

Bostadsförsörjning i praktiken

EXEMPEL FRÅN KOMMUNER, KOMMUNALA BOSTADSBOLAG
OCH REGIONALA AKTÖRER



Sveriges
Kommuner
och Landsting



Bostadsförsörjning i praktiken

EXEMPEL FRÅN KOMMUNER, KOMMUNALA BOSTADSBOLAG
OCH REGIONALA AKTÖRER



Upplysningar om innehållet:

Anna-Bie Agerberg, Anna-Bie.Agerberg@skl.se

Jan-Ove Östbrink, Jan-Ove.ostbrink@skl.se

© Sveriges Kommuner och Landsting, 2016

ISBN: 978-91-7585-390-1

Intervjuer med kommuner: Maria Pleiborn, WSP Sverige AB

Foto omslag: Thomas Henrikson, Bildarkivet

Foto: Johnér Bildbyrå, Scandinav Bildbyrå, Mostphotos m.fl.

Foto Halmstad: iamjesper.com

Foto Kristinehamn: Kristinehamnsbostäder

Produktion: Advant Produktionsbyrå

Tryck: LTAB, 2016

Förord

Att lyckas med bostadsbyggandet är en av de största utmaningarna i Sverige. Dagligen kan vi läsa i media om hur bostadssituationen är runt om i landet och att det behövs ett rejält ökat bostadsbyggande.

Vi har spanat ut över Sverige och funnit många kommuner och regionala aktörer som arbetat kreativt för att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande. Några av dessa får i den här skriften fungera som goda exempel för vad som är möjligt att åstadkomma.¹ De är goda exempel av olika skäl men de har alla gjort något utöver det vanliga. Vissa har brutit en negativ utveckling, andra har hittat nya sätt att arbeta på för att lättare nå sina mål för ökat bostadsbyggande.

Vi hoppas att dessa exempel kan inspirera!

Stockholm i april 2016

Gunilla Glasare
Avdelningschef

Ann-Sofie Eriksson
Sektionschef

Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad
Sveriges Kommuner och Landsting

1 Andra exempel går att finna i skrifterna *Planering och genomförande - nedslag i Halmstad, Växjö, Uppsala och Mora* samt *Aktiv markpolitik*, båda framtagna av SKL under 2016.

Innehåll

- 7 Kapitel 1 Botkyrka kommun
- 11 Kapitel 2 Halmstad kommun
- 15 Kapitel 3 Kristinehamns kommun
- 19 Kapitel 4 Västerås kommun
- 25 Kapitel 5 Stockholm Nordost
- 29 Kapitel 6 Länsstyrelsen Södermanland
- 33 Kapitel 7 Sammanfattade slutsatser



Botkyrka kommun

I Botkyrka kommun arbetar man med att ta fram innovativa lösningar för byggande, bestånd, uthyrning och delaktighet.

Botkyrkabyggen verkar som allmännyttigt bostadsbolag inom Botkyrka kommun, en förortskommun till Stockholm med 90 000 invånare. Kommunens devis ”långt ifrån lagom” beskriver väl en kommun som sticker ut på olika sätt och som vågar pröva nytt. Botkyrka kommun har en stor andel bostäder byggda under 60- och 70-talen. En tredjedel av invånarna är hyresgäster hos det kommunala bostadsbolaget. Beståndet består till stor del av storskaliga bebyggelseområden, men även av mer småskalig bebyggelse.

Botkyrkabyggen var ett av de bolag som var mest drabbat av vakanser när detta var vanligt inom allmännyttan. I mitten av 1990-talet hade bolaget hela 1 100 lediga lägenheter i ett bestånd om totalt 12 000 bostäder. Idag finns i princip inte en enda vakant bostad i beståndet.

Kommunens ägardirektiv anger att Botkyrkabyggen ska arbeta aktivt för att kommunen ska vara ett attraktivt boendalternativ i Stockholmsregionen och erbjuda ”en bra start i Stockholm”. Det är kommunens vilja att bolaget planerar för en viss ökning av sitt bostadsbestånd. Det är också ett kommunalt önskemål att bolaget ska ha en jämnare fördelning av fastigheternas åldersstruktur och att bolaget därför bör överväga att sälja delar av beståndet för att i stället nyproducera hyresrättslägenheter.

Bolaget ska också aktivt bidra till att olika typer av bostäder finns tillgängliga inom kommunens delområden. Detta ska ske genom omvandling till bostadsrätter i vissa områden med i huvudsak hyresrätter, genom sammanslagning eller delning av lägenheter och genom att rusta upp bostäder till olika standardnivåer.

Botkyrkabyggen har varit först med mycket. Här ett antal exempel:

- › Botkyrkabyggen har sedan länge (2007) testat nya former för uthyrning till unga, så kallat KompisBo, vilket innebär att två kompisar kan hyra en lägenhet gemensamt med två kontrakt. Detta var man först med i Sverige och numera sker det genom Facebook. Bolaget bygger också särskilda ungdomslägenheter.
- › Botkyrkabyggen reserverar vissa av sina lägenheter för äldreboende, SeniorBo. Såväl lägenheter som allmänna utrymmen i fastigheten och närområdet anpassas då för äldre.
- › Företag kan också ansöka om TjänsteBo vilket är till för att hjälpa nyanställda att hitta en bostad.
- › Sedan en tid tillbaka erbjuder också Botkyrkabyggen TrädgårdsBo, där lägenheter i markplan även har en trädgård. TrädgårdsBo innebär också att hyresgästen förbinder sig att sköta en del av utemiljön och därmed bidra till en vackrare närmiljö, något som får extra höga betyg i den årliga hyresgästundersökningen.
- › År 2013 sålde Botkyrkabyggen en stor andel av sina lägenheter på Albyberget inom stadsdelen Alby till en privat fastighetsägare. Anledningen var att få resurser till med att både nyproducera bostäder och att bättre kunna rusta upp i sitt befintliga bestånd. Nu arbetar man intensivt med båda uppgifterna.
- › År 2014 tecknades de första andelsägarkontrakten i Botkyrkabyggen. Befintliga hyresgäster erbjöds att äga en del i fastigheterna. Även detta var man först i landet med. Bolaget fortsätter att förvalta och deläga fastigheterna vilket skapar en trygghet för både dem som köper och för dem som väljer att vara kvar som hyresgäster.

