



Skinnskattebergs kommun
Granskning av riktlinjer för
bostadsförsörjning
Revisionsrapport

Advisory

KPMG AB

2 juni 2016

Antal sidor: 12

Rapport bostadsförsörjning.docx

Innehåll

1.	Sammanfattning	1
2.	Bakgrund	2
3.	Syfte	2
4.	Avgränsning	3
5.	Revisionskriterier	3
6.	Ansvarig styrelse	3
7.	Metod	3
8.	Projektorganisation	3
9.	Nuläge	4
9.1	Lagstiftning	4
9.2	Befolkningsutveckling	5
9.3	Tidigare analys av bostadsbehov	6
10.	Bedömning av det pågående arbetet	8
10.1	Aktuell kartläggning och analys av det samlade bostadsbehovet	8
10.2	Strategisk samhällsplanering och bostadsförsörjning	11

1. Sammanfattning

Vi har av Skinnskattebergs kommuns revisorer fått i uppdrag att granska kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2016.

Syftet med granskningen är att bedöma om kommunen lever upp till lagstiftningens krav på att riktlinjer för bostadsförsörjning kommer att antas under mandatperioden. Vi noterar att det sker snabba förändringar i samhället som ställer krav på den strategiska planeringen. Den ökning av befolkningen i Skinnskattebergs kommun som har skett de senaste åren beror på inflyttning från utlandet. Det finns en förändrad efterfrågan av bostäder och som exempel kan nämnas en ökad efterfrågan i landet av lägenheter för personer över 70 år, så kallade trygghetsboenden. Kommunen har också konstaterat att det saknas lägenheter för ungdomar. Den förändrade efterfrågan påverkar även det befintliga bostadsbeståndet och vi anser att en analys av framtida efterfrågan bör föregå beslut om upprustning.

Vi bedömer att det bland de intervjuade finns en medvetenhet om den aktuella bostadssituationen. Vi bedömer också att det finns en förståelse för att det krävs insatser från hela den kommunala organisationen om målet att vara 4 600 invånare år 2020 ska uppnås.

Vår övergripande bedömning är att det inte finns ett systematiskt angreppssätt för att kartlägga behovet av och förväntningar på annat boende, samt analysera vilka åtgärder som är mest effektiva på kort och lång sikt. Dessa åtgärder behöver sedan planeras och även resurssättas. Med resurssättning menar vi både att anslå medel och tillskapa ytterligare specialkompetens.

Vi noterar att kommunens företrädare är intresserade av att erbjuda andra fastighetsägare att investera i Skinnskattebergs kommun. Vi bedömer att det krävs en ytterligare fördjupning i vad som krävs för att andra fastighetsägare ska investera i Skinnskatteberg. Vi anser att det bör ske i samband med kommunstyrelsens beredning av riktlinjer för exploateringsavtal och eventuella markanvisningar.

Våra rekommendationer

Vi rekommenderar kommunstyrelsen att tillsammans med miljö- och byggnadsnämnden utse en arbetsgrupp med uppdraget att utarbeta riktlinjer för bostadsförsörjningen, med en bred representation från kommunens sektorer, se avsnitt 10.2.

Vi rekommenderar också kommunstyrelsen att utifrån framtida efterfrågan av bostäder analysera vilka bostadsområden som ska vara kvar. Detta bör ske i samband med upprättande av underhållsplaner, innan beslut om upprustning, se avsnitt 10.1.

2. Bakgrund

Vi har av Skinnskattebergs kommuns revisorer fått i uppdrag att granska kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2016.

Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.¹ Från år 2014 ska kommunfullmäktige varje mandatperiod anta dessa riktlinjer för bostadsförsörjning.²

Riktlinjerna ska redovisa vilka hänsyn som tagits till nationella och regionala mål, och till andra planer och program som har betydelse för bostadsförsörjningen. Det innebär att länsstyrelsen och andra regionala organ ska ha möjlighet att yttra sig över kommunens planering av bostadsförsörjning.

