



AKADEMIN FÖR TEKNIK OCH MILJÖ
Avdelningen för datavetenskap och samhällsbyggnad

Kommuners bostadsförsörjningsmål i Stockholms län

-och deras förutsättningar att uppnå dem.

Sara Olsson

2019

Examensarbete, Grundnivå (kandidatexamen), 15 hp
Lantmäteriteknik
Lantmätarprogrammet, ekonomisk/juridisk inriktning

Handledare: Ulf Tingelöf
Examinator: Apostolos Bantekas
Bitr. examinator: Maria Kulander

Förord

Kandidatuppsatsen omfattar 15 högskolepoäng och skrevs under vårterminen 2019 som en avslutning av Lantmästarprogrammet med inriktning ekonomi/juridik vid Högskolan i Gävle.

Idén till studien kom från ett tidigare examensarbete "*Bostadsförsörjning, kommuners utgångslägen, målsättningar och förutsättningar -en flerfallsstudie*" skrivet av Jonas Jansson och Joel Liene vårterminen 2018.

Jag vill rikta ett stort tack till min handledare Ulf Tingelöf för sina råd och vägledning under arbetets gång. Jag vill även tacka vår programansvariga Märit Walfridsson för flertalet tips vid vårt halvårsseminarium och för dessa tre lärorika år vid Högskolan i Gävle.

Jag vill också rikta ett stort tack till samtliga respondenter som tagit sig tid att hjälpa mig i mitt arbete genom att besvara mina frågor och delat med sig av sin kunskap.

Slutligen vill jag även tacka klasskamrater, familj och Jonas för allt stöd och motivation samt de kunskaper och synpunkter de delat med sig av under examensarbetet.

Gävle, juni 2019

Sara Olsson

Definitioner

Fastighet: Enligt jordabalken 1 kap. 1 § (SFS 1970:994) är fast egendom jord som delas in i fastigheter och avgränsas horisontellt. En fastighet kan också avgränsas horisontellt och vertikalt och kallas då för tredimensionell fastighet.

Upplåtelseform: Enligt Boverket (2019b) finns det fyra olika upplåtelseformer där varje upplåtelseform innefattar olika grader av förfogande för den som bor i bostaden. I Sverige har vi upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt och kooperativ hyresrätt.

Hyresrätt: En hyresrätt är en bostad som ägs av en hyresvärd som kan äga en eller flera fastigheter med hyreslägenheter och som hyrs ut till hyresgäster som bor i lägenheterna (Boverket, 2019b).

Bostadsrätt: Bostadsrättslagen 1 kap. 3§ (SFS 1991:614) säger att en bostadsrätt är en lägenhet som ägs av bostadsrättsföreningens medlemmar. En bostadsrättsförening är de enda som har befogenhet att upplåta en nyttjanderätt, mot ersättning och utan tidsbegränsning, som avser en lägenhet med bostadsrätt enligt bostadsrättslagen 1 kap. 4 § (SFS 1991:614).

Äganderätt: Att bo i en äganderätt, i ett småhus (en- eller tvåbostadshus) eller en ägarlägenhet innebär att den boende äger sin bostad helt och hållet själv (Boverket, 2019b).

Kooperativ hyresrätt: Enligt Boverket (2019b) är en kooperativ hyresrätt en blandning av en hyresrätt och en bostadsrätt. Denna upplåtelseform innebär att en förening äger eller hyr fastigheten och föreningsmedlemmar hyr lägenheterna av föreningen.

Unga vuxna: I Stockholms stads riktlinjer för bostadsförsörjningen (2017) definieras ung vuxen som en person med åldern 20 till 34.

Byggherre: Enligt plan- och bygglagen 1 kap. 4 § (SFS 2010:900) kan både en fysisk- och en juridisk person vara byggherre vars uppgift är att utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten för egen räkning.

Segregation: Nationalencyklopedin (u.å) beskriver segregation som följande:

”segregation innebär att olika grupper människor bor på olika platser i samma stad.”

Enligt nationalencyklopedin (u.å) kan segregation ske frivilligt eller ofrivilligt. En segregerad bostadsmarknad innebär att människor som delar samma bakgrund bor i ett och samma område. Som till exempel att rika människor

bor i villa nära havet och människor med en sämre ekonomi bor i höghus i förorter (Nationalencyklopedin, u.å).

Sammanfattning

Sveriges befolkning ökar kraftigt för varje år samtidigt som det råder bostadsbrist, inte minst i Stockholm. Kommunen har planmonopol och har därmed ett stort ansvar i vad som ska byggas och ska enligt lag uppföra riktlinjer för bostadsförsörjningen som ett komplement till översiktsplanen. De flesta kommuner har kommunala bostadsbolag vars uppgift är att erbjuda ekonomiskt överkomliga hyresrätter, men det är däremot främst privata byggherrar som bidrar till största delen av bostadsbyggandet i Stockholms län. Det har byggts mycket den senaste tiden men inte till förmån till de grupper som står utanför den öppna bostadsmarknaden.

Studiens syfte är att genom en kvalitativ analys och intervjuer undersöka och presentera kommunernas mål för bostadsförsörjningen i Stockholms län. Även hur förutsättningarna att nå målen ser ut och hur beroende de är av byggherrarnas intresse och investeringsvilja. De kommuner som undersökts är Nacka, Upplands-Bro, Stockholms stad, Haninge och Vallentuna.

Studiens fyra frågeställningar besvarades genom en kvalitativ innehållsanalys av kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning samt intervjuer med tjänstemän från kommunen och byggherrar som är verksamma i Stockholms län.

Av studien framgår att samtliga kommuner vill ha en variation av storlekar och upplåtelseformer i bostadsbeståndet och prioritera att det byggs bostäder för unga vuxna och äldre. Kommunerna har höga mål för hur många bostäder som ska byggas och flertalet kommuner upplever att målen inte kommer kunna nås på grund av en avtagande byggtakt. Flertalet kommuner menar att byggherrarnas intresse fortfarande är stort även om det har avtagit och intresset att uppföra hyresrätter har ökat och intervjuade byggherrar instämmer. För byggherrarna finns det flera faktorer som avgör om de investerar eller inte och att det kan variera beroende på byggherre. Mindre aktörer avvaktar vid en osäker marknad medan större ofta har en sysselsättningsskyldighet och även kan ta större risker.

Nyckelord: Exploatering, Bostadsförsörjning, Stockholm, Byggherre

Abstract

Sweden's population is increasing sharply every year, while there is a shortage of housing, not least in Stockholm. The municipality has a plan monopoly and thus has a great responsibility in what is to be built and, according to law, will create guidelines for the housing supply as a complement to the comprehensive plan. Most municipalities have municipal housing companies whose task is to offer economically affordable rental apartments, but on the other hand, it is mainly private builders who contribute most of the housing construction in Stockholm County. It has been built a lot lately, but not in favor of the groups that are outside the open housing market.

The aim of the study is to investigate and present the municipalities' goals for the housing supply in Stockholm County through a case study. Also how the conditions for achieving the goals look and how dependent they are on the interest of the builders and the willingness to invest. The municipalities examined are Nacka, Upplands-Bro, Stockholm city, Haninge and Vallentuna.

The study's four questions were answered through a qualitative content analysis of the municipalities' guidelines for housing supply and interviews with officials from the municipality and developer's who are active in Stockholm County.

The study shows that all municipalities want a variety of sizes and forms of tenure of the housing stock and prioritize the construction of housing for young adults and the elderly. The municipalities have high goals for how many homes will be built and most municipalities find that the goals will not be reached due to a declining construction rate. Most municipalities believe that the interest of the builders is still large, although it has declined and the interest in erecting rental apartments has increased and interviewed developers agree. For the developer's, there are several factors that determine whether they invest or not but that it may vary depending on the developer. Smaller developers are waiting when the market is uncertain, while larger ones often have an employment obligation and can also take greater risks.

Keywords: Development, Housing Supply, Stockholm, Developer

Innehållsförteckning

Förord.....	i
Definitioner	ii
Sammanfattning.....	iv
Abstract.....	v
Innehållsförteckning.....	vi
1 Inledning.....	1
1.1 Bakgrund.....	1
1.2 Syfte.....	1
1.3 Mål.....	1
1.4 Frågeställningar.....	2
1.5 Avgränsning.....	2
1.6 Hållbar utveckling.....	2
1.7 Disposition.....	3
2 Teoretisk bakgrund och tidigare forskning.....	4
2.1 Bostadsförsörjning.....	4
2.2 Översiktsplanering.....	4
2.3 Detaljplanering.....	4
2.4 Riktlinjer för kommunernas bostadsförsörjning.....	5
2.5 Framtagandet av riktlinjer för bostadsförsörjningen.....	5
2.6 Kommunens roll.....	6
2.7 Exploatering.....	7
2.8 Förtätning.....	8
2.9 RUFSS 2050 -regionens samlade vilja för framtiden.....	9
2.10 Tidigare forskning.....	9
3 Metod.....	11
3.1 Metodval: Kvalitativ analys av kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen.....	11
3.2 Intervjuer.....	11
3.3 Urval.....	12
3.4 Bearbetning av insamlad data.....	13
3.5 Etiska aspekter.....	13
4 Resultat.....	15
4.1 Riktlinjer för bostadsförsörjning.....	15
4.2 Byggherrarnas intresse.....	19
4.3 Kommunernas förutsättningar.....	21
4.4 Byggherrars investeringsvilja.....	22
5 Diskussion.....	24
5.1 Metoddiskussion.....	24
5.2 Resultatdiskussion.....	25
6 Slutsats.....	27
6.1 Förslag till framtida forskning.....	28
Referenser.....	29

Bilaga 1	a
Bilaga 2	c
Bilaga 3	e

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Enligt Statistiska centralbyrån (2018) beräknas den svenska befolkningen öka med 100 000 människor varje år fram till 2028, det betyder att Sverige kommer gå från 10 miljoner invånare till 11 miljoner på tio år. Historiskt sett har befolkningen aldrig tidigare ökat i så snabb takt. Bara i Stockholms län bor det idag mer än 2,3 miljoner människor och enligt Region Stockholm (2018) kommer det ske en ökning på en miljon invånare fram till 2060.

Boverket (2018d) redovisar sin enkät från 2018 där 288 av 290 kommuner i Sverige svarat på frågor angående bostadsbeståndet. Av enkäten framgår det att bostadsbrist råder i 243 kommuner och bostadsdebutanter är den grupp som drabbats mest.

Enligt Boverket (2019a) har samtliga 26 kommuner i Stockholms län meddelat i Boverkets enkät om bostadsmarknaden att de har ett underskott på bostäder. Under 2019 förväntas 26 200 bostäder börja byggas i Stockholms län. Däremot har antalet byggstartade bostäder minskat rejält sen 2017 i Stockholms län (Byggvärlden, 2018). Samtidigt menar Stockholms läns landsting (2018) att minst 22 000 bostäder måste byggas varje år fram till 2030. Boverket (2016b) menar att boendet är en viktig beståndsdel för att få människors att vilja bosätta sig i en viss kommun och genom att utveckla bostäder utvecklas också hela kommunen då det ger chans till ökad tillväxt och välfärd.

1.2 Syfte

Syftet med studien är dels att undersöka och presentera kommunernas mål för bostadsförsörjningen i Stockholms län men även hur deras förutsättningar att lyckas uppnå målen ser ut och hur beroende de är av att byggherrarna investerar. Eftersom bostadsbristen är en stor politisk fråga anses det relevant att forska i.

1.3 Mål

Målet med studien är att presentera hur kommuner i Stockholms län arbetar för att nå sina bostadsförsörjningsmål och hur förutsättningarna att lyckas ser ut.

1.4 Frågeställningar

Studien ska besvara följande frågeställningar:

- Hur ser kommunernas bostadsförsörjningsmål ut i Stockholms län?
- Hur är kommunernas förutsättningar att nå sina mål utifrån byggherrars intresse och investeringsvilja?
- Hur kan kommunerna uppfylla sina mål om inte byggherrarna investerar?
- Vilka andra faktorer än avkastningskrav gör att byggherrar väljer att investera eller inte?

