



En bostadspolitik för hela landet – är det möjligt?

*En rapport om det bostadspolitiska läget
i Sveriges minsta kommuner*



KENNETH HANDBERG

EN BOSTADSPOLITIK FÖR HELA LANDET – ÄR DET MÖJLIGT?
En rapport om det bostadspolitiska läget i Sveriges minsta kommuner

Författare: Kenneth Handberg

Foto framsida: Wikimedia commons

©Bostad2030

Ladda ner rapporten: www.bostad2030.se



KENNETH HANDBERG

Kenneth Handberg är journalist och skribent. Kenneth har tidigare varit kommunstyrelsens ordförande, informationschef vid Hyresgästföreningen, journalist och redaktör.

Innehåll

Inledning	5
Munkfors	6
Ydre	10
Skinnskatteberg	14
Nordmaling	18
Perstorp	22
Bjurholm	26
Orsa	30
Högsby	34
Professor Susanne Stenbacka om forskningsläget	38
Analys och kommentarer	42

Inledning

Tanken föddes när Bostad 2030 publicerade rapporten *Larmet från landets 10 största kommuner* om det bostadspolitiska läget i storstäderna. De små då? Hur klarar de bostadsförsörjningsansvaret och hur utvecklas den lokala bostadsmarknaden i några av landets allra minsta kommuner?

I denna rapport intervjuas kommunstyrelsens ordförande i åtta småkommuner. Syftet är att ringa in vilka bostadspolitiska frågor som är aktuella och hur kommunernas förmåga att hantera dem ser ut. För att skapa en god grund att resonera utifrån ställs också frågor om det lokala näringslivet, demografin och kvaliteten på lokal service och välfärd.

En kompletterande intervju görs med Susanne Stenbacka, professor i kulturgeografi, som under hösten 2023 gör en litteraturstudie om bostadspolitik på svensk landsbygd.

Deltagande kommuner är:

Munkfors

Ydre

Skinnskatteberg

Nordmaling

Perstorp

Bjurholm

Orsa

Högsby

METOD

Det är bara kommunstyrelsens ordförande i kommunerna som intervjuas. I något av fallen finns andra personer närvarande i rummet under intervjun, som skett digitalt eller via telefon. Intervjuerna har skett under försommar och sommar 2023.

Samma frågemall har använts i alla intervjuer. Utifrån följdfrågor och innehållet i avgivna svar har vissa ändringar behövt göras i sammanställningarna. Frågor som den intervjuade inte kunnat eller velat svara på har tagits bort i något fall.

Den analys som presenteras i slutet av rapporten är rapportförfattarens egen. Utifrån intervjutexternas presentation och innehåll ska det vara möjligt för läsaren att dra egna slutsatser.

MUNKFORS

NAMN: *Mathias Lindquist, kommunstyrelsens ordförande*

PARTI: *S*

KOMMUN: *Munkfors (Värmlands län)*

FAKTA OM KOMMUNEN

I Munkfors bor 3 700 invånare, vilket gör den till en av landets tio minsta kommuner sett till befolkningsstorlek. Det finns cirka 200 företag i kommunen, tillverkningsindustrin dominerar. Kommunen är den enskilt största arbetsgivaren, följt av Uddeholmsverkens efterföljare Voestalpine som tillverkar specialstål.

Beskriv kommunens läge och framtidsplanering för befolkningsutveckling och samhällsservice.

”Munkfors är en klassisk bruksort. Det brukar ses som ett skällsord, men för oss är det gemenskapen och litenheten som är styrkan som vi vill ta vara på”, säger Mathias Lindquist, vars parti har egen majoritet i kommunfullmäktige.

”Historiskt sett har vi alltid haft större inpendling än utpendling. Våra företag har anställda som bor i Karlstad och Hammarö, till exempel. Kommunen har gått igenom samma processer som många liknande kommuner, med befolkningsminskning och bostadsakuten. På 90-talet revs halva allmännyttan, till exempel. Nu är läget stabiliserat och det är enklare att se framåt. De senaste tio åren har vi ökat med runt 50 personer. Det kanske inte är mycket för andra kommuner, men för oss ger det råg i ryggen.”

Beskriv kommunens framtidsplanering för befolkningsutveckling och samhällsservice.

”Vi håller på med en ny översiktsplan i en tillfällig politisk beredning, där alla partier är med. Till beredningen bjuds företag, organisationer och privatpersoner in att säga vad de tycker, så att många perspektiv kommer med. Vi gillar det sättet att jobba.”

Hur är engagemanget då?

”Stort, tycker jag, och det är himla kul. Alla vet inte vad en översiktsplan är, men det behöver man inte veta för att kunna tycka till om hur kommunen ska utvecklas. Små kommuner måste vara bra på samarbete både inom och utanför kommungränserna. Det är en förutsättning för en bra utveckling, skulle jag säga. Med våra grannkommuner samarbetar vi runt fiber, räddningstjänst och annat.”

Hur ser näringslivet och arbetsmarknaden ut?

”Behovet av arbetskraft är växande. Både i näringslivet och i kommunens egen verksamhet. Det finns exempelvis ett företag i skogsbranschen som haft en 40-procentig tillväxt på senaste tiden. Behoven gör att vi jobbar med samrekrytering, att vi söker inte bara en person utan också en partner som behövs på någon annan arbetsplats. Det är delvis knutet till ett bostadsprojekt kallat *Landsbyggsdrömmar – oboboda hus*. För det finns en del öde hus, som behöver nya ägare och ny kärlek.”

Hur går det projektet?

”Än är det för tidigt att säga något om det. Vi har en stor inventering gjord av vilka hus som finns lediga. Vi tar ett steg i taget i projektet.”

Beskriv ert arbete med bostadspolitik

”Processen runt översiktsplanen är viktig för att ha utveckling på sikt och den är som sagt i full gång. Problemet är inte plats. Problemet är hur man lockar till byggande och hur det ska finansieras.”

”I vårt allmännyttiga bolag har vi omkring 250 lägenheter. De precis som bostadsrättsföreningarna i centrum har utmaningar i att fylla beståndet. Vakansgraden i allmännyttan är 8–9 procent. Det är ingen önskvärd situation, eftersom människor som historiskt lämnat kommunen är yngre och de som flyttar in är lite äldre, oftast från grannkommuner. Flyttkarusellen, för att få loss villor och mer attraktiva lägenheter, är något som måste hållas aktuellt hela tiden.”

Kommunstyrelsens ordförande beskriver att huspriserna ökat med över 80 procent under tiden innan räntorna stack i väg. Men från mycket låga nivåer. Det sätter fingret på hur knepigt det är att arbeta koncentrerat, då det finns lediga bostäder, men ändå viss efterfrågan.

Hur många nya bostäder har det byggts i kommunen de senaste tio åren?

”26 hyresrätter har byggts så sent som 2018. Det var en privat entreprenör på orten som själv skapar prefabricerade hus. I valrörelsen kom bostäder ofta upp. Så frågan är het. Hur får vi fler attraktiva bostäder med hiss? Det skulle behövas. Vi har samarbetat med Statens bostadsomvandling med ett sådant projekt förr. På något sätt måste vi få till än mer sådant.”

Hur betydelsefull är hyresrätten i er kommun? Finns allmännyttan?

”I och med att det finns väldigt billiga bostadsrätter tillgängliga så är behovet av fler hyresrätter svårt att bedöma. Men att allmännyttan är viktig för oss är självklart, med sociala kontrakt och allt det som hör till.”

Hur betydelsefull är bostadsrätten i er kommun?

”Hela centrumområdet domineras av bostadsrätt. De är billiga och vissa föreningar har tomt bestånd att ta hand om.”

Hur betydelsefull är det egna hemmet (villan) i er kommun?

”Det är den vanligaste upplåtelseformen. En del hus, som inventerats, behöver rustas upp och fyllas med människor.”

Ge tre exempel på faktorer som kan bidra till en önskad utveckling på den lokala bostadsmarknaden.

”Jag är nog en av de största förespråkarna för en fristående bank, från våra stora svenska banker. Jag jobbar som talesperson i den frågan för ett 30-tal kommuner som driver på. Se bara på Storfors, när de fick ett bankkontor. Det blev otrolig skillnad på den lokala marknaden.”

Mathias Lindquist nämner också stimulansmedel för landsbygdsutveckling med fokus på bostäder samt en översyn av utjämningsystemet, utifrån skattetrycket, som viktiga statliga ansvar att ta.

Vilket slags statligt bostadspolitiskt stöd skulle vara önskvärt i er kommun?

”Stimulansmedel i form av investeringsstöd är det viktigaste. Plus

Behovet av arbetskraft är växande. Både i näringslivet och i kommunens egen verksamhet.

avskrivningsreglerna. Det känns inte seriöst att jobba med oren revisionsberättelse, vilket vi måste göra om man ska investera och skriva av direkt, utifrån dagens regler.”

I vilken omfattning tas era perspektiv till vara i utformning av statlig och regional utvecklingspolitik?

”Överlag tycker jag att man kommit längre i Norge, med att jobba i ett nationellt perspektiv. Där jobbar de mer med hur olika aktörer ska återinvestera i samhället i olika delar av landet. Regionalt är det väldigt mycket diskussioner om residentsstaden, eftersom de är en tillväxtmotor. Men förutsättningarna för de små är för dåliga.”

”I vårt land skiljer det över 5 kronor mellan högsta och lägsta kommunalskatt.

Det är helt galet. För oss ger 1 krona åtta miljoner i intäkter. Ser man till våra utgifter så är det inga saker det direkt går att skära i utan stor påverkan. Jag tycker inte det är rimligt. Motståndet från Stockholmskommunerna är inte rimligt.”

Vad kan kommunens själv göra för att stärka den lokala bostadspolitiken?

”Oj, det är ingen lätt fråga. Vi måste tillsammans med bostadsrättsföreningar och allmännyttan fortsätta diskutera hur vi får bostadsområdena attraktiva.”

”Sen måste vi tänka klokt kring hur ekonomin ska skötas. Under pandemin fyllde vi kassan med statliga stöd. Den styrkan kan användas klokt för att komma ikapp med underhåll i våra miljöer och fastigheter, utan att öka driftskostnaderna alltför mycket.”

Beskriv din bild av hur kommunen utvecklats fram till år 2030.

”Som det ser ut i företagen och mot bakgrund av den fängelseetablering vi jobbar på tillsammans med Hagfors kommun kan det vara ett riktigt bra läge på arbetsmarknaden. Kanske leder det till lyft på bostadsmarknaden? Min dröm är att vi fått till fler bostäder som är tillgänglighetsanpassade men också en del bostäder nära Klarälven, utifrån den nya översiktsplan som jobbas fram.”

