



## Bostadsförsörjning på regional nivå

Kunskapsunderlag för Regional utveckling och regional och kommunal planering

# Förord

Framför dig har du en samlad dokumentation av det utvecklingsarbete kring bostadsförsörjning som Region Östergötland, i nära samverkan med länets kommuner, initierat och genomfört under 2019.

Bakgrunden till att Regionen engagerar sig i bostadsförsörjningsfrågan är att regeringen i sin nationella strategi för tillväxt och attraktivitet pekar på vikten av attraktiva boendemiljöer för att skapa förutsättningar för tillväxt och utveckling. Länets kommuner har också lyft behovet av att den regionala rollen i sammanhanget tydliggörs, ett behov även Region Östergötland upplever. Vi insåg alltså att vi behöver ställa oss frågan; Givet det kommunala plan- och markmonopolet, vilken roll bör Region Östergötland fylla i bostadsförsörjningsfrågor och vilka aspekter har en regional relevans?

Arbetet har framför allt skett genom en rad möten under hösten 2019 där vi vänt och vridit på boendefrågan ur regional, mellankommunal och lokal nivå där tjänstepersoner och politiker från regional och kommunal nivå aktivt varit medskapande. Till vår hjälp i arbetet har vi haft Frank Strand och Jennie Petersson från Sharing Capabilities som lett processen.

Målet med arbetet har alltså varit att tydligare definiera den regionala rollen i boendefrågor och identifiera områden för samarbete. I den här dokumentationen återspeglar vi resultatet av den processen.

Rapporten ska ses som en del av Region Östergötlands arbete med att ta fram kunskapsunderlag för regional utveckling och regional och kommunal planering. Huvudmålgrupp är tjänstepersoner och politiker i Region Östergötland och i länets kommuner, rapporten vänder sig även till de som är intresserade av det regionala utvecklingsarbetet och som vill delta i den kontinuerliga dialogen om densamma.

Så läs, reflektera, och återkoppla gärna!

Andreas Capilla  
Regionutvecklingsdirektör  
Region Östergötland

# BOSTADSFÖRSÖRJNING

på regional nivå

Januari 2020

# OM UNDERLAGET OCH INNEHÅLLET

Sveriges regioner har erbjudits att bli regionplaneupprättare enligt Plan- och bygglagen, som en möjlig väg till en mer samordnad bostads- och transportplanering.

Region Östergötland har beslutat att inte söka rollen som regionplaneupprättare. Bakgrunden är att länets funktionella och geografiska förutsättningar inte bedöms motivera ett regionalt planarbete inom ramen för PBL. Däremot finns ett fortsatt behov av arbete med regional planering i olika former.

Med syfte att konkretisera regionens roll och perspektiv i bostadsfrågor har regionen genomfört en utforskande process under perioden maj 2019 till december 2019. Framförallt har länets kommuner engagerats, men även ett antal utvalda marknadsaktörer och länsstyrelsen har bidragit med sitt perspektiv. Processen har konkretiserat relevanta frågor för regionen och kommunerna att arbeta med tillsammans.

Detta underlag beskriver processen i sig och dess resultat.

1. Sammanfattning
2. Regionens perspektiv
3. Kommunernas perspektiv
4. Kompletterande perspektiv
5. Processens mål och genomförandeplan
6. BILAGOR

# EN ÖVERBLICK AV PROCESSENS RESULTAT – PER DEL

## Regionen och bostadsförsörjningen

Regionen arbetar med bostadsförsörjningsfrågor utifrån det regionala utvecklingsuppdraget och ambitionen att utveckla attraktiva livsmiljöer. Uppdraget och en egen regional politik ger möjligheter, men kommunernas acceptans krävs för genomslag i verkligheten.

## Regionens fokus – För en fungerande bostadsförsörjning

- Skapa goda förutsättningar för ett samordnat bostadsförsörjningsarbete genom en regional rumslig strategi för Östergötland
- Ansvara för att det finns en aktiv dialog om bostadsförsörjning i Östergötland med alla aktörer (region, stat, kommun, näringsliv, m.fl.)
- Utveckla region Östergötlands roll som samhällsbyggare (hälso- & sjukvård, kollektivtrafik)
- Stödja samhällsbyggnadsprocesserna genom kompetens- och kunskapsuppbyggnad
- Främja platsutveckling genom att samordna planering inom bl.a. näringsliv, kultur samt kommersiell och offentlig service.

## Gemensamma behov kommunerna lyft

- Kännedom om den nyproduktion som sker i regionen.
- Förståelse för marknadsförutsättningarna
- Lagstiftningen, praxis och arbetssätt
- Möjligheter med en samlad marknadsdialog
- Det kommunala bostadsbolagets roll och styrning
- Synen på regionen som en samlad bostadsmarknad
- Att överbrygga administrativa gränser
- Den samlade ambitionen för bostadsförsörjningsarbetet i länet
- Samordnad dialog om bostadsförsörjning på regional nivå och att arbetet sker strukturerat.
- Resurs och kompetensförsörjningen för analys och planering
- Finansiella aktörer som förstår och deltar i utvecklingen

## Områden och initiativ kommunerna identifierat och prioriterat

### Kunskapsunderlag

- Marknadsförutsättningar och analysmetodik (*Top prio!*)
- Överblick av möjligheter till ekonomiskt stöd
- Parallella politikområden – kopplingar och effekter

### Prioriterade utvecklingsinitiativ – kort sikt

- Bostadsförsörjningsfrågornas förankring inom samverkansstrukturen
- Gemensamma frågor att driva
- Marknadsrelationen och dialogen

### Långsiktiga prioriterade utvecklingsinitiativ

- Gemensam bild och beskrivning av Ortsstrukturen
- Den regionala ambitionen och målsättningen

## 2. REGIONENS PERSPEKTIV

---

# REGIONENS ROLL

Beskrivningen av den regionala rollen har utvecklats genom en rad arbetsmöten, dels internt på regionen, dels som delar i arbetsmötena med kommunerna. Arbetet tog avstamp i en generell diskussion om regionen och avgränsades därefter till att fokusera på frågan om bostadsförsörjning.

Alla regioner har erbjudits att bli regionplaneupprättare enligt Plan- och bygglagen.

- Region Östergötland har valt att inte söka rollen som regionplaneupprättare. Bakgrunden är att länets funktionella och geografiska förutsättningar inte bedöms motivera ett regionalt planarbete inom ramen för PBL. Däremot finns ett fortsatt behov av arbete med regional planering i olika former.
- I det regionala utvecklingsuppdraget ingår såväl transportplanering och bostadsförsörjning som viktiga aspekter för en ökad rumslig funktionalitet i länet.

Regionens perspektiv tar utgångspunkt i *att skapa en sammanhållen region med god funktionalitet för att skapa största möjliga gemensamma nytta.*

Regionen har ett politiskt mandat utifrån den regionala politikens ambition och utifrån bostadsfrågans betydelse inom det regionala utvecklingsarbetet. För att regionens ambitioner ska få genomslag i verkligheten krävs dock samarbete med kommunal nivå då planuppdraget och bostadsförsörjningsansvaret ligger hos kommunerna. *Det inflytande regionen får inom arbetet med bostadsförsörjningsfrågor bygger i stor utsträckning på det förtroende och mandat kommunerna ger regionen.* Med andra ord är förutsättningarna för att få genomslag i regionens arbete villkorat av kommunernas acceptans. Detta kan jämföras med kollektivtrafiken som är ett område med motsatt förhållande där regionens mandat är starkt.



