



Ann-Marie Dahl
Miljö- och
samhällsbyggnadsavd.
Samhällsbyggnad
036-395499

Boverket
Box 534
371 23 Karlskrona

Analys av situationen på bostadsmarknaden i Jönköpings län 2011

I länsstyrelsernas regleringsbrev för 2011 (Uppdrag 46) står:

”Länsstyrelserna ska, utöver arbetet med den årliga bostadsmarknadsenkäten, göra en analys av situationen på bostadsmarknaden i länet. Länsstyrelserna ska:

- Redovisa hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar,
- redogöra för hur länsstyrelsen lever upp till kravet i 2 § i den nämnda lagen, om att lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen, samt
- analysera och redovisa hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Länsstyrelserna ska redovisa uppdraget senast den 15 juni 2011 till Boverket.”

Sammanfattning och slutsatser

Det finns ett behov av att bygga nya lägenheter i Jönköpings län. Behoven rör främst

- moderna lägenheter i attraktiva lägen för personer som säljer sin villa eller som behöver ett mindre och mer tillgängligt boende,
- små lägenheter för ungdomar, studenter och ensamstående invandrare samt
- stora lägenheter för invandrande familjer

För att få till stånd en ökad omsättning på bostadsmarknaden behöver förutsättningarna för byggandet av hyresrätter förbättras.

De ekonomiska förutsättningarna för byte av ledningssystem, tillgänglighetsskapande åtgärder samt energiåtgärder i miljonprogrammets flerbostadsområden behöver ses över.



Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet?

HUR SER LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN UT I OLIKA DELAR AV LÄNET?

Behovet av nya bostäder har varit högt under flera år. Detta gäller framför allt i kommunernas centralorter. Även under lågkonjunkturen 2008-2009 har det funnits en efterfrågan på nya bostäder. Anledningen till att det inte byggs nya bostäder i den omfattning som efterfrågas är främst de höga produktionskostnaderna. Svårigheter att få långivare och hårda lånevillkor är andra hinder för bostadsbyggandet. De höga produktionskostnaderna och de hårda lånevillkoren medför att hyresnivåerna anses bli för höga vilket kan resultera i svårigheter att hyra ut bostäderna.

I följande tabell redovisas hur kommunerna bedömt bostadsmarknadsläget **totalt sett i kommunen** de senaste 11 åren enligt den bostadsmarknadsenkät som besvaras i januari/februari varje år.

Kommun	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aneby											
Eksjö											
Gislaved											
Gnosjö											
Habo											
Jönköping											
Mullsjö											
Nässjö											
Sävsjö											
Tranås											
Vaggeryd											
Vetlanda											
Värnamo											

Brist på bostäder – Grön färg (mörkgrå)

Balans på bostäder – Gul färg (ljusgrå)

Överskott på bostäder – Vit färg (vit)

Länsstyrelsen anser att det finns behov av framförallt nya hyresbostäder i länet. Behovet bedöms vara störst bland ungdomar, studenter, invandrare, nyanställda, unga familjer samt äldre som vill ha en mindre och tillgängligare eller bekvämare bostad. Utbudet av hyresbostäder är ofta avgörande för att skapa den omsättning på bostadsmarknaden som behövs för att människors olika bostadsbehov ska kunna tillgodoses.



Under 2010 färdigställdes 350 nya lägenheter (2009: 553 lägenheter) i Jönköpings län enligt statistik från SCB. Av dessa byggdes 73 i flerbostadshus och 277 i småhus (2009 byggdes 236 i flerbostadshus och 316 i småhus). Jämfört med föregående år har alltså det totala antalet färdigställda bostäder minskat och andelen flerbostadshus har minskat i förhållande till småhus.

HUR SER BOSTADSUTBUDET UT I OLIKA DELAR AV LÄNET?

- Som nämnts ovan redovisar i stort sett alla kommuner en bostadsbrist i sina centralorter, oavsett om man ökar eller minskar i befolkning. Enda möjligheten att möta behovet av bostäder är att bygga nya bostäder. Genom att bygga nya, attraktiva bostäder för äldre skulle fler begagnade villor komma ut på bostadsmarknaden. På grund av höga boendekostnader i nyproducerade lägenheter väljer många att bo kvar i sin villa i stället för att flytta till en mindre och mer tillgänglig bostad. Samtidigt tvekar många byggherrar att låta bygga nya bostäder i tron att dessa blir svåra att hyra ut.

