

Bostadsmarknadsanalys 2024

Västernorrlands län



Omslagsbild: Pågående bygge av flerbostadshus, våren 2024, Sollefteå kommun.

Fotograf: Matti Heino, Sollefteå kommun

Länsstyrelsen Västernorrlands publikationsserie

ISSN 1403-624X

Publikationsnummer: 2024:09

Diarienummer: 405-4282-2024

Tryck: Länsstyrelsen Västernorrland

Tryckort: Härnösand

Tryckår: 2024

Författare: Johan Åkesson

Denna publikation går att beställa i alternativt format.

Kontaktuppgifter:

Länsstyrelsen Västernorrland

Postadress: 871 86 Härnösand

Telefon: 0611-34 90 00

E-post: vasternorrland@lansstyrelsen.se

Webb: www.lansstyrelsen.se/vasternorrland

Förord

I Västernorrland händer mycket idag och framåt. Den gröna omställningen innebär en nyindustrialisering med stora investeringar i existerande och nya företag. Parallellt med detta ökar besöksnäringen och inom kort kommer närvaron av Totalförsvaret att öka i länet.

Det är tydligt i denna analys att behovet av nya bostäder är stort i flera kommuner medan det i andra växer under åren framåt. Samtliga kommuner i länet präglas av positiv framtidstro. Det beror på förväntningar inför etableringar och en därav följande befolkningsutveckling

Denna analys visar tydligt att planberedskapen är god och att kommunerna har god förmåga att förbereda sig för samhällsutveckling genom nya detaljplaner och samverkan inom det regionala utvecklingsprojektet ”Hållbar samhällsomställning”. I kommuner som under lång tid präglats av negativ befolkningsutveckling och därmed följande utmaningar är det än viktigare att visa god beredskap inför framtiden genom bra planering. Det är speciellt glädjande att se att länets kommuner har goda förutsättningarna för att bygga nya småhus i attraktiva lägen med närhet till det mesta.

En tydlig och viktig fråga i rapporten är kommunernas behov av ekonomiskt stöd för att möjliggöra investeringar i syfte att möta den bedömda samhällsutvecklingen. Kommuner som under lång tid haft en negativ befolkningsutveckling har behov av att få till nya bostäder samtidigt som man också behöver bygga ut och förstärka den kommunala servicen. Detta före det att skattekraften ökar.

I denna analys precis som tidigare år syns en tydlig diskrepans mellan SCB:s prognoser och kommunernas bedömningar. Det är därför viktigt att de olika siffrorna analyseras och fördjupas genom diskussioner och erfarenhetsutbyte mellan relevanta parter.

Bostadsbyggande och rörelse på bostadsmarknaden är avgörande för en positiv ekonomisk utveckling i Västernorrland och i Sverige. Jag hoppas att denna analys av bostadsmarknaden i Västernorrland kan bidra till kunskap som förbättrar möjligheten för en väl fungerande bostadsmarknad.

Härnösand den 5 juni 2024

Carin Jämtin
Landshövding



Innehållsförteckning

1	Uppdrag att ta fram bostadsmarknadsanalys	6
2	Sammanfattande analys	7
3	Bostadsmarknadsenkäten (BME) 2024	9
3.1	Aktuellt bostadsmarknadsläge	9
3.2	Studentbostäder	9
3.3	Kommunernas beskrivningar av bostadsmarknadsläget	10
3.3.1	Ånge kommun	10
3.3.2	Timrå kommun	10
3.3.3	Härnösands kommun	10
3.3.4	Sundsvalls kommun	11
3.3.5	Kramfors kommun	12
3.3.6	Sollefteå kommun	13
3.3.7	Örnsköldsviks kommun	13
3.4	Kommunernas bedömning av bostäder för äldre	14
3.5	Kommunernas bedömning av bostäder till nyanlända	15
3.6	Bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende	16
3.7	Kommunernas bedömning av förväntat byggande.....	16
3.7.1	Ordinarie bostäder.....	17
3.7.2	Tillfälliga bostäder	17
3.7.3	Bostäder för äldre	17
3.8	Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna	17
3.9	Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen	18
3.9.1	Status, framtagande och samverkan	18
3.9.2	Process och utformning	18
3.9.3	Kommunernas fokus	19
3.9.4	Förändringar	19
4	Nationella och regionala data på lokal och regional nivå	21
4.1	SCB, Befolkningsutveckling	21
4.2	Boverkets beräkning av bostadsbyggnadsbehovet.....	21
4.3	Regionalt PM angående pågående samhällsomvandling till följd av stora etableringar och investeringar i Västernorrlands län	24
5	Analys	25
5.1	Bedömning av länets bostadsmarknad	25
5.2	Hinder för bostadsbyggande.....	25
5.3	Bostäder för äldre	26
5.4	Bostadsplanering	26
5.5	Demografi	27
6	Kommunernas bostadsförsörjningsansvar	28

