

Sammanträdesdatum
2017-08-14

§ 129 Yttrande över granskningsrapport av mark- och bostadsförsörjning

Dnr ST
443/2017

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar föreslå kommunstyrelsen

att ta del av revisionsrapporten och lägga den till handlingarna, samt

att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja rekrytering av en personalfunktion för samordning och planering av mark- och bostadsförsörjning.

Expedieras till:

Diarium
Kommunstyrelsen

Sammanfattning

Tillväxtavdelningen har ombetts att avge remissvar över KPMGs granskning av kommunens markförsörjning och bostadsförsörjning.

Bakgrund

Tillväxtavdelningen instämmer i rapportens konklusioner och rekommendationer och anser att den väl speglar rådande situation.

Med anledning av marknadens ökade efterfråga av bostäder i kombination med kommunens ökade investeringsvilja och brist på kvalificerade sökanden till tjänster inom planering och exploatering gör att handläggningstiderna inom mark och bostadsförsörjning ökar. Förvaltningen föreslår en utökad personalresurs för samordning och planering inom projektstöd- och kontroll.

Ekonomi

Personalkostnaden finansieras inom samhällsbyggnadsförvaltningens budgetram.

Beslutsunderlag

Revisionsrapport "Granskning av mark- och bostadsförsörjning", 170516, Tjänsteskrivelse, samhällsbyggnadsförvaltningen, 170802.

Justerares sign 			Utdragsbestyrkande 
--	--	--	---

Tjänsteskrivelse

Förvaltning:
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Handläggare:
Tom Johannesen

Datum:
170808

Till:
Kommunfullmäktige

Diarienummer:
ST 443/2017

Yttrande över revisionsrapport-Granskning av mark- och bostadsförsörjning

Förvaltningens förslag till beslut:

att ta del av granskningsrapporten och lägga den till handlingarna, samt

att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja rekrytering av en personalfunktion för strategisk samordning och planering av mark- och bostadsförsörjning, i samråd med kommunchefen.

Sammanfattning

Tillväxtavdelningen har ombetts att avge remissvar över KPMGs granskning av kommunens markförsörjning och bostadsförsörjning.

Beskrivning av ärendet

Tillväxtavdelningen instämmer i rapportens konklusioner och rekommendationer och anser att den väl speglar rådande situation.

Marknadens ökade efterfråga av bostäder i kombination med kommunens ökade investeringsvilja och brist på kvalificerade sökanden till tjänster inom planering och exploatering gör att handläggningstiderna inom mark och bostadsförsörjning ökar.

Förvaltningen föreslår en utökad personalresurs för strategisk samordning och planering av mark- och bostadsförsörjning.

Samråd

Ärendet har behandlats i central samverkansgrupp 170816.

Ekonomi

Tjänsten kommer att finansieras inom samhällsbyggnadsförvaltningens budget.

Beslutsunderlag

Revisionsrapport "Granskning av mark- och bostadsförsörjning", 170516,
Tjänsteskrivelse, samhällsbyggnadsförvaltningen, 170802.

För samhällsbyggnadsförvaltningen

Tom Johannesen

Beslut skickas till

Diariet, kommunchef, chef för samhällsbyggnadsförvaltningen

KOPIA

TRANÅS KOMMUN
KL-Förvaltningen

Ank. 2017-05-31

Dnr. 443/17-1

Tranås kommun
Revisorerna

2017-05-29

Till

Kommunstyrelsen

Revisionsrapport: "Granskning av mark- och bostadsförsörjning"

KPMG har på vårt uppdrag biträtt i rubricerad granskning.

På revisionsmöte den 29 maj 2017 har vi i egenskap av revisorer fått rapporten för genomgång av KPMG.

Härmed överlämnar vi revisionsrapporten till kommunstyrelsen för yttrande. Svar emotses före den 21 augusti 2017.

Tranås som ovan



Roland Ström

Revisionens ordförande



Stefan Gustafson

Vice ordförande



Granskning av

kommunens markförsörjning och bostadsplanering

Tranås kommun

KPMG AB

2017-05-16

Antal sidor 17

Antal bilagor 0

Revisionsrapport mark- och bostadsplanering Tranås.docx

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
2	Inledning/bakgrund	3
2.1	Syfte och revisionsfråga	3
2.2	Revisionskriterier	4
2.3	Ansvarig nämnd	4
2.4	Projektorganisation/granskningsansvariga	4
2.5	Metod	5
3	Markförsörjning	5
3.1	Hur ser organisationen (inkl. personal och kompetens) ut för att hantera kommunens markanskaffning?	5
3.2	Hur ser strategier, mål och mått ut för markförsörjning? Hur följs de upp?	5
3.3	Hur ser processen ut för att identifiera markbehov?	6
3.4	Vilken framförhållning/planeringshorisont finns i markförsörjningen?	7
3.5	Vilka hot/risker finns när det gäller att trygga kommunens behov av mark och hur arbetar man för att minska/eliminera dessa?	7
4	Bostadsförsörjning	8
4.1	Finns det antagna handlingsplaner, riktlinjer och strategier för kommunens bostadsförsörjning?	8
4.2	Hur ser dagens bostadssituation ut?	10
4.3	Finns det någon balans mellan utbud och efterfrågan och har kommunen tillräcklig beredskap för tillväxt/ fler bostäder?	11
4.4	Har kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen?	13
4.5	Har kommunen sökt eller planerar söka statsbidrag från Boverket för bostadsbyggande?	14
4.6	Hur stämmer kommunens mål och strategi för att växa, överens med tillgången på bostäder?	14
4.7	Har kommunen tillräcklig beredskap för tillväxt/ fler bostäder?	15
4.8	Vilket engagemang visar privata aktörer?	15

