



## BOSTADSSTRATEGISK DIALOG

<b>Datum och plats:</b>
10 januari 2017, Vänersborg
<b>Uppdraget:</b>
<i>Länsstyrelsen har under 2016 och 2017 regeringens uppdrag att stödja kommunerna kring bostadsbyggande och underlätta inträdet på bostadsmarknaden för resurssvaga hushåll. Med det som utgångspunkt besöker vi kommuner i Västra Götalands län för en dialog kring bostadsfrågor. Resultatet av dialogen kommer även att ligga till grund för internt arbete på Länsstyrelsen Västra Götaland samt rapporteras in till näringsdepartementet.</i>
<b>Förkortningar nedan:</b>
VK: Vänersborg kommun LST: Länsstyrelsen Västra Götaland
<b>Medverkande:</b>
Marie Dahlin, kommunalråd, ordförande KS Bo Carlsson, kommunalråd, 2:e vice ordförande KS Gunnar Johansson, VD Vänersborgsbostäder Jörgen Hellman, ordförande Vänersborgsbostäder  Helena Carling, samhällbyggnadschef, LST Torun Signer, kommunansvarig planhandläggare, LST Birgitta Guevara, social hållbarhet, LST Kirsten Broogard, integrationsamordnare, LST Jacob Hellström, bostadsstrateg, LTS Marlene Bro, projektledare, LST

### Mötesanteckningar:

Efter en presentationsrunda av deltagarna inleddes mötet med en presentation av aktuellt läge:

(VK) Mellan 1997 – 2009 fanns en hel del vakanta lägenheter i det kommunala bostadsbolaget. Man känner inte igen sig i grafen gällande bostadsbrist som visar på bostadsbristen sedan flera år tillbaka. Men upplever att efterfrågan stärkts markant de senaste åren.

(VK) Behovet av en gemensam plattform har funnits länge och kommunen startade forumet "Bo dialogen" för ett par år sedan, ett forum för/med både med privata och kommunala bolag.

(VK) Satsar inte på tillfälliga bostäder, vill ha permanenta bostäder med blandad upplåtelseform från början.

(VK) Kommunen har lagt vatten och avlopp på ena sidan om Vänern för att permanenta en del fritidshus. Har nu börjat få en del kritik från Trafikverket gällande dimensionen på befintliga vägen.



(LST) Kommunpolitiken äger frågan vad som sker i regionen. Viktigt att aktivt vara delaktig i Trafikverkets regionala investeringsplan för att gemensamt komma fram till vad som ska satsas på framöver.

(VK) Var går gränsen för lämplig byggnadstakt. Man vill inte stå med tomma lägenheter om ett par år. Stor osäkerhetsfaktor kring om de som anländer till kommunen att stanna.

(VK) När det gäller mottagandet av nyanlända så har det varit lättare att hjälpa till med etableringen på arbetsmarknaden än bostadsmarknaden. Kommunen vill att de nyanlända ska stanna och behöver arbetskraft. Stor frivilligorganisation har uppstått i kommunen som hjälpt till med läkarvård.

(VK) Hittills har kommunen mest fångat upp akademiker men man försöker ordna med rätt kontaktnät även för andra grupper.

(VK) Anser att undanträngningseffekter är en myt.

(VK) Vart tar kurvan vägen (gällande grafen för hushållsökningen i "kommunbladet"). De ser att de kan bygga i kapp nuvarande läget. Men hur framtiden ser ut är avgörande. Måste säkerställa att lägenheterna blir uthyrda. Måste visa på att det finns en efterfrågan. En nyproducerad lägenhet kostar ca 10 000 kr i månaden vilket också kräver relativt kapitalstarka hushåll.

(VK) En diskussion uppstod om det är invandringen under 2014 eller motorvägen/järnvägen gjort hushållsökningen.