6.1	Kommunala riktlinjer.....	28
6.2	Länsstyrelsens bedömning av riktlinjerna	28
6.3	Länsstyrelsens roll i framttagandet av riktlinjer	29
6.4	Hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt	29
7	Länsstyrelseinstruktion och andra uppdrag	31
7.1	Samhällsplanering	31
7.1.1	Planeringsstrategi.....	32
7.1.2	Planeringkatalogen	32
7.1.3	Vägledning för brukningsvärd jordbruksmark.....	33
7.1.4	Politik för Gestaltad livsmiljö.....	33
7.1.5	Tidig dialog	33
7.2	Statliga bostadsstöd	33
7.2.1	Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (HYS)	34
7.2.2	Stöd till bostäder för äldre (ÄBO)	34
8	Rätten till en bostad	35
8.1	- Agenda 2030	35
8.2	- Mänskliga rättigheter	35
8.3	- Kommunernas ansvar	36
9	Regleringsbrevsuppdrag och andra uppdrag	37
9.1	3B2 2023	37
9.2	Nationell hemlöshetsstrategi.....	37
9.2.1	Regeringens mål för att motverka hemlöshet	37
9.2.2	Länsstyrelsernas arbete.....	38
9.2.3	Nationell samverkan.....	38
9.2.4	Sorteringsmall för att hitta kommuner med liknande förutsättningar	39
9.2.5	Länsstyrelsen i Västernorrlands hantering av uppdraget....	39
9.2.6	Inspelat utbildningspaket.....	40
10	Bilagor	41
10.1	Data från SCB.....	42
10.1.1	Befolkningsutveckling	42
10.1.2	Befolkning och befolkningsökning i kommunen i jämförelse med kommungrupp	43
10.2	Definitioner och begrepp	44
10.2.1	Definitioner av bostäder för äldre.....	44
10.2.2	Bostadsbehovsberäkning - begrepp	45

1 Uppdrag att ta fram bostadsmarknadsanalys

Enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ansvarar länsstyrelsen för att ta fram en årlig bostadsmarknadsanalys (BMA) för länet.

Rapporten ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år.

Utöver en analys av den regionala bostadsmarknaden ska rapporten innehålla en redovisning av:

- hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- hur länsstyrelsen lever upp till kraven i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Analysen presenteras i kapitel 5 och redovisning av hur kraven i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar redovisas i kapitel 6.

Bostadsmarknadsanalysen grundar sig dels på kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten (BME) 2024, dels de dialogmöten som genomförts med samtliga kommuner i länet i samband med kvalitetsgranskning av enkätsvaren. I arbetet har även statistikdata från SCB använts, inhämtade från både Region Västernorrland och Boverket.

Regleringsbrevsuppdrag 3 B 2, från 2023, att redogöra för länsstyrelsens arbete med att erbjuda kommunerna i det egna länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen enligt 3 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, redovisas i kapitel 9.

Ansvarig för framtagandet av årets bostadsmarknadsanalys har varit handläggare Johan Åkesson vid samhällsbyggnadsenheten. Kollegor från planfunktionen vid samhällsbyggnadsenheten har ansvarat för återkommande planforum med kommunerna. Medarbetare från enheten för social hållbarhet har deltagit i kommundialogerna. I den slutliga handläggningen av rapporten har även enhetschef Viveka Sjödin deltagit.

2 Sammanfattande analys

Sanningens ögonblick - "All systems Go"¹

Länets kommuner har förberett sig för de kommande etableringarna i mer än ett år. I väntan på att de faktiskt ska sätta igång finnslipar kommunerna på förberedelserna.

Beslutade och tillkännagivna etableringar och investeringar kommer att skapa ökad efterfrågan på bostäder. Det kommer att bli en utmaning för kommunernas samhällsplanering som de inte varit med om tidigare. Där kommunerna kan samverka kring bostadsförsörjning görs det redan.

Kapacitet och framförhållning

Det finns redan nu exempel på nya antagna detaljplaner för nya stadsdelar, nya kvarter samt förtätningar av existerande bostadskvarter för att möta de kommande bostadsbehoven.

Länets kommuner hämtar erfarenheter från tidigare etableringar i norra Sverige (exempelvis Skellefteå). Det krävs god förberedelse för att klara av de utmaningar som kommer av stora etableringar. Detta gäller särskilt för de tillfälliga bostäder som behövs under uppbyggnadsskedet.

Bostäder

Just nu finns det bostäder för den som behöver i länets kommuner - men redan nu saknas enstaka bostäder i attraktiva lägen.

Den lokalt och regionalt förväntade befolkningsutvecklingen samt det i vissa kommuner sedan tidigare underliggande bostadsbehovet medför att det kommer att finnas ett stort bostadsbyggnadsbehov i länet under många år framöver.

Kommunerna är inställda på att framtida bostadsbyggande även inkluderar fler småhus i fler attraktiva områden.

