



Nässjö kommun

**Bostadsförsörjning
Revisionsrapport**

Audit
KPMG AB
6 februari 2017
Antal sidor: 16

Granskningsrapport bostadsförsörjning Nässjö kommun.docx

Innehåll

1.	Sammanfattning	2
2.	Bakgrund	3
3.	Syfte	4
4.	Avgränsning	4
5.	Revisionskriterier	5
6.	Ansvarig nämnd/styrelse	5
7.	Metod	5
8.	Projektorganisation	6
9.	Dagens bostadssituation i Nässjö kommun	6
10.	Finns det balans mellan utbud och efterfrågan?	7
11.	Finns det aktuella och antagna handlingsplaner, riktlinjer och strategier för kommunens bostadsförsörjning?	7
12.	Hur använder kommunen sitt bostadsbolag som en del i bostadsförsörjningsstrategin?	8
13.	Hur stämmer kommunens mål och strategi för att växa, överens med tillgången på bostäder?	9
14.	Hur samspelar planarbetet med bostadsförsörjningsstrategin?	10
15.	Hur tillgodoses olika socioekonomiska gruppers intresse i kommunens bostadsförsörjning?	11
16.	Har kommunen tillräcklig beredskap för tillväxt/ fler bostäder?	12
17.	Hur samverkar kommunen med privata aktörer på marknaden?	13

1. Sammanfattning

Vi har av Nässjö kommuns revisorer fått i uppdrag att granska kommunens bostadsförsörjning. Bra bostäder är bland de grundläggande faktorer som har en inverkan på kommunernas tillväxt och välfärd. Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen är reglerat i lag, där varje kommun har till uppgift att planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla kommuninvånare, att leva i goda bostäder. Ytterligare ansvar som åläggs kommunerna är att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs, (Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, 1§). Lagen trädde ikraft den 1 januari 2001, (2000:1383).

Dagens bostadssituation präglas av brist på bostäder. Invånarantalet i kommunen har vuxit kraftigt under de allra senaste åren vilket skapat denna brist. I den nya strategin för Nässjö kommuns boendeplanering planeras för 355 nya bostäder 2017-2020 vilket i kombination med den förväntade befolkningsökningen troligen inte kommer att räcka.

Nu gällande riktlinjer för kommunens boendeplanering antogs av fullmäktige 2012-02-23. Ett nytt dokument, ”Strategi för Nässjö kommuns boendeplanering”, är på remiss. När nuvarande riktlinjer utformades var kommunens förutsättningar annorlunda än idag. Då räknade man inte med den befolkningstillväxt som blev efter det att riktlinjerna för boendeplanering beslutades 2012-02-23. Den nya strategin är mer aktivitetsinriktad till skillnad mot de nuvarande riktlinjerna som är mer beskrivande.

Kommunen har hittills inte i någon större utsträckning använt sig av bostadsbolaget Linden som en del i bostadsförsörjningsstrategin.

Nässjö kommun har ett uttalat mål att växa. Strategin för tillväxt är att marknadsföra kommunen som boendekommun. Överskott på bostäder under många år har lett till låga hyresnivåer och att bygga nytt innebär därför ett risktagande eftersom nyproducerade bostäder kräver en betydligt högre hyresnivå för att vara lönsamma.

Vad gäller samspelet mellan planarbetet och bostadsförsörjningsstrategin har förutsättningarna som sagt förändrats. Nuvarande riktlinjer samspekar inte alls med den nuvarande situationen och därför har ett arbete påbörjats med en ny kommunövergripande översiktsplan. Den kommer inte att bli klar inom nuvarande mandatperiod. Kommunen har prioriterat framtagande av detaljplaner där behoven är som störst. För närvarande är detta i Nässjö stad och Forserum.

Olika socioekonomiska grupperns intressen har beaktats i såväl Lindens ägardirektiv, Strategi för Nässjö kommuns boendeplanering och översiktsplanen. I syfte att hålla nere hyresnivåerna har Linden valt strategin att inte bygga om hyresrätter till toppmodern

standard utan istället valt strategin att hålla bostäderna i gott skick genom försiktiga renoveringar såsom t.ex. att fräscha upp ett kök istället för att byta ut det helt och hållet.

Kommunen har beredskap för tillväxt och fler bostäder. Kommunen äger mark som räcker under de närmaste åren och mer mark finns att köpa. Handläggningstiderna för planer är relativt korta.