1.5 Avgränsning

Att undersöka alla kommuner i Stockholms län kräver mycket tid och resurser, ju större undersökningarna är desto svårare är de att genomföra. För att kunna genomföra denna studie på utsatt tid har därför en avgränsning gjorts bland kommunerna i Stockholms län och därmed har studiens omfattning minskat. Trots avgränsningen ska studien sträva efter att urvalet ska representera Stockholm läns helhetsbild. Därför har kommuner med olika typer av karaktär samt olika geografiska och demografiska förutsättningar valts ut.

Kommunerna som valts ut är Stockholms stad, Nacka kommun, Upplands-Bro kommun, Haninge kommun och Vallentuna kommun.

1.6 Hållbar utveckling

Regeringskansliet (2017) förklarar att en hållbar samhällsutveckling är viktig med hänsyn till de ekonomiska, ekologiska och sociala aspekterna, viktigt är också att det finns en balans mellan dessa. En växande stad kan gynnas ekonomiskt men kan också innebära att samhället segregeras och ett försämrat ekosystem. Sveriges kommuner har ett stort ansvar att planera och bygga ett hållbart samhälle där alla människor kan leva och bo i. Förenta nationerna presenterar 17 globala mål för hållbar utveckling varav mål elva avhandlar hållbara städer och samhällen (Förenta nationerna, 2018).

I förenta nationernas (2018) delmål för mål elva framgår följande:

”11.1 Senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden.”

Studien anses viktigt i ett hållbarhetsperspektiv, eftersom det måste byggas och rustas upp bostäder till humana priser oavsett hur marknaden ser ut.

1.7 Disposition

Denna kandidatuppsats följer IMRAD-modellens struktur där de fyra delarna introduktion, metod, resultat och diskussion presenteras. Introduktionen består av inledning och teoretisk bakgrund där bakgrundsinformation. Inledningen består av bakgrundsinformation, syfte, mål, frågeställningar samt avgränsningar och avslutningsvis hållbar utveckling. I avsnitt 2. *Teoretisk bakgrund och tidigare forskning* presenteras teori om relevant lagstiftning, kommunens roll, bostadsförsörjningen, exploatering samt vad tidigare forskning kommit fram till. I avsnitt 3, redovisas den metod som valts och genomförts. Avsnitt 4, presenterar studiens resultat. Avsnitt 5. *Diskussion* består av två delar, i den första delen redovisas diskussion om metodval och i den andra delen diskuteras resultatet. Kandidatuppsatsen avslutas med avsnitt 6 där slutsatser framförs samt förslag till framtida forskning.

2 Teoretisk bakgrund och tidigare forskning

2.1 Bostadsförsörjning

Boverket (2016h) menar att bostadsförsörjning handlar både om att bygga nytt och utveckla det som redan finns. Enligt Länsstyrelsen (2018) är bostadsförsörjningen mer än bara bostadsbyggande, det handlar även om att se till invånarnas behov.

Idag byggs det mer än någonsin, men det som byggts har inte varit till förmån för de grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Anledningen kan tro på att det är dyrt att bygga nyproduktion menar Länsstyrelsen (2018). Förhoppningen är att flyttkedjor ska uppstå och billiga bostäder ska frigöras (Länsstyrelsen, 2018). Att flyttkedjor ska starta är en förhoppning i många kommuner, det sker enligt Länsstyrelsen (2018) genom att till exempel de äldre flyttar från billiga bostäder till nyproduktion och därmed blir billigare hyresrätter tillgängliga. Däremot är det många äldre som inte vill flytta eller som begränsas ekonomiskt, dessutom efterfrågar även hushåll med god ekonomi boende med låga kostnader (Länsstyrelsen, 2018).

2.2 Översiktsplanering

Alla kommuner måste ha en översiktsplan enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) där det bland annat ska framgå hur bostäder ska användas och utvecklas. En översiktsplan är inte bindande utan ska fungera som riktlinjer för beslut i plan- och lovärenden rörande mark- och vattenområdets användning (Boverket, 2018b). Boverket (2018c) menar att översiktsplanen är viktig när det pratas om långsiktig utveckling av den fysiska miljön och är ett verktyg för kommunen i den interna handläggningen och samordningen, men också vid kontakt med samhällsbyggandets andra aktörer. Om ett område inte omfattas av en detaljplan är översiktsplanen ett viktigt dokument för att kunna ta beslut för till exempel bygglovsprövningar (Boverket, 2018c).

2.3 Detaljplanering

Enligt Boverket (2009) tas en detaljplan fram vid större förändringar av mark och är ett verktyg för kommunen att genomföra den lokala bebyggelsepolitiken. Enligt plan- och bygglagen 4 kap. 2 § (SFS 2010:900) ska kommunen pröva lämpligheten för bebyggelse på mark- eller vattenområden med hjälp av en detaljplan. En detaljplans genomförandetid är mellan fem och femton år. Under genomförandetiden får detaljplanen i regel inte ändras, ersättas eller upphävas om de berörda fastighetsägarna motsätter sig detta (Boverket, 2009). När genomförandetiden löpt ut fortsätter planen ändå gälla om kommunen inte ändrar eller upphäver planen (Boverket, 2009). Under genomförandetiden har fastighetsägarna en så kallad garanterad byggrätt i överensstämmelse med planen. Men så fort tiden löpt ut kan planen ersättas, ändras eller upphävas och byggrätten blir

direkt osäker och ekonomisk ersättning är ingenting som tilldelas fastighetsägarna. Om detaljplanen skulle medföra att fastighetsägarens mark tar skada kan ersättning betalas ut och ibland kan även hela fastigheten lösas in av kommunen (Boverket, 2009). Enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) ska en detaljplan bestå av en plankarta, det vill säga en karta över planens område och särskilda bestämmelser samt en planbeskrivning som visar på hur detaljplanen ska tolkas och genomföras. Det ska framgå av planbeskrivningen om kommunen har i avsikt att ingå exploateringsavtal eller markanvisningsavtal och även avtalets väsentliga innehåll samt konsekvenserna av planens genomförande med stöd av avtalet.

2.4 Riktlinjer för kommunernas bostadsförsörjning

Som ett komplement till översiktsplanen måste alla kommuner ha riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383). Detta dokument ska redovisa en djupare beskrivning över kommuners tillvägagångssätt och hur behoven av nya bostäder och upplåtelseformer ser ut. Boverket (2016b) förklarar att kommunerna har ett ansvar att planera för alla människor i samhället utifrån deras behov, önskemål och ekonomiska begränsningar och samtidigt ta hänsyn till hållbarhet. För ett välfungerande samhälle är det viktigt att det finns ett utbud av boenden med olika upplåtelseformer.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) ska alla kommuner i Sverige planera för sin bostadsförsörjning. Detta för att se till att alla i kommunen har rätt till en bra bostad.

I 2 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) står följande:

”Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.”

2.5 Framtagandet av riktlinjer för bostadsförsörjningen

Processen för att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen i en kommun kan delas upp i fyra delar där varje del är väsentlig för planering, genomförande och uppföljning (Boverket, 2016d).

1. Underlag och analys

Det är viktigt att analysera kommunens situation för att kunna se vilka riktlinjer som ska antas (Boverket, 2016f). Kommunens förutsättningar måste ses över och det är viktigt att analysera förändringar i befolkningen men även titta på den nuvarande situationen i bostadsbeståndet. Detta är viktigt för att få en bild över hur boendesituationen ser ut i dagsläget (Boverket, 2016f).

Analysen ska behandla den demografiska utvecklingen i kommunen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningarna enligt Boverket (2016f).

2. Riktlinjer för bostadsförsörjning

Riktlinjerna ska enligt lag antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod, det är i detta dokument kommunen presenterar sina mål, verktyg och ambitioner för bostadspolitiken (Boverket, 2016c). I riktlinjerna kan kommunerna presentera vilka bostäder som behöver byggas och för vilka grupper samt vilka upplåtelseformer och storlekar som behövs uppföras i ett visst område (Boverket, 2016c).

3. Genomförande/åtgärdsprogram

Det krävs att det finns någon form av genomförandestrategi för att riktlinjerna ska kunna få någon verkan i kommunens planering (Boverket, 2016a). Strategin bör visa på hur riktlinjerna ska infogas i olika förvaltningars arbete. Riktlinjerna bör enligt Boverket (2016a) omvandlas till en konkret genomförandestrategi där specifika utmaningar och strategier kan presenteras. Syftet är främst att visa på hur kommunen tänkt genomföra riktlinjerna för att nå sina mål (Boverket, 2016a).

4. Uppföljning

Uppföljning bör göras varje år för att säkerställa att riktlinjerna alltid är aktuella och relevanta, men också för att se till att de åtgärder som presenterats i riktlinjerna har genomförts. Om förutsättningarna förändras ska nya riktlinjer tas fram och antas av kommunfullmäktige (Boverket, 2016g).

2.6 Kommunens roll

Kommunerna har planmonopol, vilket betyder att de styr hur marken inom kommunen ska användas och bebyggas. Boverket (2016b) förklarar att för att kommunerna ska uppnå sina mål för bostadsförsörjningen krävs det att fler parter bidrar till ett ökat bostadsbestånd, bland annat kommunala och privata bostadsföretag och byggherrar. Kommunen kan genom markanvisning överlåta mark till en byggherre som får ensamrätt att för viss tid och med villkor förhandla om

överlåtelse och upplåtelse av mark för byggande. Kommunen kan genom dessa avtal bland annat styra vilken upplåtelseform bostäderna som byggs ska vara. Enligt Boverket (2019b) finns det fyra upplåtelseformer i Sverige som beskriver vilket förfogandet den boende har över bostaden. De fyra upplåtelseformerna är hyresrätt, bostadsrätt, kooperativ hyresrätt och äganderätt.

Byggherrarna bygger enligt Sveriges Kommuner och Landsting, härefter benämnd SKL (2014) bostäder med hyresrätt eller säljer dem med äganderätt eller som bostadsrätter. De styrs av marknaden och investerar om det förespås generera i vinst. På grund av kravet på avkastning och att det saknas konkurrens menar SKL (2014) att det inte alltid byggs det marknaden efterfrågar.

2.2.1 Allmännyttan

Allmännyttan är kommunala bostadsföretag vars uppgift är att erbjuda ett varierat utbud av hållbara och ekonomiskt överkomliga hyresrätter för alla (Sabo, u.å). 46 procent av alla hyresbostäder i Sverige ägs av ett allmännyttigt bostadsbolag och resterande ägs av privata fastighetsägare. Boverket (2018a) menar att det allmännyttiga bostadsbolaget kan vara mer dominerande på mindre orter medan privata fastighetsägare är vanligare på större orter. Men nästan alla kommuner i Sverige har ett eller flera allmännyttiga bostadsbolag.

2.7 Exploatering

Markexploatering innebär att användningen av mark varaktigt förbättras, med syfte att gynna samhällsutvecklingen. Det kan ske genom att nya stadsdelar byggs eller nödvändig infrastruktur upprättas (Vesterlins, u.å). Det är vanligt att exploateringen regleras av detaljplaner som tas fram av kommunen. Vesterlins (u.å) förklarar att kommuner och exploatörer tillsammans ofta skriver genomförandeavtal som markanvisningsavtal eller exploateringsavtal.

2.7.1 Exploateringsavtal

När marken som ska ingå i ett byggprojekt ägs av byggherren och kommunens förhandlingsposition baserar sig på det kommunala planmonopolet upprättas ett så kallat exploateringsavtal (Kalbro & Matsson, 2009). Det kan också upprättas vid markanvisning, då är ett exploateringsavtal det avtal som reglerar fastighetens slutliga övergång till byggherren (Kalbro & Lindgren, 2010).

Exploateringsavtalet upprättas vanligtvis innan detaljplanen vunnit laga kraft med villkoret att avtalet blir giltigt enbart om detaljplanen vinner laga kraft. Enligt plan- och bygglagen 6 kap. 39 § (SFS 2010:900) ska riktlinjer antas av kommunen om de har för avsikt att ingå i exploateringsavtal. Riktlinjerna ska enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) ange utgångspunkter och mål för avtalet. Vidare ska riktlinjerna innehålla grundläggande principer för fördelningen av utgifter och inkomster för detaljplanens genomförande, medfinansieringsersättning om sådan är aktuell och

andra förhållanden som är relevanta för bedömning av konsekvenserna av att upprätta exploateringsavtal.

