



# Granskning av bostadsförsörjningen

Rapport

Varbergs kommun

KPMG AB

2018-09-05

Antal sidor 16



**Varbergs kommun**  
Granskning av bostadsförsörjningen

2018-09-05

## Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
2	Inledning/bakgrund	3
2.1	Syfte, revisionsfråga och avgränsning	3
2.2	Revisionskriterier	4
2.3	Ansvarig styrelse	4
2.4	Metod	4
3	Resultat av granskningen	5
3.1	Bostadssituationen i Varbergs kommun	5
3.2	Strategiska dokument	6
3.3	Samhällsbyggnadsprocessen – hur hänger allt ihop?	11
4	Slutsats och rekommendationer	12
4.1	Svar på revisionsfrågorna	12
4.2	Rekommendationer	15

# 1 Sammanfattning

Vi har av Varbergs kommuns revisorer fått i uppdrag att granska kommunens bostadsförsörjning.

Bra bostäder är bland de grundläggande faktorer som har en inverkan på kommunernas tillväxt och välfärd. Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen är reglerat i lag, där varje kommun har till uppgift att planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla kommuninvånare, att leva i goda bostäder. Ytterligare ansvar som åläggs kommunerna är att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs, (Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar).

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att kommunstyrelsen har tillsett att Varbergs kommun har en genomtänkt strategi för bostadsförsörjningen. Alla viktiga strategiska dokument är framtagna, de strategiska dokumenten är logiskt sammanflätade och det finns en tydlig inriktning i hur bostadsförsörjningen ska gå till. Inriktningen innebär inte bara att producera en mängd bostäder utan även att de ska passa in i samhällsbygget i syfte att bevara de goda boendemiljöer som kommunen har.

Med den tillväxt i befolkningsmängd som Varbergs kommun har haft och enligt prognoser även kommer att ha framöver räcker dock troligen inte den nuvarande produktionstakten av bostäder till för att täcka behovet. År 2032 beräknas kommunen ha 80 000 invånare vilket innebär att det krävs en byggtakt på omkring 550 nya bostäder per år förutom att täcka upp för den brist som redan finns. Kommunens bostadsbolag planerar för ca 100 bostäder per år vilket innebär att privata byggbolag och potentiella villaägare beräknas lösa resterande behov. Kommunen själv räknar med att det behövs ca 500 bostäder per år. Vi kan inte säga att 500 bostäder per år är för lite. Våra beräkningar om 550 bostäder per år bygger på att varje ny bostad rymmer i genomsnitt 2,2 boende per bostad. Beroende på bostadstyp kan det vara mer eller mindre.

Vi kan se att kommunen skulle kunna bli mer aktiv i att använda sitt bostadsbolag. Bolaget har en stark ekonomisk ställning. Vi säger inte att ägaren ska ge bolaget direktiv om antalet bostäder att bygga men vi ser en potential att använda bolaget för att täcka upp för bostadsproduktion om marknaden inte mår med att täcka behovet. Att ge ägardirektiv om att bygga visst antal bostäder är dock problematiskt med tanke på att bolagets styrelse tar ansvar för bolagets ekonomi och att byggnation ska ske på affärsmässiga grunder. Men en tydlig dialog mellan kommunen som ägare till bostadsbolaget och bolagets styrelse om ägarens viljeinriktning skulle kunna ske.

Utifrån vår bedömning och slutsats rekommenderar vi kommunstyrelsen att:

- fundera över hur samspelet mellan kommunstyrelsens, byggnadsnämndens samt hamn- och gatunämndens roller i samhällsbyggnadsprocessen kan förbättras.
- beakta hur Varbergs Bostad AB kan användas mer aktivt som en del i bostadsförsörjningsstrategin i det fall den privata marknaden inte förmår täcka behovet av bostäder

## 2 Inledning/bakgrund

Vi har av Varbergs kommuns revisorer fått i uppdrag att granska kommunens bostadsförsörjning.

Bra bostäder är bland de grundläggande faktorer som har en inverkan på kommunernas tillväxt och välfärd. Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen är reglerat i lag, där varje kommun har till uppgift att planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla kommuninvånare, att leva i goda bostäder. Ytterligare ansvar som åläggs kommunerna är att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs, (Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar).

Lagen har uppdaterats och i nu gällande utformning ska bl.a. kommunfullmäktige anta riktlinjer för varje mandatperiod:

**2 §** Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. *Lag (2013:866)*.

Till sin hjälp har kommunerna länsstyrelsen som rådgivande myndighet som i sin tur har Boverket som stödjande myndighet. Utöver detta ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet, och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Strategiska dokument i form av riktlinjer och planering för bostadsförsörjningen har en avgörande betydelse för såväl som för ekonomisk och invånartillväxt som för kommunmedborgarnas välfärd och trivsel.