Hinder för bostadsbyggande (utöver höga byggkostnader) är svårigheter för byggherrar och privatpersoner att få långivare/hårda lånevillkor samt krav på nedskrivning/direktavskrivning beroende av låga fastighetsvärden.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Kommunernas arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen blir bättre för varje år. Analyserna blir både bredare och djupare utifrån de förutsättningar som finns i respektive kommun.

¹ Uttryck från NASA:s kontrollcenter vid rymdresor att alla system och kontroller är redo för avfärd.

De kommuner med riktlinjer som antagits under de senaste åren utvecklar och uppdaterar åtgärds- och handlingsplaner medan kommuner med äldre riktlinjer tar fram nya som kommunfullmäktige kan anta senare i år.

Demografi

Beslutade och tillkännagivna etableringar och investeringar beräknas lokalt och regionalt att öka inflyttningen till länets kommuner. Det kommer att bli ett tydligt trendbrott i den 60 år långa befolkningsminskningen som länet haft.

3 Bostadsmarknadsenkäten (BME) 2024

I den årliga bostadsmarknadsenkäten gör länets kommuner en bedömning av läget på bostadsmarknaden. Kommunerna tar bland annat ställning till frågor om det råder balans eller obalans på den lokala bostadsmarknaden, hur bostadsmarknaden ser ut för olika målgrupper och hur bostadsbyggandet kommer att utvecklas. I detta kapitel redovisas delar av enkäten och hur kommunerna bedömer och uppskattar läget på bostadsmarknaden i sin kommun.

Samtliga svar i bostadsmarknadsenkäten finns publicerade på Boverkets hemsida [Öppna data - Boverkets bostadsmarknadsenkät](https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/) ²

3.1 Aktuellt bostadsmarknadsläge

Tabell 3.1.1 Bedömt bostadsmarknadsläge i **kommunen som helhet**

Ånge	Underskott
Timrå	Balans
Härnösand	Balans
Sundsvall	Balans
Kramfors	Underskott
Sollefteå	Överskott
Örnsköldsvik	Underskott

Tabell 3.1.2 Bedömt bostadsmarknadsläge på **centralorten**

Ånge	Underskott
Timrå	Underskott
Härnösand	Balans
Sundsvall	Balans
Kramfors	Underskott
Sollefteå	Underskott
Örnsköldsvik	Underskott

Alla kommuners bedömningar om bostadsmarknadsläget om tre år är genomgående underskott – både i kommunen som helhet och på centralorten.

3.2 Studentbostäder

I Västernorrland finns två högskoleorter med universitetsstudenter. Både Sundsvall och Örnsköldsvik redovisar att de har överskott av bostäder till studenter och att det finns många särskilda studentbostäder för uthyrning under hela året. Det finns även tillgång på studentbostäder i de till Sundsvall närliggande kommunerna Timrå och Härnösand. I Sundsvall har utbudet av

² <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>

studentbostäder utökats och moderniserats de senaste åren. Studenter kan nu välja att bo i nybyggda studentlägenheter med eget kök och dusch samtidigt som delar av de äldre studentkorridorerna byggs om till vanliga lägenheter som blir tillgängliga i det ordinarie utbudet.

3.3 Kommunernas beskrivningar av bostadsmarknadsläget

I bostadsmarknadsenkäten svarar även kommunerna på några frågor om hur de själva vill beskriva bostadsmarknadsläget och där de kan lägga ut svaren mer i fritext. Svaren nedan är kommunernas egna texter hämtade från enkäten med endast små redaktionella korrigeringar i de inlämnade texterna.

3.3.1 Ånge kommun

Ånge kommun tar satts mot 2000 nya invånare i kommunen. Samtidigt har kommunen en bostadsmarknad i obalans med ett utbud som inte motsvarar efterfrågan. Bostadsmarknaden behöver därför stämma överens med modern standard och efterfrågan. Större lägenheter av olika upplåtelseform är även efterfrågade. Nya områden för bostadsbebyggelse är utpekade i aktuell översiktsplan. I övrigt finns detaljplaner planerade för området Fränstastrand i Fränsta (Ånge kommuns andra tätort 30 kilometer öster om Ånge). I övrigt ser kommunen över lämpliga tomter för exploatering för enskilda fastigheter.

Behov finns av fler lägenheter som kan bidra till generationsskifte på kommunens bostadsmarknad. Tillgången till hiss och bostäder i centrala lägen till rimliga priser för äldre är något som efterfrågas.

3.3.2 Timrå kommun

Läget på bostadsmarknaden har under de senaste åren varit balanserat, men kommunen förutser kommande bostadsbrist i samband med etableringen av en stor industri i Torsboda som kan innebära en stor inflyttning till kommunen och regionen. I det första skedet kommer tillfälliga och små bostäder behövas, för att på sikt övergå till ett större behov av alla bostadstyper.

Den ekonomiska krisen har också fått följder som nu uppmärksammas av socialtjänsten. Familjers ekonomi är sämre och det är svårt att få tag på större bostäder och bostäder med rimliga hyror för ekonomiskt utsatta hushåll.