Ulf Nyqvist, VD för Botkyrkabyggen, om bolagets arbete för att möta förväntningarna från ägare och boende:

”Andelsägarprojektet som vi driver är ett sätt att se hur vi kan utnyttja de fastighetsvärden som finns på ett bättre sätt. I full skala kan det innebära möjligheter att kunna rusta upp delar av vårt bestånd till ett bra pris, samtidigt som vi kan få människor att stanna kvar i sitt område och satsa på sitt boende.”

Ulf Nyqvist, VD, Botkyrkabyggen.

Ulf Nyqvist, VD för för Botkyrkabygden, fortsätter:

”Botkyrkabyggen har som mål att årligen omvandla ungefär en tredjedel av alla sociala kontrakt till ordinarie kontrakt. Vårt och socialtjänstens gemensamma mål är att om man klarar av att betala sin hyra och om man inte stör sina grannar, så ska man kunna få chansen till ett eget hyreskontrakt. Det har varit en lyckad väg att gå.”

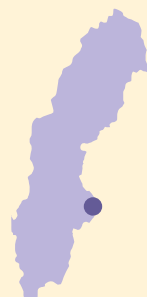
”Vårt projekt med att bygga ungdomslägenheter på tre platser i kommunen har gått som på räls. Drygt 3,5 år från idé till inflyttning får man väl ändå betrakta som en solskenshistoria i planeringssammanhang. Det handlar nog mer om samarbete och goda viljor än om regelverk om vi ska få fart på bostadsbyggandet.”

”Låt hyresgästerna vara med och bestämma nivån när husen ska renoveras. Det är hyresgästerna som betalar för renoveringarna med hyreshöjningar. Dialog med hyresgästerna om nivån på renoveringen är enda vägen att gå. Om vi vill ha standardhöjande åtgärder i beståndet så kan nyproduktion genom förtätning i områdena vara ett bättre alternativ. Vi ska värna våra fastigheters långsiktiga värde och göra kloka åtgärder, men vi måste också ha respekt för dem som ska betala kalaset.”

Botkyrkabyggen arbetar sedan 2012 med det systematiska hyressättnings-systemet Rättvis hyra. Rättvis hyra tar bland annat hänsyn till lägenhetsstorlek och standard, men också till närhet till kommunikationer och centrum. Tanken är att lika stora lägenheter – som har olika standard – inte längre ska ha samma hyra. Systemet upplevs fungera bra och i och med hyresförhandlingen 2016 tar bolaget det sista steget för att fullt ut genomföra förändringen. Ambitionen är att de årliga hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen ska vara avklarade tidigt på året, helst i januari månad. Det är en trygghet för både företaget och de boende.

BOTKYRKA ÄR ETT GOTT EXEMPEL EFTERSOM MAN:

- › Vågar testa nya lösningar.
- › Tänker kreativt utifrån de problem man ser på marknaden och lyckas utforma nya former av kontrakt och hitta nya kanaler för uthyrning.
- › Ser till att genom samarbete och uttalad vilja få fram nya bostäder till grupper som inte har så stark betalningsförmåga.
- › Lever upp till målet att erbjuda en bra start i Stockholm.





Halmstad kommun

Halmstad kommun fokuserar på att anpassa byggandet till platsen och efterfrågan.

Halmstad är residensstaden vid ”Sveriges riviera”. En attraktiv stad och kommun mitt emellan Göteborg och Malmö. Kommunen har, liksom Hallands län i sin helhet, en stark tillväxt och det är troligen inte många år kvar tills kommunen når 100 000 invånare. Besöksnäringen och näringslivet i övrigt frodas. Halmstad har en högskola med cirka 9 000 studenter, vilket påverkar flyttmönstret i kommunen – många unga vuxna flyttar både in och ut. Bostadsbyggandet har länge gått i takt med befolkningsutvecklingen, men de senaste åren har byggandet liksom på många andra håll halkat efter något.

Det kommunala bostadsbolaget, HFAB, har funnits i över 70 år och äger strax under 10 000 bostäder. Det är den största aktören på fastighetsmarknaden i Halmstad och beståndet är varierat och ligger utspritt i hela kommunen.

Varje år genomför bolaget en enkätundersökning bland hyresgästerna för att kvalitetsgranska sin egen verksamhet och inhyrda entreprenörers arbete och agerande.

Efterfrågan på hyresrätter är och har varit stor i Halmstad och HFAB spelar en viktig roll för bostadsutveckling och bostadsförsörjning. Bolaget själv uttrycker det som att man ”vill bidra till tillväxt i kommunen och därför bygger ett hundratal nya bostäder de kommande åren”. I ägardirektiven står att bolagets marknadsandel av kommunens hyresrätter ska vara mellan 50 och 65 procent.

Bolaget har rätt att sälja fastigheter, men helst bör omvandling till bostadsrätter ske i områden med låg andel bostadsrätter/egna hem och inte i citynära lägen. HFAB är också en viktig aktör avseende innovation – både i Halmstad

och inom allmännyttan generellt. De har särskilt visat vikten av att förstå vilken typ av bostäder som passar bäst på en specifik plats och att ha en nyproduktion med många olika kvaliteter och prisnivåer.

HFAB var det första bolaget i Sverige som handlade upp SABO:s Kombohus. Huset invigdes med stor pompa och ståt hösten 2013. SABO:s avtal innebär att allmännyttan kan avropa en nyckelfärdig produkt till fast pris och därigenom enkelt få igång nyproduktion av hyresrätter. Våren 2014 byggstartade man det andra Kombohus-projektet med ytterligare 48 lägenheter.