Ett tecken på bristen på bostäder är den fortsatt låga vakansgraden (1,5 %) i det allmännyttiga bostadsbeståndet i länet (se efterföljande tabell). I de flesta kommuner i Jönköpings län utgör bostadsbyggandet framförallt i kommunerna centralorter en av de viktigaste frågorna när det gäller tillväxt.

I följande tabell redovisas antalet lediga lägenheter den sista december varje år inom hela det allmännyttiga bostadsbeståndet i Jönköpings län under 2000-talet.

Datum	Antal lediga lägenheter	Antal lägenheter i beståndet	Vakansgrad
31/12 2000	778	~ 24.450	~ 3,2 %
31/12 2001	843		
31/12 2002	858		
31/12 2003	597		
31/12 2004	690		
31/12 2005	689		
31/12 2006	507		
31/12 2007	297	~23.400	~ 1,3 %
31/12 2008	259	~23.100	~ 1,1 %
31/12 2009	471	23.334	~ 2,0 %
31/12 2010	355	~23.200	~1,5 %



BOSTADSBYGGANDET OCH ANDRA FÖRÄNDRINGAR I UTBUDET AV BOSTÄDER.

Kommunerna gör varje år i Bostadsmarknadsenkäten bedömningar av hur många nya lägenheter det kommer att påbörjas kommande år. För 2011 är den samlade prognosen att 1340 lägenheter kommer att börja byggas.

Av följande tabell framgår hur många lägenheter som kommunerna tillsammans **bedömt ska påbörjas** i Jönköpings län det aktuella året samt antalet **färdigställda lägenheter** (utfallet) enligt statistik från SCB.

År	Antal lägenheter som kommunerna bedömer ska påbörjas	Antal lägenheter som färdigställts enligt SCB
2000	462	293
2001	684	544
2002	545	450
2003	597	446
2004	1051	894
2005	802	760
2006	945	1193
2007	849	634
2008	977	591
2009	839	553
2010	907	350
2011	1340	

I tabellen ovan ska det förväntade bostadsbyggandet inte jämföras med antalet färdigställda lägenheter för ett enskilt år. Det är alltid en förskjutning mellan ett påbörjande och färdigställande av ett byggprojekt. Över ett antal år kan dock konstateras att det endast är ca 80 % av de lägenheter som kommunerna bedömer kommer att påbörjas som också färdigställs. Kommunernas bedömningar av bostadsbyggandet är alltså mer optimistiska än det faktiska utfallet.

Möjligheten att planera för ett bostadsbyggande på längre sikt är särskilt svårt för de mindre kommunerna eftersom intresset för att bygga hyres- och bostadsrätter är lågt utanför Jönköpingsområdet. I större tätorter med ett positivt flyttnetto är efterfrågan på nya bostäder större och intresset av att bygga nya bostäder därmed högre. I dessa orter är också betalningsviljan högre. Länsstyrelsen vill understryka vikten av att det skapas goda förutsättningar för att bygga bostäder, främst hyresbostäder, i hela länet.

Allt fler allmännyttiga bostadsbolaget har börjat bygga nya lägenheter för att få igång bostadsbyggandet och skapa en viss omflyttning på bostadsmarknaden. Några viktiga faktorer som ställer krav på ett fortsatt bostadsbyggande är följande.



- Högskolan i Jönköping, som består av fyra fackhögskolor (Internationella handelshögskolan, Hälsö högskolan, Högskolan för lärande och kommunikation samt Tekniska högskolan) är populär och fler studenter har under de senaste åren kunnat erbjudas plats på de olika utbildningsinriktningarna. Även om antalet antagna studenter vid Högskolan i Jönköping inte skulle öka medför verksamheten ändå ett kontinuerligt behov av nya, små lägenheter eftersom många studenter väljer att stanna kvar i Jönköping efter avslutade studier.
- Länet har en god befolkningstillväxt vilket till stor del beror på en ökad invandring. Det medför ett behov av både större lägenheter för familjer och mindre lägenheter för ensamstående invandrare.
- Många ungdomar önskar förverkliga målet att flytta hemifrån. Just nu är det stora ungdomskullar som behöver en egen bostad.
- Länets företag är i behov av kvalificerad yrkeskompetens. Det gör att många kommuner behöver nya bostäder trots att befolkningsutvecklingen i vissa fall är negativ.
- Många människor i länet önskar sig ett mindre, tillgängligare och i många fall ett billigare boende. Det gäller främst äldre.

VAD HÄNDER MED ALLMÄNNYTAN?