Markberedskapen är relativt god och kommunen äger mark som är lämplig för flera olika typer av bostadsbyggande.

3.3.3 Härnösands kommun

Kommunen bedömer att det är balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet och i centralorten. I kommunens övriga delar eller på landsbygden är bedömningen att det finns ett överskott inom vissa geografiska delar och inom vissa är det underskott. I Härnösands norra delar och i ytterområdena är det idag ett överskott medan det i kommunens södra delar (Häggdånger) och västra delar (längs Stigsjövägen till Brunne) är det underskott på bostäder. Inom de centrala

delarna är det fortsatt underskott på bostäder i attraktiva lägen, det gäller både för lägenheter och småhus.

Om tre år förväntas Torsbodaetableringen bidra till att det finns ett underskott av bostäder i centralorten och inom vissa delar av landsbygden. Det gäller framför allt de södra och västra delarna av kommunen. Bostadsmarknaden i kommunens norra del förväntas vara i balans.

3.3.4 Sundsvalls kommun

Bostadsmarknadsläget i Sundsvalls kommun är i balans men bostadsmarknaden är väldigt sval just nu. Kommunen ser hur de senaste årens omvärldsfaktorer med krig och konflikter har drivit upp inflationen och prisläget. Detta har påverkat byggpriserna samt hushållens betalningsförmåga, betalningsvilja och riskvilja. Kommunen ser därför att efterfrågan har förflyttat sig från att hushållen tidigare i högre grad ville äga sina bostäder till att hushållen nu är mer benägna att hyra sina bostäder. Införande av amorteringskrav och de snabbt stigande bolåneräntorna har också påverkat efterfrågan på ägda bostäder negativt även om hushållens goda ekonomi har bidragit till att efterfrågan inte har avstannat snabbt. Att statliga investeringsstöd har upphört har också påverkat hyresnivåerna och därmed gjort det svårare för hushåll med ansträngd boendekonomi att kunna efterfråga hyresbostäder. Bostadsmarknadsläget är därför svalt i Sundsvalls kommun precis som i många andra delar av Sverige just nu.

Sundsvalls kommun har en ambition om att växa. Befolkningen har dock inte vuxit nämnvärt de senaste åren. Detta har gjort att det idag inte råder en bostadsbrist sett till numerärt antal bostäder ställt i relation till befolkningsantalet. Däremot är det så att bostadsproduktionen i kommunen har haft olika tyngdpunkter under de senaste 50 - 60 åren. Och detta gör att det idag finns delar av bostadsbeståndet som är äldre och därmed i viss grad inte svarar upp mot dagens krav och bostadspreferenser. Till exempel finns det många småhus som byggdes på 1970- och 80 talen. Att delbestånd inte motsvarar dagens krav eller förväntningar utgör även en slags bostadsbrist, även om den inte är att betrakta som alarmerande eller akut.

Sundsvalls kommun har tillsammans med grannkommunerna under de senaste åren arbetat för att åstadkomma en stor grön och elintensiv industrietablering i Torsboda i Timrå kommun. Under 2023 blev det klart att företaget PTL kommer att etablera sig i Torsboda. Denna etablering kommer enligt företaget att skapa behov av 1 900 anställda. Enligt scenarioanalyser som gjorts kommer de industrietableringar som planeras till Torsboda att sammantaget medföra att befolkningen i Sundsvall kommer att växa med cirka 8 500 personer. Med den hushållssammansättning som skett i samband med andra industrietableringar i Sverige, bedöms det leda till ett bostadsbyggnadsbehov på 3 150 bostäder under de kommande 5-7 åren. Detta innebär att kommunen ur ett makroperspektiv betraktat utifrån omvärldsfaktorer idag bedömer bostadsmarknadsläget som svalt, men i ett lokalt mikroperspektiv på 5-7 års sikt som hett. Och eftersom industrietableringarna inte har skett ännu, är bostadsmarknadsläget idag väldigt

svårt att bedöma även om kommunen i grunden ser en väldigt ljus framtid. Kommunen har goda förutsättningar att klara det bostadsbyggnadsbehov som industrietableringarna i Torsboda medför. Detta eftersom kommunen äger mycket mark som är lämplig för bostäder. Kommunen har även en god planberedskap i form av ej utbyggda detaljplaner som vunnit laga kraft. Detta är viktigt och ger kommunen en rådighet över bostadsförsörjningen och kan motverka att bostadsmarknaden blir överhettad och för att förhindra att hushåll med ansträngd boendeekonomi slås ut.

3.3.5 Kramfors kommun

Det finns ett stort behov av att bygga nya bostäder i Kramfors kommun. Det finns flera skäl till denna bedömning. Det handlar dels om brister i det befintliga bostadsbeståndet. I Kramfors kommun finns få bostäder i flerbostadshus i förhållande till kommunens folkmängd, detta i jämförelser med övriga kommuner i Västernorrland samt med Sveriges övriga 35 landsbygdskommuner.