Planering för bostadsförsörjning handlar om att analysera och bedöma behovet av bostäder utifrån den befolkning som finns i kommunen. Från att många kommuner inte ansett det nödvändigt med riktlinjer för bostadsförsörjning då det har funnits ett överskott på bostäder så har fler och fler ansett sig behöva dessa riktlinjer. Orsaken till att det inte finns uppges många gånger vara resursbrist men i vissa fall har det inte varit möjligt att skapa någon politisk enighet om riktlinjerna.³

Ett av kommunfullmäktiges mål i Skinnskatteberg är att kommunen ska ha 4 600 invånare år 2020. Under de senaste åren har det redovisats en viss befolkningsökning. Oavsett om befolkningsnivån är konstant eller ökar så ändras befolkningens behov av bostäder. Det kan till exempel vara demografiska, geografiska eller ekonomiska förändringar hos befolkningen.

Skinnskattebergs kommuns revisorer bedömer att det finns en *risk* att kommunfullmäktiges mål om 4 600 invånare år 2020 inte uppnås på sikt då önskade bostäder inte kan erhållas. Det är av stor *väsentlighet* för kommunens ekonomi och regional utveckling att det finns bostäder som motsvarar behov och önskemål hos befolkningen.

3. Syfte

Syftet med granskningen är att bedöma om kommunen lever upp till lagstiftningens krav på att riktlinjer för bostadsförsörjning kommer att antas under mandatperioden.

¹ Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

² Lag (2013:866)

³ Boverkets enkät till kommunerna 2015,
<http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/kommunernas-verktyg/riktlinjer-for-bostadsforsorjning/>

Vi har därför granskat

- om det finns en aktuell kartläggning och analys av det samlade bostadsbehovet i Skinnskattebergs kommun
- om det pågår en planering för framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning t.ex. om det avsatts resurser för genomförandet

4. Avgränsning

Granskningen har omfattat kommunstyrelsen. Granskningen gäller 2016.

5. Revisionskriterier

Vi har bedömt om rutinerna uppfyller

- Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar samt lag (2013:866)
- Fullmäktigebeslut

6. Ansvarig styrelse

Granskningen har avsett kommunstyrelsen.

Rapporten är sakgranskad av kommunstyrelsens ordförande Carina Sándor, Tekniska utskottets ordförande Patrik Gålbom, miljö- och byggnadsnämndens ordförande Angélique Nyström, Tekniska utskottets ledamot Lars Andersson och sektorschef vid kommunstyrelseförvaltningens sektor Teknik och Service Tomas Lenell.

7. Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Dokumentstudie av relevanta dokument såsom kommunens översiktsplan och sammanträdesprotokoll i samband med antagande av motion om byggande av hyresrätter
- Telefonintervjuer med berörda tjänstemän och förtroendevalda

8. Projektorganisation

Granskningen har genomförts av Helene Ersson och Andreas Wendin, kommunala revisorer. Karin Lindström och Sara Pettersson Ruyter har varit kontaktrevisorer för denna granskning.

9. Nuläge

9.1 Lagstiftning

Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.⁴ Från år 2014 ska kommunfullmäktige varje mandatperiod anta dessa riktlinjer för bostadsförsörjning.⁵

Riktlinjerna ska redovisa vilka hänsyn som tagits till nationella och regionala mål, och till andra planer och program som har betydelse för bostadsförsörjningen. Det innebär att länsstyrelsen och andra regionala organ ska ha möjlighet att yttra sig över kommunens planering av bostadsförsörjning.

Från och med januari 2014 omfattar även plan- och bygglagen⁶ bostadsförsörjning som tillsammans med andra allmänna intressen ska värnas i exempelvis översiktsplanerna. Flera kommuner pekar ut så kallade LIS-områden (Landsbygdsutveckling i strandnära lägen) i sina översiktsplaner.

Sedan 1 januari 2015 är kommunen skyldig att fastställa riktlinjer för kommunala markanvisningar och exploateringsavtal om kommunen avser att genomföra markanvisningar eller teckna exploateringsavtal⁷. Riktlinjerna för exploateringsavtal ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

Kommunen har utifrån avtal med Migrationsverket redan tidigare tagit emot nyanlända personer som fått uppehållstillstånd. Avtalet upphör i samband med att Bosättningslagen (2016:38) träder ikraft 1 mars 2016, vilket innebär att statens krav på mottagande kommuner kommer att likna mottagandet för ensamkommande barn, d.v.s. staten kommer att anvisa kommunen ett antal personer utifrån fördelningsnycklar (Kommuntal) som bland annat utgår från hur många personer kommunen tagit emot tidigare. Kommuntalet för år 2016 för Skinskattebergs kommun är 0⁸. Detta förväntas däremot öka i takt med att personer beviljas uppehållstillstånd, framför allt år 2017.

