summerande bedömning av de tidigare fyra frågorna gjorts.

Vid brytdatumet hade sju kommuner antagna riktlinjer, varav en antagen den förra mandatperioden. Ytterligare fyra riktlinjer har varit på samråd. Sammanlagt har alltså elva riktlinjer för bostadsförsörjning granskats. Sex av de elva riktlinjerna bedöms uppfylla alla de krav som ställs i lagen. Av de fem riktlinjerna som inte uppfyller kraven berodde detta på att kommunens planerade insatser inte hade angetts eller ställts i förhållande till nationella och regionala mål. Det är dock viktigt att påpeka att bland de riktlinjer som inte uppfyller kraven så är tre ännu ej antagna, en är framtagen innan ändringen i lagen och den sista är antagen precis efter det att ändringen kom.

Länsstyrelsen kan därmed konstatera att bland de riktlinjer som granskats så uppfyller alla elva riktlinjer delar av 2§, och majoriteten uppfyller alla lagkrav.

I arbetet med att se över kommunernas antagna riktlinjer för bostadsförsörjning har Länsstyrelsen också frågat de kommuner som ännu inte har antagna riktlinjer hur de ligger till i sitt arbete. Det som blev en positiv överraskning var att alla kommuner som ännu inte har framtagna riktlinjer har påbörjat arbeten med att ta fram dem. Alltså samtliga kommuner i Värmland kan antas ha antagna riktlinjer inom nuvarande mandatperiod.

5.2.5 Utveckling i kommunernas arbete med bostadsförsörjning

I regleringsbrevsuppdraget ska bland annat Länsstyrelsen redovisa sin bedömning över vilka effekter ändringarna i lagen 2014 har haft på kommunernas arbete. Det kan, med avseende på ovanstående, antas att ändringarna har haft en stor effekt bland kommunerna.

Länsstyrelsen kan dock konstatera att lagändringen 2014 inte är den enda orsaken till varför kommunerna har prioriterat framtagandet av riktlinjer för bostadsförsörjning. Regeringens beslut om statsbidraget 2016, har enligt Länsstyrelsens bedömning varit en stor del i motivationen för att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning och även arbeta med att uppdatera och aktualitetsförklara sina kommunövergripande översiktsplaner.

I Värmland har det även senaste året skett en markant befolkningsökning jämfört med tidigare år vilket tillsammans med högkonjunktur och bättre marknadsförutsättningar har lett till ett högre tryck på bostadsmarknaden. Kommunerna har därmed känt ett behov av att kartlägga befolkningsutvecklingen och identifiera, utifrån den gynnsamma marknaden, vilken typ av bostäder det finns behov av. Riktlinjerna har visat sig vara ett tillämpbart och handfast dokument som ger en tydlig bild av kommunernas behov och planerade insatser för att möta dessa behov.

5.2.6 Hur har Länsstyrelsen arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning?

Efter ändringen i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 2014 blev det tydligt att kommunerna skulle ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning och anta dessa varje mandatperiod. Enligt 3§ ska Länsstyrelsen lämna kommunen råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjning. Länsstyrelsen ska även uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning.

Ytterligare en del i Länsstyrelsens roll är att granska riktlinjerna i ett samråds-skede innan de antas av kommunfullmäktige. Ett rådgivande yttrande skrivs gällande samrådsförslaget enligt 2§ där råd, information samt eventuellt nytt underlag lyfts. Kommunerna kan sedan revidera sitt förslag enligt inkomna synpunkter innan det antas.

Som stöd i kommunernas arbete upprättade Länsstyrelsen 2014 en mall som de kunde förhålla sig till när de tog fram riktlinjer. Länsstyrelsen förespråkar även tidig dialog med kommunerna för att ge råd och stöd i hur de kan lägga upp sitt arbete och vad riktlinjerna ska innehålla enligt lagen.

