



LUNDS
UNIVERSITET

Regional bostadsförsörjning?

- **Fallet Stor-Malmö**

Regional housing provision?

- ***The case of Greater Malmö***

Markus Rasmusson

Sammanfattning

I den mediala debatten beskylls vissa kommuner ofta för att inte ta ett ansvar för de bostadsbehov som finns regionalt sett, men det är otydligt vilket ansvar de egentligen har för de behov som finns i andra kommuner. Syftet med denna uppsats är därför att undersöka hur den regionala bostadsmarknaden Stor-Malmö ser ut och vilket praktiskt eller lagstadgat ansvar kommunerna i Stor-Malmö har för de regionala bostadsbehov som finns.

För att kunna besvara frågeställningen utgår uppsatsen från en hermeneutisk ansats och använder sig av både kvalitativa och kvantitativa metoder. Empirin är baserad på skriftliga policydokument och rapporter, semi-strukturerade intervjuer med kommunala tjänstemän och en bostadsmarknadsenkät som utförs årligen av Länsstyrelsen Skåne. Teorier kring segregation, förskjutning och humankapital används för att kunna förklara och beskriva vilka följder olika bostadsrelaterade beslut kan få för den regionala bostadsmarknaden.

Slutsatsen tyder på att det undersökta fallet saknar en tydlig inriktning på den regionala bostadsförsörjningen. Avsaknaden av en tydlig regional bostadsförsörjning har fått konsekvensen att bostadsmarknaden är splittrad, där ett antal kommuner får ta ett större socialt ansvar än andra. Det tycks alltså finnas ett behov av en mer samordnad regional bostadsförsörjning där fler kommuner tar ett större ansvar.

Det tycks däremot inte vara möjligt att tillskriva en kommun någon form av praktiskt eller lagstadgat ansvar för den regionala bostadsförsörjningen, då de lagar som reglerar bostadsförsörjningen begränsar kommunernas verksamhet till den egna kommunen och dess invånare.

Innehållsförteckning

Sammanfattning

1. Inledning	1
1.1. Problemformulering	1
1.2. Syfte och frågeställning.....	2
1.3 Avgränsningar	2
1.4 Disposition	2
2. Bakgrund	4
2.1 Inledning	4
2.2 Bostadsmarknaden i Sverige 1910-2010.....	4
2.3 Lagar	8
2.4 Det kommunala utjämningsystemet	10
3. Tidigare forskning	11
3.1 Inledning	11
3.2 Allsidighet som mål i bostadsplaneringen	11
3.3 Att motverka segregation	12
4. Teori	14
4.1 Teori	14
4.2 Segregation.....	14
4.2.1 Bostadssegregation – positivt eller negativt?	16
4.3. Förskjutning	17
4.4 Humankapital	18
5. Metod	20
5.1 Vetenskapsuppfattning.....	20
5.2 Fallstudie.....	20
5.3 Metodval	21
5.4 Skriftliga källor	21
5.4.1 Urval av skriftliga källor	22
5.4.2 Validering av skriftliga dokument.....	22
5.5 Intervjuer.....	22
5.5.1 Urval till intervju.....	23
5.5.2 Genomförande av intervju.....	24
5.5.3 Validering av intervju	24
5.6 Innehållsanalys.....	25

5.7 Kvantitativ metod och data	26
5.8 Metoddiskussion	27
6. Empiri	29
6.1 Inledning	29
6.2 Stor-Malmö	29
6.2.1 Bostadsmarknaden i Stor-Malmö	31
6.2.2 De kommunala fastighetsbolagen i Stor-Malmö	32
6.3 Vilka behov finns på bostadsmarknaden i Stor-Malmö?	33
6.3.1 Planering av bostadsförsörjning i Stor-Malmö	34
6.3.2 Svårigheter vid planering av bostadsförsörjning i Stor-Malmö	36
6.4 Behoven i Burlöv och Lomma	36
6.4.1 Planering av bostadsförsörjning i Burlöv och Lomma	37
6.4.2 Svårigheter vid bostadsplanering enligt Burlöv och Lomma	37
6.5 Regional bostadsförsörjning i Stor-Malmö	39
6.5.1 En mer samordnad regional bostadsförsörjning?	40
7. Analys	42
7.1 Utmärkande drag i Stor-Malmö	42
7.2 Hinder vid planering av bostadsförsörjning i Stor-Malmö	42
7.3 Fenomen i Stor-Malmö	44
7.4 Möjligheter för en mer samordnad regional bostadsförsörjning?	46
8. Slutsats	48
8.1 Slutsats	48
8.2 Vidare forskning	48
9. Källförteckning	50
10. Bilaga	53
10.1 Intervjufrågor	53

1. Inledning

1.1. Problemformulering

Bostäder är grundläggande för att samhället ska fungera. Enligt lag har samtliga invånare rätt till att leva i goda bostäder och det är kommunernas ansvar att skapa förutsättningar för att det ska vara möjligt. Trots detta finns det ett stort behov av bostäder idag. Många av de större tätorterna i Sverige upplever en bostadsbrist och klarar inte av att uppfylla de behov som finns. Många grupper riskerar därför att hamna utanför bostadsmarknaden.

De som främst drabbas av bostadsbristen är de ekonomiskt resurssvaga grupperna som inte har de ekonomiska förutsättningarna för att passa in. På en lokal bostadsmarknad kan det finnas bostäder tillgängliga, men dessa bostäder kan vara otillgängliga för ekonomiskt resurssvaga grupper. En ensamstående äldre eller förälder har vanligtvis ingen möjlighet att köpa en villa, även fast det skulle finnas villor tillgängliga på bostadsmarknaden. För att samtliga grupper ska kunna vara en del av samhället behövs det därför ett brett spektrum av bostads- och upplåtelseformer.

Att en kommun kan erbjuda ett brett spektrum av bostads- och upplåtelseformer är dock ingen självklarhet. Många av förortskommunerna runt storstadsområdena präglas idag av bostadsmarknader som domineras av äganderätter, det vill säga villor, radhus och kedjehus. I den mediala debatten anklagas dessa kommuner ofta för att inte, på grund av karaktären på deras bostadsmarknad, ta ett regionalt ansvar för de ekonomiskt resurssvaga grupperna.¹ Trots anklagelserna så är det otydligt vilket ansvar dessa kommuner verkligen har för de ekonomiskt resurssvaga grupperna i andra kommuner. För närvarande tycks den mellankommunala eller regionala planeringen i stort sett endast behandla större näringslivsfrågor och trafikplanering, bostadsfrågan verkar oftast utgöra en kommunal angelägenhet. Även de lagar som reglerar bostadsförsörjningen tycks innebära att kommunerna endast ska se till den egna kommunen och dess invånare, vilket gör det ännu mer otydligt vilket ansvar kommunerna egentligen har att tillgodose de behov som finns regionalt sett.

Det finns därför ett behov att undersöka vilket ansvar som kommunerna egentligen har för den regionala bostadsförsörjningen. Om debatten kring att kommuner ska ta ett socialt ansvar regionalt sett ska kunna föras på en rimlig nivå är det viktigt att först klargöra vad för möjligheter kommunerna egentligen har för att kunna ta det ansvaret. Skulle det visa sig att det inte finns någon möjlighet för kommuner att ta ett regionalt ansvar, lagligt eller praktiskt, så skulle det även vara svårt att tillskriva dem den formen av ansvar. Om det däremot skulle visa sig att vissa kommuner aktivt undviker att ta ett regionalt ansvar med syftet att endast ha en ekonomiskt resursstark befolkning så kan det finnas ett behov av en mer sam-

¹ Se t.ex. SVT (2013), *Bostadspolitik verktyg för att locka "rätt" människor*

ordnad regional bostadsförsörjning, där samtliga kommuner får ta ett gemensamt ansvar för de ekonomiskt resurssvaga grupperna i en region.

1.2. Syfte och frågeställning

Med utgångspunkt i föregående avsnitt är syftet med denna uppsats att undersöka hur en regional bostadsmarknad ser ut och vilket ansvar kommuner har att tillgodose de bostadsbehov som finns på den. Som föregående avsnitt indikerade så tycks det saknas tydliga regionala samarbeten gällande bostadsfrågor, uppsatsen kommer därför även att belysa de eventuella hinder och problem som skulle kunna uppstå vid en mer samordnad regional bostadsförsörjning.

För att kunna besvara resonmangen som förts här ovan och i föregående avsnitt kommer uppsatsen utgå från följande frågeställningar:

- Hur ser den regionala bostadsförsörjningen ut idag?
- Har kommuner någon form av ansvar för de bostadsbehov som finns regionalt sett?

1.3 Avgränsningar

För att kunna besvara frågeställningarna har valets gjort att avgränsa sig till ett geografiskt område. Genom att avgränsa sig till ett geografiskt område får uppsatsens en rumslig förankring, vilket kommer underlätta besvarandet av frågeställningen eftersom det då blir tydligare vilken problematik som kan vara förknippad med planeringen av bostadsförsörjning.

Den geografiska avgränsningen som gjorts innebär därför att uppsatsen endast kommer behandla Stor-Malmö. Stor-Malmö består av de 12 kommunerna Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Skurup, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge och är lokaliserat i sydvästra Skåne. Valet av just Stor-Malmö som undersökningsenhet kommer motiveras i avsnitt 5.2.

Avseende syftet och frågeställningen så har avgränsningen gjorts att endast undersöka praktiskt och lagstadgat ansvar, inte moraliskt. Det moraliska ansvaret att tillgodose behoven som finns på den regionala bostadsmarknaden är möjligt att tillskriva samtliga kommuner. Det praktiska och lagstadgade ansvaret är däremot svårare att tillskriva kommunerna eftersom det praktiskt sett kanske inte är möjligt att bygga billiga bostäder för ekonomiskt resurssvaga grupper eller kanske inte är tillåtet att planera för invånare i andra kommuner enligt lagen.

1.4 Disposition

Uppsatsen består av, utöver inledningen som går att återfinna här ovan, sju olika delar. Andra delen av uppsatsen behandlar bostadspolitikens utveckling i Sverige och de lagar som reglerar bostadsförsörjningen i dagens Sverige, följt av den tredje delen som behandlar tidigare forskning. Syftet med dessa två delar är att ge

er som läsare en möjlighet till att förstå vilka förutsättningar som har funnits för planering av bostäder och vilka som finns idag, samt vilka följder de olika förändringarna har fått.

Det efterföljande avsnittet behandlar teorin som använts som utgångspunkt för nya infallsvinklar och perspektiv. Teorierna som presenteras är alltså inte ämnade åt att direkt testas empiriskt. Avsnitt fem avhandlar metoden som använts för att besvara frågeställningarna. Det kommer där framgå att uppsatsen empiri främst kommer bygga på kvalitativa data i form av skriftliga källor och semi-strukturerade intervjuer.

I avsnitt sex presenteras empirin angående den regionala bostadsmarknaden i Stor-Malmö, där även de problem och hinder som kan uppstå vid planering av bostadsförsörjning åskådliggörs. I avsnitt sju analyseras empirin som slutligen presenteras i avsnitt åtta som en slutsats, där det även ges förslag på vidare forskning.

2. Bakgrund

2.1 Inledning

Det finns ett behov att i inledningen av denna uppsats förklara hur bostadsmarknaden har förändrats i Sverige under de senaste 100 åren. Syftet är att visa hur staten och kommunernas roll i planeringen av bostadsförsörjning har förändrats och på så vis kunna ge en antydning om hur bostadsförsörjningen fungerar idag. I slutet av avsnittet återfinns även en genomgång av vilka lagar som reglerar planeringen av bostäder idag.

2.2 Bostadsmarknaden i Sverige 1910-2010

Under 1910-talet var bostadssituationen i Sverige värre än i många andra västeuropeiska länder. Befolkningen var väldigt trångbodd och det rådde en brist på bostäder, både på landsbygden och i storstäderna. När första världskriget utbröt förvärrades bostadssituationen i Sverige till följd av höjda materialkostnader och högre hyresnivåer, något som ledde till att regeringen tillsatte en bostadskommission för att utreda situationen på den svenska bostadsmarknaden. Bostadskommissionen slog fast att bostadssituationen i Sverige var akut, hyresnivåerna var enligt utredningen bland de högsta i Europa och den allmänna bostadsbristen var mer utbredd än man trodde. Enligt bostadskommissionen var det därför angeläget att kommuner och stat började ta ansvar för att främja produktionen av bostäder, kommunerna genom att reducera tomtpriserna eller att teckna andelar i bostadsprojekt och staten genom att ge kommunerna rätt verktyg. Staten antog således år 1917 en proposition som innebar att statliga subventioner skulle täcka delar av den beräknade kostnaden för nyproduktion av bostäder. Kriget hade dock djupgående negativa effekter på Sveriges ekonomi, något som gjorde det närmast omöjligt för kommunerna att driva en legitim bostadspolitik under de kommande åren. Trots detta kan propositionen gällande statliga och kommunala åtaganden i bostadsfrågan betraktas som något av ett genombrott för den allmännyttiga bostadspolitik som skulle komma att föras i Sverige under större delar av 1900-talet.²

Mellan åren 1920 till 1930 befann sig bostadsmarknaden i Sverige fortfarande i ett svårt läge. År 1920 bestod 54 procent av alla bostäder av ett rum och kök eller mindre. Trots detta så minskade trångboddheten jämfört med 1910-talet, något som inte berodde på att man lyckats producera fler bostäder, utan snarare på att familjerna skaffade allt färre barn. Under tio år minskade antalet barn under 15 år med 10 procent, något som var väldigt oroande. En minskad nativitet påstods vara en direkt effekt av de usla levnadsförhållandena, vilket var skäl nog för en ny social bostadspolitik. Genom att främja produktionen av bostäder skulle den all-

² Ramberg, K (2000), *Allmännyttan – Välfärdsbygge 1850-2000*, s. 60f

männan levnadsnivån höjas och med den även nativiteten.³ Följaktligen togs beslutet år 1935 att det skulle införas ett ekonomiskt stöd till hus med barnfamiljer, så kallade barnrikehus. Det ekonomiska stödet innefattade fördelaktiga lån med låg ränta för de som uppförde husen samt ekonomiskt bidrag till de som flyttade in i dem. Det är i produktionen av barnrikehus som många av dagens allmännyttiga fastighetsbolag har sin grund.⁴

Trots att många allmännyttiga fastighetsbolag grundades under åren 1935-1945 så var det de privata aktörerna som dominerade byggverksamheten under andra delen av 1930-talet. När andra världskriget bröt ut 1939 hade de privata aktörerna lyckats bygga bort stora delar av bostadsbristen, men i samband med krigets utbrott minskade möjligheterna till lån och både räntor och materialkostnader sköt i höjden, något som minskade bostadsproduktionen markant.⁵ För att stimulera bostadsmarknaden och bibehålla en fortsatt hög produktion tog staten därför år 1942 beslutet att utvidga möjligheten till lån med förmånlig ränta. Detta innebar att bostadsproduktionen inte längre behövde finansieras av lån från banker och försäkringsbolag med höga räntor. Målet var att upprätthålla den höga bostadsproduktionen och samtidigt höja bostadsstandarden. De nya reformerna innebar att staten nu både tog de ekonomiska riskerna vid nybyggnation av hyreshus samt fick större kontroll över produktion, kvalitet och volym.⁶ Ansvaret för förmedlingen av de statliga lånen föll på kommunerna, något som innebar att de nu fick ett större inflytande i markfrågor och bebyggelsens utformning.⁷ Parallellt med detta fick de kommunala bostadsföretagen allt större inflytande på den svenska marknaden eftersom de fick låna upp till 100 procent av det beräknade värdet för nyproduktion, till skillnad från de privata aktörerna som endast fick låna upp till 85 procent. Detta gjorde att de kommunala bostadsföretagen snart tog över stora delar av bostadsproduktionen och de privata aktörernas dominans som varat under slutet av 1930-talet var snart brutet.⁸

Efter andra världskrigets slut gick Sverige in i en högkonjunktur. Människor drogs i allt större utsträckning till storstäderna för att dra nytta av de ekonomiska fördelar som fanns där i form av industrier och företag, något som innebar att större samhällen och storstäder återigen drabbades av bostadsbrist. De ekonomiska satsningarna fokuserades därför på just storstäder, vilket till en början fick positiva effekter när trångboddheten minskade och standarden steg. I början av 1960-talet avvecklade man således vissa av de förmånliga tillägglånen som man tidigare gett, eftersom standarden nu var högre. Men bostadsbristen bestod fortfarande. Regeringen försökte påskynda produktionen genom att bygga mer rationella bostäder som var lätta att uppföra, men det gick inte att bygga ifatt bostads-

³ Schönbeck, B (1994), *Stad i Förvandling: Uppbyggnadsepoker och Rivningar i Svenska Städer Från Industrialismens Början Till Idag*, s. 77

⁴ Ramberg, K (2000), s. 95

⁵ Ibid, s. 102

⁶ Schönbeck, B (1994), s. 80

⁷ Ramberg, K (2000), s. 111

⁸ Schönbeck, B (1994), s. 80

bristen och år 1965 tog man beslutet att en miljon nya bostäder skulle byggas under tio år.⁹

Beslutet att bygga en miljon nya bostäder ledde till att bostadsbristen hastigt övergick till bostadsöverskott. Redan i slutet av 1960-talet rapporterade flera kommunala fastighetsbolag att de hade lediga lägenheter. På samma gång började även kritiken mot de bostäder och miljöer som allmännyttan ägde växa och man upptäckte att det fanns tendenser som tydde på socioekonomisk segregation i de kommunalt ägda områdena. Under 1970-talet fortsatte antalet tomma lägenheter i allmännyttans bestånd öka, vilket gjorde att staten fick gå in och täcka delar av hyresförlusterna för att motverka krisen. Folk hade istället börja efterfråga småhus i förortskommunerna och bostadspolitiken var nu tvungen att ta hänsyn till allmänhetens preferenser, något som inte hade behövts tidigare när det var extrem bostadsbrist.¹⁰

Denna utveckling höll i sig under större delen av 1980-talet. Ett fortsatt bostadsöverskott rådde och statens kostnader, till följd av subventioner och skattebortfall, fortsatte att växa. Man införde även en lag som gjorde det möjligt att omvandla hyresrätter till bostadsrätter i ett försök att öka standarden på bostadsområdena.¹¹

När den borgerliga koalitionsregeringen kom till makten år 1991 skedde ett antal avregleringar som ledde till att bostadspolitiken genomgick genomgripande förändringar. En av de största förändringarna var att de kommunalt ägda bostadsföretagens beskattning gick från nästan obefintlig till konventionell. Lånevillkoren förändrades även och de allmännyttiga bostadsföretagen fick nu samma finansieringsvillkor som andra aktörer på bostadsmarknaden. Sammanfattningsvis innebar avregleringarna att kommunerna övertog en del av den ekonomiska risk som staten tidigare tagit.¹²

Den fortsatta bostadssituationen på 1990-talet präglades av ökad regional obalans, bostadssegregation och höga byggkostnader. Statens minskade stöd och styrning, i kombination med en större ekonomisk risk för kommunerna, gjorde att många kommuner ställde sig skeptiska till att ha en aktiv roll när det kom till bostadsförsörjning.¹³ Ett antal kommuner valde därför att sälja ut delar av eller hela sitt allmännyttiga bostadsbestånd, något som staten försökte att stoppa genom att införa en lag kring tillståndsplikt. Det innebar att det krävdes Länsstyrelsens tillstånd för att sälja ut allmännyttiga bostäder.¹⁴ Allmännyttans roll som tidigare varit väldigt viktig för att behålla en balans på bostadsmarknaden var nu inte lika tydlig.