Ydre

NAMN: *Elisabet Hagström, kommunstyrelsens ordförande*

PARTI: C

KOMMUN: *Ydre (Östergötlands län)*

FAKTA OM KOMMUNEN

Det bor cirka 3 660 invånare i kommunen. Tätorten heter Österbymo, men i kommunen finns ett flertal tätorter såsom Rydsnäs, Hestra och Asby. Elisabet Hagström, kommunstyrelsens ordförande, beskriver kommunen som "glesbygd mitt i smeten", då kommunen ligger på armlängds avstånd till större städer i både Östergötland och Småland. Näringslivet domineras av småföretagande, med en handfull medelstora företag. Centerpartiet styr kommunen tillsammans med Moderaterna.

Beskriv kommunens framtidsplanering för befolkningsutveckling och hur samhällsservicen anpassas framåt.

"Vi lägger ner ett stort jobb på vision och politisk inriktning. Det blir mycket jobb med sådant, men vi måste det för att inte bli stillastående."

Vad resonerar ni om i era samtal, går det att ge exempel?

"Vad som är viktigt för oss och hur vi når framåt. Att skolan är något som behöver fungera bra för att människor ska vilja bo här. Hur vi ska prioritera det vi tror på, som att ha förskola i alla kommunens delar och en bra grundskola. Vi talar om skolsamarbete med Tranås, dit många reser för att läsa på gymnasiet."

Det låter som höga ambitioner i en liten kommun.

"Ja, men som sagt – en liten kommun måste prestera minst lika bra som en stor kommun om folk ska vilja bo här. Men vi har hängslen och livrem i ekonomin, så det är inte enkelt. Vår resultatutjämningsreserv är välfylld, men jag är orolig för framtiden, för det väntar stora investeringar i ett nytt äldreboende och på VA-området."

Hur ser näringslivet och arbetsmarknaden ut i dag, vilka behov finns det i framtiden vad gäller till exempel arbetskraft?

"Näringslivet består nästan helt av mindre företag, med undantag för några större inom exempelvis byggvaror och djurprodukter. Vi har väldigt låg arbetslöshet, bland de lägsta i landet faktiskt. Det är jätteviktigt för att ha råd, så klart."

Beskriv ert arbete med bostadspolitik.

"Det tar både tid och kraft att jobba med bostadsfrågor i en liten kommun. Vi har arbete i gång med att försöka få ny byggnation runt två sjöar i kommunen. I Dalbylandet har byggnation pågått en tid. I Bianäset vid Sommen ska det göras plats för nya villor och mindre hus. Det hade varit önskvärt med några flerfamiljshus också, men frågan är om det finns ekonomi i det. Vårt bolag bedömer det som svårt."

Är det viktigt att det skapas nya bostäder hos er?

"Oh ja. Absolut. Det finns en del lediga bostäder i kommunens bolag Ydrebostäder. Men det är inte bostäder som efterfrågas. Ska vi kunna ta emot nya människor måste både bolaget och kommunen erbjuda modernt och fräscht, tänker jag."

”Ett sätt att tänka är att utnyttja de resurser kommunen har maximalt. Vi har ett tomt dagis i Hestra. Kan det säljas för att bli bostäder? Så måste vi tänka.”

Hur många nya bostäder har det byggts i kommunen de senaste tio åren?

Enligt SCB handlar det om ett femtiotal i form av småhus på olika håll i kommunen.

Beskriv arbetsläget med översikts- och detaljplaner för de kommande åren. Hur bedömer du utvecklingen?

”Det är ett jättetryck på det eftersom den nya planen ska vara klar nästa år. Den ska bli digital. Kommunen försöker göra enkäter och skapa engagemang för att få in invånarnas uppfattningar.”

Hur betydelsefull är hyresrätten i er kommun? Finns allmännytta?

”Vi har vårt egna bolag. Sen finns det några privata aktörer också, men det är inte mycket. De flesta hyresrätterna är i markplan.”

Ydrebostäder har knappt 280 bostäder i sitt bestånd. Ett 60-tal av dem är inte uthyrda och en inventering pågår för att avgöra vilka det är värt att satsa resurser på att renovera. Enligt Hagström ser bolaget möjligheten att bygga flerfamiljshus i en nära framtid som begränsad, på grund av ekonomin.

Hur betydelsefull är bostadsrätten i er kommun?

”Det har vi inga.”

Hur betydelsefull är det egna hemmet (villan) i er kommun?

”Det dominerande sättet att bo, absolut. Men många bor kvar långt upp i åren för att det är billigt. Till och med trygghetsboenden står outhyrda för att de gamla villorna är avbetalade och att ekonomin gör att det blir stiltje i flyttkedjorna.”

Hur ser ni på demografisk utveckling kontra bostadsbeståndets kvaliteter?

”Demografin är entydig i att den äldre befolkningen ökar. Det är lite av ett bekymmer i allt det vi talat om. För vi måste ha fler skattebetalare och vi måste få plats med dem. Men inga hus frigörs och det som är tomt vill ingen bo i. Så i kommunen behöver vi göra om och göra om och göra om i budgeten för att göra så bra saker som möjligt med de förutsättningar vi har.”

Ge tre exempel på faktorer som kan bidra till en önskad utveckling på den lokala bostadsmarknaden.

”En villa kostar lika mycket att bygga här som i en stad. Så det är svårt med bolån, även när vi har en egen bank. Därför behöver vi jobba med attraktiva tomter. Låter lite cyniskt men så här är det. Det finns lediga tomter som inte är nog attraktiva och därför tror vi på det sjönära.”

”Våra vägar och vår infrastruktur är eftersatta. Det skulle behövas mer satsningar där för att öka attraktiviteten. Vi har ingen förbindelse med Östergötland som är vårt eget län. Man får åka genom Småland och det känns ju konstigt.”

”Det är tryggt och vackert här. Det måste vi kunna lyfta fram bättre. Det är de största anledningarna till att flytta hit, tror jag.”

Vilket slags statligt bostadspolitiskt stöd skulle vara önskvärt i er kommun?

Till och med trygghetsboenden står outhyrda för att de gamla villorna är avbetalade och att ekonomin gör att det blir stiltje i flyttkedjorna.

”Stöd till infrastruktur av olika slag är helt nödvändigt.”

I vilken omfattning tas era perspektiv till vara i utformning av statlig och regional utvecklingspolitik? Lyssnar de större aktörerna på er?

”Nej, det kan jag inte säga att jag tycker. Vi får slåss med näbbar och klor mot regionen i fråga om bussar och sjukvård. Vi har själva inte möjlighet att bygga gång- och cykelvägar och behöver deras hjälp med det. Men en bra vårdcentral har vi och den kämpar vi för att få behålla.”

Statens landsbygdspolitik då?

”Ja, du. Ibland tycker jag nog att de inte tänker längre än till storstäderna...”

Vad kan kommunen själv göra för att stärka den lokala bostadspolitiken?

”Jag har varit inne lite på det. Att vi måste lyfta fram nyttan med att bo här. Det är ett gott liv, där man kan vara trygg och ha nära till naturen, utan att det är särskilt långt till större städer och en större arbetsmarknad.”

Beskriv din bild av hur kommunen utvecklats fram till år 2030.

”Vi har en vision om att öka till 4 000 personer. Det har fötts 8 barn hittills i år. Det är för lite. Så det finns att jobba på. Jag hoppas också vi har vårt nya äldreboende klart och bra fritids i alla byar.”

Skinnskatteberg

NAMN: *Ewa Olsson Bergstedt, kommunstyrelsens ordförande*

PARTI: *SD*

KOMMUN: *Skinnskatteberg (Västmanlands län)*

FAKTA OM KOMMUNEN

Skinnskatteberg har 4 400 invånare. I kommunen finns vid sidan av den kommunala verksamheten två större arbetsgivare inom tillverkningsindustri respektive ett sågverk. Sverigedemokraterna styr kommunen i minoritet i samverkan med Liberalerna och Centerpartiet.

Beskriv kommunens framtidsplanering för befolkningsutveckling och hur samhällsservicen anpassas framåt.

”Det är inte helt enkelt för små kommuner på landsbygden att planera långt fram i tiden. Vi ska utföra allting som större kommuner gör och påverkas mycket av kostnadsökningar och inflation. Vår planering handlar väldigt mycket om hur vi ska prioritera i det korta loppet, särskilt för mig som är ganska ny i min roll.”

”Välfärden måste prioriteras så vi klarar alla lagkrav. Men som ekonomin ser ut just nu, handlar det mest om hur vi ska undvika att spara även där, när till exempel räddningstjänsten har akuta behov i sin arbetsmiljö samtidigt. De som talar om att man ska satsa sig ur lågkonjunktur har nog inte jobbat i en mindre kommun.”

I en bisats nämner Ewa Olsson Bergstedt att Skinnskatteberg måste få vara en egen kommun länge till. På fråga om kommunsammanslagning är aktuell för diskussion berättar hon att den nya kommunledningen inte ser en sådan som en framkomlig väg, men att lokala politiker ibland berör frågan.

Hur ser näringslivet och arbetsmarknaden ut i dag, vilka behov finns det i framtiden vad gäller till exempel arbetskraft?

”Vi har två större företag och sen många mindre. Men med två dominerande privata arbetsgivare så blir näringslivet ganska skört. Jag tänker att vi som kommun måste göra allt vi kan för att vara välkommande mot företag. Vi har legat väldigt dåligt till i Svenskt Näringslivs ranking så det finns mycket att arbeta med på det här området.”

Olsson Bergstedt berättar att arbetslösheten ligger på drygt sju procent. Hon beskriver det som en hög siffra i ett så begränsat skatteunderlag som en liten kommun har. ”Vi behöver fler jobb, helt enkelt.” Men även kompetensförsörjningen till de befintliga företagen är viktig. Därför deltar Skinnskatteberg i ett regionalt samarbete rörande kompetensförsörjningsfrågor.

Kommunledningen har en gemensam idé om att satsa på ny industri- mark i kommunen, men det återstår att se om det går att ta kostnader för att färdigställa sådan mark under det kommande budgetåret.

Beskriv ert arbete med bostadspolitik.

”Det är några saker som pågår som jag hunnit sätta mig in i. Vi har köpt in sjönära mark som håller på att planeras för att det ska kunna gå att bygga på attraktiva tomter. Men räntorna gör att inte så många står

i startgroparna, så vi får se om vi kan fortsätta att lägga energi på det arbetet.”

Utöver den planeringen som syftar till att skapa ny villabebyggelse nämner KSO tre områden där processer är igång.

Ett äldre hus i centrum har köpts in av kommunen och ska rivas, för att göra plats för en ny fastighet. Kommunen är öppen för förslag från privata aktörer som är intresserade. Om den egna organisationen har muskler att själva bygga ett bostadshus där är oklart innan budgetarbetet, säger Olsson Bergstedt. ”Men det ser tufft ut”, lägger hon till.