Kommunen samverkar med privata aktörer genom att bl.a. ha löpande kontakt med de större fastighetsägarna i kommunen. Formella träffar sker flera gånger per år i syfte att lyssna på och diskutera hur kommunens bostadsbestånd kan utvecklas och komma fram till hur kommunen kan underlätta för privata aktörer att producera bostäder och att gemensamt utveckla Nässjö stad och övriga delar av kommunen.

Utifrån granskningsresultaten rekommenderar vi kommunen:

- Att inom nuvarande mandatperiod besluta om en ny kommunövergripande översiktsplan. Lagen kräver att en översiktsplan ska beslutas om minst en gång varje mandatperiod.
- Att i högre utsträckning använda Linden som instrument i bostadsförsörjningen, t.ex. genom att via ägardirektiv ge direktiv om att bygga fler bostäder.
- Att beakta huruvida 355 planerade bostäder fram till 2020 kommer att vara tillräckligt med tanke på den prognosticerade befolkningsökningen.
- Att beakta det faktum att kommunens placering i Svenskt Näringslivs ranking om hur enskilda företagare uppfattar kommunens företagsklimat. Kommunen har som ambition att vara en boendekommun. Men i kommunens Vision 2030 ingår även fyra strategiskt viktiga utvecklingsområden: Attraktivitet, Kommunikationer, Näringsliv och kompetens samt Valfärd. En positiv påverkan av företagsklimatet påverkar även tillväxt och efterfrågan på bostäder.

2. Bakgrund

Vi har av Nässjö kommuns revisorer fått i uppdrag att granska kommunens bostadsförsörjning. Bra bostäder är bland de grundläggande faktorer som har en inverkan på kommunernas tillväxt och välfärd. Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen är reglerat i lag, där varje kommun har till uppgift att planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla kommuninvånare, att leva i goda bostäder. Ytterligare ansvar som åläggs kommunerna är att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs, (Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, 1§). Lagen trädde ikraft den 1 januari 2001, (2000:1383).

Den 1 april 2002 infördes ett tillägg, (2002:104, Lag om ändring i lagen 2000:1383), där kommunfullmäktiges roll och ansvar förtydligades genom fastställelse av att kommunfullmäktige under varje mandatperiod skall anta riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning.

Till sin hjälp har kommunerna länsstyrelsen som rådgivande myndighet som i sin tur har Boverket som stödjande myndighet.

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

3. Syfte

Granskningen syftar till att belysa kommunens arbete med bostadsförsörjning. Följande avser rapporten besvara:

1. Hur ser dagens bostadssituation ut i Nässjö kommun?
2. Finns det någon balans mellan utbud och efterfrågan?
3. Finns det aktuella och antagna handlingsplaner, riktlinjer och strategier för kommunens bostadsförsörjning?
4. Hur använder kommunen sitt bostadsbolag som en del i bostadsförsörjningsstrategin?
5. Hur stämmer kommunens mål och strategi för att växa, överens med tillgången på bostäder?
6. Hur samspelar planarbetet med bostadsförsörjningsstrategin?
7. Hur tillgodoses olika socioekonomiska gruppers intresse i kommunens bostadsförsörjning?
8. Har kommunen tillräcklig beredskap för tillväxt/ fler bostäder?
9. Hur samverkar kommunen med privata aktörer på marknaden?

4. Avgränsning

Granskningen har omfattat kommunens bostadsförsörjning.

5. Revisionskriterier

Vi kommer att bedöma om rutinerna/verksamheten uppfyller:

- Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, 2000:1383, samt lagändring 2002:104
- Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunerna bostadsförsörjningsansvar
- Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag
- Plan- och bygglag (2010:900)
- Kommunallag (1991:900)
- Socialtjänstlag (2001:453)
- Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade
- Föreskrifter
- Tillämpbara interna regelverk och policys
- Tillämpbara fullmäktigebeslut
- Boverkets riktlinjer och rekommendationer
- Ägardirektiv för Fastighetsaktiebolaget Linden i Nässjö

6. Ansvarig nämnd/styrelse

- Kommunstyrelsen
- Fastighets AB Linden

7. Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Studium av lagrum och relevanta dokument.

- Avstämningar/intervjuer med berörda politiker och tjänstemän.