Avregleringarna som utmärkte 1990-talet fortsatte på 2000-talet. Regeringen som tillträdde år 2006 är av åsikten att allmännyttiga bostäder inte längre är ett allmänt ekonomiskt intresse och därför ska kommunala fastighetsbolag drivas på

⁹ Schönbeck, B (1994), s. 84f

¹⁰ Ramberg, K (2000), s. 165f

¹¹ Svensk författningssamling (1982), Lag 1982:352

¹² Ramberg, K (2000) s. 213f

¹³ Ibid, s. 289

¹⁴ Hedman, E (2008), *Den kommunala allmännyttans historia*, s. 21

affärsmässiga grunder och åläggas marknadsmässiga avkastningskrav, precis som andra aktörer på bostadsmarknaden. Om detta inte är möjligt eller av intresse ska verksamheten säljas. Att uppföra och förvalta bostäder är alltså nödvändigtvis inte längre en kärnverksamhet för kommuner.¹⁵ Försäljningen av allmännyttiga bostäder har även underlättats genom ta bort lagen kring tillståndsplikt som infördes på 1990-talet för att förhindra utförsäljningen av kommunala fastighetsbolag. Det innebär att kommuner nu kan sälja ut delar av eller hela sitt bestånd av allmännyttiga bostäder utan tillåtelse från Länsstyrelsen.¹⁶ Detta har fått konsekvensen att ett flertal kommuner nu valt att återigen sälja ut delar av eller hela sitt bestånd av allmännyttiga bostäder. En utvärdering från Boverket visar att sedan lagen om tillståndsplikt upphävdes har det skett en markant ökning av utförsäljning av allmännyttiga bostäder, där bostäderna säljs till privata aktörer eller omvandlas till bostadsrätter.¹⁷

År 2012 togs även förköpslagen bort, som sedan 1968 hade gett kommunerna förköpsrätt vid försäljning av mark och egendom. Den nuvarande regeringen upplevde att lagen hade spelat ut sin rätt som medel för att tillgodose kommunernas behov av mark för bebyggelse av bostäder och avskaffade den således. Anledningen var att de upplevde kostnaderna för kommuner, domstolar och statliga myndigheter att pröva frågor med anknytning till förköpslagen var för höga och fördröjde överlåtelser av fastigheter, något som hämmade fastighetsmarknaden.¹⁸ Enligt en utvärdering från Boverket ville dock 90 procent av 63 tillfrågade kommuner behålla förköpslagen då de hade en stor nytta av den. Enligt rapporten fungerade förköpslagen som ett instrument för kommunerna att hävda sitt planmonopol eftersom den underlättade förvärv av mark, informerade om fastighetsmarknaden och gav bra förhandlingsstöd.¹⁹ Att avskaffa förköpsrätten hade alltså inget större stöd hos kommunerna.

Trots att statens ekonomiska stöd och styrning minskat så finns det ändå ett visst statligt stöd att söka vid nybyggnation av hyresrätter. Till exempel finns en förordning från 2001 som innebär ett statligt investeringsstöd för nybyggnation av hyresrätter i områden med bostadsbrist, samt en förordning från 2003 som innebär en möjlighet till investeringsstimulans för mindre hyresbostäder och studentbostäder i tillväxtområden med bostadsbrist.²⁰

¹⁵ Socialdepartementet, (2009), *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag - övervägande och förslag*

¹⁶ Finansdepartementet (2007), *Promemoria om upphävande av tillståndsplikten i lagen om allmännyttiga bostadsföretag*

¹⁷ Boverket (2009), *Fritt fram att sälja allmännyttan*, s. 7ff

¹⁸ Miljödepartementet (2009), *Upphävande av förköpslagen*, s. 5ff

¹⁹ Boverket (2008), *Utvärderingen av förköpslagen (1967:868)*, s. 1ff

²⁰ Svensk författningssamling (2003), Lag 2003:506, Lag 2001:531

2.3 Lagar

Trots avregleringar som beskrevs i avsnitt 2.2 har kommunen fortfarande det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen på lokal nivå. För att reglera kommunens ansvar i bostadsfrågor finns tre huvudsakliga lagar²¹:

- Kommunallagen
- Socialtjänstlagen
- Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Kommunallagen är till för att reglera kommunens verksamhet. I kommunallagen ingår lokaliserings-, likställighets- och självkostnadsprincipen som avgränsar kommunens funktion till den egna kommunen och dess invånare, förbjuder särbehandling av vissa grupper samt fastställer en övre gräns för kommunala avgifter. Dessa principer innebär bland annat att kommunen måste behandla samtliga av sina invånare lika vid till exempel marköverlåtning, något som innebär att priset på marken inte får regleras beroende på vem som ska köpa. Detta innebär att kommuner i princip måste överlåta mark till marknadspris. Det finns dock undantag, till exempel är kommuner tillåtna att sälja mark under marknadspriset till ett kommunalt ägt fastighetsbolag.²²

Enligt socialtjänstlagen är det kommunens uppgift att hjälpa de boende i kommunen med det stöd och den hjälp som de behöver. Det kan röra sig om den enskilde invånarens rätt till bostad, utbildning och arbete, något som kommunen enligt socialtjänstlagen har en skyldighet att främja. Socialtjänstlagen ger även kommuner ett särskilt ansvar när det rör sig om boende för äldre eller personer med funktionsnedsättning.²³

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar innebär att kommuner har en skyldighet att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning som antas av kommunfullmäktige en gång per mandatperiod. Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska tas fram i syfte om att skapa förutsättningar för samtliga invånare i kommunen att kunna leva i goda bostäder. Lagen innefattar även en klausul som innebär att Länsstyrelsen är skyldig att tillhandahålla de råd, information och underlag som kommunerna är i behov av för att arbeta fram riktlinjerna.²⁴

Utöver de tre ovanstående lagarna som reglerar kommunens ansvar finns det ytterligare ett antal lagar som berör bostadsplanering. Plan- och bygglagen (PBL) reglerar planläggningen av mark, vatten och byggande inom kommunens gränser. Enligt PBL har kommunerna planmonopol på vad som ska planläggas i kommunen, något som kommunerna fastställer i sina översikts- och detaljplaner. En översiktsplan syftar till att fastställa markanvändningen inom en kommuns gränser och är det viktigaste verktyget för att åstadkomma en långsiktig hållbar fysisk utveckling. Detaljplanen används av kommunen för närmare planering av markens användning och bebyggelse. Det är dock inte möjligt att reglera upplåtelseformen

²¹ Statskontoret (2006), *Hur fungerar bostadsförsörjningen?* s. 21

²² Ibid, s. 21

²³ Ibid, s. 21

²⁴ Svensk författningssamling (2000), Lag 2000:1383

för bostäder i detaljplanen, endast bostadsformen. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande, det är däremot detaljplanen.²⁵ I nya PBL från 2011 betonas dessutom vikten av att den kommunala översiktsplanen sätts i ett regionalt sammanhang som behandlar relevanta regionala eller mellankommunala frågor.²⁶ Trots kommunernas planmonopol så har staten en rättighet att revidera kommunala planbeslut om de strider mot riksintressen, miljö kvalitetsnormer eller mellankommunala intressen. Det är Länsstyrelsen uppgift att avgöra huruvida de kommunala planbesluten strider mot de statliga intressena, om de inte strider mot några statliga intressen ses det som en överenskommelse mellan kommun och stat.²⁷

Även lagen om offentlig upphandling (LOU) innehåller föreskrifter som rör bostadsplanering. LOU innefattar bestämmelser om offentlig upphandling av varor, tjänster och entreprenader. Vid tecknande av ett exploateringsavtal är det möjligt för kommuner att sätta vissa krav på köparen, till exempel kan kommunen begära att köparen bekostar vissa allmänna anläggningar, i gengäld avstår kommunen från att ta ut vissa exploateringsavgifter eller sänker markpriset. Exploateringsavtal ska enligt LOU ske genom en offentlig upphandling där samtliga exploatörer får möjlighet att komma med ett anbud.²⁸

Det är viktigt att vara medveten om exploateringsavtal endast används när det är byggherren som äger marken och kommunens förhandlingsposition beror enbart på det kommunala planmonopolet. Om kommunen däremot äger marken kallas det istället markanvisningsavtal. Markanvisningsavtalet innebär att kommunen under en tid förhandlar med en privat aktör om förutsättningarna för ny bebyggelse inom ett område som kommunen själv äger, vilket bland annat innebär att kommunen har möjlighet att styra upplåtelseformen. Markanvisningsavtal innefattar dock inga juridiskt bindande villkor utan kan närmast betraktas som en överenskommelse mellan kommunen och byggherren. Först när detaljplanen för det förhandlade området blir antagen och ett köpe- eller överlåtelseavtal ingås blir villkoren för markanvisningsavtalet bindande.²⁹

Hur pass länge villkoren för markanvisningsavtalen är bindande varierar dock mellan kommunerna. Om en kommun vid en markanvisning skulle ställa kravet att en viss andel av bostäderna som byggs ska vara hyresrätter skulle det rent teoretiskt sett vara möjligt för byggherren att omvandla hyresrätterna till bostadsrätter när de är färdigställda. För att motverka detta har vissa kommuner en klausul om vite i markanvisningsavtalen om byggherren skulle ändra upplåtelseformen mot vad som sagts i avtalet.³⁰

Till exempel har Malmö kommun i de fall då de anvisar mark för hyresrätter absoluta krav på att bostäderna ska förbli hyresrätter och förvaltas långsiktigt i sina markanvisningsavtal, vilket även är beskrivet i köpe- och överlåtelseavta-

²⁵ Statskontoret (2006), s. 22

²⁶ Länsstyrelsen Skåne (2012a), *Bostadsmarknadsanalys Skåne 2012*, s. 30

²⁷ Statskontoret (2006), s. 22

²⁸ Ibid, s. 23

²⁹ Statskontoret (2012), *Mark, bostadsbyggande konkurrens*, s. 27f

³⁰ Statskontoret (2013), Mailkonversation med utredare på Statskontoret

len.³¹ Vid en markanvisning för bostäder i Malmö kommun år 2010 går följande att utläsa i avtalet:

”I kommande överlåtelse ska köpeskillingen utgöra 1.100 kronor per kvm bruttoarea avseende hyresrätter, 2.500 kronor per kvm bruttoarea avseende bostadsrätter och lokaler samt 625 kronor per kvm bruttoarea avseende garage ovan mark. Det angivna priset är reducerat och därför ska en tilläggsköpeskillning om 8.000 kronor per kvm bruttoarea utgå om hyresrätter övergår till bostadsrätter inom femton år från tillträdet.”³²

Efter 15 år är det alltså tillåtet för köparen att omvandla hyresrätterna till bostadsrätter utan att riskera vite om 8 000 kronor per kvadratmeter. Tilläggs klausulerna varierar mellan kommunerna beroende på hur hårt de vill reglera upplåtelseformen och vilka mål och ambitioner de har med planeringen av bostadsförsörjning.

2.4 Det kommunala utjämningsystemet

Det kommunala utjämningsystemet regleras i lagen om kommunalekonomisk utjämning. Syftet med det kommunala utjämningsystemet är att skapa likvärdiga ekonomiska förhållande för samtliga kommuner och landsting i Sverige trots olika förutsättningar. På så sätt ska samtliga kommuner och landsting kunna erbjuda en likvärdig service oberoende av vad deras kommuninvånare tjänar och andra strukturella förhållanden. Det kommunala utjämningsystemet består av fyra delar varav två utgör en betydande ekonomisk utgift eller inkomst för de kommuner som det berör: inkomstutjämning och kostnadsutjämning.³³

Inkomstutjämnningen innebär att skatteinkomsterna mellan kommuner utjämnas, vilket betyder att de kommunerna med en hög skatteinkomst får betala en avgift och de kommuner med en låg skatteinkomst får ett bidrag. Kostnadsutjämnningen rör de kommuner som har en ogynnsam struktur, de får då ett bidrag av staten. Kommuner som däremot har en gynnsam struktur får betala en avgift till staten. Med gynnsam och ogynnsam struktur åsyftas till exempel befolkningsammansättningen, en kommun med en hög andel arbetslösa har till exempel en ogynnsam struktur. Sammanfattningsvis kan man säga att inkomstutjämnningen existerar på grund av att behovet av kommunal verksamhet är olika och kostnadsutjämnningen existerar för att kostnaden att producera en viss service varierar mellan kommuner.³⁴ Rent praktiskt kan det kommunala utjämningsystemet innebära en möjlighet för samtliga kommuner att skapa förutsättningar för att efterfölja socialtjänstlagen som beskrevs i föregående avsnitt.

³¹ Statskontoret (2012), s. 69

³² Malmö Stad (2010), *Markanvisningsavtal grund för 113 nya bostäder vid Hornsgatan*

³³ Statskontoret (2006), s. 7

³⁴ Ibid, s. 7

3. Tidigare forskning

3.1 Inledning

Som det kommer framgå så behandlar ingen av den tidigare forskningen som presenteras här nedan samma frågeställning som denna uppsats utgår från, men har istället bidragit till att skapa en större förståelse för problematiken som frågeställningen i uppsatsen innefattar och är därför relevant att presentera. Forskningen som presenteras kan även fungera som en illustration över vilka infallsvinklar, utöver teorin, som har använts i uppsatsen för att komma fram till resultatet.

3.2 Allsidighet som mål i bostadsplaneringen

I en rapport av Bergsten och Holmqvist utreds kommunala planerare och allmännyttiga fastighetsbolag syn på en allsidig bostadsplanering. Författarna tar avstamp i att social blandning, det vill säga att en blandning av demografiska, sociala och etniska grupper bor och verkar i samma område, länge verkat som ett planeringsideal i Sverige. Den sociala blandningen ses som ett sätt att främja kontakter mellan olika grupper och på så sätt även motverka segregering. För att uppnå en social blandning har en allsidig hushållssammansättning förespråkats, vilket rent planeringsmässigt innebär ett varierat utbud av bostadsformer och upplåtelseformer.³⁵

I samma rapport poängteras att en allsidig hushållssammansättning fortfarande används som ett planeringsideal idag, både bland kommunala planerare och kommunala fastighetsbolag. Många av de kommunala fastighetsbolagen hävdar till och med att de inte har något existensberättigande om de inte har som målsättning att eftersträva en allsidig hushållssammansättning. Generellt sett visar Bergstens och Holmqvists resultat att de kommunala fastighetsbolagen ofta har mindre svårigheter att ha social blandning som ett mål än de kommunala planavdelningarna, då de kommunala planavdelningarna ofta ser större problem, hinder och konflikter i dessa mål. Bergsten och Holmqvist slår fast att det kan bero på att de kommunala planavdelningarnas uppgift är att se till helheten i kommunen och få samtliga aktörer att agera efter samma mål, medan de kommunala fastighetsbolagen endast behöver se till sin egen verksamhet. Svårigheterna för de kommunala fastighetsbolagen låg framförallt i att det kunde finnas andra mål som prioriterades högre, till exempel en hög bostadsproduktion eller låg bostadsproduktion till följd av en vikande efterfrågan.³⁶

Trots svårigheterna att ha social blandning som mål så anser sig merparten av de kommunala planerarna ha goda förutsättningar för att styra bostadsplaneringen mot en allsidig hushållssammansättning. I kommuner som äger mycket mark finns till exempel möjligheten att utföra byteshandel med privata byggherrar, där de får

³⁵ Bergsten, Z och E Holmqvist (2007), *Att blanda? En undersökning av planerare och allmännyttiga fastighetsbolags syn på planering för en allsidig hushållssammansättning*, s. 10

³⁶ *Ibid*, s. 78ff

bygga bostäder i utbyte mot att en del av bostäderna blir hyresrätter. De kommunala fastighetsbolagen upplever även här att de hade stora möjligheter för att styra bostadsplaneringen mot en mer allsidig hushållssammansättning. Men både planerare och fastighetsbolag upplever att ekonomiska intressen styr i allt högre utsträckning, vilket ofta leder till en konflikt mellan de sociala målen om en allsidig hushållssammansättning. Avregleringarna som skett på bostadsmarknaden är en bidragande faktor till detta.³⁷

Bergsten och Holmqvist slutsats är att de kommunala fastighetsbolagen är en central faktor och ett viktigt verktyg för att verka för en allsidig bostadsplanering. Om de kommunala fastighetsbolagen blir försvagade kan det därför innebära svårigheter att verka mot en social blandning och allsidig hushållssammansättning.³⁸

3.3 Att motverka segregation

Segregation har varit ett omdiskuterat fenomen i Sverige sedan man först upptäckte problemets omfattning i början av 1970-talet i samband med att kritiken mot miljonprogrammet växte. Redan innan genomförandet av miljonprogrammet var ett av de grundläggande målen med bostadsplanering i Sverige att skapa en varierad hushållssammansättning, och har så varit sedan dess. Andersson (et al.) menar dock att detta mål har haft en liten inverkan på bostadspolitiken som förts de senaste decennierna i Sverige. Andersson (et al.) konstaterar att trots att de socioekonomiska skillnaderna mellan olika grupper i Sverige är relativt små så har de ökat sedan 1980-talet. Med dessa skillnader har även bostadssegregationen ökat och de avregleringar som genomfördes på bostadsmarknaden under 1990-talet har inneburit att kommunala planerare numera har färre verktyg för att motverka segregation.³⁹

Som det nämndes här ovan så har segregation varit ett omdiskuterat fenomen i Sverige. Sedan 1970-talet har det förts ett flertal politiska resonemang för att motverka segregation. En av de första politiska åtgärderna för att motverka segregation var planeringsidealet kring social blandning, vilket även diskuterades i Bergstens (et al.) rapport i avsnitt 3.2. Tankarna kring social blandning syftade till, som påpekats tidigare, att motverka segregation genom att främja möten mellan olika demografiska, sociala och etniska grupper. Då det inte fanns någon specifik lag eller ett boendeprogram för att implementera social blandning som ett planeringsideal så fick staten förlita sig på att kommuner med hjälp av planmonopolet skulle jobba mot tankarna kring en social blandning genom att främja blandad bebyggelse med blandade upplåtelseformer. Detta gjorde att åtagandena såg väldigt olika ut från kommun till kommun, men den dåvarande bostadsministern menade att det inte fanns någon modell som gick att applicera på samtliga kommuner, de var helt enkelt för olika för det. Trots detta byggdes många bostadsområden under

³⁷ Bergsten, Z och E Holmqvist (2007), s. 102f

³⁸ Ibid, s. 103

³⁹ Andersson, R, Å Bråmås och E Holmqvist (2010), *Counteracting Segregation: Swedish Policies and Experiences*, s. 245f

1970- och 1980-talet utifrån idéerna kring social blandning. Ifall segregationen inom dessa områden minskade eller inte har det forskats väldigt lite om enligt Andersson (et al.), klart är dock att den forskning som finns på området tyder på en bättre rumslig integration, vilket dock inte nödvändigtvis tyder på en bättre demografisk eller socioekonomisk integration mellan grupperna. Det går alltså inte att avgöra huruvida grupperna interagerar med varandra trots att de är bosatta i samma område.⁴⁰

Under finanskrisen på 1990-talet fick målen kring social blandning ta mindre plats i Sverige, delvis på grund av att en del började tvivla på ifall det verkligen fungerade eller endast skapade konflikter mellan de olika grupperna. Men det huvudsakliga skälet var att det byggdes för lite för att det skulle kunna vara ett mål.⁴¹ Som Bergstens (et al.) forskning visade i föregående avsnitt så är dock målet kring social blandning och en allsidig hushållssammansättning fortfarande högst levande bland både kommunala planerare och kommunala fastighetsbolag.

