Omvärldsanalys och framgångsfaktorer för ökat bostadsbyggande

Blekinge, Q1 2025

Innehållsförteckning

Kapitel	Sida
Del 1. Erfarenhetsåterföring	5
Del 2. Alternativa boendeformer	16
Del 3. Verktyg för att öka bostadsbyggandet	26
Del 4. Sammanfattning och rekommendationer	34

Om uppdraget

Omvärldsanalys och framgångsfaktorer för ökat bostadsbyggande

Juni Strategi har på uppdrag av Region Blekinge tagit fram en omvärldsanalys och kartläggning kring hur andra kommuner och regioner har arbetat med att öka bostadsbyggandet i takt med tillväxt inom näringslivet.

Exempel på frågeställningar som besvaras i analysens olika delar är:

Del 1. Erfarenhetsåterföring
- Hur arbetar andra kommuner/regioner/kommunalförbund för att matcha kommande bostadsbehov och efterfrågan i takt med ett kraftigt ökat kompetensförsörjningsbehov?
- Hur fungerar samarbetet mellan offentliga och privata aktörer?

Del 2. Alternativa boendeformer
-Vilka olika alternativa boendeformer finns på marknaden?

Del 3. Verktyg för att öka bostadsbyggandet
-Vilka finansieringslösningar och investeringsformer finns idag för att främja bostadsbyggandet?

-Vilka statliga utredningar blir viktiga att ha koll på?

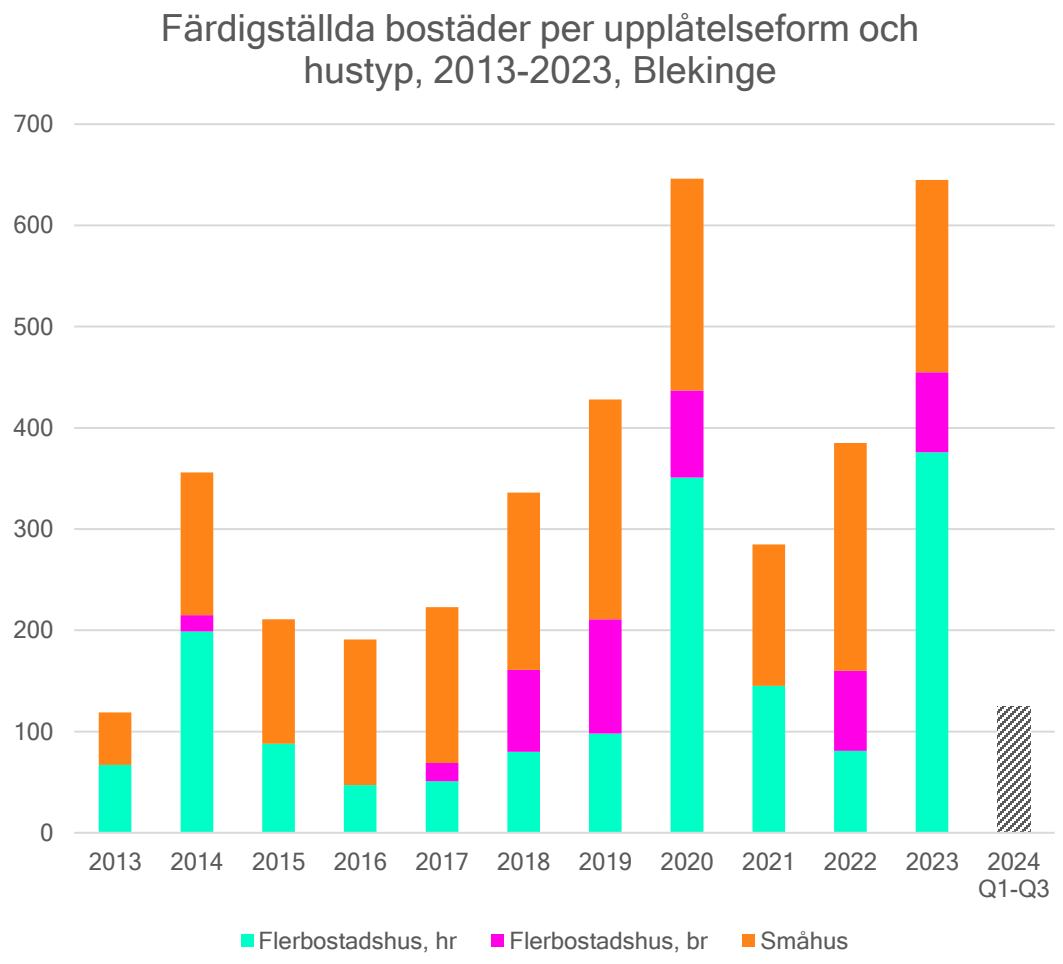
Innehållet i omvärldsanalysen baseras på tidigare genomförda uppdrag av Juni Strategi, kompletterande djupintervjuer, tidigare målgruppsstudier genomförda av Juni Strategi samt deskresearch. Källor till information finns angivna på respektive sida, all analys är genomförd av Juni Strategi.

Uppdraget är genomfört under december 2024 av Anna Persson och Linnea Nilsson.

Färdigställda bostäder, Region Blekinge 2013-2023

I diagrammet till höger visas antal färdigställda bostäder per upplåtelseform och bostadstyp under perioden 2013-2023. Under de senaste fem åren har ca 480 bostäder färdigställts i genomsnitt per år. Preliminära uppgifter för 2024 (Q1-Q3) visar att 125 bostäder har färdigställts i Blekinge. *Helårsstatistik för år 2024 finns ännu inte tillgängligt via SCB (dec 2024).*

I Boverkets årliga Bostadsmarknadsenkät (2024) uppger 3 av regionens 5 kommuner att det råder underskott av bostäder på bostadsmarknaden. Totalt uppger 148 av 290 kommuner i Sverige att det råder ett underskott av bostäder på respektive kommuns bostadsmarknad år 2024.



Källa: SCB, Boverket & Juni Strategi

Del 1. Erfarenhetsåterföring

Erfarenhetsåterföring

Del 1

Stora industrisatsningar runtom i landet har skapat nya möjligheter för regional tillväxt och sysselsättning. Samtidigt har det medfört utmaningar – särskilt när det gäller att tillgodose bostadsbehovet för både nya och tillfälliga invånare.

Detta kapitel belyser hur kommuner och regioner som leder dessa satsningar arbetar för att möta de växande behoven. Syftet är att förstå hur en balanserad bostadsförsörjning kan främja hållbar tillväxt i regioner där industrin växer snabbt.

I analysen ingår erfarenhetsåterföring från Skaraborgs Kommunalförbund och specifika frågor gällande Volvo, Skellefteå kommun, Bodens kommun och Luleå kommun.

JUNI har under hösten 2024 haft i uppdrag av Skaraborgs Kommunalförbund att undersöka framtida målgrupper (kopplat till ett ökat försörjningsbehov) och hur deras boendepreferenser ser ut. Inom ramen för uppdraget har flertalet djupintervjuer genomförts med bland annat Försvarsmakten, Kriminalvården och andra större arbetsgivare inom näringslivet och välfärden. Vad gäller Boden, Skellefteå och Luleå har JUNI bland annat gjort en tre dagars studieresa under våren 2024 där temat för studieresan var den gröna omställningen och kommunernas utmaningar och möjligheter.

För detta specifika uppdrag har kompletterande intervjuer genomförts för att besvara Region Blekinges specifika frågeställningar. I tabellen nedan redovisas deltagande intervjupersoner. Deltagare från Bodens kommun inkom med sina svar skriftligen och inte genom en telefonintervju.

Namn	Titel/Ansvarsområde	Organisation
Hanna Asp	Strateg samhällsbyggnad	Skaraborgs kommunalförbund
Björn Carlsson	Construction & Infrastucture	Volvo
Jörgen Gustafsson	Ansvarig batterifabrik i Mariestad	Volvo
Frida Berglund	T.f Samhällsomställningschef	Luleå kommun
Stefan Johansson	Samhällsbyggnadschef	Bodens kommun
Daniel Linell	Statistiker samhällsplanering	Bodens kommun

JUNI har inom uppdraget hämtat goda exempel och erfarenheter från hur andra kommuner och delregioner arbetar. Region Blekinge har specifikt efterfrågat erfarenhetsåterföring från kommuner som står inför liknande möjligheter och utmaningar med stor utbyggnad av befintliga och tillkomst av nya verksamheter samt den kompetens- och bostadsbrist som behöver lösas kopplat till detta.

Skaraborgs Kommunalförbund

Arbetssätt

Kommunerna i Skaraborg samverkar genom Skaraborgs kommunalförbund. I intervju med representant från delregionen ges en beskrivning av befintliga arbetssätt och verktyg som på olika sätt syftar till att tillgodose bostadsbehovet för att i sin tur kunna tillgodose framtida kompetensbehov.

Ha en gemensam och tydlig målsättning

Inom delregionen finns en tydlig och prioriterad målsättning om att vara attraktiv, robust och kompetensförsörjd, se bild nedan till höger. Målsättningen har arbetats fram och förankrats i hela delregionen. Till detta finns effektmål som innebär att Skaraborg ska ha en befolkning om 300 000 invånare. Utifrån målsättningen behöver det positiva inflyttningsnettot primärt utgöras av personer i arbetsför ålder med kompetens inom såväl välfärden som industrin. För att möta behovet av nya kommuninvånare behöver det tillkomma minst 11 000 nya bostäder.