I Jönköpings län finns 19 allmännyttiga bostadsföretag fördelat på 13 kommuner. Uthyrningssituationen är mycket god. Det beror både på att efterfrågan på bostäder är stor och på att viss försäljning av bostadsbeståndet tidigare skett.

Under tiden 1 januari 2003 och fram till halvårsskiftet 2007 lämnade Länsstyrelsen i Jönköpings län tillstånd till försäljning av 708 lägenheter. En del av dessa lägenheter har rivits efter att försäljningen misslyckats, andra finns fortfarande kvar i kommunal ägo. Efter det att kravet på tillstånd från Länsstyrelsen togs bort har ytterligare lägenheter försålts. Antalet lägenheter i de allmännyttiga bostadsbolagen i länet var den 1 januari 2000, 2008, 2009, 2010 respektive 2011 ungefär följande.

1/1 2000	cirka 24.450 lägenheter
1/1 2008	cirka 23.400 lägenheter
1/1 2009	cirka 23.100 lägenheter (Länsstyrelsens bedömning)
1/1 2010	23.334 lägenheter (enligt uppgifter från bolagens web-sidor)
1/1 2011	cirka 23.200 lägenheter

Någon allmän diskussion om att sälja ut delar av de allmännyttiga bostadsbolagen hörs inte. Däremot finns det i många kommuner en politisk öppenhet för att avyttra bostäder, ofta med motivet att skapa ekonomiskt utrymme för att bygga nya bostäder eller rusta upp delar av det övriga fastighetsbeståndet.



Som Länsstyrelsen påpekat i tidigare års analyser av bostadsmarknaden är behovet av upprustning av miljonprogrammets flerbostadsområden från 1960- och 70-talen en stor utmaning för bostadsbolagen de närmaste åren. Det gäller framförallt upprustning av ledningsnäten för vatten och avlopp, förbättrad tillgänglighet samt energieffektivisering. Kostnaderna för sådana åtgärder är mycket stora. Enligt Länsstyrelsens bedömning varierar de ekonomiska förutsättningarna i bostadsbolagen för att genomföra dessa investeringar. Bolag med små ekonomiska förutsättningar att upprusta sina bostadsområden har även små förutsättningar att bygga nya bostäder.

Vem bor i länet och vem flyttar dit?

HUR UTVECKLAS BEFOLKNINGEN – OCH HUSHÅLLEN?

Jönköpings län består av 13 kommuner och hade 336 866 invånare den 31 december 2010. Befolkningsstatistiken ser i övrigt ut som i följande tabell.

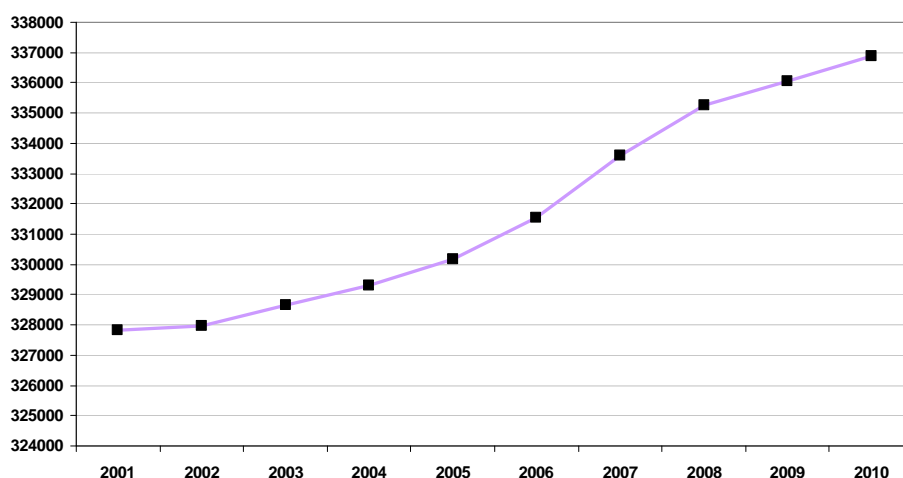
Län/Kommun	Folkmängd	Förändring	Födelse- överskott	Flyttningsnetto			
				Totalt	Egna länet	Övriga Sverige	Utlandet
Jönköpings län	336 866	822	480	340		-1 039	1 379
Aneby	6 393	-53	-23	-30	-56	-19	45
Eksjö	16 244	-109	-73	-33	-49	-106	122
Gislaved	29 111	-101	28	-123	-23	-160	60
Gnosjö	9 546	10	30	-18	-50	-12	44
Habo	10 741	67	85	-18	6	-40	16
Jönköping	127 382	1 051	457	588	186	-132	534
Mullsjö	7 033	6	24	-20	-26	-12	18
Nässjö	29 339	-150	-34	-113	-87	-178	152
Sävsjö	10 830	-41	-19	-25	-45	-82	102
Tranås	18 119	76	-41	117	90	-6	33
Vaggeryd	12 991	32	36	-8	28	-67	31
Vetlanda	26 304	-46	-32	-18	-53	-95	130
Värnamo	32 833	80	42	41	79	-130	92