I sin avslutande diskussion hävdar Andersson (et al.) att det är svårt att avgöra huruvida social blandning är ett bra alternativ till att motverka segregering eller inte då det finns så pass lite forskning kring det. De menar dock att det finns en viss potential i begreppet då det förmodligen leder till en ökad social mångfald på bostadsnivån, det är däremot oklart hur pass mycket grupperna sedan kommer interagerar med varandra. Men Andersson (et al.) påstår att för att man ska kunna utnyttja denna potential så måste kommuner komma överens om att gemensamt jobba efter målet att skapa ett mer varierat bostadsbestånd som främjar en allsidig hushållssammansättning. Anderssons (et al.) tidigare forskning visar nämligen på att majoriteten av de områden som består av en homogen befolkning med småhus som bostadsform existerar i förortskommunerna till storstäderna. Bristen på social blandning är därför ett problem som kan tillskrivas dessa kommuner enligt Andersson (et al.), vilket även gör att det finns ett behov för en mer samverkande planering av bostäder regionalt sett.⁴²

⁴⁰ Andersson, R (et al.) (2010), s. 245f

⁴¹ Ibid, s. 246f

⁴² Ibid, s. 251ff

4. Teori

4.1 Teori

I följande avsnitt presenteras teorin som används i denna uppsats. Teorin i denna uppsats kommer fungera som ett synsätt för att kunna förklara empirin som resultatet kommer bygga på och på så sätt användas som en form av ramverk för möjlighet till nya perspektiv. Teorierna som presenteras kommer alltså inte direkt testas empiriskt i den mån att de exempelvis kommer bevisa att en förskjutning har skett, men kommer påvisa vad olika handlingar kan få för konsekvenser för bostadsmarknaden.

4.2 Segregation

Verbet ”segregera” definieras enligt Svenska Akademien som att ”avskilja eller särhålla raser eller befolkningsgrupper”⁴³. När man talar om segregation kan man alltså syfta till ett flertal olika områden. Men det är framförallt i diskussioner kring boende som begreppet har en stark koppling då segregation främst påverkas av rumsliga kriterier, det vill säga till exempel valet av bostadsplats.⁴⁴

Segregering i samband med bostadsplats kallas bostadssegregation och innebär ett rumsligt avskiljande av befolkningsgrupper, det vill säga till vilken grad två eller flera grupper lever åtskiljda från varandra i en boendemiljö.⁴⁵

Bostadssegregation existerar i olika skalor och kan vara mer eller mindre jämn. Lind diskuterar ett exempel där en stadsdels befolkningssammansättning inte skiljer sig från resterande stadsdelar befolkningssammansättning.⁴⁶ Befolkningssammansättningen i stadsdelen skiljer sig dock åt beroende på ifall kvarteren består av bostadsrätter eller hyresrätter. Någon bostadssegregering existerar då inte på stadsdelsnivå, utan endast på kvartersnivå. Exemplet kan även appliceras på kommun och regionnivå, där det på regionsnivå inte nödvändigtvis behöver existera någon bostadssegregering samtidigt som det kan göra det på kommunnivå. Problematiken som Lind diskuterar brukar benämnas ”*The Modifiable Area Unit Problem (MAUP)*”.

Vid en analys av ett geografiskt område kan området delas in i icke överlappande områden på ett flertal olika sätt för att analyseras. Exempel på detta kan vara en indelning från kommundelar till kommunnivå. Men vid en sådan indelning uppstår två huvudsakliga problem. Det ena problemet innebär att variationen i data som finns på kommunnivå minskar när man delar in datan till färre och större områden. Det andra problemet innebär att resultatet av analysen kan variera

⁴³ Svenska Akademien (2013), *SAOL på nätet*

⁴⁴ Westin, C (red.) (1999), *Mångfald, Integration, Rasism och Andra Ord: Ett Lexikon Över Begrepp Inom IMER - Internationell Migration och Etniska Relationer*, s. 59

⁴⁵ Massey, D S och N A Denton (1988), *The Dimensions of Residential Segregation*, s. 2

⁴⁶ Lind, H och S Lundström (2009), *Bostäder på marknadens villkor*, s. 110

beroende på hur man väljer att aggregera de olika geografiska områdena.⁴⁷ Beroende på vilken geografisk skalnivå man väljer att analysera data på kan man alltså få olika resultat och se olika problem. Det är därför Linds exempel kan visa på en bostadssegregation på kvartersnivå, men inte på stadsdelsnivå.

Vidare kan detta innebära att effekterna av bostadssegregation blir mer eller mindre tydliga beroende på i vilken skala den existerar. Vid bostadssegregation på kvartersnivå så är effekterna inte lika tydliga eftersom befolkningsgrupperna ändå kommer att bli exponerade för varandra i stadsdelen, exempelvis i skolorna, livsmedelsaffärerna och andra offentliga utrymmen. Vid bostadssegregation på stadsdelsnivå blir segregeringen däremot tydligare, eftersom befolkningsgrupperna inte blir exponerade för varandra i lika stor utsträckning. Exemplet visar på att ju större geografiskt område det rör sig om, desto tydligare blir effekterna av bostadssegregation.⁴⁸

När man talar om segregering så talar man ofta om tre olika typer av kategorier: demografisk-, socioekonomisk- eller etnisk bostadssegregation.

Den demografiska bostadssegregationen kännetecknas av en rumslig avskillnad mellan befolkningsgrupper baserad på kön eller ålder. Den demografiska bostadssegregationen uppstår när till exempel ett område enbart består av studentbostäder eller seniorbostäder.⁴⁹ Till denna kategori brukar man även räkna en ojämn fördelning av hushåll där till exempel ett bostadsområde endast består av barnfamiljer eller ensamstående äldre.⁵⁰

Den socioekonomiska bostadssegregationen syftar till en segregation mellan ekonomiskt resurssvaga och ekonomiskt resursstarka grupper, det vill säga grupper som tillhör olika social-, inkomst- eller yrkesgrupper.⁵¹ Lind menar att det finns tendenser som pekar på att de ekonomiskt resursstarka grupperna ofta koncentreras till bostadsområden med stora villor eller dyra bostäder, medan de ekonomiskt resurssvaga grupperna koncentreras i bostadsområden med lägre status.⁵²

Den etniska boendesegregationen avser en segregation mellan grupper som tillhör olika kulturer, språk eller folkgrupper.⁵³ Den socioekonomiska och etniska boendesegregationen är ofta korrelerad med varandra eftersom invandrare i större utsträckning tillhör de ekonomiskt resurssvaga grupperna när det startar ett nytt liv i landet.⁵⁴

⁴⁷ Dark, S J och D Bram (2007), *The modifiable areal unit problem(MAUP) in physical geography*, s. 472

⁴⁸ Massey, D S (et al.) (1988), s. 7-8 alt. Lind, H (et al.) (2009), s. 110

⁴⁹ Lind, H (et al.) (2009), s. 110

⁵⁰ Boverket (2004), *Integration och segregation i boendet – begrepp och indikatorer*, s. 11

⁵¹ Ibid, s. 11

⁵² Lind, H (et al.) (2009), s. 110

⁵³ Ibid, s. 111

⁵⁴ Westin, C (red.) (1999), s. 60

4.2.1 Bostadssegregation – positivt eller negativt?

De verkliga konsekvenserna av bostadssegregation har under en längre tid ansetts vara svåra att reda ut, men nuvarande forskning tyder på att förekomsten av så kallade grannskapseffekter kan få konsekvenser, det vill säga hur och i vilken utsträckning individer påverkas av den miljö de bor i.⁵⁵ Enligt Andersson (et al.) visar resultaten av forskning kring grannskapseffekter att det till exempel är svårare för arbetslösa att komma tillbaka i sysselsättning om många i området är arbetslösa. Ett annat resultat visar på att de personer som invandrat har en sämre löneutveckling om de under en längre tid bor koncentrerat med många personer från den egna minoritetsgruppen jämfört med dem som inte bor geografiskt koncentrerat.⁵⁶ Westin beskriver vidare att den etniska boendesegregationen kan bidra till att de personer som invandrat får större svårigheter att lära sig språket, vilket i sin tur påverkar deras konkurrensmöjligheter på arbetsmarknaden och försvårar deras integration i samhället.⁵⁷ Även motsättningarna mellan olika grupper kan vara en konsekvens av bostadssegregation. Exempel på detta kan vara uppkomsten av två ungdomsgäng med bakgrunden i två olika grupper, något som kan ge upphov till en upplevd osäkerhet i områdena på grund av deras konflikter.⁵⁸

Trots detta menar Westin att effekterna av bostadssegregation inte enbart behöver vara negativa. Westin påpekar till exempel att det kan finnas positiva effekter i form av en bättre kontakt och social sammanhållning i bostadsområdet på grund av att man delar samma bakgrund, något som kan innebära att man har större förståelse och känner större solidaritet för varandra än om man hade tillhört olika grupper. När en viss grupp koncentreras till ett visst geografiskt område finns det även möjlighet för den privata och kommunala servicen att bli bättre eftersom det är lättare att anpassa den efter den segregerade gruppens behov enligt Westin.⁵⁹

Det går även att diskutera huruvida segregationen är vald eller inte. Tre av de främst bidragande faktorerna till att bostadssegregation uppstår är bristen på bostäder, disponibel inkomst och diskriminering (diskrimineringen sker främst när det gäller hyreslägenheter där hyresvärderna har ett större inflytande över vem som ska bo där än i bostadsrätter och egna hem).⁶⁰ Den disponibla inkomsten ses dock som den enskilt störst bidragande faktorn till bostadssegregation därför att den bidrar till att de ekonomiskt resursstarka grupperna får större valfrihet att bosätta sig var de vill och de ekonomiskt resurssvaga grupperna mindre. En del forskning på storstadsområdena i Sverige har till exempel visat att de resursstarka grupperna bor mer koncentrerat till vissa områden än de ekonomiskt resurssvaga. Man skulle här kunna tala om att det förekommer en form av självvald segregation från de

⁵⁵ Andersson, R, Å Bråmås och J Hogdal (2007), *Segregationens dynamik och planeringens möjligheter*, s. 9

⁵⁶ Ibid, (2007), s. 9

⁵⁷ Westin, C (red.) (1999), s. 61

⁵⁸ Lind, H (et al.) (2009), s. 113

⁵⁹ Westin, C (red.) (1999), s. 61

⁶⁰ Ibid, s. 60ff

resursstarka gruppernas sida där de väljer att bosätta sig i mer homogena områden.⁶¹

4.3. Förskjutning

Begreppet förskjutning, eller displacement, används inom geografin när man vill beskriva hur ett hushåll tvingas flytta på grund av ekonomiska eller fysiska förändringar som påverkar bostaden eller dess omgivning. För att det ska kunna definieras som en förskjutning krävs det enligt Marcuse att dessa förändringar uppfyller följande tre kriterier⁶²:

1. Förändringarna ska vara bortom hushållets förmåga att kontrollera.
2. Förändringarna uppkommer trots att hushållet tidigare har uppfyllt samtliga krav för att bo i bostaden eller området.
3. Förändringarna gör att det i fortsättningen är omöjligt, farligt eller icke ekonomiskt hållbart för hushållet att bo kvar där.

Upphovet till dessa förändringar kan ha ett flertal förklaringar. Marcuse menar att det kan handla om en så kallad *direkt förskjutning*, vilket innebär att ett hushåll tvingas ifrån den bostad som det för närvarande upptar. Den direkta förskjutningen kan ske till följd av fysiska såväl som ekonomiska effekter. Med fysisk förskjutning syftar man på att de fysiska förhållandena förändras till den grad att det inte är möjligt att bo kvar, exempel på detta skulle kunna vara om hyresvärden stängde av värmen. Den ekonomiska förskjutningen syftar däremot på de ekonomiska aspekterna, till exempel om hyresrätten skulle omvandlas till bostadsrätt.⁶³

Utöver den direkta förskjutningen finns fenomenet som Marcuse väljer att kalla *utestängande förskjutning*. Begreppet utestängande förskjutning innebär att det inte är möjligt för ett hushåll att flytta in i en bostad på grund av ekonomiska eller fysiska förändringar av bostaden eller dess närområde. Ett exempel på utestängande förskjutning är om vi har en lokal bostadsmarknad där hushållen tillhör en socioekonomiskt resurssvag grupp. Om ett av hushållen flyttar från området och bostaden de lämnar efter sig stiger i pris eller blir övergiven så finns det ingen möjlighet för ett nytt hushåll ur samma socioekonomiska grupp att bosätta sig där, något som skulle innebära de måste leta efter en ny bostad någon annanstans. Det har då skett en utestängande förskjutning eftersom den lokala bostadsmarknaden inte längre är tillgänglig för den socioekonomiskt resurssvaga gruppen.⁶⁴ Exemplet ovan behandlar en lokal bostadsmarknad, men det hade även kunnat behandla en stads, kommuns eller regions bostadsmarknad.

Begreppet förskjutning innefattar således en mängd olika fenomen. Somliga av dem är svåra att skilja på, medan vissa är mer specifika. Tydlig är i alla fall att förskjutningen är ett resultat av ekonomiska eller fysiska förändringar på bo-

⁶¹ Andersson, R (et al.) (2007), s. 9f

⁶² Marcuse, P (1985), *Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, And Policy Responses in New York City*, s. 204f

⁶³ Ibid, s. 205f

⁶⁴ Ibid, s. 204

stadsmarknaden och får konsekvenser för såväl individuella hushåll såväl som hela grupper.

4.4 Humankapital

De dominerande teorierna kring regional ekonomisk tillväxt har traditionellt sett syftat till att förklara ekonomisk tillväxt genom dess geografiska läge. Uppfattningen har varit att ekonomisk tillväxt sprids från specifika områden eller städer på grund av ett fungerande samspel mellan arbetskraft, kapital och tillgänglig, extern teknologi. Då tillväxten enligt denna förklaringsmodell är beroende av tillgänglig teknologi är det inte möjligt att tillföra mer kapital per arbetare och förvänta sig mer ekonomisk utdelning, eftersom de även är beroende av den teknologiska utvecklingen för att öka arbetsproduktionen.⁶⁵

I mer moderna tillväxtmodeller läggs större vikt vid kunskapen som en människa kan besitta. Där den individuella människan tidigare endast sågs som arbetskraft, ses nu den individuella människans kunskap och intelligens som en viktig del av den ekonomiska tillväxten. En högt utbildad människans kunskap kan inte bara bidra till att öka den egna arbetsproduktionen, utan även andra människors arbetsproduktion, vilket innebär att tillväxten kommer vara högre i det geografiska område som lyckas attrahera fler människor med en hög utbildningsnivå.⁶⁶

I sina teorier kring den kreativa klassen har Florida utgått från ovanstående resonemang. Den kreativa klassen är enligt Florida en klass som består av arbetare vars syfte är att skapa 'nya meningsfulla former'. Till den kreativa klassen hör högt utbildade människor såsom forskare och ingenjörer, designers och arkitekter, ekonomer, advokater och tekniker, men även konstnärer, skådespelare och andra opinionsbildare.⁶⁷ Denna klass ägnar sig åt att kreativa arbeten där de använder sin kunskap för att utveckla egna sätt att utföra sina jobb på, vilket innebär att platser där det finns en stark koncentration av människor från den kreativa klassen ofta även är centra för innovation och högteknologiska näringar enligt Florida. Nyckeln till ekonomisk tillväxt ligger i att attrahera den kreativa klassen enligt Florida, lyckas man attrahera den kreativa klassen så lyckas man nämligen även attrahera de verksamheter som anställer dem.⁶⁸

Sedan Florida publicerade sin teori kring ekonomisk tillväxt och den kreativa klassen har den varit väldigt omdebatterad, men den har även fått ett stort genomslag bland politiker, planerare och andra beslutsfattare. Idag konkurrerar städer, kommuner och regioner i allt större utsträckning om att attrahera den kreativa klassen genom planering, vilket får konsekvensen att många andra grupper som inte tillhör den kreativa klassen glöms bort.⁶⁹

⁶⁵ Mathur, V K (1999), *Human Capital-Based Strategy for Regional Economic Development*, s. 205

⁶⁶ Ibid, s. 206

⁶⁷ Florida, R (2006), *Den Kreativa Klassens Framväxt*, s. 103f

⁶⁸ Ibid, s. 289f

⁶⁹ Peck, J (2005), *Struggling With the Creative Class*, 740f

Konkurrens mellan städer, kommuner och regioner om en viss socioekonomisk klass är dock inget nytt fenomen. Enligt Sterk, som forskar på kommuner i USA, så ligger det aldrig i en kommuns intresse att konkurrera om resurssvaga grupper, eftersom de konsumerar mer offentlig service än de bidrar med i till exempel skatt.⁷⁰ Sterk utgår från Tiebouts teorier kring att kommuner har en optimal storlek där de kan erbjuda kommunal service till minsta möjliga kostnad, det vill säga kommunal service som kostar lika mycket att tillhandahålla till en person som det gör till ett fast antal.⁷¹ Det finns dock, som Sterk påpekar, kommunal service som ökar beroende av hur många som ska ta del av den. Till exempel så ökar kostnaderna för en skola ju fler invånare som studerar där, trots att kapaciteten i skolan inte är nådd. Med detta som utgångspunkt menar Sterk att kommuner inte bara konkurrerar om socioekonomiskt starka grupper, utan även undviker ekonomiskt resurssvaga grupper genom att till exempel ta ut höga exploateringsavgifter vid genomförande av en viss detaljplan, något som kan få konsekvenser i form av dyrare bostäder.⁷²

Det behöver däremot inte vara ett medvetet val att från kommunens sida att exkludera vissa personer, det kan finnas omständigheter som gör att de höga exploateringsavgifterna är legitima. Anta till exempel att nytt bostadsområde kräver förbättringar av det kommunala avloppet och ytterligare skolor. Om kommunen då tar ut en hög exploateringsavgift så finns det en möjlighet att finansiera kostnaderna som detta kommer innebära, om de däremot väljer att inte ta ut en hög exploateringsavgift så får de nuvarande invånarna stå för kostnaden. I vissa fall är det alltså legitimt från kommunens sida att ta ut en hög exploateringsavgift, trots att det kan innebära dyrare bostäder och exkludering enligt Sterk.⁷³

Det går att diskutera hur pass aktuella Floridas och Sterks argument är i en svensk kontext. Det finns till exempel inget empiriskt material som underbygger Floridas argument, framförallt inte ur ett svenskt perspektiv.⁷⁴ Vidare kan man ifrågasätta hur konkurrensen mellan kommuner som Sterk talar om är möjlig eller ofrivillig i ett svensk sammanhang där kommunallagen avgränsar kommunens verksamhet till den egna kommunen och dess invånare, vilket innebär att man är skyldig att tillgodose deras behov först (se avsnitt 2.3). Med utgångspunkt i kommunallagen skulle en argumentation kunna föras att en kommun med en hög andel höginkomsttagare ser till sina kommuninvånare genom att endast bygga en viss typ av bostäder, till exempel småhus, eftersom det är det som kommuninvånarna efterfrågar.