Regionens roll kan ta sig olika uttryck. Nedan ges några exempel på hur dessa roller kan se ut:

- Kompetens/kunskapsbärare
- Facilitator/Koordinator/  
Nätverksbyggare/Bollplank
- Tar fram och driva projekt
- Samverkanspart

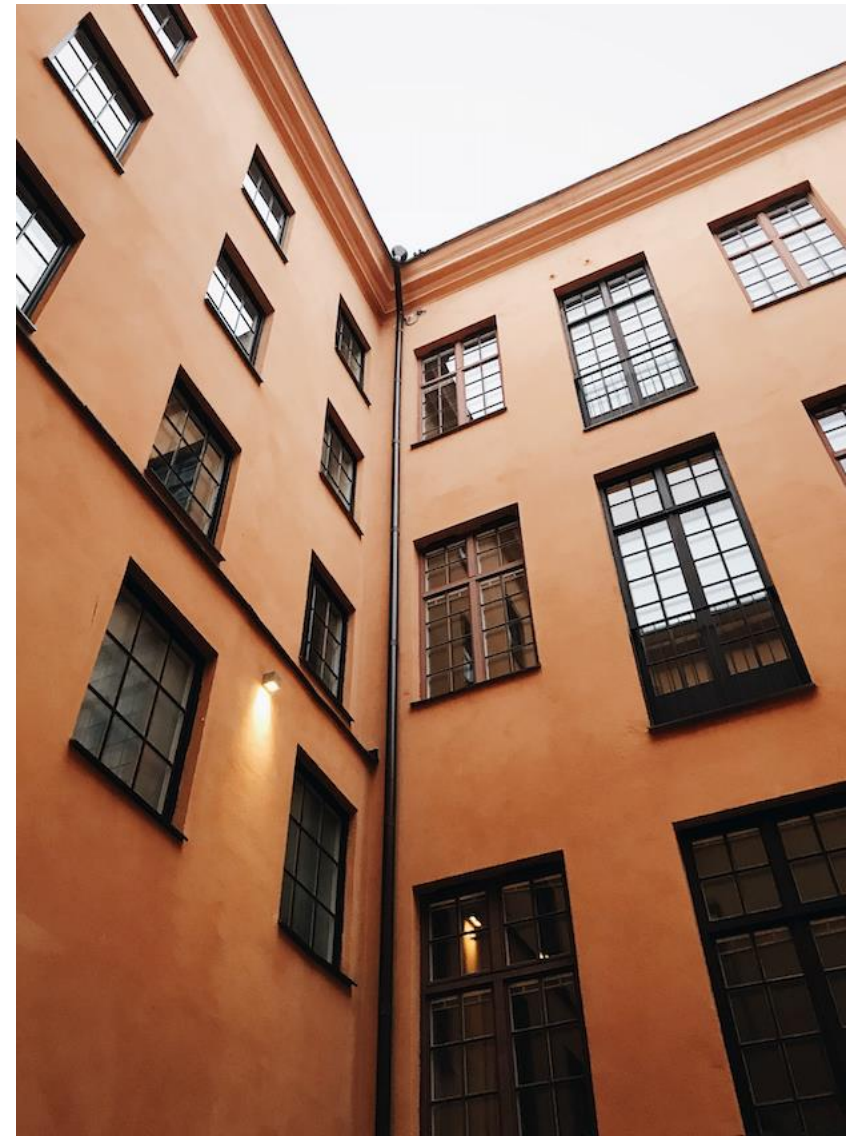
# REGIONENS VERKTYG

Kopplat till arbetet och diskussionen angående regionens roll har även regionens verktyg diskuterats brett och sedan specifikt kopplat till arbetet inom bostadsförsörjning.

Resultatet av arbetet visar att många av verktygen syftar till att *stödja, samordna och underlätta för kommunernas arbete med bostadsförsörjning*. Kommunerna väljer själva att delta och ta del av regionens insatser.

Sammanfattande beskrivning av regionens verktyg:

- Strategiska val av projekt att finansiera och stödja
- Den regionala utvecklingsstrategin
- Länsplanen för transportinfrastruktur
- Det regionala trafikförsörjningsprogrammet
- Den regionala rumsliga inriktningen
- Strategier
- Kartläggningar och kunskapsunderlag
- Nätverk och mötesplatser



# DET REGIONALA UTVECKLINGSANSVARET

Det regionala utvecklingsuppdraget och föreskrifter om det regionala utvecklingsansvaret finns reglerat i förordningen om regionalt tillväxtarbete. Sveriges kommuner och regioner (SKR) beskriver regionernas uppdrag enligt följande:

- Arbeta fram och fastställa en strategi för utvecklingen i länet
- Samordna insatser för att genomföra denna strategi
- Besluta om hur medel för regionalt tillväxtarbete ska användas
- Följa upp, utvärdera och redovisa resultaten av tillväxtarbetet till regeringen
- Utföra uppgifter inom ramen för EU:s strukturfondsprogram
- Upprätta och fastställa länsplaner för transportinfrastruktur

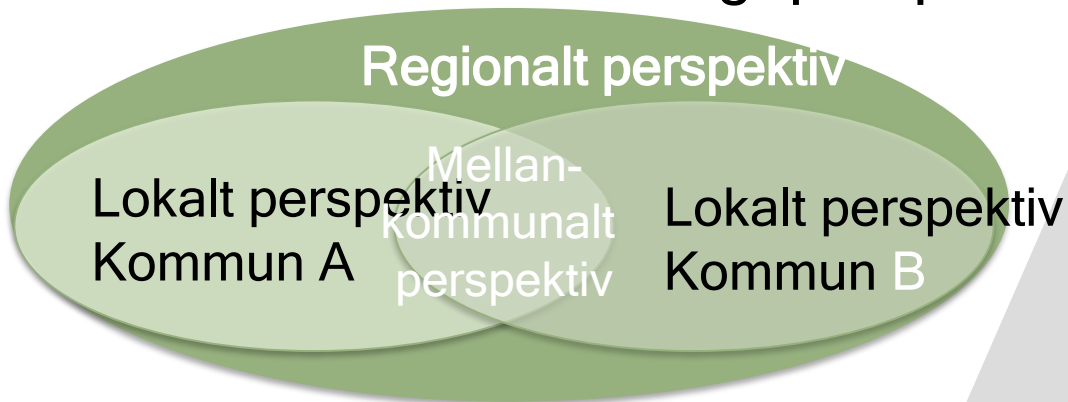
Regionen har möjlighet att ta egna initiativ. Uppdragen beskrivna ovan kan ses som kärnan i det regionala utvecklingsansvaret och det som staten ålägger regionerna att utföra. Samtidigt har regionerna, i egenskap av direktvalt självstyrande organ, möjlighet att ta egna initiativ som bedöms angelägna ur ett regionalt perspektiv. Denna initiativrätt är också den huvudsakliga skillnaden mellan region och länsstyrelse, som tidigare ägde det regionala utvecklingsansvaret. Detta gör att det regionala utvecklingsansvaret är ett bredare mandat än det statliga utvecklingsuppdraget. (SKRs hemsida)

Skillnaderna mellan länsstyrelsen och regionen inom bostadsförsörjningsfrågorna beskrivs ytterligare i avsnittet om kompletterande perspektiv.

# ILLUSTRATION – REGIONALA PERSPEKTIVET I RELATION TILL DET KOMMUNALA PERSPEKTIVET

Den vänstra illustrationen syftar till att visa hur det lokala perspektivet på kommunal nivå förhåller sig till det regionala, när det gäller ett rumsligt perspektiv. Den högra visar hur kommunens organisation samt uppdrag i dessa frågor förhåller sig till den regionala organisationen.

## Utifrån ett rumsligt perspektiv



Utifrån ett rumsligt perspektiv finns det stora delar inom arbetet med bostadsförsörjning och fysisk planering som enbart hanteras lokalt och av en kommun enskilt. Utöver detta finns det även frågor, utifrån ett rumsligt perspektiv, som behöver hanteras gemensamt mellan kommuner eller på en regional nivå. Det finns även en storregional nivå i vissa fall.