1 Sammanfattning och rekommendationer

Tranås kommuns revisorer ser det som väsentligt att särskilt granska kommunens markförsörjning och bostadsplanering då detta är av största vikt för kommunens utvecklingsmöjligheter. Syftet med granskningen har varit att bedöma om kommunen har en tillräckligt ändamålsenlig planering, samordning och framförhållning när det gäller markanskaffning/markförsörjning samt planering av bostadsförsörjning i kommunen.

Markförsörjning

Organisatoriskt hanteras kommunens markförsörjning av två tjänstemän på tillväxtavdelningen som är en del av samhällsbyggnadsförvaltningen.

Målen för kommunens markförsörjning är att det ska finnas detaljplanelagd mark för minst 170 bostäder och 50 ha industrimark i kommunen. Detta följs upp ibland annat delårsrapporter där det framgår huruvida målen är uppfyllda eller inte. I senaste delårsrapport framgår att målen är uppfyllda men några arealer eller antal bostäder framgår inte.

Kommunen anskaffar mark utifrån översiktsplanen. Vid behov av markanskaffning kontaktas markägare och en förhandling inleds. Utgångspunkten är att ett marknadsmässigt pris ska betalas.

Tranås kommun har som mål att växa till 20.000 invånare till 2025. Till detta behövs mark för bostadsändamål och industriändamål. Kommunen täcker idag detta behovet även om all mark inte är belägen där kommunen helst skulle vilja expandera.

Några stora hot/risiker när det gäller att trygga kommunens behov av mark ser vi inte. En osäkerhet är huruvida ett stationsstopp för den planerade höghastighetsbanan blir verklighet eller inte. Det kommer att påverka åtminstone kommunens såväl översiktsplan som detaljplaner.

Bostadsförsörjning

Tranås kommuns nuvarande bostadsförsörjningsprogram antogs av kommunfullmäktige 2013-05-06. Ett nytt bostadsförsörjningsprogram är under behandling. Programmet är färdigställt och har varit på remiss. Remisstiden gick ut den sista mars 2017.

Kommunen har som mål att växa till 20.000 invånare fram till år 2025. För att klara detta behöver det byggas omkring 100 bostäder om året i genomsnitt. Nuvarande bostadssituation är ansträngd och det finns behov av bostäder av i princip alla typer av boendeformer. Det största hotet som identifierats och som kan försvåra nyproduktion av bostäder är att de blir dyrare att bo i än befintligt bestånd. Nybyggda bostäder kommer att kräva betydligt högre hyror än nuvarande bestånd. Villapriser är förhållandevis låga och även lägenheter kan hyras till förhållandevis låga kostnader.

I utformandet av bostadsförsörjningsprogrammet har kommunen tagit hänsyn till regionala och nationella mål. En osäkerhetsfaktor är utfallet av Sverigeförhandlingen rörande höghastighetsbanan. I avtal har Tranås kommun förbundit sig att bygga 500-2000 bostäder. Här förlitar sig kommunen på att marknaden ska lösa detta om en station för höghastighetståg kommer till stånd vilket bedöms påverka efterfrågan på bostäder. Några uttalade direktiv till Tranås bostäder har inte utfärdats.

Revisionsrapport mark- och bostadsplanering Tranås.docx

För att underlätta bostadsbyggande har regeringen via Boverket gett kommunerna möjlighet att söka statsbidrag. Tranås kommun gjorde inte detta 2016 men avser göra det 2017. Vad pengarna ska användas till är i dagsläget oklart. Regelverket anger inte exakt vad pengarna får användas till och Boverket kommer heller inte att följa upp hur kommunerna använder statsbidraget.

Privata byggbolag tycks visa ett alltmer intresse för att bygga i Tranås. Inte minst höghastighetsbanan har bidragit till detta. Via Boplats Tranås arbetar kommunen för att försöka få upp intresset från privata byggbolag att bygga i Tranås. Effekten av detta är svårbedömd.

Mot bakgrund av vår granskning rekommenderar vi kommunen att:

- i delårsrapporter och årsredovisning tydligare redovisa hur mycket detaljplanelagd industrimark som finns och för hur många bostäder istället för att enbart skriva att målet är uppfyllt
- intensifiera arbetet med att få igång byggandet av nya bostäder t.ex. genom att arbeta mer aktivt med Tranås bostäder

2 Inledning/bakgrund

Revisorerna ser det som väsentligt att särskilt granska kommunens markförsörjning och bostadsplanering då detta är av största vikt för kommunens utvecklingsmöjligheter.