Under 2016 kom en vägledning från Boverket riktad till kommunerna i sitt arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. I denna vägledning finns bland annat Forshagas bostadsförsörjningsprogram med som ett gott exempel från Värmland. Vägledningen från Boverket har underlättat för Länsstyrelsen i sin tidiga dialog med kommunerna.

5.2.7 Eda kommun – ett bra exempel för utpekandet av behovet för särskilda grupper

En värmländsk kommun som har utmärkt sig särskilt i framtagandet av riktlinjer för bostadsförsörjning är Eda kommun. Vid förra årets bostadsmarknadsanalys angavs det att Eda kommun inte hade några framtagna riktlinjer och de hade inte påbörjat ett arbete med dem. Nu ett år senare har kommunen antagit riktlinjer för bostadsförsörjning och har gjort det väl.

Eda kommun är en av de mindre kommunerna i Värmland och särskiljer sig på många sätt, inte minst med tanke på den mycket stora gränshandel med Norge som finns i tätorten Charlottenberg. Det är dock tydligt att det även bland de mindre kommunerna finns en efterfrågan på bostäder. Eda kommun har genom att analysera och hantera den utveckling som är specifik för kommunen kunnat föra en god dialog med interna förvaltningar men också visat en tydlig vilja för kommunens kommande planering.

Kommunen utmärker sig bland övriga kommuner i Värmland genom att identifiera särskilda grupper i kommunen som inte alltid syns och uppmärksammas. De har bland annat lyft bostadsbehovet för människor med psykisk ohälsa, människor som behöver försöks- och träningslägenheter samt lågtröskelboenden för sådana som av olika anledningar inte kan behålla ett bostadskontrakt och står helt utan bostad.



6 Slutsatser

Nybyggnationen ökade under 2016 och förväntas ligga på en fortsatt hög nivå några år framöver. Bostadsbyggandet skedde huvudsakligen runt Karlstad, men de andra värmändska kommunerna ökade sin andel av länets bostadsproduktion. Större bostadsprojekt är i gång på flera håll i Värmland och nästan hälften av de bostäder som byggs är hyresrätter. Under 2016 byggdes även ett stort antal specialbostäder d.v.s. bostäder för äldre, funktionshindrade och studenter.

Trots en reell ökning i nybyggnationen rapporterar de flesta kommuner ett underskott av bostäder. Det är främst hyresrätter och lägenheter i centralorter som efterfrågas. Trycket på bostadsmarknaden kan delvis förklaras av den kraftiga befolkningsökningen som Värmland har upplevt under 2016, men att länet har haft flera år med relativt lite bostadsbyggande är en annan underliggande orsak. Befolkningen förväntas att öka även under 2017 och 2018 då ett stort antal asylsökande kommer få besked om uppehållstillstånd.

I vilken utsträckning nybyggnation kommer att tillgodose bostadsbehovet, i synnerhet vad gäller pris, är fortfarande osäkert. Det är därför av stor vikt att hitta lösningar i det befintliga bostadsbeståndet för att möta upp särskilda behov och underlätta inträde på bostadsmarknaden för flera grupper.

Konjunkturläget för bostadsbyggandet i länet är gynnsamt just nu, men svaga marknadsförutsättningar anses fortfarande som den mest begränsande faktorn för byggande av bostäder i flera delar Värmland. Svårigheter att få lån och otydlighet kring tillämpning av avskrivningsreglerna betraktas av fler som problematiskt. Att hitta erfaren arbetskraft är inte heller lätt, varken för byggbranschen eller för de kommunala plan- och byggverksamheterna.

Goda transportförbindelser, och i synnerhet en förbättring av kommunikationerna mellan Oslo och Stockholm, kvarstår som en av de viktigaste förutsättningarna för en fungerande och livskraftig bostadsmarknad i Värmland. Trafikverket, Region Värmland och Värmlandstrafik satsar på kollektivtrafikinfrastuktur, och sambandet mellan infrastrukturinvesteringar och bostadsbyggandet kommer framstå tydligt i de nya transportplanerna.