På Nissastrand i centrala Halmstad har HFAB byggt flera projekt. År 2012 upphandlade man över 150 lägenheter. Uppdraget gick till en ny aktör i staden med en ny upphandlingsmodell där man satte en i förväg fastställd högsta produktionskostnad. Dåvarande VD Terje Johansson sa: ”Om man har tålamod och är beredd att finna nya vägar när man stöter på hinder, är mycket möjligt.” Intresset för de nya hyresrätterna blev stort och genererade även många inflyttare från andra kommuner – var femte hyresrätt genererade en ny kommuninvånare. Affärsutvecklingschef Ulf Nilsson sammanfattade resultatet på följande sätt:

”Vår slutsats av detta är att nyproducerade hyresrätter bidrar aktivt till Halmstads tillväxt.”

Ulf Nilson, affärsutvecklingschef, HFAB

DIAGRAM 1. Byggnad och folkökning i Halmstad

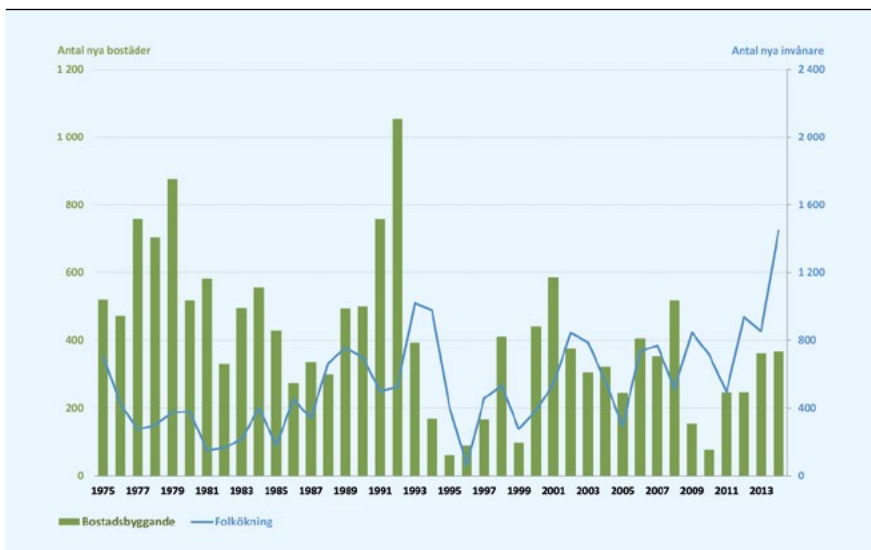


Diagram hämtat från SCB, WSP.

Hösten 2014 slutförde HFAB ett annat omskrivet projekt i Harplinge i Halmstad, det första flerbostadshuset i Sverige med plusenergiteknik. Från det projektet lär man sig mycket som kan komma till användning såväl inom nyproduktion som vid renoveringar och inom löpande förvaltning. Genom solceller på taket är byggnaden utformad för att under ett år producera lika mycket energi som husets totala förbrukning av värme, varmvatten, fastighetsel och hushållsel.

Ulf Johansson, energi- och VVS-samordnare berättar i juni 2015 om hur det gått i Harplingeprojektet:

”Vi kan redan nu, efter åtta månader, se att vi hamnar på plus. Detta trots att vi gått igenom årets kalla och mörka period och nu har de fördelaktiga soliga månaderna juli till september kvar.”

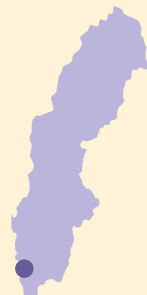
I slutet av 2015 beslutade bostadsbolagets styrelse att målsättningen för bolaget är att fördubbla nyproduktionen i kommunen, vilket innebär i storleksordningen 200 igångsättningar per år. I början av 2016 har ytterligare en fastighet köpts inom Nissastrandsområdet, där bolaget tidigare byggt flera projekt och där man även äger en stor mängd studentbostäder. Den nya fastigheten har plats för 200 nya bostäder.

”Vi arbetar på alla sätt för att öka våra möjligheter att bygga fler lägenheter åt Halmstads invånare och andra som vill bo inom kommunen. Storleken på Nissastrand ger oss bra möjligheter till en rationell produktion vilket i sin tur genererar prisvärda hyreslägenheter.”

Marie Dellhag, tillförordnad VD, HFAB.

HALMSTAD ÄR ETT GOTT EXEMPEL EFTERSOM MAN:

- › Har ambitionen att bygga nya bostadshus i kommunen med många olika kvaliteter och prisnivåer.
- › Gör det både attraktivt och möjligt för nya invånare att flytta till nyproducerade bostäder i kommunen.
- › Är nogga med att anpassa de nya bostadshusen till platsen man valt.
- › Visar att standardiserade och prispressade bostadshus kan passa bra att bygga även i centrala lägen.





Kristinehamns kommun

Kristinehamns kommun tar vara på möjligheterna på svaga marknader och friställda ytor, från rivning till nyproduktion.

Kristinehamn, beläget vid Vänerns nordöstra strand med cirka 24 000 invånare, är en av många kommuner med en bostadsmarknad som kan betecknas som svag. Inte för att efterfrågan inte finns eller för att man inte har bostadsbrist, men för att bostadspriserna i det befintliga beståndet är mycket låga. Det är följaktligen svårt att nyproducera bostäder. Hushållen och de företag som skulle vilja bygga bostäder har helt enkelt svårt att hitta finansiering.

För tio år sedan rev det kommunala bostadsbolaget, KBAB, bostäder i Kristinehamn. Efterfrågan var låg och vakansgraden hög – över 300 bostäder stod tomma. Men omkring år 2000 bröts den negativa befolkningsutvecklingen och vakanserna började sjunka. Under de allra senaste åren har Kristinehamn dessutom varit en av de kommuner i landet som tagit emot många flyktingar.

Idag råder bostadsbrist i Kristinehamn. KBAB har cirka 1 300 bostäder och är en av de större aktörerna på fastighetsmarknaden i kommunen. Man planerar att växa både genom förvärv och genom nyproduktion. Många av de nya hushållen har dock svag betalningsförmåga. En låg förvärvsfrekvens och inkomstnivå utgör ytterligare utmaningar för bostadsförsörjningen.

