



Kommunstyrelsen
Tekniska nämnden
Samhällsbyggnadsnämnden
Miljö- och konsumentnämnden

SAMHÄLLSPLANERING OCH BOSTADSBYGGANDE

Stadsrevisionen har granskat ändamålsenligheten i Kommunstyrelsens, nämndernas och de kommunala bolagens verksamheter som berör Samhällsplanering och bostadsbyggande. Granskningen visar att förutsättningarna för samhällsplanering och bostadsbyggande i Borås Stad är oklara på flera områden.

Det är enligt Stadsrevisionens bedömning väsentligt att Kommunstyrelsen och berörda nämnder säkerställer att styrdokument och planer inom området uppfyller lagstiftarens intentioner avseende utformning, innehåll och omfattning. Uppföljningen av måluppfyllelsen till Kommunfullmäktige behöver ses över för att säkerställa en ändamålsenlig rapportering.

Förutsättningarna för bostadsproduktion och färdigställande av bostäder som motsvarar behoven hos bostadssökande måste förbättras så att Kommunfullmäktiges kvantitativa och kvalitativa mål på området kan nås. För att detta ska vara möjligt bedömer Stadsrevisionen att det krävs en utveckling av förutsättningarna i enlighet med granskningsresultaten, med ställningstaganden och prioriteringar som tydliggör var och hur staden ska växa.

Stadsrevisionen hänvisar i övrigt till granskningsresultaten i bilagd rapport.

Missivet med rapport och rapportsammandrag bilagda tillställs Kommunstyrelsen, Samhällsbyggnadsnämnden, Tekniska nämnden och Miljö- och konsumentnämnden. Svar från Kommunstyrelsen och nämnderna emottas senast 2018-05-31.

FÖRSTA REVISORSGRUPPEN

Nils-Gunnar Blanc
Ordförande

Borås Stads revisionskontor



Styrelsen för AB Bostäder
Styrelsen för Fristadbostäder AB
Styrelsen för Viskaforshem AB
Styrelsen för AB Sandhultsbostäder
Styrelsen för AB Toarpshus
Styrelsen för Borås Energi och Miljö AB

SAMHÄLLSPLANERING OCH BOSTADSBYGGANDE

Stadsrevisionen har granskat ändamålsenligheten i Kommunstyrelsens, nämndernas och de kommunala bolagens verksamheter som berör Samhällsplanering och bostadsbyggande. Granskningen visar att förutsättningarna för samhällsplanering och bostadsbyggande i Borås Stad är oklara på flera områden.

Det är enligt Stadsrevisionens bedömning väsentligt att förutsättningarna för bostadsproduktion och färdigställande av bostäder som motsvarar behoven hos bostadssökande måste förbättras så att Kommunfullmäktiges kvantitativa och kvalitativa mål på området kan nås. För att detta ska vara möjligt bedömer Stadsrevisionen att det krävs en utveckling av förutsättningarna i enlighet med granskningsresultaten, med ställningstaganden och prioriteringar som tydliggör var och hur staden ska växa.

Stadsrevisionen hänvisar i övrigt till granskningsresultaten i bilagd rapport.

Missivet med rapport och rapportsammandrag bilagda tillställs Styrelsen för AB Bostäder, Styrelsen för Fristadbostäder AB, Styrelsen för Viskaforshem AB, Styrelsen för AB Sandhultsbostäder, Styrelsen för AB Toarpshus och Styrelsen för Borås energi och miljö AB. Svar från bolagens styrelser emotses senast 2018-05-31.

Nils-Gunnar Blanc
Lekmannarevisor
AB Bostäder i Borås

Thomas Gustavsson
Lekmannarevisor
Bostäder i Borås

Bill Johansson
Lekmannarevisor
Viskaforshem AB

Bo-Lennart Bäcklund
Lekmannarevisor
AB Sandhultsbostäder

Oscar Undevall
Lekmannarevisor
Fristadbostäder AB

Kenneth Larsson
Lekmannarevisor
AB Toarpshus

Ingwer Kliche
Lekmannarevisor
Borås energi och miljö AB

Boris Preijde
Lekmannarevisor
Borås energi och miljö AB

Borås Stads revisionskontor



Samhällsplanering och Bostadsbyggande i Borås Stad

Stadsrevisionen. Borås

Rapportsammandrag

2017-12-11

20
17

Stadsrevisionen har granskat om Borås Stads arbete med Samhällsplanering och bostadsbyggande är ändamålsenlig.

Processen för att nå fram till färdigställda bostäder är komplex och involverar ett stort antal aktörer, och Borås Stad är till betydande delar beroende av externa aktörers agerande i processen. Samtidigt har Staden ett antal instrument till sitt förfogande som kan styra omfattning och inriktning på bostadsbyggandet.

Granskningen har genomförts genom dokumentstudier, genomgång av relevant statistik och intervjuer med tjänstemän vid berörda förvaltningar och bolag. Intervjuer med externa aktörer har genomförts med Trafikverket, Länsstyrelsen i Västra Götaland, privata aktörer och Branschorganisationer

Kommunernas arbete med att skapa förutsättningar för bostadsbyggande ska ske i enlighet med Plan- och bygglagen, Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar och Lagen om bostadsförsörjning. Arbetet styrs på övergripande nivå av kommunens översiktsplan och underliggande strategiska styrdokument.