2.7.2 Markanvisningsavtal

Enligt Boverket (2015) upprättas ett markanvisningsavtal mellan kommun och byggherre där marken ägs av kommunen. Ett markanvisningsavtal ger då byggherren ensamrätt att förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av viss mark för bebyggelse med givna villkor och under en viss tid. För att en kommun ska få upprätta markanvisningsavtal ska de anta riktlinjer för markanvisningar som ska beskriva kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse (Boverket, 2015). Riktlinjerna ska även presentera handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar och principer för markprissättning (Boverket, 2015). Först när detaljplanen antas upprättas ett slutgiltigt avtal där marken överläts till byggherren (Kalbro & Lindgren, 2010). Om en detaljplan upprättas utan en byggherres deltagande och markanvisning sker efteråt skrivs istället ett slutligt köpeavtal eller ett exploateringsavtal enligt Kalbro & Lindgren (2010). Enligt Sundstrand (2010) är det vanligt att kommunen ställer motkrav på byggherren, exempelvis att bostäderna som byggs på marken ska vara hyresrätter och därmed kan marken säljas till ett lägre pris. Andra motkrav kan bland andra vara krav på genomförandetiden och färdigställandet.

Vid markanvisning finns det tre sätt för kommunen att bjuda ut mark till intresserade byggherrar: anbudsförfarande, direktanvisning och markanvisningstävling (Älvkarleby kommun, 2016). Vid anbudsförfarande är det den byggherre som erbjudit att betala det högsta priset för marken som får markanvisningen. Vid direktanvisning lämnar byggherren in ett förslag om exploatering av ett område, är kommunen positiv till förslaget kan de välja att direktanvisa marken till byggherren (Älvkarleby kommun, 2016). Markanvisningstävling är en tävling mellan byggherrar som kungörs av kommunen, byggherrarna tar fram sina tävlingsbidrag utifrån givna villkor och kommunen utser därefter den byggherre med det bästa tävlingsbidraget som får markanvisningen (Älvkarleby kommun, 2016).

2.8 Förtätning

Urban Utveckling (u.å) beskriver förtätning som en strategisk åtgärd som binder samman inkapslade bostadsområden till ett mer sammanhängande och tätare område. Boverket (2016e) menar att en utveckling av städer och orter tidigare har präglats av att det byggts utåt i enskilda områden, ibland med stora avstånd från varandra. Som resultat har bilberoendet ökat och natur- och jordbruksmark har fått ge plats åt byggnader och bostäder (Boverket, 2016e). Att istället bygga städer och orter inåt, alltså att förtäta, gör att bostäder kan byggas utan att värdefull mark behöver exploateras och samtidigt minskas bilberoendet genom bland annat kortare resvägar. Boverket (2016e) menar att förtätning och hållbarhet hör ihop idag, både i ekologiska och sociala aspekter.

Det är vanligt att förtätning presenteras i en översiktsplan som ett sätt att sammanlänka olika delar av staden och minska segregationen. Däremot finns det flera mindre positiva konsekvenser av förtätning till exempel att grönytor och friytor försvinner, tätare och högre byggnader resulterar i minskat ljusinsläpp både i bostäder och på innergårdar. Dessutom kan det även resultera i ökade bullernivåer (Boverket, 2016e). Boverket (2016e) menar också att höga markpriser råder vid centrala delar där förtättningsprojekt planeras vilket kan leda till höga bostadspriser och social ojämlikhet.

2.9 RUF5 2050 -regionens samlade vilja för framtiden

Den snabbt växande befolkningen är positiv för Stockholmsregionen men det innebär också att det finns stora krav på en välfungerande planering och samarbeten mellan olika aktörer (Stockholms läns landsting, 2018). Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen 2050, förkortad RUF5 2050, visar regionens gemensamma vilja och vilken riktning de ska jobba mot. Syftet med utvecklingsplanen är att garantera att rätt saker påbörjas i rätt tid för att det långsiktiga målet ska uppnås till 2050. RUF5 2050 fungerar bland annat som en vägledning när beslut om planer ska tas, som till exempel översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser. Enligt Stockholms läns landsting (2018) har samtliga 26 kommuner i Stockholms län bostadsbrist och det beror främst på den snabbt ökande befolkningstillväxten. Den ökade befolkningen betyder inte bara att det behövs fler bostäder utan också att det behövs en utökning av förskolor, skolor, vård och omsorg samt andra serviceinrättningar. Regionen har ett stort ansvar genom finansiering och resurser. Bostadsbyggandets konjunktur är instabil och det är viktigt att arbeta för en långsiktigt stabil och hållbar bostadsutveckling, den svåraste uppgiften regionen har är att bygga bostäder för alla och länka samman regionen (Stockholms läns landsting, 2018).

2.10 Tidigare forskning

Vandell (2012) undersökte egenskaperna i utbudet av bostadsmarknaden. Vandell (2012) menar att utbudet är lika viktigt som efterfrågan när det kommer till bostadspriser och hyror, överkomlighet, kvalitet och det geografiska läget. Privata byggherrar med uppsåt att bygga bostäder kommer bidra till ett ökat bostadsbestånd om produktionskostnaden är likvärdig avkastningen från försäljningen eller hyran. För att bostadsmarknaden ska kunna uppnå målen krävs det att se över bostadsmarknadens utbud.

I Olander och Landins (2008) studie undersöktes om exploateringsprocessen hämmar utvecklingen av nya bostäder och hur byggherrarna såg på exploateringsprocessen. Av studien framgick att byggherrarna anser att exploateringsprocessen är osäker och tillsammans med den utdragna

processen kan det vara en bidragande faktor till att byggherrarna beslutar sig för att exploatera eller inte.

I studien som genomfördes av Hansson (2017) undersöktes det om Sverige kunde lära sig av Tyskland i frågan om planering för bostadsutvecklingen. I studien framgår det generellt sett att bostadsbristen i Sverige bland annat tros bero på begränsad bebyggnad. Vad som påverkar bebyggandet framgår i studien kunna vara hinder i exploateringsprocessen, fördelningen av kommunalägd mark, produktionskostnader, plan- och bygglagen, företags- och fastighetskatten, bristen på infrastruktur och finansiering.

3 Metod

I detta kapitel presenteras studiens utförda metoder som förväntas besvara följande frågor:

- Hur ser kommunernas bostadsförsörjningsmål ut i Stockholms län?
- Hur är kommunernas förutsättningar att nå sina mål utifrån byggherrars intresse och investeringsvilja?
- Hur kan kommunerna uppfylla sina mål om inte byggherrarna investerar?
- Vilka andra faktorer än avkastningskrav gör att byggherrar väljer att investera eller inte?

3.1 Metodval: Kvalitativ analys av kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen

En kvalitativ innehållsanalys är ett samlingsbegrepp för texttolkningsmetoder och fokuserar därmed på forskarens tolkning av information via text eller intervjuer (Johansson, 1994). Detta kan anses problematiskt då en persons tolkning baseras på dennes tidigare erfarenheter och kunskaper inom ämnet, för att opartiskt analysera studiens framtagna data ska personliga fördomar helt uteslutas. Enligt Biggam (2008) besvarar kvalitativ forskning på ”varför”-frågor och vid en kvalitativ intervju är frågorna av öppen karaktär. Rosenthal (2016) menar i sin studie att det är viktigt att utforma frågorna på så vis att de inte ger antaganden om intervjuarens egna åsikter och att det ställs en fråga åt gången.

3.1.1 Granskning och analys

För att besvara frågeställningen hur kommunernas bostadsförsörjningsmål ser ut granskades och analyserades kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen. Dokumenten hittades på kommunernas hemsidor och var antagna mellan 2016 och 2018. Att granska riktlinjerna för bostadsförsörjningen ansågs viktigt för att få en djupare kunskap och utforma intervjufrågorna.

3.2 Intervjuer

3.2.1 Utformning av intervjufrågor

Tjänstemän på kommunerna intervjuades för att få fram information om och i så fall hur kommunen anpassar sitt tillvägagångssätt för att nå sina bostadsförsörjningsmål om byggherrarna inte investerar. Intervjufrågorna utformades bland annat utifrån frågeställningarna men också utifrån den information som framkommit vid granskningen av kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen. För att ge respondenterna chans att fritt formulera sina svar var intervjufrågorna av öppen karaktär. De första sju frågorna till kommunerna var generellt framtagna för att övergripande besvara frågeställningarna. Därefter utformades ett fåtal specifika frågor utifrån

kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen som ställdes till den enskilda kommunen, *se Bilaga 3*.

Byggherrarna intervjuades för att få svar på vilka faktorer som bidrar till att de väljer att investera eller inte. Samtliga frågor var framtagna utifrån frågeställningarna samt baserade på tidigare forskning om ämnet, *se Bilaga 1*.

3.2.2 Genomförande av intervjuer

Intervjuförfrågan skickades via mail till samtliga kommuner och byggherrar, kontaktuppgifter hittades på respektives hemsida. Kontakt togs via servicecenter som vidarebefordrade meddelandet till lämplig enhet. I vissa fall fanns kontaktuppgifter till specifika enheter på hemsidan där kontakt kunde tas utan mellanhand. Eftersom få svarade på mailet skickades förfrågan två gånger, den andra gången bifogades även intervjufrågorna, *se Bilaga 1 och Bilaga 2*, och som resultat bokades fler intervjuer in redan samma dag.

Intervjufrågorna skickades i samtliga fall i ett mail till respektive respondent innan intervjutillfället för att få så utförliga svar som möjligt och för att ge respondenten tid att förbereda sig och sina svar.

Fyra av intervjuerna hölls sedan via telefonkontakt på grund av den bristande kurstiden som resulterade i att personliga besök inte kunde genomföras. Enligt Irvine, Drew & Sainsbury (2013) är det vanligare att telefonintervjufrågor kräver förtydligande och att svaren generellt är kortare vid en telefonintervju än intervjuer vid ett personligt besök. Samtalen spelades in, efter godkännande av samtliga respondenter, som ljudfil med hjälp av funktionen QuickTime player. På så vis gick ingen information förlorad och samtalen kunde hållas kortare. Resterande respondenter valde att besvara frågorna direkt via mail på grund av tidsbrist och eftersom svaren ansågs tillräckliga för att besvara frågeställningarna behövdes inte ytterligare kontakt tas.

3.3 Urval

Att undersöka alla kommuner i Stockholms län hade liknat det som Bryman och Bell (2013) kallar för totalundersökning. Att genomföra en sådan undersökning hade krävt både tid och stora resurser, ju större omfattning undersökningen har desto svårare är den att genomföra (Bryman och Bell, 2013). För att kunna genomföra denna studie har därför ett målmedvetet urval gjorts bland kommunerna i Stockholms län och därmed minskat studiens omfattning. Ett målinriktat urval innebär att respondenterna väljs ut strategiskt utifrån de forskningsfrågor studien bygger på och därmed säkerställs att intervjuerna ger relevanta svar (Bryman, 2012). Trots att ett urval har gjorts fanns en strävan efter att urvalet ska vara representativt för Stockholms län och därför har kommuner med olika typer av karaktär samt olika geografiska och demografiska förutsättningar valts ut. Kommunerna som valts ut är Stockholms stad, Nacka kommun, Upplands-Bro kommun,

Haninge kommun och Vallentuna kommun.

Stockholms stad valdes ut på grund av att staden anses vara centrum för hela länet, det finns en stor efterfrågan på bostäder i Stockholms stad främst på grund av utbudet av arbeten och tillgängligheten. Stockholms stad är landets största kommun sett till invånarantal med över 900 000 invånare (Stockholms stad, 2017).

Nacka kommun valdes ut på grund av att kommunen gränsar till Stockholms stad och är därför en kommun med bra pendlingsavstånd för dem som jobbar i Stockholms stad. Nacka kommun är en attraktiv kommun att bo i, det bor idag över 100 000 invånare i kommunen (Nacka kommun, 2018).

Upplands-Bro ligger i nordvästra utkanten av länet och gränsar till Uppsala län, det bor ungefär 27 600 personer i kommunen (Upplands-bro kommun, 2017). Upplands-Bro kommun valdes ut då det ansågs relevant att undersöka en kommun som gränsade till ett annat län och med längre pendlingsavstånd till Stockholms stad.