⁴ Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

⁵ Lag (2013:866)

⁶ Plan- och bygglag (2010:900)

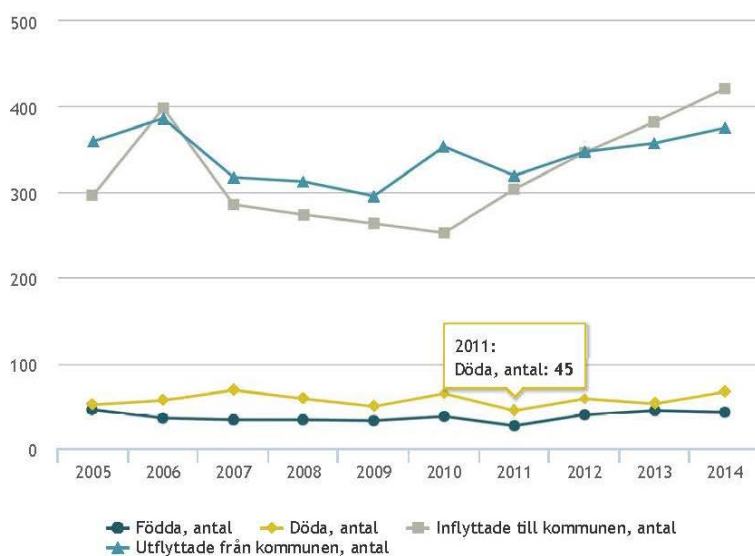
⁷ Plan- och bygglag (2010:900)

⁸ Kommuntal för 2016, Länsstyrelsen i Västmanlands län, 2016-01-15

9.2 Befolkningsutveckling

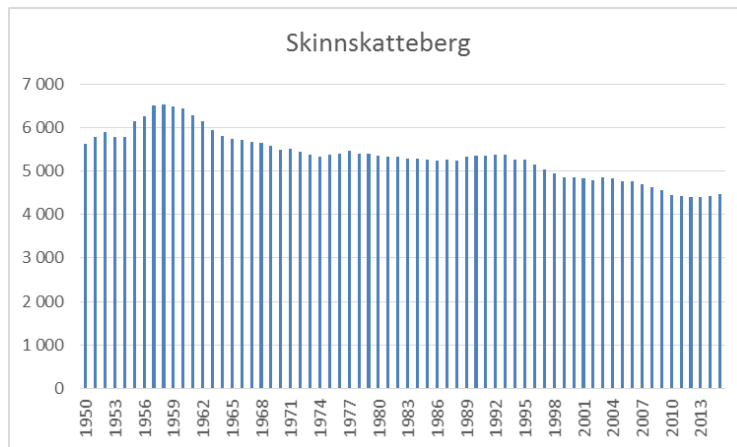
Den 31 december 2015 redovisar Skinnskattebergs kommun en folkmängd på 4 472 folkbokförda invånare⁹. Det är en ökning från 2014 med 38 personer, orsakade av ett negativt födelseöverskott (-30 personer) och ett positivt flyttnetto (+64 personer). Flyttströmmarna har gått från utlandet till kommunen (+154 personer), från kommunen till egna länet (-39 personer) och övriga landet (-51 personer).

Kommunen har redovisat ett negativt födelseöverskott under de senaste 15 åren. Däremot har flyttnettot varierat något, se diagram nedan.



Kommunen redovisade en ökad folkmängd även år 2014 (+23 personer) och år 2013 (+19 personer). Sedan slutet av femtiotalet har dock kommunen minskat sin befolkning med ungefär 30 procent, se diagram nedan.

⁹ www.scb.se, Folkmängd i riket, län och kommuner 31 december 2015 och befolkningsförändringar 2015



Tätorten Skinnskatteberg växte från år 1950 (1085 invånare) och var som störst år 1980 (3067 invånare), för att år 2015 vara 2 287 invånare.