Statens bostadsomvandling AB (Sbo) har varit involverade i en process i kommunen, som det rått skilda politiska viljor omkring, med påföljande prövningar och omtag som följd. Ewa Olsson Bergstedt poängterar att hon vill att projektet ska bli av, men att det för stunden är oklart om den juridiska bearbetningen är avklarad och om Sbo har intresse av att återuppta samarbetet. ”Jag hoppas det”, säger hon. En centralt belägen fastighet i kommunal ägo är aktuell att omvandlas till drygt 20 lägenheter, berättar hon. ”Det kan göra skillnad för om folk lämnar sin villa, att det går att flytta till ett hus med hiss. Det ger flyttkedjor. Kanske kan vi också locka någon från andra kommuner, som uppskattar Skinnskatteberg, om det här blir av.”

KSO nämner att det skulle vara välkommet med fler bostadsrättsföreningar i kommunen och att en marknadsundersökning behöver göras för att identifiera om det finns intresse. ”Själv tänker jag att folk som säljer sina villor vill investera pengarna i annat i stället för att skatta bort vinsten. Det skulle kunna vara ett starkt skäl för att bygga fler bostadsrätter i markplan. De lägenheter i markplan som finns i kommunen är väldigt populära, dessutom.”

I kommunens näringslivsråd hoppas Ewa Olsson Bergstedt att bostadsfrågan ska lyftas i närtid, för att näringslivet och kommunen gemensamt ska kunna diskutera fler vägar framåt för flyttkedjor och attraktivt boende i kommunen.

Hur många nya bostäder har det byggts i kommunen de senaste tio åren?

”Ingenting, egentligen! Ett LSS-boende byggdes för drygt tio år sedan, det är det jag kommer på. Sen är några villatomter sålda, men det är inte många.”

Hur betydelsefull är hyresrätten i er kommun? Finns allmännytta?

”Nej, något eget bolag har vi inte, men det är under diskussion. 199 lägenheter ägs av kommunen. De har stora underhållsbehov. Några privata aktörer finns i kommunen, men de har som sagt inte byggt nytt på länge.”

Det finns lediga hyresrätter?

”Ja, men efterfrågan på dem är inte så stor, som jag förstår det. Det är därför vi måste tala om vad folk som vill flytta hit eller flytta från villan faktiskt önskar.”

Hur betydelsefull är bostadsrätten i er kommun?

”Ett par föreningar finns. Men jag ser gärna fler, som sagt.”

Med två dominerande privata arbetsgivare så blir näringslivet ganska skört.

Hur betydelsefull är det egna hemmet (villan) i er kommun?

”Den vanligaste bostadsformen.”

Hur ser ni på demografisk utveckling kontra bostadsbeståndets kvaliteter?

”Befolkningen blir äldre och de sitter kvar i sina villor, av förståeliga skäl. Det är en svår nöt att knäcka att skapa bra bostäder som inte blir för dyra för dem som vill eller behöver flytta.”

Ge tre exempel på faktorer som kan bidra till en önskad utveckling på den lokala bostadsmarknaden.

”Att kommunen upplevs som mer attraktiv. Att vi har god samhälls-service och fina naturvärden. Att vi kan lyfta fram det bättre tror jag är viktigt.”

”Att få till projektet med Statens bostadsomvandling hade varit en trevlig sak. Att det finns nyrenoverade lägenheter som kan locka folk vore en stor sak för Skinnskatteberg.”

”Kollektivtrafiken är för dålig, den behöver vi få hjälp med att förbättra. All pendling sker med bil i dag.”

Vilket slags statligt bostadspolitiskt stöd skulle vara önskvärt i er kommun?

”De borde se över kommunernas åtaganden och förutsättningar, så vi kan satsa på det som behövs. Till exempel bostäder. Jag tycker det är bra med generella statsbidrag, men ett stöd för bostadsbyggande skulle också vara bra. Det här talar jag om med mitt partis riksdagsledamöter så ofta jag kan.”

I vilken omfattning tas era perspektiv till vara i utformning av statlig och regional utvecklingspolitik?

”Jag är ny i min roll som KSO så jag kan inte bedöma om det är annorlunda nu jämfört med tidigare. Ett intresse finns att lyssna på oss små, åtminstone i mitt parti. Men det går att göra mer verkstad av allt det talas om, det måste det göra.”

Beskriv din bild av hur kommunen utvecklats fram till år 2030

”Min förhoppning är att vi har positiv inflyttning och fler arbetsgivare. En positiv utveckling kräver hårt jobb, för det gör sig inte av sig självt. Kommunen behöver arbeta tillsammans med kommuninvånare och anställda i kommunen, som behöver vara ambassadörer. Bara så får vi till bättre pendling och fler bostäder.”

Nordmaling

NAMN: *Madelaine Jakobsson, kommunstyrelsens ordförande*

PARTI: C

KOMMUN: *Nordmaling (Västerbottens län)*

FAKTA OM KOMMUNEN

Nordmalings kommun har cirka 7 100 invånare och styrs av den klassiska Alliansen-konstellationen. Kommunen ligger mellan de större kommunerna Umeå och Örnsköldsvik. Befolkningsutvecklingen har stått still under de senaste tio åren. Näringslivet domineras av småföretag, med inslag av några större industrier.

Beskriv kommunens framtidsplanering för befolkningsutveckling och hur samhällsservicen anpassas framåt.

”Vi jobbar för att växa. Läget vi har är bra, det tar 25 minuter åt vardera hållet att nå Umeå och Övik med tåg. Därför tror vi på att vi kan skapa bra levnadsförhållanden här. Närheten till städerna och lägre priser”, säger Jakobsson.

Kommunstyrelsens ordförande ger en bild av ett utmanande åldersstruktur.

”Även om fler flyttar in än som flyttar ut står vi still befolkningsmässigt. Det beror på att många äldre bor i kommunen.”

Hur klarar ni äldreomsorgens ökande krav?

”Många av de flyktingar som kom hit under flyktingkrisen jobbar i dag i äldreomsorgen. Det är stor kamp om kompetensen. De behövs folk både i industrin och i offentlig sektor här i vår del av landet. Så jag är tacksam för att vi fått fler medarbetare till äldreomsorgen, även om insatsen då så klart var av humanitära skäl.”

Hur ser näringslivet och arbetsmarknaden ut i dag, vilka behov finns det i framtiden?

”Den nyindustrialisering vi ser i norra Sverige kommer fortsätta att öka på behovet av arbetskraft. Det märker vi redan. Här i våra trakter, Nordmaling är en gammal brukskommun, har vi några tunga industrier och många små företag. Skogen är viktig och har historiskt sett varit den sektor som skapat mest jobb och delvis är det så fortfarande.”

Madelaine Jakobsson fortsätter berätta:

”Det är inte bara batterifabriker och fossilfritt stål i norr. Skogsindustrin moderniseras också. SCA är en av våra större arbetsgivare. De genomför just nu en förstudie tillsammans med Holmen om ett nytt, mer modernt sågverk i Nordmaling. Det hoppas vi på, för SCA är en betydelsefull aktör hos oss i dag och vi vill inte att de ska lägga produktionen någon annanstans.”

Du låter ändå hoppfull i den frågan.

”Ja, det måste jag vara. Från kommunens sida försöker vi vara lyhörda och göra vad vi kan för att bidra i det här arbetet. Men vi har också egna processer igång om bostadsfrågor. De är utpekade som väldigt viktiga i en ny näringslivs- och tillväxtstrategi vi tagit fram tillsammans med

Kairos Future. Bostadsfrågan är verkligen en nyckelfaktor om vi ska utvecklas som kommun.”

Varför?

”Utan bostäder går det inte att tala om inflyttning. Och om inte bostäderna går att bygga, på grund av kostnadsläget, så blir det svårt att få till dem. När det gäller hyresrätt är det kommunens eget bolag som finns, i övrigt är det tunnsått med aktörer som bygger, eftersom husens värde skrivs ner så snart de är byggda. Det är tufft att få ihop ekonomin för villor också.”

Beskriv ert arbete med bostadspolitik.

”Det tar extremt mycket tid just nu. Både företagen och vi i politiken ser att det är viktigt. Just nu diskuterar vi med Statens bostadsomvandling, som kan hjälpa oss med att skapa sju bostäder för äldre, som kan leda till flyttkedjor. Men det behövs mer. 25–30 bostäder om året, räknar vi med. Därför jobbar vi med en ny digital översiktsplan och platser där nya tomter kan erbjudas. Vi ser över våra processer och allt det vi kan göra som kommun.”

Hur många nya bostäder har det byggts i kommunen de senaste tio åren?

”16 lägenheter i allmännyttan (Nordmalinghus) plus ett antal villor.”

Hur betydelsefull är hyresrätten i er kommun? Finns allmännytta?

”Allmännyttan dominerar med sitt innehav på cirka 300 bostäder. En lite större privat aktör finns och ett antal små. Men det är ingen aktör som byggt förutom Nordmalinghus det senaste decenniet.”

Hur betydelsefull är bostadsrätten i er kommun?

”Det finns en förening med radhus, 10–12 stycken. Traditionen att köpa villa är stark hos oss.”

Hur betydelsefull är det egna hemmet (villan) i er kommun?

”Det är det dominerande sättet att bo på i Nordmalings kommun.”

Hur ser ni på demografisk utveckling kontra bostadsbeståndets kvaliteter?

”Vår försörjningsgrad är 1,1. Varje person som jobbar behöver försörja mer än en person, trots låg arbetslöshet. Det säger en del om befolkningsstrukturens utmaningar. Arbetslösheten i kommunen är låg. De som står utanför arbetsmarknaden står långt utanför, och vi gör allt vi kan för att alla ska komma in på arbetsmarknaden på något sätt, alla behövs.”

Ge tre exempel på faktorer som kan bidra till en önskad utveckling på den lokala bostadsmarknaden.

”Staten måste gå in tydligare. Någon form av garanti för banklån behövs på orter som vår, för att få fart på byggandet. Sen kan man diskutera utformningen, det är jag öppen för. Investeringsstöden staten tidigare haft har mest gått till städerna. Där finns en marknad redan. Staten måste tänka mer på hela landets behov, men just nu ser vi inga sådana tankar alls.”

Jakobsson lägger till regelverken runt nedskrivningskrav som en viktig faktor att se över. Den hämmar utvecklingen utanför alla stadskärnor, menar hon.

Även om fler flyttar in än som flyttar ut står vi still befolkningsmässigt. Det beror på att många äldre bor i kommunen.

Statens bostadsomvandling beskriver hon som en liten aktör som kan göra stor skillnad, vilket sätter fingret på att statens insatser kan spela större roll.

Vilket slags statligt bostadspolitiskt stöd skulle vara önskvärt i er kommun?

”Exakt vad som är bäst är svårt att säga. Det gäller att rikta det mot landsbygd. Här finns ingen marknad som i städerna, vilket oftast är utgångspunkten i ekonomisk politik.”