8. Projektorganisation

Granskningen har genomförts av Göran Acketoft, Specialist och Certifierad kommunal yrkesrevisor med Lars Jönsson, Certifierad kommunal yrkesrevisor som kvalitetsansvarig.

9. Dagens bostadssituation i Nässjö kommun

9.1 Iakttagelser

Nässjö kommun var som störst kring åren 1969-1970 med en befolkning på drygt 33 500 invånare. Därefter minskade antalet invånare fram till början av 2000-talet då antalet invånare stabiliserades kring strax över 29 000 invånare. Kring år 2013 började befolkningen öka igen och under våren 2015 passerade antalet invånare återigen 30 000. Den 30 september 2016 var antalet invånare 30 698. Befolkningsökningen beror till stor del på inflyttning från utlandet. Även födelsenettet har varit positivt de senaste åren.

Utvecklingen bedöms fortsätta de närmaste 10 åren. Olika prognoser har presenterats av olika prognosmakare. Kommunens egna prognoser där bland annat möjligheterna till bostadsbyggande vägts in pekar på en årlig genomsnittlig befolkningstillväxt på ca 200 personer fram till år 2025. För de allra närmaste åren (fram till 2018) beräknas tillväxten vara 500-600 personer per år.

Fram till 2013 fanns det överskott på bostäder i Nässjö kommun. I och med den relativt kraftiga befolkningstillväxten har detta överskott eliminerats och bostadsmarknaden präglas idag av brist på bostäder.

Kommunen har ställt en enkät till tre lokala fastighetsmäklare för att få deras bild över bostadsmarknaden. Mäklarna ger en samstämmig bild att det är stor efterfrågan på bostäder i alla kommundelar medan utbudet är lågt. Det som efterfrågas mest är lägenheter som nuvarande villa- och radhusägare vill flytta till. Lägenheter i alla storlekar efterfrågas. Personer i 18-24 års ålder efterfrågar i huvudsak ett och två rum. Personer i åldern 25-44 efterfrågar i hög grad radhus/kedjehus/parhus och villor med antingen bostadsrätt eller äganderätt. Äldre personer från pensionsålder och uppåt efterfrågar i första hand lägenheter i storlekarna två till fyra rum.

9.2 Analys och bedömning

Befolkningsutvecklingen har medfört att det är stor brist på bostäder i Nässjö kommun. Det är utgångspunkten för den nya ”Strategi för Nässjö kommuns boendeplanering” som

ersätter de nuvarande riktlinjerna för boendeplanering. Den nya strategin är mer aktivitetsinriktad jämfört med tidigare då behovet av aktiviteter var lägre. I den nya strategin finns en byggprojektplan för åren 2017-2020 där sammanlagt 355 bostäder planeras. För 195 av dessa är detaljplaner antagna eller är pågående. För resterande saknas detaljplan.

2016-01-29 hade Nässjö kommun 30 441 invånare. Kommunens egen prognos är att befolkningen ska öka till 31 775 år 2020. Det är en ökning med 1 334 personer. Då efterfrågan i hög utsträckning, åtminstone upp till 24 års ålder, i huvudsak handlar om ettor och tvåor räcker det troligen inte med de planerade 355 bostäderna.

10. Finns det balans mellan utbud och efterfrågan?

10.1 Iakttagelser

Befolkningsökningen har gått snabbt de allra senaste åren och kommunen har saknat beredskap för ökningen. Detta har gjort att kommunen gått ifrån en situation med överskott av bostäder till en situation där det råder brist på bostäder.

10.2 Analys och bedömning

Den kraftiga befolkningsökningen sedan 2013 och den fortsatt prognosticerade ökningen har lett till bostadsbrist i kommunen. Detta har uppmärksammats i Strategi för Nässjö kommuns boendeplanering och lett till planerade konkreta och tidsatta aktiviteter. (se avsnitt 9.1). Frågan är dock om det planerade antal bostäder som ska byggas räcker till den ökande befolkningen.

11. Finns det aktuella och antagna handlingsplaner, riktlinjer och strategier för kommunens bostadsförsörjning?

11.1 Iakttagelser

Nu gällande riktlinjer för kommunens boendeplanering antogs av fullmäktige 2012-02-23 § 34. Nya riktlinjer ”Strategi för Nässjö kommuns boendeplanering” är utarbetade och är för närvarande på remiss och därmed ännu inte beslutade.