### 2.1 Syfte, revisionsfråga och avgränsning

Granskningen har syftat till att konstatera huruvida kommunen arbetar utifrån gällande lagstiftning vad gäller bostadsförsörjning.

Granskningen ska besvara följande revisionsfrågor:

- Hur ser dagens bostadssituation ut i Varberg?
- Har kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen?
- Finns det uppsatta mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet?

- Vilka planerade insatser för att nå målen är beslutade?
- Har kommunen tagit hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen?
- På vilket sätt använder kommunen sitt bostadsbolag som en del i bostadsförsörjningsstrategin? På vilket sätt uppmuntras och ges förutsättningar för privata bolag att bygga?
- Stämmer kommunens mål att växa överens med tillgången på bostäder? Om inte, vilka planer finns?
- Hur samspelar planarbetet inkl. markexploateringen med bostadsförsörjningsstrategin?
- Hur tillgodoses olika socioekonomiska gruppers intresse i bostadspolitiken?

## 2.2 Revisionskriterier

Vi har bedömt om rutinerna uppfyller

- Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383)
- Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- Kommunallag (2017:725)
- Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag
- Plan och bygglag (2010:900)
- Socialtjänstlag (2001:753)
- Tillämpbara interna regelverk, policys och beslut

## 2.3 Ansvarig styrelse

Granskningen har avsett kommunstyrelsen.

## 2.4 Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Dokumentstudier
- Intervjuer med berörda tjänstemän däribland...

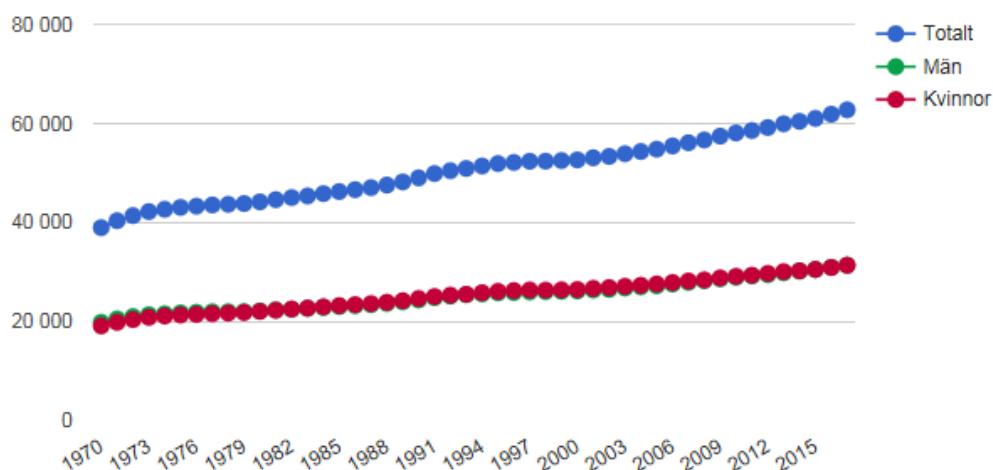
Rapporten är faktakontrollerad av Jeanette Larsson, avdelningschef samhällsplanering.

### 3 Resultat av granskningen

#### 3.1 Bostadssituationen i Varbergs kommun

Figuren nedan är hämtad från Varbergs kommuns hemsida. Den illustrerar befolkningsutvecklingen i kommunen åren 1970-2017. Den 31/12 2017 var antalet invånare i kommunen 62 755, ungefär lika många män som kvinnor.

Invånare totalt, antal



Antal invånare totalt den 31/12. Källa: SCB.

Varbergs kommun har haft en årlig positiv befolkningsutveckling i över 60 år. Under 2016 ökade befolkningen med 838 personer och under 2017 med 887 personer. Nettoinflyttningen under de allra senaste åren har varit mellan 600-900 personer.

Ca 5000 personer pendlar dagligen till kommunen för att arbeta. Varbergs kommun är en av landets snabbast växande kommuner. Sedan millennieskiftet har kommunens befolkning ökat med 7000 personer.

Kommunen lider av "växtvärk" med bostadsbrist på alla typer av bostäder. Extra svårt är det för ungdomar och äldre att hitta en lämplig bostad.

Detta ställer krav på bostadsförsörjningen. För närvarande är tillgången till en hyresrätt betydligt lägre än efterfrågan. För att kunna få hyra en lägenhet av kommunens bostadsbolag, Varbergs Bostad AB, får man stå i kö i flera år oavsett om det är i

centrala Varberg (där kötiden är längst) eller i någon av de övriga tätorterna i kommunen.

Varbergs Bostad AB har utöver den normala omsättningen inga outhyrda lägenheter. Situationen är liknande bland de privata fastighetsägarna.