Ett av kommunfullmäktiges mål i Skinnskatteberg är att kommunen ska ha 4 600 invånare år 2020. Det innebär att folkmängden måste öka med 32 personer varje år fram till år 2020, vilket är ungefär var som uppnåddes år 2015.

9.3 Tidigare analys av bostadsbehov

Boverket konstaterar i sina regionala bostadsmarknadsanalyser för år 2015 att

”för några år sedan var det framförallt kommunen med länets största stad som stod för majoriteten av befolkningstillväxten, medan de omgivande kommunerna hade en minskande befolkningstillväxt. I år har flertalet av landets kommuner en ökande befolkning.”

I länsstyrelsens regionala bostadsanalys för Västmanland framkommer följande:

”Västmanlands befolkning ökade förra året med över 2600 invånare. Antalet invånare i länet är nu 275 193 invånare. Stört befolkningsökning skedde i Västerås med 1573 invånare men av länets tio kommuner ökade samtliga. I den regionala utvecklingsplanen för länet är målsättningen ett bostadsbyggande på 2000 nya bostäder per år i länet. Ett mål som inte uppnåtts de senaste åren.”

Det konstateras också att unga, äldre och nyanlända har svårare att ordna bostad då de efterfrågar mindre lägenheter i tätorterna, vilket det råder brist på.

Kommunfullmäktige antog översiktsplan för Skinnskatteberg i oktober 2014. Planeringsförutsättningarna bygger på uppgifter från år 2012 då kommunen redovisat en

minskande folkmängd under mer än tio år. Situationen på bostadsmarknaden var då ca tio tomma lägenheter i kommunens bostadsbestånd och att det bedömdes nyproduceras något enstaka småhus och sex lägenheter i ett särskilt boende under de kommande åren. Det fanns då 116 outnyttjade byggrätter i detaljplanelagda områden¹⁰.

De kommunala riktlinjerna anger att en framtida utbyggnad av bostäder ska

- utgå från ortens karaktär och möjligheten att utforma goda miljöer,
- tillgodose behov av olika former av boende och service,
- motverka segregation och ge alla människor möjlighet till ett bra boende,
- samordna strukturer för boende, kommunikationer, arbetsområden och rekreation,
- tillvarata gjorda investeringar i tekniska anläggningar och samhällsservice,
- utreda behov av och möjligheter till seniorboende.

Länsstyrelsen konstaterar dock att Skinskattebergs kommun saknar riktlinjer för bostadsförsörjning.¹¹ Bostadsmarknaden noterades vara i balans under år 2014 och 2015, efter att det funnits ett överskott av bostäder under de tidigare sex åren. Behov av mindre lägenheter för ungdomar framkom som särskilt stort, även om behov fanns av bostäder i alla storlekar. Underskott av bostäder fanns framför allt i centralorten, även om det inom fem år bedöms vara underskott av bostäder i övriga delar av kommunen.

Den dåvarande bedömningen av behovet av bostäder i Skinskatteberg var framför allt hyresrättslägenheter i alla storlekar, från 1 rum och kök till 5 rum och kök eller större.

Det uppges pågå insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa egen bostad, så som nyproduktion eller ombyggnation av bostäder riktade till ungdomar, kommunen underlättar för två eller flera invånare att hyra en lägenhet gemensamt.

Det bedömdes även vara ett underskott av bostäder för äldre. Samtidigt uppgav kommunen att det inte planerades några ytterligare särskilda boenden för äldre under 2015 eller 2016. Däremot redovisades ett underskott av bostäder för personer med funktionsnedsättning men att detta skulle avhjälpas med byggande av ytterligare ett särskilt boende enligt LSS¹².

¹⁰ Översiktsplan för Skinskattebergs kommun 2014, del 2 Planeringsförutsättningar

¹¹ Länsstyrelsen i Västmanland, Bostadsanalys 2015, Rapport 2015:11

¹² Lag (1993:387) om särskilt stöd och service till vissa funktionshindrade

Länsstyrelsens granskningsyttrande över Översiktsplanen 2014 innehåller inga synpunkter om bostadsförsörjningen, mer än att det är positivt att planen även behandlar Landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS).¹³

10. Bedömning av det pågående arbetet

Kommunen har inget allmännyttigt bostadsföretag, däremot äger, förvaltar och hyr kommunen ut 213 lägenheter genom Teknik och Service. Enligt uppgifter hos länsstyrelsen finns det totalt 487 hyreslägenheter och 180 bostadsrättslägenheter i Skinnskattebergs kommun.