Den 7 oktober 2015 § 165 gav kommunstyrelsen kommunledningskontorets planerings- och utvecklingsavdelning i uppdrag att ta fram en strategi för Nässjö kommun boendeplanering i samverkan med övriga berörda förvaltningar och bolag. Förutom att landets kommuner enligt lag ska uppdatera sin plan för bostadsförsörjning har nya

förutsättningar tillkommit i Nässjö kommun. Därför har ett behov av omarbetning av tidigare boendeplanering identifierats. De nya förutsättningarna består bland annat i att befolkningen i Nässjö kommun växer medan den under tidigare planperiod varit relativt konstant.

I arbetet med den nya strategin har kommunstyrelsen agerat politisk styrgrupp. I projektgruppen har tjänstemän från planerings- och utvecklingsavdelningen, Nässjö lärcenter, socialförvaltningen, samhällsplaneringskontoret, tekniska serviceförvaltningen, barn- och utbildningsförvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen, Fastighets AB Linden och Nässjö Affärsverk AB ingått.

I de nya riktlinjerna konstateras att tidigare (nu gällande) riktlinjer i hög grad var beskrivande. I arbetet med de nya riktlinjerna har man strävat efter att få dem handlingsinriktade med tidsatta och ansvarsfördelade aktiviteter.

Strategin för boendeplanering tar hänsyn till nationella och regionala mål. Länsstyrelsen konstaterade i sin boastadsmarknadsanalys för Jönköpings län att bostadsbyggande var för lågt i förhållande till befolkningstillväxten i länet.

Av vikt för strategi för boendeplanering är såväl översikts- som fördjupade översiktsplaner. Gällande översiktsplan för Nässjö kommun är från 2012. Översiktsplanen anger att kommunen ska arbeta för ett varierat boende med olika boendeformer och i olika lägen i kommunen. Mark för bostadsbebyggelse redovisas för varje tätort. Fördjupade översiktsplaner finns för Nässjö stad och Forserum. För Nässjö är planerna antagna 2016 och för Forserum 2011. För båda orterna anges att det ska finnas ett varierat utbud baserat på behov från olika befolkningsgrupper och för att bland annat motverka segregation.

11.2 Analys och bedömning

Under förutsättning att "Strategi för Nässjö kommuns boendeplanering" beslutas bedömer vi, med undantag för en aktuell kommunövergripande översiktsplan, att det i lagens mening finns aktuella och antagna handlingsplaner, riktlinjer och strategier för kommunens bostadsförsörjning.

12. Hur använder kommunen sitt bostadsbolag som en del i bostadsförsörjningsstrategin?

12.1 Iakttagelser

I Lindens ägardirektiv anges:

”Linden ska vara en aktiv och drivande part i Nässjö kommuns arbete för en bättre livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling. Ur ett socialt hållbart perspektiv ska bolaget därför vara en aktiv part i samverkan med Nässjö kommun inom ramen för kommunens bostadsförsörjning.

Linden ska arbeta fram en strategisk plan för utveckling av bolagets bestånd. I planen ska det framgå vilka fastigheter som prioriteras för satsningar respektive avveckling mot bakgrund av framtida behov av bostäder, boendeformer, bostädernas läge, målgrupper samt standard och kvalitet.”

I ”Strategi för Nässjö kommuns boendeplanering” nämns Linden som ett verktyg för bostadsförsörjningen. Konkreta strategier från ägarens sida saknas.

Bolaget har, i enlighet med ägardirektivet, tagit fram en egen strategisk plan. Vi har inte tagit del av den då den inte är beslutad i styrelsen ännu.

Kommunen hyr via socialförvaltningen ett antal bostäder för socialt ändamål av Linden.

12.2 Analys och bedömning

Utöver att socialförvaltningen blockförhyr ett antal lägenheter använder kommunen i liten utsträckning sitt bostadsbolag som en del i bostadsförsörjningsstrategin.

Ägaren kan ålägga Linden att bygga om det inte står i strid med de affärsmässiga principer som Linden enligt lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag har att rätta sig efter.

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

13.1 Iakttagelser

Nässjö kommun har ett uttalat mål att växa. Strategin för tillväxt är att marknadsföra kommunen som boendekommun. För närvarande är utbudet på bostäder begränsat beroende på att det byggts i liten omfattning under senare år i kombination med den plötsliga befolkningsökningen.