Kommunen räknar med att ha 80000 invånare år 2032. Det är en ökning med ca 17000 invånare jämfört med idag. Det innebär i sin tur att det skulle behöva byggas ca 7700 bostäder fram till år 2032, förutom redan existerande brist, om bostadsbristen ska byggas bort. Man brukar räkna med ca 2,2 personer per bostad/hushåll i genomsnitt. Det innebär vidare en byggtakt om drygt 550 bostäder per år, vilket står i samklang med kommunstyrelsens indikator som visar på behovet av 500 bostäder per år.

Varbergs Bostad AB planerar att bygga ca 100 bostäder per år vilket innebär att privata aktörer behöver bygga resterande. Varbergs Bostad AB påbörjade 272 lägenhetsprojekt 2017 och ytterligare 1300 är planerade de närmaste åren. Privata fastighetsbolag behöver, enligt intervjupersonerna, inte uppmuntras att bygga. Det finns en bostadsmarknad i Varbergs kommun som gör att intresset för att nyproducera är högt bland de privata fastighetsägarna.

Tidigare har eftersläpning i färdigställande av detaljplaner varit en flaskhals för nyproduktion av bostäder. Detta är numera åtgärdat. Trots detta byggs det inte i den takt som behovet påkallar. 2017 byggdes 300 bostäder och prognosen är att 2018 hamnar på ungefär samma nivå.

## 3.2 Strategiska dokument

### 3.2.1 Översiktsplan och fördjupade översiktsplaner

Det viktigaste strategiska dokumentet för kommunen är översiktsplanen med tillhörande fördjupade översiktsplaner för delar av kommunen. Nuvarande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2010-06-15. Kommunernas översiktsplaner ska antas minst en gång varje mandatperiod enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 3 kap 27 §. Det innebär inte att det måste tas fram nya planer. Det innebär dock att översiktsplanen måste tas upp till prövning huruvida den kan anses vara fortsatt aktuell eller inte.

Ett underlag för aktualitetsprövning i Varbergs kommun, daterad 2017-11-22, har tagits fram av Samhällsutvecklingskontoret i samarbete med kommunens förvaltningar och bolag. Resultatet av aktualitetsprövningen är att översiktsplanen för Varbergs kommun som helhet bedöms vara aktuell.

Nedan redovisas en sammanställning av fullmäktiges aktualitetsprövning som beslutades 2018-01-16, Kf § 9.

- 1) översiktsplan för Varbergs kommun är aktuell
- 2) fördjupning för Norra kusten och fördjupning för Stadsområdet är aktuella
- 3) fördjupning för Veddige och Fördjupning för Tvååker och södra kusten är inaktuella. Planerna gäller fram till dess att nya fördjupningar för Veddige och Tvååker har antagits

- 4) fördjupning för Trönninge med omnejd är inaktuell och ersätts av fördjupning för Stadsområdet
- 5) fördjupad översiktsplan 90 är inaktuell och ersätts av Översiktsplan för Varbergs kommun.

I översiktsplanen och den tillhörande bebyggelsestrategin anges förtätning som huvudinriktning för den framtida bebyggelseutvecklingen i kommunen.

### 3.2.2 Riktlinjer för bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning i Varbergs kommun består av två dokument.

- Bebyggelsestrategi
- Utbyggnadsplan

Bebyggelsestrategin antogs av kommunfullmäktige 2013-06-18.

”Syftet med bebyggelsestrategin är att visa vägen för kommunens ambition att ta initiativet och planera för helheten och en högre bostadsproduktion.”

Bebyggelsestrategin ersätter kommunens tidigare riktlinjer för bostadsförsörjning utifrån lag om bostadsförsörjningsansvar (Lag (2000:1383)).

Utbyggnadsplanen togs fram första gången 2015 och har varit ett hjälpmedel i samhällsbyggnadsprocessen vid kommunikationen mellan förvaltningarna. Från och med 2017 tas utbyggnadsplanen fram årligen.

Översiktsplan, bebyggelsestrategi och utbyggnadsplanen är sammanlänkade dokument. Översiktsplanen talar om **var** kommunen ska bygga, bebyggelsestrategin **hur** och utbyggnadsplanen **när** kommunen ska bygga.

Utbyggnadsplanen är även kopplad till kommunens budgetprocess. Planen används som planeringsunderlag i budgetprocessen och i arbetet med befolkningsprognosen.

I utbyggnadsplanen finns tydliga kopplingar till nationella, regionala och kommunala mål samt de inriktningar och strategier som finns framtagna i Varbergs kommun.

Nationella mål är t.ex. att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder i landet.