## Utifrån ett uppdrags- och organisatoriskt perspektiv

Region Östergötland - regionalt utvecklingsansvar (attraktiva livsmiljöer)

Östergötlands kommuner - planansvar och bostadsförsörjning

Utifrån ett uppdragsperspektiv har kommunerna ett tydligt definierat ansvar, likväl som regionen. Men det finns ett överlapp i uppdragen utifrån att det finns vinster i att vissa frågor och vissa delar hanteras gemensamt. Det gäller även organisationen, där vissa saker hanteras enskilt och vissa saker genomförs bäst tillsammans.

# DEN REGIONALA STRATEGIN OCH FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR GENOMSLAG

Den regionala utvecklingsstrategin (RUS) samlar regionens inriktning och ambitioner. Utifrån denna arbetar Region Östergötland med bostadsförsörjning inom det regionala utvecklingsuppdraget.

Kopplingen mellan den regionala utvecklingsstrategin och arbetet med bostadsförsörjning kan sammanfattas till att:

- Attraktiva livsmiljöer är en prioritering i det regionala utvecklingsuppdraget utifrån dess bidrag till en hållbar tillväxt och utveckling
- En viktig del i att skapa attraktiva livsmiljöer är en välfungerande bostadsförsörjning

Den regionala strategin är under utveckling och kommer samla en rad områden. Respektive område kommer behöva fördjupas för att få genomslag och effekt. Som ett komplement och en fördjupning av RUS:en kommer en strategi utvecklas för den rumsliga utvecklingen. Med denna strategi som utgångspunkt och givet att den är väl förankrad med länets kommuner kan en starkt samordning mellan aktörerna uppnås. Det kan avse samordning av agerande eller kommunikationer likväl som investeringar. Den stärkta samordningen möjliggör utveckling av funktionaliteten inom länet, vilket ökar attraktionskraften för länets kommuner. Attraktionskraften kommer ge en ökad täthet samt en ökad massa av boende och verksamheter när fler väljer att flytta till platsen. Detta ger i sin tur ett ökat kundunderlag och därmed en växande marknad.

En framgångsrik strategi som har ett positivt genomslag och har samordning som redskap kan antas få ökad effekt genom att allt fler väljer att inordna sig i samordningen över tid



*Utifrån intervjuer med marknadsaktörer och arbetsmöten med länets kommuner kan vi konstatera att kommuner och marknadsaktörer värdesätter regional samordning!*

# REGIONENS FOKUS – 5 OMRÅDEN

Utifrån processens succesiva resultat och övrigt utvecklingsarbete som pågår parallellt vid regionen har fem huvudsakliga fokusområden valts ut för att sammanfatta regionens prioriteringar och fokus i det fortsatta arbetet med bostadsförsörjning. Dessa fem områden beskrivs nedan och kommenteras utifrån dagens arbete.

## REGION ÖSTERGÖTLANDS FOKUS ÄR ATT:

- *Skapa goda förutsättningar för ett samordnat bostadsförsörjningsarbete genom en regional rumslig strategi baserad på den regionala utvecklingsstrategin för Östergötland*

Avser regionens arbete med den regionala utvecklingsstrategin och de stödande dokumenten som fördjupar och konkretiserar den. Syftar till att skapa en tydlig koppling mellan den regionala utvecklingsstrategin och arbetet med bostadsförsörjning.

- *Ansvara för att det finns en aktiv dialog om bostadsförsörjning i Östergötland med alla aktörer (region, stat, kommun, näringsliv, m.fl.)*

Detta syftar till att förtydliga att regionen fortsätter ta ett ansvar för att det finns en samlad dialog om bostadsförsörjning, att den är aktiv och vilka typer av aktörer som involveras i den.

- *Utveckla rollen som samhällsbyggare (hälso- & sjukvård, kollektivtrafik)*

Denna ambition är en ambitionshöjning som syftar till att lyfta fram, internt och externt, att regionen ser att den har en roll som samhällsbyggare likväl som att denna roll ska utvecklas.

- *Stödja samhällsbyggnadsprocesserna genom kompetens- och kunskapsuppbyggnad, till exempel genom att:*

- Öka förståelsen för marknadens förutsättningar att utveckla nya bostäder
- Stärka förståelse om hälsans bestämningsfaktorer
- Tydliggöra kulturens potential som värdeskapare
- Tydliggöra näringslivets behov av attraktiva livsmiljöer

Detta är en fortsättning på arbetet med att utveckla kunskapsunderlag inom områden som bedöms kunna stärka kommunerna i deras arbete. Ambitionen är att kombinera bostadsförsörjningsperspektivet med andra områden regionen har uppdrag eller arbetar inom. Det är en fortsättning på regionens arbete med att utveckla kunskapsunderlag.

- *Initiera, delta i och samordna platsutvecklingsprocesser med utgångspunkt i det regionala utvecklingsuppdragets bredd (t.ex. näringsliv, kultur och kommersiell och offentlig service) i syfte att bidra till skapandet av attraktiva livsmiljöer*

Regionen vill använda styrkan och bredden i det regionala utvecklingsuppdraget. Genom samordning av uppdragen inom bl.a. näringsliv, kultur och kommersiell och offentlig service kan regionen tillsammans med kommunerna skapa en mångfald av attraktiva livsmiljöer i Östergötland.

### 3. KOMMUNERNAS PERSPEKTIV

---

I följande avsnitt presenteras resultatet av arbetet med kommunerna för att identifiera deras förutsättningar, behov och prioriteringar utifrån det lokala, mellankommunala och regionala perspektivet.

# KOMMUNERNAS FÖRUTSÄTTNINGAR VARIERAR

Tjänstepersoner, chefer och politiker från kommunerna och regionen har med fokus på bostadsförsörjningsfrågan arbetat gemensamt i denna process. Fokus har varit identifiera och beskriva förutsättningar utvecklingsbehov för arbetet med bostadsförsörjning i länets kommuner. Inom processen har deltagarna fått diskutera de förutsättningar de har och hur de skiljer sig åt mellan olika kommuner.

Nedan presenteras några grundläggande områden som lyfts utifrån deras betydelse för kommunernas bostadsförsörjningsarbete samt hur de påverkar.

1. *Kommunerna är olika stora vilket ger dem olika förutsättningar att utveckla och förvalta den strategiska och den analytiska förmågan med koppling till arbetet med bostadsförsörjning. Det påverkar ex förmågan till omvärldsbevakning och analys.*
2. *Det geografiska läget och utformningen påverkar kommunens förutsättningar och därmed även dess behov och önskemål om stöd från regionen. För vissa kommuner är relationen till omvärlden utanför länet lika relevant som relationen till många av delarna inom regionen.*
3. *Beroende på styrkan i den lokala bostadsmarknaden har kommunerna olika förutsättningar och styrkan varierar inom kommunerna. Detta påverkar möjligheterna för kommunens arbete med nyproduktion och markpolitik.*
4. *Kommunernas har ett inbördes förhållande i den samlade bostadsmarknaden. Exempelvis har vissa mindre kommuner har en kompletterande roll till större kommuner i sin direkta närhet. Kommunerna kan erbjuda olika boendekvalitéer.*
5. *Olika tillgång till och styrningen av det kommunala bostadsbolaget ger kommunerna olika förutsättningar att ha en direkt påverkan på utvecklingen av nya och befintliga bostäder.*
6. *Infrastruktur och bostäder möjliggör för varandras utveckling och ger ökad effektivitet vid en ökad skala. Kommunerna i länet har dock olika förutsättningar att ta del av de prioriterade kommunikationsstråken och olika tillgång till kollektivtrafik.*
7. *Rörligheten på bostadsmarknaden ses som central och de incitament som påverkar detta är viktiga att förstå. Kommunerna har olika utgångslägen genom att deras befolkningsammansättning, befintliga bostäder och möjligheten att utveckla nya bostäder skiljer sig åt. Arbetet inom andra politikområden, exempelvis äldreomsorgen, påverkar även förutsättningarna och resultatet i kommunens bostadsförsörjningsarbete.*

# DET GEMENSAMMA BEHOVET HOS KOMMUNERNA

Under arbetet har kommunerna identifierat behov och utvecklingsfrågor kopplat till arbetet med bostadsförsörjning. De frågor som kommunerna lyft visar de områden som är relevanta i dialogen med regionen och de andra kommunerna. Kommunala tjänstepersoner, cheftjänstepersoner och politiker har alla diskuterat och bidragit med sitt perspektiv.