2.1 Syfte och revisionsfråga

Syftet med granskningen är att bedöma om kommunen har en tillräckligt ändamålsenlig planering, samordning och framförhållning när det gäller markanskaffning/markförsörjning samt planering av bostadsförsörjning i kommunen.

När det gäller markförsörjningen ingår att särskilt besvara följande revisionsfrågor:

- Hur ser organisationen (inkl. personal och kompetens) ut för att hantera kommunens markanskaffning?
- Hur ser strategier, mål och mått ut för markförsörjning? Hur följs de upp?
- Hur ser processen ut för att identifiera markbehov?
- Vilken framförhållning/planeringshorisont finns i markförsörjningen?
- Vilka hot/risker finns när det gäller att trygga kommunens behov av mark och hur arbetar man för att minska/eliminera dessa?

När det gäller bostadsförsörjningsarbetet har vi identifierat följande revisionsfrågor:

- Finns det antagna handlingsplaner, riktlinjer och strategier för kommunens bostadsförsörjning?
- Hur ser dagens bostadssituation ut?
- Finns det någon balans mellan utbud och efterfrågan?
- Har kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen?
- Har kommunen sökt eller planerar söka statsbidrag från Boverket för bostadsbyggande?
- Hur stämmer kommunens mål och strategi för att växa, överens med tillgången på bostäder?
- Har kommunen tillräcklig beredskap för tillväxt/fler bostäder?
- Vilket engagemang visar privata aktörer?

2.2 Revisionskriterier

Vi har bedömt om rutinerna/verksamheten uppfyller;

- Kommunallagen (1991:900),
- Plan- och bygglagen (2010:900),
- Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383),
- Interna regelverk och policys,
- Fullmäktigebeslut.

2.3 Ansvarig nämnd

Granskningen avser kommunstyrelsen och Bygg- och miljönämnden.

2.4 Projektorganisation/granskningsansvariga

Granskningen har utförts av Göran Acketoft, Certifierad kommunal revisor.

Samtliga uppgiftslämnare har beretts tillfälle till sakgranskning av rapporten.

2.5 Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Dokumentstudier
- Intervjuer med berörda tjänstemän
- Intervju med kommunstyrelsens ordförande

3 Markförsörjning

3.1 Hur ser organisationen (inkl. personal och kompetens) ut för att hantera kommunens markanskaffning?

3.1.1 Iakttagelser

Köp och försäljning av mark hanteras av tillväxtavdelningen som är en del av samhällsbyggnadsförvaltningen. Två personer på tillväxtavdelningen (en för närvarande vakant) bevakar marknaden och köper mark utifrån kommunens gällande översiktsplaner.

3.1.2 Kommentarer

Vår bedömning är att organisationen är ändamålsenlig och att rätt kompetens handhar kommunen markanskaffning.

3.2 Hur ser strategier, mål och mått ut för markförsörjning? Hur följs de upp?

3.2.1 Iakttagelser

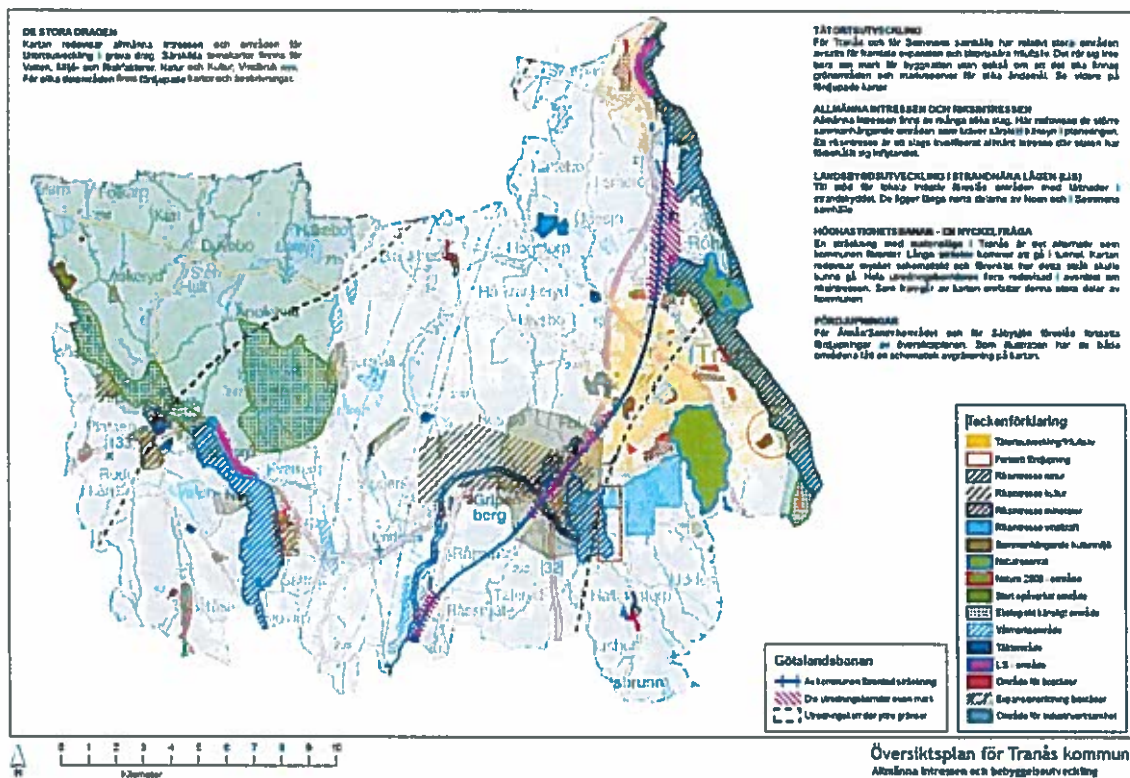
Varje nämnd har i kommunens styrmodell ett styrkort som fastställer mål och mått för verksamheten. Bygg- och miljönämnden har som mål att ha detaljplanelagd mark för 170 lägenheter och 50 ha industrimark. Målen kommenteras i delårsrapporter och i årsredovisningen. Kommunen har ett stort innehav av ej detaljplanelagd mark för lång tid framåt.