Regionala mål återfinns i bl.a. Region Hallands Tillväxtstrategi 2014-2020. I regionens tillväxtstrategi anges ett antal strategiska val och prioriteringar. Tre av dessa är:

- Utvecklade former för samverkan och samplanering mellan kollektivtrafik, infrastruktur, samhälls- och bebyggelseplanering.
- Attraktiva stadsmiljöer med mötesplatser som främjar företagsamhet, innovationer och kultur,
- Utveckling av livsmiljön för boende och arbete på landsbygden.

Kommunala mål är bl.a. fullmäktiges målområden och inriktningsdokument 2016-2019:

- Miljö och klimat



- Bostäder
- Utbildning och arbete
- Hälsa och social sammanhållning

För målområdet bostäder anges: Fler bostäder med olika upplåtelseformer ska byggas i hela kommunen. Någon specificering avseende fördelning mellan villor, hyresrätter eller bostadsrätter anges inte.

### 3.2.3 Förtättningsstrategi

Varbergs kommuns förtättningsstrategi antogs av kommunfullmäktige 2017-12-19.

Den har tagits fram av samhällsutvecklingskontoret och konsultföretaget Spacescape i samarbete med stadsbyggnadskontoret och hamn- och gatuförvaltningen.

Förtättningsstrategin omfattar Varbergs tätort.

Syftet med förtättningsstrategin är att:

- Kartlägga förutsättningarna för förtätning inom Varbergs tätort
- Ange en strategisk inriktning för hur Varberg ska förtätas så att en långsiktig hållbar stadsutvecklings uppnås
- Utgöra underlag vid prioritering och genomförande av den fortsatta planeringen av staden.

Förtättningsstrategin utgår från FÖP för Stadsområdet som säger att ny bebyggelse ska tillkomma genom komplettering inom eller intill redan befintlig bebyggelse så att gjorda investeringar och befintliga strukturer kan nyttjas effektivt och att ianspråktagande av omkringliggande värdefull jordbruksmark kan undvikas.

Med redan gjorda investeringar avses investeringar i infrastruktur, förskolor, grundskolor och annan kommunal service.

En tanke är också att genom en förtätad bebyggelse i staden, och därmed kortare avstånd till service m.m., kan andra transportmedel än bil användas i ökad utsträckning.

Förtättningsstrategin förhåller sig till den av fullmäktige beslutade Trafikstrategin. Här framhålls att trafikplaneringen måste gå hand i hand med bebyggelseutvecklingen.

Även Grönstrategin, antagen av fullmäktige 2013, behandlas i Förtättningsstrategin. Vid förtätning är det viktigt att säkerställa att det finns rekreations- och grönområden.

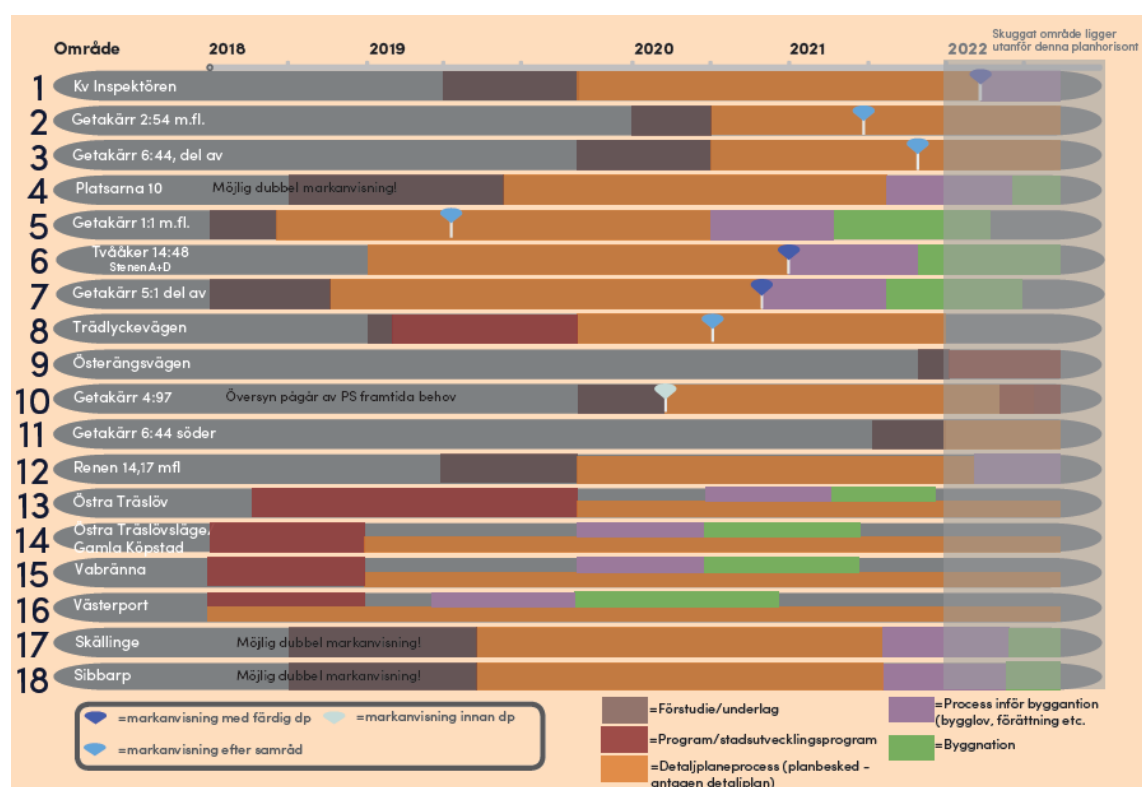
Förtättningsstrategin pekar ut Västerport, stråk längs Österängsvägen och Trädlyckevägen samt torgen Breared och Håsten som större lämpliga förtättningsområden.