Haninge kommun är belägen söder om Stockholms stad och är Stockholms läns sjätte största kommun med 90 000 invånare (Haninge kommun, 2019). Kommunen är av skärgårdskaraktär och består av många öar, det ansågs intressant att studera Haninge kommun på grund av kommunens karaktär och läge då kommunen är en av de sydligaste i länet.

Vallentuna kommun ligger nordost om Stockholms stad och valdes ut då kommunen till största del består av skog och åkermark samt att invånarantalet är ungefär 33 175 personer (Vallentuna kommun, 2018). Vallentuna kommun ansågs därför skilja sig från de andra kommunerna, särskilt i form av karaktär.

Vid val av byggherrar har ett slumpmässigt urval gjorts. Flertalet byggherrar som är aktiva i Stockholms län kontaktades och endast två, Familjebostäder och Folkhem, valde att ställa upp på intervju. Dessa respondenter presenteras i studien.

3.4 Bearbetning av insamlad data

Direkt efter att intervjuerna avslutades transkriberades och sammanställdes alla svaren. Transkribera innebär att en ljudinspelning överförs till text. Enligt Bryman & Bell (2013) är inspelning och transkribering av en intervju att föredra då det underlättar analysen av materialet.

3.5 Etiska aspekter

De etiska aspekter som studien tagit hänsyn till är hur personuppgifter och dylikt behandlats vid intervjuer. Inga namn eller andra personuppgifter har behandlats eller presenterats i studien eftersom respondenterna endast representerade den kommun eller byggherre den jobbar för.

Personerna som intervjuades fick även tillgång till information om studiens syfte, plan och metoder i samband med intervjufrågan, se *Bilaga 1* och *Bilaga 2*.

4 Resultat

4.1 Riktlinjer för bostadsförsörjning

4.1.1 Nacka kommun

En av de kommuner i Stockholms län som växt mest de senaste åren är Nacka kommun som skriver i deras riktlinjer för bostadsförsörjningen att de vill fortsätta växa (Nacka kommun, 2018). Nacka kommun (2018) menar att det finns en hög efterfrågan att bygga och bo i Nacka och det förutspås att en kraftig ökning av kommunens befolkning i alla ålderskategorier kommer ske de närmsta åren. Detta betyder att efterfrågan på olika typer av boenden kommer öka. 2017 fanns cirka 42 000 bostäder i kommunen, fördelningen av de 24 000 lägenheterna i kommunen var 23 procent hyresrätter och 77 procent bostadsrätter (Nacka kommun, 2018).

Nacka kommun (2018) anser att det är viktigt att hitta nyskapande bostadslösningar för dem med särskilda behov. Kommunen planerar ständigt boenden med särskilda behov för äldre, de ser en kraftig ökning av behovet av dessa typer av bostäder fram till 2030 eftersom ca 500 personer av den nuvarande befolkningen beräknas behöva ha tillgång till en bostad med omvårdnad (Nacka kommun, 2018). Vidare menar Nacka kommun (2018) att det är viktigt att se till att nya bostadslösningar tas fram till personer med funktionsnedsättning, nyanlända och ensamkommande unga, de som står utanför den öppna bostadsmarknaden samt ungdomar som flyttar till sin första bostad.

Nacka kommun (2018) vill säkerställa att det finns studentbostäder och bostäder för äldre, vidare förklarar de även att de vill garantera att det ska finnas prisvärda hyresrätter och bostadsrätter (Nacka kommun, 2018). Kommunen anser att nyproducerade hyresrätter har allt för höga hyreskostnader för den som söker sin första bostad men menar att flyttkedjor skapas och kan göra att hyresrätter med lägre hyror blir tillgängliga (Nacka kommun, 2018).

Bostadsbeståndet ska innehålla en variation av upplåtelseformer och storlekar menar Nacka kommun (2018). Det uppstår genom en blandad användning i byggnaderna, tex verksamhet i bottenvåningen och en andel hyresrätter (Nacka kommun, 2018). 45 procent av de nyproducerade bostäderna ska byggas på mark som kommunen anvisat, 3 000 av dessa bostäder är tänkta att uppföras som hyresrätter vilket är en tredjedel av de 45 procenten (Nacka kommun, 2018). Kommunen har inget kommunalt bostadsbolag utan måste ha en ständig dialog med privata markägare och exploatörer angående bebyggandet av hyresrätter och de menar på att mellan 1 000 och 2 000 hyresrätter kan tänkas uppföras på privatägd mark (Nacka kommun, 2018).

Ett av Nacka kommuns mål för bostadsförsörjningen är att det ska finnas 60 000 bostäder i kommunen år 2030 varav en tredjedel av det som byggs ska vara hyresrätter (Nacka kommun, 2018).

4.1.2 Upplands-bro kommun

Upplands-bro kommun (2017) har haft en kraftig ökning av befolkningen från 2006 och framåt och kommunen förutspås ha över 34 000 invånare år 2026. Ökningen beror till största del på att nya invånare flyttat till kommunen då det byggts många nya bostäder de senaste åren.

Många barnfamiljer vill bo i kommunen eftersom kommunen ligger natur- och landsbygdsnära men ändå i närheten av Stockholm där många arbetar (Upplands-Bro kommun, 2017). Upplands-bro kommun (2017) skriver att bostadsbeståndet i kommunen bestod av 10 917 bostäder år 2016, av dessa var 41 procent äganderätter, 32 procent bostadsrätter och 27 procent hyresrätter. Majoriteten av det befintliga bostadsbeståndet står inför stora renoveringar de kommande åren.

Som i många andra kommuner råder bostadsbrist i Upplands-Bro och det kommunala bostadsbolaget har nästintill inga lägenheter som inte är uthyrda. Det finns ett för litet utbud av hyresrätter och de som lyckats få en hyresrätt säger sällan upp sitt avtal (Upplands-Bro kommun, 2017). Generellt sett finns en brist på bostäder i alla storlekar men främst mindre lägenheter, ettor och tvåor. Bostadsrätter säljs snabbt och det finns även en brist på småhus och småhustomter (Upplands-Bro kommun, 2017).

Upplands-bro kommun (2017) skriver i sina riktlinjer för bostadsförsörjning att de äger förhållandevis lite exploaterbar mark för nya delar av kommunen vilket gör att kommunens möjligheter att bestämma utformning och upplåtelseform försvåras på den mark kommunen inte äger.

Upplands-bro kommun (2017) vill ha ett effektivare byggande av bostäder och ett mångfald av upplåtelseformer, åtminstone 30 procent av det som byggs nytt ska utgöras av hyresrätter. Kommunen vill skydda hyresrätten därför ska Upplands-brohus bostäder inte heller säljas ut. Upplands-bro skriver i deras riktlinjer för bostadsförsörjningen att deras förhoppning är att uppföra 400 färdigställda lägenheter per år mellan 2017 och 2022 (Upplands-Bro kommun, 2017).

4.1.3 Stockholms stad

Stockholms stad (2017) bygger mest bostäder i länet, närmare 40 procent och har som mål att bygga 140 000 bostäder mellan 2017 och 2030 där bostäder för unga, studenter och grupper som står utanför den öppna bostadsmarknaden ska prioriteras.

Idag bor det över 900 000 personer i kommunen vilket är en siffra som förutspås öka till en miljon år 2022. Ökningen beror bland annat på ett stort födelsenetto samt ett positivt flyttnetto mot

utlandet och länen utanför Stockholm (Stockholms stad, 2017). Av de som flyttar in i kommunen är största delen mellan 20 och 30 år. I Stockholm stad finns ca 468 000 bostäder varav 44 000 är småhus och 22 000 specialbostäder och resterande flerbostadshus. 59 procent av bostadsbeståndet i flerbostadshus består av bostadsrätter och äganderätter, 15 procent består av hyresrätter i allmännyttan och 26 procent övriga hyresrätter (Stockholms stad, 2017).

Kommunen har flera kommunala bostadsbolag som bidrar till bostadsförsörjningen, målet är att mellan 3 500 och 5 000 hyresrätter ska ha börjat byggas innan år 2020 (Stockholms stad, 2017). För att nå målet om att uppföra bostäder med rimliga hyror ska de allmännyttiga bostadsbolagen genomföra projektet Stockholmshusen som är ett konceptbyggande av bostadshus som uppfyller Stockholms stad krav på energianvändning och tillgänglighet (Stockholms stad, 2017). Bostadsbolagen ska framför allt bygga hyresrätter till förmån för unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Det är däremot en stor utmaning att bygga hyresrätter med rimlig hyra och trots att det produceras mer och mer bostäder minskas billiga bostäder på marknaden, en anledning till det kan vara förhöjda boendekostnader efter renoveringar (Stockholms stad, 2017). Stockholms stad (2017) menar att flyttkedjor kan uppstå när nya bostäder byggs och därmed kan billigare bostäder i det befintliga bostadsbeståndet bli tillgängliga, de menar också att de har ett begränsat förfogande över dessa frågor.

Det finns flera aktörer inom Stockholms stad som jobbar med temporära lösningar såsom att bygga mobila bostäder med ett tidsbegränsat bygglov för unga vuxna där marken ingår i en pågående plan- och byggprocess, de mobila bostäderna flyttas sedan runt till nya områden som ingår i en ny process (Stockholms stad, 2017).

Stockholms stad (2017) vill satsa på att bygga bostäder med varierande storlek och upplåtelseformer och menar att det finns goda förutsättningar att lyckas genom att förtäta stadsmiljön. Stockholms stad (2017) vill att det ska finnas ett stort fokus på att bygga hyresrätter med rimliga hyror, därför menar de att hälften av de bostäder som produceras ska uppföras som hyresrätter. Stockholms stads delmål är att till 2020 bygga 40 000 bostäder och därefter ska byggtakten öka ännu mer (Stockholms stad, 2017).

4.1.4 Haninge kommun

Enligt prognoser menar Haninge kommun (2016) att kommunens befolkning ökar med 500 personer per år vilket till stor del beror på ett högt födelsenetto. Enligt prognosen kommer kommunens invånare öka med ungefär 13 000 personer fram till 2030, vilket är ett tal som skulle kunna öka ytterligare vid ett ökande bostadsbyggande. Många som flyttar väljer att flytta inom kommunen och flyttar då oftast in i samma upplåtelseform som innan menar Haninge kommun (2016).

År 2013 fanns det 31 563 bostäder i Haninge varav en dryg tredjedel var ensamhushåll. Största delen av bostadsbeståndet i Haninge kommun består av småhus, näst vanligaste upplåtelseformen i kommunen är bostadsrätter och endast 25 procent av beståndet består av hyresrätter (Haninge kommun, 2016). Hyresrätterna och bostadsrätterna i kommunen är inte jämnt placerade över kommunen. Haninge kommun (2016) menar att de måste eftersträva en blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer i hela kommunen samt rusta upp bostäder och offentliga miljöer för att bland annat bryta segregationen.

Haninge bostäder äger 2 133 hyresrätter varav 200 av dessa lägenheter byter hyresgäst varje år (Haninge kommun, 2016). Utöver lägenheterna som ägs av Haninge bostäder finns det ytterligare 6 000 hyresrätter i kommunen. Under 2014 fanns 236 hyresrätter i Haninge som förmedlades av Stockholms stads bostadskö, 114 av dessa hyresrätter krävde en kötid på minst sex år och för något större bostäder var kötiden kortare än sex år (Haninge kommun, 2016). Vid antagande av riktlinjerna stod 32 000 personer i bostadskö hos Haninge bostäder.

Haninge bostäder ska prioritera unga genom att tilldela hälften av alla lediga ettor till unga under 26 år och utan att ha inkomstkrav. Andra förvaltningar arbetar mot andra grupper som har svårigheter att hitta bostad på den öppna bostadsmarknaden (Haninge kommun, 2016). Det finns cirka 1 200 specialbostäder i kommunen som har mindre besittningsskydd än en vanlig bostad och hyrs ut till vissa grupper människor. Ytterligare 170 lägenheter med sociala kontrakt finns i Haninge kommun, hälften av dessa lägenheter hyrs ut som genomgångslägenheter och den andra hälften till personer med psykisk funktionsnedsättning (Haninge kommun, 2016). Men det krävs att det byggs fler lägenheter för att ha en fungerande flyttkedja från genomgångslägenheter till en vanlig lägenhet. Fler specialbostäder och tillgängliga bostäder behövs även i kommunens alla delar och vara anpassade efter tillgänglighetskrav (Haninge kommun, 2016).