Ett problem i sammanhanget är att bostäder är billiga i Nässjö kommun. Villapriserna är låga, priserna på bostadsrätter likaså och hyran för en trerumslägenhet är ofta kring 6 000

kr per månad. Att i ett sådant marknadsläge nyproducera lägenheter för uthyrning innebär en risk att lägenheterna inte blir uthyrda. Priserna på bostäder har dock stigit något under de allra senaste åren.

13.2 Analys och bedömning

Kommunen har som mål att växa och samtidigt finns det brist på bostäder. Det är ett svårt läge när villapriserna är låga och hyreslägenheter är billiga. Om kommunen ska växa behöver det byggas och det finns strategier för detta i form av ”Strategi för Nässjö kommuns boendeplanering”. Den är ännu inte beslutad och det återstår att se om den har någon verkan. Betalningsvilja måste finnas för nyproduktion och detta hänger samman med dels nuvarande prisbild på bostäder och dels med människors försörjningsmöjligheter.

Kommunen kan via sitt bostadsbolag verka för en ökad bostadsproduktion. Det har i andra kommuner med liknande marknadspriser visat sig att betalningsvilja finns även för lite dyrare bostäder. Affärsmässiga överväganden av ägaren och bolaget måste dock beaktas.

14. Hur samspelar planarbetet med bostadsförsörjningsstrategin?

14.1 Iakttagelser

Kommunens översiktsplan är från 2012 och antogs i februari 2013 d.v.s. innan den kraftiga befolkningsökningen tog fart. När nu gällande plan antogs var befolkningen i kommunen 29 300 personer. Prognosen var att invånarantalet skulle fortsätta minska fram till år 2016 för att därefter öka igen. Detta har givetvis präglat utformningen av översiktsplanen. Vi vet nu att prognosen inte besannades då ökningstakten i antal invånare tog fart strax efter att den kommunövergripande översiktsplanen antogs.

Ny fördjupad översiktsplan för Nässjö stad antogs 2016 och är anpassad till den nya befolkningssituationen. Kommunens största behov av bostäder finns i centralorten, och planen utgör ett viktigt instrument för att möta den bostadssituation som nu råder.

Samspelet mellan den nya bostadsförsörjningsstrategin uttryckt i ”Strategi för Nässjö kommuns boendeplanering” och den kommunövergripande översiktsplanen är inte helt synkroniserat. Det är några år emellan uppdateringarna och bostadssituationen har förändrats kraftigt sedan översiktsplanen beslutades. Detta är samhällsplaneringsnämnden medveten om och arbete med en ny kommunövergripande översiktsplan påbörjas under hösten 2017. Planeringsunderlag tas fram 2017-2018 och ett planförslag bedöms vara klart för antagande 2019-2020. Det finns behov av att uppdatera den

kommunövergripande översiktsplanen även av andra skäl än befolkningstillväxten. Bland annat finns behov av översyn av vindbruksområden.

Arbetsbelastningen för samhällsplaneringskontoret har ökat och för att hinna med pågår rekryteringar för utökning av bygglovs- och planresurserna.

Arbetet med en ny kommunövergripande översiktsplan påbörjas under 2017 och väntas pågå till 2019/2020. Viktigast för kommunens bostadsförsörjning i det korta perspektivet är framtagande av detaljplaner där behoven är som störst. För närvarande är detta i Nässjö stad och Forserum. I båda dessa orter finns aktuella och anpassade fördjupade översiktsplaner. Att ny kommunövergripande översiktsplan ligger några år fram i tiden har ingen stor betydelse för kommunens bostadsförsörjning de närmsta åren. Störst utmaning ligger i markköp, detaljplaneläggning, utbyggnad av infrastruktur och exploateringsförberedande åtgärder. Därför satsar kommunen mest på dessa delar just nu.

14.2 **Analys och bedömning**

En kommunövergripande översiktsplan ska enligt lag aktualiseras minst en gång varje mandatperiod. Nuvarande översiktsplan antogs under förra mandatperioden och den nya kommer att färdigställas för beslut 2019/2020. Det innebär att kommunen åtminstone behöver göra en aktualitetsförklaring till den nuvarande översiktsplanen för att uppfylla lagen.