⁷⁰ Sterk S E (1992), *Competition Among Municipalities as a Constraint on Land Use Exactions*, s. 838

⁷¹ Tiebout, C M (1956), *A Pure Theory of Local Expenditures*, s. 419

⁷² Sterk, S E (1992), s. 836f

⁷³ Ibid 841

⁷⁴ Se vidare: Hansen, K H och T Niodomysl (2009), *Migration of the Creative Class: Evidence from Sweden*

5. Metod

5.1 Vetenskapsuppfattning

Syftet med denna uppsats är att undersöka hur den regionala bostadsförsörjningen ser ut och vilket ansvar kommuner har för denna. Med frågeställningarna som utgångspunkt har valet gjorts att utgå från en hermeneutisk ansats eftersom det inte går att undvika en slutsats som inte innefattar någon form av tolkning eller förståelse för vilket ansvar kommunerna har att tillgodose de behov som finns på den regionala bostadsmarknaden.⁷⁵

Den hermeneutiska ansatsen kännetecknas av ett anti-naturalistiskt synsätt där man gör tydlig skillnad mellan naturvetenskap och samhällsvetenskap. Till skillnad från naturvetenskapen, där fenomen går att sammanfatta i lagar, så går inte samhällsvetenskapliga fenomen att sammanfatta i lagar på samma sätt enligt anti-naturalisterna, eftersom fri vilja och förändring av beteende hos människor omöjliggör detta.⁷⁶ I uppsatsen finns det ett behov av att förstå offentliga förvaltningars yttrande i form av tal eller skrift, men även deras handlande, utan att sammanfatta det i någon form av teoretiska lagar där det kan ses som en absolut sanning.

Vidare är den hermeneutiska cirkeln, eller den hermeneutiska spiralen som Thurén kallar den, ett viktigt begrepp inom de hermeneutiska ansatserna. Den hermeneutiska spiralen innebär att man ständigt omvärderar sin förförståelse efterhand som man får mer erfarenhet och kunskap, det vill säga att en större erfarenhet leder till en bättre förförståelse som i sin tur gör att man uppfattar finare nyanser i det man undersöker.⁷⁷ Rent praktiskt innebär detta en möjlighet till revidering av uppfattningar och tolkningar under uppsatsen gång efterhand som kunskap tillkommer kring ämnet.

5.2 Fallstudie

För att besvara frågeställningarna har valet gjorts att använda sig av en fallstudie. En fallstudie innebär att man fokuserar på en undersökningsenhet för att få en möjlighet att studera just den enheten på djupet. Fallstudien är lämplig att använda som tillvägagångssätt när man vill kunna förklara hur processer och relationer förhåller sig till varandra, något som hade varit svårt vid ett mer ytligt tillvägagångssätt.⁷⁸ En annan fördel med fallstudien är möjligheten till att kunna använda flera olika metoder och olika typer av data för att undersöka de processer och relationer som man finner intressanta.⁷⁹

⁷⁵ Flowerdew, R och D Martin (red.) (1997), *Methods in Human Geography*, s. 18

⁷⁶ Ibid, s. 15f

⁷⁷ Thurén, T (2007), *Vetenskapsteori för nybörjare*, s. 60ff

⁷⁸ Denscombe, M (1998), *Forskningshandboken – För småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna*, s. 59f

⁷⁹ Ibid, s. 61

I denna uppsats är undersökningsenheten, som det nämnts tidigare, det geografiska området Stor-Malmö. Stor-Malmö består av de 12 kommunerna Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Skurup, Staffanstorp, Svedala, Trelleborg och Vellinge.⁸⁰ Då det finns ett intresse av att undersöka kommuner i närheten av en större ort med stark befolkningstillväxt och uttalade sociala problem sågs valet av Stor-Malmö som en lämplig undersökningsenhet. Malmö uppmålas ofta som en segregerad stad med en stor andel ekonomiskt utsatta grupper, något som inte återfinns i samma utsträckning i kommuner runt om Malmö. Valet av Stor-Malmö är därför intressant eftersom det kan finnas ett behov av att kommunerna som angränsar till Malmö tar ett större socialt ansvar för att avlasta Malmö.

5.3 Metodval

Uppsatsen har sin utgångspunkt i en kvalitativ metod. En kvalitativ metod används för att belysa fenomen eller lyfta fram aspekter i det man studerar genom att studera data bestående av till exempel muntliga beskrivningar, skriftliga dokument eller observationer.⁸¹ Betoningen i den kvalitativa metoden ligger alltså på att skapa sig en helhetsbild genom att studera fenomen i sin kontext, där man tar hänsyn till sociala processer och sammanhang. Metoden gör det därför möjligt att beskriva komplexa situationer och orsakssamband, något som kommer vara nödvändigt för att kunna besvara frågeställningarna.⁸²

En stor del av materialet som uppsatsens empiri bygger på består av kvalitativa data.⁸³ I denna uppsats omfattar denna både skriftligt och muntligt material i form av rapporter och semi-strukturerade intervjuer, vilket ytterligare motiverar valet av en kvalitativ metod som används till att tolka och klargöra innehållet av dessa.

Trots utgångspunkten i en kvalitativ metod används även en kvantitativ metod. En kvantitativ metod används för att bearbeta kvantifierbar data och sammanfatta det i statistik form. Styrkan i en kvantitativ metod är att den skapar ett jämförbart resultat med möjligheten att generalisera till andra undersökningsenheter.⁸⁴ Den kvantitativa metoden används främst för att aggregera rådata från Länsstyrelsens bostadsmarknadsenkät, något som beskrivs närmare i avsnitt 5.7.

5.4 Skriftliga källor

En del av empirin i uppsatsen bygger på skriftliga källor. Då uppsatsens frågeställning framförallt berör offentliga förvaltningar och myndigheter i form av

⁸⁰ SCB (2005), *Storstadsområden med ingående kommuner i alfabetisk ordning*

⁸¹ Cloke, P J, I G Cook, P Crang, M A Goodwin, J Painter och C P Philo (2004), *Practicing Human Geography*, s. 17

⁸² Descombe, M (1998), s. 320ff

⁸³ Cloke P J (et al.) (2004), s. 249

⁸⁴ Ibid, s. 17 alt. 220f

kommuner och landsting så var insamlingen av dessa källor relativt okomplicerad eftersom merparten av dessa organisationers dokument är offentliga.⁸⁵

5.4.1 Urval av skriftliga källor

Då valet att använda sig av en fallstudie gjorts har undersökningsområdet avgränsats till Stor-Malmö, vilket också innebär att de skriftliga källor som används i uppsatsen är relaterade till offentliga förvaltningar eller myndigheter i Stor-Malmö. Framförallt rör det sig om så kallade policydokument och rapporter, till exempel bostadsförsörjningsprogram, bostadsmarknadsanalyser och andra strategiska dokument. I dessa dokument framgår det vilka visioner kommunerna och Länsstyrelsen Skåne har kring den framtida bostadsplaneringen i Stor-Malmö och är således ett lämpligt underlag.

5.4.2 Validering av skriftliga dokument

Angående validering av skriftliga dokument skriver Denscombe att statspublikationer och officiell statistik ofta förefaller vara auktoritativa, objektiva och faktabaserade eftersom de framställts av icke politiska tjänstemän med tillgång till stora databaser och resurser.⁸⁶ Detta gör att mycket av materialet som uppsatsen bygger på kan anses som tillförlitligt enligt Denscombes definition. Vid validering av övriga källor skriver han att man bör utgå från följande fyra kriterier⁸⁷:

1. Autencitet – Är dokumentet äkta och ursprungligt?
2. Trovärdighet – Är innehållet riktigt?
3. Representativitet – Är dokumentet typiskt för sitt slag?
4. Innebörd – Är innebörden tydlig och entydlig?

Med utgångspunkt från de fyra kriterierna ovan har framförallt källor som använts till avsnitten bakgrund, tidigare forskning och teori kontrollerats. I några fall upplevdes källorna som ideologiskt vinklade eller icke tillförlitliga, dessa källor plockades då bort och ersattes med andra.

5.5 Intervjuer

Utöver de skriftliga källorna är en stor del av studiens empiri byggd på intervjuer. Då studien fokuserar på regional bostadsförsörjning och ansvar var det angeläget att komma i kontakt med de parter som frågeställningen behandlar, det vill säga offentliga förvaltningar. Deras kunskap och tankar kring ämnet kan bidra till en mer detaljerad bild av helheten inför besvarandet av frågeställningen. Intervju som metod bedöms då som passande eftersom det ger en möjlighet till att skapa

⁸⁵ Denscombe, M (1998), s. 299

⁸⁶ Ibid, s. 295

⁸⁷ Ibid, s. 301f

sig större förståelse och kunskap om varför till exempel en offentlig förvaltning intagit en viss position i frågor kring regional bostadsförsörjning och ansvar.⁸⁸

Till skillnad från insamlingen av skriftliga källor så föreligger det en del svårigheter vid insamling av källor genom intervjuer. Den största svårigheten ligger i att få folk att ställa upp.⁸⁹ Med tanke på att ämnet som uppsatsen behandlar kan ses som känsligt, inte minst för de kommuner som fått utstå kritik i den mediala debatten, så kunde detta innebära ett problem. Det var därför viktigt att använda ett professionellt tillvägagångssätt vid kontakten av möjliga respondenter och vara tydlig med att uppsatsen handlar om att återge deras egna ord på ett objektivt sätt.

5.5.1 Urval till intervju

Valet av respondent för en intervju ska utgå från att personen besitter den kunskap, erfarenhet eller position som behövs för besvarandet av frågeställningen.⁹⁰ Tidigare under uppsatsen gjordes valet att använda en fallstudie och följaktligen endast behandla kommuner inom Stor-Malmö. Eftersom frågeställningen behandlar offentliga förvaltningar och myndigheter var urvalet av respondenter begränsat till respondenter som är verksamma inom dessa ramar, framförallt med fokus på planerare. Då tidsramen för arbetet inte tillåter att intervjuva samtliga planerare som är verksamma i Stor-Malmö har valet gjorts att välja vad metodlitteraturen kallar två ”extremfall” i förhållande till undersökningsområdet, vilka är Burlöv och Lomma.⁹¹

När det rör sig om bostadsfrågor skiljer sig Burlöv och Lomma kraftigt åt. Burlöv är den kommun i Stor-Malmö utöver Lund och Malmö som har störst andel hyresrätter av det totala bostadsbeståndet och där det kommunala fastighetsbolaget har störst andel bostäder totalt sett. Lomma har däremot sålt ut sitt kommunala fastighetsbolag och har minst andel hyresrätter av det totala bostadsbeståndet av samtliga kommuner i Stor-Malmö.⁹² Den skilda karaktären på Burlöv och Lommas hantering av bostadsfrågor kan därför fungera som två olika perspektiv för att skildra hur olika kommuner tänker kring frågeställningarna för denna uppsats. I del 6 kommer fakta kring Burlöv och Lommas bostadsbestånd redovisas närmare.

I de två kommunerna har den kommunala tjänsteman som är ansvarig för bostadsfrågor intervjuats. Att intervjuva dessa är intressant eftersom de är insatta i hur bostadsfrågor hanteras i deras kommun och vilka eventuella svårigheter eller problem som just de upplever vid planering av bostadsförsörjning.

⁸⁸ Cloke, P J (et al.) (2004) s. 151

⁸⁹ Denscombe, M (1998), s. 233

⁹⁰ Cloke, P J (et al.) (2004), s. 156

⁹¹ Denscombe, M (1998), s. 65

⁹² Hyresgästföreningen (2012), *Bostadsbristens landskap – Kalla fakta om folk och hus i Skåne 2012*, s. 20

5.5.2 Genomförande av intervju

Intervjuerna genomfördes enligt en semi-strukturerad mall där det fanns ett antal förberedda ämnen och frågor som diskuterades. Valet av den semi-strukturerade intervjuformen motiverades av att den tillåter ett mer flexibelt samtal än de andra alternativen. I semi-strukturerade intervjuer finns det möjlighet till att ändra ämnenas ordningsföljd och låta den som blir intervjuad utveckla sina resonemang längre, samt möjlighet till att ställa följdfrågor.⁹³

Intervjuerna var indelade i fyra delar: inledande frågor, bostadsmarknaden i den valda kommunen, planering av bostadsförsörjning i den valda kommunen samt regional bostadsförsörjning. Varje del hade ett antal förberedda frågor som diskuterades, men då formen följde en semi-strukturerad mall var det ofta inte nödvändigt att ställa samtliga frågor, de flesta besvarades ändå under samtalet. Frågorna i den första delen berörde framförallt den som blev intervjuad, till exempel vilken erfarenhet och kunskap de hade kring ämnet. Den andra delen behandlade tillståndet på deras egen bostadsmarknad varpå den tredje delen syftade till att få mer kunskap kring hur kommunen jobbade med bostadsförsörjning och vilka svårigheter de upplevde. Slutligen behandlade den fjärde delen frågor kring den regionala bostadsmarknaden.

Syftet med upplägget att dela in intervjun i fyra delar var att succesivt bygga upp en kunskapsbas kring hur den som blev intervjuad upplevde läget på bostadsmarknaden i kommunen och planeringen av bostadsförsörjning för att sedan komma in på det regionala perspektivet och ansvar. På detta sätt var det möjligt att referera till fakta och tankar om kommunens egen bostadsmarknad och planering av bostadsförsörjning vid diskussionen kring den regionala bostadsmarknaden.

Samtliga intervjuer genomfördes ansikte mot ansikte på en sedan tidigare vald plats. För att de som blir intervjuade skulle kunna ha en möjlighet till att förbereda sig på vad intervjun skulle innehålla skickades de förberedda ämnena och frågorna till dem ett par dagar innan den genomfördes.

5.5.3 Validering av intervju

För att validera det som sades under intervjun skickades transkriberingen av intervjun till den som blev intervjuad. På detta sätt var det möjligt för den intervjuade att lägga till eller kontrollera fakta så att allt stämde. Burlövs kommun valde att revidera ett påstående medan Lomma valde att inte revidera eller lägga till något. Detta försäkrar att de fakta som presenteras i uppsatsen är korrekt och att informationen är riktig. Då de som blev intervjuade företräder offentliga förvaltningar eller myndigheter behandlas all fakta som tillförlitlig, de fakta som inte bedömts som korrekta har kontrollerats med skriftliga källor eller observationer för att be-

⁹³ Descombe, M (1998), s. 234f

kräfta tillförlitligheten.⁹⁴ Till exempel upplevdes en siffra angående Burlövs fastighetsbolag totala andel av bostadsbeståndet som för hög vid intervjun, denna har i ett senare skede kontrollerats med statistik från SCB.

5.6 Innehållsanalys

För att analysera den kvalitativa datan som insamlats kommer en kvalitativ innehållsanalys användas. Innehållsanalys är en forskningsmetod som används när man vill skapa reproducerbara och giltiga slutsatser utifrån texter med hänsyn till i vilket sammanhang de används.⁹⁵ Med texter åsyftas all form av ”text”, oavsett om det gäller skrift, tal eller bilder.⁹⁶ Fördelen med en innehållsanalys är förmågan att kunna läsa en text, ta hänsyn till i vilken kontext den är producerad och analysera den utifrån det.⁹⁷ Tillämpningen av en innehållsanalys följer rent generellt en relativt logisk arbetsprocedur enligt Krippendorff⁹⁸:

1. Formulering av en forskningsfråga – Valet av en forskningsfråga är det viktigaste steget i arbetsproceduren då den kommer vägleda en igenom forskningen.
2. Fastställa stabila samband – Vid användandet av en innehållsanalys är man inte enbart intresserad av vad som uttrycks explicit, utan även vad som uttrycks implicit. Det som uttrycks implicit kan dock vara svårt att påträffa, något som underlättas om man har en bra empirisk grund, exempelvis tidigare forskning eller teorier, till hjälp.
3. Lokalisera relevanta texter – En text anses vara relevant om där finns bevis eller ett antagande om att där finns ett samband mellan texten och svaret på frågeställningen.
4. Välja en analytisk procedur – Valet av hur texten ska analyseras, med hjälp av dator eller manuellt.

De tre första stegen har beskrivits i tidigare delar av den här uppsatsen. Det fjärde steget kräver dock ytterligare förklaring. Innehållsanalys förknippas ofta med kvantitativ metod där man med hjälp av datorn kan räkna ut statistiska samband på till exempel frekvensen eller distribueringen av ett visst ord. Resultatet delas sedan in i olika kategorier som används för att organisera materialet för att åskådliggöra intressanta samband.⁹⁹ Denna uppsats bygger däremot på en kvalitativ metod där fokus ligger på ett holistiskt perspektiv som tar hänsyn till komplexa orsakssamband, något som kan vara svårt med metoden som beskrivs ovan. Valet har därför gjorts att använda en kvalitativ innehållsanalys som analytisk procedur.

Vid ett kvalitativt tillvägagångssätt är det nödvändigt att kunna tolka texters betydelser och placera in dem i nya analytiska eller kritiska aspekter, vilket i sin tur kräver en noggrann genomläsning av det textmaterialet man använder. Processen

⁹⁴ Denscombe, M (1998), s. 266

⁹⁵ Krippendorff, K (2004), *Content Analysis – An Introduction To Its Methodology*, s. 18

⁹⁶ Denscombe, M (1998), s. 307

⁹⁷ Krippendorff, K (2004), s. 19

⁹⁸ Ibid, s. 342ff

⁹⁹ Flowerdew, R (et al.) (red.) (1997), s. 224

kan liknas vid en hermeneutisk cirkel där forskaren använder befintlig litteratur för att tolka ny litteratur, förklarar meningen med texten i dess sammanhang och låter nya frågor och svar växa fram under tiden, samtidigt som man har möjligheten att revidera tidigare tolkningar i samband med att kunskapen växer.¹⁰⁰ Rent praktiskt innebär detta en möjlighet att använda den kvalitativa innehållsanalysen som en teknik för att studera text som rör frågeställningen med förhandsantagande som bygger på befintlig kunskap kring till exempel samhälle, kultur eller politik. Det vill säga att man har en form av infallsvinkel för att kunna veta vad man ska leta efter. Vid analysen av den kvalitativa datan blir detta nödvändigt för att kunna dra slutsatser kring vilket ansvar kommunerna har för behoven som finns på den regionala bostadsmarknaden, då detta kanske inte uttrycks explicit.