Samtliga intervjuade beskriver den historiska utvecklingen där det tills för två år sedan fanns ett överskott av lägenheter och att kommunen rev flerbostadshus då det inte bedömdes finnas någon framtida efterfrågan. Det är framför allt från hösten 2015 som efterfrågan på lägenheter överstiger tillgången. Det har upprättats en bostadskö som i dagsläget består av ett tiotal personer.

I intervjuerna framkommer att det under lång tid varit låga hyresnivåer vilket också kan bekräftas i Hem & hyras sammanställning år 2012 över de hyresvärdar i landet som har de lägsta snitthyror. I undersökningen tillhör Skinnskattebergs kommun en av de tio hyresvärdar i landet som har lägst hyror¹⁴. Det har i sin tur renderat i eftersatt fastighetsunderhåll, men är på väg att åtgärdas då det avsatts medel för underhåll. Däremot saknas lägenheter att använda som evakueringsbostäder under renoveringsarbetet då det inte finns några tomma lägenheter. De underhållsplaner som presenterats sträcker sig mellan 10 och 15 år framåt i tiden. Finansieringen sker dels via hyreshöjningar, dels genom omdisposition av budget så som ianspråktagande av det tillfälliga statsbidrag som utbetalades i december 2015.

Kommunstyrelsens ordförande framhöll i intervjun att kommunens mål att bli fler invånare samt att ta emot och erbjuda bostäder för nyanlända ställer krav på kommunens verksamheter, både vad det gäller att tillgodose behovet av bostäder men även annan infrastruktur som VA, skolor och kollektivtrafik. I budget för 2016 har det reserverats medel för att utreda förutsättningarna att bygga markbostäder. Även i den pågående budgetberedningen inför år 2017 förs diskussioner om att reservera medel för både analys och planering för att åstadkomma ytterligare bostadsbyggande.

10.1 Aktuell kartläggning och analys av det samlade bostadsbehovet

Den kartläggning och analys av bostadsbehovet som Skinnskattebergs kommun lämnar till länsstyrelsen varje år, görs av Teknik och Service. Den senaste bedömningen är att det saknas

¹³ Granskningsyttrande över Översiktsplan för Skinnskattebergs kommun, 2014-05-12

¹⁴ <http://www.hemhyra.se/tips/har-bor-du-dyrast-och-billigast-i-landet-2012>

hyresrättslägenheter i alla storlekar, från 1 rum och kök till 5 rum och kök eller större. Det bedömdes vara ett underskott av bostäder för ungdomar, äldre och nyanlända, framför allt i centralorten men inom fem år även i övriga delar av kommunen.

Boende för ungdomar

Det pågår ett ombyggnadsprojekt av den tidigare folkhögskolans elevhem till studentlägenheter för studenter vid SLU:s skogsmästarutbildning. Projektet omfattar ca 20 lägenheter och bedöms frigöra större lägenheter i centrala Skinnskatteberg där studenterna bor idag. Ombyggnationen är delvis finansierad genom det tillfälliga statsbidrag som utbetalades i december 2015 för kommunens hantering av den rådande flyktingsituationen.

Av den kartläggning som har gjorts framkommer också att flera av de nyanlända som får uppehållstillstånd är yngre personer som är i behov av sin första egna bostad. Delar av den tidigare folkhögskolan iordningsställdes för att möta detta behov, men lägenheterna används idag som stödboende för ensamkommande flyktingbarn. I takt med att behovet av platser vid stödboende och HVB minskar är det möjligt att lägenheterna övergår till att vara första bostaden för ungdomar, både nyanlända och andra.

Under 2015 färdigställdes ett särskilt boende för personer med insatser enligt LSS. I boendet finns fem lägenheter och korttidshem för personer under 18 år. Lägenheterna hyrs av företrädesvis yngre personer som fått möjlighet att flytta hem till Skinnskatteberg efter att tidigare bott i andra kommuner.

Boende för äldre

Sedan tidigare finns det lägenheter reserverade för personer över 65 år att hyra, ofta i anslutning till särskilda boenden för äldre. Det är små lägenheter och i de flesta fall anpassade för endast en person. I dagsläget finns det lediga lägenheter.