Nedan presenteras det samlade resultatet av behovsbilden och områden som lyfts:

1. **Kommunerna vill veta mer om den nyproduktion som sker i regionen.** Uppföljningen och mätningen av nyproduktionen bedöms kunna utvecklas, för att kunna ge svar på vad (upplåtelseform) som produceras och vart (fördelat på kommun och samlat). Utifrån kunskap om denna utveckling kan kommunerna se effekterna på en regional nivå och förhålla sig till det.
2. **Kommunerna vill förstå marknadsförutsättningarna djupare.** Det finns en bred efterfrågan på att förstå marknadens bärkraft lokalt och på samlad (regional) nivå. Förutsättningarna för att kunna realisera politiska ambitioner i volym, tid och kvalitet är intressanta att förstå.
3. **Lagstiftningen** som styr och påverkar utveckling och användningen av bostäder **behöver utvecklas.** Strandskydd, redovisningsregler, skatteregler m.m behöver utvecklas för att möjliggöra bostadsutveckling och en bättre användning av det befintliga bostadsbeståndet.  
**Kommunerna ser behov av gemensam handling och kommunikation i denna typ av frågor, för att få ökat genomslag och gehör.** Det finns en efterfrågan i att kommunerna samlas i frågor som handlar om påverkansarbete på lagstiftaren, SKL m.fl avseende förutsättningarna för att utveckla bostäder.
4. Kommunen och marknadens aktörer ser möjligheter i **en samlad marknadsdialog.** Detta för att komplettera de lokala dialogerna och mötesplatserna.
5. Det **kommunala bostadsbolagets** roll och styrning upplevs vara viktig men ligga **bortom de inflytande från de delar av kommunen som arbetar operativt med övriga av kommunens verktyg, som exempelvis de tekniska förvaltningarna** Bostadsbolaget bedöms, ofta, behöva involveras mer och tydligare i övrigt bostadsförsörjningsarbete.
6. Kommunerna ser möjligheter i att **regionen kommuniceras och agerar som en samlad bostadsmarknad.** På en nivå finns det en inbördes konkurrens mellan kommunerna att attrahera invånare, men de har olika kvalitéer att erbjuda. En samlad beskrivning av regionen med kommunernas olika roller i den samlade bostadsmarknaden och ett samlat agerande gör att regionen kan säkra ett erbjudande för fler nya investeringar och fler nya invånare. En sådan bild kan komplettera och konkretisera det rumsliga strategiarbetet och RUS-arbetet.

## DET GEMENSAMMA BEHOVET - FORTSÄTTNING

7. För vissa kommuner är det relevant att få stöd i att *överbrygga den administrativa länsgränsen* och knyta an till angränsande regioner, som exempelvis östra Mellansverige.
8. Kommunerna ser *möjligheter, men även risker, i att den gemensamma ambitionen för bostadsförsörjningsarbetet kommuniceras* samlad. Ett underbyggt regionalt mål, utifrån kommunernas ambitioner och förutsättningar, för att stärka bilden av enighet och regionens attraktivitet för investeringar i bostäder. Utmaning i att skapa en samlad beskrivning och mål som är tillräckligt konkreta och samtidigt beaktar kommunernas uppdrag och ansvar.
9. Det finns en efterfrågan på, politisk och tjänstepersonnivå, att dialogen om bostadsförsörjning *samordnas på regional nivå och att arbetet sker strukturerat*. Det möjliggör informationsutbyte, erfarenhetsöverföring och fördjupade samarbeten.
10. *Resurs och kompetensförsörjningen* till analys och planering av nya bostäder är en utmaning för många av kommunerna. Kommunerna konkurrerar om samma personal, men kan vinna på att samarbeta mer och dela resurser i större utsträckning. Byggherredriven planprocess kopplar an till denna fråga utifrån att marknadsaktörerna har resurser och vill vinna tid. Om detta ska vara aktuellt behöver dock förtroendet mellan kommuner och marknadsaktörer utvecklas i denna fråga.
11. *Arbetsätt och praxis behöver utvecklas*. Detta kan delvis göras lokalt och därefter delas med övriga kommuner i större utsträckning. Det handlar även om att gemensamt arbeta för att uppfattas som en ännu mer "byggvänlig region".
12. *Finansiella aktörer som förstår och deltar i utvecklingen* för en fungerande bostadsförsörjning i regionens kommuner. Banker och andra finansiella aktörer behöver förstå och kunna se den lokala potentialen, för att bidra till investeringar i utvecklingen av nya och befintliga bostäder.

# KONKRETA OMRÅDEN SOM LYFTS I ARBETSMÖTEN MED KOMMUNERNA

Utifrån behoven har ett antal initiativ och förslag till utvecklingsområden lyfts i arbetsmötena med kommunerna. Dessa har sorterats in i två kategorier. Kunskapsunderlag och mer samlande utvecklingsområden/frågor som kräver mer arbete för att definiera, planera och genomföra dem.

Ett viktigt förtydligande för läsaren av detta underlag är att utvecklingsarbetet inte är resurssatt och inga beslut är fattade för att genomföra dem. Nedan presentera först de olika utvecklingsförslagen alla tre grupper arbetat fram, utan inbördes rangordning. Därefter presenteras resultatet av den värdering och prioritering som tjänstepersoner och chefer vid kommunerna genomfört av förslagen.

Följande sex kunskapsunderlag har lyfts och diskuterats:

1. Parallella politikområdets påverkan på bostadsförsörjningen – utifrån utmaningen med politikområden som påverkar och ger förutsättningar för varandra
2. Ägarstyrning av kommunalägda bostadsbolag – utifrån ambitionen att vidareutveckla användningen av ett av kommunernas starkaste verktyg.
3. Arbete med gemensamma boendelösningar – möjligheter och utmaningar med nya gemensamma boendeformer
4. Belysa marknadens förutsättningar i kommunerna och samlat – bättre kunskap om möjligheter och begränsningar
5. Metodstöd för analys av bostadsbehov samt bostadsefterfrågan – en gemensam modell för bättre analyser och utvecklad gemensam dialog
6. Överblick och stödande underlag för att ta del av statliga stöd och bidrag – Möjligheten att få hjälp att se vad som erbjuds för att få ekonomiskt stöd för utveckling

# OMRÅDEN OCH INITIATIV SOM LYFTS I ARBETSMÖTEN MED KOMMUNERNA

Nedan presenteras de samlande utvecklingsområden/frågor som diskuterats, utan inbördes rangordning. Dessa svarar till stora delar mot de behov som kommunerna lyft.

1. Regional och samlad marknadsdag – i syfte att komplettera de lokala som finns och skapa en kanal för samlad information och dialog.
2. Vidareutveckla samverkansstruktur för bostadsförsörjningsdialog – från tjänstepersonnivå till politisk nivå. Avser att fortsätta utvecklingen av den formella strukturen för samråd samt det politiska forumet.
3. Träffa riksdagsledamöter som sitter för Östergötland i syfte att uppmana dem driva på för önskade förändringar som skulle underlätta arbetet med bostadsförsörjning i Östergötland.
4. Utveckla regionala mål/ambitioner för bostadsförsörjningen – en långsiktig process som syftar till att lyfta bostadsförsörjningsfrågan på en nivå där det finns andra mål. Detta för att denna fråga ska kunna ställas mot andra prioriterade områden.
5. Återkommande (årlig?) statistik om nyproduktion per kommun och upplåtelseform, i syfte att öka kunskap om utvecklingen i regionen.
6. Beskriv och samla kommunerna kring en samlad Ortsstruktur och beskrivning av den, i syfte att komplettera och konkretisera det rumsliga strategiarbetet och RUS-arbetet.
7. Informera och involvera finansiella aktörer för att förstå förutsättningarna i länet.
8. Möjligheter till gemensamma funktioner och samarbeten för att åtgärda resurs- och kompetensbrist hos kommunerna.
9. Stöd till kommunerna att gemensamt förbereda, pröva och utvärdera byggaktörsdriven planprocess. Detta var en särskilt prioriterat område i mötena med marknadsaktörerna, som såg en möjlighet att minska tiderna för planering.
10. Identifiera samlande frågor kommunerna vill ha stöd i att driva och skapa en samlad dialog med den aktör som kan påverka förutsättningarna (Riksdagen, myndigheter, SKL, Länsstyrelsen m.fl).