### 3.2.4 Markanvisningsplan för bostäder

Planen är antagen av kommunstyrelsen 2017-10-24. Planen omfattar perioden 2018-2022 och syftet är att ge ett underlag för en kontinuerlig bostadsbyggnation med olika upplåtelseformer på den mark som kommunen äger.

I markanvisningsplanen nämns styrande strategiska dokument såsom bebyggelsestrategin, översiktsplanen, fördjupade översiktsplaner, förtätningsstrategin etc. Även Vision 2025 och fullmäktiges mål finns med.

Markanvisningsplanen utgår från ovan nämnda strategiska dokument och utmynnar i konkreta planer på byggnation. Planen ska uppdateras årligen. Se bild nedan.



### 3.2.5 Riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningsavtal

Till följd av riksdagens beslut den 24 juni 2014 om ändrade regler i plan- och bygglagen har fullmäktige 2015 beslutat om "Kommunala riktlinjer för markanvisningsförfarande, markanvisnings- och exploateringsavtal samt försäljning av kommunal mark".

Syftet med riktlinjerna är att skapa förutsägbarhet för exploatörer i samräde med kommunen.

Riktlinjerna innehåller kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Riktlinjerna är inte bindande och avsteg från dem ger inga juridiska påföljder.

### 3.2.6 Kommunstyrelsens budget

I kommunstyrelsens budget 2018 finns ett strategiskt målområde för bostadsbyggande. Indikatorn är att det ska byggas minst 500 bostäder om året de närmsta åren. Detta ska uppnås genom att ledning, styrning och prioritering av kommunkoncernens samhällsbyggnadsarbete ska öka.

”Under 2018 implementeras samhällsbyggnadsprocessen, vilket innebär att uppdraget att leda och samordna kommunens samhällsbyggande blir tydligare och mer operativt. Till detta hör ett nytt arbetssätt kring hur översiktsplanen genom utbyggnadsplanen genomförs och följs upp, samt utformande av lokalförsörjningsprocess och tydligheten i ledning och samordning i dessa frågor.”

I budget 2018 finns även Stadsutvecklingsprojektet beskrivet. Det omfattar tre projekt:

- Varbergstunneln
- Farehamnen
- Västerport

Varbergstunneln är en följd av Trafikverkets utbyggnad av Västlänken. Projektet är fortfarande i ett tidigt skede och kostnaderna för kommunen är ännu inte beräknade. Trafikverket avser skriva kontrakt med en entreprenör som under hösten 2018 tillsammans med Trafikverket kommer att projektera anläggningen och planera inför byggstarten 2019.

I budgetdokumentet framhålls att Stadsutvecklingsprojektet även behöver arbeta med att bibehålla Varbergs attraktivitet och tillgänglighet under byggtiden.

### 3.2.7 Ägardirektiv Varbergs Bostad AB

I Varbergs Bostad AB:s ägardirektiv (antaget av fullmäktige 21 april 2015, reviderat 14 februari 2017) anges att bolaget ska verka för att det byggs både hyres- och bostadsrätter. Nyproduktionen ska bidra till att skapa en bra blandning av upplåtelseformer.

Bolagets ändamål är bland annat att vara kommunens främsta instrument för en social bostadspolitik och verka i enlighet med de riktlinjer för bostadsförsörjningen i Varbergs kommun som kommunfullmäktige beslutat om.

Några strategier utöver ovanstående formulering i att använda sig av bolaget för bostadsförsörjning kan vi inte finna. Bolaget har en stark balansräkning med en soliditet om 42,7 procent (2017), relativt gott resultat men förhållandevis liten kassa. Övervärdena i fastigheterna torde dock vara betydande varför en avyttring av delar av fastighetsbeståndet skulle kunna generera en kassa för att finansiera del av nyproduktion utan att äventyra bolagets ekonomi.