I vilken omfattning tas era perspektiv till vara i utformning av statlig och regional utvecklingspolitik?

”Det handlar så mycket om förståelse från framför allt staten. Medelkommunen i Sverige har nog 16 000 invånare. Vi är många som lever i mycket mindre kommuner än så. Vi små kommuner, oavsett färg på ledningen, behöver höras bättre och förklara våra utmaningar.”

Vad kan kommunen själv göra för att stärka den lokala bostadspolitiken?

”Vi har gjort mycket, törs jag säga. Till och med skänkt bort tomter. Det kostar resurser och energi att vara i ständig beredskap för insatser som ger små resultat. Vi måste hjälpas åt mer i landet, tror jag, för att få utveckling där potentialen finns. Till exempel där industrierna behöver folk.”

Beskriv din bild av hur kommunen utvecklats fram till år 2030.

”Då mår vi bra, tänker jag. Just nu är det tufft i ekonomin. Sannolikt får vi ett negativt resultat i år och vi förväntar oss inga pengar från staten i det korta perspektivet. Men vi jobbar på med inflyttning och tror på våra goda förutsättningar, och fram mot 2030 har det börjat göra skillnad i både bostadspolitiken och inflyttningen.”

Perstorp

NAMN: Ronny Nilsson, kommunstyrelsens ordförande

PARTI: S

KOMMUN: Perstorp (Skåne län)

FAKTA OM KOMMUNEN

Perstorp är Skånes minsta kommun med knappt 7 500 invånare. Arbetslösheten är näst högst i länet och kommunen betraktas som ett nationellt utsatt område. Under 2022 minskade befolkningen något, efter några år med ökning. Förändringarna är kopplade till invandringpolitiken på nationell nivå, enligt kommunstyrelsens ordförande. Perstorp är en bruksort och det dominerande företaget har varit Perstorp AB, som grundades i slutet av 1800-talet. Bolaget (inriktat på specialkemi) har genom åren krympt, men går för närvarande bra. Kommunledningen består av S, M, C och KD tillsammans med ett lokalt parti.

Beskriv kommunens framtidsplanering för befolkningsutveckling och hur samhällsservicen anpassas framåt.

”Vi har haft en positiv bild utifrån att vi sakta men säkert ökat sett till ett antal år tillbaka. Region Skåne gav oss en kalldusch för ett tag sedan, när de räknat fram att vi skulle tappa 1 500 invånare fram till 2035. Då undrade vi vad de visste som inte vi visste. Sen har de korrigerat den prognosen. Men visst. Att det är utmanande för små kommuner att locka folk, det är alldeles klart.”

”Vi har en relativt låg utbildningsnivå i kommunen, men skatteunderlaget är stabilt. Långsiktigt ligger den stora utmaningen i att de äldre blir kvar medan de yngre flyttar.”

Hur ser näringslivet och arbetsmarknaden ut i dag, vilka behov finns det i framtiden vad gäller till exempel arbetskraft?

”Det finns signaler om satsningar bland företagen i kommunen. Jag tycker man kan säga att vi gått igenom en stor strukturomvandling, men att känslan är att vi har den tyngsta tiden bakom oss. Det största problemet är att locka de viktigaste funktionerna till våra företag när de söker folk. Vi har haft mycket inpendling genom åren och det är nog så flera av kommunerna hittar kvalificerad arbetskraft även i dag. Det är bra att pendlingsavstånden är korta i Skåne. Det gynnar oss på ett sätt, men helst vill vi att de som jobbar här ska vilja flytta hit.”

Två företag som är viktiga för Perstorp är Esab, som är i färd med att flytta utländsk produktion till orten. Gamla Perstorp AB (Perstorp Specialty Chemicals AB) ägs i dag av ett malaysiskt företag och är fortsatt den största privata arbetsgivaren.

Beskriv ert arbete med bostadspolitik

”Ett bostadsförsörjningsprogram togs fram 2021. Vi ser att grannkommunerna, framför allt de större städerna, var aktiva men att inget intresse fanns här för att bygga. Nu händer det lite mer, men inte nog mycket.”

Kommunens allmännyttiga bolag Perstorps Bostäder AB har cirka 400 bostäder i beståndet. Det finns någon större privat fastighetsägare, samt ett antal mindre. Allmännyttan byggde ett så kallat Sabo-hus 2017.

Privata aktörer har också byggt under de senaste fem åren, och enligt Nilsson har nyproduktionen blivit uthyrd.

Ronny Nilsson lyfter fram ett koncept som Perstorps Bostäder AB tagit fram tillsammans med konsultföretaget Sweco. PersTorp 1 kallas koncepthuset, som ger plats för fyra lägenheter, anpassade för unga människor. Två hus är byggda i kommunen, och även andra kommuner har visat intresse, liksom en privat aktör som bygger husen energisnåla med en patenterad metod. Dessa ingår i det som Nilsson räknat upp som nyligen byggt i kommunen.

Hur många nya bostäder har det byggts i kommunen de senaste tio åren?

”Cirka 100 sammanlagt.”

Beskriv arbetsläget med översikts- och detaljplaner för de kommande åren. Hur bedömer du utvecklingen?

”Vi lade ner ett stort arbete på översiktsplanen 2020. Den ska gälla tio år till. Detaljplaner är det tryck runt, för företag, och intresse från en av de privata aktörer som byggt. Men man vet inte vad som gäller med statens stöd längre så det är svajigt i planeringen.”

Hur betydelsefull är hyresrätten i er kommun? Finns allmännyttan?

”Ungefär 40 procent av bostäderna i kommunen är hyresrätt.”

Hur betydelsefull är bostadsrätten i er kommun?

”Vi har få bostadsrätter och inga har byggts på många år. Cirka 15 procent av bostadsutbudet är bostadsrätt.”

Hur betydelsefull är det egna hemmet (villan) i er kommun?

”Knappt 50 procent av bostadsutbudet.”

Hur ser ni på demografisk utveckling kontra bostadsbeståndets kvaliteter?

”Det där har vi funderat en hel del på. Är vi en bostadskommun som växer, eller är vi i samma storlek men med åldrande befolkning som behöver bo bekvämare när de blir äldre? Vi projekterar ett särskilt boende för att ta höjd för att fler platser behövs.”

Hur klarar ni att bygga både äldreboende och nya bostäder inom kommunkoncernen?

”Nej, det är tveksamt om vi kan bygga mer i Perstorps Bostäder på länge. Det finns mycket underhåll att ta hand om. Så vi hoppas på privata och de hoppas på stöd för sina satsningar, men sådana finns inte längre.”

Flera av de mindre kommunerna i den här rapporten har haft med Statens bostadsomvandling att göra. Hur ser du på dem?

”Jag har hört talas om dem, inte mer än så, och det har inte varit aktuellt att samarbeta än så länge. Vi har kanske haft för mycket byggnation i kommunen. Men det stannar av här precis som överallt annars.”

Ge tre exempel på faktorer som kan bidra till en önskad utveckling på den lokala bostadsmarknaden.

”Näringslivets intresse för att bygga är viktigast, tycker jag. Vi ser gärna fler flyttkedjor. Många sitter kvar i sina villor.”

”Bostadsrätter vore bra. Den största privata byggherren bygger hyresrätter framför allt, och det bestämmer de själva. Men blandning är bra, tror jag.”

Vi har få bostadsrätter och inga har byggts på många år. Cirka 15 procent av bostadsutbudet är bostadsrätt.

”Pendlingsmöjligheterna härifrån är viktiga och är bra i framför allt öst-västlig riktning. Det är naturskönt och tryggt i Perstorp. Det behövs detaljplaner som väger in de värdena, om byggandet får fart igen.”

Vilket slags statligt bostadspolitiskt stöd skulle vara önskvärt i er kommun?

”Det är framför allt långsiktigheten. Tidigare har det varit mycket fokus på satsningar som ger stöd i städer där kalkylerna går ihop i alla fall. Nu har vi ingenting och det är ju värre ändå. Jag ser gärna särskilda satsningar på orter där det privata utbudet är begränsat, för att företagen inte får ihop sina kalkyler. När allt som byggts hyrts ut under några år och det ändå är svårt att få intresse är det något fel i systemet. Och hur tar man hänsyn till de socioekonomiskt mest utsatta i de här tiderna?”

I vilken omfattning tas era perspektiv till vara i utformning av statlig och regional utvecklingspolitik?

”Som liten kommun är det svårt att nå fram i de här sammanhangen, till exempel om bostadspolitik. Vi har därför ett samarbete i *Familjen Helsingborg*, med elva kommuner som jobbar med samsyn och för att nå ut gemensamt.”

Vad kan kommunen själv göra för att stärka den lokala bostadspolitiken?

”Det finns alltid saker att göra. Men jag tycker vi är på banan nu. Historiskt har vi haft för långa processer, men det ser bättre ut. Allmännyttan har just nu nog med sitt, sett till allt underhåll som behövs. Men de gör det bra.”

Beskriv din bild av hur kommunen utvecklats fram till år 2030.

”Vi är med på listan med 32 socioekonomiskt utsatta kommuner i landet. Fram till 2030 har vi grottat ner oss i det för att ha bra verktyg att vända utvecklingen. Då måste vi göra det attraktivt. Skolresultat, god äldreomsorg, privata aktörer som bygger, ort med naturvärden och fina pendlingsmöjligheter där man når Kristianstad, Helsingborg och Malmö under timmen. Det finns en bra framtid för Perstorp.”

Bjurholm

NAMN: Christina Lidström, kommunstyrelsens ordförande

PARTI: M

KOMMUN: Bjurholm (Västerbottens län)

FAKTA OM KOMMUNEN

I Bjurholm bor 2 370 invånare, vilket gör kommunen till Sveriges minsta. 40 procent av invånarna finns i tätorter. Till ytan är kommunen den 80:e största. Störst arbetsgivare är kommunen, med 250 medarbetare.

Beskriv kommunens läge och framtidsplanering för befolkningsutveckling och samhällsservice.

”Man kanske inte kan säga att vi haft ett riktigt stålbad, men vi har behov av att vända på varenda krona. Därför har vi gått igenom alla våra kostnader och behov. Till exempel hur ledningen fungerar och kostar, vad vi har för underhållsbehov i våra lokaler och hur vår verksamhet kan göras effektivare. I detta har vi konstaterat att äldreomsorgen är utspridd i tre lokaler där alla har renoveringsbehov. Våra förskolor behöver renoveras, för de är runt 50 år gamla.”

Christina Lidström berättar att kommunen sökt och beviljats medel från Kammarkollegiet. Pengarna, drygt 100 miljoner kronor, ska hjälpa till att minska de långsiktiga driftskostnaderna och skapa en ekonomi i balans. Medlen används till att samla kommunal service och välfärdstjänster, som tidigare varit utspritt i kommunen. Förskoleplatser och äldreomsorg samlas i samma fastighet i centralorten. Kommunstyrelsens ordförande beskriver insatsen som ”omdiskuterad”.