Kommunen och KBAB har konstaterat att grupper som har högre betalningsförmåga frågar efter nya attraktiva hyresrätter i fördelaktigt läge och med god tillgänglighet.

År 2014 genomförde KBAB en enkätstudie bland de äldre (55+) i kommunen om deras bostadspreferenser. Totalt svarade 3 400 personer och av dessa var 1 300 intresserade av att stå i kö till ett seniorboende. 70 procent av de



Mariapaviljongen på gamla sjukhusområdet som nu blivit bostäder.

som ville stå i kö önskade att flytta till något nybyggt som ett (av flera) flyttskäl. De ville också i stor utsträckning bo centralt i staden.

Problemet är att betalningsviljan är låg bland de äldre. En fjärdedel av de som är intresserade av att stå i kö till en seniorlägenhet kan tänka sig att betala en månadshyra på max 4 000 kronor. Ytterligare 30 procent kan tänka sig att betala upp till 5 000 kronor per månad. Bara drygt 10 procent kan tänka sig att betala upp emot 8 000 kronor per månad för en seniorlägenhet. De som idag bor i eget småhus har ännu lägre betalningsvilja eftersom de ofta har betalat av lånen på sina hus och därför bor billigt. Många upplever också att det är dyrt att flytta.

Samtidigt är det inte de riktigt små lägenheterna som efterfrågas. Man vill ha plats för en del av sina nuvarande möbler och gott om förvaringsutrymmen. Inglasad balkong är det man helst kan tänka sig att betala extra för. Det viktigaste är dock tillgängligheten i bostaden och i huset.

Många av bolagets fastigheter saknar hiss idag, vilket är ett vanligt förhållande på många orter med en stor andel flerbostadshus med upp till tre våningar, och som leder till problem med en ökande andel äldre.

På senare år har bostadsbolaget börjat en etappvis ombyggnad av det gamla sjukhusområdets lokaler till nya bostäder. Kommunen har också ett stort bestånd av före detta militära byggnader, som dock ännu inte kommit till full användning. Både kommunen och landstinget arbetar intensivt med omvandlingen av denna typ av äldre arbetsplatsområden.

För att behålla en rationell, effektiv och ekonomiskt fördelaktig förvaltning siktar bolaget på att ha 1 500 bostäder i sitt bestånd år 2020. Bolagets övergripande mål är att vara ”en stor, trygg värd” och som främsta uppgift anges att ”tillhandahålla attraktiva bostäder i trivsamma områden och genom det tillgodose våra hyresgästers behov av bra bostäder med en väl fungerande service.” Urban E Linder, VD för bolaget, menar att den största utmaningen ligger i att producera nya hyresrätter på en svag marknad och tillägger

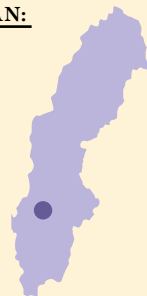
”Det är svårt för att inte säga omöjligt att få lönsamhet och därmed följa den lagstiftning som började gälla 2011.”

Urban E Linder, VD, KBAB.

Trots detta har bolaget lyckats nyproducera fina sjönära bostäder som blivit mycket populära på marknaden. Och man planerar att fortsätta på den vägen.

KRISTINEHAMN ÄR ETT GOTT EXEMPEL EFTERSOM MAN:

- › Trots tuffa marknadsförutsättningar gått från att riva bostäder till att bygga nya.
- › Lyckats utnyttja friställda ytor för nya bostäder.
- › Ser arbetet med bostadsförsörjning som mycket viktigt.
- › Lyssnar på brukarna och försöker ta reda på vad den äldre målgruppen verkligen efterfrågar.





Västerås kommun

Västerås kommun satsar på samverkan och effektiv beredningsprocess för ökat byggande.

Västerås, Sveriges sjätte största kommun, har idag 145 000 invånare. Kommunen antog tidigt riktlinjer för bostadsförsörjningen och har också förmått hålla en relativt hög nivå på bostadsbyggandet. Bostadsproduktionen låg länge i nivå med befolkningstillväxten.

Men nu ökar bostadsbristen och takten i bostadsbyggandet behöver öka i kommunen. Att det inte byggts tillräckligt många bostäder har flera orsaker som till exempel långa planeringstider, för få aktörer samt brister i samarbete och samordning.

Tips och råd om byggande ges via ett kontaktcenter, framför allt till privatpersoner. Men denna funktion behöver utvecklas för att underlätta och snabba på både enskilda ärenden och bostadsbyggandet totalt.

I slutet av 2015 antog kommunen därför en handlingsplan för bostadsförsörjning 2016-2017 där man definierar hur arbetet ska skötas. Magnus Edström, ordförande i fastighetsnämnden, skriver i förordet till handlingsplanen:

”Politiker från alla partier har insett allvaret och enhälligt satt upp det tuffa men nödvändiga målet att få fram 4 000 bostäder på fyra år.

Det är en kraftig ambitionshöjning då produktionen under de senaste åren legat på ca 400 bostäder per år. Eftersom kommunen inte själv bygger några bostäder är god samverkan med byggmarknadens aktörer den helt avgörande framgångsfaktorn för att lyckas.”

Magnus Edström, ordförande i fastighetsnämnden i Västerås.