- Länet som helhet har en fortsatt positiv trend om än i något minskad takt. Folkmängden ökade med 822 personer 2010 (motsvarande siffra var 798 personer 2009 och 1 636 personer 2008).
- 7 kommuner ökade sin folkmängd medan 6 minskade.
- Födelsenettet var 480 fler 2010 (515 fler 2009 och 411 fler 2008).
- Alla kommuner i västra länsdelen redovisar födelseöverskott medan alla kommuner i östra länsdelen har födelseunderskott.
- Flyttnettet blev 340 personer (290 personer 2009 och 1233 personer 2008). Länet tappade 1 039 personer till övriga Sverige samtidigt som 1 379 personer flyttade in till länet från utlandet.
- 5 kommuner hade positiv inflyttning från andra kommuner i länet.
- Ingen av länets kommuner hade positivt flyttnetto mot övriga Sverige.

Folkmängdens utveckling i Jönköpings län de senaste tio åren kan åskådliggöras på följande sätt.

Folkmängd i Jönköpings län 2001-2010



Befolkningsökningen beror huvudsakligen på invandring från utlandet. Så har situationen sett ut de senaste åren.

Befolkningsutvecklingen i länet i framtiden är svår att förutse. På kort sikt är utbudet på arbetsmarknaden viktig, att få fler företag att etablera sig i länet. En annan viktig förutsättning är att kommunerna lyckas skapa attraktiva boendemiljöer med närhet till bland annat service (dagligvaruhandel, förskola, skola, hälso- och sjukvård etc.) och ett kulturellt utbud som attraherar olika grupper av människor. En tredje viktig förutsättning är att utveckla de kollektiva transportmedlen och kommunikationsförutsättningarna i övrigt, så som vägar och bredband, så att hela länet ges bättre förutsättningar för boende och arbetspendling.



HUR SER FLYTTMÖNSTREN UT?

Under tredje kvartalet varje år sker en förflyttning av ungdomar till universitets- och högskoleorter, till exempel Jönköpings kommun. Vidare kan noteras att flera mindre orter på landsbygden tappar i befolkning vilket gör att den service som finns i form av skola, lanthandel etc. får sämre förutsättningar att klara sig. Det har varit tydligt under de senaste åren då flera byskolor och lanthandlar lagts ner. Antalet invånare i centralorterna i varje kommun är dock relativt konstanta.

Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden?

VILKA PENDLINGSMÖJLIGHETER FINNS INOM REGIONEN?

Positivt för Jönköpings län är att järnvägsnätet är förhållandevis väl förgrenat. Trafikeringen är dock låg på vissa sträckor. En utveckling av de allmänna kommunikationerna är angeläget för att minska sårbarheten för enskilda hushåll och personer. Inte minst för att ungdomar utan körkort ska ha en möjlighet att ta sig från bostaden till studier och arbete (se vidare under rubriken "Behovet av förbättringar i förbindelselänkar och kommunikationer").

HUR SER ARBETSMARKNADEN UT I REGIONEN?

Fr.o.m. 2005 indelar Tillväxtverket länet i 4 FA-regioner (Funktionella Analysregioner), vilken speglar arbetspendling över kommungränser. En FA-region är en region, inom vilken människor kan bo och arbeta utan att behöva göra alltför tidsödande resor. Största regionen är FA Jönköping som består av Jönköping, Aneby, Nässjö, Eksjö, Habo, Mullsjö och Vaggeryds kommun. FA Tranås består av Tranås och Ydre kommun (Östergötland). FA Vetlanda består av Vetlanda och Sävsjö kommun. FA Värnamo består av Värnamo, Gnosjö, Gislaved och Tranemo kommun (Västra Götaland).

Det är svårt att fastslå något mönster av vilka som pendlar. Pendlingsbenägenheten är dock högre ju mer kvalificerat yrke man har, och också högre ju högre utbildningsnivå man har.