Länsstyrelsen anser att kommunerna i Värmland har en god planberedskap som under rätt marknadsförhållanden ger goda möjligheter till bostadsbyggande. Det har dock funnits en tendens att byggherrar hellre söker ny mark att bygga på istället för att nyttja befintliga planer. Intresset i områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen har också varit svagt, trots att ett stort antal områden har pekats ut av kommunerna. Bättre möjligheter för att kunna bygga ut områden etappvis är möjligtvis en lösning. Naturvårdsverkets översyn av regelverket är därför mycket välkommen.

Länsstyrelsen har i år fått en tydlig instruktion från regeringen att verka för att behovet av bostäder tillgodoses. Bland myndighetens huvuduppgifter är att främja samverkan och samordning mellan länets kommuner, myndigheter och olika organisationer. Dialoger i ett tidigt skede mellan Länsstyrelsen, kommunerna, allmännyttan och olika branschorganisationer är en av nycklarna till en hållbar samhällsplanering och ett effektivare bostadsbyggande i Värmland. Det är också av stor vikt att allmännyttan och byggsektorn ser möjligheterna att utnyttja de statliga stöd som har ställts till förfogande.

7 Referenser

Litteratur

Värmlandsstrategin 2014–2020, Region Värmland (2014)
Bostadsmarknadsenkäten 2016, Boverket (2016)
Värmlands framtida befolkning, Fakta i Korthet, Region Värmland (2015)
Nya Bostäder i Karlstad, Karlstads kommun (2016)
Mäklarinsikt Värmlands län, Mäklarsamfundet (2016)
Arbetsmarknadsutsikter för Värmlands län 2016, Arbetsförmedlingen (2016)
Boverkets indikatorer maj 2017, Boverket (2017)
Konjunkturrapport från Sveriges Byggindustri (2017)

Lag och förordning

SFS 2000:1383. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.
SFS 2011:1160 Förordning om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Internet

Arbetsförmedlingen, www.ams.se
Boverket, www.boverket.se
Fastighetsägarna, www.fastighetsagarna.se
Hyresgästföreningen, www.hyresgastforeningen.se/
Hållbart byggande i Värmland, www.hbvarmland.se
Migrationsverket, www.migrationsverket.se
Mäklarstatistik, www.maklarstatistik.se
Region Värmland, www.regionvarmland.se
Statistiska Centralbyrån, www.scb.se
Sveriges Byggindustrier, www.sverigesbyggindustrier.se/



Bilaga 1: Riktlinjer för bostadsförsörjning och 2§ lagen (2000:1383)

		Arvika	Eda	Filipstad	Forshaga	Grums	Hagfors	Hammarö	Karlstad	Kil	Kristinehamn	Munkfors	Storfors	Sunne	Säffle	Torsby	Årjäng
Har kommunen riktlinjer antagna enligt den nya lagsiftningen 2 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar?	Ja		2017		2015			2017						2016		2014	2016
	Nej	2012		x		x	x		x	x	x	x	x		x		
	Om nej: vilket skede?			S		S			S	S							
Om nej, kommer riktlinjerna antas under nuvarande mandatperiod 2014-2018?		Nej		Ja		Ja	Ja		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja		Ev.		
Finns kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet redovisat?	Ja	x	x	x	x	x		x	x	x				x		x	x
	Nej																
Finns kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål redovisat?	Ja	x	x	x	x	x		x	x					x		x	x
	Nej									x							
Finns det redovisat hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen?	Ja		x		x	x		x		x				x			x
	Nej	x		x					x							x	
Grundas riktlinjerna på en analys kring den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar?	Ja	x	x	x	x	x		x	x	x				x		x	x
	Nej																
Uppfyller de antagna riktlinjerna kraven enligt 2§ i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar?	Ja		x		x	x		x						x			x
	Nej	x		x					x	x						x	



Länsstyrelsen
Värmland

Länsstyrelsen Värmland, 651 86 Karlstad, 010-224 70 00
www.lansstyrelsen.se/varmland