Det finns behov av en ny kommunövergripande översiktsplan beroende på att bostadssituationen i kommunen förändrats kraftigt. Det har gått fort och kommunen har inte hunnit med att hantera den nya situationen. Av denna anledning har man prioriterat arbete med fördjupade översiktsplaner för i huvudsak Nässjö stad och Forserum där efterfrågan på bostäder är högst.

I den nya kommunövergripande översiktsplanen som ska beslutas 2019/2020 utgår vi ifrån att det kommer att finnas en samklang mellan ”Strategi för Nässjö kommuns boendepanering”, översiktsplanen och de fördjupade översiktsplaner som tas fram för de olika tätorterna i kommunen.

15. **Hur tillgodoses olika socioekonomiska gruppers intresse i kommunens bostadsförsörjning?**

15.1 **Iakttagelser**

Olika socioekonomiska gruppers intressen ska enligt såväl Lindens ägardirektiv, Strategin för Nässjö kommuns boendepanering och översiktsplanen tillgodoses. I samhällsplaneringsnämnden tas hänsyn till en blandad bebyggelse i samband med

framtagande av detaljplaner för såväl bostäder som industrier. Kommunen kan dock inte tvinga någon att bygga men man ger förutsättningar för bebyggelse av olika slag.

Linden har inte nyproducerat bostäder på många år. För att hålla ner hyresnivåerna så att även socioekonomiskt svaga grupper ska ha råd att hyra en bostad har bolaget valt strategin att försiktigt renovera nuvarande bestånd. Med försiktig renovering avses att fräscha upp bostäderna istället för att bygga om till toppmodern standard. Det kan t.ex. handla om att fräscha upp ett kök istället för att byta ut det. Målsättningen är att hålla nere kostnaderna och därmed hyrorna.

15.2 Analys och bedömning

Vi bedömer att kommunen skapar förutsättningar för att tillgodose olika socioekonomiska gruppers intresse. Kommunen kan dock inte tvinga privata fastighetsbolag att bygga. Sitt eget bostadsbolag Linden kan dock via ägardirektiv åläggas att bygga. Varje sådant beslut måste dock ur Lindens synvinkel baseras på affärsmässiga principer¹ enligt lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

16. Har kommunen tillräcklig beredskap för tillväxt/ fler bostäder?

16.1 Iakttagelser

Om befolkningsutvecklingen fortsätter som den gjort sedan 2013 kommer det att bli ännu mer brist på bostäder än nu. Många är trångbodda och antalet c/o-adresser ökar. Enligt tekniska serviceförvaltningen behöver kommunen införskaffa mer mark även om läget inte är akut. En viss förtätning är möjlig i Nässjö stad.

Linden har också byggbar mark att tillgå på fastigheter där man tidigare har rivit byggnader.

I Nässjö stad finns mark att tillgå de närmaste åren. I Forserum behöver kommunen jobba mer med markförsörjningen både vad gäller bostads- och industrimark.

När kommunen vill köpa mark anlitas regelmässigt en oberoende auktoriserad värderingsman som värderar aktuellt projekt. Mark-/fastighetsägaren uppmanas dessutom att ta en "second opinion" om denne är osäker på värderingen.

¹ 2 § Ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer trots 2 kap. 7 § och 8 kap. 3 c § kommunallagen (1991:900).

Det finns möjligheter för kommunen att expropriera mark, d.v.s. tvångsinlösa enligt lag. Detta ses dock som en sista utväg. Kommunen vill vara en seriös aktör och i det ligger att säljaren ska få skäligt betalt. En exproprieringsprocess kan ta flera år och det är inte säkert att kommunen vinner. Oavsett utgång av en exproprieringsprocess skapas ändå ett visst mått av ”badwill” för kommunen. Oftast kommer kommunen och markägarna överens.

16.2 Analys och bedömning

Kommunen har en god planberedskap och handläggningstiderna för planer är relativt korta. Mark finns för de allra närmaste åren och mer mark finns att köpa. Vår bedömning är att kommunen har en tillräcklig beredskap för tillväxt/ fler bostäder.

17. Hur samverkar kommunen med privata aktörer på marknaden?

17.1 Iakttagelser

Tekniska serviceförvaltningen har löpande kontakt med de större fastighetsägarna. Träffar med t.ex. SML, Loket, Kapen, Linden m.fl. genomförs var 6-7 vecka. Syftet är att lyssna och diskutera hur kommunens bostadsbestånd kan utvecklas och komma fram till hur kommunen kan underlätta för privata aktörer att producera bostäder och att gemensamt utveckla Nässjö stad och övriga delar av kommunen. Några konkreta aktiviteter såsom t.ex. samfinansiering av byggnationer görs inte.