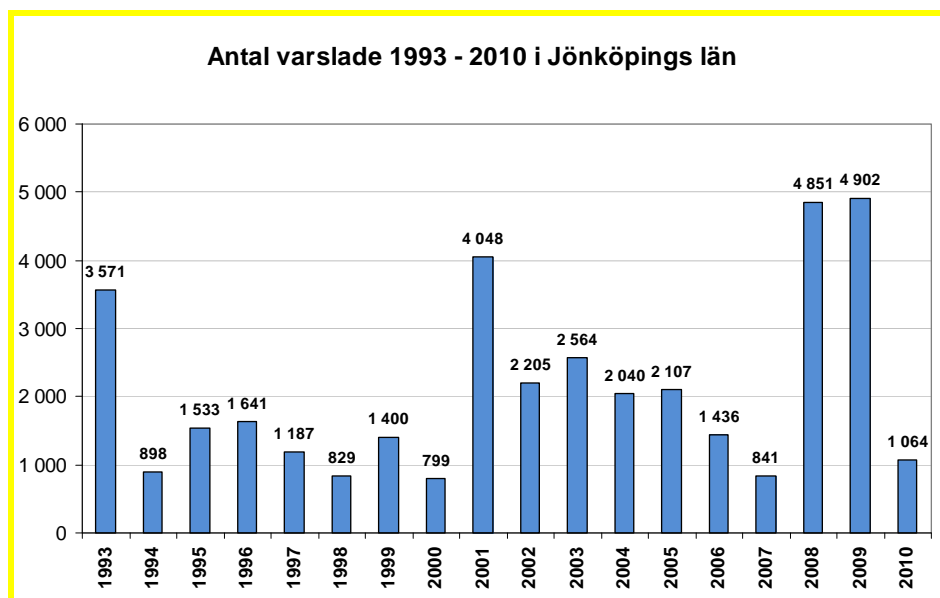
Utbildningsnivån i länet är låg. 14 % av arbetskraften i länet, i åldern 20-64 år, hade år 2010 en eftergymnasial utbildning, kortare än 3 år och 16 % hade en eftergymnasial utbildning längre än 3 år. Ett medelvärde för motsvarande siffror för hela riket är 15 % respektive 21 %.



Utmärkande för länet är den höga andelen sysselsatta inom tillverkningsindustrin (24,5 % 2009, jämfört med riket 13,9 %) och en stor del små- och medelstora företag. Det har under lång tid funnits arbete i närområdet där folk är bosatta, vilken är största orsaken till den låga utbildningsnivån.

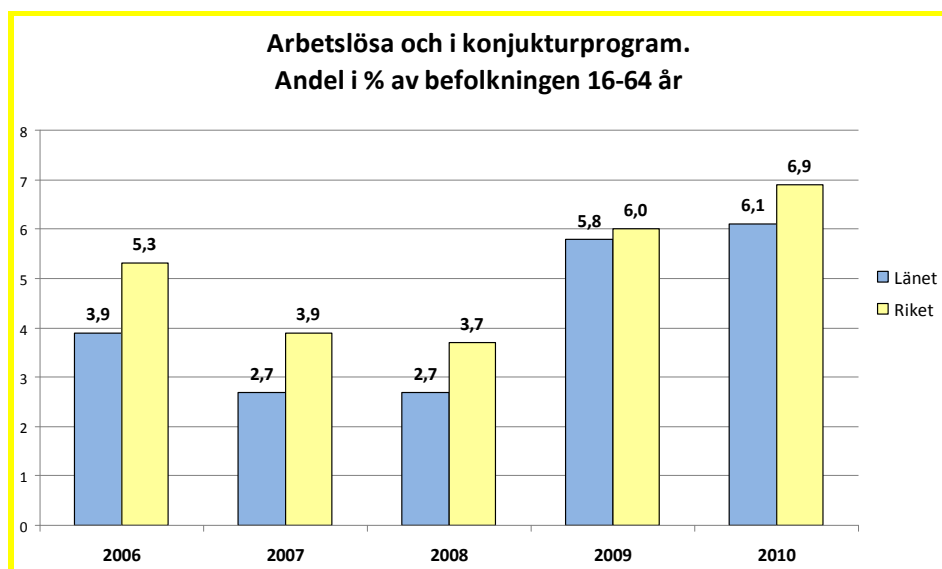
FINNS DET EXEMPEL PÅ NEDLÄGGNING ELLER ETABLERING AV STÖRRE ARBETSPLATSER SOM PÅVERKAR BOSTADSMARKNADEN I OMRÅDET?