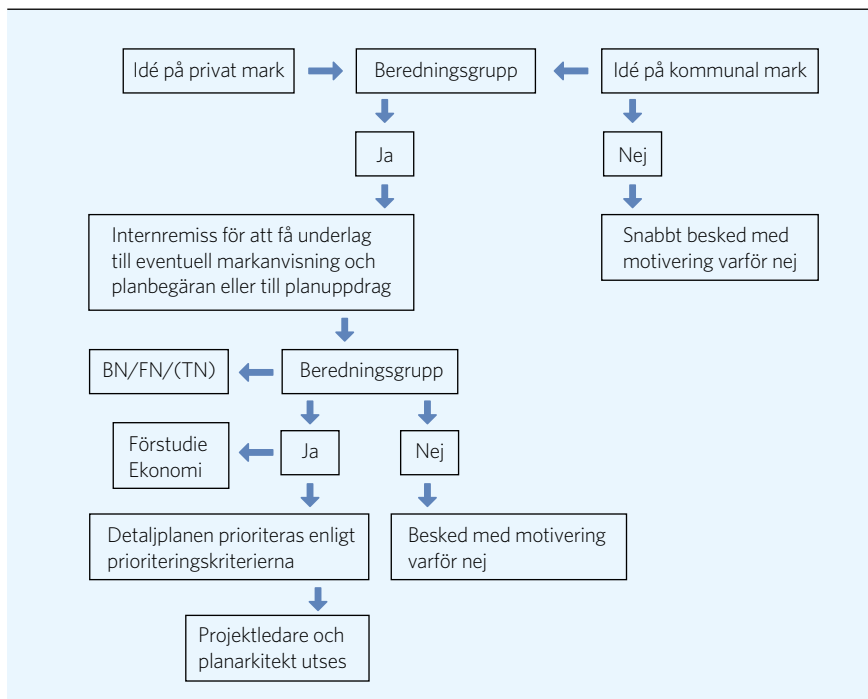
Det kommunala bostadsbolaget har fått ett utökad uppdrag att bygga 1 000 bostäder under perioden 2015-2019.

Handlingsplanen har arbetats fram i projektform i en bred såväl intern som extern process med medverkan från bland annat byggbransch, mäklare, studenter och andra kommuner.

En åtgärd i handlingsplanen är att skapa en beredningsgrupp för att effektivt handlägga bostadsbyggnadsprojekt. I gruppen ingår chefer från berörda förvaltningar som tillsammans snabbt och enhetligt kan behandla planförfrågningar på privat mark och förfrågningar om exploatering på kommunal mark. Syftet med gruppen är att genom samordning, enhetlighet, samsyn och förankring kunna lotsa bostadsbyggnadsprocessen i hamn. Gruppen träffas varannan vecka och gjorde under 2015 mycket arbete för att öka byggtakten i Västerås.



FIGUR 1. Inledande beredningsprocess för bostadsprojekt



Under 2015 anordnade kommunen en workshop med en stor mängd inbjudna byggherrar som antingen var verksamma i Västerås eller var intresserade av att bli det. Man hade dessutom 34 enskilda möten med byggherrar.

På workshopen presenterade man målet att bygga 1 000 bostäder per år i Västerås samt vilka markanvisningar som var aktuella. Målet var att skapa en gemensam bild av behov och efterfrågan på bostäder.

Vid de enskilda mötena diskuterades samma ämnen, men med fokus på enskilda konkreta bostadsprojekt. Intentionen är att skapa en kontinuerlig och öppen dialog med marknadens aktörer.

Västerås kommun var tidigt ute med både sina riktlinjer och med ett utvecklingsarbete för att effektivisera sin planeringsprocess, det senare ett arbete som bedrivits i samarbete med Sveriges Byggindustrier.

Utvecklingsarbetet inleddes 2010 och ledde 2013 till en egen hemsida – bostadsbyggnadsprocessen.se. Här beskriver kommunen sina processer och identifierar svagheter i arbetssättet samt sätter upp önskemål för hur det gemensamma arbetet kan bedrivas under teman som Bygga mer, Bygga med lägre kostnader, Bygga i hela staden, Bygga olika upplåtelseformer, Bygga vackert och Bygga hållbart. Genom god samverkan och en djupare förståelse för varandras verklighet har processen förutsättningar att bli mer effektiv.

Utifrån detta utvecklingsarbete inkluderades ett antal konkreta åtgärder i handlingsplanen: skapa en beredningsgrupp, ta fram en markstrategi, redovisa stadens erbjudande, ha god framförhållning i fysisk planering, ta fram en studie om var bostadsbyggande är möjligt med avseende på marknadsförutsättningar och stadens mål, se till att det finns tillräckligt med resurser i alla steg i processen samt prioritera detaljplaneringen. I handlingsplanen tydliggörs också ansvarsfördelningen för planens genomförande mellan olika berörda nämnder samt vilka resurser, insatser och rutiner som behövs för att nå målet.



Ett av målen i riktlinjerna för bostadsförsörjningen är att välkomna en större mängd bostadsbyggare i Västerås för att få en större spridning i det som byggs. Nya byggare och små byggare kan dock ha svårt att förstå hur de ska lyckas med projekten i kommunen, vilket blir ett hinder från att uppnå målet med fler aktörer på marknaden. Därför ser kommunen det som viktigt att redan i ett inledande skede söka skapa en helhetsbild, ensa förväntningarna på resultatet hos byggherre och kommun och kunna ta tag i de specifika svårigheter som kan beröra ett aktuellt byggprojekt.

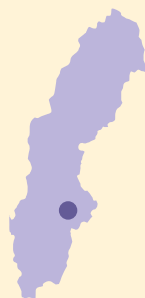
Johan Karlsson, VD hos den nya aktören Kärnhem som bygger totalt 700 nya bostäder i Kajstaden på Öster Mälarstrand, tycker att det är stimulerande och utvecklande att tillsammans skapa bostadsområden som lyfter en ort och driver den framåt.

”Västerås kommun är lyhörd vilket ger oss de bästa möjligheter att utveckla bostäder på orten. Västerås är ett föredöme också vad gäller att informera och engagera sina samarbetspartners. Staden är initiativtagare till flera olika möten för att öppna upp dialogen mellan olika intressentgrupper såsom byggherrar och politiker med flera.”

Johan Karlsson, VD, Kärnhem.