De framgångsfaktorer som lyfts kring arbetet med den gemensamma målsättningen är:

- Stark förankring i politiken (på kommunal nivå) och inom alla kommuner
- Fokus på insatser för definierade mål och tydliga prioriteringar
- Insikt om att delregionen självständigt måste ta initiativ för lösningar

Källa: Skaraborgs Kommunalförbund samt intervju med Hanna Asp, Strateg samhällsbyggnad, Skaraborgs Kommunalförbund.

Skaraborgs Kommunalförbund

Arbetssätt

Ha ett tydligt helhetstänk – laget före jaget – Ett Skaraborg

Andra insikter från Skaraborg är vikten av att prioritera Viet, det vill säga Skaraborg, före kommunala eller enskilda intressen. Exempel på detta är förståelsen för att en ny invånare till delregionen är en vinning, även om den tillfaller en annan kommun än den egna.

Dessutom lyfts vikten av att ha en gemensam förståelse kring hur allt inom delregionen hänger ihop och är beroende av annat. Till exempel att man behöver ha attraktiva arbeten/skolor, boende och fritidsmöjligheter för att locka nya invånare. Vidare att välfärden och industrin behöver samarbeta avseende kompetensförsörjning för att inte kannibalisera på varandra. Ett annat exempel är att man ser Volvos framtida batterifabrik i Mariestad som ”en Skaraborgsfabrik som är belägen i Mariestad”.

Skaraborgs Kommunalförbund tar även fram gemensamma underlag, rapporter och andra faktaunderlag som tydligt påvisar helheten för delregionens kommuner och verksamheter.

Ha ett nätverksstyrt arbetssätt

Delregionen arbetar med nätverksstyrning. Det innebär att olika fokusområden löses i nätverksbaserade arbetsgrupper. Ett exempel på det är att alla samhällsbyggnadschefer samordnas i ett eget nätverk.

Arbeta lösningsorienterat och innovativt

Skaraborg Kommunalförbund arbetar medvetet med att hitta nya lösningar och vara innovativa för att nå önskad omställning. Det inkluderar bland annat att medverka i olika forskningsprojekt, se mer information i underlaget Strategi Nätverksstaden.

Källa: Skaraborgs Kommunalförbund samt intervju med Hanna Asp, Strateg samhällsbyggnad, Skaraborgs Kommunalförbund.

Skaraborgs Kommunalförbund

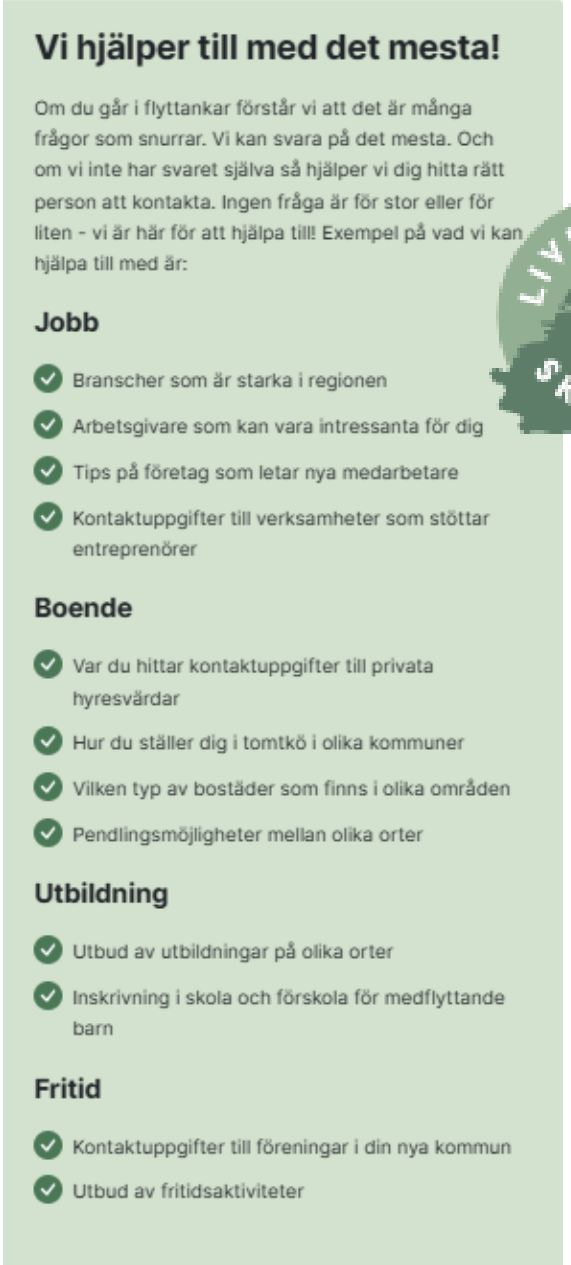
Verktyg

Skaraborgsdagen

Årligen samlas beslutsfattare från näringslivet, offentlig sektor och akademi för att tillsammans forma framtiden. Skaraborgsdagen är mer än ett event - det är en plattform för insikt, dialog och kraftfull handling. Med utgångspunkt i den gemensamma resan, lyfts blicken mot de viktiga frågorna: Är vi på rätt väg? Vad har vi åstadkommit, och vilka steg behöver vi ta för att säkra en hållbar och framgångsrik framtid? Skaraborgsdagen har genomförts sedan 2017.

Livet i Skaraborg

Ett verktyg som utvecklats av Skaraborgs Kommunalförbund för att attrahera och behålla nyckelkompetens i delregionen är Livet i Skaraborg som inkluderar tjänsten Inflyttarservice. Genom Inflyttarservice tillhandahålls en delregional stödtjänst vars webbplats, struktur och paketering syftar till att synliggöra möjligheterna som delregionen och dess 15 kommuner erbjuder. Livet i Skaraborg riktas mot tre målgrupper: potentiella inflyttare, arbetsgivare i Skaraborg och kommuner som tar emot inflyttare. Exempel från verktyget visas till höger.



Källa: Skaraborgs Kommunalförbund samt intervju med Hanna Asp, Strateg samhällsbyggnad, Skaraborgs Kommunalförbund& Livet i Skaraborgs projekthemsida

Etableringar i Skaraborg - Volvo 1/2

Erfarenheter från Volvo i samband med etablering av batterifabrik

Volvokoncernen har påbörjat planeringen av en storskalig, hållbar och fossilfri produktion av battericeller i Mariestad. I samband med detta kommer ett mycket stort antal nya arbetstillfällen att skapas, såväl långsiktiga som tillfälliga.

I en intervju med representanter från Volvo beskrivs deras arbetsprocess och insatser för att bidra till att skapa de bostadsmöjligheter som behövs för att täcka kompetensbehovet. I deras arbete har många erfarenheter kunnat hämtas från bland annat Boden och Stegra (tidigare H2 Green Steel) samt Skellefteå och Northvolt. På denna och kommande sida lyfts arbetssätt och lärdomar från intervjun.

Tydliggör och separera begrepp i de gemensamma diskussionerna

I intervjun lyfts hanteringen av olika begrepp kopplat till bland annat tillfälliga boenden som en mycket viktig fråga i de gemensamma dialogerna och diskussionerna. Ett exempel är att det finns en otydlighet när bostäderna diskuteras och om dessa ska vara tillfälliga eller om det är behovet från de boende i samband med etableringen som är tillfällig/temporär.

Vidare lyfts begrepp som temporära bostäder/entreprenörsbostäder som begrepp som lett till förvirring. En del tolkar det som staplade baracker likt de i Skellefteå, vilket det inte behöver vara. För att komma med gemensamma lösningar, lyfts därför behovet av samförstånd kring definitioner av begrepp.

Tydliggör ansvaret för den ordinarie bostadsmarknaden med de tillfälliga behoven/bostadslösningarna.

I dialogen mellan Volvo och kommunerna i Skaraborg har kommunernas ansvar för den ordinarie bostadsutvecklingen, med hänsyn till anpassningen efter det ökade behovet till följd av nya kommuninvånare, tydliggjorts. I intervjun beskrivs detta som en lärdom från Northvolt, där en stor utmaning varit att företaget behövt ta ansvar för tillhandahållande av bostäder utan att ha kunnat driva den utvecklingen i egen regi.

”Vi på Volvo kommer ta ansvar för att tillhandahålla boende för tillfälliga behov. Det betyder att säkerställa boendet för alla vi anställer ***med temporära eller tidsbegränsade uppdrag.”***

Vidare beskrivs en annan lärdom, från Skellefteå och Northvolt, om vilka konsekvenser det kan få på det befintliga hyresbeståndet när ansvaret för ordinarie bostadsbehov och tillfälliga bostadsbehov i samband med en etablering inte särskiljs. I Skellefteå har det lett till stora problem i det befintliga hyresbeståndet, till exempel genom extremt hög trångboddhet.

En annan utmaning i Skellefteå som Volvo tar lärdom av är att den otydliga ansvarsfördelningen av boendelösningar har bidragit till att nya invånare som söker permanenta bostadslösningar har fått avsevärt försämrade möjligheter att få ett permanent hyreskontrakt. En mängd hyreslägenheter har i stället hyrts ut till tillfälligt bosatta istället för permanenta invånare. För att undvika denna situation har Boden, som också tagit med sig denna lärdom, skrivit avtal där Stegra inte nyttjar bostäder på den ordinarie marknaden.