# RESULTAT AV KOMMUNERNAS PRIORITERING

De kommunala tjänstemännen värderade och prioriterade de olika utvecklingsförslagen, vilket presenteras och illustreras mer i detalj i bilagorna. Det samlade resultatet beskrivs nedan på en övergripande nivå utifrån de mest prioriterade delarna. I det fortsatta arbetet är förståelsen för förutsättningarna för realiserandet av planer och ambitioner (marknadsförståelsen) samt det gemensamma samtalet om bostadsförsörjningsfrågor de två mest kritiska delarna att ta vid, utifrån den prioritering som gjordes av kommunens tjänstepersoner.

## Prioriterade kunskapsområden

1. Belys marknadsförutsättningarna för utveckling av nya bostäder i länet och länets delar. Ett område som prioriteras av alla och bedöms ha genomgripande effekt.
  - En fortsättning på detta arbete skulle vara att utveckla ett metodstöd till kommunerna för deras arbete med att analysera bostadsmarknaden – med fokus på de kommuner som efterfrågar detta.
2. Skapa enkel sammanställning av möjligheter med stöd för finansiering av projekt och initiativ. Effektivt och konkret sätt att stödja kommuner med mindre egna resurser för denna typ av omvärldsbevakning.
3. Skapa en samlad bild som visar parallella politikområdets koppling och påverkan till arbetet med bostadsförsörjning. Kan göras som en principiell studie, ha en case-kommun för att räkna på kostnader och effekter eller att samlande aktör som SKR eller annan gör en studie. Frågan är av intresse för många.

## Prioriterade utvecklingsinitiativ – i det korta perspektivet

1. Säkerställ bostadsförsörjningsfrågornas förankring inom samverkansstrukturen. Prioriterades relativt lågt av kommunerna, vilket visas i bilagan. Vid den efterföljande diskussionen vart det dock klart att samverkansstrukturen är grunden för det gemensamma arbetet framöver.
2. Inventera och planera för frågor regionen kan driva på uppdrag av och tillsammans med kommunerna gentemot andra aktörer. Ett konkret område som kan växa över tid, kräver begränsat med resurser och kan kombineras med annat arbete.
3. Fördjupa diskussionen om hur marknadsrelationen och dialogen ska utvecklas, genom en gemensam dag eller på annat sätt. Inklusivt avsändare och målgrupp.

## Mer långsiktigt prioriterade utvecklingsinitiativ

- Fördjupa diskussionen om ambitionen, förutsättningarna och hur det skulle kunna utvecklas en gemensam bild och beskrivning av Ortsstrukturen.
- Fortsätt diskussionen om möjligheterna och förväntningarna på utvecklingen av regionala målsättningar för bostadsförsörjningsarbetet.

## 4. KOMPLETTERANDE PERSPEKTIV

---

Beskrivning av resultatet från intervjuer med marknadsaktörer samt en beskrivning av länsstyrelsen i relation till regionen med fokus på arbetet med bostadsförsörjning.

# LÄNSSTYRELSEN – FOKUS BOSTADSFÖRSÖRJNING

## *Statens företrädare på regional nivå*

Länsstyrelsens uppdrag och mandat kommer från den nationella nivån genom den statliga styrningen. Länsstyrelsen har i ansvar att företräda och samordna statens intressen i planprocessen och ta fram planeringsunderlag. Länsstyrelsen har en roll i att tillämpa nationell lagstiftning, samordna statliga intressen regionalt och göra sammanvägda bedömningar. Länsstyrelsen bidrar med kunskapsunderlag och ger råd och stöd. Länsstyrelsens mandat kommer utifrån de uppdrag och den roll staten ger dem i olika frågor. Länsstyrelsen analyserar och rapporterar årligen hur bostadsmarknaden ser ut i länet och hur kommunerna arbetar med sitt bostadsförsörjningsansvar, till Boverket och Regeringen. Länsstyrelsen stödjer även kommunerna i att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning.

Länsstyrelsen ansvarar för att:

- Årligen ta fram en regional bostadmarknadsanalys
- Stödja kommunerna i arbetet att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning
- Säkerställa kommunernas medverkan i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät
- Sammanställa uppgifter om värdeöverföringar i kommunala bostadsbolag

Länsstyrelsen har även en roll som första prövningsinstans för överklaganden av bland annat förhandsbesked, lov, startbesked och slutbesked. Länsstyrelsen ska ge tillsynsvägledning när det gäller plan- och bygglagen, PBL, och plan- och byggförordningen, PBF.

## *Riksrevisionen och kommunernas perspektiv på länsstyrelsen*

*Vid en av Riksrevisionens granskning av arbetet med riksintressen lyftes en del kritik. Kommunerna ansåg att länsstyrelsen fokuserade på att sammanställa och förmedla underlag om riksintressena. Kommunerna efterfrågade mer bearbetade underlag och råd .*

*Kommunerna i denna process har lyft samma sak vid diskussion om skillnader mellan planeringsunderlag från länsstyrelsen respektive regionen.*

*Vid Riksrevisionens granskning av regeringens styrning av länsstyrelserna lyfts en del frågor. Styrningen bedöms vara för sektoriserad. Finansieringen ger inte möjlighet till egna omprioriteringar utifrån den egna bedömningen av behovet.*

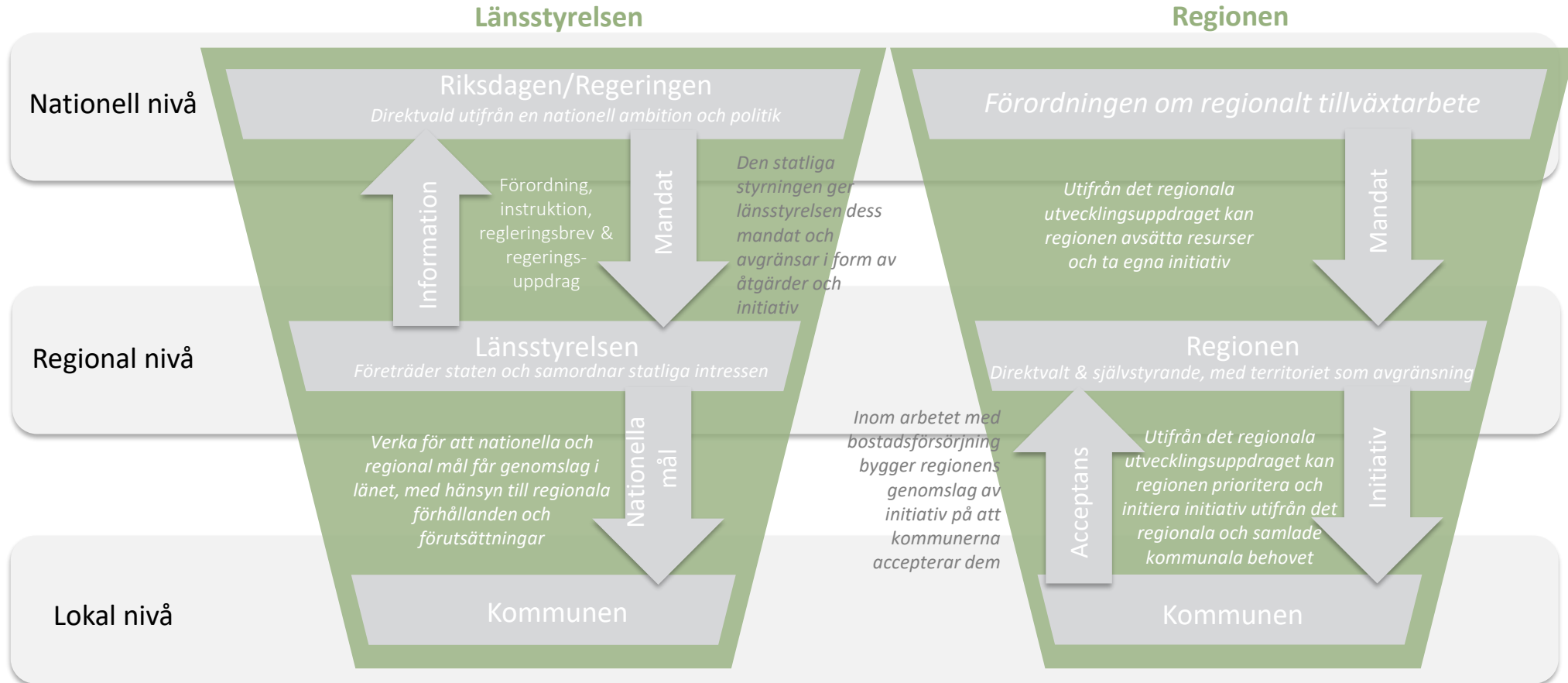
*Detta berör flera områden. Det kan antas påverka områden som länsstyrelsens förutsättningar att kunna ”stödja kommunerna i arbetet med att ta fram riktlinjer”.*