VÄSTERÅS ÄR ETT GOTT EXEMPEL EFTERSOM MAN:

- › Tidigt tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.
- › Arbetat nära ihop med branschen för ömsesidig förståelse i bostadsbyggnadsprocessen.
- › Skapat en väg in i kommunen för branschens aktörer.
- › Kontinuerligt anordnar byggherreträffar.
- › Prioriterar ökat bostadsbyggande och manifesterar det genom en handlingsplan.
- › Anger vad som krävs för att uppnå bostadsförsörjningsmålen och ger ansvariga mandat och resurser för sitt arbete.





Stockholm Nordost

Stockholm Nordost består av sex kommuner som samarbetar för en gemensam framtid, framgång och framkomlighet.

Sex kommuner nordost om Stockholm – Danderyd, Norrtälje, Täby, Vallentuna, Vaxholm och Österåker – har sedan ett antal år tillbaka ett närmare samarbete både politiskt och på tjänstemannanivå. Regiondelen är en viktig del av den mycket snabbt växande Stockholmsregionen och Nordost inkluderar en av de regionala kärnorna i länet som finns utpekade i den regionala utvecklingsplanen, Täby/Arninge.

Samarbetet startade redan 1990 med ett gemensamt ”Utvecklingsprogram NordOst – UNO” i samband med regionplaneringen, den så kallade Skiss 85. När RUF (Regional Utvecklingsplan för Stockholm) blev aktuell, utvecklades samarbetet och den första gemensamma visionen för Stockholm Nordost antogs år 2005 av respektive kommuns fullmäktige.

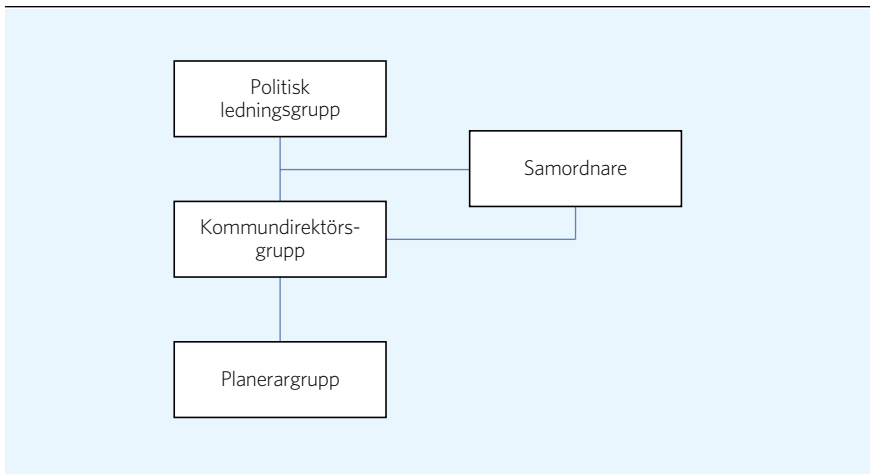
Visionen antogs som en politisk blocköverskridande överenskommelse i respektive kommunfullmäktige under våren 2012 och visar hur man både gemensamt och var och en för sig kommer att ansvara för utveckling och tillväxt i en expansiv del av storstadsregionen. Viktiga delar är hur näringslivet utvecklas, framtida infrastruktur, boendeförsörjningen och utvecklingen av en regional stadskärna i Stockholm Nordost.

Hösten 2015 lämnade kommunerna också in en gemensam intresseanmälan till Sverigeförhandlingen om förstärkt infrastruktur i Stockholm Nordost och har fått positiv respons från statens förhandlare avseende sitt intresse att genomföra gemensamma förhandlingar om satsningar inom sektorn.

Stockholm Nordost har två samordnare och ett ordförandeskap som roterar årsvis mellan kommunstyrelseordförandena i de sex kommunerna. Man samarbetar kring remissvar och lämnar gemensamma yttranden kring regional utveckling och planering samt statliga investeringar som berör regiondelen. Det kan röra sig om andra kommuners planer, hela regionens prioriteringar, offentliga utredningar eller statliga myndigheters program. Man tillsätter arbetsgrupper som arbetar med särskilda frågor och utredningar och köper vid behov gemensamt upp extern kompetens för att genomföra utredningar.

Den gemensamma visionen är: ”Nordost erbjuder inbjudande bostadsområden. I nordost ska det goda livet förenas med hög och hållbar tillväxt. Nordostsektorns varierade stadsmiljöer har unika kvaliteter med en kombination både med ökad regional och internationell tillgänglighet och med kust- och skärgårdsmiljöer.”

FIGUR 2. Organisationsskiss Stockholm Nordost



I visionen pekas ett antal områden ut som särskilt viktiga att samarbeta kring när det gäller bostadsmarknaden. Man hoppas särskilt på att samarbetet kring en förbättrad spårinfrastruktur i regiondelen ska komma att gagna bostadsmarknaden. I visionen står bland annat att ”Stockholm Nordost verkar gemensamt för att vidareutveckla goda och varierade miljöer tillgängliga med kollektivtrafik i hela Nordostsektorn.”

Men samarbetet rör också näringslivsfrågor och den regionala stadskärnan som kommer att innehålla bostäder, ny transportinfrastruktur, nya arbetsplatser, handel, service och nöjen. Nyheter och annan information presenteras på den gemensamma webbplatsen www.stockholmnordost.se.

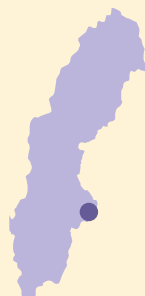
”Det är en enorm styrka att en hel regiondel kan samverka kring – och även enas om – en gemensam väg framåt.”

Shula Gladnikoff och Mikael Engström, samordnare, Stockholm Nordost.

STOCKHOLM NORDOST ÄR ETT GOTT EXEMPEL

EFTERSOM KOMMUNERNA:

- › Utgår från att samarbete i sig är något gott.
- › Lär sig av varandra och lär känna sina grannkommuner bättre.
- › När längre i förhandlingar med andra parter än vad man hade gjort var och en för sig.
- › Har en blocköversskridande vision och en överenskommelse med gemensamma mål som har goda förutsättningar att hålla över tid.