Flera av de intervjuade bedömer att det finns en efterfrågan och behov av lägenheter hos personer i åldern 65-75 år som vill byta villan mot ett lägenhetsboende med hög tillgänglighet i centralt läge. Diskussion förs om att ett centrumnära läge är att föredra, före ett läge närmare vattnet.

Kommunstyrelseförvaltningens sektor Teknik och Service har fått ett uppdrag att utreda förutsättningarna för att bygga marklägenheter. Uppdraget omfattar även att utreda andra alternativ såsom intresse och behov av lägenheter i höghus eller möjligheten att konvertera befintliga förvaltningsfastigheter till lägenheter t.ex. tidigare skolor eller industrilokaler. Någon marknadsundersökning eller annan kundundersökning har ännu inte gjorts för att på så sätt kartlägga behov, prioriteringar och betalningsvilja hos målgruppen.

Boende för nyanlända

Det har inte gjorts någon kartläggning och analys av behov och förväntningar på boende anpassat för nyanlända. Den nya bostadslagen har precis trätt ikraft och har inte fått några större effekter ännu.

Ett möjligt scenario bedöms vara att en ensamkommande ungdom får permanent uppehållstillstånd och väljer att bosätta sig i en mindre lägenhet i Skinnskatteberg. Genom rätten till anhöriginvandring ansluter successivt övriga familjen vilken kan bestå av föräldrar och flertalet syskon. Familjens behov av en större lägenhet är svårt att uppfylla i nuvarande bestånd. Det är inte heller möjligt för familjen att köpa en befintlig villa, dels då även villorna är ytmässigt relativt små men familjen har ofta problem att finansiera köpet då familjen saknar fast inkomst.

Motion angående byggnation av fler hyresrätter i Skinnskattebergs kommun

Kommunfullmäktige biföll i december 2015 socialdemokraternas motion och gav i uppdrag till kommunstyrelsen att ta fram ett underlag för kommunens planering och byggande av nya hyreslägenheter i kommunen inom de närmaste åren. I motionen angavs även att detta underlag ska föreläggas kommunfullmäktige i juni 2016.

I motionen angavs syftet vara att det inte finns några tomma lägenheter och att fler lägenheter behövs för att nå kommunens mål om fler invånare. Fler lägenheter bedöms också behövas för att åstadkomma en rotation så att villor och bostadsrätter bli tillgängliga.

I motionen framgår också behovet att i samband med framtagande av underhållsplaner för befintligt fastighetsbestånd utreda möjligheten att bygga nya lägenheter. Vi gör bedömningen att motionären önskar en översyn över vilka bostadsområden som ska utvecklas och vilka som eventuellt ska avvecklas. Motionären bedömer att det behövs ett nytillskott av 30 lägenheter inom de närmaste åren i Skinnskattebergs tätort.

Kommunstyrelsen ansvarar för hanteringen av motionen och uppdraget att ta fram underlaget för kommunens planering och byggande av nya hyreslägenheter har lämnats till Teknik och Service.

Våra iakttagelser och rekommendationer

Vi noterar att det sker snabba förändringar i samhället som ställer krav på den strategiska planeringen. Den ökning av befolkningen i Skinnskattebergs kommun som har skett de senaste åren beror på inflyttning från utlandet. Det finns en förändrad efterfrågan av bostäder och som exempel kan nämnas en ökad efterfrågan i landet av lägenheter för personer över 70 år, så kallade trygghetsboenden. Kommunen har också konstaterat att det saknas lägenheter för ungdomar. Den

förändrade efterfrågan påverkar även det befintliga bostadsbeståndet och vi anser att en analys av framtida efterfrågan bör föregå beslut om upprustning.

Vi rekommenderar kommunstyrelsen att utifrån framtida efterfrågan av bostäder analysera vilka bostadsområden som ska vara kvar. Detta bör ske i samband med upprättande av underhållsplaner, innan beslut om upprustning.

10.2 Strategisk samhällsplanering och bostadsförsörjning

Kommunen antog en översiktsplan 2014. I samband med framtagande av översiktsplanen gjordes en medborgarundersökning för att kartlägga behov och intresse av att flytta till annat boende. Undersökningen visade endast på ett svagt intresse för att flytta från villan till en hyreslägenhet, mest beroende av den befarade ökade månadskostnaden.