Byggandet av bostäder i flerbostadshus i Kramfors kommun avstannade helt efter början av 1990-talet, med undantag för två flerbostadshus som byggdes under 2010-talet (dessa är i dag eftertraktade och har full beläggning). Det nuvarande beståndet av flerbostadshus har äldre byggperioder (främst från 50-70-talet). Vid den tiden avsåg bostadsbyggande primärt andra målgrupper än de som i dag efterfrågar ett sådant boende (främst äldre kommuninvånare), och är byggda efter dåtidens ideal. Som följd är många bostäder inte belägna i efterfrågade lägen, har bristande tillgänglighet och har standarder som kan tyckas vara omoderna eller rent av eftersatta. Alla som söker en lägenhet vill eller kan inte heller hyra en lägenhet i ett flerbostadshus som exempelvis saknar hiss eller service i den direkta närheten. Sammantaget gör detta att utbudet inte är tillräckligt attraktivt för att få äldre kommuninvånare att lämna sina villor i någon större utsträckning (och flera lägenheter står därför vakanta runt om i kommunen). I dag bor cirka 80 procent av kommuninvånarna i åldrarna 60-80 år i småhus. Cirka 60 procent av kommuninvånare över 80 år bor likaså i småhus. Ingen annan kommun i länet har så höga andelar av den äldre befolkningen boende i småhus. Det är även väldigt höga andelar i förhållande till Sveriges övriga landsbygdskommuner. Det vittnar om ett bristande utbud av moderna bostäder i flerbostadshus, i rätt läge, inom kommunen.

Den situation som beskrivs ovan gör i sin tur att färre småhus kommer ut på bostadsmarknaden, vilket leder till en lägre bostadsrotation i kommunen. Det finns småhus som står tomma i kommunen. Flera av dessa kommer dock inte ut på bostadsmarknaden. Några nyttjas som fritidshus med varierande intervall eller inte alls, men säljs inte på grund av affektionsskäl eller av andra anledningar. Beståndet av småhus är likaså från äldre byggnadsperioder med få moderna inslag, då även byggandet av småhus i kommunen mer eller mindre upphörde efter början av 1990-talet. Några enstaka nybyggnationer sker årligen, oftast till följd av att ett befintligt småhus skadats och behövt rivas. Alla potentiella inflyttare eller inomkommunala flyttare vill eller kan inte ta över ett ödehus eller ett äldre hus som saknar modern standard och som har stora renoveringsbehov.

Flera av platserna som bostäderna är byggda på har därtill förändrats. Bostadsområden som en gång låg nära både arbetsplatser, förskolor och livsmedelsbutiker kan i dag sakna all sådan närhet till följd av olika nedläggningar under årens lopp, vilket påverkar dess attraktivitet. Därtill har preferenser och ideal förändrats över tid. I dag efterfrågas inte sällan närhet till eller utsikt över vatten, närhet till kollektivtrafik och möjligheter till en aktiv fritid m.m. allt mer än tidigare. Många områden och småhusobjekt svarar inte mot denna typ av efterfrågan.

Ett annat skäl till bedömningen är den faktiska utveckling som pågår och förväntas ske på regional och lokal nivå. Många av kommunens stora industrier miljardinvesterar just nu, vilket både skapar och säkrar arbetstillfällen för framtiden. Höga kusten är en av Sveriges snabbast växande besöksnäringar. Återuppbyggnaden av totalförsvaret påverkar Kramfors såväl som våra grannkommuner. Till följd av den investeringsboom som sker i länet så har Region Västernorrland uppskattat att cirka 40 000 människor kommer att behöva flytta till länet. Denna bedömning utgår endast utifrån de investeringar som faktiskt är beslutade. Detta kommer med all sannolikhet även påverka Kramfors kommun. Därtill ligger stora infrastrukturprojekt i en överskådlig framtid, i huvudsak byggnationen av nya Ostkustbanan, som kommer öka tillgängligheten och därigenom möjligheten att bosätta sig i kommunen än mer. Ett trendbrott i kommunens flyttnetto skedde redan kring 2012 och en positiv utveckling har skett under 2020-talet.

Den beskrivna utvecklingen ovan kommer påverka flyttströmmarna ytterligare, under förutsättning att utbudet på bostadsmarknaden växer. Allt detta kan inte reduceras till enbart visioner och förhoppningar om framtiden - Det är en verklighet som måste vägas in vid bedömningen av bostadsbyggnadsbehovet, då den påverkar och kommer fortsätta påverka kommunens bostadsmarknad. Dagens utbud på bostadsmarknaden i Kramfors kommun bedöms följaktligen och sammanfattningsvis inte tillgodose den efterfrågan som finns på bostäder, varken i dag eller i framtiden. Kramfors kommuns bostadsbestånd bedöms därför behöva förnyas genom kompletteringar.