(VK) Saknar "folk och bostadsräkningen" som tidigare gjordes. Hur många som flyttar hemifrån och hur hushållen bor är viktiga faktorer.

(LST) Folk- och bostadsräkningen upphörde 1990. SCB ser över sin hushållstatistik ytterligare. Lägenhetsregistret har delvis ersatt FoB.

(VK) Holmängen är en ny stadsdel som är på gång, med 600 nya bostäder mellan Östra vägen och Göta Älv. Ett hundratal radhus och 500 lägenheter planeras, av såväl kommunala Vänersborgsbostäder som privata byggare<sup>1</sup>. Byggstart nu.

(VK) Egenbosättningen visar på en klar ökning. Anhöriginvandringen ger en oförutsedd ökning.

(VK) Inte lätt att planera bostäder på den statistiken som finns gällande mottagandet, då den lätt kan förändras och bostadsbyggandet har en lång startsträcka.

(LST) Uträkningen av behovet av bostäder tar tyvärr inte hänsyn hushållens betalningsförmåga, utan endast det totala antalet bostäder.

(VK) Riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning håller på att tas fram. Dessa förväntas komma upp till antagande i mars 2017.

(LST) Ser mycket positivt på att kommunen tar fram detta verktyg för sin bostadsplanering.

---

<sup>1</sup> Planarbetet har skett i form av ett samverkansprojekt med fem exploatörer; Götenehus AB, HSB Nordvästra Götaland, PEAB Sverige AB och Skanska Sverige AB, Bovieran och kommunala Vänersborgsbostäder.  
<http://www.vanersborg.se/byggabomiljo/nyhetsarkivbyggabomiljo/arkivbyggabomiljo/spadenimarkenfornystadsdel.5.7037e905154563319bc4ad35.html>



(LST) Har det kommunala bostadsbolaget några inkomstkrav?

(VK) Man ska kunna betala hyran. Hushållet totala inkomst är det viktiga, oavsett lön, bidrag, arv etc.

(VK) Vad händer med de som inte tar fram om bostadsförsörjningsprogram/riktlinjer?

(LST) Under våren 2017 kommer en översyn göras av de riktlinjer som finns och rapporteras till näringsdepartementet (kommer även att ingå i årets Bostadsmarknadsanalys). Osäkert vad som kommer att följa den inrapporteringen. Det vi vet är att departementet allt mer betonar vikten av att alla kommuner ska anta riktlinjer, bl.a. genom att koppla kommunstödet till dessa. Men det som är väsentligt är egentligen att kommunerna själva drar nytta av riktlinjerna som ett viktigt verktyg i planeringen av kommunens bostäder. På så sätt är de kommuner med riktlinjer mer rustade i planeringsprocessen.

(LST) Det finns särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden som behöver identifieras. Men det ser inte helt likadant ut i alla kommuner. Därför behövs en behovsanalys göras lokalt.

(LST) Finns det särskilda studentlägenheter i kommunen?

(VK) Inte längre. Studenterna som finns har vanliga lägenheter. Det fanns förut i begränsad uträkning. Har snarare flertalet äldre studenter och dessa vill helst ha vanliga lägenheter. Ser inte ett behov av klassiska studentlägenheter i nuläget.

(VK) Gillar generellt inte kategoriboenden.

(LST) Bristen på lägenheter påverkar rörligheten på bostadsmarknaden. Trångboddhet drabbar barnens möjlighet till läsläsning och ro.

(VK) Bilden från Biskopsgården finns även i VK. Kan ifrågasätta om lägenhet lämpligt boendeform för en familj på 12 pers. Dock rätt vanligt. Trångbodda familjer hamnar oftast i det kommunala bostadsbolaget. Anser att man behöver titta på frågan i ett större perspektiv, med andra koncept. Ex. som det tidigare var gällande egnahem, där man fick låna pengar till en byggsats. Hade varit positivt för integrationen. Det finns för närvarande en mängd bidra och förslagsvis skulle dessa större familjer vara en målgrupp.