Ordförande i miljö- och byggnadsnämnden uppger i intervjun att nämnden är förtrogen med uppdraget enligt PBL att löpande följa bostadsförsörjningsbehovet. Miljö- och byggnadsnämnden har vid ett tidigare sammanträde i år gett förvaltningen i uppdrag att förbereda en skrivelse till kommunstyrelsen för att uppmärksamma dem på behovet av ytterligare bostäder. Skrivelsen kommer att behandlas av miljö- och byggnadsnämnden vid sitt sammanträde den 27 april.

Det framkom i intervjuerna att det finns både en vilja från kommunen att andra fastighetsägare investerar i kommunen samt ett intresse från fastighetsägare att investera i kommunen. Samtal förs om förutsättningarna för att en privat fastighetsägare ska välja att investera i Skinnskatteberg. En av de avgörande punkterna är möjligheten att genom hyror finansiera en nybyggnation, då den befintliga hyresnivån i Skinnskatteberg fortfarande är låg jämfört med övriga landet.

I intervjuerna framkom att det pågår ett arbete för att utarbeta och fastställa riktlinjer för exploateringsavtal, vilket kommunen är skyldiga att göra enligt lag om kommunen avser att ingå exploateringsavtal. Detsamma gäller vid genomförande av markanvisningar.

Uppgifter framkommer att det redan i budget för 2016 finns avsatta medel för att i detaljplaner utarbeta byggrätter för flerbostadshus i tätorternas centrala lägen, alternativt i fastställda LIS-områden. Det sker i första hand genom att uppdatera befintliga detaljplaner. I flera intervjuer framkom att det inför 2017 års budget förs diskussioner om att avsätta ytterligare medel för att öka planberedskapen. Kommunen har även köpt mark som efter ändring i detaljplanen bedöms vara möjlig att bebygga med flerbostadshus.

De uppdrag som kommunstyrelseförvaltningens sektor Teknik och Service fått utgör en del av det underlag som behövs för att utarbeta de riktlinjer för bostadsförsörjning som de intervjuade bedömer ska kunna fastställas under mandatperioden.

I intervjuerna framkom att det i ordinarie organisation saknas både resurser och kompetens att genomföra den kartläggning och analys som är nödvändig för att ta fram dessa riktlinjer. Under sommaren 2016 kommer kommunstyrelseförvaltningens sektor Teknik och Service att förstärkas med en arkitektstuderande för att genomföra den förstudie av behov av markbostäder som beställts av kommunstyrelsen. Det underlag för byggande av hyresbostäder som uppdragits av kommunfullmäktige i samband med motionen om bostadsbyggande kommer att redovisas vid kommunfullmäktige i juni.

Våra iakttagelser och slutsatser

Vi bedömer att det bland de intervjuade finns en medvetenhet om den aktuella bostadssituationen. Vi bedömer också att det finns en förståelse för att det krävs insatser från hela den kommunala organisationen om målet att vara 4 600 invånare år 2020 ska uppnås.

Däremot saknar vi ett mer systematiskt angreppssätt för att kartlägga behovet av och förväntningar på annat boende, samt analysera vilka åtgärder som är mest effektiva på kort och lång sikt. Dessa åtgärder behöver sedan planeras och även resurssättas. Med resurssättning menar vi både att anslå medel och tillskapa ytterligare specialkompetens.

Vi noterar att kommunens företrädare är intresserade av att erbjuda andra fastighetsägare att investera i Skinnskattebergs kommun. Vi bedömer att det krävs en ytterligare fördjupning i vad som krävs för att andra fastighetsägare ska investera i Skinnskatteberg. Vi anser att det bör ske i samband med kommunstyrelsens beredning av riktlinjer för exploateringsavtal och eventuella markanvisningar.

Vi rekommenderar kommunstyrelsen att tillsammans med miljö- och byggnadsnämnden utse en arbetsgrupp med uppdraget att utarbeta riktlinjer för bostadsförsörjningen, med en bred representation från kommunens sektorer.

Datum som ovan
KPMG AB

Helene Ersson
Kommunal revisor

Andreas Wendin
Kommunal revisor