Källa: intervju med Björn Carlsson, Volvo Group Truck Operations & Jörgen Gustafsson, Volvo Lead Communication & Public Affairs.

Etableringar i Skaraborg - Volvo 2/2

Erfarenheter från Volvo i samband med etablering av batterifabrik

En palett av entreprenörsboenden

Volvo tar ansvar för de temporära bostäderna. Men att ta ansvar betyder inte att de bygger i egen regi. Arbetssättet bygger på att de upphandlar och går in i avtal med andra som ska sköta utveckling och drift.

För mer klassiska entreprenörsbaracker, betyder också att de gemensamt med kommunerna kan identifiera och arrendera lämplig mark med befintlig teknisk försörjning. Just nu finns fyra potentiella platser i delregionen där de skulle kunna ha tillfälliga bostadslösningar under 10 till max 15 år. Här finns även tankar om att kunna återanvända tillfälliga boenden från exempelvis Boden/Skellefteå eller andra platser för att öka det egna hållbarhetsfokuset.

Förutom att arbeta med tillfälliga entreprenörsbostäder, undersöks även möjligheter att nyttja vakanta lokaler som finns i delregionen, såsom konferenslokaler. Dessutom undersöks möjligheterna att använda vissa campingplatser, men då under förutsättning att dessa enbart nyttjas under vinterhalvåret, för att inte inkräkta på turistverksamheten under sommarhalvåret.

”Vi på Volvo finansierar eller utvecklar inte bostäder i egen regi men däremot är vi måna om att det sker hos kommuner och andra marknadsaktörer och att vi gärna samverkar tätt i frågan.”

Inkludera tjänster utöver själva boendet

Volvos representanter menar också att det kommer vara viktigt att redan från början ha samarbeten med olika aktörer och samhällsfunktioner när de tillfälliga entreprenörsbostäderna planeras. Här hänvisas till Awaygroup som ansvarar för två entreprenörsboenden i Skellefteå, Ursviken och Solviken. I Ursviken står ett företag för uppförandet av bostäder och ett för driften, ingen annan part är involverad. Både Ursviken och Solviken har stött på utmaningar kopplade till bland annat skötsel av tillfälliga bostäder, men sedan det i Solbacken anställts engagerad och proaktiv personal har mycket förbättrats. Här ingår exempelvis städning och gemensamma aktiviteter som matlagning mm. Volvo själva lyfter ett proaktivt erbjudande av olika typer av tjänster och fritidssysselsättningar som en viktig del i deras framtida lösning.

Volvos insatser för utveckling inom ordinarie bostadsutveckling

Volvo, som en större aktör i näringslivet, deltar även aktivt i olika nätverk inom delregionen för att i gemenskap tillgodose kompetensbehovet och bostadsutvecklingen i det ordinarie beståndet. Detta sker exempelvis via arbetsgivarnätverk och via insatser kring utvecklingen av Skövde Högskola.

Källa: intervju med Björn Carlsson, Volvo Group Truck Operations & Jörgen Gustafsson, Volvo Lead Communication & Public Affairs.

Erfarenhet från Bodens kommun 1/2

Bostadsmarknaden och etableringar

Bodens kommun tar lärdomar från Skellefteå - Undvik att det tillfälliga bostadsbehovet löses på den ordinarie bostadsmarknaden.

Bodens kommun har behov av att prioritera byggandet av bostäder, med särskilt fokus på att möjliggöra uppförandet av lägenheter i flerbostadshus samt bostäder för entreprenörer.

Entreprenörsbostäder är särskilt viktiga i detta skede på grund av den stora mängden tillfälliga arbetare som kommer till kommunen. Det är avgörande att dessa arbetare har tillgång till tillfälliga boenden för att undvika att de bosätter sig i det ordinarie bostadsbeståndet, vilket skulle kunna begränsa möjligheterna för personer som planerar att flytta till Boden permanent. Dessutom arbetar kommunen aktivt med att utveckla attraktiva småhustomter för att ge dem som önskar möjlighet att köpa en tomt och bygga ett småhus.

”I Boden befinner vi oss fortfarande i inledningsfasen av den förväntade befolkningstillväxten. Det är först nästa år som Stegra kommer att börja anställa permanent arbetskraft i större omfattning, vilket förväntas bidra till att befolkningen ökar. Genom att studera utvecklingen och behoven i Skellefteå har vi kunnat konstatera att efterfrågan på lägenheter i flerbostadshus samt entreprenörsboenden har varit störst där. Trots att huvudfokus just nu ligger på flerbostadshus förväntas efterfrågan på småhus och radhus öka med tiden, denna efterfrågan tillgodoses i kommunens bostadsplanering.” (Bodens kommun)

Omvandling av ödehus

Kommunen arbetar för att använda ödehus som bostadslösningar, vilket är en del av kommunens strategi att möta det ökade behovet av bostäder till följd av den industriella expansionen. I projektet deltar ett designteam bestående av arkitekter och samhällsbyggnadsexperter som, med kreativa och hållbara lösningar, arbetar för att anpassa ödehusen till moderna bostadsbehov. Ett mål är att utveckla en modell som kan appliceras både i Boden och andra delar av landet, med fokus på att sänka tröskeln för renovering och användning av ödehus. Exempel på fastigheter som ingår i planerna är gamla skolhem, lanthandlar och hyresfastigheter med oanvända utrymmen.

Främja ökad rörlighet

Bodens kommun strävar efter att ge äldre personer möjlighet att bo kvar i sina hus så länge de önskar och har möjlighet, men samtidigt säkerställer kommunen att det finns attraktiva alternativ för dem som skulle vilja flytta till ett mer lättskött boende.

Förkorta ledtider

En av kommunens framgångsfaktorer är korta ledtider från beslut till möjlig produktion, vilket i stor utsträckning attraherar nya etableringar och ger förutsättningar för byggnationer. För att fortsätta utveckla denna framgångsfaktor är nyckeln en fortsatt nära samverkan mellan kommunen och de kommunala och privata bolagen.

Källa: intervju Stefan Johansson, samhällsbyggnadschef och Daniel Linell Statistiker samhällsplanering på Bodens kommun

Erfarenhet från Bodens kommun 2/2

Entreprenörsbostäder

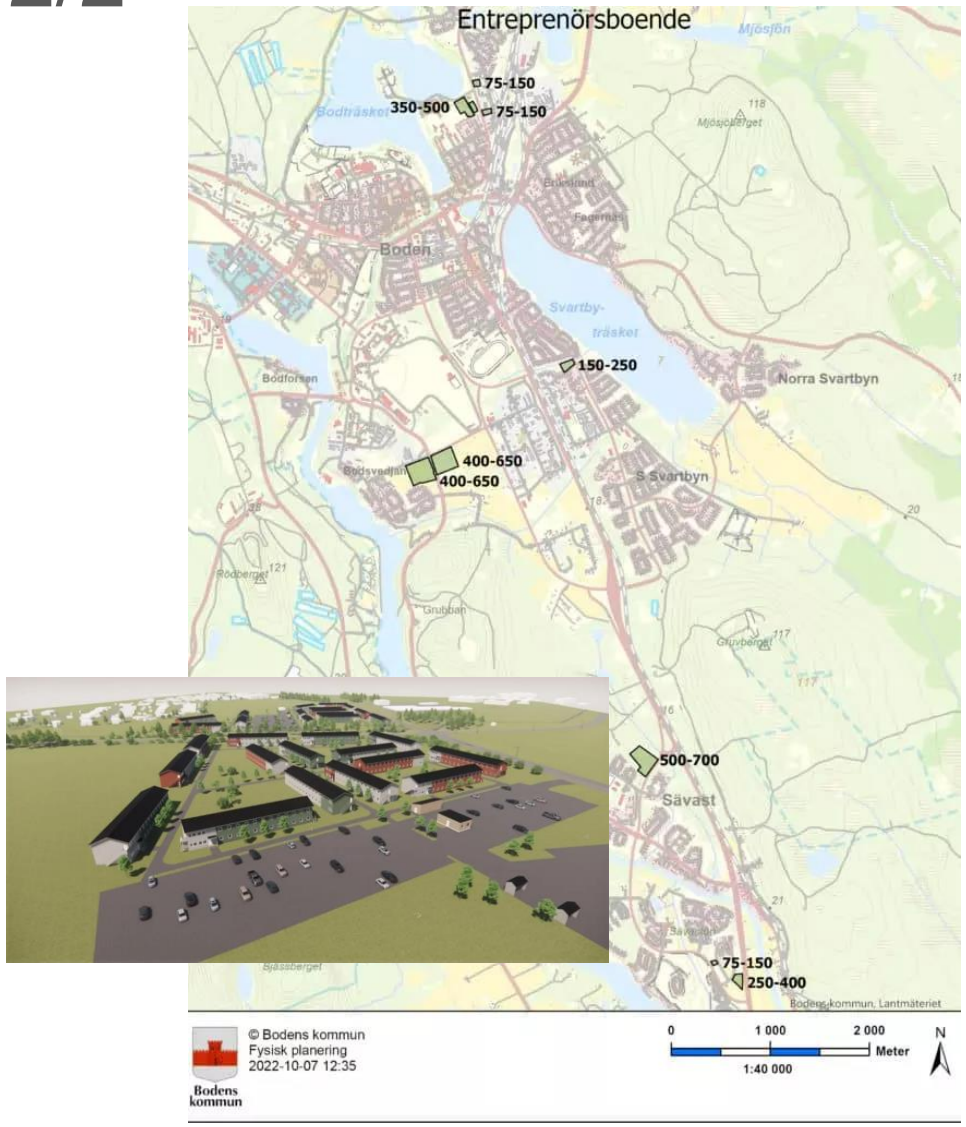
Bodens kommun har en uttalad målsättning att möjliggöra över 3 000 entreprenörsbostäder. Därför har de utrett vilka markytor som är lämpliga att avsätta. Det har landat i fem huvudområden och nio delområden utspritt över kommunen. Skälet till att de sprids ut över kommunen bygger på erfarenheter från Skellefteå och Malmfälten. Att komma närmare befintliga bostadsområden innebär en större möjlighet till integration med övriga samhället då det där ofta redan finns ett uppbyggt fritidsutbud och planerad kollektivtrafik.