Länsstyrelsen Södermanland

Länsstyrelsen i Södermanland är en aktiv partner för ökat bostadsbyggande i kommunerna.

Södermanlands län gränsar till Stockholms län och utgör en del av den attraktiva Stockholm-Mälardalsregionen. Stora delar av Södermanland har bra kommunikationer och ett tydligt utbyte med storstaden Stockholm. Detta borde ha gett goda möjligheter att bygga bostäder, men så har inte riktigt varit fallet.

Länsstyrelsen var tidigt uppmärksam på problemet och har på många sätt stöttat kommunerna med syftet att bättre förstå bostadsmarknadens möjligheter, men också för att kunna identifiera utmaningarna.

I skriften *”28 punkter för en bättre bostadsmarknad”*, identifierade Södermanlands bostadsberedning möjligheter och hinder för att främja byggande och öka antalet bostäder i länet. Beredningen, som bestod av en mängd aktörer, tillsattes under våren 2012 på initiativ av länsstyrelsen, efter att man hade konstaterat att det inte byggdes tillräckligt med bostäder trots att befolkningen växte kraftigt och att detta riskerade att hämma tillväxten i södra Mälardalen.

Slutsatsen var att det fordras ett system av åtgärder för att börja finna former för att få en bättre fungerande bostadsmarknad och en ökad nyproduktion. Förutom att ställa diagnos på marknaden föreslogs vad som borde göras och vilken aktör som borde vara ansvarig för att göra det samt hur samarbeten skulle kunna utformas för att nå framgång. Bo Könberg, landshövding och ordförande i Södermanlands bostadsberedning, skrev i sitt förord: ”Låt länet ha mod att bli ett ”Frilän”, ett län som prövar nya lösningar, tillämpningar och samhandlingsformer och halverar projekteringstiden.”

År 2015 kom skriften *”Något håller på att hända. Varför behöver vi Bo & bygga på Sörmlands landsbygd”*, som är en förstudie inom det Regionala Serviceprogrammet 2014-2018. I den utpekas bristen på bostäder som ett utvecklingsproblem på flera mindre orter. Studien lyfter också fram behovet av att minimera risktagandet för aktörerna och gemensamt hitta nya modeller för att få igång en nyproduktion för grupper med grundläggande bostadsbehov.

Eftersom det finns alltför få ändamålsenliga bostäder på landsbygden att erbjuda äldre som vill lämna sin gård eller villa, bor många kvar i sin befintliga bostad längre än de vill vilket i sin tur hindrar flyttkedjan att gå vidare så att unga familjer kan finna sitt drömboende. Samma mönster finns på hela bostadsmarknaden, men landsbygdens problem är extra problematiska. Bristen på bostäder för unga försvårar rekryteringen till det lokala näringslivet och till den offentliga sektorns verksamhet på landsbygden. Antalet och andelen äldre ökar på landsbygden, medan de yngre blir allt färre. Totalt sett ökar befolkningen på landsbygden i Sörmland, vilket till stor del beror på att äldre flyttar ut och permanentar sina fritidshus. De befintliga bostäderna i småorterna är ofta flerfamiljshus som byggdes på 1950- och 60-talen, utan hiss och med trånga badrum. Dessa passar inte äldre som vill bo centralt i bostadshus med god tillgänglighet. I rapporten beskrivs utmaningarna utanför de större städerna på följande sätt:

”...det är en stor brist på äldre- och handikappanpassade bostäder i flertalet småorter i Sörmland. Många äldre bor kvar i sina villor. Ges de istället möjlighet att byta bostad får barnfamiljerna chans att köpa sin första prisvärda fastighet.”

”Staden är normen idag och landsbygden kommer sällan ifråga för bostadsbyggande, trots att den utgör en överväldigande andel av Sveriges yta. Men så behöver det inte vara”.

Peter Eklund, Länsstyrelsen i Sörmland.

Länsstyrelsen i Södermanlands län har kartlagt människors boendepreferenser på ett antal orter i länet och undersökt var det finns byggbar mark. Bilden nedan illustrerar skillnaden mellan var människor vill bo och var det finns planlagd mark (i detta fall i tätorten Vrena i Nyköpings kommun). Orterna Sparreholm i Flen, Ärla i Eskilstuna och Forssjö i Katrineholm undersöktes också.



Redovisning av var människor vill bo och var det finns planlagd mark.

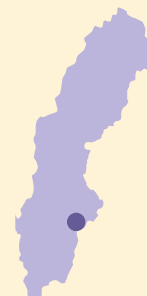
Resultaten kom från en enkät som gick ut till alla hushåll i Vrena. I den ställdes frågor om hur invånarna vill bo, var de ville bo och om de skulle vilja byta bostad. Både unga, äldre och företagare fick enkäten – med lite olika frågor.

Några slutsatser blev att många vill bo i anslutning till samhällsservice och att det är viktigt att utgå från de lokala behoven som finns på bygden, till exempel bland de äldre. En annan slutsats var vikten av att involvera lokala byggare och banker. Ett förslag var att bilda speciella allmännyttiga bolag gemensamt mellan flera kommuner som har fokus på bostäder utanför centralorten och på de små tätorternas problematik.

LÄNSSTYRELSEN I SÖDERMANLANDS LÄNS ARBETE

ÄR ETT GOTT EXEMPEL EFTERSOM MAN:

- › Tidigt hjälpt kommunerna att identifiera såväl svårigheter som möjligheter med bostadsbyggandet.
- › Aktivt tagit del av arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning i flera kommuner.
- › Varit initiativtagare till flera studier om bostadsbyggandet i regionen.
- › Hittat modeller för att stimulera och möjliggöra bostadsbyggande där behovet finns – även på landsbygden.