”Det är klart att när förskolor och boenden som funnits länge tas bort och vi samordnar verksamheten, så blir det reaktioner. Men det finns också en stor förståelse för att vi i vår lilla kommun måste jobba smart.”

Hade ni kunnat göra insatsen utan statens stöd?

”Det tror jag inte. Vi måste lägga in egna pengar i byggnationen också. Bördan hade blivit för stor om vi skulle gjort allt själva. Bygget kostar lika mycket som vi har i kommunens budget för ett år, omkring 250 miljoner.”

Hur ser näringslivet och arbetsmarknaden ut?

”I stora drag är det som för övriga Sverige. Skola, vård och omsorg behöver medarbetare framöver, precis som de lokala företagen.”

Hur bedömer du era förutsättningar att klara kompetensförsörjningen till offentlig sektor och näringslivet?

”De senaste åren har vi minskat medelåldern något. Vi har fler barn i verksamheterna i skolan och förskolan i dag, jämfört med de senaste 20 åren. Det finns en viss inflyttning i kommunen. Så några saker ser bra ut. Men det är också så att vi har många äldre i kommunen, så det är ingen enkel väg framåt.

Som Sveriges minsta kommun – har ni också Sveriges minsta näringsliv?

”Nej. Vi har ungefär 570 företag i kommunen och 95 procent av dem är aktiebolag. Det kanske bidrar till att vi traditionellt har borgerligt styre

i Bjurholm. En handfull medelstora företag finns, men många av företagen är fåmansbolag och det bidrar till en låg arbetslöshet. I mätningar har vi Västerbottens bästa företagsklimat. Att hålla i det är en viktig del av kommunens framtid. Vi måste ha skattebetalare som vill bo här och jobba.”

Beskriv ert arbete med bostadspolitik.

”Det är en av de viktiga sakerna vi kan jobba med. Det ska finnas bostäder, service och jobb i en kommun, om folk ska vilja bo där. Jag tror inte att det gått ett enda kommunfullmäktige utan att vi talat om bostäder och fastigheter eller att vi måste bli fler.”

Christina Lidström beskriver frågor som är aktuella i kommunen.

”Det är viktigt att ha byggklara tomter om eller när någon behöver dem. Därför har vi gjort en inventering, och den visar att vi har 19 byggklara tomter som funnits länge, men som fallit lite i glömska. De ligger i centralorten. Det stora hindret för att använda dem är att våra invånare och företag har svårt att få lån.”

Kommunen har en allmännytta i förvaltningsform, som består av cirka 120 bostäder. Den har varit större. Men delar har sålts för att lösgöra kapital. Bland annat har små villor som tidigare varit en bostadsrättsförening sålts i omgångar. Allmännyttan förvärvade bostadsrättsföreningen när den var på obestånd. Det var svårt att hyra ut bostäderna och hyran sänktes, vilket grävde hål i kassan.

”Det blev ramaskri när vi började sälja, det blev det. Men vi säljer för att göra ekonomin bättre och för att få människor att kunna flytta till Bjurholm.”

Är du nöjd med det sätt ni arbetat med bostadsfrågor de senaste åren?

”Det finns en miss i planeringen. Mellan att man klarar sig själv med hemtjänst och vårdboende saknas ett steg. Vi behöver planera för trygghetsboenden som kan lösgöra villor och skapa flyttkedjor.”

Lidström konstaterar vidare att en mindre svensk kommun behöver inrättningar som på många håll i landet ses som självklara.

”För fem år sedan fanns inga mäklare som intresserade sig för vår kommun. I dag kan hus läggas ut med budgivning. En annan faktor som vi skulle önska fungerade bättre i en liten kommun är bankväsendet. Finns det få möjligheter för våra kommuninvånare att låna pengar till boende och företagssatsningar ... ja, då blir det problem.”

Hur många nya bostäder har det byggts i kommunen de senaste tio åren?

En privat aktör byggde om tidigare butikslokaler till lägenheter. Några villor har byggts, men det har mest handlat om försäkringsärenden. Nybyggnationen har i princip stått stilla.

Beskriv arbetsläget med översikts- och detaljplaner för de kommande åren. Hur bedömer du utvecklingen?

”De 19 tomterna räcker så länge bankerna inte tillåter lån. Vi skjuter omgörningen av översiktsplanen till 2025 eftersom vi har så mycket byggprojekt som pågår, runt investeringen i välfärden, plus att en brandstation och en återvinningscentral projekteras och byggs. Det är sånt vi behöver om vardagen här ska fungera.”

Man kanske inte kan säga att vi haft ett riktigt stålbad, men vi har behov av att vända på varenda krona.

Det låter som att ni investerar stora pengar i Bjurholm.

”Ja, det är därför vi behövde söka pengarna från Kammarkollegiet. Det tragiska är ju att räntorna ökar på de pengar vi behövt låna för att klara de här projekten.”

Får ni ihop de nya driftskostnaderna då i er årliga budget?

”Eftersom vi samordnar barnverksamheter och boende för äldre så räknar vi med det, ja. Men marginalerna minskar snabbt för varje räntehöjning. Det är en balansgång mellan att gå på knäna och att göra helt nödvändiga satsningar.”

Hur betydelsefull är hyresrätten i er kommun?

”Det finns cirka 250 hyresrätter. De lägenheter som funnits har till stor del varit kommunens egna, men lite har sålts och lite har skapats av privata aktörer. Det saknas alternativ för de äldre, för att de ska vilja lämna sina villor.”

Hur betydelsefull är bostadsrätten i er kommun?

”Bostadsrätter saknas helt i dag. De egna hemmen har varit så pass billiga att det inte funnits utrymme för bostadsrätter, och de som försökt har det inte fungerat för.”

Hur betydelsefull är det egna hemmet (villan) i er kommun?

”Det är så de flesta bor, men det byggs som sagt inte något nytt.”

Hur ser ni på demografisk utveckling kontra bostadsbeståndets kvaliteter?

”Att vi har en sjunkande medelålder (46,6 år 2020 och 45,9 år 2022) visar att barnfamiljer tar chansen att flytta hit, från exempelvis Umeå, för att kunna ha barnen på samma förskola, till exempel. Men trenden stoppas ju upp när de äldre bor kvar i sina villor, det är inget snack om det. Men vi räknar varje person som viktig och kommer fortsätta jobba med de frågorna – att ge bättre möjligheter för äldre som inte behöver bo i ett vårdboende.”

”Tidigare har Statens bostadsomvandling hjälpt oss. Det kan vara ett sätt igen, om vi får, att bidra till fler bostäder för äldre. Det är ingen ny diskussion som pågår, men jag ser att det fungerat ganska bra i den fastighet de hjälpte oss med.”

Ge exempel på faktorer som kan bidra till en önskad utveckling på den lokala bostadsmarknaden.

”Bankerna är den största faktorn för att det inte blir byggt, tror jag. Vi måste tala mer om hur banker både ska finnas och fungera för folk på landsbygden. Det handlar faktiskt inte bara om att folk ska få lån till sina projekt, utan om att hela bygden stannar upp om det inte fungerar, med flyttkedjor. Sen vill jag nämna bra pendling som viktigt också, för att flera ska bo utanför de större städerna.”

Vilket slags statligt bostadspolitiskt stöd skulle vara önskvärt i er kommun?

”Vi skulle gärna se att det gjordes samma sak på bostadsområdet som Kammarkollegiet gjort för välfärdslokalerna. Att skapa möjligheter för oss att ta hand om underhållet i de bostäder kommunen äger vore väldigt bra. Då kanske vi på sikt kan få råd med mer utveckling. Att ge bättre möjligheter till investeringar för privatpersoner i deras äldre villor är också viktigt, med solenergi och liknande, som minskar kostnaderna och gör det möjligt att satsa på sin fastighet.”

I vilken omfattning tas era perspektiv till vara i utformning av statlig och regional utvecklingspolitik?

”Jag tycker man har glömt inlandskommunernas nytta av de gamla pendlingsmöjligheterna vi har i landet. I dag måste vi åka många mil för att komma till tåget, även fast räls finns i kommunen. Bättre pendling skulle öppna upp så många möjligheter för både människor och kommunen.”

Vad kan kommunen själv göra för att stärka den lokala bostadspolitiken?

”Nej, vi har nog varit överallt i verktygslådan. Mer samarbete med närliggande kommuner i dessa frågor är viktigt framöver, tror jag, för att gemensamt se till att vi är attraktiva och kostnadseffektiva.”

Beskriv din bild av hur kommunen utvecklats fram till år 2030.

”Nu är det tufft med ekonomin och vi betar av gammalt underskott samtidigt som vi satsar. Men framåt vill vi ha tio miljoner årligen att satsa på nya driftskostnader. Bättre välfärd, ett nytt hyreshus eller vad det nu kan vara. Sen kan vi stiga på tåget år 2030 också.”

Orsa

NAMN: Mikael Thalín, kommunstyrelsens ordförande

PARTI: C

KOMMUN: Orsa (Dalarnas län)

FAKTA OM KOMMUNEN

Orsa kommun har 6 940 invånare. De senaste åren har trenden varit svagt uppåtgående, med mellan 10 och 30 nya invånare per år. Födelse-nettot är dock negativt. Kommunen är stor till ytan och de befolkade områdena är koncentrerade till de södra delarna. Centerpartiet och Socialdemokraterna styr tillsammans.

Beskriv kommunens framtidsplanering för befolkningsutveckling och hur samhällsservicen anpassas framåt.

”Vi jobbar aktivt mot ett befolkningsmål om i första hand 7 000 invånare. Det är en stor fråga för oss, hur samhällsservicen kan anpassas under de här åren, för att både klara vardagen och kunna nå målet”, berättar Mikael Thalín. Han beskriver tre områden som särskilt diskuteras i Orsa.

- Skolan. Kommunen har tidigare kämpat med dåliga resultat i grundskolan och behöver fortsätta med detta, då skolan är avgörande för att skapa inflyttning. Resultaten har förbättras, men arbetet måste fortgå.

- Äldreomsorgens dimensionering och kvalitet, med en åldrande befolkning som viktig faktor.

- Näringslivsfrågor där bostad och kompetensförsörjning ingår. Utan jobb och bostäder står samhällsutvecklingen still.

Hur ser näringslivet och arbetsmarknaden ut i dag, vilka behov finns det i framtiden vad gäller till exempel arbetskraft?

”Vi är en besöksnäringskommun. Särskilt då Orsa Grönklitt och Orsa camping. Det finns ett stort intresse för fritidsbostäder där och vi ser en trend i att fler och fler är här och jobbar från sina fritidshus. Det är en pandemitrend som håller i sig. Det är klart att vi gärna ser att de som trivs här flyttar hit, för vi behöver både skattebetalare och arbetskraft.”