3.3.6 Sollefteå kommun

Det finns ett behov av att stimulera äldre husägare att välja en annan bostadsform så att fler småhus kommer ut på marknaden. Dock saknas det idag många tillgänglighetsanpassade lägenheter eller andra boendalternativ som en åldrande befolkning efterfrågar.

3.3.7 Örnsköldsviks kommun

Örnsköldsviks kommun är relativt stor till ytan och läget på bostadsmarknaden skiljer sig mellan stad och landsbygd samt kustnära och inland. Efterfrågan är störst i centrum med omkringliggande centralorter, i dessa områden är det brist på bostäder. Det finns också fyra stycken serviceorter i kommunen (Bjåsta, Björna, Bredbyn och Husum) där efterfrågan är relativt god.

Nybyggnation och efterfrågan för nybyggnation förekommer för närvarande endast i kommunens centralort och till viss del i ovan nämnda serviceorter.

3.4 Kommunernas bedömning av bostäder för äldre

Antalet och andelen äldre ökar i länet. De äldre blir allt friskare och vill leva och bo i egna lägenheter längre upp i åldrarna, dock med ett ökat behov av trygghet och service.

De flesta äldre personer i länets kommuner bor fortfarande hemma i sina egna bostäder. När bostaden blir för komplicerad att bo i kan man ansöka om bostadsanpassningsbidrag eller söka en senior- eller trygghetsbostad på den ordinarie bostadsmarknaden. En seniorbostad är i sitt utförande anpassad för att möta de behov som äldre personer kan ställa på sin bostad och ett trygghetsboende har alltid en hus-/boendevärd som ordnar med aktiviteter och andra möjligheter till social samvaro för att minska ensamhet och isolering. Husvärden kan också hjälpa till vid felanmälan eller andra små problem vilket i sig bidrar till ökad trygghet för de som bor i huset.

När den äldre inte längre kan bo själv, då service- och omvårdnadsbehovet är för stort för att klara sig själv, även med hjälp av hemtjänsten, finns möjligheten att ansöka om att få flytta till ett särskilt boende för äldre (SÄBO).

Tabell 3.4.1 Bostäder för äldre

Kommun	Särskilt boende för äldre (SÄBO)	Seniorbostäder	Trygghetsbostäder
Ånge	Balans	Balans	Finns inte i kommunen
Timrå	Underskott	Balans	Inget svar
Härnösand	Balans	Underskott	Underskott
Sundsvall	Underskott	Balans	Balans
Kramfors	Balans	Underskott	Underskott
Sollefteå	Balans	Balans	Balans
Örnsköldsvik	Underskott	Underskott	Underskott

Definitioner av bostadsformer för äldre, se bilagor 10.2.1

I länets kommuner som redovisar underskott av **särskilt boende för äldre (SÄBO)** samt i Härnösand finns långt framskridna planer för att bygga nya boenden. Det projekt som kommit längst är både pausat och bantat på grund av ökande byggkostnader. Andra projekt där nya detaljplaner nästan är klara står inför liknande ekonomiska problem.

Tabell 3.4.2 Antal bostäder i särskilt boende för äldre (SÄBO)

Kommun	Särskilt boende för äldre (SÄBO)	Korttidsboenden
Ånge	110	14
Timrå	194	16
Härnösand	238	18
Sundsvall	1 085	68
Kramfors	218	10
Sollefteå	275	24
Örnsköldsvik	603	44

Sundsvalls kommun är först ut i länet med att skapa **biståndsbedömt trygghetsboende**. De har konverterat två fastigheter som tidigare fungerade som servicehus och har på så sätt skapat drygt 70 bostäder inom boendeformen biståndsbedömt trygghetsboende. Andra kommuner i länet är osäkra på om de också ska skapa denna boendeform. Sundsvalls kommun ser dock ett växande behov och planerar att utveckla boendeformen i den närmaste framtiden med att konvertera ytterligare två fastigheter som tidigare fungerat som servicehus.

Seniorbostäder är bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden men som riktar sig till en äldre målgrupp. Vissa fastighetsbolag använder åldersinriktningen 55+ andra 65+. Utbudet varierar i länet, mycket beroende på att många existerande flerfamiljshus saknar hiss och att det är både svårt och dyrt att installera nya hissar i de äldre byggnaderna för att kunna omvandla dem till seniorbostäder.

Enkätsvaren visar att behovet av **trygghetsbostäder** ökar. Kommunerna anger att de märker av att boendeformen minskar ensamheten hos de äldre och bidrar till bättre hälsa, vilket senarelägger behovet att flytta till SÄBO.

3.5 Kommunernas bedömning av bostäder till nyanlända

Antalet anvisade nyanlända har minskat och är numera en mindre del av kommunernas bostadsåtaganden. Ett ökat kommunalt ansvar är dock ett förhållande som kan komma att förändras beroende på osäkerheten i omvärldsläget. En utdragen konflikt i Ukraina kan medföra ett ökat kommunalt ansvar för skyddsbehövande genom massflyktsdirektivet. Den kommunala ansträngningen ur ett bostadsförsörjningsperspektiv blir troligtvis inte så stor, då de skyddsbehövande som kan komma att behöva ytterligare kommunala insatser redan är bosatta i länet i lägenheter som kommunerna redan tagit fram för denna målgrupp i inledningen av konflikten.