5.7 Kvantitativ metod och data

I del 6 av uppsatsen kommer en del empiri presenteras som är baserad på kvantitativ data från SCB, Hyresgästföreningen och Länsstyrelsen Skåne. Datan från SCB och Hyresgästföreningen är offentlig via internet, datan från Länsstyrelsen Skåne kräver dock vidare förklaring.

Som det fastslogs i avsnitt 2.3 så är Länsstyrelsen enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar skyldig att tillhandahålla de råd, information och underlag som kommuner är i behov av för att arbeta fram riktlinjerna kring bostadsförsörjning. Ett led i Länsstyrelsen Skånes ansvar är den bostadsmarknadsenkät som skickas ut till samtliga kommuner i länet årligen. I bostadsmarknadsenkäten får samtliga kommuner besvara frågor kring bostadssituationen i kommunen och eventuella förändringar som kommer ske de närmsta åren. Resultatet sammanställs sedan i rapporten "*Bostadsmarknadsanalys Skåne*"¹⁰¹.

I rapporten är resultatet från bostadsmarknadsenkäten aggregerat och det framgår därför inte vad varje kommun har svarat, eller vilka frågor de har svarat på. För att kunna bygga en del av uppsatsens empiri på bostadsmarknadsanalysen togs därför kontakt med Länsstyrelsen Skåne för att få tillgång till rådatan från bostadsmarknadsenkäten. Rådatan har sedan sammanställts, av författaren till denna uppsats, för att kunna jämföra vilka behov och svårigheter de olika kommunerna i Stor-Malmö upplever när det gäller bostadsförsörjning.

Det kan noteras att i rapporten skriver Länsstyrelsen Skåne att resultatet i bostadsmarknadsenkäten bygger på kommunernas egna uppskattningar och tolkningar och kan därför också innehålla felkällor eftersom de kommunala tjänstemännen tolkar och bedömer olika.¹⁰² Påståendet är något märkligt från Länsstyrelsens sida eftersom om någon definierar en situation som verklig så kan den bli verklig till sina konsekvenser.¹⁰³ Närmare bestämt: om den kommunala tjänsteman som fyllt i bostadsmarknadsenkäten tolkar det som att det råder bostadsbrist i

¹⁰⁰ Krippendorff, K (2004) s. 88f

¹⁰¹ Länsstyrelsen Skåne (2012a), *Bostadsmarknadsanalys Skåne 2012*, s. 3ff

¹⁰² Ibid, s. 7f

¹⁰³ Se t.ex. Merton, R K (1995), *The Thomas Theorem and The Matthew Effect*

kommunen kan det även få konsekvenser för kommunens agerande. I uppsatsen har därför kommunernas svar från bostadsmarknadsenkäten behandlats som riktiga.

5.8 Metoddiskussion

Resultatet av kvalitativa metoder kritiseras ofta för att inte vara representativa i samma utsträckning som resultatet från kvantitativa metoder. Där de kvantitativa metoderna studerar fenomenens utbredning eller representation, syftar den kvalitativa metoden snarare till att ingående studera orsakssamband eller processer. Detta gör att de kvalitativa metoderna ofta ses som svåra att generalisera till andra liknande exempel eftersom man studerar just ett specifikt exempel, jämfört med de kvantitativa metoderna som har ett mer översiktligt perspektiv.¹⁰⁴ Denna uppsats syftar dock inte till att beskriva ett fenomenens utbredning utan strävar efter att förstå orsakssamband eller processer på en regional bostadsmarknad, något som gör att för denna uppsats och frågeställning kan Stor-Malmö och de kommuner som valts ut ses som representativa. Det är även vara värt att poängtera att resultatet från en kvalitativ metod går att använda för att beskriva hur det förhåller sig till ett annat exempel trots att den inte går att generalisera på samma sätt som resultatet från en kvantitativ.¹⁰⁵

Annan kritik som brukar riktas mot kvalitativ metod är att den till stor del bygger på tolkningar, vilket innebär att det finns en risk att resultatet blir allt för färgat av forskarens egen identitet och bakgrund.¹⁰⁶ I till exempel valet av intervju som metod måste man som forskare alltid vara medveten om risken att påverka den man intervjuar och på så vis vara uppmärksam på att resultatet inte nödvändigtvis behöver vara representativt eller objektivt.¹⁰⁷ I denna uppsats är dock risken för att påverka de som blir intervjuade relativt liten eftersom de som blir intervjuade kommer vara tjänstemän eller politiker och ämnena kommer framförallt röra frågor som de redan är insatta i. Risken att styra dem i en särskilt riktning bedöms därför inte som lika stor som om man skulle intervju enskilda individer ur till exempel en ekonomiskt resurssvag grupp.

Det finns däremot en risk i valet av intervju som innebär att den som blir intervjuad inte vågar eller vill säga vad de egentligen tycker. Detta beror till stor del på valet av ämne som kan anses vara känsligt, något som nämnts i tidigare avsnitt. Cloke (et al.) adresserar denna problematik genom att förklara att där kommer finnas både en ”framsida” och en ”baksida” av svaren man får. I fallen då man intervjuar personer som representerar till exempel en kommun så kommer många av svaren vara byggda på förhand för offentligheten, det vill säga att det är svar som förväntas ges av någon i en viss position om ett visst ämne. Dessa svar kallar Cloke (et al.) ”framsida”. Det som däremot inte uttrycks explicit, men som finns

¹⁰⁴ Cloke, P J (et al.) (2004), s. 17

¹⁰⁵ Denscombe, M (1998), s. 399

¹⁰⁶ Ibid, s. 399

¹⁰⁷ Cloke, P J (et al.) (2004), s. 150

där implicit är det Cloke (et al.) väljer att benämna som ”baksida”. Det är dessa svar som kan vara de mest intressanta för en intervjuare, eftersom det där kan komma fram information som annars inte hade varit möjlig att få tag på.¹⁰⁸ Vidare kan valet av semi-strukturerad intervju innebära problem när det kommer till användning eller avkodning av datan. Anledningen till detta är semi-strukturerade intervjuer ofta producerar icke-standardiserade svar som kan vara svåra att tolka på grund av dess öppna format.¹⁰⁹ Förhoppningarna är att valet att använda en innehållsanalys kan underlätta denna process.

Det är däremot lägligt att medge att valet av respondenter hade kunnat se anorlunda ut. Framförallt hade det varit intressant att intervjua kommunala politiker med insikt i bostadsfrågan, då det i slutändan är dem som har makten om vilka beslut som ska fattas. I denna uppsats gjordes dock valet att intervjua de kommunala tjänstemännen istället eftersom det är dem som jobbar med bostadsfrågorna dagligen och därför också mest medvetna om vilka möjligheter och hinder det finns rent praktiskt när det rör sig om regionala bostadsfrågor.

Det värt att notera att den kvalitativa innehållsanalysen som används vid analyseringen av den kvalitativa datan har vissa likheter med en diskursanalys. Precis som kvalitativ innehållsanalys är diskursanalysen ett sätt för forskare att tolka text. Innehållsanalysen har dock ett något mer förutsättningslöst sätt att närma sig data än diskursanalysen, som sällan tar en text för vad den är.¹¹⁰ I övrigt är det svårt att skilja de två analyserna åt.

¹⁰⁸ Cloke, P J (et al.) (2004), s. 157

¹⁰⁹ Denscombe, M (1998), s. 268

¹¹⁰ Ibid, s. 394

6. Empiri

6.1 Inledning

I följande avsnitt presenteras empirin som uppsatsen bygger på. Inledningen av avsnittet innefattar en redogörelse av kommuners förutsättningar, deras bostadsmarknad och deras kommunala fastighetsbolag. Efter det kommer resultaten från Länsstyrelsen Skånes bostadsmarknadsenkät som diskuterades i avsnitt 5.8 redovisa vilka behov, mål och svårigheter det finns när det kommer till planeringen av bostäder i Stor-Malmö. I samband med detta kommer även en fördjupning av Burlöv och Lommas behov, mål och svårigheter presenteras. Slutligen kommer empiri från intervjuerna med Burlöv och Lomma rörande den regionala bostadsförsörjningen presenteras.

6.2 Stor-Malmö

Stor-Malmö består av de 12 kommunerna Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Skurup, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge och är lokaliserat i sydvästra Skåne. Till ytan är ett flertal av kommunerna relativt små, men trots detta är 53 procent av Skånes befolkning bosatt i området.¹¹¹ Huvudsakligen består Stor-Malmö av två stora befolkningskoncentrationer: Malmö och Lund. De övriga tio kommunerna kan klassas som förortskommuner.¹¹²

Malmö kommun har under de senaste tio åren vuxit från cirka 265 000 invånare till strax över 305 000 invånare. Det är en ökning på drygt 1,6 procent per år och har skapat ett stort tryck på bostäder i Malmö.¹¹³ Demografiskt sett skiljer sig Malmös befolkning inte särskilt mycket från de andra kommunerna i Stor-Malmö, förutom att de har en hög andel unga under 18 år. Socioekonomiskt sett är dock Malmö den kommun som har lägst medelinkomst per invånare av samtliga kommuner (se tabell 6.1). Att Malmö är en stad som har problem med segregation och ökande klyftor är även tydligt när man läser kommunens policydokument.¹¹⁴

Lund har vuxit med cirka 13 procent under samma period och består idag av cirka 115 000 invånare. I Lund utgör invånarna i åldrarna 19-27 år nästan 21 procent av den totala befolkningen, vilket är väldigt högt i förhållande till andra kommuner (se tabell 6.1). Detta kan förklaras av den höga andel studenter som är bosatta i tätorten Lund på grund av Lunds Universitet, något som skapar en stor efterfrågan på studentbostäder och hyreslägenheter (se tabell 6.1). Medelinkomsten i Lund ligger strax under medeltalet för regionen (se tabell 6.1).

Förortskommunerna skiljer sig åt i både invånarantal och befolkningssammansättning. Fyra av kommunerna, Burlöv, Höör, Skurup och Svedala, har under

¹¹¹ SCB (2013), *Befolkningsstatistik - folkmängd efter region och tid*

¹¹² SCB (2005), *Storstaadsområden med ingående kommuner i alfabetisk ordning*

¹¹³ Region Skåne (2010), *Skåne växer – Markanvändning i ett regionalt perspektiv*, s. 101f

¹¹⁴ Kommissionen för ett socialt hållbart Malmö (2013), *Malmö stad mot en hållbar framtid – Hälsa välfärd och rättvisa*, s. 1ff

20 000 invånare och i de resterande kommunerna varierar invånarantalet mellan cirka 22 000- 42 000 personer.¹¹⁵ Demografiskt sett utmärker sig Burlöv, Kävlinge, Lomma, Staffanstorp, Svedala och Vellinge som alla har en högre andel unga än medeltalet för regionen. Detta tyder på att många barnfamiljer är bosatta i dessa kommuner.

Fem av kommunerna har en högre andel äldre över 65 år än medeltalet. Till dessa kommuner kan Höör, Lomma, Skurup, Trelleborg och Vellinge räknas. Nästintill alla kommunerna har en låg andel unga i åldrarna 18-27 år (se tabell 6.1). Detta skapar olika sorters behov i de olika kommunerna, en stor andel äldre innebär till exempel att färre ska försörja fler samt ett ökat behov för äldreboende. En stor andel yngre skapar däremot större krav på skola och barnomsorg.¹¹⁶

Av tabell 6.1 framgår det att de socioekonomiska skillnaderna mellan kommunerna är stora. Särskilt utmärkande är Kävlinge, Lomma, Staffanstorp och Vellinge där kommuninvånarna i snitt tjänar mer än 300 000 kronor per år. Minst av de tio kommunerna tjänar invånarna i Burlöv, där de har en medelinkomst på 245 000 kronor per år (se tabell 6.1).

Tabell 6.1. Befolkningsstatistik fördelat efter kommun.

	Total befolkning	Andel av befolkningen i Stor-Malmö, %	Andel av befolkning under 18 år, %	Andel av befolkning i åldrarna 18-27, %	Andel av befolkning över 65 år, %	Medelinkomst 2010, tkr/inv 20-64 år
Burlöv	17011	2,5	22,6	12,3	17,7	245
Eslöv	31744	4,7	21,7	13	18,1	253
Höör	15526	2,3	21,7	10,9	19,6	260
Kävlinge	29427	4,4	24,6	10,1	17,5	301
Lomma	22298	3,3	25,4	8,6	20,3	375
Lund	112950	16,8	19	21	15,3	259
Malmö	307758	45,9	19,7	15,5	15,5	228
Skurup	14955	2,2	21,6	11,3	19,1	250
Staffanstorp	22534	3,4	24,7	10,3	18,2	301
Svedala	19971	3	24,5	10,4	16,4	284
Trelleborg	42605	6,4	20,3	11,9	20,7	253
Vellinge	33615	5	23,2	9,1	21,3	336
Medeltal	25980	8,3	22,2	11,1	18,2	260

Notering: P. g. a. avrundningsfel summeras inte alltid rader/kolumner till 100%

Källa: Författarens bearbetning av statistik från SCB (2013) och Hyresgästföreningen (2012)

¹¹⁵ SCB (2013)

¹¹⁶ Region Skåne (2010), s. 17

6.2.1 Bostadsmarknaden i Stor-Malmö

Lund och Malmö är de två kommuner som har i särklass flest bostäder av samtliga kommuner, vilket ter sig självklart då den största befolkningskoncentrationen återfinns i dessa två kommuner. I Malmö består 44 procent av bostäderna av hyresrätter, vilket är högt över medeltalet för regionen som ligger på 26 procent. Även sett till andelen bostadsrätter utmärker sig Malmö med 41 procent, medeltalet är 16,5 procent. I Malmö byggdes det nästan 1 400 bostäder under 2010-2011, 41 procent av dessa var hyresbostäder. Som det antydde i kommunens policydokument så är Malmö en delad stad, något som även går att se tendenser av på bostadsmarknaden då villapriserna är långt över medeltalet och tredje högst i regionen (se tabell 6.2).

Hyresmarknaden i Lund är relativt lik den i som återfinns i Malmö. Även i Lund består 44 procent av det totala bostadsbeståndet av hyresrätter och under 2010-2011 var 40 procent av de cirka 1 000 bostäder som byggdes hyresrätter. Andelen bostadsrätter är något lägre i Lund, men fortfarande en bra bit över medeltalet. Medelpriset på en villa i Lund är högt i jämförelse med andra kommuner i Stor-Malmö, men fortfarande något lägre än medelpriset i Malmö (se tabell 6.2).

Andelen hyresrätter av det totala bostadsbeståndet varierar stort bland de övriga tio kommunerna. Medeltalet för andelen hyresrätter i Stor-Malmö ligger på 26 procent, sex kommuner har en lägre andel än medeltalet och fyra kommuner har en högre andel. Till exempel består 42 procent av Burlövs totala bostadsbestånd av hyresrätter medan Lomma totalt sett endast har 6 procent hyresrätter. När det kommer till bostadsrätter ligger de flesta kommunerna relativt nära medeltalet, förutom Höör, Lomma och Skurup. Höör och Skurup utmärker sig då de har en väldigt låg andel bostadsrätter och Lomma då de istället har en hög andel bostadsrätter i förhållande till de andra.

I ett flertal av förortskommunerna domineras dock bostadsmarknaden av äganderätter, det vill säga radhus, kedjehus och villor. Medeltalet för Stor-Malmö är 62,5 procent och sju av kommunerna ligger över detta. I fyra av kommunerna ligger dessutom medelpriset för villor över medeltalet, där framförallt Lomma och Vellinge har medelpriser som är långt över snittet. Av de bostäderna som byggs i förortskommunerna är andelen hyresrätter låg i ett flertal av kommunerna. Faktum är att sex av dem inte byggde några hyresrätter alls under 2010-2011. Detta kan jämföras med Burlöv där 77 procent av bostäderna som byggdes var hyresrätter (se tabell 6.2)

Tabell 6.2. Bostadsmarknaden i Stor-Malmö fördelat efter kommun.

	Antal Bostäder	Andel hyresrätter, %	Andel bostadsrätter, %	Andel äganderätter, %	Nybyggda bostäder 2010-2011, antal	Andel hyresrätter nybyggt 2010-2011, %	Medelpris villa, tkr
Burlöv	7026	42	21	37	121	77	2584
Eslöv	13557	30	17	52	22	27	1757
Höör	6663	20	5	75	51	0	1532
Kävlinge	11746	24	15	61	137	39	2427
Lomma	8669	6	27	67	300	0	3695
Lund	56498	44	30	26	994	40	3103
Malmö	147859	44	41	15	1366	41	3463
Skurup	6411	28	6	66	49	0	1691
Staffanstorps	8886	21	15	64	115	0	2636
Svedala	7941	19	16	66	24	0	2333
Trelleborg	18806	28	20	52	134	19	2181
Vellinge	13505	10	11	79	195	0	3924
Medeltal	10316	26	16,5	62,5	127,5	9,5	2505,5

Notering: Kolumn 2-4 summeras ej till 100 % p.g.a. avrundningsfel

Källa: Hyresgästföreningen (2012)

6.2.2 De kommunala fastighetsbolagen i Stor-Malmö

Samtliga kommuner utom två har ett kommunalt fastighetsbolag. Det två kommuner som inte har ett kommunalt fastighetsbolag är Lomma och Staffanstorps. Lomma sålde sitt kommunala fastighetsbolag Lomma Fastighets AB, inklusive bostadsbeståndet på 285 lägenheter, till Stena Fastigheter år 2008 till följd av att tillståndslagarna upphävts och tillåtit försäljning av allmännyttiga bostäder utan Länsstyrelsens godkännande (se avsnitt 2.2). I avtalet som Lomma kommun slöt med Stena Fastigheter var det överenskommet att samtliga bostäder skulle fortsätta vara hyreslägenheter under tre år, vilket innebär att de inte längre har något avtal med Stena Fastigheter om att bostäder ska fortsätta vara hyreslägenheter. Lomma uppger sig dock fortfarande ha ett nära samarbete med Stena Fastigheter.¹¹⁷ Staffanstorps kommun har successivt sålt ut 1 200 av de kommunala hyresrätterna under flera år, i januari 2012 sålde man samtliga kvarvarande bostäder.¹¹⁸ Till skillnad från Lomma kommun så har bostäderna sålts till privat-personer för omvandling till bostadsrätter och andra privata aktörer, något avtal har alltså inte slutits för att bostäderna ska fortsätta vara hyresrätter.¹¹⁹

De övriga tio kommunerna har ett kommunalt fastighetsbolag med varierande inflytande på bostadsmarknaden. Sett till det totala antalet lägenheter är det kommunala fastighetsbolaget i Malmö störst, följt av det i Lund. Burlövs fastighetsbolag är dock det som är störst i förhållande till andel lägenheter av det totala bostadsbeståndet, de äger cirka 35 procent av samtliga bostäder i Burlövs kommun. Totalt sett har sex fastighetsbolag större andel bostäder än medeltalet som är 15,2

¹¹⁷ Lomma Kommun (2013), Intervju med kommunal tjänsteman ansvarig för bostadsfrågor

¹¹⁸ Hyresgästförening (2012), s. 43

¹¹⁹ Skånskan (2011), *Staffanstorps säljer ut alla hyreslägenheter*

procent för regionen. De kommuner som ligger under medeltalet är Höör, Svedala, Trelleborg och Vellinge där Vellinges fastighetsbolag har lägst andel med sina 6 procent. Den avtalade bostadshyran ligger på ungefär samma nivå i samtliga kommuner (se tabell 6.3).