Thalín fortsätter:

”De potentiella inflyttarna ska känna att vi är på. Det ska våra egna lokala företag också. Näringslivet här domineras av mindre företag, men många av dem har svårt att hitta folk. Det säger de till oss i ledningen, när vi är på näringslivsbesök en gång i veckan.”

Kommunstyrelsens ordförande berättar att närheten till Mora är viktig. Där finns lasarettet, som är betydelsefullt både som arbetsgivare och för ett tryggt liv. Det finns också en större arbetsmarknad där, som det går att pendla till.

Beskriv ert arbete med bostadspolitik.

”Den tar rätt mycket tid faktiskt. Det är en bred palett med åtgärder som vi håller på med, bland annat ska bostadsförsörjningsplaneringen uppdateras”, berättar Mikael Thalín och fortsätter:

”Grönklitt har en ny ägare som vill fortsätta växa. Det kräver sin planering och även investeringar i vatten och avlopp från kommunen,

uppemot 100 miljoner kronor planeras det för. I det långa loppet är vi ändå övertygade om att det är bra för hela kommunen att vi har det här området som lockar folk utifrån.”

Orsa bedriver ett arbete med Mora kommun med en gemensam miljö- och byggnadsnämnd. På så sätt kan Orsa som mindre kommun få del av kompetens som de annars haft svårt att hitta själva. På frågan om det är funktionellt att vara den mindre parten i ett sådant samarbete, säger kommunstyrelsens ordförande att det fungerar bra i vardagen. ”Helt friktionsfritt är det så klart inte. Men det ligger i allas intresse att hitta vägar framåt hela tiden. Även Älvdalen är med i samarbeten med oss i planeringsfrågor och samma sak gäller med dem – båda parter måste bjuda till.”

Vad gäller permanentboende planerar Orsa kommun för nya villor i ett markområde på gränsen till Mora kommun. Det finns också ett avtal tecknat om 16 fristående hus i en bostadsrättsförening på ett annat markområde, liksom kommunala planer på att bygga sammanlagt 106 platser i äldreboenden i en ny fastighet, som ersätter två tidigare. ”Den största investeringen i kommunens historia”, säger kommunstyrelsens ordförande, som fått kalla till extra möten i processen för att diskutera ekonomi, kostnadsökningar och annat. ”Jag hoppas vi klarar kostnadsökningarna”, säger han krasst.

Allmännyttan Orsabostäder är ett aktiebolag efter att ha drivits i annan form tidigare. Kommunen och allmännyttan har haft ett besök av Statens bostadsomvandling, utan att något samarbete konkretiserats.

Hur många nya bostäder har det byggts i kommunen de senaste tio åren?

”Jag har ingen exakt siffra. Det är mest i Grönklitt – och då handlar det ju om fritidsboende. Talar vi om egna hem är det mellan två och tio om året, och allmännyttan har byggt 16 för några år sedan.”

Beskriv arbetsläget med översikts- och detaljplaner för de kommande åren. Hur bedömer du utvecklingen?

”Vår ÖP är från 2019, så den är hyfsat uppdaterad. Men en fördjupad plan för Grönklitt och området Fryksås behövs, där det händer saker och finns intresse.”

”Det finns efterfrågan på detaljplaner och en del gamla som måste uppdateras. Så det är högt tryck. Det är positivt. Men samtidigt har antalet sökta bygglov sjunkit i år.”

Hur betydelsefull är hyresrätten i er kommun? Finns allmännyttan?

”Cirka 30 procent av våra bostäder är hyresrätt och det mesta av det är allmännyttan. Vi vill fortsätta att bygga så mycket det går. En tidigare banklokal kan bli sju lägenheter. Och den processen är igång. Orsabostäder har underhåll att ta hand om och det är väldigt dyrt att bygga nytt, med nedskrivningskraven som grädden på moset här på landsbygden. Så vi får ta ett steg i taget.”

Hur betydelsefull är bostadsrätten i er kommun?

”7–8 procent av beståndet. Vi försöker få till fler och en diskussion är i full gång. Men finansiering är ett problem.”

Det är klart att vi gärna ser att de som trivs här flyttar hit, för vi behöver både skattebetalare och arbetskraft.

Hur betydelsefull är det egna hemmet (villan) i er kommun?

”Det är så de flesta i kommunen bor.”

Hur ser ni på demografisk utveckling kontra bostadsbeståndets kvaliteter?

”Vi är en landsbygdkommun som har en åldrande befolkning. Men vi försöker möta det med våra satsningar som jag beskrivit.”

Är det inte kämpigt att stå inför situationen med åldrande befolkning och svårigheter med att locka nog många nya invånare?

”Vi har duktiga tjänstemän och bra diskussioner mellan oss förtroendevalda och med näringslivet. Det betyder mycket för oss som är små, att vi lägger energin på rätt saker. Att vi gör vad vi kan för Orsa, gemensamt. Jag brukar säga att jag försöker jobba för Orsa i första hand. Det där med politik och taktik och sånt får de syssla med i Stockholm ...”

Ge tre exempel på faktorer som kan bidra till en önskad utveckling på den lokala bostadsmarknaden.

”Finansieringsfrågan kommer först. Både för Orsabostäder och egna hem som ska finansieras på landsbygden. En motverkande faktor är att vill man bygga på vissa ställen i Orsa så får man inte låna alls. Statliga garantier som exempelvis landsbygdsutredningen tittat på vore bra, för jag kan förstå att vi inte kan tvinga bankerna med privata ägare att låna ut pengar.”

”Sen är vi i en gammal kulturbygd. Det finns många naturintressen och riksintressen som sätter stopp för byggnation. Till slut kan man undra var vi får bygga. Det blir för mycket motstånd. Jag vill se en reformering av lagstiftningen. Kanske i samverkan med olika aktörer, att vi kan tala om det tillsammans mellan olika intressen.”

Vilket slags statligt bostadspolitiskt stöd skulle vara önskvärt i er kommun?

”Jag är inte hoppfull. Det finns ingen direkt landsbygdspolitik nu. Men finansieringen av bostadsbyggande och lokalbyggande på landsbygden är viktigast.”

I vilken omfattning tas era perspektiv till vara i utformning av statlig och regional utvecklingspolitik?

”Om jag börjar med staten så finns det så mycket regelverk som måste reformeras om landsbygden ska kunna utvecklas på ett enklare sätt. En mer generös hållning i regelverken och en ekonomisk politik som inte bara ser städerna. Med regionen har vi en bra dialog.”

Vad kan kommunen själv göra för att stärka den lokala bostadspolitiken?

”Det finns alltid mer att göra. Vi har löpande utmaningar, det har alla kommuner, även om vi vill måla en bra bild av framtiden.”

Beskriv din bild av hur kommunen utvecklats fram till år 2030.

”Då har vi Sveriges bästa företagsklimat och vi har tagit fler steg framåt med skolan. Vi har passerat 7 000 invånare och har en bra dialog med invånarna – det är en viktig del av vårt framtidsarbete. Arbetslösheten är fortsatt låg och integrationen funkar lite bättre än i dag.”

Högsby

NAMN: Per Gröön, kommunstyrelsens ordförande. Vid intervjun fanns också Richard Gustafsson, kommunchef, tillika vd i kommunens bostadsbolag, med.

PARTI: C

KOMMUN: Högsby (Kalmar län)

FAKTA OM KOMMUNEN

I Högsby kommun bor nära 5 550 personer. Under de senaste åren har befolkningen minskat med cirka 50 personer om året. Det bottnar både i ett negativt födelsenetto och viss utflyttning. Till ytan är kommunen lika stor som Hamburg, som har 8 miljoner invånare. Det är av tradition en jordbruks- och skogsbrukskommun, med en mindre del tillverkningsindustri och en relativt låg nivå av handel. Angränsande större kommuner som ingår i arbetsmarknadsregionen är Oskarshamn, Vetlanda och Kalmar. "Man kan säga att vi ligger mitt ibland dessa kommuner, eller mitt i ingenstans", säger Per Gröön.

Kommunen består av centralorten Högsby och fyra större samhällen, samt en rad mindre byar.

Beskriv kommunens framtidsplanering för befolkningsutveckling och samhällsservice.

"Politiskt tänker vi att vi måste få hejd på befolkningstappet. Man kan ha en vild ambition om att öka, men vi behöver ta det steg för steg. Viktigast är att få stopp på minskningen. Det är studier, jobb och säkert kärleken som lockar unga bort från Högsby. Men ... det går ju att bli kär i Högsby också."

Gröön och Gustafsson beskriver det svåra läget i att upprätthålla god kvalitet i verksamheten i en geografiskt stor kommun med minskande skatteunderlag. Bra förskolor finns i både tätorten och flera av de mindre samhällena. Skolan, däremot, är inne i en process av central samordning, för att samla kraften till att stärka utbildningen på färre ställen i kommunen. Årskurs sex är redan flyttad till Högsby och årskurserna fyra och fem planeras följa efter. Men förändringen ifrågasätts och det pågår förberedelser för en rådgivande folkomröstning.

"Vi har byggt två nya äldreboenden i kommunen och satsar allt vi kan på skolan och förskolan. Men det är knepigt att få resurserna att räcka till", säger Per Gröön, som poängterar att kommunens avsikt är att skapa bättre långsiktiga förutsättningar för välfärdsverksamheten.

Kommunchefen flikar in att vid sidan av den kommunala verksamheten försöker kommunen hjälpa de lokala företag som finns i byar och samhällen, med sin näringslivsfunktion. "Livsmedelshandel på småorterna är en väldigt viktig sak", menar han.

Regionen planerar för en ny hälsocentral i kommunen och den investeringen välkomnas av kommunen.

Hur ser näringslivet och arbetsmarknaden ut i dag, vilka behov finns det i framtiden vad gäller till exempel arbetskraft?

"De gröna näringarna dominerar hos oss. Företagen består till allra största del av fåmansbolag och familjeföretag inom skogsbruket och jordbruket.

Så situationen är ganska statisk i vår dominerande bransch. Ska det bli en märkbar utveckling på arbetsmarknaden handlar det om att stärka pendlingen och jobba för etableringar här i kommunen”, säger Gröön.

Richard Gustafsson berättar att kommunen tagit ett nytt grepp kring näringslivsfrågorna, med avsikt att bli bättre på att jobba långsiktigt med etablering och utvecklingsfrågor.

”Den tjänst vi har för näringslivsutveckling är nyinrättad och vi försöker samla kraft för att hela kommunen ska bidra till det arbetet. Det är en nödvändighet att se framåt och se möjligheter, med den struktur vi har i näringslivet, som dominerat under lång tid.”

Beskriv ert arbete med bostadspolitik.