Sammanfattande slutsatser

Exemplen i denna skrift visar att den finns en stark vilja och förmåga hos kommuner och regionala offentliga aktörer att bidra till en bostadsförsörjning som möter den stora efterfrågan vi ser idag och till bostäder för alla! Här följer några slutsatser utifrån exemplen som kan tjäna som ledstjärna i bostadsförsörjningsplaneringen:

1. Tänk efter före!

Ta tidigt fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Prioritera ökat bostadsbyggande och manifestera det genom någon form av handlingsplan. Identifiera såväl svårigheter som möjligheter med bostadsbyggandet. Lyssna på brukarna och ta reda på vad olika målgrupper efterfrågar. Arbeta nära ihop med branschen för ömsesidig förståelse i bostadsbyggnadsprocessen och anordna byggherreträffar.

2. Våga tänka och testa nytt!

Tänk kreativt utifrån de problem ni ser och våga gå före. Hitta modeller för att stimulera och möjliggöra bostadsbyggande där behovet finns.

3. Samarbeta mera mellan kommuner!

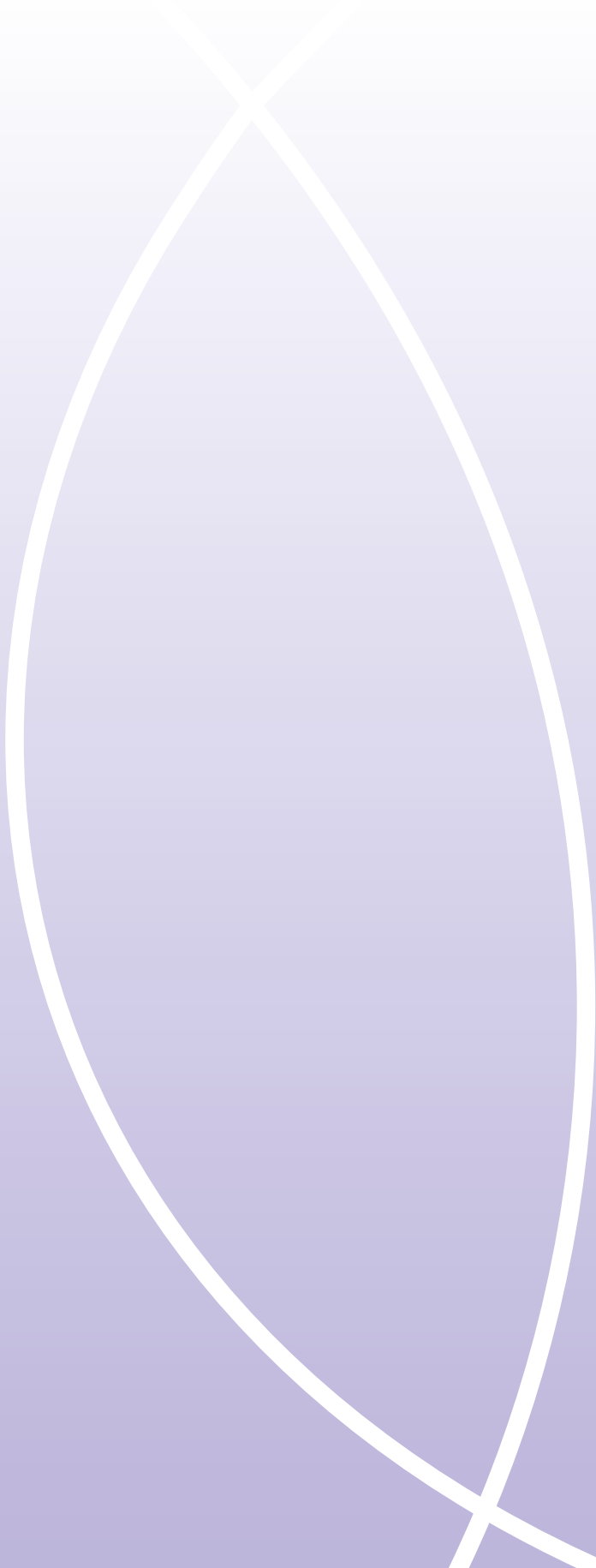
Utveckla samarbetet kring bostadsförsörjningsfrågor kommuner emellan. Samarbete ger möjligheter att bättre lära känna sina grannkommuner och att lära av varandra. Samarbete ger också förutsättningar för kommunerna att formulera gemensamma mål. Samarbete kan även leda till att kommunerna når längre i förhandlingar med andra parter och till bättre resultat än vad var och en kan uppnå var för sig.

4. Gör inte avkall på grundläggande boendekvalitéer!

Anpassa nyproduktionen till platsen, då kan många problem undvikas i prövningen och i dialogen med omkringboende. Våga ha höga ambitioner för nyproduktion då husen ska stå på samma plats länge men sträva samtidigt efter kostnadseffektiva lösningar. Gör det både attraktivt och möjligt för nya invånare att ytta till nyproduktionen i kommunen.

5. En väg in, tydliggör fortsatt arbetsgång och ansvar, ge mandat och avsätt resurser!

Skapa en väg in i kommunen för branschens aktörer. Beskriv på ett enkelt sätt kommunens samhällsbyggnadsprocess och förväntningarna på externa aktörer i olika skeden. Ange vad som krävs för att uppnå bostadsförsörjningsmålen och ge dem som ska utföra arbetet erforderliga resurser.



Bostadsförsörjning i praktiken

Exempel från kommuner, kommunala bostadsbolag och regionala aktörer

Att lyckas med bostadsbyggandet är en av de största utmaningarna i Sverige. Vi har spanat ut över Sverige och funnit många kommuner och regionala aktörer som arbetat kreativt för att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande. Några av dessa får i den här skriften fungera som goda exempel för vad som är möjligt att åstadkomma. De är goda exempel av olika skäl men de har alla gjort något utöver det vanliga. Vissa har brutit en negativ utveckling, andra har hittat nya sätt att arbeta på för att lättare nå sina mål för ökat bostadsbyggande.

Beställ eller ladda ner på webbutik.skl.se

ISBN 978-91-7585-390-1



Sveriges
Kommuner
och Landsting

Post: 118 82 Stockholm
Besök: Hornsgatan 20
Telefon: 08-452 70 00
www.skl.se