Jönköpings län har, som redan nämnts, en hög andel sysselsatta inom tillverkningsindustrin. Lågkonjunkturen under 2008-2009 slog hårt mot länets arbetsmarknad. Glädjande nog har antalet varslade 2010 sjunkit markant jämfört med 2008 och 2009.





Andelen arbetslösa och sysselsatta i konjunkturprogram ligger något lägre i länet jämfört med riksmedeltalet.



Verksamheter kring lager och terminaler i länet växer snabbt. Både på kort och på lång sikt krävs stora infrastrukturella satsningar för att motsvara dessa företags behov.

BEHOVET AV FÖRBÄTTRINGAR I FÖRBINDESELÄNKAR OCH KOMMUNIKATIONER.

Den allt större fokuseringen på klimatfrågan och ett ökat bensinpris gör att fler vill pendla med allmänna kommunikationer om möjligheten finns. För att detta ska bli möjligt krävs en bra samverkan mellan olika trafikaktörer för att anpassa tidtabeller samt att kapaciteten och standarden på järnvägsnätet utvecklas för att korta ner restiderna.

Kommunikationsfrågorna och kollektivtrafikförsörjningen är något som de flesta kommunerna vill se en utveckling av. För Jönköpings län är det angeläget att både utveckla bussförbindelserna och persontrafiken på järnvägarna. Det är viktigt att arbetspendling med allmänna kommunikationer mellan länets tätorter möjliggörs på ett bra sätt.



Finns det bostäder för alla?

HUR VI TAR EMOT NYANLÄNDA FLYKTINGAR I VÅRT LÄN

År 2010 tog kommunerna i Jönköpings län emot 575 flyktingar och skyddsbehövande personer. Detta är en minskning med 26 personer jämfört med 2009 och med 255 personer jämfört med året innan. 2010 var också ett år med stora förändringar då Arbetsförmedlingen, istället för tidigare Migrationsverket, tog över bosättningsarbetet för de nyanlända flyktingarna. Fokus i bosättningsarbetet och hela etableringsreformen är att den nyanlända snabbt ska kunna ta ett jobb eller annan sysselsättning.

Möjligheterna att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll tycker nio av tretton kommuner är ganska svårt eller mycket svårt på både ett och tre års sikt. Endast en kommun uppger att det är lätt.

När det gäller bostäder till flyktingar och skyddsbehövande uppger kommunerna att problemen är flera. Det största problemet är att det är brist på stora lägenheter, åtta av tretton kommuner har uppgett detta som ett problem. Detta är dock en siffra som har sjunkit något då det var tolv kommuner som uppgav att det var ett problem 2009. Sex kommuner har uppgett att det är brist på hyreslägenheter och brist på små lägenheter. Fyra kommuner har uppgett att det är ett problem att hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning samt att hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer.

I fyra av länets kommuner finns ett system när det gäller förtur till hyresrätter. Två kommuner uppger att flyktingar är en grupp som har möjlighet att beviljas förtur.

Kommunerna har flera olika sätt att få fram bostäder till flyktingar. Främst är det genom allmännyttan, antingen genom regelbundet samarbete eller kommunernas kontakter när behovet uppstår.



	Regelbundet samarbete med allmännyttan	Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	Tar vid behov kontakt med allmännyttan	Tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare	Flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själva	På annat sätt
Aneby	Ja					
Gnosjö			Ja		Ja	
Mullsjö			Ja	Ja		
Habo			Ja			Ja
Gislaved	Ja					
Vaggeryd	Ja		Ja			
Jönköping		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Nässjö			Ja	Ja	Ja	Ja
Värnamo	Ja					
Sävsjö	Ja	Ja				
Vetlanda	Ja					
Eksjö	Ja	Ja				
Tranås			Ja	Ja		

KOMMER UTBUDET AV BOSTÄDER ATT SVARA MOT DE DEMOGRAFISKA FÖRÄNDRINGARNA?

Det finns ett stort behov av små och billiga bostäder för exempelvis ungdomar, studenter, ensamstående personer, invandrare med flera. För många studenter till Högskolan i Jönköping är bostadssituationen besvärlig i samband med skolstarten. Nya studentbostäder planeras dock. De kommuner som befinner sig geografiskt längre från Högskolan i Jönköping kan i större utsträckning erbjuda små och billiga lägenheter.