”Vi har ett eget bostadsbolag där kommunchefen är vd. De har fått jobba med att bygga nytt och renovera de senaste åren”, berättar Per Gröön. ”På 90-talet såldes bolagets innehav i de mindre orterna, så de 300 lägenheterna i Högsby Bostads AB ligger i själva Högsby.”

Vakanserna är få i det allmännyttiga beståndet. Den privata aktör som köpte hyresbeståndet på 90-talet har dock en del vakanser.

Per Gröön sammanfattar hur den lokala bostadspolitikerna ter sig. ”Vi hetsar vårt bostadsbolag till stordåd. För det är vad vi har rådighet över.”

Efterfrågan på tomter och bygglov är inte stor.

Kommunstyrelsens ordförande och kommunchefen nämner också ett samarbete med Statens bostadsomvandling som renderat i 24 renoverade lägenheter för några år sedan. Från kommunens sida önskas ytterligare ett sådant samarbete.

Hur många nya bostäder har det byggts i kommunen de senaste tio åren?

”Nya lägenheter sedan 2018 uppgår till cirka 20 och de har uteslutande byggts av det allmännyttiga bolaget Högsby Bostads AB. Därutöver har åtta bostäder tillkommit från ombyggnation av verksamhetslokaler. Statens bostadsomvandling AB har renoverat gamla fastigheter, som lett till 24 moderna, nyrenoverade lägenheter.”

”Det är uthyrt alltihop. Det är därför jag kan säga att vi vet att det finns behov.”

”Det som byggts hittills, som haft rätt att söka investeringsstöd, har också gjort det. Det har fungerat. När vi bygger nu blir hyrorna för låga i relation till byggkostnaderna.”

Beskriv arbetsläget med översikts- och detaljplaner för de kommande åren. Hur bedömer du utvecklingen?

”Både översiktsplanen och bostadsförsörjningsstrategin har några år på nacken, så dem måste vi ta tag i under mandatperioden.”

Hur betydelsefull är hyresrätten i er kommun?

”Det finns allmännytta, som nämnt. En större privat fastighetsägare och några mindre.”

”Det är så klart betydelsefullt med bostäder som folk vill ha. Men det är kolossalt dyrt att bygga nu, utan investeringsstödet”, säger Per Gröön. ”Vi har en livlig diskussion i fullmäktige när vi talar om att vårt bolag måste bygga. För det behövs aktieägartillskott om det ska fungera. Men majoriteten med C, S och V har tyckt det är viktigt.”

Vi har byggt två nya äldreboenden i kommunen och satsar allt vi kan på skolan och förskolan. Men det är knepigt att få resurserna att räcka till.

Hur betydelsefull är bostadsrätten i er kommun?

”En mindre bostadsrättsförening ligger i centralorten.”

Hur betydelsefull är det egna hemmet (villan) i er kommun?

”Det är den dominerande formen av boende.”

Hur ser ni på demografisk utveckling kontra bostadsbeståndets kvaliteter?

”Det finns en stor grupp äldre som vill lämna sina villor. När man ser till det som byggts nytt har det inte varit svårt att hyra ut. Det tolkar jag som ett behov av moderna bostäder i markplan, kanske med en liten täppa”, säger Per Gröön.

Det finns en del villor till salu i kommunen. Men inflyttningen är för knapp för att det ska betraktas som hårt tryck.

Per Gröön och Richard Gustafsson säger att det i kommunen finns ett intresse kring att samarbeta med Statens bostadsomvandling rörande två fastigheter som ligger vackert intill Emån. Det statliga bolaget har ännu inte avgjort om någon affär blir gjord.

Ge tre exempel på faktorer som kan bidra till en önskad utveckling på den lokala bostadsmarknaden.

”Fler arbetstillfällen – svårt att uppnå utan långsiktigt och hårt arbete – men det är kanske det viktigaste för att få bra ruljangs på bostadsmarknaden.”

”Gröna vågen tror vi på. Att när bredband blir utbyggt ordentligt till våra mindre samhällen kan fler se möjligheterna i att kunna jobba hemifrån även från landsbygden.”

”Kommunikationer i stort är viktigt. Nu jobbar vi för att tågförbindelserna mot Linköpingshället ska fortsätta att fungera. Men också busspendlingen är viktig.”

Vilket slags statligt bostadspolitiskt stöd skulle vara önskvärt i er kommun?

Kommunchefen och kommunstyrelsens ordförande resonerar tillsammans och konstaterar att investeringsstödet för hyresrätt varit betydelsefullt för Högsby. Om utformningen behöver vara densamma är de inte säkra på.

”Avskrivningskraven för vårt allmännyttiga bolag när de bygger och renoverar är absurda. Det hindrar oss att göra det som behöver göras. De måste göras om, för det blir en käftsmäll varje gång något ska göras på landsbygden”, säger Per Gröön.

I vilken omfattning tas era perspektiv till vara i utformning av statlig och regional utvecklingspolitik?

”Regionen gör det bra. Det är ett speciellt län, Kalmar län, en långsmal tarm där det finns utvecklingsbehov i hela området. Så regionen måste lyssna och göra det också”, säger Gröön.

”Staten kan jag tycka har en del att göra, både i bostadspolitiken och med pendlingsmöjligheterna. Landsbygden måste kunna leva.”

Vad kan kommunen själv göra för att stärka den lokala bostadspolitiken?

”Jag tror vi ska börja där vi står och ta oss an framtiden steg för steg. Vi behöver exempelvis vara bra på att lyfta fram det som är bra i kommunen, och vi behöver erbjuda de bostäder som är mest efterfrågade, det

som blir framtidens bostad, och kanske inte vara rädda för att stå upp för att vi kan och vill erbjuda det lilla extra i livskvalitet.”

Beskriv din bild av hur kommunen utvecklats fram till år 2030.

”Vi ska ha stabiliserat tappet inom några år, för att börja få till en svag ökning mot 2030. Ska det funka, måste samarbetet med grannkommunerna vara bra sett till arbetsmarknadsfrågorna, och vi behöver gemensamt med regionen ha en fungerande kollektivtrafik.”

”Föreningslivet fortsätter att blomstra. Vårt är jättestort för att vara en mindre kommun och det gör att folk kan leva bra liv. För oavsett befolkningsutvecklingen behöver vi vara bra på att erbjuda kommunal service.”
”Sen ska vi lyfta fram turismen också och de fina naturvärden vi har i kommunen. Särskilt fisketurism och naturupplevelser kan vi erbjuda.”

Professor Susanne Stenbacka om forskningsläget

Susanne Stenbacka är professor i kulturgeografi vid Uppsala universitet. Under sin forskarkarriär har Stenbacka exempelvis arbetat med regionala utvecklingsfrågor med fokus på välfärd och migration, jämställdhetens betydelse för regional utveckling och förändringar inom jordbruksnäringen.

Susanne, kan du beskriva vad en kulturgeograf är för dem som inte är bekanta med det?

”Kulturgeografi är ett samhällsvetenskapligt ämne som intresserar sig för människans relation till sin omgivning, till platser och till andra människor. Vi utbildar samhällsplanerare och kulturgeografer som arbetar inom exempelvis kommuner, länsstyrelser, regioner och konsultföretag med fokus på utvecklingsfrågor.”

Hur beskriver du din inriktning som forskare inom kulturgeografi?

”Min forskning handlar om landsbygdsomvandling framför allt i Sverige men också i Europa. Landsbygden transformeras kontinuerligt. Tidigare var en vanlig uppfattning att landsbygden var passiv och oföränderlig medan städerna var dynamiska. Men sedan 80-talet blir det allt tydligare att landsbygden också utvecklas genom att till exempel ekonomiska verksamheter förändras och genom nationell och internationell migration. Migrationsrörelser går i vågor och är inte alltid enkla att sätta fingret på.”

”Jag disputerade 2001 på området kontraurbanisering, eller migration från stad till land. Sedan dess har jag försökt fördjupa förståelsen för landsbygdens utveckling ur flera perspektiv. Hur arbetsmarknaden förändras, hur genusrelationer påverkar platser och vice versa, vad den internationella migrationen har för betydelse för landsbygden. Ett genomgående tema är ett intresse för hur landsbygd och mindre orter påverkas, socialt och ekonomisk, i en ständigt föränderlig värld.”

Vad finns det för drivkrafter att bosätta sig utanför storstäderna – eller till och med på landsbygden?

”Det är väl ett typiskt forskarsvar det här. Men jag vill först säga att det finns olika typer av landsbygd. Det är skillnad på att vilja bo i en mindre tätort och att inte bo i ett samhälle alls, till exempel. Det går inte att tala om att en grön våg betyder en längtan efter allt som inte har med större städer att göra. Den så kallade gröna vågen handlar ofta om individuella val och sociala nätverk, men kan påverkas av strömningar och förändringar i samhället.

Hur kan sådana värden beskrivas?

”Värden förknippade med boende på landsbygden är lugn och ro, frihet och delaktighet i ett samhälle som känns närmare. Att det går att ordna sitt liv på ett sätt man tycker sig kunna greppa. Ett annat värde är oberoende, att ha mer kontroll över exempelvis energiförsörjning eller

livsmedel. De som flyttar till landsbygd efter att ha bott i städer är ofta medvetna om utmaningarna flytten innebär och läser på mycket innan de tar steget. Det säger sig självt att livet är olika i en större respektive mindre ort, även om mycket också är sig likt.”

Det talas om gröna vågen då och då. Vad är en grön våg?

”Många tänker nog på 70-talets landsbygdsinflyttare när det talas om gröna vågen. Det handlar minst lika mycket om värderingar som om migrationsmönster. Vi kan alltså prata om ökad inflyttning till landsbygd och mindre orter som en grön våg. Men en grön våg kan också beteckna förhållningssätt och värderingar, som ett ökat intresse för livsmedels- och energiproduktion. Det finns alltid en pågående förflyttning mellan platser att leva på, som bottnar i individuella behov och samhällets förändring. Men det uttrycker sig olika starkt över tid. Jag tror inte det går att framkalla en grön migrationsvåg med automatik, en sådan beror på så mycket. Men att det på många platser skulle kunna bo fler människor om man jobbade med förutsättningarna att leva där, som service och kommunikationer, det är något att ta på allvar.”

Du och din kollega Susanna Heldt Cassel vid Dalarnas universitet är nu i gång med en större litteraturstudie om bostadsfrågor på landsbygden. Beskriv forskningsfältet.

”Givet min bakgrund inom välfärdsfrågor, migrationsfrågor och landsbygdsfrågor och Susannas forskning om platser, arbetsmarknad och turismens utveckling blir bostaden intressant. Finns det en brist på bostäder, kan vinsten utebli i ett område som annars har potential att utvecklas. Brist på service och ett begränsat utbud av bostäder försvårar för människor att bosätta sig på landsbygden. Då blir det intressant att titta närmare på just bostadens roll på landsbygden.”