Kommunerna i länet bedömer överlag att de har goda möjligheter att erbjuda bostäder. Kommunerna ordnar med bostäder genom samarbete med kommunens allmännyttiga bostadsbolag och kontakter med privata bostadsbolag i kommunen. Det är fortfarande svårt att vid anvisningar av större familjer hitta tillräckligt stora lägenheter som motsvarar bostadsbehovet.

Kommunerna i Västernorrland erbjuder oftast förstahandskontrakt i samband med mottagandet eller ett kontrakt som efter en kortare tid övergår till ett förstahandskontrakt.

Utöver att anvisade nyanlända erbjuds bostäder behöver även självbosatta nyanlända en bostad. Några kommuner bjuder särskilt in självbosatta att besöka integrationsmottagningen, där de som nyanlända bland annat kan få information och stöttning i frågor som rör boende och praktiskt vardagsliv.

Länets kommuner visar upp viss struktur i arbetet med självbosatta genom att relativt snart kunna erbjuda bostäder både i och utanför centrum även för de som inte hunnit samla många kö-dagar. Självbosatta nyanlända får oftast ett välkomstbrev från kommunen med information om att de är välkomna att vända sig till kommunens integrationsmottagning där de som nyanlända bland annat kan få information och stöttning i frågor som rör boende och praktiskt vardagsliv. Några kommunala bostadsbolag erbjuder även någon form av "bo-skola" för att öka den boenderelaterade kunskapen bland sina boende.

3.6 Bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende

Länets kommuner anger att det är balans på utbudet av servicebostäder för personer med funktionsnedsättning. I länets tre största kommuner bedöms dock utbudet av gruppboendestäder och särskilt boende för personer med funktionsnedsättning vara underdimensionerat. Kommunerna försöker hitta lösningar genom att leta fler lokaler som är möjliga att bygga om men anger att just nu saknas det investeringsmedel för att realisera renovering/ombyggnation. Ett problem som anges är att det är svårt att långsiktigt planera behovet då målgruppen förändras över åren samt att existerande boenden inte kommer att motsvara vissa individers behov då behovsbilderna blivit mer komplexa över åren.

3.7 Kommunernas bedömning av förväntat byggande

Tabell 3.7.1 Bedömning av antal påbörjade bostäder under år 2024 och 2025 med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar

Kommun	Lägenheter i flerbostadshus	Småhus
Ånge	0	0
Timrå	72	20
Härnösand	50	0
Sundsvall	420	75
Kramfors	0	10
Sollefteå	0	4
Örnsköldsvik	90	10
Västernorrland totalt	632	119

3.7.1 Ordinarie bostäder

I Ånge är byggsiffrorna osäkra men detaljplanen för Fränsta strand ska möjliggöra byggandet av 150 nya lägenheter eller småhus i framtiden.

Att antalet förväntade påbörjade lägenheter i flerbostadshus, jämfört med förra året, kraftigt ökar i Sundsvall beror på att det finns realistiska planer på att bygga flertalet mindre och billiga lägenheter för enpersonshushåll.

3.7.2 Tillfälliga bostäder

Utöver redovisade bedömningar av förväntat byggande av ordinarie bostäder de närmaste åren nämner kommunerna även behovet av tillfälliga bostäder under byggtiden för kommande etableringar och investeringar i länet. I Sundsvalls-regionen beräknas cirka 5 000 tillfälliga bostäder behövas som mest under de närmaste fyra åren. Och i Sollefteå bedömer kommunen att det initialt kommer att behövas 500 tillfälliga bostäder när investeringar och etableringar börjar men att behovet växer till som mest 1 500 till 2 000 tillfälliga bostäder under byggandet. I övriga kommuner bedöms behovet av tillfälliga bostäder att kunna lösas med existerande utbud.

En utmaning som omnämns kring byggandet av tillfälliga bostäder är att kunna använda existerande infrastruktur eller att ny infrastruktur senare ska kunna användas vid byggandet av ordinarie bostäder.

Kommuner i länet som står inför att behöva planera och bygga tillfälliga bostäder anger att de har inhämtat erfarenheter från Skellefteå för att snabbare kunna komma till bättre lösningar när tillfälliga bostäder ska byggas.

3.7.3 Bostäder för äldre

Behovet av bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden ökar i takt med att antalet äldre som vill och kan bo kvar i sin egen bostad ökar, se 3.4 ovan. Svar i årets enkät anger också att det finns planer för fler senior- och trygghetsbostäder i länets kommuner. I vissa fall byggs gamla vårdboenden om till bostäder för äldre medan andra kommuner satsar på att bygga nya särskilda boenden för äldre (SÄBO).