3.2.2 Kommentarer

I delårsrapporterna kommenteras de olika nämndernas måluppfyllelse. För bygg- och miljönämnden kommenteras att målen är uppfyllda. Det framgår dock inte hur mycket detaljplanelagd mark som finns eller hur mycket industrimark kommunen har. Detta bör vara mer transparent och redovisas tydligt. I delårsrapporter och i årsredovisning redovisas endast huruvida målen är uppfyllda eller ej.

3.3 Hur ser processen ut för att identifiera markbehov?

3.3.1 Iakttagelser



Kommunen köper mark med översiktsplanen som stöd. Bilden ovan är från nu gällande översiktsplan. Vid behov av mark kontaktas markägare och en förhandling inleds. Utgångspunkten är att ett marknadsmässigt pris ska betalas. Utifrån översiktsplanen köps i tillräcklig omfattning mark in för att uppfylla de mål om arealer som är uppsatta för olika ändamål.

I översiktsplanen finns detaljerade kartor över delar av kommunen t.ex. för varje tätort.

3.3.2 Kommentarer

Vi bedömer att processen för att identifiera markbehov är ändamålsenlig.

3.4 Vilken framförhållning/planeringshorisont finns i markförsörjningen?

3.4.1 Iakttagelser

Konkreta mål för kommunen är att det ska finnas detaljplanelagd mark för 170 lägenheter och 50 ha industrimark. Det saknas dock konkreta mål för vilken planeringshorisont kommunen ska ha vad gäller markinnehav.

Med hänsyn tagen till befolkningsprognoser och målet att Tranås ska växa till 20 000 invånare finns det tillräckligt med mark som kan planläggas för bostadsändamål. I remissupplagan av den nya bostadsförsörjningsplanen framgår att fram till 2035 är nuvarande markinnehav mer än dubbelt så stort som det uppskattade behovet.

3.4.2 Kommentarer

Vi bedömer att framförhållningen och planeringshorisonten är tillräcklig.

3.5 Vilka hot/risker finns när det gäller att trygga kommunens behov av mark och hur arbetar man för att minska/eliminera dessa?

3.5.1 Iakttagelser

Kommunens behov av mark är tryggt för lång tid framåt. De eventuella hot/risker är om höghastighetsbanan blir verklighet eller inte. Om det blir ett slutligt beslut om att det ska byggas en station för höghastighetsbanan i Tranås kommer detta inte att påverka kommunens behov av mark. Däremot kommer översiktsplan och bostadsförsörjningsprogrammet att behöva justeras och ett detaljplanearbete behöva påbörjas.

Även om kommunen äger stora arealer mark är marken inte alltid belägen där kommunen skulle vilja expandera.

3.5.2 Kommentarer

Vi ser inte några stora hot eller risker i kommunens markanskaffning. En inbyggd risk, som i stort sett alla kommuner har, är att uppgiften att försörja kommunen ligger på få personer. Det är ett arbete som kräver god kännedom om kommunen och dess markägare. Vi bedömer att riskerna att kommunen skulle stå utan mark är minimala även om mark inte alltid finns att tillgå där kommunens önskar.

4 Bostadsförsörjning

4.1 Finns det antagna handlingsplaner, riktlinjer och strategier för kommunens bostadsförsörjning?

4.1.1 Iakttagelser

Enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunfullmäktige i varje svensk kommun under varje mandatperiod besluta om riktlinjer för bostadsförsörjningen. Av riktlinjerna ska enligt 2 § minst framgå:

- 1) Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- 2) Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
- 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 hos särskilda grupper samt marknadsförutsättningar.