Stadsrevisionen bedömer att Kommunstyrelsen i huvudsak följer lagar och regler avseende framtagning av olika riktlinjer och styrdokument inom samhällsplaneringsområdet och bostadsbyggnadsprocessen. Styrdokumentet uppfyller inte fullt ut lagstiftarens intentioner avseende utformning, innehåll och omfattning. Avsteg kan konstateras i Översiktsplanen, Riktlinjer för bostadsförsörjning samt Riktlinjer för kommunala markanvisningar. Styrdokumentet som är framtagna saknar viktiga ställningstaganden, principer och prioriteringar. Borås Stad saknar dessutom väsentliga styrdokument på underliggande nivå till översiktsplanen, exempelvis trafikstrategisk plan, kollektivstrategiplan och planprogram/fördjupningsområden av översiktsplanen.

I stora delar av Sverige ökar produktionen av bostäder sedan 2014, och stora ansträngningar görs nationellt och regionalt i syfte att öka bygg- och färdigställandetakten. Antalet färdigställda lägenheter i Borås ligger på en relativt jämn nivå om drygt 400 lägenheter per år under perioden 2013-2016. Stadsrevisionen kan konstatera att ökningstakten i produktionen av bostäder är betydligt högre i jämförbara kommuner (100 gruppen), i kranskommuner och i landet som helhet under perioden. Omkring 2000 lägenheter skulle behöva tillföras för att Borås ska ligga på medelvärdet för jämförbara kommuner när det gäller Bostadsbestånd i förhållande till befolkningsökning.

Utvecklingen för 2017 är ännu svårbedömd då året inte är slut och komplett statistik för året saknas. Det material som finns tillgängligt visar på en nyproduktion av bostäder i nivå med föregående år och en risk för att Kommunfullmäktiges mål inom området inte uppnås. Kommunfullmäktiges mål

för bostadsbyggande avseende färdigställd nyproduktion uppnåddes inte under 2015 eller 2016. För dessa år nådde Borås inte heller upp till antalet nyproducerade bostäder som fastställts i Länsstyrelsens behovsbedömning för kommunen.

Granskningen visar att uppföljningen av måluppfyllelsen för nyproduktion av bostäder i Borås Stads budget och årsredovisning är bristfällig. Stadsrevisionen bedömer att bristerna medför att Kommunfullmäktige får ett missvisande underlag för beslut om målsättning och inriktning för kommande år, och att den långsiktiga utvecklingen av nybyggnation av bostäder och bostadsbeståndet i Borås Stad inte tydliggörs för Kommunfullmäktige.

Granskningen bekräftar att bostadsbyggnadsprocessen är komplex och att den roll Kommunstyrelse och berörda nämnder har är att skapa förutsättningar för en ökad bostadsproduktion. Granskningen visar samtidigt på brister i styrning och samordning. Stadsrevisionens bedömning är att förutsättningarna för bostadsproduktion och färdigställande av bostäder som motsvarar behoven hos bostadssökande måste förbättras så att Kommunfullmäktiges kvantitativa och kvalitativa mål på området kan nås. Granskningens empiriska del visar att färdigställandet av bostäder i Borås inte har ökat i samma takt som jämförbara kommuner, och Stadsrevisionens bedömning är att detta till stora delar är ett styrnings- och samordningsproblem.

Stadsrevisionens sammanfattande bedömning

Stadsrevisionens sammanfattande bedömning är att Borås Stads följsamhet mot den lagstiftning som styr bostadsbyggandet bör utvecklas. Stadsrevisionen konstaterar att Kommunfullmäktiges kvantitativa och kvalitativa mål för bostadsbyggande för 2017 riskerar att inte nås, och att ökningen av färdigställda bostäder under de senaste åren inte motsvarar jämförbara kommuner. Stadsrevisionens bedömning är att Kommunstyrelse och berörda nämnder ger oklara förutsättningar för samhällsplanering och bostadsbyggande i Borås Stad och att det saknas tydlig inriktning för var och hur staden vill växa. Nya riktlinjer för markanvisning har antagits men principerna för hantering av markanvisning och markanvändning är fortsatt otydliga. Trafik- och kollektivtrafikfrågorna brister i strategisk planering och planprogram eller fördjupning av översiktsplanen saknas eller fattas inga beslut om. Utkastet till ny översiktsplan bringar inte tillräcklig klarhet när det gäller viktiga ställningstaganden, principer och prioriteringar. Stadsrevisionen bedömer det som väsentligt att Kommunstyrelsen och berörda nämnder i arbetet med den nya översiktsplanen vidtar åtgärder för en ökad tydlighet i dessa avseenden som svarar mot behovet av bostadsbyggnation och lagstiftningens intentioner. Detta är väsentligt för att Kommunfullmäktiges mål inom området ska kunna uppnås på kort och lång sikt.



BORÅS
STAD

Stadsrevisionen

Besöksadress Sturegatan 42 **Postadress** 501 80 Borås
Telefon 033-35 71 54 **e-post** revisionskontoret@boras.se
Webbplats boras.se