Tabell 6.3. De kommunala fastighetsbolagen i Stor-Malmö fördelat efter kommun.

	Antal lägenheter i kommunala fastighetsbolaget	Andel lägenheter av totala bostadsbeståndet, %	Avtalad bostadshyra 2012, kr/kvm
Burlöv	2448	34,8	912
Eslöv	2066	15,2	951
Höör	447	6,7	995
Kävlinge	2392	20,4	937
Lund	8796	15,6	983
Malmö	22539	15,2	1019
Skurup	1023	16	901
Svedala	1102	13,9	921
Trelleborg	1840	9,8	891
Vellinge	816	6	948
Medeltal	1953	15,2	942,5

Källa: Hyresgästföreningen (2012)

6.3 Vilka behov finns på bostadsmarknaden i Stor-Malmö?

I resultaten från Länsstyrelsens bostadsmarknadsenkät 2012 framgår det att 10 av 12 kommuner i Stor-Malmö upplever en brist på bostäder i kommunen. Endast kommunerna Staffanstorps och Vellinge upplever att det är i stort sett balans på bostadsmarknaden sett i hela kommunen. Både Staffanstorps och Vellinge upplever dock en brist på bostäder i centralorten, vilket även nio andra kommuner gör, det är endast Kävlinge kommun som upplever en balans på bostäder i centralorten. Av resultatet framgår det även att ingen kommun har ett överskott på bostäder.¹²⁰

Framförallt upplever kommunerna en brist på hyresrätter. 11 av 12 kommuner upplever en brist på den typen av upplåtelseform, det är endast Höörs kommun som uppger att de inte har en brist på hyresrätter. De hyresrätterna som det råder en brist på varierar i storlek, alltifrån 1-2 rum med kök till 4 rum med kök eller större. Värt att notera är att både Lomma och Staffanstorps, som sålt ut sina kommunala fastighetsbolag upplever en brist på hyresrätter. Staffanstorps upplever en brist på bostäder med 4 rum med kök eller större och Lomma på samtliga storlekar.¹²¹ Bristen på bostadsrätter är något mindre, enbart hälften av kommunerna upplever en brist på dessa. Minst brist råder det på äganderätter, det vill säga vil-

¹²⁰ Författarens bearbetning av bostadsmarknadsenkäten från Länsstyrelsen Skåne (2012b)

¹²¹ Ibid

lor, radhus eller kedjehus. Här är det endast kommunerna Staffanstorp, Skurup och Lomma som uppger en brist (se tabell 6.4).

Den rådande bostadsbristen i Stor-Malmö drabbar vissa grupper mer än andra. På frågan om där fanns någon särskild grupp som hade svårt att få en bostad uppger 8 av 12 kommuner gruppen unga. Hälften av kommunerna uppger även att det är svårt för stora barnfamiljer att få en bostad och 5 av 12 upplever en brist på bostäder för ensamstående föräldrar, medelålders och äldre som vill flytta till mindre bostad, samt flyktingar som fått uppehållstillstånd och ska bosätta sig permanent i kommunen.¹²² Generellt sett kan man säga att det är de resurssvaga grupperna som drabbas hårdast av bostadsbristen i Stor-Malmö.

Tabell 6.4: Antal kommuner som upplever brist på bostäder fördelat efter upplåtelseform och storlek år 2012.

Brist på	Antal kommuner	Andel av samtliga kommuner, %
Hysesrätter totalt	11	92
1-2 rum och kök	8	67
3 rum och kök	8	67
4 rum och kök eller större	7	58
Bostadsrätter totalt	6	50
1-2 rum och kök	5	42
3 rum och kök	5	42
4 rum och kök eller större	5	42
Äganderätter (villor, radhus)	3	25

Källa: Författarens bearbetning av bostadsmarknadsenkäten från Länsstyrelsen Skåne (2012b)

6.3.1 Planering av bostadsförsörjning i Stor-Malmö

Sammanlagt uppskattar kommunerna i Stor-Malmö att de under åren 2012-2013 kommer påbörja cirka 7 500 nya bostäder. Utöver Lund och Malmö så är Lomma och Staffanstorp de två kommuner som förväntas påbörja flest bostäder, 400 respektive 540 stycken. De två kommuner som uppskattar att de kommer bygga minst är Höör och Trelleborg, båda uppskattar att det kommer byggas färre än 100 bostäder. Hälften av kommunerna uppger dock att det med hänsyn till efterfrågan skulle behöva byggas fler bostäder.¹²³

För att bemöta efterfrågan på bostadsmarknaden uppger samtliga kommuner att det behövs byggas fler hyresrätter. Fyra av kommunerna, Burlöv, Skurup, Malmö och Lund, anger att det finns ett behov av att bygga mer än 100 nya hyresrätter. Även Staffanstorp uppger att det finns ett stort behov och deklarerar att det behövs 50-99 nya hyresrätter för att fylla behovet i kommunen. Höör uppger däremot att det endast finns ett behov av att bygga 1-19 hyresrätter för att tillgodose efterfrågan de närmsta åren (se tabell 6.5). På frågan om man arbetar närmare med

¹²² Författarens bearbetning av bostadsmarknadsenkäten från Länsstyrelsen Skåne (2012b)

¹²³ Ibid

någon typ av fråga när det kommer till bostadsförsörjning uppger dock endast fem kommuner att de prioriterar byggandet av hyresrätter med rimliga hyror¹²⁴. De frågor som flest kommuner jobbar med är att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen och bostadsförsörjning för äldre och funktionshindrade.¹²⁵

På frågan om de vid förhandling med en privat aktör om förutsättningar för ny bebyggelse inom ett område som kommunen äger styrt upplåtelseformen svarade enbart Lomma, Lund, Malmö och Svedala ja (som det framgick i avsnitt 2.3 är dock markanvisningsavtalen inte juridiskt bindande, utan ses endast som en överenskommelse mellan kommunen och byggherren). Kävlinge svarar att de inte jobbar med den typen av markanvisning och de övriga kommunerna svarade nej.¹²⁶

Tabell 6.5. Antal hyresrätter som skulle behöva byggas de närmsta åren för att tillgodose efterfrågan i Stor-Malmös kommuner.

Antal hyresrätter	Antal kommuner
Inga hyresrätter	0
1-19 hyresrätter	1
20-49 hyresrätter	6
50-99 hyresrätter	1
Mer än 100 hyresrätter	4

Källa: Författarens bearbetning av bostadsmarknadsenkäten från Länsstyrelsen Skåne (2012b)

I bostadsmarknadsenkäten framgår det även att kommunerna Höör, Trelleborg, Ystad och Vellinge under 2011 sålt delar av sitt allmännyttiga bostadsbestånd. Höör och Ystad uppger att de bostäder som har sålts ska fortsätta vara hyresrätter, fast i ett privat fastighetsbolags regi. De uppger dock inte ifall det har slutits någon form av avtal för hur länge de måste förbli hyresrätter innan de får lov att omvandlas till bostadsrätter. Vellinge och Trelleborg uppger endast att de sålt bostäderna till en annan form av köpare, huruvida dessa fortfarande är hyresrätter eller har omvandlats till bostadsrätter är alltså oklart.¹²⁷

På frågan om de finns något beslut på försäljning av någon del av det allmännyttiga fastighetsbolagets bestånd under år 2012-2013 svarar Eslöv och Höör ja. De övriga kommunerna i Stor-Malmö uppger att det inte finns några sådana planer.¹²⁸

¹²⁴ Notering: Ej författarens ordval, Länsstyrelsen Skånes egen formulering. Det kan tyckas märkligt att någon kommun skulle vara intresserad av att bygga hyresrätter med orimliga hyror.

¹²⁵ Författarens bearbetning av bostadsmarknadsenkäten från Länsstyrelsen Skåne (2012b)

¹²⁶ Ibid

¹²⁷ Ibid

¹²⁸ Ibid

6.3.2 Svårigheter vid planering av bostadsförsörjning i Stor-Malmö

Vid planering av bostadsförsörjning upplever kommunerna ett flertal svårigheter. Till exempel anger 8 av 12 kommuner att de höga produktionskostnaderna för byggandet av nya bostäder hämmar produktionen (se tabell 6.6). Ett annat problem som många kommuner uppger är svårigheten för byggherrarna att få långivare (se tabell 6.6).

Under punkten ”*Annan orsak*” har Staffanstorps kommun angett att det är svårt för kommunen att förvärva mark för bostadsbyggande. Burlöv, Malmö, Trelleborg och Vellinge menar dock att det rådande ekonomiska läget försvårar bostadsutbyggandet eftersom hushållen är avvaktande och fastighetsbolagen inte vill spekulera.¹²⁹ Trelleborg anger även att ”*Länsstyrelsens långtgående tolkningar av riksintresseinstitutet hämmar en rimlig utveckling av befintliga tätorter*”¹³⁰.

Tabell 6.6. Huvudsakliga hinder för ökat bostadsbyggande.

Hinder	Antal kommuner
Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor	7
Osäkerhet om framtida subventionsvillkor	2
Höga produktionskostnader	8
Svag inkomstutveckling för hushållen	4
Brist på byggarbetskraft	0
Konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL	2
Brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen	3
Bristande planberedskap	1
Överklaganden av detaljplaner	4
Osäkerhet om framtida infrastruktursatsningar	2
Bullerproblem	2
Vikande befolkningsunderlag	0
Att kommunen för närvarande inte strävar efter att öka befolkningen	1
Annan orsak	5

Notering: Samtliga alternativ är presenterade.

Källa: Författarens bearbetning av bostadsmarknadsenkäten från Länsstyrelsen Skåne (2012b)

6.4 Behoven i Burlöv och Lomma

Enligt Burlöv beror det stora behovet av hyresrätter i deras kommun på att en stor andel av befolkningen består av ekonomiskt resurssvaga grupper som inte har råd att köpa en bostadsrätt eller villa. I bostadskön för hyreslägenheter står det för närvarande 6 000 personer, vilket motsvarar tre års kötid för en lägenhet. Detta innebär framförallt ett stort problem för unga, studenter och nyanlända svenskar eftersom de ofta inte har stått i kön under en längre tid. Hyreslägenheter stora nog för barnfamiljer och villor i tätorten Åkarp efterfrågas också.¹³¹

¹²⁹ Författarens bearbetning av bostadsmarknadsenkäten från Länsstyrelsen Skåne (2012b)

¹³⁰ Ibid

¹³¹ Burlövs kommun (2013), Intervju med kommunal tjänsteman ansvarig för bostadsfrågor

Lomma kommun upplever en brist på samtliga typer av bostäder. De ser framförallt en stor efterfrågan på villor för barnfamiljer och billiga hyresrätter. Överlag är bristen på mindre och billigare bostäder ett stort problem för Lomma eftersom vissa grupper tvingas flytta från kommunen. Till exempel ser de ett stort problem i att den parten som inte får behålla huset vid skilsmässa har en svårighet att bo kvar i kommunen, eller att äldre som inte kan bo kvar i sina hus tvingas flytta till andra kommuner.¹³²

6.4.1 Planering av bostadsförsörjning i Burlöv och Lomma

Planeringen av bostadsförsörjning i Burlöv och Lomma skiljer sig något åt. Som framgår av tidigare avsnitt upplever båda en brist på hyresbostäder, där Burlöv i bostadsmarknadsenkäten uppger att de behöver bygga fler än 100 hyresrätter för att besvara efterfrågan och Lomma 20-49 stycken. Utöver behovet av hyresbostäder upplever båda en brist på bostadsrätter för unga och gamla.

Att bygga fler bostadsrätter ser Burlöv som ett led i strategin att minska bostadskön och samtidigt få de som redan är boende i kommunen att stanna kvar. Framförallt menar Burlöv att många resursstarka grupper flyttar ifrån kommunen, något som de vill motverka genom byggandet av fler bostadsrätter. Genom att bygga fler bostadsrätter hoppas de att en del av de grupper som är bosatta i hyreslägenheter och är tillräckligt resursstarka ska kunna överväga att flytta till en bostadsrätt i den egna kommunen. Efterfrågan på villor ser de ingen möjlighet att tillgodose just nu då de tycker de är viktigare att fokusera på problemet med hyreslägenheter.¹³³

Lomma ser också byggandet av bostadsrätter som en del av en mer långtgående strategi. Genom att bygga bostadsrätter för äldre hoppas de kunna frigöra villor som barnfamiljer från andra kommuner i behov av större bostad kan flytta in i.¹³⁴

6.4.2 Svårigheter vid bostadsplanering enligt Burlöv och Lomma

När det kommer till svårigheter vid bostadsplanering så upplever både Burlöv och Lomma liknande problem som de andra kommunerna i Stor-Malmö. Till exempel är både Burlöv och Lomma eniga om att det inte går att bygga billiga bostäder idag på grund av de höga produktionskostnaderna som uppstår på grund av byggkrav och byggregler. Detta gör det svårt att tillgodose behoven för samtliga grupper på bostadsmarknaden och båda kommunerna menar att det enda sättet att få fram billiga hyresbostäder är att skapa flyttkedjor, genom byggandet av bostadsrätter som diskuterades i föregående avsnitt.¹³⁵

¹³² Lomma kommun (2013), Intervju med kommunal tjänsteman ansvarig för bostadsfrågor

¹³³ Burlövs kommun (2013), Intervju med kommunal tjänsteman ansvarig för bostadsfrågor

¹³⁴ Lomma kommun (2013), Intervju med kommunal tjänsteman ansvarig för bostadsfrågor

¹³⁵ Burlövs kommun (2013), Lomma kommun (2013), Intervju med kommunal tjänsteman ansvarig för bostadsfrågor

I bostadsmarknadsenkäten framgick det även att många kommuner upplevde det ekonomiska läget som ett hinder för bostadsbyggande. I intervjun med Burlöv uppgav de att de har flera detaljplaner färdiga med godkända bygglov, men inga aktörer som vill börja bygga eftersom de inte vet om de får sålt bostäderna.¹³⁶ Detta upplever inte Lomma som ett problem, snarare tvärtom. Den snabba tillväxt som skett i Lomma de senaste åren har skett på grund av intresset för att bygga bostäder i kommunen. Problemet är att kommunen vuxit så fort att man nu har svårigheter att tillgodose grundläggande behov såsom skola, idrottshallar och vägar, då det kostar för mycket. Lomma menar att det inte har någon betydelse att deras invånare har en hög medelinkomst i förhållande till många andra kommuner i regionen eftersom det kommunala skatteutjämningsystemet kostar för mycket i avgifter. De extra skatteinkomsterna omvandlas ändå till bidrag för andra kommuner såsom Burlöv och Malmö enligt den intervjuade tjänstemannen.¹³⁷

Trelleborgs kommun uppgav i bostadsmarknadsenkäten att Länsstyrelsens långtgående tolkningar av riksintressen var ett problem för bostadsbyggandet, något som även Burlöv instämmer i. Burlöv menar att Länsstyrelsen måste vara villiga att omvärdera riksintressen såsom jordbruksmark utifrån hur lämpligt det är att bygga bostäder där. Som det är nu menar Burlöv till exempel att Länsstyrelsen värderar stationsnära mark i deras kommun lika högt som jordbruksmark ute på landsbyggen med flera kilometer till närmsta station. Mark lämplig för bostadsbyggande ur ett regionalt perspektiv borde alltså värderas högre jämfört med riksintressen enligt Burlöv.¹³⁸

Bristen på mark lämplig för bebyggelse är ett återkommande problem för kommunerna i Stor-Malmö. I bostadsmarknadsenkäten uppgav Staffanstorp att svårigheterna för kommunerna att förvärva mark är ett hinder för bostadsbyggandet, något som både Burlöv och Lomma håller med om. Delvis på grund av att markägarna i många fall inte vill upplåta bostäder på sin mark, men även för att det blir svårare att styra upplåtelseformen. Vid utbyggnaden av Lomma Hamn, ett pågående bostadsprojekt i Lomma, var kommunens ambition att en del av bostäderna skulle vara hyresrätter, men eftersom kommunen i princip inte ägde någon av marken så gick det i princip inte att styra upplåtelseformen.¹³⁹ Av de cirka 1 500 planerade bostäderna blir för närvarande endast 25 av dem hyresrätter.¹⁴⁰ Även Burlöv delar åsikten att det är svårt att styra upplåtelseformen om man inte äger mark, men trots detta upplever de sig ha ett större inflytande över att styra bostadsmarknaden mot en allsidig hushållsammansättning tack vare sitt kommunala fastighetsbolag.¹⁴¹ Avsaknaden av lämplig mark har även inneburit att Lomma fått sanera mark som ursprungligen var olämplig för bostäder. Marken som Lomma Hamn nu uppförs på användes tidigare för industrier och var således

¹³⁶ Lomma kommun (2013), Intervju med kommunal tjänsteman ansvarig för bostadsfrågor

¹³⁷ Ibid

¹³⁸ Burlövs kommun (2013), Intervju med kommunal tjänsteman ansvarig för bostadsfrågor

¹³⁹ Lomma kommun (2013), Intervju med kommunal tjänsteman ansvarig för bostadsfrågor

¹⁴⁰ Lomma kommun (2012), *Bostads- och markförsörjningsprogram 2012-2025 för Lomma kommun*, s. 7ff

¹⁴¹ Lomma kommun (2013), Intervju med kommunal tjänsteman ansvarig för bostadsfrågor

kontaminerad av metaller och gifter. Då Lomma kommun själva inte hade råd att sanera marken gjordes valet att bygga attraktiva och dyra bostäder för att finansiera saneringen.¹⁴²

6.5 Regional bostadsförsörjning i Stor-Malmö

Endast tre kommuner i Stor-Malmö svarade att de hade haft samråd med andra kommuner vid planering av bostadsförsörjning år 2011, de tre kommunerna var Burlöv, Lomma och Malmö. Det verkar dock råda en viss otydlighet kring vad samråd betyder i sammanhanget. Malmö menar att finns en samverkan kring bostadsfrågor i olika regionala samarbeten och Lomma hävdar att samrådet skett i samband med diskussioner om infrastruktur och fysisk planering i Malmö-Lund regionen. Burlöv svarar däremot att samråd om bostadsförsörjning har skett i samband med arbetet med deras nya översiktsplan.¹⁴³