Haninge kommun (2016a) menar att för att kunna nå målen och visionen som presenteras i Haninges översiktsplan behöver den öka sitt bostadsbyggande och bygga bostäder i nära anslutning till kollektivtrafiken. Det mål Haninge kommun (2016b) presenterar i sin översiktsplan är att till år 2030 uppföra 9 000 bostäder, 600 bostäder ska byggas per år.

4.1.5 Vallentuna kommun

2017 hade Vallentuna kommun (2018) 33 175 kommuninvånare vilket är ett tal som förväntas öka med 20 procent (ungefär 7 000 personer) till år 2027. Vallentuna kommun (2018) är en kommun som både har bostäder i stadsmiljö och på landsbygd och utbudet av bostadstyper och upplåtelseformer varierar mellan kommunens olika områden.

Vallentuna kommun (2018) anser att det finns en stor efterfrågan efter bostäder i kommunen men att det råder brist på bostäder för flera grupper. Kommunen största behov är av mindre bostäder, både hyresrätter och bostadsrätter. Bristen på mindre lägenheter leder till att många unga vuxna i

kommunen flyttar till andra kommuner. Unga vuxna efterfrågar mindre lägenheter i centrala delar av kommunen vilket senaste tidens nybyggnadsprojekt har bevisat (Vallentuna kommun, 2016). Antalet äldre i kommunen ökar och därför finns ett behov av om- och nybyggnation av bostäder. Det efterfrågas lägenheter med närhet till service och kommunikationer, särskilt bland äldre i form av seniorbostäder och trygghetsbostäder. Även behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättning antas öka. Fler bostäder behöver också byggas för att kunna förse nyanlända med boenden i kommunen.

År 2016 bestod kommunens bostadsbestånd av 65 procent småhus och 35 procent av lägenheter i flerbostadshus (Vallentuna kommun, 2018). Största delen av lägenheter i flerbostadshus har en area mellan 71 och 80 kvadratmeter och nästan 70 procent av lägenhetsbeståndet har en bostadsarea som är större än 60 kvadratmeter (Vallentuna kommun, 2018). Sju procent av bostadsbeståndet i Vallentuna kommun år 2017 bestod av hyresrätter och specialbostäder och 34 procent var bostadsrätter.

Ett av Vallentuna kommuns allmännyttiga bostadsbolag heter AB Össebyhus och har cirka 100 hyreslägenheter vilket är 20 procent av alla kommunens hyreslägenheter (Vallentuna kommun, 2018). Stockholms bostadsförmedling förmedlar lediga lägenheter.

Länets nordostliga kommuner där Vallentuna kommun ingår har ett samarbete utifrån en gemensam vision som sträcker sig fram till 2040 som innebär att kommunerna enskilt ska ta ett ansvar för den ökade tillväxten (Vallentuna kommun, 2018). Vallentuna kommun var även med och tecknade en gemensam avsiktsförklaring med flera andra kommuner och Swedavia och Stockholm Arlanda Airport för att tillsammans utveckla Arlandaregionen (Vallentuna kommun, 2018). Dessa kommuner förutspås tillsammans ha 175 000 invånare år 2030 vilket betyder att 22 000 nya bostäder behöver byggas. Vallentuna kommun (2018) skriver att det är viktigt att bygga varierade bostäder och tätare bostadsområden men också att se till att utbyggnad av vägar och kollektivtrafik anpassas till bostadsbyggandet.

Mellan 2018 och 2040 ska 9 000 nya bostäder byggas i kommunen och minst 400 bostäder ska byggas per år med varierande storlek, typ och upplåtelseform (Vallentuna kommun, 2018).

4.2 Byggherrarnas intresse

4.2.1 Nacka kommun

Nacka kommun (Personlig kommunikation, 10 maj 2019) har inget kommunalt bostadsbolag vilket medför att kommunen måste förlita sig på att det finns ett intresse från privata byggherrar när riktlinjer för bostadsförsörjningen skrivs. Nacka kommun skriver i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen att det finns ett stort intresse bland aktörer att bygga bostäder för äldre och att ett stort antal förslag på bostadslösningar redan har lagts fram, de anser att en ökning av

bostadsbeståndet för äldre skulle skapa en större rörlighet på bostadsmarknaden och fördröja behovet för äldre av att flytta till särskilt boende (Nacka kommun, 2018). Nacka kommun (Personlig kommunikation, 10 maj 2019) har det senaste två åren sett att det funnits ett stort intresse från byggherrarnas sida att bygga i kommunen. Markanvisning har inte gjorts de två senaste åren men våren 2019 gjordes två markanvisningar och intresset ansågs vara som förväntat. Men det anbud som gavs var över förväntan vilket ansågs spegla att det finns ett fortsatt intresse att bygga från byggherrarnas sida enligt Nacka kommun (Personlig kommunikation, 10 maj 2019).

4.2.2 Upplands-Bro kommun

Upplands-Bro kommun (Personlig kommunikation, 7 maj 2019) förlitar sig väldigt mycket på att det finns intresse hos privata byggherrar och aktörer när de skriver sina riktlinjer för bostadsförsörjningen men hittills har de inte hamnat i den situationen att de inte uppfyller deras bostadsförsörjningsmål. I Upplands-Bro kommun (Personlig kommunikation, 7 maj 2019) har intresset från byggherrarna varit väldigt stort de senaste åren, framför allt från de större aktörerna som agerar långsiktigt. För några år sedan fanns ett större intresse från de som ville tjäna snabba pengar och bygga på ny mark menar Upplands-Bro (Personlig kommunikation, 7 maj 2019). Kommunens position i länet, dvs längst ut i Stockholms län gör att när markpriserna blir högre centralt i Stockholm blir intresset större för dem som vill bygga prisvärda bostäder i lägen som fortfarande har bra förbindelser och närheten till stan menar Upplands-Bro kommun (Personlig kommunikation, 7 maj 2019). Upplands-Bro kommun (Personlig kommunikation, 7 maj 2019) menar att långsiktigt seriösa byggherrar fortsätter visa intresse medan det inte längre finns något intresse från byggherrar som inte upplevt några konjunkturcykler, de styrs mer av hur marknaden ser ut. Upplands-Bro kommun (Personlig kommunikation, 7 maj 2019) anser att det byggs all fler hyresrätter idag och att intresset för att bygga bostadsrätter har minskat.

4.2.3 Stockholms stad

Stockholms stad (Personlig kommunikation, 2 maj 2019) måste förlita sig på att det finns ett intresse hos privata byggherrar och aktörer när de skriver sina riktlinjer för bostadsförsörjningen, både bostadsrätter och hyresrätter men även särskilda bostäder för till exempel äldre. I Stockholms stad (Personlig kommunikation, 2 maj 2019) finns ett stort intresse hos byggherrar att bygga även om det avtagit något då möjligheten att bygga påverkas av konjunkturen. Allt fler vill utöka verksamheten genom att bygga hyresrätter och det finns en ökad konkurrens för att få bygga hyresrätter samtidigt som konkurrensen för att bygga bostadsrätter har minskat i Stockholms stad (Personlig kommunikation, 2 maj 2019). Att intresset minskat anses endast bero på att marknaden är osäker och därmed har byggaktörerna blivit mer försiktiga, det har funnits svårigheter för dem att finansiera sina projekt enligt Stockholms stad (Personlig kommunikation, 2 maj 2019).

4.2.4 Haninge kommun

I Haninge kommun (Personlig kommunikation, 3 maj 2019) är det nästan enbart privata byggherrar som bygger men kommunens allmännyttiga bostadsbolag, Haninge bostäder, har nyligen förtätat med 200 lägenheter inom sin mark. Haninge kommun (Personlig kommunikation, 3 maj 2019) anser att byggherrarnas intresse fortsätter att vara stort men att de flesta nu vill bygga hyresrätter. Eftersom byggherrarnas intresse har varit så stort har Haninge kommun (Personlig kommunikation, 3 maj 2019) anordnat markanvisningstävlingar, men många bostadsprojekt genomförs på privatägd mark då kommunen inte äger så mycket egen mark.

4.2.5 Vallentuna kommun

Vallentuna kommun (Personlig kommunikation, 7 maj 2019) utgår från att det finns ett intresse från privata byggherrar när kommunen skriver sina riktlinjer för bostadsförsörjningen, finns inget intresse från byggherrarnas sida kan inte bostadsförsörjningsmålen uppnås och nya riktlinjer måste tas fram. I Vallentuna kommun (Personlig kommunikation, 7 maj 2019) finns det ett fortsatt stort intresse hos byggherrar att få bygga i kommunen och det syns på detaljplanekön som varierat mellan två till fyra år.

4.3 Kommunernas förutsättningar

4.3.1 Nacka kommun

Enligt Nacka kommun (personlig kommunikation, 10 maj 2019) hade kommunen nästan 1500 byggstarter av lägenheter 2018. 2019 har det hittills bara varit 60 byggstarter vilket gör att Nacka kommun (Personlig kommunikation, 10 maj 2019) anser att 2019 och 2020 blir två mörka år avseende byggtakten.

4.3.2 Upplands-Bro kommun

Upplands-Bro kommun (Personlig kommunikation, 7 maj 2019) har hittills lyckats uppnå deras mål om 400 färdigställda lägenheter per år mellan åren 2017 och 2022 och tror att det målet fortsättningsvis kommer kunna nås de kvarstående åren. Att kommunen äger förhållandevis lite mark upplevs inte som något hinder i hur mycket som kommunen vill bygga menar Upplands-Bro kommun (Personlig kommunikation, 7 maj 2019). Men det finns exploatörer som ägt mark i 30 till 50 år, mark som anses vara billig att bygga på och som hade detaljplanelagts om den ägts av kommunen. Upplands-Bro kommun (Personlig kommunikation, 7 maj 2019) menar ändå att intresset att exploatera och bygga från markägarnas sida har varit stort men att det finns en potentiell risk på lång sikt att intresset från externa exploatörer och markägare försvinner och skapar problem för bostadsförsörjningen.

4.3.3 Stockholms stad

När riktlinjerna för bostadsförsörjningen skrevs 2017 fanns gynnsamma förutsättningar för byggnation, 7 500 bostäder började byggas 2017 och därefter dalade byggtakten och året efter påbörjades 5 000 bostäder i Stockholms stad (Personlig kommunikation, 2 maj 2019). Stockholms stad (Personlig kommunikation, 2 maj 2019) anser sig ha goda förutsättningar att nå sitt delmål om 40 000 bostäder till 2020 då det hittills påbörjats 31 300 bostäder sen januari 2014. Däremot tror Stockholms stad (Personlig kommunikation, 2 maj 2019) inte att målet om att byggstarta mellan 3 500 och 5 000 hyresrätter innan 2020 kommer kunna nås och det beror dels på svårigheter med att ta fram mark och att planprocessen tar längre tid. Stockholms stad (Personlig kommunikation, 2 maj 2019) menar också att den nya politiska majoriteten påverkar framdriften, med nya viljor kommer nya förutsättningar. Stockholms stad (Personlig kommunikation, 2 maj 2019) bygger delvis själva genom kommunala bostadsbolag men för att nå målen krävs det att det finns privata aktörer som investerar och bygger. Om målet är att bygga 7 000 bostäder, ska hälften vara hyresrätter och av den hälften ska Stockholms stad svara för hälften och resterande ska privata aktörer stå för menar Stockholms stad (Personlig kommunikation, 2 maj 2019) som också tillägger att det också beror på vilket politiskt styre Staden har.

4.3.4 Haninge

Haninge kommun (Personlig kommunikation, 3 maj 2019) har som mål att möjliggöra 750 lägenheter per år, de tre senaste åren har det färdigställts fler än så och de senaste 10 åren har det inte funnits några problem med att uppfylla kommunens bostadsförsörjningsmål.