Bolaget bygger i den takt som bolagsstyrelsen anser att bolaget mäktar med rent affärsmässigt. 2017 påbörjades 272 nya lägenheter och ytterligare ca 1300 lägenheter är planerade de närmaste åren. I bolagets nyproduktionsplan ingår även planer för att bygga utanför Varbergs tätort. Begäran om planbesked för nyproduktion i Veddige och Tvååker har under 2017 lämnats in och detaljplanläggning planeras komma att

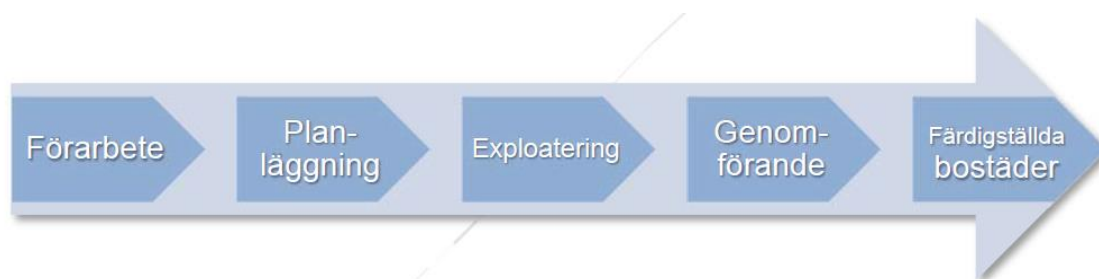
påbörjas av kommunen under första kvartalet 2019. Byggprojekt utanför Varbergs tätort bedöms dock som mer riskfyllda då undersökningar om personers betalningsvilja för en bostad innebär en viss förlustrisk med nuvarande regelsystem.

Att vara kommunens främsta instrument för en social bostadspolitik innebär i praktiken bl.a. att Varbergs Bostad AB har avtal med socialförvaltningen. I avtalet finns en övre gräns som säger att socialförvaltningen kan hyra upp till 2 procent av bolagets bostäder, d.v.s. maximalt ca 100 lägenheter. 2 procent är vad SABO<sup>1</sup> rekommenderar sina medlemmar. Varje år fattar bolagets styrelse beslut om tilldelning. Gällande beslut säger 10 % av den årliga omsättningen, exklusive interna omflyttningar och nyproduktion. 10 % är i en nationell jämförelse en hög siffra.

### 3.3 Samhällsbyggnadsprocessen – hur hänger allt ihop?

Kommunen har ambitionen att växa och har därtill en bra utgångspunkt i och med att allt fler vill bo i Varbergs kommun. Prognosen är 80 000 invånare år 2032. För att detta ska kunna uppnås måste det finnas bostäder till alla som vil bosätta sig i kommunen. För att producera bostäder måste det finnas någonstans att bygga. Därmed hänger översiktplanering, fördjupad översiktsplanering, exploateringsarbete, bebyggelsestrategier etc. ihop.

Samhällsbyggnadsprocessen i Varbergs kommun beskrivs bl.a. i utbyggnadsplan för bostäder. Det anges att riktlinjerna för bostadsförsörjningen tillsammans med utbyggnadsplanen utgör ett förarbete inför kommande planläggning, exploatering och genomförande som leder till färdigställda bostäder.



Organisatoriskt är samhällsbyggnadsprocessen uppdelad på olika nämnder i kommunen. Kommunstyrelsen har via samhällsutvecklingskontoret hand om exploatering, översiktsplan, fördjupade översiktsplaner, strategiska planer m.m. Byggnadsnämnden ansvarar via stadsbyggnadskontoret för detaljplaner, bygglov m.m. och hamn- och gatunämnden ansvarar för bl.a. trafik och en stor del av övriga infrastruktur.

Detta ställer krav på samordning framför allt i samband med större exploateringar. Processen fungerar, vad vi erfarit i intervjuer, men haltar ibland p.g.a. uppdelningen då de olika organisatoriska delarna har olika planeringshorisonter och beslutsprocesser.

<sup>1</sup> SABO, Sveriges Allmännyttiga bostadsföretag, är en branschorganisation där mer än 300 allmännyttiga bostadsföretag är medlemmar.

## 4 Slutsats och rekommendationer

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att kommunstyrelsen har tillsett att Varbergs kommun har en genomtänkt strategi för bostadsförsörjningen. Alla viktiga strategiska dokument är framtagna, de strategiska dokumenten är logiskt sammanflätade och det finns en tydlig inriktning i hur bostadsförsörjningen ska gå till. Inriktningen innebär inte bara att producera en mängd bostäder utan även att de ska passa in i samhällsbygget i syfte att bevara de goda boendemiljöer som kommunen har.