Vid intervjun med Lomma framgår det dock att den formen av samråd som Lomma och Malmö syftar på inte innefattar några konkreta förslag, utan endast diskussioner kring hur de till exempel ska få fram fler hyresrätter och liknande i regionen.¹⁴⁴ Burlöv menar däremot att deras samråd har resulterat i diskussioner kring gemensam planering. Vid framtagandet av den nya översiktsplanen visade Burlöv att det fanns en möjlighet för Åkarps tätort att växa över kommungränsen, in i Staffanstorps kommun. Staffanstorps kommun ställde sig positiva till denna möjlighet och diskussioner fördes ifall det var möjligt att ta fram en gemensam detaljplan för området. Det visade sig dock att detta inte var tillåtet. I ett yttrande från Länsstyrelsen framgick det att Burlöv inte hade någon tillåtelse att påvisa möjligheter för bebyggelse i en annan kommun i sin översiktsplan enligt kommunallagen.¹⁴⁵

Länsstyrelsen i Skåne är överlag kritisk till hur den regionala bostadsförsörjningen fungerar. De anser att det behövs ett tydligare samarbete mellan bostadsmarknadens alla aktörer och länets samtliga kommuner för att kunna möta de behov som finns. För närvarande hamnar ett flertal grupper utanför bostadsmarknaden på grund av att det byggs för få hyresrätter. Länsstyrelsen menar därför att fler kommuner måste använda sina planmonopol med ändamålet att skapa fler hyresrätter¹⁴⁶. Särskilt kritiska är de mot kommuner som är geografiskt lokaliserade i närheten av de större orterna:

”Det åligger även de mindre kommunerna som gränsar till de större orterna att främja en större rörlighet bland den delen av befolkningen med sämre betalningsförmåga så att även de söker sig ut till fler kommuner. Idag bedrivs en politik som kan tolkas som att den går tvärt emot behoven på den skånska bostadsmarknaden.”¹⁴⁷

¹⁴² Lomma kommun (2013), Intervju med kommunal tjänsteman ansvarig för bostadsfrågor

¹⁴³ Författarens bearbetning av bostadsmarknadsenkäten från Länsstyrelsen Skåne (2012b)

¹⁴⁴ Lomma kommun (2013), Intervju med kommunal tjänsteman ansvarig för bostadsfrågor

¹⁴⁵ Burlövs kommun (2013), Intervju med kommunal tjänsteman ansvarig för bostadsfrågor

¹⁴⁶ Länsstyrelsen Skåne (2012a), s. 16

¹⁴⁷ Ibid

Trots Länsstyrelsens råd om att använda planmonopolet för att skapa fler hyresrätter så upplever inte Lomma det som möjligt. Delvis på grund av att kommunen äger för lite mark för att kunna ingå några markanvisningsavtal där man tydligare kan styra upplåtelseformen, men framförallt eftersom de inte kan ställa krav på de privata aktörerna i exploateringsavtalen att de måste bygga hyresrätter. Ifall de skulle ställa det kravet i kraft av sitt planmonopol så hade ingenting blivit byggt enligt den intervjuade tjänstemannen i Lomma. Många av de privata aktörerna som är verksamma på bostadsmarknaden är enbart intresserade av att bygga bostäder som går att sälja, inte förvalta enligt Lomma. Länsstyrelsen verkar därför i detta fall ha en något idealiserad bild av verkligheten enligt den intervjuade tjänstemannen.¹⁴⁸

6.5.1 En mer samordnad regional bostadsförsörjning?

Länsstyrelsen uppmaning om att de mindre angränsande kommunerna måste ta ett större socialt ansvar när det kommer till bostadsförsörjning får olika respons i Burlöv och Lomma. Burlöv hävdar att de redan tar ett stort regionalt ansvar, ett ansvar som antagligen är större än vad en så pass liten kommun egentligen förmår. Burlöv ställer sig därför positiv till en mer samordnad regional bostadsförsörjning eftersom det då finns en möjlighet till att få hjälp av andra kommuner.¹⁴⁹ Lomma är däremot mer skeptiska till en mer samordnad regional bostadsförsörjning. Lomma tror inte det hjälper att man samordnar den regionala bostadsförsörjningen eftersom kommunerna redan nu saknar tillräckligt med verktyg för att kunna styra bostadsförsörjningen mot en allsidig hushållssammansättning, i så fall skulle det behövas statliga subventioner eller möjligheter till att förvärva mark genom förköpsrätt.¹⁵⁰

I första hand menar Lomma att de har ett ansvar för de som redan är bosatta i kommunen och anser därför att det är svårt att ta på sig ett ansvar för de andra kommunerna i regionen. Utgångspunkten får enligt Lomma vara att varje kommun får försöka lösa sina egna problem. Däremot påpekar man att det är viktigt att samtliga i Stor-Malmö tar ett ansvar för att skaffa fram bostäder för flyktingar och ensamkommande flyktingbarn. På denna punkt tycker Lomma att de tar sitt regionala ansvar.¹⁵¹ Även Burlöv upplever att de tar sitt ansvar i frågor som dessa, kanske till och med ett större ansvar än sina grannkommuner Lomma och Staffanstorp.¹⁵²

Om det i framtiden överhuvudtaget ska kunna vara möjligt att samordna bostadsförsörjningen krävs det att kommuner får tillbaka en del av de verktyg som de tidigare hade för att styra planeringen enligt Lomma, till exempel förköpsrätten. Utan verktyg som dessa ser Lomma ingen möjlighet till en mer praktiskt

¹⁴⁸ Lomma kommun (2013), Intervju med kommunal tjänsteman ansvarig för bostadsfrågor

¹⁴⁹ Burlövs kommun (2013), Intervju med kommunal tjänsteman ansvarig för bostadsfrågor

¹⁵⁰ Lomma kommun (2013), Intervju med kommunal tjänsteman ansvarig för bostadsfrågor

¹⁵¹ Ibid

¹⁵² Burlövs kommun (2013), Intervju med kommunal tjänsteman ansvarig för bostadsfrågor

samordnad bostadsförsörjning.¹⁵³ För närvarande finns möjligheten till att föra diskussioner och eventuellt diskutera mer övergripande strategier för regionen med länsstyrelsen om att till exempel bygga mer stationsnära, men då gäller det även att länsstyrelsen samarbetar och värderar mark som är av riksintresse efter hur intressant den är för bostadsbyggande ur ett regionalt perspektiv.¹⁵⁴ Även Burlöv betonar att det är viktigt att länsstyrelsen uppvisar en större tydlighet i frågor som dessa. Det tillvägagångssättet som länsstyrelsen har just nu, där de värderar stationsnära mark lika högt som mark med flera kilometer till närmsta station, gör att Burlöv upplever det som att de inte vill att man ska ta ett regionalt ansvar för bostadsförsörjningen.¹⁵⁵

De möjligheterna till en samordnad regional bostadsförsörjning som Lomma ser stämmer alltså överens med hur Burlöv anser att den borde fungera. Som det nämndes tidigare anger Burlöv sig ha attraktiv mark att bygga på som är av intresse ur ett regionalt perspektiv. Vid en mer samordnad bostadsförsörjning tror de att denna mark skulle vara möjlig att bygga på och därför skulle de också tjäna på det.¹⁵⁶

¹⁵³ Lomma kommun (2013), Intervju med kommunal tjänsteman ansvarig för bostadsfrågor

¹⁵⁴ Ibid

¹⁵⁵ Burlövs kommun (2013), Intervju med kommunal tjänsteman ansvarig för bostadsfrågor

¹⁵⁶ Ibid

7. Analys

7.1 Utmärkande drag i Stor-Malmö

Som det framgår av empirin så är den regionala bostadsmarknaden i Stor-Malmö delad. Kommunerna skiljer sig åt både när det kommer till befolkningssammansättning och bostadsmarknad vilket gör det svårt att se någon tydlig inriktning på planeringen av bostadsförsörjningen regionalt sett. Rent generellt så går det att konstatera att framförallt Lund och Malmö skiljer sig från de andra kommunerna i Stor-Malmö, då de är de två huvudsakliga befolkningskoncentrationerna i regionen. Malmö och Lund är däremot inte särskilt lika.

Malmö präglas av en delad befolkning med den lägsta medelinkomsten per invånare i regionen och en bostadsmarknad med den högsta andelen hyresrätter, samtidigt som medelpriserna på villor är bland de högsta. Lund har däremot inga tydligt uttalade sociala problem av samma karaktär som de i Malmö, men karakteriseras istället av en hög andel unga i åldrarna 18-27 år och upplever därför en stor brist på mindre hyresrätter trots att majoriteten av bostäderna i kommunen redan är hyresrätter.

De övriga kommunerna är svåra att dra några generella slutsatser kring. Demografiskt sett är förortskommunerna relativt lika varandra men skiljer sig åt när det kommer till invånarantal och socioekonomisk sammansättning. Framförallt utmärker sig kommunerna Kävlinge, Lomma, Staffanstorps och Vellinge där medelinkomsten per invånare är mycket högre än medeltalet för regionen. Till skillnad från Lund och Malmö så består majoriteten av bostäderna i samtliga förortskommuner, förutom Burlöv, utav äganderätter, det vill säga småhus, radhus och kedjehus. I Burlöv består däremot majoriteten av bostäderna av hyresrätter, precis som i Lund och Malmö. Lomma och Vellinge är de två kommuner med högst medelpris på villor samtidigt som de har lägst andel hyresrätter. Invånarna i Lomma och Vellinge tycks således till stor del bestå av ekonomiskt resursstarka grupper.

7.2 Hinder vid planering av bostadsförsörjning i Stor-Malmö

I bostadsmarknadsenkäten uppger samtliga kommuner att de upplever en brist på hyresrätter, vilket är anmärkningsvärt eftersom Lomma och Staffanstorps har sålt hela sitt bestånd av allmännyttiga bostäder och ett flertal andra kommuner har sålt ut delar av sitt de senaste åren. Bristen på hyresrätter i Stor-Malmö drabbar framförallt de ekonomiskt resurssvaga grupperna unga, äldre, ensamstående föräldrar och flyktingar som fått uppehållstillstånd. Den låga andelen av hyresrätter i majoriteten av förortskommunerna begränsar därför valet av bostadskommun för flera av de ekonomiskt resurssvaga grupperna som nämns här ovan, som för närvarande tycks vara koncentrerade till framförallt Burlöv och Malmö. Mycket tyder alltså på att bostadsmarknaden i Stor-Malmö är socioekonomiskt segregerad.

Det verkar dock föreligga en del svårigheter i att främja valfriheten av bostadsplats för de ekonomiskt resurssvaga grupperna. I bostadsmarknadsenkäten framgår det att det största problemet vid planering av bostadsförsörjning är de höga produktionskostnaderna. De höga produktionskostnaderna innebär att det är närmst omöjligt att bygga nya, billiga bostäder för de ekonomiskt resurssvaga grupperna enligt de intervjuade tjänstemännen i Burlöv och Lomma. Vidare uppger Lomma att många av de privata aktörerna som är verksamma på marknaden inte är intresserad av att bygga och förvalta bostäder, utan endast att sälja, vilket innebär att det är svårt att övertyga dem att bygga hyresrätter. Framförallt om de äger marken själva eftersom kommunerna inte kan styra upplåtelseformen i detaljplanen, i en detaljplan går det endast att styra vilken typ av bostadsform det ska vara.

Om en kommun däremot äger marken själv är det möjligt att reglera upplåtelseformen till hyresrätter genom att ingå ett markanvisningsavtal med köparen. Enligt bostadsmarknadsenkäten hade fyra kommuner, Lomma, Lund, Malmö och Svedala, styrt upplåtelseformen vid markanvisning under det senaste året. Som fastslogs i avsnitt 2.3 så är markanvisningsavtalen dock inte juridiskt bindande, utan blir det först när ett köpe- eller överlåtelseavtal slutits. I både markanvisningsavtalet och köpe- eller överlåtelseavtalet krävs det dock att kommunerna ställer tydliga krav om att upplåtelseformen inte får förändras mot vad som sägs i avtalet, annars är det möjligt för köparen att omvandla hyresrätterna till bostadsrätter när bostäderna är färdigställda. Det är dock inte möjligt för kommunen att reglera upplåtelseformen för evigt, när avtalet efter en viss tid löper ut är det möjligt för köparen att omvandla hyresrätterna.

Med tanke på att endast fyra kommuner använt markanvisningsavtalet för att reglera upplåtelseformen det senaste året går det ifrågasätta hur pass effektivt verktyget är. En förklaring skulle kunna vara att kommuner numera har svårare att svårare att förvärva mark eftersom de har mist sin förköpsrätt. Om kommunerna inte har någon möjlighet att förvärva mark kan de heller inte reglera upplåtelseformen genom markanvisningsavtal.

Ett praktiskt exempel i Stor-Malmö på problematiken som kommunerna står inför när de inte äger mark är Lomma Hamn. Lomma kommun uppgav att de ville ha fler hyresrätter i Lomma Hamn, men eftersom nästan all mark ägdes av privata aktörer blir för närvarande endast 25 av 1 500 nya bostäder hyresrätter. Om kommunerna skulle, i kraft av sitt planmonopol, ställa krav på hyresrätter så skulle inga aktörer vara intresserad av att bygga enligt den kommunala tjänstemannen i Lomma.

Om en kommun inte redan äger mycket mark gör alltså avsaknaden av verktyg, till exempel förköpsrätt, att det är svårt för kommunen ifråga att styra bostadsbyggandet mot en allsidig hushållssammansättning. Resultatet av Bergstens och Holmqvists forskning, som visade att kommunala planerare överlag upplevde sig ha goda förutsättningar för att styra bostadsplaneringen mot en allsidig hushållssammansättning, tycks alltså inte stämma överens med resultatet ovan (se avsnitt 2.3). En förklaring kan vara att Bergstens och Holmqvists studie genomfördes år 2007,

det vill säga fem år innan förköpsrätten upphävdes år 2012, och att kommuner då upplevde sig ha större möjligheter att styra upplåtelseformerna. Alternativt kan det bara vara så att de undersökta kommunerna i Stor-Malmö äger mindre mark än andra kommuner och således upplever sig ha få möjligheter att styra upplåtelseformerna.

Slutsatsen i Bergstens och Holmqvists studie visade att de kommunala fastighetsbolagen är en central faktor och ett viktigt verktyg för att verka för en allsidig bostadsplanering, vilket även verkar stämma i Stor-Malmö. Till skillnad från Lomma, som saknar ett kommunalt fastighetsbolag, så upplever Burlöv sig ha ett större inflytande över att styra planeringen mot en allsidig bostadsförsörjning tack vare sitt kommunala fastighetsbolag. De kommunala fastighetsbolagen tycks alltså fortfarande vara ett viktigt instrument för att kunna skapa fler hyresrätter och upprätthålla en balans på bostadsmarknaden trots den ekonomiska risken de innebär.

7.3 Fenomen i Stor-Malmö

De höga medelinkomsterna och medelpriserna på villor i ett flertal av kommunerna i Stor-Malmö, till exempel Lomma och Vellinge, tyder på att de ekonomiskt resursstarka grupperna i hög grad är koncentrerad till vissa kommuner med en homogen bostadsmarknad. Med stöd i teorin skulle man kunna tala om en form av vald socioekonomisk segregation, det vill säga att invånarna i dessa kommuner har frivilligt valt att bosätta sig i ett homogent område.

I avsnitt 4.2.1 argumenterade Lind för att effekterna av segregation inte är särskilt tydliga när det rör sig om en mindre skala, till exempel på kvartersnivå, där de olika grupperna exponeras för varandra genom vardagliga möten i skolan, livsmedelsaffären och andra offentliga platser. Om det däremot rör sig om en större skala så exponeras de olika grupperna inte för varandra i samma utsträckning eftersom de inte stöter på varandra i vardagliga situationer. Effekterna av segregationen blir då tydligare (se avsnitt 4.2). När det rör sig om segregation på regional nivå, som fallet tycks vara i Stor-Malmö, blir effekterna tydliga eftersom det finns få möjligheter för de olika socioekonomiska grupperna att bli exponerade för varandra på ett naturligt sätt.

Att de ekonomiskt resursstarka grupperna i stor utsträckning verkar bosätta sig i kommuner med homogena bostadsområden bidrar till polariseringen av kommunerna i regionen. Som det nämndes tidigare så tycks Burlöv och Malmö vara de kommuner som har stort andel ekonomiskt resurssvaga grupper på grund av sin höga andel hyresrätter. Det finns därför en viss anledning till att kunna tänka sig att de negativa effekterna av bostadssegrering blir tydligare i dessa kommuner, till exempel granskapseffekter i form av att många är arbetslösa och har svårt komma tillbaka ut i sysselsättning. Burlöv och Malmö får det då svårare att uppfylla kraven i till exempel kommunallagen, socialtjänstlagen eller lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, då de ekonomiskt resurssvaga grupperna troligtvis är i större behov av stöd. Man skulle därför kunna påstå att Burlöv och

Malmö tar ett större socialt ansvar för de ekonomiskt utsatta grupperna i Stor-Malmö än de andra kommunerna i regionen.

Som Sterk argumenterar för i teorin så behöver det däremot inte vara ett medvetet val från de övriga kommunerna i Stor-Malmö att exkludera vissa grupper. Sterk hävdar att det i vissa fall kan vara legitimt för en kommun att till exempel ta ut en hög exploateringsavgift för kunna finansiera de särskilda kostnader som tillkommer vid nybyggnation, till exempel kostnader för utbyggnad av det kommunala avloppet eller ytterligare skolor. En hög exploateringskostnad innebär då att de personer som redan är bosatta i kommunen slipper stå för kostnaden, istället får de som bygger stå för den. I intervjun med Lomma framkommer det ett exempel på detta, där de genom att bygga dyrare bostäder kunde finansiera saneringen av marken som de skulle byggas på, en kostnad som invånarna i kommunen annars hade fått stå för. Detta innebär såklart att det inte är möjligt för de ekonomiskt resurssvaga grupperna i Stor-Malmö att bosätta sig där, men samtidigt är det legitimt från kommunens sida att bygga dyrare bostäder om det innebär att man undviker merkostnader för de nuvarande invånarna enligt Sterk.

Ett medvetet val är däremot utförsäljningen av kommunala fastighetsbolag. Ett flertal av kommunerna i Stor-Malmö har sålt ut delar av eller hela sitt kommunala fastighetsbolag under de senaste åren, något som kan få långtgående konsekvenser för de ekonomiskt resurssvaga grupperna i Stor-Malmö.

Ett kommunalt fastighetsbolag kan fylla ett flertal funktioner i en kommun. I Bergstens och Holmqvists studie argumenterades det för vikten av ett kommunalt fastighetsbolag för att kunna behålla en balans på bostadsmarknaden, men ett kommunalt fastighetsbolag är även viktigt för att kunna uppfylla kraven i socialtjänstlagen. Socialtjänstlagen innebär att kommunen är skyldig att tillhandahålla det stöd och den hjälp som kommuninvånarna behöver, till exempel invånarnas rätt till egen bostad (se avsnitt 2.3). Om kommunen saknar ett kommunalt fastighetsbolag kan det vara svårt att uppfylla dessa krav eftersom man inte förvaltar några hyresbostäder och därför heller inte kan erbjuda sina invånare några bostäder. Istället måste man förlita sig på privata aktörer. Vidare kan försäljningen av kommunalt ägda hyreslägenheter resultera i ekonomiska förändringar för de hushållen som är bosatta där, vilket skulle kunna innebära att de tvingades att flytta, trots att de tidigare har uppfyllt kraven för att bo där. Man skulle då kunna tala om en förskjutning (se avsnitt 4.3).