I Bostadsmarknadsenkäten för 2011 anger flera kommuner att de har behov av seniorbostäder för till exempel äldre personer som önskar lämna sina villor. Fyra kommuner anger att man avser bygga totalt 130 nya seniorlägenheter. Byggande av seniorbostäder är ett sätt att få till stånd flyttkedjor dvs. att de äldre personerna lämnar sina egna fastigheter/villor och yngre personer/familjer får tillgång till bra bostäder. I enkäten anger även de allra flesta kommunerna i länet att bostadsförsörjning för äldre och funktionshindrade är en särskilt aktuell fråga just nu.

Av nedanstående tabell framgår att nio kommuner i länet har tillgodosett behovet av särskilda boenden för äldre och fyra kommuner har tillgodosett behovet av särskilda boenden för funktionshindrade. Fyra respektive åtta kommuner har angett att de beräknar att behovet av särskilda boenden för äldre respektive funktionshindrade ska vara tillgodosett de närmaste åren. En kommun anger att det även efter planerad utbyggnad är brist på särskilda boenden för funktionshindrade. Länsstyrelsen anser att det är av stor vikt att det finns tillgång till särskilt boende och annan service i närområdet i syfte att uppnå målet om god hälsa och livskvalitet för alla på lika villkor.



Kommunernas bedömning	Särskilda boende för äldre	Särskilda boende för funktionshindrade
Överskott	0	0
Behovet täckt	9	4
Behovet täckt genom planerad utbyggnation under de närmaste åren	4	8
Brist, även efter planerad utbyggnad under de närmaste åren	0	1
Brist även på 5 års sikt	0	0

I Bostadsmarknadsenkäten anger de flesta kommunerna att tillgänglighet i bostäder, bostadsområden och offentlig miljö är särskilt aktuella frågor just nu. Flera kommuner arbetar även med trygghetskapande och brottsförebyggande åtgärder samt närmiljön för barn och ungdomar. Detta ser Länsstyrelsen som mycket positivt.

HUR FÅR MAN FRAM BOSTÄDER FÖR HEMLÖSA?

De flesta socialförvaltningar har ett väl fungerande samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget. Flera kommuner anger även att de har ett samarbete med privata fastighetsägare för att hitta bostäder för personer utan bostad.

I elva av länets kommuner hyr kommunen lägenheter som sedan hyrs ut i andra hand, till bland annat hemlösa personer. I de elva kommunerna rör det sig totalt om 332 lägenheter.

FINNS DET BOSTÄDER TILL DEN ARBETSKRAFT SOM EFTERFRÅGAS?

Behovet av yrkeskompetent arbetskraft är, generellt sett, stort inom flera branscher. På grund av lågkonjunkturen har behovet av yrkeskompetent arbetskraft inte varit lika påtaglig de senaste åren, men efterfrågan ökar nu åter. Utbudet av bostäder är då en mycket viktig faktor för företagen, de arbetssökande och deras familjer. Brist på bostäder kan därför vara tillväxthämmande för ett företag och en region.

Som tidigare konstaterats behöver fler bostäder byggas i Jönköpings län. Andra viktiga förutsättningar för att attrahera arbetskraft är att man kan erbjuda arbete till övriga familjemedlemmar, bra förskole- och skolmiljöer, god hälso- och sjukvård samt annan service. Även goda fritidsmiljöer/aktiviteter spelar en viktig roll vid valet av bostadsmiljö.



Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?

VILKA VERKTYG ANVÄNDER KOMMUNERNA I DET STRATEGISKA ARBETET MED BOENDEFRÅGORNA?

I Jönköpings län förs kontinuerliga samtal mellan Länsstyrelsen och kommunerna om den kommunala översiktsplanen. De flesta kommuner har en aktuell översiktsplan. Några kommuner håller på att ta ställning till översiktsplanens aktualitet och i några kommuner pågår arbetet med att revidera översiktsplanen. I de kommunala översiktsplanerna behandlas utbyggnadsområden och rekommendationer för bebyggelseutvecklingen.

Länsstyrelsen kan konstatera att behovet av särskilda riktlinjer för bostadsförsörjningen inte ansetts vara relevant i de flesta kommuner. Jönköpings kommun är i detta avseende ett undantag med hög efterfrågan på bostadsmarknaden. Bostadsbyggandet har varit förhållandevis lågt under både låg- och högkonjunkturen trots att det funnits ett behov av nya bostäder. Översiktsplanens bedömningar av bostadsbyggandet har i dessa fall ansetts tillräckliga. Behovet av särskilda riktlinjer för bostadsförsörjningen har dock aktualiserats i allt fler kommuner i takt med att efterfrågan på bostäder i centralorterna ökat.