Fördelat ansvar mellan kommun och Stegra (H2 Green Steel)

- Bodens kommuns ansvar är att planera och markera områden för de tillfälliga entreprenörsbostäderna. Kommunen ska tillhandahålla mark och tidsbegränsade bygglov för en del av de cirka 4 000 tillfälliga bostäder som i dagsläget uppskattas tillkomma. På de huvudområden som har valts sätts gemensamma krav om plats, standard och skötsel för att säkerställa trivsel och trygghet för de boende, företagen och grannarna.
- De temporära bostäderna är avsedda för personal som arbetar i Boden under uppbyggnadsperioden, med tidsbegränsade bygglov.
- Stegra har ansvaret för den planerade byggnationen, skötseln av områdena och återställande av områdena efteråt. Stegra kommer i sin tur anlita underentreprenörer och leverantörer som ska bygga upp och driva entreprenörsbostäderna.

Bryggbostäder

Möjligheten att skapa så kallade ”bryggbostäder” har lyfts för Bodens kommun. Dessa är större, tillfälliga bostäder som kan hyras av utländsk arbetskraft som flyttar till Boden med sina familjer och önskar bosätta sig i kommunen. Behovet av denna typ av boende har identifierats eftersom utländska arbetstagare utan svenskt personnummer ofta har svårt att hyra en vanlig bostad. Bryggbostäder kan fungera som en tillfällig lösning tills den bostadssökande personen i fråga erhåller ett svenskt personnummer.



Källa: Bodens kommun

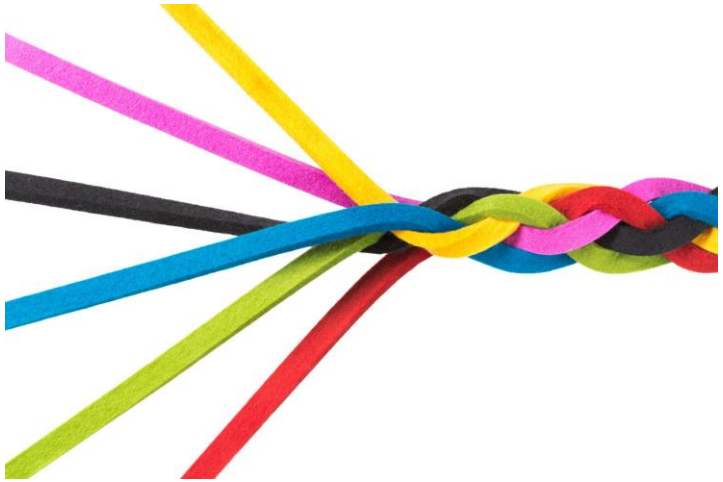
Erfarenhet från Luleå & Norrbotten

Verktyg – AGON, samverkan för att skapa synergier och effektivisera tillståndsprocesser

Det pågår en intensiv förändringsprocess i Norrbottens län. Allvaret och takten gör att intressen står hårt emot varandra. Samverkan och det goda samtalet är viktigare än någonsin för att förhindra låsta konflikter.

AGON står för Accelererad Grön Omställning i Norrbotten. AGON samlar norrbottniska aktörer, som inte vanligtvis sitter vid samma bord, för att dela erfarenheter, skapa förståelse för olika perspektiv, se helheter och upptäcka nya möjligheter i arbetet med den accelererade gröna omställningen. Syftet är att skapa synergieffekter och effektivare tillståndsprocesser.

Landshövding Lotta Finstorp kallar gruppen samman regelbundet.



I AGON ingår följande aktörer:

- Svenska Kraftnät
- Vattenfall
- SSAB
- LKAB
- H2 Green Steel
- Försvarsmakten
- Energimarknadsinspektionen
- Trafikverket
- Fossilfritt Sverige
- Tillväxtverket
- Region Norrbotten
- Norrbottens Kommuner
- Luleå kommun
- Bodens kommun
- Gällivare kommun

Källa: Frida Berglund, tf. samhällsomställningschef på Luleå kommun & Länsstyrelsen Norrbotten

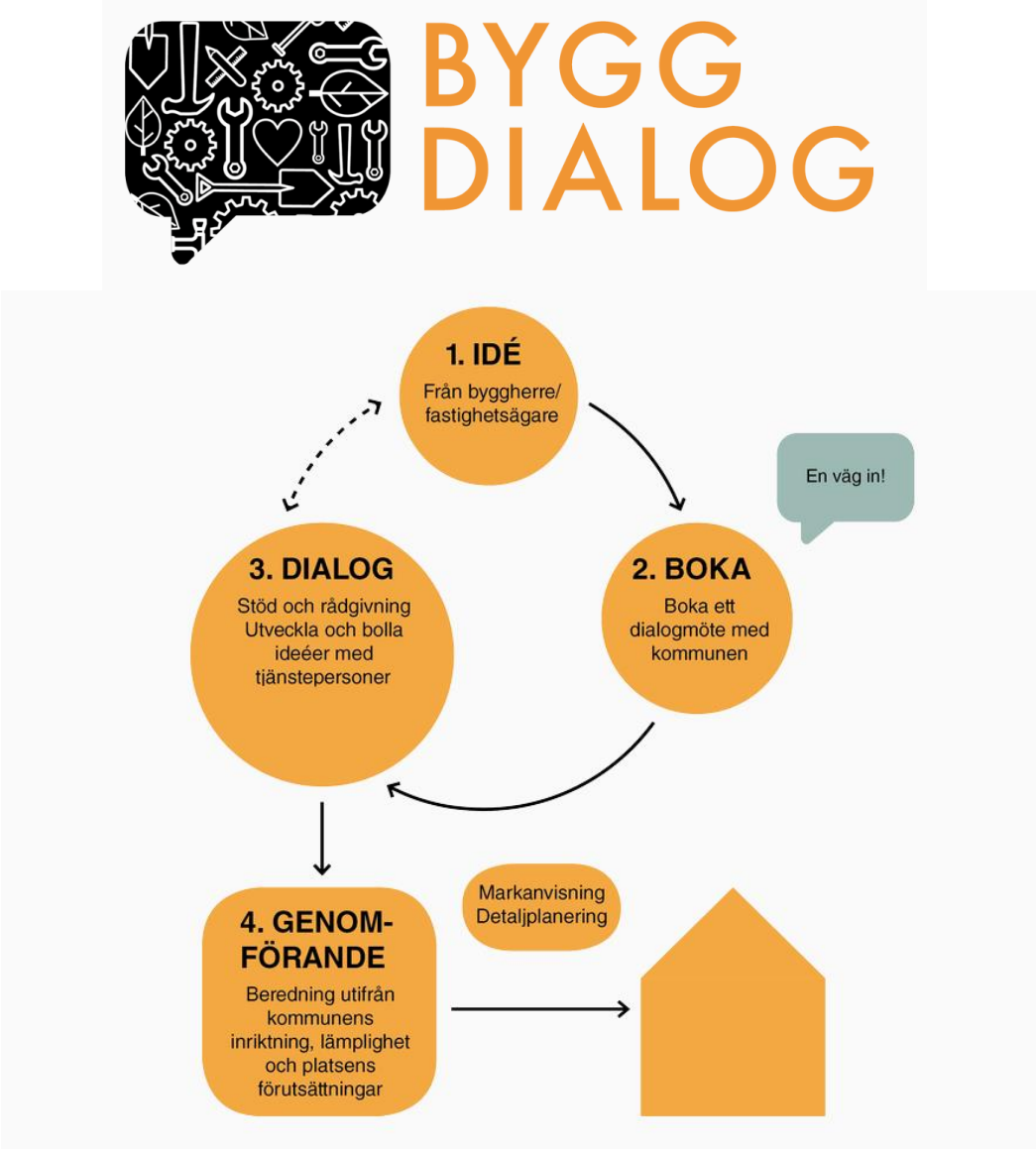
Luleå kommun

Verktyg: Byggdialog

Byggdialogen är en arena för samtal skapat och arrangerat av Luleå kommun. Via Byggdialogen får fastighetsägare och byggherrar snabb respons på sina idéer och möjlighet till vägledning och vidareutveckling. Det kan handla om allt från att en enskild bostadsrättsförening vill utveckla sin fastighet, till stora utvecklingsprojekt och förfrågningar om lokalisering.