I till exempel utförsäljningen av kommunalt ägda bostäder i Staffanstorps slöts inget avtal om huruvida de skulle fortsätta förvaltas som hyresrätter, vilket innebär att de potentiellt sett kan omvandlas till bostadsrätter. Omvandlingen av kommunalt ägda hyresrätter till bostadsrätter skulle kunna innebära att en del av de hushållen som var bosatta där blev direkt förskjutna, då de troligvis inte hade haft råd att bo kvar. Följaktligen skulle det även innebära en utestängande förskjutning av ekonomiskt resurssvaga grupper eftersom bostaden inte längre är tillgänglig för hushåll ur samma socioekonomiska grupp, då de inte har råd att flytta in i bostadsrätter. Den lokala bostadsmarknaden i Staffanstorps skulle alltså inte längre vara tillgänglig för de ekonomiskt resurssvaga hushållen. Detta innebär nödvändigtvis

inte att Staffanstorp gör något fel ur ett regionalt perspektiv. Enligt kommunallagen är Staffanstorps verksamhet begränsad till den egna kommunen och dess invånare, att deras bostadsmarknad inte är tillgänglig för ekonomiskt resurssvaga hushåll i andra kommuner är alltså tillsynes lagenligt. Detta förutsätter givetvis att Staffanstorp uppfyller de övriga lagstadgade kraven om att till exempel skapa förutsättningar för att samtliga invånare ska kunna leva i goda bostäder (se avsnitt 2.3).

Att ett flertal kommuner säljer ut delar av eller hela sitt kommunala fastighetsbolag kan alltså innebära att de ekonomiskt resurssvaga grupperna som redan har liten valfrihet att bosätta sig var de vill förskjuts ytterligare från vissa kommuner. Att sälja hela eller delar av sitt kommunala fastighetsbolag kan ses som egendomligt, framförallt i relation till att samtliga kommuner upplever en brist på hyresbostäder och uppger att det är svårt att bygga nya, billiga hyresrätter. Som det fastslogs så är kommunala fastighetsbolag fortfarande ett viktigt verktyg för att upprätthålla balansen på bostadsmarknaden och att sälja ut delar eller hela bolaget minskar chanserna för att kunna skapa nya hyresrätter.

Det är dock viktigt att poängtera de kommunala fastighetsbolagen idag, på grund av avregleringarna som skedde på 1990- och 2000-talet, bedrivs på marknadsmässiga grunder och innebär därför en stor ekonomisk risk för de kommuner som har ett. Att staten dessutom upphävt tillståndsplikten, som tidigare reglerade utförsäljningen av kommunala fastighetsbolag, ger indikationer på att allmännyttiga bostäder inte längre är en prioriterad fråga. Ansvar ska alltså inte endast tillskrivas kommunerna, utan även staten.

7.4 Möjligheter för en mer samordnad regional bostadsförsörjning?

Med de två föregående avsnitten i åtanke kan man fastslå att en samordnad regional bostadsförsörjning inte existerar i Stor-Malmö. I bostadsmarknadsenkäten framgår det dessutom att endast tre kommuner i Stor-Malmö har haft någon form av samråd vid planeringen av bostadsförsörjning år 2011. Det rådde dock en viss otydlighet om vad samråd kring bostadsförsörjning med andra kommuner innebar, där Lomma och Malmös samråd endast hade resulterat i diskussioner, medan Burlövs samråd hade resulterat i ett mer konkret förslag. Det konkreta förslaget, som innebar en möjlighet för Åkarps tätort att växa in i Staffanstorp kommun, visade sig dock inte vara förenligt med kommunallagen enligt Länsstyrelsen. Kommunallagen begränsar som sagt kommunens verksamhet till den egna kommunen och dess invånare, vilket innebär att det inte är tillåtet för Burlöv att planera för bostäder i någon annan kommun.

För närvarande tycks lagarna som reglerar bostadsförsörjningen förhindra kommunerna från att ta ett regionalt ansvar för bostadsfrågor. Kommunallagen, socialtjänstlagen och lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar reglerar kommunens ansvar i bostadsfrågor till att omfatta endast de egna invånarna, vilket även tycks vara prioriteringen i både Burlöv och Lomma. Därför blir det också svårt att ta ansvar för invånarna i en annan kommun.

Följaktligen kan man ifrågasätta huruvida Länsstyrelsen Skåne kan uttala sig om att det åligger de mindre kommunerna som gränsar till de större orterna att främja en större rörlighet bland den delen av befolkningen med sämre betalningsförmåga. Om en kommun tar ansvar för de egna invånarna genom att uppfylla de behov som finns så följer de lagen. Uttalandet från Länsstyrelsen kan då ses som något märkligt eftersom det tillsynes inte har något stöd i lagen.

Man skulle dessutom kunna hävda att Lomma indirekt tar ett ansvar för de ekonomiskt resurssvaga grupperna i regionen genom det kommunala utjämningsystemet. Trots att Lommas invånare har en hög medelinkomst per år så hävdar den intervjuade tjänstemannen att stora delar av deras skatteinkomster omvandlas till bidrag för andra kommuner såsom Burlöv och Malmö. Den gynnsamma strukturen i Lomma, med många höginkomsttagare, bidrar alltså till att Burlöv och Malmö kan uppfylla kraven i till exempel socialtjänstlagen och tar på så sätt ett ansvar för den regionala bostadsmarknaden. Det är dock viktigt att vara medveten om att för Lomma kommun blir det endast en ekonomisk utgift, samtidigt som kommuner såsom Burlöv och Malmö istället får handskas med flera av de negativa effekterna av segregation som beskrevs i avsnitt 4.2.1. Det går därför att diskutera hur pass mycket det ekonomiska ansvaret som Lomma tar ska värdesättas.

Även fast Burlöv ställer sig positiva till en mer samordnad regional bostadsförsörjning så tycks de dela Lommas uppfattning om att en regional bostadsförsörjning skulle vara svår att samordna rent praktiskt eftersom verktygen saknas för att kunna styra till exempel upplåtelseform. Både Burlöv och Lomma uppger att en regional bostadsförsörjning snarare skulle handla om var det är lämpligast att bygga bostäder, inte om ifall samtliga kommuner skulle ta ett ansvar för de resurssvaga grupperna som är bosatta i regionen. Därför verkar Länsstyrelsen tolkningar av riksintressen vara det som hindrar en mer samordnad regional bostadsförsörjning. Om det ur ett regionalt perspektiv är mest lämpligt att bygga till exempel stationsnära i Burlöv, fast där endast är riksintressant mark, måste Länsstyrelsen vara villiga att omvärdera marken utifrån ett regionalt perspektiv enligt Burlöv och Lomma.

Synen som kommunerna har på en mer samordnad regional bostadsförsörjning skiljer sig således från Länsstyrelsen Skånes, som menar att samtliga kommuner måste ta ett regionalt ansvar för de resurssvaga grupperna.

8. Slutsats

8.1 Slutsats

I det undersökta fallet tycks det idag helt saknas en tydlig inriktning på den regional bostadsförsörjningen. Konsekvenserna av detta har inneburit en splittrad bostadsmarknad där kommunernas bostadspolitik till stor del återspeglas i deras befolkningssammansättning. Förortskommuner med en hög andel äganderätter och bostadsrätter har ofta också en hög andel ekonomiskt resursstarka grupper. Kommuner med en hög andel hyresrätter tycks däremot ha en hög andel ekonomiskt resurssvaga grupper.

Som det konstaterats i analysen så tycks ansvaret för de ekonomiskt resurssvaga grupperna vara fördelat på ett fåtal kommuner vilket innebär en tung social och ekonomisk börda, trots att de kommuner som har en mer gynnsam struktur bidrar ekonomiskt genom det kommunala utjämningsystemet. Behovet av en mer samordnad regional bostadsförsörjning där samtliga kommuner tar ett större socialt ansvar tycks således vara angeläget, men är det möjligt att tillskriva kommuner ett sådant ansvar?

Statens successiva nedmontering av den bostadspolitik som utmärkte större delen av 1900-talet har satt kommuner i en position där de nu har större ansvar och färre verktyg för att styra bostadsmarknaden mot en allsidig hushållssammansättning. De verktyg som finns förefaller vara en ekonomisk risk, till exempel kommunala fastighetsbolag, eller inte särskilt effektiva, till exempel markanvisningsavtal och detaljplaner. Verktygen finns dock, och man skulle därför kunna påstå att det är möjligt för kommunerna att använda dem för att främja rörligheten för de ekonomiskt resurssvaga grupperna i regionen. Men är det verkligen möjligt?

Troligtvis är det inte möjligt. För närvarande tycks kommunallagen, socialtjänstlagen och lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar reglera kommunernas befogenheter till den egna kommunen och dess invånare. Med de förutsättningarna tycks det alltså inte finnas någon möjlighet för en kommun att planera utifrån behov som finns i en annan kommun.

Utifrån ovanstående resonemang skulle man därför kunna dra slutsatsen att kommunerna inte kan tillskrivas någon form av praktiskt eller lagstadgat ansvar för de regionala bostadsbehoven. Kommunernas uppgift är att se till de egna behoven och uppfylla dessa, inte de som existerar i andra kommuner.

8.2 Vidare forskning

Det finns fortfarande ett behov av att utreda hur en mer samordnad regional bostadsförsörjning skulle fungera rent praktiskt. Som det framkommer i empirin och analysen så skiljer sig Burlöv och Lommas syn på en mer samordnad regional bostadsförsörjning från den bild Länsstyrelsen Skåne ger i sina dokument, något som antyder en målkonflikt. Kommunerna verkar se en mer samordnad regional bostadsförsörjning som ett sätt att få bygga fler attraktiva bostäder i deras egen

kommun, på mark som tidigare var klassad som riksintresse, samtidigt som Länsstyrelsen snarare försöker uppmana samtliga kommuner att ta ansvar för de ekonomiskt resurssvaga grupperna.

Vidare hade det också varit intressant att undersöka hur politikerna i de olika kommunerna hade ställt sig till en mer samordnad regional bostadsförsörjning, då de är dem som är de verkliga makthavarna. Framförallt hade det varit intressant att fokusera på frågor kring det kommunala planmonopolet, då det är otydligt hur en mer samordnad regional bostadsförsörjning skulle förhålla sig till det.

9. Källförteckning

- Andersson, R, Å Bråmås och J Hogdal (2007), *Segregationens Dynamik och Planeringens Möjligheter – En Studie av Bostadsmarknad och Flyttningar i Malmöregionen*, Malmö: Stadskontoret Malmö Stad
- Andersson, R , Å Bråmås och E Holmqvist (2010), *Counteracting Segregation: Swedish Policies and Experiences*, Housing Studies, 25:2, pp. 237-256
- Bergsten, Z och E Holmqvist (2007), *Att blanda? En undersökning av planerares och allmännyttiga bostadsbolags syn på planering för en allsidig hushållsammansättning*, Uppsala: Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala Universitet, Forskningsrapport 2007:1
- Boverket (2004), *Integration och segregation i boendet – begrepp och indikatorer*, Karlskrona
- Boverket (2008), *Utvärderingen av förköpslagen (1967:868)*, Karlskrona
- Boverket (2009), *Fritt fram att sälja allmännyttan - Konsekvenser i kommunerna av tillståndspliktens upphävande*, Karlskrona: 1:a upplagan
- Burlövs kommun (2013), Intervju med kommunal tjänsteman ansvarig för bostadsfrågor, utförd 130513
- Cloke, P J, I G Cook, P Crang, M A Goodwin, J Painter och C P Philo (2004), *Practicing Human Geography*, London: Sage publications
- Dark, S J och D Bram (2007), *The modifiable areal unit problem(MAUP) in physical geography*, Progress in Physical Geography 2007, 31: 471
- Denscombe, M (1998), *Forskningshandboken – för småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna*, Lund: Studentlitteratur, 2:a upplagan, Tryckår: 2009
- Finansdepartementet (2007), *Promemoria om upphävande av tillståndsplikten i lagen om allmännyttiga bostadsföretag*, Stockholm: PM 2002:102
- Florida, R (2006), *Den Kreativa Klassens Framväxt*, Göteborg: Bokförlaget Daidalos
- Flowerdew, R och D Martin (red.) (1997), *Methods in Human Geography*, London: Pearsons Education Limited, 2:a upplagan, Tryckår: 2005
- Hansen, K H och T Nedomysl (2009), *Migration of the creative class: Evidence from Sweden*, Journal of Economic Geography 9 (2009) pp. 191–206
- Hedman, E (2008). *Den kommunala allmännyttans historia*, i SOU 2008:38, Stockholm: Norstedts Juridik/Fritzes
- Hyresgästföreningen, (2012), *Bostadsbristens Landskap*, Malmö: Hyresgästföreningen Region Södra Skåne
- Kommissionen för ett socialt hållbart Malmö (2013), *Malmö stad mot en hållbar framtid – Hälsa välfärd och rättvisa*, Malmö
- Krippendorff, K (2004), *Content Analysis –An introduction to Its Methodology*, Thousand Oaks, CA: Sage Publications, 2:a upplagan
- Lind, H och S Lundström (2009), *Bostäder på marknadens villkor*, Stockholm: SNS Förlag

- Lomma kommun (2012), *Bostads- och markförsörjningsprogram 2012-2025 för Lomma kommun*, Kommunstyrelsen
- Lomma Kommun (2013), Intervju med kommunal tjänsteman ansvarig för bostadsfrågor, utförd 130515
- Lunds kommun (2012), *Mark- och bostadsförsörjningsprogram 2013-2015, utblick mot 2017*, Lund: Tekniska förvaltningen, Mark och exploateringskontoret
- Länsstyrelsen Skåne (2012a), *Bostadsmarknadsanalys Skåne 2012*, Malmö
- Länsstyrelsen Skåne (2012b), Författarens bearbetning av bostadsmarknadsenkäten från Länsstyrelsen Skåne
- Malmö Stad (2010), *Markanvisningsavtal grund för 113 nya bostäder vid Hornsgatan*, www.mynewsdesk.com/se/pressroom/malmo/, publicerad: 100421, hämtad: 130527
- Marcuse, P (1985), *Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City*, 28 Wash. U. J. Urb. & Contemp. L. 196, 1985
- Massey, D S och N A Denton, (1988), *The Dimensions of Residential Segregation*, University of North Carolina Press
- Mathur, V K (1999), *Human Capital-Based Strategy for Regional Economic Development*, Economic Development Quarterly 1999 13: 203
- Merton, R K (1995), *The Thomas Theorem and The Matthew Effect*, Social Forces, 74(2): 379-424, December 1995
- Miljödepartementet (2009), *Upphävande av förköpslagen*, Stockholm
- Peck, J (2005), *Struggling With the Creative Class*, International Journal of Urban and Regional Research Volume 29.4, 740–770
- Ramberg, K (2000), *Allmännyttan – Välfärdsbygge 1850-2000*, Stockholm: Byggeförlag i samarbete med Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO).
- Region Skåne (2012), *Skåne växer – Markanvändning i ett regionalt perspektiv*, Malmö: Tema PM: Kommundialog
- SCB (2005), *Storstadsområden med ingående kommuner i alfabetisk ordning*, www.scb.se, hämtad: 130406
- SCB (2013), *Befolkningsstatistik - folkmängd efter region och tid*, www.scb.se, hämtad: 130510
- Schönbeck, B (1994), *Stad i förvandling: Uppbyggnadsepoker och Rivningar i Svenska Städer Från Industrialismens Början Till Idag*, Stockholm: Statens råd för byggforskning
- Skånskan (2011), *Staffanstorphus säljer ut alla hyreslägenheter*, www.skanskan.se, publicerad: 110128, hämtad: 130515
- Socialdepartementet, *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag – övervägande och förslag*, Stockholm: Departementsserien 2009:60
- Statskontoret (2006), *Hur fungerar bostadsförsörjningen?*, Stockholm: 2006:2
- Statskontoret (2012), *Mark, bostadsbyggande konkurrens – En granskning av den kommunala markanvisningsprocessen*, Stockholm: 2012:25
- Statskontoret (2013), Mailkonversation med utredare på Statskontoret

- Sterk S E (1992), *Competition Among Municipalities as a Constraint on Land Use Exactions*, 45 Vand. L. Rev. 831 1992
- Svensk författningssamling (1982), Lag 1982:352, *Lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt*, Stockholm
- Svensk författningssamling (2000), Lag 2000:1383, *Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar*, Stockholm
- Svensk författningssamling (2001), Lag 2001:531, *Förordning (2001:531) om statligt investeringsbidrag för byggande av bostäder som upplåts med hyresrätt i områden med bostadsbrist*, Stockholm
- Svensk författningssamling (2003), Lag 2003:506, *Förordning (2003:506) om investeringsstimulans för byggande av mindre hyresbostäder och studentbostäder*, Stockholm
- Svenska Akademien (2013), *SAOL på nätet*, www.svenskaakademien.se, sökord: Segregera, hämtad: 130421
- SVT (2013), *Bostadspolitik verktyg för att locka "rätt" människor*, www.svt.se, publicerad: 130404, hämtad: 130408
- Thurén, T (2007), *Vetenskapsteori För Nybörjare*, Stockholm: Liber AB
- Tiebout, C M (1956), *A Pure Theory of Local Expenditures*, The Journal of Political Economy, Vol. 64, No. 5, (Oct., 1956), 416-424, University of Chicago Press
- Westin, C (red.) (1999), *Mångfald, Integration, Rasism och Andra Ord: Ett Lexikon Över Begrepp Inom IMER - Internationell Migration och Etniska Relationer*, Norrköping: Integrationsverket, Integrationsverkets Rapportserie 2001:5

10. Bilaga

10.1 Intervjufrågor

Inledande frågor

- Berätta kort vem du är? Vad har du för befattning inom X kommun?

Bostadsmarknaden i kommunen

- Hur skulle ni bedöma att bostadsmarknaden totalt sett ser ut just nu i kommunen?
- Vilka bostäder ser ni störst efterfrågan på?
- Upplever ni en brist på någon typ av bostäder?
- Är där någon eller några grupper som har särskilt svårt att få bostad hos er?
- Kommer bostadsmarknaden i kommunen förändras på något sätt de närmsta åren?

Bostadsförsörjning

- Vilka mål har ni vid planeringen av er bostadsförsörjning?
- Vilka svårigheter eller begränsningar upplever ni vid planeringen av bostäder?
- Hur viktigt instrument är ert kommunala bostadsbolag vid planeringen av bostäder? Alternativt: Hur ser ni på utförsäljningen av ert kommunala bostadsbolag?
- Hur goda förutsättningar upplever ni att ni har för att styra bostadsplaneringen mot en allsidig hushållssammansättning?

Regional bostadsförsörjning

- Hur ser ni på den regionala bostadsmarknaden?
- Har ni någon form av samråd med andra kommuner närliggande kommuner vid planering av bostäder?
- Hur skulle ni ställa er till ett förslag kring en mer samordnad bostadsförsörjning?