Intresset från privata intressenter att bygga i Nässjö har ökat de senaste åren, och Nässjö kommun har anvisat mark till eller för förhandlingar med ett antal privata aktörer. Projekten är av varierande storlek och innehåller såväl ägande- och bostadsrätter som bostäder upplåtna med hyresrätt.

17.2 Analys och bedömning

Vi bedömer att kommunen har en samverkan med privata fastighetsaktörer på marknaden.

I ”Strategi för Nässjö kommuns boendeplanering” anlägger man ett bredare perspektiv. För närvarande är befolkningsökningen driven av utrikes födda som flyttat till kommunen. Nu handlar det om att behålla invånarna och analysera vad i befolkningsökningen består i och ta beslut efter detta. I ”Strategi för Nässjö kommuns boendeplanering” skrivs att goda bostäder och goda boendemiljöer är en viktig attraktivitets- och tillväxtfaktor för en kommun. Vår erfarenhet är att enbart goda

bostäder knappast är den mest viktiga faktorn till att locka människor till att flytta. I Nässjö kommuns vision 2030 har fyra strategiskt viktiga utvecklingsområden definierats:

1. Attraktivitet
2. Kommunikationer
3. Näringsliv och kompetens
4. Valfärd

Det är viktigt att inte se bostadsfrågan som en isolerad fråga. Folk behöver t.ex. även ett arbete och detta är en av flera faktorer som får människor att kanske först pendla till kommunen och sedan kanske flytta och det är då vikten av attraktiva och prisvärda bostäder kommer in i bilden.

För att skapa arbetstillfällen behövs förutsättningar skapas för detta. En bild, om än grov, ges genom att studera Svenskt Näringslivs ranking om hur enskilda företagare uppfattar kommunens företagsklimat.

Nedanstående tabell pekar på ett behov av utveckling. 2016 rankades Nässjö på 118:e plats bland Sveriges 290 kommuner angående företagares upplevelse av kommunen som företagarevänlig eller inte. 2009 låg Nässjö på 53:e plats. Inom de flesta områden har det upplevda företagsklimatet försämrats under hela perioden 2009-2016. Det som sticker ut är minskning av ”Tjänstemäns attityder till företagande”, ”Kommunpolitikernas attityder till företagande”, ”Allmänhetens attityder till företagande”, ”Skolans attityder till företagande” samt en upplevd ökad konkurrens från kommunen mot privata näringsidkare.

Förändringarna i ranking pekar på att det finns ett behov av att interagera med näringslivet i kommunen. Ett bra och stabilt lokalt näringsliv skapar en stabil grund även för bostadsbyggande. I en intervju med kommunstyrelsens presidium framkom att den bild som Svenskt näringslivs ranking ger är ingenting man känner igen från kontakter med näringslivet. Men det är trots allt det lokala näringslivet som svarat på enkäten.

↑/↓	ENKÄTFRÅGA	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
↑ 4	Vägnät, tåg- och flyg	24	28	6	13	23	22	34	28
-	Tillämpning av lagar och regler	75	75	57	75	116	93	58	20
↓ 24	Tillgång till kompetens	85	61	64	79	97	60	143	129
↓ 25	Tele- och IT-nät	90	65	23	31	56	57	95	33
↓ 44	Service till företag	100	56	42	55	84	93	81	16
↓ 4	Sammanfattande omdöme	101	97	69	79	140	96	134	32
↓ 13	Tjänstemäns attityder till företagande	119	106	65	107	102	62	129	23
↓ 22	Kommunpolitikernas attityder till företagande	143	121	115	98	137	118	139	45
↑ 6	Medias attityder till företagande	160	166	235	206	252	170	234	140
↑ 5	Allmänhetens attityder till företagande	172	177	139	111	124	125	146	41
↓ 73	Skolans attityder till företagande	174	101	104	66	73	26	98	23
↑ 27	Konkurrens från kommunen	175	202	130	151	148	145	149	91
Totalranking		118	109	90	97	131	105	132	53

Datum som ovan

KPMG AB



Göran Acketoft

Certifierad kommunal yrkesrevisor