Med den tillväxt i befolkningsmängd som Varbergs kommun har haft och enligt prognoser även kommer att ha framöver räcker dock troligen inte den planerade mängden bostäder till för att täcka behovet. År 2032 beräknas kommunen ha 80 000 invånare vilket innebär att det krävs en byggtakt på omkring 550 nya bostäder per år förutom att täcka upp för den brist som redan finns. Kommunens bostadsbolag planerar för ca 100 bostäder per år vilket innebär att privata byggbolag och potentiella villaägare beräknas lösa resterande behov. Kommunen själv räknar med att det behövs ca 500 bostäder per år. Vi kan inte säga att 500 bostäder per år är för lite. Våra beräkningar om 550 bostäder per år bygger på att varje ny bostad rymmer i genomsnitt 2,2 boende per bostad. Beroende på bostadstyp kan det vara mer eller mindre.

Vi kan se att kommunen skulle kunna bli mer aktiv i att använda sitt bostadsbolag. Bolaget har en stark ekonomisk ställning. Vi säger inte att ägaren ska ge bolaget direktiv om antalet bostäder att bygga men vi ser en potential att använda bolaget för att täcka upp för bostadsproduktion om marknaden inte mår med att täcka behovet. Att ge ägardirektiv om att bygga visst antal bostäder är dock problematiskt med tanke på att bolagets styrelse tar ansvar för bolagets ekonomi och att byggnation ska ske på affärsmässiga grunder. Men en tydlig dialog mellan kommunen som ägare till bostadsbolaget och bolagets styrelse om ägarens viljeinriktning skulle kunna ske.

### 4.1 Svar på revisionsfrågorna

#### *Hur ser dagens bostadssituation ut i Varberg?*

Bostadssituationen är vad man skulle kunna kalla ansträngd i Varbergs kommun. Trots en förhållandevis hög takt i byggandet i såväl privat som egen regi, genom Varbergs Bostad AB, är byggandet inte tillräckligt för att möta efterfrågan. I en attraktiv kommun vid kusten kommer troligen efterfrågan alltid att vara högre än tillgången.

Efterfrågan försöker kommunen möta genom att främst förtäta inom befintlig bebyggelse i syfte att bl.a. utnyttja redan befintlig infrastruktur såsom gatunät, VA-nät etc.

En svårighet är att efterfrågan på äldre bostäder med låg hyra är högre än för nyproduktion som har höga hyror. Hänsyn måste också tas till stadsbilden för att få till stånd en stad och tätorter som fungerar socialt och inte riskerar att bidra till segregation.

#### *Har kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen?*

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen består av dokumenten "Bebyggelsestrategi" och "Utbyggnadsplan för bostäder". Bebyggelsestrategin antogs av fullmäktige 2013-06-18 och utbyggnadsplanen för första gången 2015. Utbyggnadsplanen antas årligen, senast 2018-03-27.

### ***Finns det uppsatta mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet?***

Det finns tydliga mål för bostadsbyggandet och dessa mål uttrycks i olika dokument. I kommunstyrelsens indikator anges både antal bostäder som behöver byggas och hur det behöver byggas. Vad gäller antal bostäder är målet att det ska byggas 500 bostäder om året i genomsnitt. Detta för att möta prognosen om 80 000 invånare år 2032. Målet om 500 bostäder om året står inte helt i samklang med prognosen om antal invånare år 2032. Om alla som önskar ska ha en bostad krävs troligen en något högre genomsnittlig byggtakt.

Andra mål än antal bostäder är hur och vad som ska byggas. Därför har kommunfullmäktige beslutat om bebyggelsestrategi, utbyggnadsplan, förtättningsstrategi, grönstrategi, trafikstrategi m.m. Ett av fullmäktiges målområden angående bostäder är att fler bostäder med olika upplåtelseformer ska byggas i hela kommunen. Förtätning är prioriterat. Dels för att utnyttja befintlig infrastruktur men även för att undvika att bebygga värdefull jordbruksmark.

### ***Vilka planerade insatser för att nå målen är beslutade?***

Vi bedömer att kommunen arbetar ändamålsenligt och med fokus på bostadsförsörjningen. Det har tagits viktiga fullmäktigebeslut i form av alla de strategier och mål som tagits fram. Strategier och delstrategier hänger logiskt ihop, detaljplaner och markexploateringen fungerar. Sammantaget har det skapats förutsättningar för bostadsbyggande i kommunen.

Kommunen, som ägare av sitt bostadsbolag, skulle kunna vara mer aktiv och ge tydligare direktiv, eller åtminstone förmedla en viljeinriktning, till ett ökat bostadsbyggande, även om det skulle innebära förlustrisk och risk för nedskrivning av värden i nyproduktionen på kort sikt. Bolaget har en stark balansräkning och ett bra resultat och skulle utan att äventyra sin ekonomiska ställning klara en kraftigare expansion än de planerade 100 bostäderna per år.