I samband med årets bostadsmarknadsenkät 2011 anger 6 av 13 kommuner att man har någon form av riktlinjer för bostadsförsörjningen. Fyra kommuner anger att man har ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande och sju kommuner anger att man har riktlinjer i översiktsplanen, fördjupning av översiktsplanen eller annan strategisk plan. Två kommuner anger att man inte påbörjat arbetet med att ta fram riktlinjer.

Andra styrmedel som kommunerna använder sig av i större eller mindre utsträckning är tävlingar och exploateringsavtal. I några kommuner diskuteras att ge det allmännyttiga bostadsbolaget direktiv att bygga nya bostäder för att få igång bostadsbyggandet och därmed bidra till en omsättning på bostadsmarknaden.

Endast en kommun i Jönköpings län har en kommunal bostadsförmedling.

Generellt sett sker samverkan mellan olika förvaltningar och nämnder i den kommunala bostadsförsörjningsplaneringen. Samtidigt visar det sig att de sociala förvaltningarna i enskilda kommuner har ytterligare önskemål på bostadsbyggandet, till exempel när det gäller att tillgodose en åldrande befolkning.

Samverkan mellan grannkommuner om bostadsförsörjningen sker endast i begränsad omfattning. Visst samarbete har skett när det gäller till exempel bostäder till studenter vid Högsolan i Jönköping samt vad gäller behov av arbetskraft i en del av länet när det har funnits tillgång på arbetskraft i en annan del. Samverkan har även skett mellan kommuner i Jönköpings län



och kommuner i andra län för att få tillgång till arbetskraft. Tre av länets kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten att man samråder med andra kommuner om bostadsförsörjningen.

HUR ARBETAR LÄNSSTYRELSEN MED RÅD, STÖD OCH UNDERLAG TILL KOMMUNERNA?

Under året samverkar Länsstyrelsen på olika sätt med kommunerna i bostadsförsörjningsplaneringen. Länsstyrelsen har enskilda överläggningar med varje kommun minst tre gånger per år då fysisk planering, bostadsförsörjning och byggverksamhet diskuteras.

Studentbostadsgruppen består av representanter för Jönköpings kommun, Högskolan i Jönköping, Studentkåren, olika byggherrar samt Länsstyrelsen. Vid dessa samlingar, som hålls ungefär fyra gånger per år, redovisas, diskuteras och analyseras bostadsmarknaden för högskolestudenterna.

Länsstyrelsen har under senare år vid möten och konferenser på ett särskilt sätt lyft fram tillgänglighetsskapande åtgärder i vår byggda miljö samt klimat- och energifrågor i samhällsplaneringen. I det sammanhanget vill Länsstyrelsen särskilt framhålla att flera så kallade ”passivhus” har byggts (hus som inte behöver energi för uppvärmning) eller håller på att byggas/projekteras samt att energihushållning är en allt viktigare fråga inom bygg- och fastighetsbranschen.

Vid handläggning av ärende såsom översiktsplaner och detaljplaner samt ärenden som rör statliga stöd till bostadsbyggandet m.m. sker fortlöpande samtal om kvaliteter i bostadsbyggandet med kommunerna och de personer, företag och organisationer som söker bidrag. Länsstyrelsen kan konstatera att Jönköpings län ligger högt i landet, räknat i beviljade pengar, när det gäller bidrag till åtgärder för att installera solceller, solvärme och bidrag för att konvertera från direktverkande el till mer miljövänliga uppvärmningsalternativ.

Härutöver anordnar Länsstyrelsen seminarier/konferenser som rör bland annat den fysiska planeringen, bostadsförsörjningen och byggverksamheten. Exempelvis anordnar Länsstyrelsen varje år en vårkonferens i april och en höstkonferens i september för länets kommuner.



I den slutliga handläggningen av detta ärende, i vilket avdelningschef Annelie Johansson beslutat och planarkitekt Ann-Marie Dahl varit föredragande har även integrationsstrateg Bo Ljung och integrationsutvecklare Nina Lindgren deltagit. Samverkan har även skett med Ola Olsson, Regionförbundet Jönköpings län.

Annelie Johansson

Ann-Marie Dahl

Kopia till

Regeringen, Socialdepartementet
Länets kommuner (kommunledningen, kommunchefer)
Regionförbundet Jönköpings län
Länsledningen
Utvecklings- och informationsavdelningen
Miljö- och samhällsbyggnadsavdelningen
Diariet