Tranås kommuns nuvarande bostadsförsörjningsprogram antogs av kommunfullmäktige 2013-05-06 och uppfyller därmed kravet på aktualitet. I kommunens bostadsförsörjningsprogram pekas ett antal styrdokument ut som legat till grund för programmet. Dessa är:

- Kommunens strategi för tillväxt där kommunfullmäktige pekat ut sex områden som särskilt viktiga
 - Attraktiva boendemiljöer
 - Kreativ samverkan för ett gynnsamt företagsklimat
 - En stark service med stort handelsutbud
 - Trygghet, hälsa och delaktighet
 - En hög regional tillgänglighet
 - Hållbart nyttjande av miljö och naturresurser
- Översiktsplanen
- Ett samhälle för alla – tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning
- De lokala miljömålen
- Folkhälsoprogrammet
- Handikappomsorgsplan

Kommunen har som mål, enligt Bostadsförsörjningsprogrammet, att till år 2025 växa till 20.000 invånare. I Bostadsförsörjningsprogrammet anges hur bostäder för denna befolkningsökning ska kunna erbjudas. Det viktigaste är att få igång flyttkedjor och det vill kommunen göra genom att bygga på attraktiva lägen såsom i centrum och i sjönära lägen där betalningsviljan är potentiellt stor. På så sätt hoppas man frigöra äldre och billigare bostäder som är överkomliga för människor med inte lika hög betalningsförmåga.

Sedan 2013-05-06 då kommunens aktuella bostadsförsörjningsprogram antogs av fullmäktige har mycket förändrats. Då fanns det ett överskott av hyresrätter i Tranås medan det fram till nu har skett en ökning av invånarantalet på nästan 600 personer medan det knappast producerats några nya bostäder. Därför har ett nytt förslag till bostadsförsörjningsprogram tagits fram som ännu inte är beslutat. Vi kommer framåt i denna rapport att utgå från det nya förslaget till bostadsförsörjningsprogram eftersom det speglar verkligheten på ett bättre sätt.

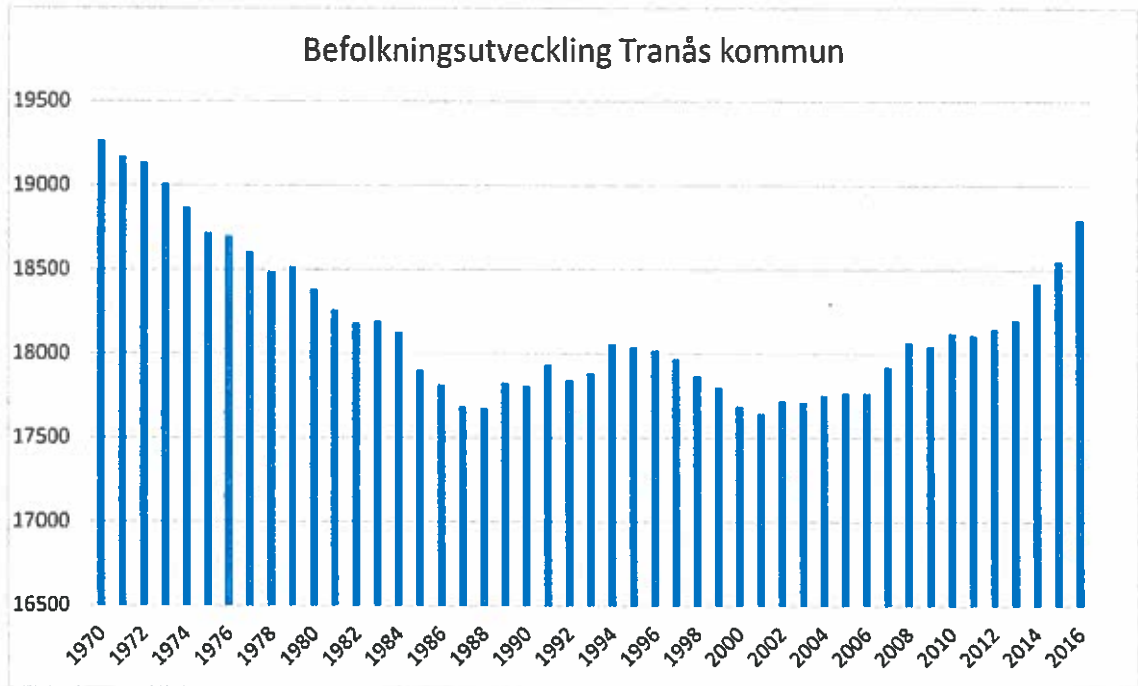
Även översiktsplanen, daterad 2011-06-13, håller på att ses över och tanken är att Bostadsförsörjningsprogrammet till del ska utgöra ett underlag för den.

4.1.2 Kommentarer

Antagna handlingsplaner, riktlinjer och strategier för kommunens bostadsförsörjning finns. Nu gällande bostadsförsörjningsprogram betraktas som inaktuellt då bostadssituationen under de senaste åren förändrats. Därför ska ett nytt program beslutas uppskattningsvis före sommaren 2017. Remisstiden för det kommande programmet går ut i mars månad 2017.

4.2 Hur ser dagens bostadssituation ut?

4.2.1 Iakttagelser



Källa: SCB

Bostadssituationen är beroende av befolkningsutvecklingen. I förhållande till flera andra mindre kommuner, bland annat i Småland, är Tranås befolkningsutveckling ungefär densamma. Sedan 1970-talet minskade befolkningen fram till slutet av 1980-talet för att sedan stiga några år och sedan gå ner igen. Under 2000-talet har utvecklingen tagit fart och befolkningen ökar ordentligt. I kombination med ett lågt byggande av bostäder har utvecklingen lett till att det är underskott på bostäder i kommunen. Det har också lett till ökade bostadspriser på framför allt enfamiljshus. Kvadratmeterpriset för enfamiljshus i Tranås kommun ligger över länssnittet. Samtidigt är priserna betydligt lägre än för nyproducerade bostäder.