På Byggdialogmöten ges möjlighet att träffa representanter från hela kedjan av samhällsbyggande, från översiktsplanering till bygglov. I byggdialogen får fastighetsägaren/byggherren en egen kontaktperson för vidare guidning i processen kring ett framtaget förslag. Efter dialogen går förslaget vidare till beredning för djupare analys av förutsättningar och lämplighet. Om förslaget stämmer överens med kommunens övergripande inriktning och bedöms lämpligt initieras ett politiskt ärende om att genomföra markanvisning och/eller detaljplan.

Under första halvan av 2025 har Byggdialogen två fysiska möten i månaden inplanerade.



Källa: Frida Berglund, tf. samhällsomställningschef på Luleå kommun & Länsstyrelsen Norrbotten

Del 2. Alternativa boendeformer

Alternativa boendeformer

Del 2

De senaste åren har präglats av krig, ekonomisk osäkerhet, höga räntor och stigande byggkostnader. För många hushåll har det blivit svårare att hitta bostäder som både uppfyller deras behov och passar deras ekonomi. I detta sammanhang blir det allt viktigare att utforska alternativa boendeformer som ett komplement till den ordinarie bostadsmarknaden.

I detta avsnitt undersöks möjligheterna med olika ägartyper och finansieringsmodeller som kan bidra till att bredda bostadsutbudet och skapa nya vägar in på bostadsmarknaden.

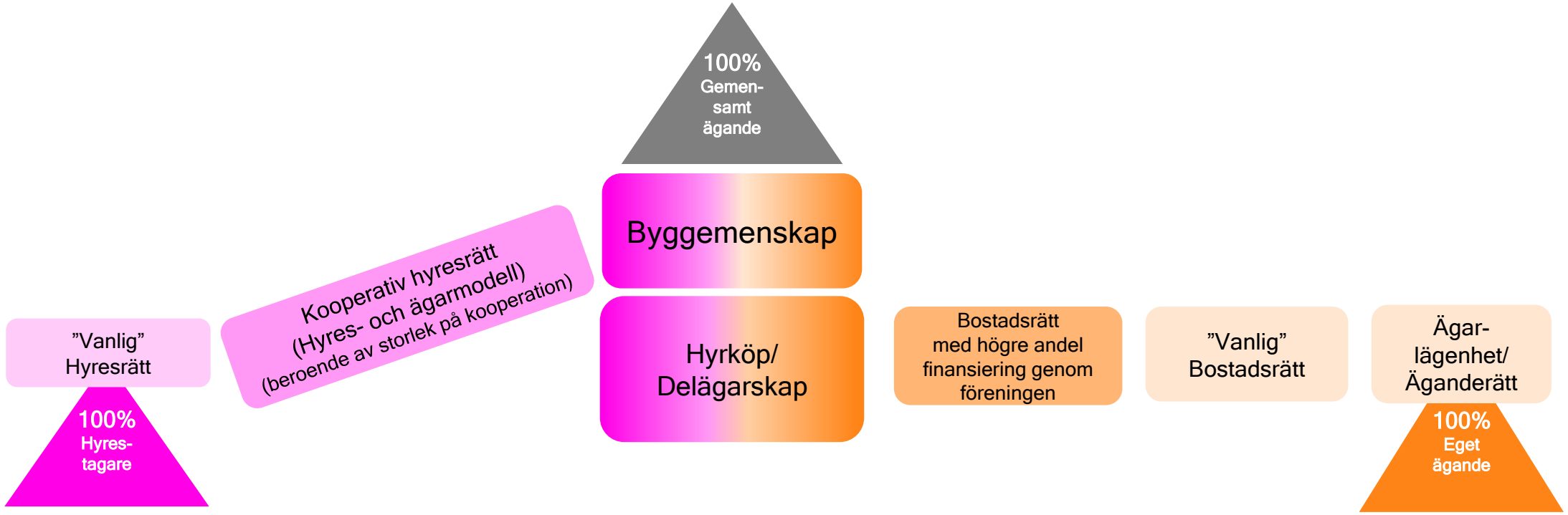
JUNI har under hösten 2024 genomfört uppdrag åt Järfälla kommun att kartlägga olika alternativa boendeformer. Vidare har JUNI arbetat med flera av de privata bostadsutvecklarna som erbjuder andra möjliga boendeformer. Utöver en sammanställning av tidigare erfarenheter görs också deskresearch för att komplettera informationen i detta avsnitt.

”Delningsbostäder kan bidra till att fler får en bostad och till att bostadsbeståndet används på ett mer effektivt sätt. Boendeformen erbjuder också ett socialt sammanhang och kan vara en attraktiv lösning till exempel för unga personer som behöver en första bostad. Boendeformen har ökat på senare tid och det är viktigt att det finns välfungerande regler vid sådan uthyrning, säger infrastruktur- och bostadsminister Andreas Carlson.”

Bostadsalternativ utifrån ägar- och finansieringsperspektiv

Schematisk skiss för att illustrera ägandeperspektiv

I modellen nedan visas en schematisk skiss över alternativa ägarformer som inte är de traditionella hyres-, bostads-, och äganderätterna. Det kan bland annat vara kooperativa hyresrätter, byggemenskaper, hyrköpsmodeller, delägarskap och bostadsrättsföreningar med högre andel finansiering i föreningen.



Källa: Juni Strategi och Analys AB

Hyrköp

Hyrköp är ett alternativ som är utformat för att erbjuda personer som ännu inte har tillräckligt sparande till en kontantinsats att kunna komma in på bostadsmarknaden genom att hyra först och köpa senare.

Den mest kända utvecklaren för hyrköp i flerbostadshus är Riksbyggen. För småhus finns även ett mindre familjeägt företag, Rent To Own Sweden AB.

Finansieringslösning
(beskrivning baserad på Riksbyggens modell)

- Hyran motsvaras av nyproduktionshyra på aktuell plats/ort.
- Överlåtelsepriset från bostadsutvecklaren till den boende motsvarar som högst ursprunglig insats med en årlig uppräkning motsvarande konsumentprisindex.
- Under hyrestiden äger bostadsutvecklaren bostaden. Om hyrestagaren inte väljer att köpa bostadsrätten inom fyra år kommer hyresavtalet att sägas upp och hyrestagaren måste flytta.

Exempel Riksbyggens Hyrköp

Riksbyggens Hyrköp, vänder sig till personer mellan 18 - 35 år och innebär att hyrestagaren hyr en lägenhet med möjlighet att köpa loss den inom fyra år.

Erbjudandet gäller för en nyproducerad bostad i ny bostadsrättsförening. Max 10% av lägenheterna i en bostadsrättsförening erbjuds med hyrköp. Hyrköpslägenheterna omfattas inte av bytesrätt.

Källa: Riksbyggen & Rent To Own

Delägarskap

Delägarskap är en betalningsmodell som bygger på att kunden köper en nyproducerad bostad tillsammans med aktören – i en helt vanlig bostadsrättsförening. Boendeformen/finansieringslösningen är relativt ny och erbjuds via ett fåtal bostadsutvecklare. De största är HSB, OBOS och JM. HSB deläga erbjuds till personer mellan 20-29 år, OBOS Deläga och JM Deläga har inte någon åldersgräns.

”OBOS Deläga är till för att ge fler möjlighet att köpa sin egen bostad.” OBOS

”JM Deläga sänker tröskeln till drömhem”
JM

”Ny modell för att äga en bostadsrätt. Riktad mot unga vuxna.”
HSB

Exempel på finansieringslösningar från HSB, JM och OBOS

- Kunden köper minst 50% av bostaden. Respektive aktör äger resterande del.
- Kunden betalar 15% av sin köpesumma som kontantinsats.
- För den del som aktören äger ingås ett delägaravtal där kunden betalar en månatlig avgift (samägandeavgift*) för sin användning av andelen.

Kunden ges efter viss tid möjlighet att köpa hela eller delar av ägarandelen från aktören. Här gäller olika tidsintervall för de tre aktörerna.

- JM: Pris för resterande andelar räknas upp/ner efter faktisk prisutveckling. Kunden ingår avtal om 7 år.
- OBOS: Kunden erbjuds möjlighet att köpa från 50, 60, 70, 80 eller 90 % av bostaden från år 1. En gång om året kan kunden köpa upp sig, med minst 10 % åt gången. Priset på andelen anpassas efter bostads-marknadens utveckling i området, baserat på Svensk Mäklarstatistik - men blir minst det som var aktuellt vid initiala köpet. Därutöver tillkommer en administrativ avgift på 15 % av det aktuella årets prisbasbelopp.
- HSB Dela: Kunden erbjuds från år 5 att köpa en större andel. Belopp sätts då av HSB som kunden får ta ställning till.

**Samäganderättsavgift är det belopp kunden betalar till aktören varje månad för månadsavgiften till bostadsrättsföreningen samt kostnad för den del av bostaden som aktören äger. Avgiften består av kostnaden kopplad till aktörens ägarandel, och beräknas utifrån en likvärdig nyproduktionshyra och justeras en gång per år.*

Källa: JM, HSB, OBOS

Byggemenskap 1/2

En byggemenskap innebär att en grupp människor går samman för att **planera, finansiera och bygga** sina egna bostäder tillsammans. Byggemenskaper kan använda flera olika upplåtelseformer för att organisera och strukturera sitt boendeprojekt såsom i bostadsrättsform, hyresrättsform, kooperativ hyresrättsform, ägarrättsform mm.