(LST) Det kommer en hel del exempel på att kommunen köper hus för etablering av nyanlända. Men det kräver att infrastrukturen fungerar i dessa områden. Skolskjuts m.m.

(VK) Kommunen jobbar tillsammans med västtrafik för att få fram fler busshållplatser. Anser att samarbetet gått bra. Kräver och framförhållning 1,5 år. Har en tjänsteman i kommunen som håller i arbetet.

#### Diskussionen gick vidare till äldre i kommunen:

(VK) Det finns servicehus. Socialen har lämnat tillbaka äldreboendena till det kommunala bostadsbolaget.

(VK) Fortfarande starka argument för att det är billigare att bo kvar hemma.

(VK) Jobbar mycket med tillgänglighetsinventeringar. För att möjliggöra kvarboende i lägenheter det kommunala bostadsbolaget.

(VK) Det fanns ett hisstöd tidigare, men det var extremt litet mot vad det kostar att sätta in hissar.

(LST) Ett av förslagen i den senaste utredningen om äldres bostadsbehov "Bostäder att bo kvar i" är



att initiera ett nytt hisstöd. Vad som händer med förslaget återstår att se, men frågan om tillgänglighet för äldre är väldigt viktig.

(VK) Anser att Göteborg bygger rakt ut i vattnet, medans mindre kommuner får andra förutsättningar. VK har ett område nära Vänern, nära infrastruktur och i ett eftertraktat område. Har önskemål om att expandera här mellan 2022-28. Efterlyser nu ett helhetstag/strategi för att förbereda för frågan. Viktigt då kommunen den formen genom förtätning är ekonomiskt hållbar för kommunen.

(LST) Det finns historiska anledningar, ex. så har de flesta markområden varit ianspråktagna sedan tidigare. Under de senaste åren har det också kommit ny lagstiftning för byggnation utmed Vänern, kommunen kan möjligtvis använda sig av allmänt angeläget intresse. Tillgängligheten är viktig för allmänheten. *Kommentar i efterhand: Johan Larsson, naturhandläggare, har nyligen varit i kontakt byggandnämnden för att diskutera strandskyddet i kommunen.*

(LST) Hemlösheten har gått från ett individuellt problem till ett strukturellt problem. Tidigare sågs det framförallt i samband med missbruk eller psykisk ohälsa, numera är det fler grupper som omfattas av hemlöshet och en av anledningarna är bristen på hyresrätter med rimlig hyra.

(LST) Ny kartläggning kommer att genomföras av hemlöshet under våren 2017 (senast var 2011). Kartläggningen genomförs av socialstyrelsen och siffrorna beräknas vara klara i november.

(VK) Kommunen använder sig av sociala kontrakt och träningsboenden. Jobbar inte med konceptet "bostad först". Har en "bosamgrupp" där man avsätter vissa lägenheter från det kommunala bostadsbolagets bestånd. De privata hyresvärdarna har inte visat något intresse att delta.

(VK) Problemet är att det är många små privata fastighetsägare i kommunen och därmed svårt att få en helhetsbild.

(LST) Finns det en samverkan med kronofogden?

(VK) Ca 10 vräkningar om året. Osäker på om en samverkan skulle hjälpa. Blir en lång process. Men det allmännyttiga bostadsbolaget jobbar själva med avbetalningsplan. Bostadsbolaget kontaktar de boende via telefon och för en dialog.

(LST) Jobbar med beredskap ock kapacitet. Verkar för samverkan mellan kommunerna. Delregionala samråd två ggr per år.

(VK) Kanske intressant att ha med bostadsbolagen då integrationsfrågan många gånger landar på bostadsbolagen.

(LST) Det kan mycket väl vara av intresse. Ska titta på det vid nästa inbjudan.

(LST) Nytt uppdrag att jobba med insatser för asylsökande fr.o.m. 1 jan.