### ***Har kommunen tagit hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen?***

Kommunen har i framtagande av framför allt utbyggnadsplanen tagit hänsyn till nationella, regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Nationellt mål är att det i landet ska byggas 250 000 bostäder fram till 2020. Hänsyn har tagits till Region Hallands tillväxtstrategi 2014-2020.

### ***På vilket sätt använder kommunen sitt bostadsbolag som en del i bostadsförsörjningsstrategin? På vilket sätt uppmuntras och ges förutsättningar för privata bolag att bygga?***

Kommunen använder inte sitt bostadsbolag aktivt i bostadspolitiken. Av ägardirektiven framgår att bolaget ska vara kommunens främsta instrument för en social

bostadspolitik och verka i enlighet med de riktlinjer för bostadsförsörjningen i Varbergs kommun som kommunfullmäktige beslutat om. Det innebär inte att bolaget inte bygger. 2017 påbörjades 272 nya lägenheter och bolaget har planer på ytterligare ca 1300 lägenheter de närmaste åren.

Förutsättningar för privata bolag att bygga bedömer vi finns. Bostadsmarknaden är het i framför allt Varbergs tätort. Någon uppmuntran för att privata bolag ska bygga bedöms inte behövas.

### ***Stämmer kommunens mål att växa överens med tillgången på bostäder? Om inte, vilka planer finns?***

Förutsättningar i form av planer och tillgång till mark finns. Men med den tillväxt i befolkningen som förväntas räcker det inte med den byggnation som planeras just nu. Varbergs Bostad AB planerar bygga ett hundratal bostäder per år även om det påbörjades närmare 300 bostäder 2017. Den takten lär behövas även framöver. Behovet av nya bostäder uppgår till ca 500-550 per år. Det som inte Varbergs Bostad AB producerar måste alltså privata bolag och villatomtsägare stå för.

### ***Hur samspelar planarbetet inkl. markexploateringen med bostadsförsörjningsstrategin?***

Samspelet fungerar men kunde fungera effektivare erfar vi i våra intervjuer. Bostadsförsörjningsstrategin är ambitiös och för att den ska fungera krävs att alla inblandade i planarbetet går i takt. Olika inblandade tillhör olika nämnder och förvaltningar och planeringen går inte alltid friktionsfritt. Det beror bl.a. på olika förutsättningar. Vissa nämnder/förvaltningar/avdelningar är budgetfinansierade och andra är intäktsfinansierade och därmed mer flexibla och kan "gasa på" när efterfrågan på deras tjänster ökar.

### ***Hur tillgodoses olika socioekonomiska grupperns intressen i bostadspolitiken?***

Olika socioekonomiska grupperns intressen tillgodoses genom att det finns en strävan att bygga bostäder med olika upplåtelseformer samt att det finns en strävan att bygga så att tätorternas karaktär inte förstörs.

Svaga socioekonomiska grupper stöds genom att Varbergs Bostad AB har i sitt ägardirektiv att vara kommunens främsta instrument för en social bostadspolitik och verka i enlighet med de riktlinjer för bostadsförsörjningen i Varbergs kommun som kommunfullmäktige beslutat om. Det innebär att bolaget har avtal med socialförvaltningen om att 10 % av den årliga omsättningen, exklusive interna omflyttningar och nyproduktion, kan hyras av socialförvaltningen, dock maximalt 2 % av det totala beståndet. Detta är i en nationell jämförelse en hög siffra.

## 4.2 Rekommendationer

Utifrån vår bedömning och slutsats rekommenderar vi kommunstyrelsen att:

- fundera över hur samspelet mellan kommunstyrelsens, byggnadsnämndens samt hamn- och gatunämndens roller i samhällsbyggnadsprocessen kan förbättras.
- beakta hur Varbergs Bostad AB kan användas mer aktivt som en del i bostadsförsörjningsstrategin i det fall den privata marknaden inte förmår täcka behovet av bostäder

Datum som ovan

KPMG AB



Göran Acketoft  
*Certifierad kommunal revisor*

Detta dokument har upprättats enbart för i dokumentet angiven uppdragsgivare och är baserat på det särskilda uppdrag som är avtalat mellan KPMG AB och uppdragsgivaren. KPMG AB tar inte ansvar för om andra än uppdragsgivaren använder dokumentet och informationen i dokumentet. Informationen i dokumentet kan bara garanteras vara aktuell vid tidpunkten för publicerandet av detta dokument. Huruvida detta dokument ska anses vara allmän handling hos mottagaren regleras i offentlighets- och sekretesslagen samt i tryckfrihetsförordningen.