De fördelar som lyfts fram med modellen är bland annat;

1. Samarbete och deltagande: Medlemmarna i en byggemenskap är aktivt involverade i hela byggprocessen, från idéstadiet till färdigt hus. De har möjlighet att påverka både utformningen och materialval, vilket kan resultera i bostäder som bättre matchar deras behov och önskemål.
2. Kostnadseffektivitet: Genom att undvika vinstmarginaler hos kommersiella byggföretag kan byggemenskaper ofta hålla nere kostnaderna. Dessutom kan medlemmarna själva bidra med arbete, vilket ytterligare kan minska utgifterna.
3. Hållbarhet och kvalitet. Eftersom medlemmarna är engagerade i hela processen, finns en större chans att långsiktiga hållbarhetsmål integreras i projektet.
4. Social gemenskap: En viktig aspekt av byggemenskaper är den sociala gemenskap som skapas. Medlemmarna lär känna varandra väl under projektets gång, vilket kan leda till starka sociala band och en bättre fungerande boendemiljö.

Byggemenskap kräver ett stort engagemang och tillmötesgående inställning från såväl medlemmarna som från kommunen. För att stödja de kommuner som önskar har Boverket tagit fram rapporten Byggemenskaper som en del i Bostadsförsörjningen, Rapport 2018:32, som går att ladda ner på Boverkets webbplats, den vänder sig till kommunala tjänstepersoner och beslutsfattare med ansvar för bostadsförsörjning och stadsutveckling. På nästkommande sida visas en sammanfattning från rapporten.

Exempel Lagnö Bo
Det finns endast ett fåtal Byggemenskaper i Sverige. I Trosa finns Lagnö Bo Kooperativ Hyresrättsförening. Huset byggdes under 2016- 2018 och inkluderar 19 bostäder och gemensamma delar som matsal, kök, teknikrum, bystuga, soprum samt en vinterträdgård på 500 kvm. Utöver Lagnö Bo är ett annat exempel Byggemenskap Gården i Rosendal i Uppsala.

Källa: Boverket

Byggemenskap 2/2

Det finns tre steg i att främja byggemenskaper som av Boverket benämns som Brons, Silver och Guld.

Brons

Om kommunen vill göra det möjligt för byggemenskaper att få tag i en lämplig tomt och komma igång med sitt projekt kan ett första steg vara att:

- Ta bort eventuella hindrande krav i riktlinjer för markanvisning
- Ställa enkla krav på intresseanmälan för markanvisning
- Erbjuda detaljplanelagd mark och förhållandevis små tomter
- Sälja marken till fast pris och värdera anbuden utifrån kvalitetskriterier

Silver

Om kommunen har ambitionen att inte bara möjliggöra utan också underlätta för och främja byggemenskaper är det bra att därutöver:

- Erbjuda en väg in till kommunen – utse någon eller ett par kontaktpersoner för byggemenskaper
- Tydliggöra och kommunicera kommunens policy för markanvisning och tillhandahålla lättillgänglig information om den kommunala ärendegången och vilka krav kommunen ställer i olika skeden.
- Avvakta med att ta betalt för kommunens tjänster tills byggemenskapen kan lyfta byggkrediten.

Guld

För kommuner som är angelägna om att byggemenskaper ska bli ett naturligt och återkommande inslag i bostadsförsörjningen och stadsutvecklingen finns det anledning att arbeta mer proaktivt. Man kan till exempel:

- Sätta upp ett konkret mål för inslaget av byggemenskper, kopplat till vad man från kommunens sida vill uppnå med detta, och ge berörda förvaltningar ett tydligt uppdrag.
- Öronmärka tomter för byggemenskaper och fördela dem genom direktanvisning
- Erbjuda en personlig ”lotshjälp” genom den kommunala ärendegången
- Bjuda in allmänheten till dialog inför större utbyggnader och ge möjlighet för hushåll och grupper att hitta varandra
- Erbjuda en återkommande mötesplats och utnyttja olika kanaler för att nå ut till och sammanföra intresserade enskilda hushåll, byggemenskaper och andra berörda aktörer

Källa: Boverket

Nivåer gällande delning av ytor för olika boendealternativ

Schematisk skiss för att illustrera omfattning av ytor, funktioner och aktiviteter som delas

Det finns även en palett av andra typer av alternativa boendeformer som är baserade på hur exempelvis ytor i en fastighet ska fördelas eller riktade konceptboenden snarare än alternativa ägandeformer. Exempel på sådana delningsformer kan vara bogemenskap, kollektivboende, delningsbostäder och kompislägenheter.

”Vanlig” hyres/bostadsrätt

Egen bostad

Gemensamma lagstadgade funktioner som ex cykelrum och föreningslokal

Ex: HSB, JM, Ikano, Riksbyggen, Bonava, Peab m.fl.

Bogemenskap

Egen bostad (kan vara normalstor eller yteffektiv)

Gemensamma ytor och funktioner som t.ex. tvättstuga, kök, vardagsrum och övernattningslägenhet.

Varierande omfattning av sociala aktiviteter.

Bovieran, Bonum, Seniorgården, Vivum, Ikano FlexHem.

Kollektivboende

Egen bostad med gemensamma ytor, **ännu mer fokus på sociala aktiviteter** samt aktivt deltagande i **underhåll och drift.**

Ex: Familjebostäders Färdknäppen och Sjöfarten i Stockholm.

Byggemenskap

Egen bostad och med gemensamma ytor, ännu mer fokus på sociala aktiviteter samt aktivt deltagande i underhåll och drift. **Samt gemensamt driva hela utvecklings- och byggprocessen.**

Ex: Lagnö Bo, Trosa & Byggemenskap Gården, Uppsala

Delningsbostad

Delad bostad (plats i rum eller i lägenhet med andra).

Behöver inte inkludera sociala aktiviteter med boende utanför själva bostaden, men kan göra det.

Ex: Kompislägehet, Colive.

På nästkommande sidor presenteras några av de exempel på alternativa boendeformer mer ingående.

Källa: Juni Strategi och Analys AB

Bogemenskap

Bogemenskap, eller gemenskapsboende, är ett samlingsnamn för boendeformer som präglas av utökade möjligheter till samvaro och gemenskap i vardagen grannar emellan. I en bogemenskap har varje hushåll sin egen utrustade lägenhet och därutöver tillgång till utrymmen för samvaro och gemensamma aktiviteter. För att hålla nere kostnaderna kan lägenheterna vara något mindre till ytan än i ett vanligt flerbostadshus.

Medan begreppet byggemenskap avser processen att driva ett bostadsprojekt, så avser begreppet bogemenskap, eller gemenskapsboende, ett sätt att bo. Närmare bestämt en boendeform som präglas av utökade möjligheter till samvaro och gemenskap mellan dem som bor i huset.

Exempel Ikano FlexHem

Brf Kojan i Elinero Malmö består av 60 FlexHem-lägenheter. FlexHem är Ikano Bostadskoncept för kvadratsmarta bostadsrätter och hyresrätter där fokus ligger på att hålla nere boendekostnad och påverkan på klimat genom medvetna materialval. Lägenheterna är fullt utrustade med kök och badrum, men lite mindre - en trea är cirka 55 kvadratmeter. I gengäld finns gemensamma ytor och delningslösningar.

Källa: Boverket & Ikano Bostad

Kompiskontrakt

I Stockholms län finns flera allmännyttiga bolag, exempelvis Stockholms Familjebostäder och Väsbyhem, som erbjuder så kallade kompiskontakt. För Familjebostäder gäller det för personer mellan 18 och 25 år och för Väsbyhem för personer mellan 18 och 26 år. Kompiskontrakt innebär att två kompisar kan dela på ett hyreskontrakt för en bostad. Kontrakten gäller i max fyra år och innebär att hyresgästerna avstår från besittningsskydd, men att de boende behåller sin kötid under tiden de bor i kompislägenheten.

För kontraktet finns en huvudsökande som söker bostad utifrån sin egna kötid och kompisen som får teckna ett ”Inneboende-kompiskontrakt”. För att vara medboende kompis behöver man, liksom för huvudsökande, vara registrerad hos den aktuella hyresförmedlingen och uppfylla de ekonomiska krav som gäller hos dem.

Källa: Familjebostäder & Väsbyhem

SällBo

Helsingborgshem AB (hr)

Sällskapsboendet (Trygghetsboende) i Fredriksdal startade som ett pilotprojekt för ökad integration, inkludering och socialt umgänge. Efter Helsingborgshems styrelsebeslut övergick boendeformen till att bli en permanent lösning efter en tvåårig testperiod.

Här bor man lite mindre men delar desto mer, se exempel och månadskostnad till höger. Tillgång till cirka 580 kvadratmeter gemensamma utrymmen som till exempel kök, vardagsrum, träningsrum, konstnärsateljé, spelrum och bibliotek. Som krav för de boende ingår att socialisera med sina grannar minst två timmar i veckan. Projektet har valt att rikta sig mot tre definierade målgrupper; 65+, 18-25 år eller nyblivna unga svenskar 18-25 år.