Förutom villor, hyresrätter och bostadsrätter råder det brist på bostäder för särskilda grupper. Socialtjänsten vittnar om att det blivit allt svårare att få sociala kontrakt för utsatta grupper. Allt mer tid för individ- och familjeomsorgens handlar om att försöka ordna hyreskontrakt.

Efterfrågan på centrala servicenära seniorboenden är högre än tillgången. Kommunen har 240 sådana bostäder idag medan kön till dessa för närvarande är ca 400.

Det är även brist på bostäder till studenter som studerar på TUC Sweden, Sommenbygdens folkhögskola och till viss del gymnasiet.

I stort sett råder det underskott på i princip alla typer av boendeformer, framgår av Bostadsförsörjningsprogrammet.

I Bostadsförsörjningsprogrammet finns en analys av bostadssituationen. Där finns också mål och strategier för hur situationen kan lösas. Det handlar om planberedskap, markinnehav och markpolitik, attraktionskraft, förtätning och utveckling av befintlig bebyggelse, information och marknadsföring samt analys och omvärldsbevakning

Ett stort problem i att få fart på bostadsbyggandet är finansieringen. Och här vill kommunen skapa mervärden genom att planera byggbara områden så att det finns närhet till skola, service rekreation, kollektivtrafik m.m.

I ägardirektiven för Tranås bostäder, som inte är ett allmännyttigt bostadsbolag, finns ingen särskild skrivelse om bostäder för socioekonomiskt svaga grupper. En markanvisningstävlan angående kvarteret Nötskrikan ska utlysas till sommaren 2017 där Tranås bostäder i konkurrens med andra får lägga anbud. I Tranås bostäder kan vi inte finna någon skrivelse som särskilt utmärker bolaget som ansvarig för att bygga bostäder, d.v.s. kommunen använder inte sitt bostadsbolag som ett verktyg för att lösa bostadssituationen. Den syn som kommunledningen har på bolaget är att kommunen ska tjäna pengar på bolaget.

4.2.2 Kommentarer

Tranås kommun har gjort en bra analys över hur bostadssituationen ser ut. Det finns även planer för hur bostadsbyggandet kan få fart. Det största problemet som identifierats är höga kostnader för nyproduktion kontra låga hyreskostnader för befintliga bostäder. Detta problem delar kommunen med många andra kommuner utanför t.ex. större expansiva städer och storstäder där hyresnivåerna är högre.

En kommun kan inte tvinga privata byggbolag att bygga bostäder. Det man kan göra är att underlätta genom snabb handläggning av planärenden och att se till att det finns mark att bygga på. Vad man till viss del kan göra är att via ägardirektiv försöka påverka sitt bostadsbolag att våga bygga och på så sätt prova om det finns en betalningsvilja för nya bostäder. Detta får dock inte äventyra bolagets ekonomi. Bolaget ska agera på affärsmässiga grunder.

4.3 Finns det någon balans mellan utbud och efterfrågan och har kommunen tillräcklig beredskap för tillväxt/ fler bostäder?

4.3.1 Iakttagelser

Det råder idag brist på bostäder i Tranås kommun som i många andra kommuner i landet. 2013 fanns det ett överskott på bostäder men det har förändrats drastiskt under de allra senaste åren.

Kommunens mål om ett invånarantal på 20.000 till år 2025 verkar vara realistiskt om nuvarande ökningstakt håller i sig. Samtidigt så byggs det för lite. Vad som framför allt hindrat ett ökat byggande är de finansiella förutsättningarna. Priserna på andrahandsmarknaden liksom hyresnivåer ligger markant under nivåerna för nybyggda bostäder. I synnerhet gäller detta för hyreslägenheter. Konsekvensen blir att flyttkedjorna stannar upp. Äldre personer bor kvar längre i sina villor eftersom lånen

ofta är betalda och erbjuder billigare boende än en nyproducerad lägenhet. Kommunen bedömer att det behöver byggas omkring 100 bostäder om året för att dels klara av att tillhandahålla bostäder för de som flyttar till kommunen och dels för att åtgärda det underskott på bostäder som redan finns. Utöver detta är mixen i bostadsutbudet inte helt anpassat till vad marknaden efterfrågar. Även detta behöver åtgärdas kan vi utläsa ur Bostadsförsörjningsprogrammet.

I Bostadsförsörjningsprogrammet anges vilka mål och strategier som kommunen behöver ha för att få en tillräcklig beredskap för tillväxt och fler bostäder. Av vikt är att bostadsförsörjningsprogrammet synkroniseras med markförsörjning och planarbetet. Förslaget i det nya bostadsförsörjningsprogrammet är att kommunen löpande ska kunna erbjuda byggklara tomter för minst 200 bostäder av olika typ och i olika lägen.