”Processer som industriernas snabba utveckling i olika delar av landet gör att det blir ett ökat tryck på vissa platser. Andra platser lämnas och har bostadsöverskott. Hur hänger bostadsfrågan med när behovet ökar på en plats och minskar på en annan? Hur hanteras frågor om bostäder i relation till social hållbarhet och kommuners möjligheter att medverka till flytt eller social dumpning som det ibland kallas? Hur ska behovet av åtkomliga bostäder i överhettade områden med betydande turistindustri kunna tillgodoses?”

Vad är det ni ska göra i ert arbete?

”En litteraturstudie har påbörjats. I det arbetet försöker vi identifiera forskningsläget. Det finns flera spår att jobba med, i nationell och internationell forskning. Men någon sammansatt kunskap om just landsbygdens bostadsfrågor är svår att identifiera. Vi samlar på oss forskning, mediala rapporter om frågorna och annat.”

Vad ska arbetet leda till?

”En stabil grund att stå på, så att vi framöver kan utveckla nya forskningsfrågor. Vi arbetar med vår rapport *Socialt hållbar bostadsförsörjning med ett landsbygdsperspektiv* under hösten.

Har du någon uppfattning om varför forskning på detta område varit begränsad?

”Det är lite för tidigt att uttala sig om det. Medan bostadsforskningen

De som flyttar till landsbygd efter att ha bott i städer är ofta medvetna om utmaningarna flytten innebär och läser på mycket innan de tar steget.

med ett urbant perspektiv har vuxit sig stark så har landsbygdsforskningen fokuserat på andra teman – som migration, försörjning och entreprenörskap. Vilket också är viktiga områden. Det kan nog finnas en uppfattning om att bostäder på landsbygden inte behöver planeras, att samhällsförändringar avgör utvecklingen.”

Finns någon tydlig bild i dag av vad som krävs för en fungerande bostadspolitik utanför de större städerna?

”Det är som sagt för tidigt att svara kategoriskt på det. Men min bild är att forskningen inte fördjupat sig i frågor om utbud och efterfrågan på bostäder på landsbygden. Bostadspolitiken hänger också samman med flera andra områden, som service och arbetsmarknad, finansieringsmöjligheter och incitament för lokal utveckling. Jag hoppas att vår studie kan ge möjlighet till flera case att jobba vidare med och att lära sig av.”

Analys och kommentarer

Idén till denna rapport föddes efter att arbetet slutförts med *Larmet från landets 10 största kommuner*, som handlade om bostadspolitik och bostadsförsörjning i Sveriges största kommuner. ”Hur ser det ut i de små”, undrade Jonas Nygren på Bostad 2030. Utifrån åtta intervjuer med företrädare för geografiskt spridda kommuner, kan svaret sammanfattas så här: den bostadspolitiska situationen på landsbygden målas i dystra färger. Oberoende av om det är en liten kommun i behov av nya bostäder på grund av näringslivets kompetensförsörjningsbehov, eller en kommun med stagnerad bostadsmarknad. Lägesbeskrivningen är i stort densamma. Det erbjuds inga lösningar som gör tillräckligt stor skillnad. De mindre kommunerna och deras allmännyttor har inte ekonomin som krävs att bygga i en stagflationsliknande ekonomi. De privata aktörerna saknas helt i många mindre kommuner – eller saknar incitament att satsa, då utsikterna att tjäna pengar bedöms som små. Bestånden av lägenheter som finns har i hög utsträckning stora, kostsamma underhållsbehov.

Bostadsfrågan kan inte prioriteras i en tid då i princip samtliga kommuner tar upp en ansträngd ekonomi som fokusfråga den kommande tiden. Däremot betraktas bostadsfrågan som en starkt bidragande lösning på problem som beskrivs i kommunerna. Både de kommuner som ska hantera ett växande näringsliv och de som befinner sig i befolkningsmässig stagnation.

Nedan beskrivs slutsatser som går att dra utifrån intervjuerna med lokala politiker av olika politisk färg, i olika delar av landet.

DEN UTSATTA EKONOMIN OCH LAGKRAVEN

Samtliga politiker kommer i samtalen in på ekonomin. Medan intervjuerna genomförs, under försommaren och sommaren 2023, pågår budgetarbete inför 2024. Därtill är frågan om hög inflation och svag konjunktur högaktuella.

Kommunerna i rapporten avser samstämmt att prioritera kommunala kärnverksamheter – verksamheter där lagstiftningen pekar ut krav på kvaliteten och omfattningen av kommunens insats. Lagstiftningen runt bostadsförsörjning statuerar inte något ansvar för kommunen eller kommunala bolag att bygga, även om behoven är tydliga. Bostadsfrågan är en fråga som kan vara aktuell i många år, utan att kommunerna kan gå från ord till handling, av ekonomiska skäl.

Är det rimligt att ändra lagen, för att kräva fler insatser av kommuner när bostäder i något segment saknas? Det skulle sannolikt inte förändra prioriteringarna i praktiken, bland de mindre kommunerna, av intervjuerna att döma. Vård, skola och omsorg kommer först. Ekonomiska förutsättningar saknas därför under överskådlig tid för satsningar på ett modernt och anpassat bostadsbestånd. Särskilt då många pekar på det egna allmännyttiga bostadsbeståndets behov av upprustning som en hämmande faktor, liksom nedskrivningskraven på nya bostadshus, som är mer regel än undantag vid byggnation på landsbygden.

DEN ÅLD RAND E BEFOLKNINGEN

Samtliga åtta kommuner understryker att det finns en demografisk utmaning kopplad till bostadsfrågan. Avbetalade villor bebos i mycket stor utsträckning av årsrika kommuninvånare som i vissa fall saknar ekonomiska förutsättningar/vilja att flytta och i andra fall saknar alternativ att flytta till.

Flyttkedjor berörs i samtliga intervjuer. I jakten på nya skattebetalare i mindre kommuner är tillgången till bostäder, särskilt villor anpassade för barnfamiljers behov, viktig. Om äldre kommuninvånare inte flyttar från sina villor fast de egentligen önskar det, kan flyttkedjor som möjliggör för inpendlande arbetskraft eller hemvändande personer i arbetsför ålder inte skapas. Bostadsmarknaden konserveras.

I rapporten nämns exempel på kommuner som kan peka på insatser som gjorts för att skapa bostäder anpassade för ett bekvämt liv för äldre. Hyrorna i nyproduktion har i vissa fall haft en avskräckande effekt initialt, men projekten beskrivs kategoriskt som möjliggörande och viktiga för lokal utveckling.

BRIST PÅ BANKER OCH PRIVATA AKTÖRER

Få privata hyresvärdar är ett återkommande problem i samtalen. Bostadsmarknaden i mindre kommuner utgörs till stor del av egna hem, kompletterat av kommunens egna bostadsbestånd (bolag, stiftelse eller förvaltning). Det finns privata hyresvärdar rotade på vissa av orterna, som inte byggt nytt på länge. Andra kämpar med att privata aktörer möjliggjort social dumpning, eller att inga privata hyresvärdar alls finns i lokalsamhället.

Några av kommunerna tar också upp frågan om en annan näringslivsaktör som saknas: banken. Att inte ha en egen bank på orten försvagar förutsättningarna för en fungerande marknad, menar de intervjuade politikerna. Att försöka låna pengar till en villa eller ett flerfamiljshus från ett bankkontor som inte känner bygden gör en svår situation ännu svårare.

Hur ser diskussionen om "den levande landsbygden" ut inom näringslivet och dess organisationer? På vilket sätt kan näringslivet agera tillsammans med det offentliga för att lyfta frågor om lokalt risktagande, som efterfrågas så intensivt på många platser? Det är en diskussion värd att lyfta av både näringslivets organisationer, Sveriges Kommuner och Regioner samt staten. Sverige kan vara i behov av en Saltsjöbadsanda 2.0: hela landet ska leva-andan.

STATENS FRÅNVARO

Det är nog att slå in en öppen dörr att peka på staten i ett läge då små kommuner efterfrågar ekonomiskt stöd rent generellt och därtill tydligare förutsättningar att agera i bostadspolitiken. Detsamma gällde desutom de tio största kommunerna, som i rapporten *Larmet från landets 10 största kommuner* efterfrågade statliga initiativ och satsningar på bostäder.

En skillnad måste poängteras. Flertalet av de största kommunerna hade ännu inte en helt avstannad produktion av bostäder. Flertalet av

de större städerna har inte den specifika problematiken med demografi kontra bostadsutbudets kvaliteter.

Rapportförfattarens uppfattning är att suckarna över statens frånvaro ekar tyngre mellan kommunhusens väggar i de små kommunerna än i landets tio största kommuner som intervjuats med liknande frågor i nämnd rapport. Vad kommunerna efterfrågar från staten skiljer sig åt i intervjuerna. Generella statsbidrag, riktade bidrag till infrastruktur och bostäder, ökat fokus på landsbygdsfrågor, tydligare satsningar på pendling med mera. Någon svarar att de slutat hoppas på statens engagemang. Svaren som finns i rapporten kan sammanfattas med en stark önskan om tydligare intresse och ekonomiskt stöd. Men förväntningarna är låga.

Nämnas bör att flera av kommunerna oberoende av varandra tar upp Statens bostadsomvandling AB. Efterfrågan på Statens bostadsomvandlings erbjudande bör intressera finansdepartementet och näringsdepartementet, samt SKR.

NEDSKRIVNINGSKRAV

Flera KSO:er poängterar att nedskrivningskraven på nybyggda fastigheter utgör en hämsko på möjligheterna att bygga bostäder genom kommunalt bolag eller egen förvaltning, men också för privata aktörer. Regelverket finns till för att verksamhet ska bedrivas med en sund och långsiktig ekonomi. Men är det rimligt att kommuner över hela Sverige får sina utvecklingsmöjligheter påverkade så påtagligt? En diskussion behöver föras om regelverkets utformning.

KUNSKAPEN OM VAD SOM FUNGERAR

Intervjun med forskaren Susanne Stenbacka tydliggör att kunskapsläget om en funktionell bostadspolitik för landsbygden är bristfälligt. Det gör att riktade politiska beslut om insatser ska efterfrågas med viss försiktighet. Större engagemang behövs från kommunsektorn, allmännyttan, forskningen och staten, för att förståelsen för landsbygdens bostadsmarknad och dess potential ska öka. Nu ljuder tunna röster var för sig. Det skapar ingen effekt i samhällsdebatten.

Nationell migration, demografi, näringslivsutveckling och värdet av kollektivtrafik. Det är bara några faktorer som lyfts i intervjuerna med direkt påverkan på bostadsmarknaden. Sverige behöver producera mer kunskap om vad som ger förutsättningar för små kommuner att exempelvis stötta de stora industrisatsningar som pågår på flera håll, liksom vad som fungerar för att stötta mindre kommuner i avfolkningsbygder att göra bästa möjliga i en svår situation.