(LST) En ny hemsida som är översatt till ett antal språk med information till nyanlända:  
[www.informationsverige.se](http://www.informationsverige.se)

(VK) Många EBO som flyttar in till familjens vänner. Svårt att kontrollera antalet. Leder till andrahandskontrakt och många gånger till "svarta pengar".

(VK) Kritisk till EBO-lagstiftningen och dess effekter, och vill helst ha bort den. Skulle vara mer ändamålsenligt om de som flyttar in tillfrågar hyresvärderna om lov.



(VK) Det går att göra en avhysning i efterhand via kronofogden. Men blir en jätteprocess att genomföra.

(VK) Betonar att det vore enklare om det fanns tydliga regler gällande att fastighetsägaren ska kunna godkänna fler inneboende. Det finns i kontrakten men det är ingen som tillämpar det i praktiken.

(LST) Ett sätt att minska EBO är att minska eller ta bort introduktionsersättningen för de som väljer EBO, men det finns inga politiska diskussioner om att göra så vad vi känner till.

(LST) Bakgrunden till bosättningslagen är för att nyanlända snabbt ska kunna etablera sig samt det ojämna mottagandet.

(LST) Kommunprognosen för mottagandet har sänkts för 2017.

(VK) Restad Gård: ett anläggningsboende som man börjar ställa om till lägenhetsboende.

(VK) Positivt om det blir lägenheter då får man bättre kontroll.

(VK) Kommunen måste "få vara med i matchen" gällande mottagandet. Svårt när det kommer många. Framförhållning är viktigt!

(LST) Vänersborgs var redan klar med sin kvot av mottagandet för 2016 i vecka 40.

(VK) Nu släpper man fram alla som vill bygga bostäder. Men funderar på när man ska dra i handbromsen för att inte återupprepa historiken när man stod med tomma lägenheter.

(VK) Företagarna i kommunen har godkänt s.k. yrkesbedömning.

(VK) Företagen vill ha arbetskraft men är något inaktiva behöver bjuda till mer för att få det de vill ha. Bl.a. att utbilda nya medarbetare.

(VK) Har hittat pengar i organisationen för att investera i yrkesvux.

(VK) EU kommissionen kommer inom kort till Restad Gård för att titta på det som ett gott exempel!

(VK) Mottagandet ger en möjlighet att utveckla kommunen. Ser många möjligheter.

(VK) Kommunen har haft öppna möten med medborgarna inför mottaganden.

---

*Ovanstående sammanfattat av  
Marlene Bro*

2017-02-02



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

### **Några andra länkar som kan vara av intresse:**

Dels finns regeringens "22-punkts program" som innehåller en hel del utredningar inom området. Förhoppningsvis leder en del av dessa åtgärder till konkreta lösningar som kan vara till hjälp inom bostadsbyggandet.

<http://www.regeringen.se/globalassets/regeringen/dokument/finansdepartementet/pdf/2016/pm/sammanfattning-av-regeringens-forslag-22-steg-for-fler-bostader>

En särskild utredare ska se över systemet med kreditgarantier för bostadsbyggande. De befintliga kreditgarantierna behöver utvärderas och det behöver göras en grundlig analys av vilka typer av verktyg som kan bidra till bättre fungerande bostadsfinansiering, t.ex. genom att minska risker och osäkerhet. Utredaren ska utvärdera de befintliga kreditgarantierna och vid behov föreslå hur dessa kan utvecklas. En särskild problematik som lyfts fram i bakgrundsbeskrivningen till uppdraget är finansieringssvårigheterna på svaga marknader. Syftet med översynen är att skapa förbättrade finansieringsförutsättningar för ny- och ombyggnad av bostäder.

<http://www.regeringen.se/rattsdokument/kommittedirektiv/2017/01/forbattrade-finansieringsforutsattningar-for-ny--och-ombyggnad-av-bostader/>