4.3.5 Vallentuna

Byggherrarna har inte haft lika bråttom i detaljplaner som tidigare och tiden mellan en färdig plan till investeringsbeslut har blivit längre och därmed har också byggtakten minskat anser Vallentuna kommun (Personlig kommunikation, 7 maj 2019). 2019 förväntas 304 bostäder stå färdiga i Vallentuna kommun.

4.4 Byggherrars investeringsvilja

Folkhem (Personlig kommunikation, 15 maj 2019) har breddat sin affärsmodell, traditionellt har de byggt bostadsrätter men har idag hyresrättsprojekt tillsammans med andra förvaltare. I branschen generellt syns det tydligt att fler satsar på att bygga hyresrätter för att utjämna marknadssvängningar då hyresrätten är mer konstant och långsiktigt avkastande och bostadsrätten mer här och nu och därmed mer marknadskänslig. Att bygga hyresrätter blir en enkel lösning att fortsätta vara bostadsproducent menar Folkhem (Personlig kommunikation, 15 maj 2019).

Folkhem (Personlig kommunikation, 15 maj 2019) menar att andra faktorer än avkastningskrav som avgör och att investeringsviljan skiljer sig mellan byggherrarna. Hos en byggherre med egen

entreprenad, som de större byggherrarna finns en form av sysselsättningskyldighet att ta hänsyn till. Detta menar Folkhem (Personlig kommunikation, 15 maj 2019) kan innebära att byggherrar kan investera i projekt som ger lägre avkastning än deras normala avkastningskrav. Mindre bolag såsom Folkhem som inte har en egen entreprenad och framför allt bolag som inte är börsnoterade och därmed styr helt sin egen ekonomi kan projektets karaktär avgöra. Anses projektet vara bra kan de nöja sig med en lägre avkastning. Viljan att vårda långsiktiga relationer menar Folkhem (Personlig kommunikation, 15 maj 2019) kan också vara en faktor som spelar in, då det i framtiden ger nya projekt. Enligt Familjebostäder AB (Personlig kommunikation, 9 maj 2019), som endast bygger hyresrätter, finns det flera faktorer förutom avkastningskravet som avgör ifall de investerar eller inte. Det kan handla om byggkostnader, gestaltning, genomförandetider, genomförbarhet och hur konkurrenssituationen ser ut. Däremot skulle Familjebostäder AB (Personlig kommunikation, 9 maj 2019) inte investera om det inte skulle ge tillräcklig avkastning.

Folkhem (Personlig kommunikation, 15 maj 2019) kan tänka sig investera även om det inte skulle ge tillräcklig avkastning. Men det finns faktorer som gör det svårt att bedöma investeringar och kalkyler på grund av en osäker intäktsnivå som varit på Stockholmsmarknaden de senaste två åren vilket gör att det är svårt att uppskatta vad intäkten av ett projekt blir. Oftast har byggherrar en bra kostnadskontroll menar Folkhem (personlig kommunikation, 15 maj 2019) men eftersom intäktsparmetern styrs av en framtida betalningsvilja genomförs en prognos och är den osäker blir också investeringen osäker. Mindre aktörer avvaktar när marknaden är osäker och de större bolagen kan ta lite större risker eftersom dem också kan använda större del av sin egen kassa och är inte lika lånefinansierade och kreditfinansierade som mindre bolag. Stora bolag är börsnoterade i kvartalsekonomin och håller börskursen på att vika sätts åtgärder in snabbt vilket kan resultera i att det blir tvärstopp i alla projekt. Då kan valet att inte bygga bero på att det är för stor risk och det finns risk att börskursen påverkas för mycket av dåliga projekt menar Folkhem (Personlig kommunikation, 15 maj 2019). Folkhem (Personlig kommunikation, 15 maj 2019) har en konstant intresse att bygga men menar att det är svårare att påbörja projekten, det påverkar dock inte intresset.

5 Diskussion

5.1 Metoddiskussion

Det var tidskrävande att få kontakt med personer att intervjua från kommunerna, många kommuner som kontaktades svarade efter flera veckor. I vissa fall fick inkom svaret att personen ville besvara mina frågor men inte kunde besvara alla frågorna själv och därför blev en del svar kortare. Om fler kommunanställda hade kunnat kontaktas hade de frågorna kanske kunnat besvarats utförligare, men eftersom servicecenter kopplade vidare förfrågan till en enhet kunde inte direkta kontaktuppgifter hittas. Valet att ställa få relevanta frågor kan ha bidragit till att många av respondenterna valde att ställa upp på intervjun samt att varje intervju tog även mellan 20 och 30 minuter att genomföra. Flertalet byggherrar kontaktades men många valde att avstå från att delta på en intervju primärt på grund av tidsbrist. Privata fastighetsägare som äger mycket mark i kommunerna hade även kunnat kontaktas för att ta reda på deras intresse för att exploatera och hur de upplever samarbetet med kommunen.

Eftersom förfrågan skickades en andra gång med bifogade intervjufrågor och svar inkom nästan direkt till skillnad från den första förfrågan kan det diskuteras om det hade sparats tid genom att bifoga intervjufrågorna tillsammans med förfrågan redan första gången. Frågorna som utformades utifrån varje kommuns riktlinjer för bostadsförsörjningen krävde att riktlinjerna analyserades innan frågorna kunde skickas. De individuella frågorna hade därför kunnat skickas till respondenten innan intervjun, därmed hade det funnits tid att analysera riktlinjerna för bostadsförsörjningen och utforma specifika frågor.

Urvalet av kommuner hade kunnat genomföras annorlunda för att spara tid genom att skicka en förfrågan angående intervju till länets samtliga 26 kommuner och därefter basera urvalet på de som svarat. Risker hade då kunnat vara att kommunerna hade varit likvärdiga i demografi och geografiskt läge och resultatet blivit mer enformigt.

Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning var i vissa fall svåra att lokalisera på kommunernas hemsidor, mycket tid gick åt till att hitta dokumenten. Omfattningen och storleken på riktlinjerna för bostadsförsörjningen skilde sig mellan olika kommuner, det var därför svårt att uppskatta hur lång tid det skulle ta att analysera samtliga riktlinjer för att lägga upp studiens planering. Omfattningen av de olika riktlinjerna för bostadsförsörjningen medförde även att det var tidskrävande att få ett enhetligt resultat då vissa kommuner skrev översiktligt och andra mer djupgående. Men det anses inte ha påverkat arbetets slutliga resultat.

5.2 Resultatdiskussion

Samtliga kommuner skriver i sina riktlinjer att det behövs fler hyresrätter, det framgick dock av intervjuerna att vissa av kommunerna inte kommer kunna nå målen om upprättande av ett visst antal hyresrätter. Eftersom byggherrarna blivit mer intresserade av att bygga hyresrätter anses det finnas bättre förutsättningar att lyckas nå målen på längre sikt.

Många av kommunerna skriver i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen att nyproducerade hyresrätter har väldigt höga hyreskostnader men att flyttkedjor skapas och bostäder med lägre hyra blir tillgängliga. Däremot finns det inget belägg för att människor väljer att flytta från en bostad med billig hyra till en nyproducerad lägenhet med högre hyra. Det kan anses ologiskt att tro att billiga hyresrätter ska bli tillgängliga utifrån hur människor tvingas att agera på grund av att de akut behöver byta bostad. Det går även att fråga sig vad som är en skälighets hyreskostnad eftersom det är ett subjektivt tyckande utifrån personliga preferenser. Låg hyra betyder i många fall hyreskostnader som finns i det gamla befintliga beståndet som kan vara tio år gammalt eller äldre. Därför är det svårt att jämföra nyproducerade hyresrätter och dess hyreskostnader med det gamla beståndet eftersom standarden inte är den samma.

Befolkningen i Nacka kommun spås öka kraftigt de kommande åren samtidigt som byggtakten avtagit rejält år 2019, något som beräknas fortsätta även år 2020. Eftersom Nacka kommun inte har något kommunalt bostadsbolag är de helt beroende av byggherrarna. Även om det finns ett intresse hos byggherrar agerar många efter hur marknaden ser ut. Risken med att inte ha ett eget bostadsbolag är att det helt enkelt inte byggs så mycket som krävs för att nå målen för bostadsförsörjningen. Då intresset att bygga hyresrätter ökat den senaste tiden kan kommunen kanske få problem att bygga bostadsrätter framöver. Vid en förändrad marknad kan de kommuner med ett kommunalt bostadsbolag ha bättre förutsättningar att nå målen om antalet nya bostäder. För att nå sina mål behöver Nacka kommun öka sitt årliga färdigställande av bostäder.

Upplands-Bro kommun skriver bland annat i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen från 2017 att deras kommunala bostadsbolag har nästintill inga outhyrda lägenheter och de som lyckats få en hyresrätt säger sällan upp sitt avtal. De nämner också att det utbudet av hyresrätter är för litet, samtidigt var deras mål att endast 30 procent av de nya bostäderna som byggs ska uppföras som hyresrätter. Detta kan ses som problematiskt då det knappast kommer lyckas mätta den stora efterfrågan, det behövs helt enkelt planeras för fler hyresrätter för att möta efterfrågan i Upplands-Bro.

Stockholms stad nämner att de bygger mest i hela länet och den största delen av befolkningen består av unga vuxna. En stor del av Stockholm stads bostadsbestånd består av lägenheter, med en ganska jämn fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter. Trots att det finns en stor efterfrågan bland unga att flytta till en bostad med rimliga hyreskostnader nämner Stockholms stad att det finns

svårigheter att bygga billiga hyresrätter och även att renoveringar av äldre hyresrätter gör att hyreskostnaderna ökar. Den osäkra marknaden medför däremot att fler byggherrar är intresserade av att bygga hyresrätter. Stockholms stad nämner att målet om mellan 3 500 och 5 000 byggstartade hyresrätter inte kommer kunna nås på grund av svårigheter att ta fram mark och en långdragen planprocess. Byggherrarnas intresse kan därmed inte anses vara anledningen till att målen inte kommer uppnås.

Vallentuna kommun har ett för litet utbud av mindre bostäder och endast sju procent av bostadsbeståndet år 2017 bestod av hyresrätter och specialbostäder. Ändå presenteras inte särskilda mål för just hyresrätter i riktlinjerna för bostadsförsörjningen utan alla mål presenteras övergripande. Vallentuna behöver generellt uppföra fler bostäder för att nå sina mål. De upplever så som Stockholms stad att planprocessen tar längre tid på grund av att byggherrarna agerar mer passivt vilket också gjort att byggtakten minskat och därmed kommer inte målen uppnås.

Haninge kommun vill sträva efter en blandad bebyggelse med en variation av upplåtelseformer för att bryta segregationen och kommunen behöver öka sitt bostadsbyggande generellt. Men de senaste tio åren har kommunen nått sina bostadsförsörjningsmål och till och med byggt mer än sina uppsatta mål. I Haninge kommun är det nästan bara privata byggherrar som bygger bostäder och intresset av att bygga i kommunen är fortfarande stort. En stor del av marken i kommunen är privatägt vilket kan ses som ett problem då kommunen inte har samma förhandlingsposition som när de själva äger marken utan det baseras på planmonopolet. Att kommunen inte äger mycket mark kan även försvåra förutsättningarna att uppnå bostadsförsörjningsmålen i framtiden om privata fastighetsägare inte vill ta fram detaljplaner och bygga på marken.

Byggherrarna som kontaktades menar att det finns fler faktorer än avkastningskrav som avgör eventuell investering eller inte och att det skiljer sig mellan olika byggherrar. Men en del faktorer som till exempel projektets karaktär och viljan att vårda långsiktiga relationer med kommuner kan vara avgörande faktorer. Det anses därmed att kommunerna kan styra byggherrarnas vilja att investera genom att bland annat presentera attraktiva projekt.

6 Slutsats

I detta kapitel presenteras studiens slutsatser utifrån frågeställningarna.

Hur ser kommunernas bostadsförsörjningsmål ut i Stockholms län?

Efter att resultatet av denna undersökning examinerats har det framkommit att samtliga kommuner har likartade mål för bostadsförsörjningen. Alla kommuner som undersöktes i studien meddelar att det råder bostadsbrist i kommunen och att det behövs en större variation av upplåtelseformer och storlekar i bostadsbeståndet. Dessutom vill samtliga kommuner att bostäder till förmån för unga vuxna och äldre prioriteras. Målet om antalet nybyggda bostäder skiljer däremot mellan kommunerna.