*Myndighetens roll som rådgivande och samtidigt granskande komplicerar för myndigheten att ge tidiga och vägledande besked.*

*Vilket kommunerna efterfrågar.*

# EN JÄMFÖRELSE AV LÄNSSTYRELSENS OCH REGIONENS MANDAT OCH PERSPEKTIV – FOKUS BOSTADSFÖRSÖRJNING

Denna illustration syftar till att skapa en förståelse för skillnaderna mellan länsstyrelsen och regionen *i bostadsförsörjningsfrågor*. Vem aktören rapporterar till, vilket perspektiv aktören har och hur rollen beskrivs i relation till kommunerna.



*Det nationella perspektivets genomslag lokalt  
Se det lokala, utifrån ett nationellt perspektiv*

*Utgångspunkt i de regionala och lokala förutsättningarna och behoven  
Se det regionala, utifrån de lokala perspektiven*

# MARKNADENS AKTÖRER OCH DERAS PERSPEKTIV

Marknadens perspektiv har fångats genom ett antal intervjuer med privata och kommunala fastighetsförvaltare, bostadsutvecklare, branschorganisationer och finansiella aktörer.

**Marknadens aktörer har inte ett ansvar för bostadsförsörjningen – men är ett verktyg med krav på rätt förutsättningar.**

Det offentliga behöver interagera med marknaden utifrån marknadens funktionssätt. Utifrån projektens risk och potentiella avkastning kommer bostadsutvecklaren välja att genomföra projekt eller att avstå. Det gäller utveckling av befintliga likväl som nya bostäder. Marknadens aktörer har olika grad av ambitioner att bidra till delar av bostadsförsörjningen, men har inget formellt ansvar att göra detta.

Marknadsaktörerna har flera olika verktyg för att utveckla sin verksamhet och produkt. Exempelvis handlar det om koncept och standardiserade plattformar och produktionsprocesser. Genom inköp och stordriftsfördelar i produktionen kan de sänka sina produktionskostnader, men prissättningen för ägda bostäder är fri. Det gör att denna effekt inte givet når bostadskonsumerten.

## Marknadens behov – utifrån genomförda intervjuer:

- Byggaktörerna i Östergötland efterfrågar tillgänglighet till kommunernas tjänstepersoner och beslutsfattare.
- Vissa av byggaktörerna uppfattar idag att mycket sköts via personliga nätverk och inofficiellt, vilket kan uppfattas som att det är enklare för etablerade aktörer att komma i kontakt med kommunerna.
- Byggaktörer behöver kunskap om kommunernas satsningar och prognoser för att kunna prioritera i sina egna satsningar.
- Tydlighet och väl uppsatta mål från kommunens sida efterfrågas för att få en förutsägbarhet, inte minst på politisk nivå, för att förenkla bedömning av risker och möjligheter för aktörerna.
- Byggaktörerna har behov av att förstå de mellankommunala relationerna och den regionala marknaden, för att kunna analysera utifrån andra perspektiv än administrativa gränser.
- Byggaktörerna förväntar sig effektiva arbetsätt hos kommunerna och vill bidra till att hantera kommunernas brist på resurser och personal genom att erbjuda sig ta en större roll och ansvar i planeringen.
- Kommunernas sätt att träffa marknaden skiljer sig åt.
- Aktörerna önskar att planprocesserna var öppnare genom att det finns utrymme för aktörerna att komma med egna idéer.
- Fastighetsägarna och byggaktörerna ser ett behov av dialog och samarbete för att lösa de utmaningar som finns inom bostadsförsörjning. Exempelvis i arbetet med flyttkedjor vid nyproduktion eller förtätning i stadskärnor.
- Lokal kunskap påverkar synen på risk vid finansiering. Stora finansiella aktörer som är lokaliserade och gör analyser långt bort ser ofta en högre risk i projekt på mindre marknader de saknar närvaro på.

# MARKNADENS AKTÖRER OCH DERAS PERSPEKTIV



Aktörerna har olika prioriteringar, uppdrag och fokus, men ett antal saker samlar dem i fokuseringen på utveckling av nya bostäder. Följande förslag på regionala initiativ lyfts:

- **En arena eller mötesplats i regionen** med samtliga eller flera kommuner och aktörer, där kommunerna bjuder in marknaden till dialog. Aktörerna menar att en direkt inbjudan från kommunerna väger tyngre än en mötesplats som t.ex. Business Arena.
- **Utveckla och pröva en öppen / byggherredriven planprocess** för att skapa mer kostnadseffektiva arbetssätt. Kommunerna har brist på personal vilket driver långa ledtider i planeringen, medan byggherrar ofta har kompetensen och vill få igenom sina planer snabbt. En grundläggande del för att testa detta är att utveckla förtroendet mellan parterna.
- **Kunskap om regional, mellankommunal och kommunal marknad.** Detta för att öka aktörernas förståelse för kommunernas förhållande till varandra och deras prioriteringar, ambitioner och värderingar för att på så sätt öka förutsägbarheten.

# 5. PROCESSENS MÅL OCH GENOMFÖRANDEPLAN

---

Effektmål, projektmål och övergripande beskrivning av genomförandet

# UTGÅNGSLÄGET OCH UPPDRAGETS MÅL

Utmaningen i korthet – en kort beskrivning av projektets ingångsvärden.

1. Kommunerna efterfrågar en ökad tydlighet från Region Östergötland – vad VILL och vad TYCKER Region Östergötland?
2. Kommunerna har olika förutsättningar och förmåga - analysförmågan är ojämn och kan behöva stärkas i delar.
3. Förutsättningarna, deltagandet och aktiviteten med marknadens aktörer behöver belysas – hur engageras marknaden och hur fångas marknadens perspektiv och vem fångar det?

Uppdragsbeskrivning i korthet:

- Framtagande av underlag och analys av utveckling av Region Östergötlands arbete med bostadsfrågor som en del av det regionala utvecklingsuppdraget.
- Uppdraget ska innehålla en metod för att säkerställa att såväl marknadsaspekter som marknadsaktörer omfattas.