På SällBo bor yngre och äldre tillsammans vilket leder till flera nya vänskaper. Foto: SVT

Sällskapsboendet SällBo i Helsingborg blir permanent

UPPDATERAD 28 JUNI 2022 PUBLICERAD 28 JUNI 2022

Efter tre års testande har nu Helsingborgshem beslutat att göra sällskapsboendet SällBo till en permanent lösning. Beslutet grundas på en enkät som de boende fått svara på, och återkopplingen är positiv.

”Vi har kunnat följa befintlig lagstiftning fullt ut (inbegriper även besittningsskyddet). Det ända vi har fått göra avsteg ifrån är vårt reguljära intagningsförfarande med poängssystemet och detta undantag har vi behållit även efter implementeringen i ordinarie verksamhet.
I varje bostadstyp är det tillåtet att bo två vuxna under äktenskapsliknande förhållanden, men inte att ha inneboende. Hyreskostnaden är per bostad.”

Dragana Curovic, Bosocial projektledare Helsingborgshem

Hyrorna för 2024 är enligt följande:

Lägenhetstyp 1:	5 114 - 5 202 kronor
Lägenhetstyp 2:	5 136 - 5 345 kronor
Lägenhetstyp 3:	5 807 - 5 951 kronor

Källa: Helsingborgshem

Del 3. Verktyg för att öka bostadsbyggandet

Verktyg för att öka bostadsbyggandet

Del 3

Att möta behovet av fler bostäder är en av vår tids stora samhällsutmaningar. Kommuner och regioner spelar en central roll i att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande och en mer dynamisk bostadsmarknad.

I detta avsnitt utforskar vi de verktyg som står till kommuners och regioners förfogande, hur de kan användas för att stärka bostadsmarknaden och vilka möjligheter som finns för att skapa långsiktigt hållbara lösningar. Vidare undersöks också olika insatser för att öka rörligheten på bostadsmarknaden med syfte att frigöra småhus åt yngre kommuninvånare. Dessutom lyfter vi fram viktiga statliga utredningar som kan påverka utvecklingen och ge vägledning och stöd för regionens framtida bostadsutveckling.

JUNI genomför en kartläggning av olika verktyg för att stimulera bostadsbyggande via deskresearch samt utgår från JUNIs tidigare insiktsstudier.

”Byggaktörer har lyft att de ekonomiska förutsättningarna för nybyggnation är ogynnsamma i dagsläget. Avskaffandet av det statliga investeringsstödet för hyresrätter och studentbostäder har enligt många haft en negativ inverkan på bostadsbyggandet. Denna situation har oundvikligen begränsat möjligheterna att uppföra nya bostäder i Boden, avskaffandet av investeringsstödet har som exempel lett till att vissa projekt har stoppats.”(Boden)

Statliga utredningar & delrapporter kopplat till bostadsbyggande och bostadsmarknaden 1/3

Under år 2024 och framöver år 2025 pågår flera statliga utredningar på bostads- och fastighetsområdet. Utredningarna syftar delvis till att undersöka utmaningar och möjligheter, och att ta fram underlag för beslut som kan bidra till en välfungerande bostadsmarknad.

Reglering av hushållens skulder, SOU 2024:71

Syftet med förslaget som lämnats till regeringen är att underlätta för fler att komma in på bostadsmarknaden och minska det ekonomiska trycket för bolånetagare. Förslagen är bland annat att höja bolånetaket från dagens 85 % till 90 % vilket innebär att köparen behöver en mindre kontantinsats för att finansiera bostaden.

Vidare föreslås att sänka amorteringskravet för lån över 70 % från dagens 2 % till 1 % i amortering. Det föreslås även att den extra 1 % amortering som tillkommer vid en belåning över 4,5 gånger hushållets årliga bruttoinkomst ska slopas. Med andra ord innebär förslaget ett allmänt amorteringskrav om 1 % för alla lån över 50 % av bostadens värde.

Till sist föreslås även ett införande av skuldkvotstak. Hushållen ska inte kunna låna mer än 5,5 gånger sin årliga bruttoinkomst. Syftet är att minska risken för överskuldsättning.

Utredningen har överlämnats till regeringen och ett beslut väntas under våren 2025.

Utredningen om ägarlägenheter och hyrköp ”Fler vägar till att äga sitt boende” Dir. 2023.62. Uppdraget ska redovisas under december 2024.

Syftet är att möjliggöra för fler människor att äga sitt boende och att öka mångfalden av boendeformer i Sverige. Utredaren ska bland annat föreslå de åtgärder som behövs för att befintliga hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter. Analysera och ta ställning till hur ett tryggt regelsystem för hyrköp av bostäder bör utformas.

Utredningen om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror. Dir.2023.92 & Tilläggsdirektiv Dir. 2024:73.

Utredningen ska bland annat föreslå hur reglerna kring privatpersoners uthyrning av bostäder kan ändras för att underlätta sådan uthyrning, samt se över reglerna om ändring av presumtionshyror. Utredaren ska även föreslå hur de hyresrättsliga reglerna kan ändras för att underlätta uthyrning av företagsbostäder. Syftet är att underlätta för företag att rekrytera personal och att göra det lättare för enskilda att flytta dit det finns arbeten. Utredningen slutredovisas senast den 2 maj 2025. Delar av delbetänkandet redovisades i augusti 2024. Övriga delar slutredovisas senast den 3 mars.

Källa: Regeringens hemsida

Statliga utredningar & delrapporter kopplat till bostadsbyggande och bostadsmarknaden 2/3

Boverket har tagit fram nya byggregler som börjar gälla 1 juli 2025, ”Möjligheternas byggregler”.

Byggsektorns nya regelmodell, Möjligheternas byggregler, som träder i kraft den 1 juli 2025, är ett resultat av ett regeringsuppdrag från 2018. Syftet med att göra om sektorns bygg- och konstruktionsregler är att främja innovation och på sikt stimulera samhällsbyggandet. Den nya modellen innebär att bygg- och konstruktionsreglerna ska bestå av färre regler och utformas som funktionskrav. Reglerna ska varken innehålla allmänna råd eller hänvisningar till standarder. Målet är att samhällsbyggnadssektorn ska få utökade möjligheter och större ansvar för att utveckla byggandet.

De nya reglerna har fått relativt omfattande kritik från branschen, där många menar att utformningen är så pass allmänt hållen att det lämnar stort utrymme för tolkning. Färre och vaga regler försvårar – man menar att reglerna behöver vara tydliga och ge förutsägbarhet för byggnation. Därtill finns en oro för risken att det blir helt olika tolkningar hos handläggare i olika kommuner. Samtidigt finns det från vissa håll en optimism i att en allt minskad detaljreglering öppnar upp för branschen att utveckla nya erbjudanden för att möta ”kundernas behov”, dvs att förändringen delvis består i att främja utveckling och innovation.

Förordning (2023:903) om stöd till kommuner för detaljplaner som möjliggör småhusbebyggelse och omvandlingar från lokaler till bostäder

I förordningen finns bestämmelser om stöd till kommuner för att anta detaljplaner som möjliggör nya områden för småhusbebyggelse eller omvandlingar från lokaler till bostäder.

Stödet får, i mån av tillgång på medel, ges till en kommun som efter den 31 december 2023 antar en detaljplan som möjliggör;

1. Byggande av småhus och för det ändamålet omfattar minst 5 000 kvm kvartersmark,

2. Omvandling av lokalarea till boarea,

3. Eller en kombination av 1 & 2.

Stödets storlek får ges med högst 15 000 kr för varje nytt småhus som det, med hänsyn till detaljplanens utformning, är rimligt att planen möjliggör, eller högst 150 kr per kvadratmeter lokalarea som genom detaljplanen blir möjlig att omvandla.

Sista dag för ansökan om stöd är den 1 oktober 2026 enligt riksdagens hemsida.

Källa: Boverket & Regeringens hemsida

Statliga utredningar & delrapporter kopplat till bostadsbyggande och bostadsmarknaden 3/3

Delrapport från utredare med uppdrag att främja koordinering av insatser för hållbart samhällsbyggande i Norrbottens och Västerbottens län (Fi 2022:A). Samordning för hållbart samhällsbyggande i norra Sverige

Den 29 juni 2023 tillsattes en utredare för att främja statlig samordning i Norr- och Västerbottens län med målet att underlätta för kommuner att planera och bygga hållbara samhällen i samband med befolknings-utvecklingen och den gröna omställningen. Uppdraget redovisades den 18 juni 2024.

I oktober 2023 höll utredningen en workshop med representanter från industrin, fastighetsutvecklare, byggsektorn, kommuner och myndigheter för att främja bostadsbyggande i attraktiva livsmiljöer i Norrbotten och Västerbotten. Deltagarna diskuterade sektorns och sina egna organisationers bidrag till målet samt identifierade tre åtgärder som andra aktörer kunde vidta för att tillsammans nå framgång. Resultatet från dessa samtal har legat till grund för utredningens analys och gett en gemensam förståelse för att målet kräver samarbete.

Till höger listas exempel på de åtaganden som framkom under workshopen.