Hur är kommunernas förutsättningar att nå sina mål utifrån byggherrars intresse och investeringsvilja?

Det finns ett fortsatt stort intresse hos privata byggherrar och aktörer att bygga i samtliga av studiens kommuner även om intresset har avtagit något den senaste tiden.

Det framgår av resultatet att när markpriserna stiger i centrala delar av länet ökar intresset att bygga i kommuner i utkanten av länet som fortfarande har bra förbindelser till centrala Stockholm. De kommuner som ligger i utkanten av länet, Upplands-Bro kommun och Haninge kommun har uppnått sina årliga mål och har tidigare inte haft några problem att uppnå sina mål för bostadsförsörjningen. Medan centrala kommuner som Stockholms stad och Nacka kommun upplever att antalet byggstarter minskat kraftigt 2018 och 2019. Mindre kommuner i utkanten av länet kan därmed tänkas ha bättre förutsättningar att uppnå målen för bostadsförsörjningen, då marken i centrala delar av länet är dyrare och marknaden blivit osäkrare.

Hur kommunerna kan följa sina mål om inte byggherrarna investerar?

Samtliga kommuner förlitar sig på att det finns ett intresse hos byggherrar att bygga i kommunen när de skriver sina riktlinjer för bostadsförsörjningen. Kommunerna kan därmed inte uppnå sina mål om inte byggherrarna investerar.

Vilka andra faktorer än avkastningskrav gör att byggherrar väljer att investera eller inte?

Av studiens resultat framgick det att det finns flera faktorer som bidrar till att byggherrar väljer att investera eller inte. Bland annat projektets karaktär, anses ett projekt vara tillräckligt bra i form av exempelvis gestaltning och genomförbarhet kan byggherren nöja sig med en lägre avkastning.

Relationen med kommuner kan också vara en bidragande faktor, då det kan ge fler projekt i framtiden. Det finns även skillnad mellan stora och mindre aktörer. Större aktörer har oftast en egen entreprenad och har då en sysselsättningsskyldighet att ta hänsyn till och kan medföra att de investerar trots att det ger lägre avkastning än det vanliga avkastningskravet. Dessutom kan de större aktörerna använda större del av sin egna kassa och är inte finansierade av lån och krediter på samma sätt som mindre bolag, därför kan de ta större risker medan mindre aktörer avvaktar när marknaden är osäker.

Genom denna slutsats bedöms att denna undersökning har uppnått sitt syfte i att undersöka kommunernas förutsättningar att nå sina bostadsförsörjningsmål utifrån byggherrarnas intresse och investeringsvilja.

6.1 Förslag till framtida forskning

Under arbetets gång har flertalet frågor uppkommit som hade varit intressanta att i studera vidare. Bland annat framgick det att kommunerna i studien tycker att hyreskostnaderna för nyproducerade hyresrätter var för höga och att de förlitar sig på att flyttkedjor ska uppstå. Däremot framgick det av studiens intervjuer att det finns relativt lite forskning kring flyttkedjor inom detta ämne och om det gör att billigare bostäder blir tillgängliga. Därför hade det varit intressant att studera om och i så fall hur billigare hyresrätter kan uppföras. Det hade även kunnat genomförts en kvantitativ studie som undersöker om människor väljer att flytta från en hyresrätt med låg hyra till en nyproducerad hyresrätt med högre hyra.

Studien hade även kunnat genomföras på liknande vis men jämfört hur kommuner skriver sina riktlinjer och hur förutsättningarna ser ut i Göteborg, Stockholm och Malmö med hur det ser ut i mindre kommuner.

Många kommuner skrev i sina riktlinjer för bostadsförsörjning att de skulle förtäta städerna, det hade varit intressant att studera vidare kring en förtätningens positiva och negativa påverkan på samhället. Kanske hade det gått att jämföra med hur det sett ut i något annat land som förtätat sina städer.

Referenser

Biggam, J. (2008). *Succeeding with Your Master's Dissertation: a step-by-step handbook* (1. uppl.). Maidenhead: McGraw Hill/Open University Press.

Boverket. (2009). *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser* [Elektronisk resurs] (4. uppl.). Hämtad från <https://www.boverket.se/contentassets/aab66a88bd3c4ed9a10b7dca693ce4a6/boken-om-detaljplan-2002.pdf>

Boverket. (2015). PBL kunskapsbanken: förutsättningar för genomförande. Hämtad 2019-05-06 från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/temadelar-detaljplan/dagvatten-i-detaljplan/forutsattningar-for-genomforande/>

Boverket. (2016a). Genomförandestrategi. Hämtad 2019-05-06 från <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/att-ta-fram-riktlinjer/processen/genomforandestrategi/>

Boverket. (2016b). *Kommunernas bostadsförsörjning – en handbok*. Karlskrona: Boverket.

Boverket. (2016c). Riktlinjer för bostadsförsörjningen. Hämtad 2019-05-06 från <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/att-ta-fram-riktlinjer/processen/riktlinjer-for-bostadsforsorjningen/>

Boverket. (2016d). Processen. Hämtad 2019-05-06 från <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/att-ta-fram-riktlinjer/processen/>

Boverket. (2016e). Rätt tätt: en idéskrift om förtätning av städer och orter. Hämtad från <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2016/ratt-tatt-en-ideskraft-om-fortatning-av-stader-orter.pdf>

Boverket. (2016f). Underlag och analyser. Hämtad 2019-05-06 från <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/att-ta-fram-riktlinjer/processen/underlag-och-analyser/>

Boverket. (2016g). Uppföljning. Hämtad 2019-05-06 från <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/att-ta-fram-riktlinjer/processen/uppfoljning/>

Boverket. (2016h). Varför är det viktigt att arbeta med bostadsförsörjningen? Hämtad 2019-05-06 från <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/om-handboken/varfor-ar-det-viktigt-att-arbeta-med-bostadsforsorjningen/>

- Boverket. (2018a). Allmännyttiga bostadsföretag finns i de flesta kommuner. Hämtad 2019-05-06 från <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/kommunernas-verktyg/allmannyttan/>
- Boverket. (2018b). PBL kunskapsbanken: Översiktsplanen. Hämtad 2019-05-06 från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/oversiktsplan/oversiktsplanen/>
- Boverket. (2018c). PBL kunskapsbanken: Översiktsplanens nytta och funktion. Hämtad 2019-05-06 från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/oversiktsplan/oversiktsplanen/nytta/>
- Boverket. (2018d). *Bostadsmarknadsenkäten 2018*. (Diarienummer 3966/2017). Hämtad 2019-06-10 från <https://www.boverket.se/contentassets/44b828c304f24b46ba69a1f293c24a97/bostadsmarknadsenkaten-2018.pdf>
- Boverket. (2019a). Underskott på bostäder i storstadsregionerna. Hämtad 2019-02-17 från <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/region-kommun/storstadsregionerna/>
- Boverket. (2019b). Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige. Hämtad 2019-02-17 från <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsbestandet-i-sverige/upplatelseformer/>
- Bryman, A. (2012). *Samhällsvetenskapliga metoder* (2. Uppl.). Malmö: Liber AB
- Bryman, A. & Bell, E. (2013). *Företagsekonomiska forskningsmetoder* (3 uppl.). Stockholm: Liber AB.
- Byggvärlden. (2018). Byggstarterna i Stockholm har rasat med 36 procent. Hämtad 2019-05-28 från <https://www.byggvarlden.se/byggstarterna-i-stockholm-har-rasat-med-36-procent-126449/nyhet.html>
- Förenta nationerna. (2018). Hållbara städer och samhällen. Hämtad 2019-01-06 från <https://fn.se/wp-content/uploads/2018/03/Mål-11.pdf>
- Haninge kommun. (2016a). *Bostadsmarknaden i Haninge*. Haninge: Haninge kommun
- Haninge kommun. (2016b). *Översiktsplan 2030 -med utblick mot 2050*. Haninge: Haninge kommun
- Haninge kommun. (2019). Befolkning. Hämtad 2019-05-22 från <https://www.haninge.se/kommun-och-politik/kommunfakta/statistik/befolkning/>

- Hansson, A. (2017). Promoting planning for housing development: What can Sweden learn from Germany?. *Land Use Policy*, 64, 470-478. doi:10.1016/j.landusepol.2017.03.012
- Irvine, A., Drew, P., & Sainsbury, R. (2013). Am I not answering your questions properly? Clarification, adequacy and responsiveness in semi-structured telephone and face-to-face interviews. *Qualitative Research*, 13(1), 87-106. doi:10.1177/1468794112439086
- Johansson, B. (1994). *Att studera massmediernas innehåll: en genomgång av innehållsstudier inom svensk forskning om journalistik, medier & kommunikation* (37). Göteborgs universitet: Institutionen för journalistik och masskommunikation.
- Kalbro, T. & Lindgren, E. (2010). *Markexploatering* (4. uppl.). Stockholm: Norstedts Juridik AB.
- Karlbro, T., & Matsson, H. (2009). *Exploateringsavtal mellan kommun och byggherre: Oklart lagstöd och problematisk tillämpning*. Uppsala: Iustus Förlag AB
- Länsstyrelsen. (2018). *Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande*. (Rapport 2018:3). Hämtad från <https://www.lansstyrelsen.se/download/18.6ae610001636c9c68e535af3/1529498128586/Bostadsf%C3%B6rs%C3%B6rjning%20mer%20%C3%A4n%20bostadsbyggande.pdf>
- Nacka kommun. (2018). *Riktlinjer för bostadsförsörjning*. Nacka: Nacka kommun
- Nationalencyklopedin. (u.å). Segregation. Hämtad 2019-05-09 från <https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/enkel/segregation>
- Olander, S. & Landin, A. (2008). Housing developers' perception of the planning process: A survey of Swedish companies. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 1(3), 246-253. doi:10.1108/17538270810895097
- Regerigskansliet. (2017). Hållbara städer och samhällen. Hämtad 2019-01-06 från <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/globala-malen-och-agenda-2030/hallbara-stader-och-samhallen/>
- Region Stockholm. (2018). Länets befolkning ökar med en miljon till 2060. Hämtad 2019-02-17 från <https://www.sll.se/verksamhet/Regional-utveckling/Nyheter/2018/11/lanets-befolkning-okar-med-en-miljon-till-2060/>
- Rosenthal, M. (2016). Qualitative research methods: Why, when, and how to conduct interviews and focus groups in pharmacy research. *Current in Pharmacy Teaching and Learning*, 8(4), 509-516. Doi:10.1016/j.cptl.2016.03.021
- Sabo. (u.å). Allmännyttan. Hämtad 2019-05-06 från <https://www.sabo.se/allmannyttan/>
- SFS 1991:614. *Bostadsrättslag*. Stockholm: Justitiedepartementet.

SFS 1970:994. *Jordabalk*. Stockholm: Justitiedepartementet.

SFS 2000:1383. *Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*. Stockholm: Justitiedepartementet.

SFS 2010:900. *Plan- och bygglag*. Stockholm: Justitiedepartementet.

Statistiska centralbyrån. (2018). Befolkningsprognos för Sverige. Hämtad 2019-01-06 från <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/befolkningsprognos-for-sverige/>

Stockholms läns landsting. (2018). *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen RUFSS 2050: Europas mest attraktiva storstadsregion*. (Rapport 2018:10). Hämtad från http://www.rufs.se/globalassets/e.-rufs-2050/rufs_regional_utvecklingsplan_for_stockholmsregionen_2050_tillganglig.pdf

Stockholms stad. (2017). *Riktlinjer för bostadsförsörjningen*. Stockholm: Stockholms stad

Sundstrand, A. (2010). *Offentlig upphandling: LOU och LUF*. Lund: Studentlitteratur AB.

Sveriges Kommuner och Landsting. (2014). *Ökat bostadsbyggande –delat ansvar*. Stockholm: Sveriges Kommuner och Landsting.