## *Projektets effektmål*

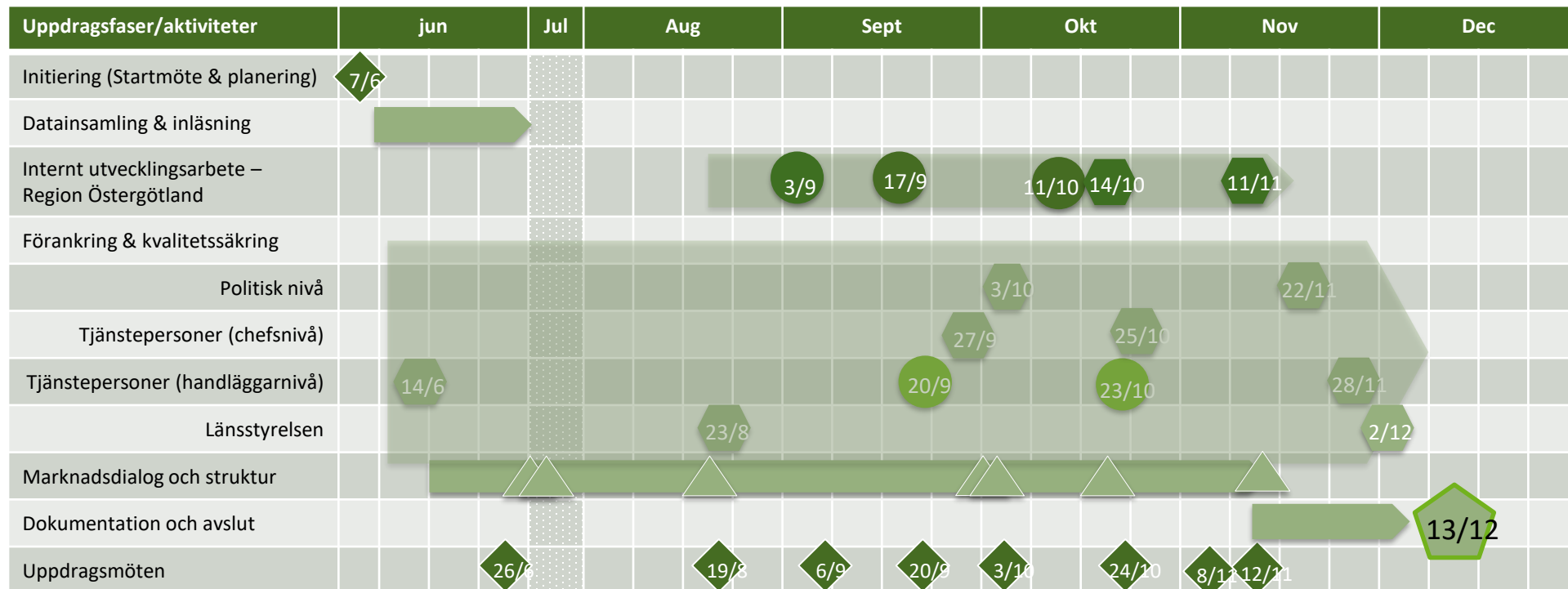
- Bättre fungerande bostadsmarknad
- Ett mer välfungerande samarbete mellan regionala och lokala aktörer
- En kontinuerlig diskussion med marknadens aktörer
- Stärkt analysförmåga hos kommunerna

## *Projekt mål*

1. Kartlägga, prioritera och konkretisera Regionens frågor
2. Identifiera gemensamma frågor mellan kommunerna och Regionen
3. Förslag till utvecklat arbetssätt där marknadens perspektiv tillvaratas

# GENOMFÖRANDEPLAN – DATUM OCH MÖTEN

◆ Uppdragsmöten   
 ● ● Arbetsmöten   
 ⬡ Förankring och kvalitetssäkring   
 ▲ Marknadsintervju



Kommentar: Involveringen av de tre nivåerna handläggarnivå, chefsnivå samt politisk nivå är det som ger den djupa förankringen av processens resultat.

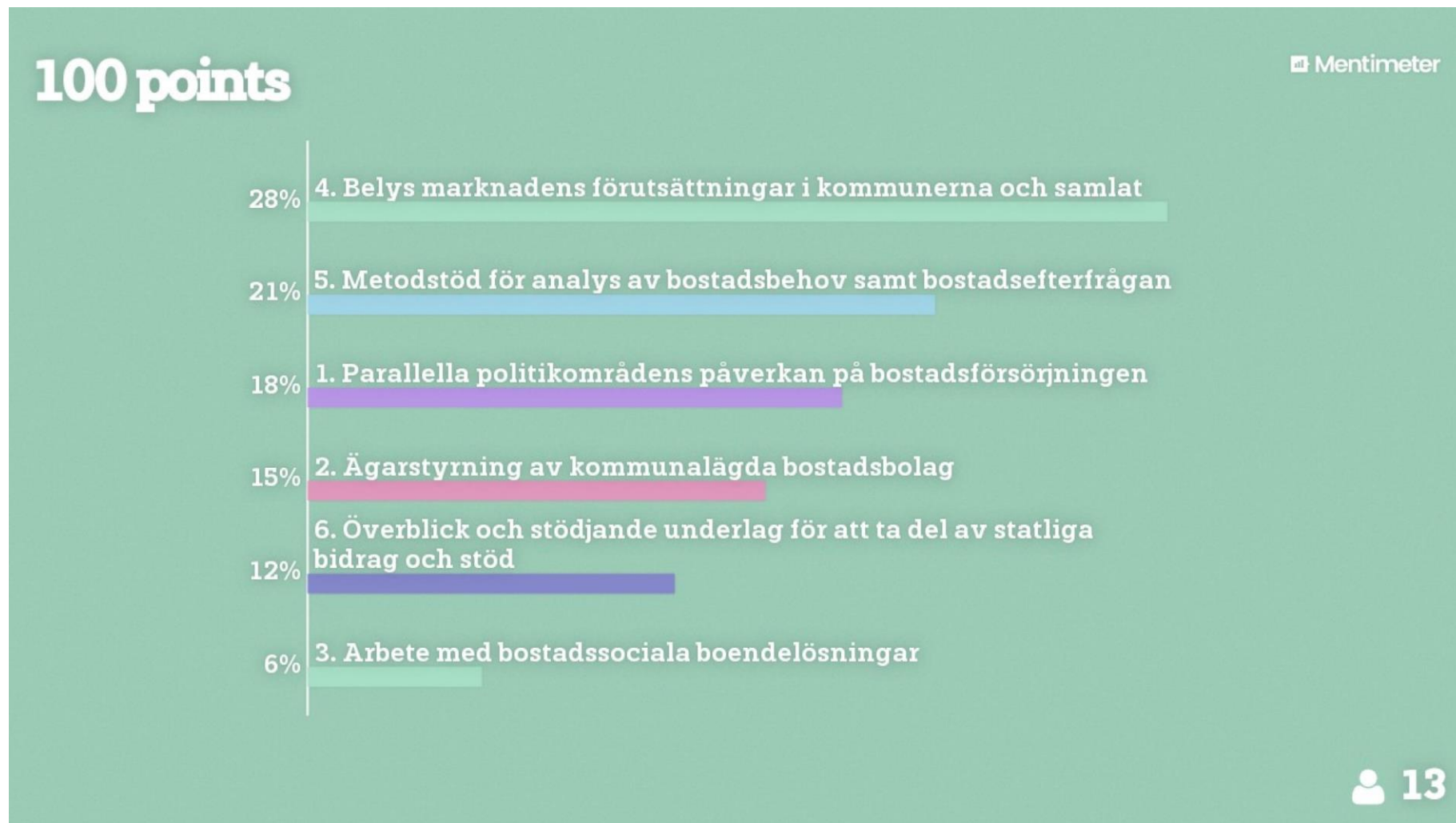
## 6. BILAGOR

---

Resultatet av kommunernas prioriteringar och resonemangen bakom prioriteringen

# INBÖRDES PRIORITERING AV KUNSKAPSUNDERLAG

Deltagarna fick 100 poäng att fördela var och resultatet visas nedan och på kommande sida. Efter omröstning tolkades och analyserades resultatet gemensamt med deltagarna.