Bodens kommun:

- Kommunen erbjuder möjlighet till tomträtt med gratis avgift de första fem åren

Luleå kommun:

- Råd innan samråd för tidig och kontinuerlig dialog med länsstyrelsen i detaljplaneprocessen.
- Genomföra pilotprojekt ”Permanenta bostäder för tillfälliga arbetare”

Skellefteå kommun:

- Vid exploatering har kommunen tagit kostnader för exempelvis sanering av markföroreningar som normalt tas av aktören.
- Erbjudit byggherrar etablering av tomträtt, och även erbjudit aktörer att skjuta på betalningen för mark för att underlätta byggstart.
- Kommunen har ändrat ägardirektiven för allmännyttan och sänker avkastningskravet, och accepterar därmed en sänkt soliditet för att hålla igång byggandet. Skelleftebostäders satsningar ska dock ses i ljuset av att bolaget också i ett tidigare skede, för att skapa utrymme för fler privata bostadsaktörer på marknaden i Skellefteå, sålt en ansenlig del av sitt bestånd.
- Effektivisering av bygglovsprocessen. Stora satsningar har gjorts på förarbetet och bra rådgivning vilket har resulterat i att andelen kompletteringar sjunkit från 87 % till 53 % i Skellefteå.

Källa: Regeringens hemsida

Next Generation EU

Next GenerationEU är ett tillfälligt återhämtningsinstrument som ska bidra till att reparera den ekonomiska och sociala skadan till följd av coronapandemin. Det omfattar 750 miljarder euro och består av flera finansieringsmekanismer som kan användas för att stödja olika typer av projekt, inklusive bostadsbyggande. Sverige har tilldelats ca 3,5 miljarder euro för att bland annat stödja investeringar som främjar den gröna omställningen.

Hur kan Next Generation EU användas för bostadsbyggande?

Medlet kan användas för att bygga eller renovera bostäder som uppfyller höga energikrav till exempel genom användning av hållbara byggmaterial eller energirenoveringar för att minska energiförbrukning och koldioxidutsläpp.

Det kan också användas som finansiering av projekt som skapar prisvärda bostäder för låginkomsttagare, unga eller utsatta grupper vilket inkluderar nyproduktion eller renovering av befintliga fastigheter.

Exempel på aktörer som använt bidraget är Tornet Fastigheter i sitt projekt Rödängs Trädgårdar i Umeå samt Bostaden AB (allmännyttan i Umeå) i sitt projekt Glosboken på Västteg.

Next Gen EU

Välkommen till Rödängs Trädgårdar

Detta projekt finansieras av Europeiska Unionen - NextGenerationEU, som syftar till att se till att EU tar sig starkare ur pandemin, att ställa om våra länder och samhällen och utforma ett EU som fungerar för alla.

Läs gärna mer om NextGenerationEU,
NextGenerationEU - Europeiska unionen (europa.eu)

”De öronmärkta medlen för Sverige är dock fortfarande tillgängliga och reformer och investeringar kommer att genomföras inom ramen för återhämtningsplanen. De landspecifika rekommendationer som EU-länderna utfärdar till Sverige omfattar rekommendationer om att förbättra bostadsmarknaden, förbättra utbildningsresultaten för elever från mindre gynnad socioekonomisk bakgrund och elever med migrantbakgrund och minska beroendet av fossila bränslen.”

Källa: Next Generation EU, Bostaden AB, Tornet

Allmännyttans Kombohus

Sveriges Allmännytta erbjuder flertalet nyckelfärdiga hus till ett fast pris som ligger ca 20-25 % under marknadspris enligt deras hemsida. Husen kallas Kombohus och finns i åtta olika utföranden från småhus till hela kvarter, från två till åtta våningar.

Det första ramavtalet upprättades för ca 10 år sedan och Kombohus finns numera i ca en tredjedel av Sveriges kommuner. Kombohus har i genomsnitt fem månader kortare byggtid än allmännyttans övriga byggande och möjliggör för lägre hyror enligt en utvärdering. I större städer är hyran i nybyggda Kombohus ca 15 procent lägre än i privatvärdarnas nybyggda hus.

”Allmännyttans Kombohus är ramupphandlade flerbostadshus med syfte att pressa de höga svenska byggpriserna – och har gjort så i över tio år. Nu finns ramavtal för upp till 25 000 nya bostäder i en ny generation Kombohus: punkthus och lamellhus som kan beställas från tre olika leverantörer. Husen kan sättas ihop som ett legosystem med stor variation i höjd, bredd, färg och form.”

Källa: Sveriges Allmännytta

Insatser för att öka rörligheten bland befintligt bostadsbestånd

Arbeta med befintligt bostadsbestånd
Att tillföra nya bostäder blir av extra stor vikt för att möta ett ökat bostadsbehov som följer när behovet av arbetskraft ökar. Men, därtill blir det också viktigt att arbeta med det befintliga bostadsbeståndet i regionen – till exempel genom att skapa rörlighet för att frigöra småhus.

Främja ökad rörligheten
Ett sätt att initiera ökad rörlighet, och därmed få en bättre optimering av bostadsbeståndet, är att utveckla bostäder som attraherar äldre målgrupper att flytta från sitt småhus till en mindre, och för dem mer funktionell bostad.

Hur?!
Utmaningen är dock att flyttfrekvensen bland äldre målgrupper enbart är ca 6%. Att få de att flytta är med andra ord inte helt enkelt utan det krävs ett medvetet arbete från både region och kommuner.

Rekommendationer för att främja ökad rörlighet:

- Tänk i olika steg och börja litet för att på sikt öka. Alla äldre som bor i villa kommer inte vilja flytta och allt kan inte lösas på en gång.
- Planera småskaligt för att få igång rörligheten. Det innebär att planera för ett mindre antal enheter i, för målgruppen, attraktiva lägen på många olika ställen för att få bästa spridning.
- Låt de som faktiskt flyttar agera som goda ambassadörer bland deras vänner och bekanta. Vi människor tenderar att göra som andra. Genom att få de första att flytta, kommer det att påverka och öka efterfrågan hos fler i samma livsfas. De som flyttar blir goda ambassadörer!
- Lär känna målgruppen. Vad är det de faktiskt efterfrågar. Vilka bostadskvaliteter blir viktiga, vilka lägen är attraktiva, och vilka typer av boenden är det målgruppen vill bo i?
- Erbjud kringtjänster som flyttlots, flytthjälp, flyttstäd, tillfälliga förvaringsmöjligheter.
- Utnyttja flyttfönstret (60-67 år) och rikta marknadsföring vid tillförsel av nya bostadsprojekt.

Fokus innebär snarare att initiera och påbörja en liten förändring som på sikt kommer skapa ringar på vattnet.

Källa: Juni Strategi & Analys

Del 4. Sammanfattning

Sammanfattande insikter från erfarenhetsåterföringen

Skaraborgs Kommunalförbund, Boden, Luleå, Skellefteå

- **Skapa en gemensam målsättning för HELA regionen.**
  Fokus är att få fler att bosätta sig i regionen, oavsett vilken kommun det blir. *(Skaraborgs Kommunalförbund)*
- **Minimera risken för överklaganden genom att tidigt bjuda in till dialog med involverade aktörer som har olika intressen.**
  Det kan avse en kommun, enskilt geografiskt område, Försvarsmakten, större näringslivssatsningar, statliga myndigheter, potentiella byggherrar m.m. För en övergripande dialog och målsättning med utvecklingen. *(Luleå kommun)*
- **Utred begreppen kring ordinarie och tillfälliga boendealternativ och hur ni ser att de kan stödja varandra utan att ta varandras resurser i anspråk.** *(Volvo i Skaraborg)*
- **Tydliggör ansvar och kostnader som eventuellt ligger utanför ordinarie verksamheter samt hur de ska redovisas.**
  (Volvo i Skaraborg)
- **Arbeta nätverksbaserat över kommungränser för att effektivisera och resurssätta på bästa sätt.**
  (Skaraborgs Kommunalförbund)
- **Nyttja befintliga erfarenheter och arbetssätt från liknande områden i Sverige.**
  Bjud in till dialog och skapa nätverk med dessa.
  (Bodens kommun/Skaraborgs Kommunalförbund)
- **Landa i insikten att det är ni själva som behöver göra arbetet – tillsammans.**
  (Skaraborgs Kommunalförbund)
- **Börja småskaligt.**
  Påbörja arbetet genom att planera för mer varierad och småskalig utveckling på flera olika platser. Se över möjligheten hur allmännyttan kan bidra. *(Skaraborgs Kommunalförbund och Bodens kommun)*
- **Utred och nyttja de ekonomiska stöd som finns.**
  (Bodens kommun)
- **Anpassa och utveckla en tydlig kommunikationsplattform för inflyttande.**
  Varför ska man flytta till Blekinge och bo här i hela sitt liv?
  (Skaraborgs Kommunalförbund)

Befintliga verktyg

Bilden presenterar exempel på olika verktyg och arbetssätt som kommuner och/eller regioner har till sitt förfogande för att bättre nyttja befintligt bostadsbestånd samt att bidra med fler bostäder.

Hyresgarantier

Regional samverkan

Strategisk lokalförsörjning

Samverkan med aktörer

Detaljplanering

Riktlinjer för markanvisningar

Ägardirektiv till allmännyttan

Omvandling av lokaler till bostäder

Främja alternativa sätt att bygga och bo

Inflyttarlots (kommunal och regional)

Bostadsförsörjnings-program

Förturssystem

Kommunalägd mark

Kommunal bostadsförmedling

Kommunalt planmonopol

Tack!

www.junistrategi.se