Urban Utveckling. (u.å). Förtätning. Hämtad 2019-05-06 från <https://urbanutveckling.se/ordlista/def/fortatning>

Vandell, K.D. (2012). Housing Supply. *International Encyclopedia of Housing and Home*, 644-658. Doi:10.1016/B978-0-08-047163-1.00240-X

Upplands-Bro kommun. (2017). *Riktlinjer för bostadsförsörjning i Upplands-Bro kommun*. Upplands-Bro: Upplands-Bro kommun

Vallentuna kommun. (2018). *Riktlinjer för bostadsförsörjning*. Vallentuna: Vallentuna kommun

Vesterlins. (u.å). Markexploatering. Hämtad 2019-05-06 från <https://vesterlins.se/markexploatering/>

Älvkarleby kommun. (2016). *Riktlinjer för markanvisning*. Älvkarleby: Älvkarleby kommun

Bilaga 1

Hej!

Mitt namn är Sara Olsson och läser mitt tredje år på Lantmätarprogrammet med ekonomisk/juridisk inriktning på Högskolan i Gävle. Jag skriver en kandidatuppsats om kommuners bostadsförsörjningsmål i Stockholms län. Syftet med min studie är att presentera kommuners mål för bostadsförsörjningen, hur deras förutsättningar att nå målen ser ut och hur beroende de är av att byggherrarna investerar.

Mina frågeställningar är:

- *Hur ser kommunernas bostadsförsörjningsmål ut i Stockholms län?
- *Hur är förutsättningarna för kommunerna att uppnå målen utifrån byggherrars intresse och investeringsvilja?
- *Hur kan kommunerna uppfylla sina mål om inte byggherrarna investerar?
- *Vilka andra faktorer än avkastningskrav bidrar till att byggherrar inte väljer att investera?

För att besvara mina frågeställningar ska jag bland annat utföra intervjuer med personer med lämplig yrkesroll från tex kommunernas plan- och exploateringsenhet samt byggherrar som är aktiva i Stockholms län. Med hjälp av intervjuerna vill jag få en fördjupad kunskap om kommuners agerande vid situationer där riktlinjerna blir svåra att följa samt vad som styr byggherrars investeringsvilja.

För att få så utförliga svar som möjligt och för att du som ska intervjuas ska kunna förbereda dig bifogar jag frågorna här nedanför. Intervjuerna är såklart frivilliga och inga personuppgifter på de intervjuade, som exempelvis namn, kommer presenteras i studien utan de intervjuade kommer representera den kommun eller byggherre den jobbar för. Det insamlade materialet kommer endast användas i forskningsändamål, det vill säga i kandidatuppsatsen och när uppsatsen är godkänd kommer den publiceras på Digitala Vetenskapliga Arkivet (Diva portal).

Intervjufrågor:

1. Vilka andra faktorer än avkastningskravet gör att ni som byggherrar investerar eller inte?
2. Kan ni tänka er att investera även om det inte ger tillräcklig avkastning? Tex: att det är bättre att bygga än att inte bygga alls.
3. Kommunerna ställer vissa krav på er byggherrar? Vad kan ni som byggherrar ställa för motkrav på kommunen?

4. Hur har ert intresse sett ut att bygga på senaste tiden? Har intresset stigit eller avtagit?

5. Vad fokuserar ni främst på att bygga i nuläget, bostadsrätter eller hyresrätter?

Jag ser fram emot att höra från er och hoppas att ni kan hjälpa mig genom att besvara dessa frågor. Ni når mig på mail eller telefon för att boka in en intervju. Tack på förhand!

Med vänliga hälsningar

Sara Olsson

Saraolsson1993@gmail.com

0702451906

Akademin för teknik och miljö

Högskolan i Gävle

Bilaga 2

Hej!

Mitt namn är Sara Olsson och läser mitt tredje år på Lantmätarprogrammet med ekonomisk/juridisk inriktning på Högskolan i Gävle. Jag skriver en kandidatuppsats om kommuners bostadsförsörjningsmål i Stockholms län. Syftet med min studie är att presentera kommuners mål för bostadsförsörjningen, hur deras förutsättningar att nå målen ser ut och hur beroende de är av att byggherrarna investerar.

Mina frågeställningar är:

- *Hur ser kommunernas bostadsförsörjningsmål ut i Stockholms län?
- *Hur är förutsättningarna för kommunerna att uppnå målen utifrån byggherrars intresse och investeringsvilja?
- *Hur kan kommunerna uppfylla sina mål om inte byggherrarna investerar?
- *Vilka andra faktorer än avkastningskrav bidrar till att byggherrar inte väljer att investera?

För att besvara mina frågeställningar ska jag bland annat utföra intervjuer med personer med lämplig yrkesroll från tex kommunernas plan- och exploateringsenhet samt byggherrar som är aktiva i Stockholms län. Med hjälp av intervjuerna vill jag få en fördjupad kunskap om kommuners agerande vid situationer där riktlinjerna blir svåra att följa samt vad som styr byggherrars investeringsvilja.

För att få så utförliga svar som möjligt och för att du som ska intervjuas ska kunna förbereda dig bifogar jag frågorna här nedanför. Intervjuerna är såklart frivilliga och inga personuppgifter på de intervjuade, som exempelvis namn, kommer presenteras i studien utan de intervjuade kommer representera den kommun eller byggherre den jobbar för. Det insamlade materialet kommer endast användas i forskningsändamål, det vill säga i kandidatuppsatsen och när uppsatsen är godkänd kommer den publiceras på Digitala Vetenskapliga Arkivet (Diva portal).

Intervjufrågor:

1. Hur har lagen om riktlinjer för bostadsförsörjning påverkat ert sätt att planera för och uppföra bostäder i kommunen?
2. Anser ni att byggherrar generellt varit intresserade av att bygga i er kommun de senaste åren?
3. hur många exploaterings-/markanvisningsavtal tecknar kommunen årligen?

4. När ni skriver riktlinjer för bostadsförsörjningen förlitar ni er då på det kommer finnas intresse från privata byggherrar?
5. Hur uppfyller ni era bostadsförsörjningsmål om inte tillräckligt många byggherrar investerar?
6. Har intresset från byggherrarnas sida ökat eller minskat på senaste tid?
7. Har byggtakten ökat eller minskat det senaste året i jämförelse med hur det såg ut när ni antog era riktlinjer för bostadsförsörjningen?

Jag ser fram emot att höra från er och hoppas att ni kan hjälpa mig genom att besvara dessa frågor. Ni når mig på mail eller telefon för att boka in en intervju. Tack på förhand!

Med vänliga hälsningar

Sara Olsson

Saraolsson1993@gmail.com

0702451906

Akademin för teknik och miljö

Högskolan i Gävle

Bilaga 3

Stockholms stad

1. Hur har lagen om riktlinjer för bostadsförsörjning påverkat ert sätt att planera för och uppföra bostäder i kommunen?
2. Anser ni att byggherrar generellt varit intresserade av att bygga i er kommun de senaste åren?
3. hur många exploaterings-/markanvisningsavtal tecknar kommunen årligen?
4. När ni skriver riktlinjer för bostadsförsörjningen förlitar ni er då på det kommer finnas intresse från privata byggherrar?
5. Hur uppfyller ni era bostadsförsörjningsmål om inte tillräckligt många byggherrar investerar?
6. Har intresset från byggherrarnas sida ökat eller minskat på senaste tid?
7. Har byggtakten ökat eller minskat det senaste året i jämförelse med hur det såg ut när ni antog era riktlinjer för bostadsförsörjningen?
8. Ni skriver i era riktlinjer för bostadsförsörjningen att ert delmål är att 40 000 bostäder ska byggas till 2020, ser ni ut att kunna lyckas nå det målet?
9. Ni skriver att ni har som mål att börja bygga mellan 3 500 och 5 000 hyresrätter innan år 2020 genom kommunens bostadsbolag, är det något ni kommer lyckas med?

Nacka

1. Hur har lagen om riktlinjer för bostadsförsörjning påverkat ert sätt att planera för och uppföra bostäder i kommunen?
2. Anser ni att byggherrar generellt varit intresserade av att bygga i er kommun de senaste åren?
3. hur många exploaterings-/markanvisningsavtal tecknar kommunen årligen?
4. När ni skriver riktlinjer för bostadsförsörjningen förlitar ni er då på det kommer finnas intresse från privata byggherrar?
5. Hur uppfyller ni era bostadsförsörjningsmål om inte tillräckligt många byggherrar investerar?
6. Har intresset från byggherrarnas sida ökat eller minskat på senaste tid?
7. Har byggtakten ökat eller minskat det senaste året i jämförelse med hur det såg ut när ni antog era riktlinjer för bostadsförsörjningen?

8. I era riktlinjer för bostadsförsörjningen skriver ni att ert mål är att det ska finnas 60 000 bostäder i kommunen år 2030 och att av det som byggs ska en tredjedel vara hyresrätter, ser ni ut att kunna nå det målet?

9. I riktlinjerna för bostadsförsörjningen skriver ni att nyproducerade hyresrätter har höga hyror men att det skapar flyttkedjor som gör att hyresrätter med lägre hyra blir tillgängliga, går det att förlita sig på att flyttkedjor ska uppstå när bristen på hyresrätter är så stor?

10. Hur har arbetet med att ta fram nya bostadslösningar till personer personer som har svårt att komma in på bostadsmarknaden sett ut?

Vallentuna

1. Hur har lagen om riktlinjer för bostadsförsörjning påverkat ert sätt att planera för och uppföra bostäder i kommunen?

2. Anser ni att byggherrar generellt varit intresserade av att bygga i er kommun de senaste åren?

3. hur många exploaterings-/markanvisningsavtal tecknar kommunen årligen?

4. När ni skriver riktlinjer för bostadsförsörjningen förlitar ni er då på det kommer finnas intresse från privata byggherrar?

5. Hur uppfyller ni era bostadsförsörjningsmål om inte tillräckligt många byggherrar investerar?

6. Har intresset från byggherrarnas sida ökat eller minskat på senaste tid?

7. Har byggtakten ökat eller minskat det senaste året i jämförelse med hur det såg ut när ni antog era riktlinjer för bostadsförsörjningen?

8. Ser ni ut att kunna uppnå målet om 400 bostäder per år?

Upplands-Bro

1. Hur har lagen om riktlinjer för bostadsförsörjning påverkat ert sätt att planera för och uppföra bostäder i kommunen?

2. Anser ni att byggherrar generellt varit intresserade av att bygga i er kommun de senaste åren?

3. hur många exploaterings-/markanvisningsavtal tecknar kommunen årligen?

4. När ni skriver riktlinjer för bostadsförsörjningen förlitar ni er då på det kommer finnas intresse från privata byggherrar?

5. Hur uppfyller ni era bostadsförsörjningsmål om inte tillräckligt många byggherrar investerar?
6. Har intresset från byggherrarnas sida ökat eller minskat på senaste tid?
7. Har byggtakten ökat eller minskat det senaste året i jämförelse med hur det såg ut när ni antog era riktlinjer för bostadsförsörjningen?
8. Ni skriver i riktlinjerna för bostadsförsörjningen att era förhoppningar är att mellan 2017 och 2022 ha färdigställt 400 lägenheter per år, ser ni ut att kunna lyckas nå det målet?
9. Ni skriver att ni äger förhållandevis lite exploaterar mark för nya delar av kommunen, har det gjort att det byggts mindre än vad det hade gjort om ni ägt mer mark?

Haninge

1. Hur har lagen om riktlinjer för bostadsförsörjning påverkat ert sätt att planera för och uppföra bostäder i kommunen?
2. Anser ni att byggherrar generellt varit intresserade av att bygga i er kommun de senaste åren?
3. hur många exploaterings-/markanvisningsavtal tecknar kommunen årligen?
4. När ni skriver riktlinjer för bostadsförsörjningen förlitar ni er då på det kommer finnas intresse från privata byggherrar?
5. Hur uppfyller ni era bostadsförsörjningsmål om inte tillräckligt många byggherrar investerar?
6. Har intresset från byggherrarnas sida ökat eller minskat på senaste tid?
7. Har byggtakten ökat eller minskat det senaste året i jämförelse med hur det såg ut när ni antog era riktlinjer för bostadsförsörjningen?
8. Anser ni att ni kommer kunna uppnå målet om 600 bostäder per år?