# DISKUSSION VID PRIORITERING AV KUNSKAPSUNDERLAG

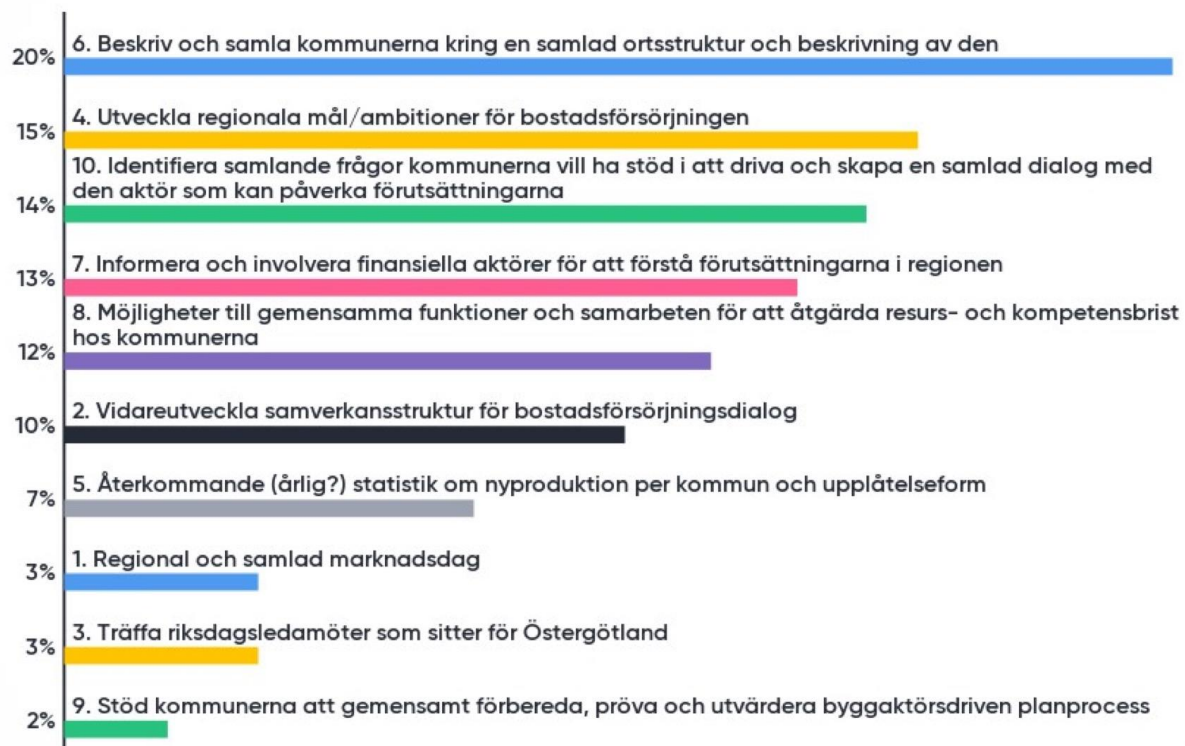
Sammanfattningsvis har kommunernas diskussioner mynnat ut i ett antal frågor och utvecklingsområden kommunerna anser är relevanta och intressanta utifrån ett samlat perspektiv. Dessa utvärderades i flera omgångar av handläggarna och cheferna för att få fram en prioritering av dem, resultatet av den inbördes prioriteringen finns presenterade på separata bilder och här återges resultatet av diskussionen.

- Kommunernas svar skilde sig åt relativt sett mycket, bla beroende på kommunernas storlek och deras förutsättningar.
- Större och mindre kommuner har olika behov och prioriterar stöd olika. Ett konkret exempel på hur kommunerna har olika behov och därför värderar olika gäller att mindre kommuner värderar en sammanställning av stöd i långt högre grad än en större kommun med mer egna resurser. Detsamma gäller för frågan om ägarstyrning, vilken inte är relevant för en kommun utan ett eget bostadsbolag.
- Det konstaterades att aktörerna inte kommer kunna göra allting ihop tillsammans, utifrån att de efterfrågar olika kunskap och insatser. Precis som vid mötet med tjänstepersonerna.
- Det fanns en samstämmig bild av betydelsen att förstå marknadens förutsättningar och värdet av att ha ett gemensamt sätt att analysera bostadsmarknadens värderades högt. De större kommunerna har inte samma behov av metodstöd, men samtliga deltagare såg ett värde i att mindre kommuner fick metodstöd för att utveckla analyserna i sig och möjliggöra fler och bättre jämförelser och lärande mellan kommunerna
- Politiken har många målkonflikter och utvecklingen på andra områden påverkar arbetet med bostadsförsörjning. Det finns därmed ett brett värde i att identifiera och belysa dessa målkonflikter för att kunna göra medvetna prioriteringar
- Styrningen hos de allmännyttiga bolagen bedöms kunna utvecklas för att de ska bli en mer integrerad del i kommunens bostadsförsörjningsarbete.

## INBÖRDES PRIORITERING AV INITIATIV

100 points

Mentimeter



13

# DISKUSSION VID PRIORITERINGEN AV INITIATIV

- Vad gäller initiativen var det klart mest prioriterade initiativet en samlad orsstruktur och beskrivning av den, utifrån att det kan ge en samlad förståelse för regionen och dess delar. Det bedöms samtidigt vara ett långsiktigt arbete att utveckla och förankra denna
- Vad gäller regionala målen bedöms det som väldigt intressant, relevant och ha en stor potential. Samtidigt som det är ett svårt och komplext område, men kopplingar till den lokala politiken. Tiden bedömdes inte mogen att initiera ett gemensamt arbete med detta som syfte och mål nu, men att frågan bör fortsätta diskuteras.
- Att samla och kanalisera regionens aktörers syn i frågor som avser förutsättningarna för utveckling av nya och befintliga bostäder bedömdes av de allra flesta som ett prioriterat område med stor potential. Mötet med riksdagsledamöter fick låga enskilda poäng, men bedömdes kunna vara en av flera andra aktiviteter inom arbetet med gemensam påverkan.
- Mindre kommuner gav förslaget om att utveckla relationen och dialogen till de finansiella aktörerna relativt sett högre poäng, utifrån att det bedömdes finnas ett särskilt stort behov av att informera marknaden om förutsättningarna i kommunen.
- Gemensamma funktioner är ett viktigt område med stor potential framöver, men bedömdes inte prioriterat inom detta arbete just nu.
- Utvecklingen av samverkansstrukturen gavs relativt sett lägre poäng, men bedömdes vara en grundläggande förutsättning för att kunna arbeta med de två översta punkterna. Det finns en struktur idag, men bostadsförsörjning som fråga behöver lyftas in i nätverket. Bostadsförsörjningsfrågan behöver beredas plats så det blir naturligt att arbeta och gemensamt diskutera bostadsförsörjning inom nätverket.
- Aktuell och tillförlitlig statistik är ett prioriterat område. SCB publicerar statistik över upplåtelseformer, men kunskapen är låg om andra parametrar än de som SCB publicerar, tex lägenhetsstorlekar vilket lyftes som särskilt intressant att få paketerat. I relation till övriga förslag bedömdes dock detta som mindre prioriterad.
- En regional marknadsdag bedömdes kunna vara en del inom arbetet med de finansiella aktörerna och utvecklingen av byggaktörsdriven planprocess bedömdes inte relevant i detta sammanhang. Därav de låga poängen.



# SHARING CAPABILITIES

Sharing Capabilities är en oberoende rådgivare som stödjer offentliga och privata aktörer i samhällsbyggnadssektorn med affärs- och verksamhetsutveckling.

Vi utvecklar samhällsbyggnadssektorns aktörer genom strategisk rådgivning, analys och processledning av utvecklingsarbete. Vår ambition att vara branschens förstahandsval inom strategisk rådgivning samt affärs- och verksamhetsutveckling.