Genom att utgå ifrån lokala förutsättningar som t.ex. möjligheten till att bilda LiS-områden¹, regionala kopplingar till andra centralorter, tillgång till infrastruktur m.m. vill kommunen stimulera byggande på landsbygden. På grund av att det är förhållandevis dyrt att bygga nytt i jämförelse med priserna på andrahandsmarknaden är det viktigt att skapa mervärden i bostadsmiljön, menar man.

Andra mål och strategier är t.ex. förtätning och utveckling av befintlig bebyggelse, information och marknadsföring (sprida information till aktörerna på bygg- och bostadsmarknaden) om hur kommunen vill utveckla bostadsområden.

Då ett av syftena med strategin för bostadsförsörjning är att ge underlag för arbetet med en ny översiktsplan finns även detta behandlat i bostadsförsörjningsprogrammet. En genomgång av tänkbara lägen visar att kommunen har beredskap för totalt mer än 4000 bostäder av olika slag. Behovet av nya bostäder uppskattas till ungefär hälften fram till år 2035.

4.3.2 Kommentarer

Vi bedömer att det är obalans mellan utbud och efterfrågan vilket framgår i kapitel 4.2. Efterfrågan är långt större än utbudet. Beredskap för tillväxt/fler bostäder finns dock. Det beskrivs tydligt i Bostadsförsörjningsprogrammet. Det finns även mark som räcker för lång tid framåt. Trots detta byggs det för lite för närvarande. Kommunen har få verktyg, utöver sitt bostadsbolag och att möjliggöra byggnation i form av översiktsplan, bostadsförsörjningsprogram, markanskaffning etc., att påverka byggandet. Villatomter säljs till låga priser och så även industrimark.

¹ Landsbygdsutveckling i strandnära lägen
Revisionsrapport mark- och bostadsplanering Tranås.docx

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

4.4.1 Iakttagelser

De nationella och regionala målen och strategierna behandlas i remissupplagan av det nya Bostadsförsörjningsprogrammet. Ett nationellt mål är att det fram till år 2020 ska byggas 250 000 bostäder i vårt land. Bostäderna ska vara långsiktigt hållbara. Det ska finnas effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelerspektiv verkar för effektiv resurs- och energianvändning etc.

De regionala målen och strategierna handlar om Jönköpings län. Även om Tranås tillhör Jönköpings län har man även analyserat utifrån Östergötlands län då de regionala kopplingarna, inte minst arbetsmarknadsmässigt, är lika starka mot Östergötland som mot Jönköpings län. Länet som sådant har i stort sett samma behov som Tranås kommun vad gäller boende för nyanlända, ungdomar och personer med funktionsnedsättning medan bostadsmarknaden för äldre bedöms vara i balans. Det konstateras även i analysen att vad som hindrar ett ökat byggande varierar. I kommuner/orter som ligger långt från en större arbetsmarknad handlar det framför allt om finansiering medan det i de större orterna kan handla om kapacitetsproblem.

Hänsyn har även tagits till den s.k. Sverigeförhandlingen. Tranås har tecknat avtal med staten om ett stationsläge för höghastighetståg i Tranås. Om detta blir verklighet har kommunen förbundit sig att bygga mellan 500 och 2000 bostäder beroende på var stationen kommer att ligga.

4.4.2 Kommentarer

Vår bedömning är att kommunen tagit hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Sverigeförhandlingen innebär förstås en osäkerhet i planeringen. Vi vet ännu inte när ett faktiskt beslut tas men bedömer det troligt att om det blir en höghastighetsbana så blir det troligen, men tanke på Tranås läge, en station i Tranås. Några uttalade planer eller strategier för hur 500-2000 bostäder ska byggas finns inte i kommunen. Kommunen räknar med att marknaden ska lösa detta. Så kanske det blir. En station i Tranås ligger flera år framåt i tiden. Den tidplan som Sverigeförhandlingen ger vid handen ligger 7-10 år framåt i tiden från det att ett slutgiltigt beslut har tagits. När detta beslut tas vet vi inte idag.

Oavsett om det blir en höghastighetsbana eller inte har kommunen enligt lag en skyldighet att se till att det finns bostäder och detta gäller även på kort sikt. Om inte marknaden kan lösa detta finns möjligheten att via ägardirektiv sätta press på Tranås bostäder att faktiskt bygga. Idag har kommunen en situation med brist på bostäder. Kommunen vidtar förvisso åtgärder för att försöka lösa situationen men vi bedömer att dessa åtgärder behöver intensifieras.

4.5 Har kommunen sökt eller planerar söka statsbidrag från Boverket för bostadsbyggande?

4.5.1 Iakttagelser

Kommunen sökte inte statsbidrag från boverket för 2016. Anledningen till detta uppges vara att kommunen inte uppfyllde punkten 2 i nedanstående kriterier för att ansöka om statsbidrag för bostadsbyggande. För 2017 bevakar tekniska kontoret de startbesked som ge för byggnation av bostäder och kommer att ansöka om bidrag. Vilken summa som kan sökas beror på hur många startbesked som ges. Ansökan kan inte göras utan startbesked

De fullständiga villkoren, utöver startbesked, för att få bidrag från Boverket är:

- Att kommunen under en tolv månadersperiod har gett startbesked som möjliggör byggande av minst en bostad. Tolv månadersperioden är den 1 augusti föregående år och tolv månader framåt.
- Att kommunen under innevarande eller föregående mandatperiod har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.
- Att kommunen under innevarande eller föregående mandatperiod har antagit en ny översiktsplan eller gjort en översyn av planens aktualitet enligt 3 kap. plan- och bygglagen (2010:900).
- Att det i kommunen den 31 juli innevarande år finns minst en folkbokförd nyanländ som fått uppehållstillstånd. Tolv månadersperioden är den 1 juli föregående år och tolv månader framåt.
- Folkbokföringsadressen den 31 juli är utgångspunkten. De nyanlända ska även omfattas av förordningen (2010:1122) om statlig ersättning för insatser för vissa utlänningar. Detta villkor gäller endast för en del av stödet (60 procent).

Boverket specificerar inte vad pengarna ska användas till annat än "stimulera ökat bostadsbyggande". Boverket har inget uppdrag att följa upp hur pengarna används.

4.5.2 Kommentarer

Vi bedömer att rutinen att följa upp startbesked för bostadsbyggande och i anslutning till detta söka statsbidrag för bostadsbyggande är ändamålsenligt.

4.6 Hur stämmer kommunens mål och strategi för att växa, överens med tillgången på bostäder?

4.6.1 Iakttagelser

Som framgått av tidigare kapitel är det en brist på bostäder som hindrar kommunen från att växa. Marktillgången är inte ett stort problem även om kommunen inte har mark

där man i första hand skulle vilja exploatera, vilket vi påpekar i kapitel 3.5.1 ovan. Detaljplaner finns redan för bebyggelse och handläggningstiderna för att ta fram fler detaljplaner är relativt korta (ca 1 år i genomsnitt).

Det största problemet är att det byggs för lite och det hänger troligen samman med finansieringsproblematiken, d.v.s. nyproducerade bostäder tenderar att bli betydligt kostsammare att bo i än befintliga bostäder.

2016 konstaterades dock något som kan bli ett trendbrott. Bygglov har beviljats för nya flerbostadshus, flera villatomter som inte ligger sjönära har sålts, ett nytt äldreboende är under byggnation och flera förtätnings- och omvandlingsprojekt i centrala lägen är påbörjade.

4.6.2 Kommentarer

Kommunen har enligt lag ett bostadsförsörjningsansvar. Om det inte finns bostäder att tillgå ska kommunen se till att det finns. Om det blir en station för höghastighetsbanan i Tranås har kommunen förbundit sig att bygga 500-2000 bostäder. Samtidigt kan kommunen inte tvinga någon privat aktör att bygga. De verktyg som kommunen har att tillgå är bland annat sitt helägda bostadsbolag Tranås bostäder AB. Via ägardirektiv skulle kommunen kunna visa vägen genom att uppmana Tranås bostäder att åtminstone expandera något för att syna om betalningsviljan finns på marknaden. Det har gjorts i andra kommuner som är i samma situation som Tranås kommun och det har fungerat.

4.7 Har kommunen tillräcklig beredskap för tillväxt/fler bostäder?

4.7.1 Iakttagelser

Kommunen har som framgått av tidigare kapitel en beredskap för tillväxt/fler bostäder vad gäller markinnehav och planer. I översiktsplanen är områden för sammanlagt 4000 bostäder identifierade fördelat över hela kommunen.

4.8 Vilket engagemang visar privata aktörer?

4.8.1 Iakttagelser

Förutom privatpersoner som i högre grad än tidigare köper villatomter ser det ut som om intresset för att bygga i kommunen börjar tillta. En bidragande orsak kan vara avtalet med staten om en station med anledning av höghastighetsbanan. Kommunen arbetar med information och kontakter med privata byggbolag i syfte att få dem att bygga. Detta görs bland annat inom ramen för Tranås United, Boplats Tranås.

Boplats Tranås arbetar med att visa potentiella investerare hur det är att etablera sig i Tranås. Det görs genom att ta fram statistik inom boende och näringsliv. Man riktar sig till såväl byggbolag som att försöka få företag att etablera sig i Tranås. Arbetet sker lokal, regionalt, nationellt och internationellt genom att delta i mässor och att boka in

personliga besök hos byggbolag och andra företag. Vilken effekt detta har är svårt att bedöma. Två projekt är i startgroparna för tillfället. Det är Ekmarksparken med ca 80 bostäder och Norra Missionen med drygt 60 bostäder. Till sommaren kommer kommunen att gå ut med en markanvisningstävlan i kvarteret Nötskrikan där det planeras ca 40 bostäder med en förskola i bottenplan. Tranås bostäder har beslutat att ta fram ett projekt om 30 lägenheter i kvarteret Vitsippan. Några mindre marklägenheter i grupphusbebyggelse produceras också av Tranås bostäder.

KPMG, dag som ovan



Göran Acketoft

Certifierad kommunal revisor