3.8 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna

I årets bostadsmarknadsenkät anger alla kommuner att det finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet. De vanligaste svaren är:

- Höga produktionskostnader
- Krav på nedskrivning/direktavskrivning
- Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor
- Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor
- Brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden vill bebygga.

Några kommuner anger även att kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsföretaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande.

Bristen på detaljplanerad mark har minskat under förberedelser inför kommande etableringar och investeringar. Fler kommuner frigör mer attraktiv mark genom att skapa nya detaljplaner men även genom uppdatering och omarbetning av gamla. Timrå, Sundsvall och Sollefteå kommun redovisar i år ingen brist på detaljplanerad mark.

Endast en kommun i länet anger att bostadsbyggande i kommunen är i konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen, det vill säga riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller miljökvalitetsnormer (MKN).

3.9 Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen

3.9.1 Status, framtagande och samverkan

Alla kommuner i Västernorrland har fastställda riktlinjer för bostadsförsörjningen. De kommuner med riktlinjer som antagits under 2021 och 2022 utvecklar och uppdaterar åtgärds- och handlingsplaner medan kommuner med äldre riktlinjer tar fram nya som kommunfullmäktige kan anta senare i år.

I framtagandet av riktlinjer har alla kommuner någon form av samverkan inom kommunens olika förvaltningar för att fånga upp alla behov och kommande utmaningar.

Samverkan kring bostadsförsörjning över kommungränsen är tydligast i Sundsvallsregionen och den stora etableringen i Torsboda. Men eftersom utvecklingsarbeten pågår i länets alla sju kommuner, inom allt från gröna bränslen till nya investeringar i befintliga företag, har regional samverkan formaliserats i två utvecklingsprojekt: HSO (Hållbar samhällsomställning) och SAM (Stärkt attraktionskraft och mottagningskapacitet).

3.9.2 Process och utformning

Arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen ska helst ses som en kontinuerlig process i flera steg som börjar i datainsamling och analys. Utifrån materialet, som helst presenteras i en analysbilaga, utformas ett första förslag till riktlinjer som i vissa fall informellt kommuniceras med länsstyrelsen. Boverket har bra information om vilka krav som ställs och hur arbetet kan läggas upp. De har exempelvis en digital handbok som kommunerna kan använda. Efter eventuella justeringar remissas riktlinjerna till länsstyrelsen. Efter att länsstyrelsen lämnat sitt yttrande kan kommunfullmäktige anta riktlinjerna. Nya eller uppdaterade riktlinjer ska antas av kommunfullmäktige minst en gång per mandatperiod.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt kommunens

planerade insatser för att nå uppsatta mål. Kopplat till beslutade prioriteringar i riktlinjerna bör kommunen utforma en strategi med tydliga insatser för genomförandet och gärna med en ansvarsfördelning och tidplan.

En tydlig handlingsplan underlättar uppföljning av genomförandet av riktlinjerna och blir ett bra inspel till arbetet med revidering eller omarbetning av riktlinjerna till nästa mandatperiod, eller tidigare om kommunens förutsättningar tydligt förändras.

Under senaste året (2023) har ingen av länets kommuner inkommit med några nya riktlinjer för ett yttrande men de kommuner som tar fram nya eller reviderar tidigare riktlinjer har haft förhandskontakter med länsstyrelsen. En riktlinje från Nordanstigs kommun har kommit in under året för ett yttrande. Som en del av Sundsvallsregionen blir Nordanstig en del i bostadsförsörjningen, fast än att kommunen ligger utanför länet.

3.9.3 Kommunernas fokus

Kommunerna utformar sina riktlinjer på olika sätt och har olika fokus i sitt arbete. Genomgående för riktlinjer som antagits de senaste åren är en inriktning på byggande av småhus i attraktiva lägen.

”I syfte att stimulera nybyggnationen och utvecklingen av kommunens bostadsmarknad behöver kommunen komplettera det befintliga tomtbeståndet med fler attraktiva tomter”

”Kommunen ska planera för fler småhustomter i fler attraktiva områden”

Riktlinjerna har även ett samhällsorienterat hållbarhetsperspektiv.

”Ny bebyggelseutveckling ska främst lokaliseras till områden där kollektivtrafik, infrastruktur och service finns utbyggt i närområdet och där det finns hållbara system för energi, vatten, avlopp och avfallshantering”

Med ett allt för starkt fokus på nybyggande kan bostadsförsörjningens kärnpunkt ibland hamna i skymundan. På ett eller annat sätt lyfter ändå kommunerna fram riktlinjernas viktigaste syfte.

”Säkerställa att bostadsbehovet för svaga grupper på bostadsmarknaden tillgodoses”

För allt som oftast handlar bostadsförsörjning inte alltid om bostadsbyggande. Speciellt i kommuner och kommundelar där fastighetsvärdena är så låga att det är svårt att finna finansiering till behövliga bostäder.

3.9.4 Förändringar

Under våren 2024 har samtliga kommunerna informerats om att lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar kommer att förtydligas. Lagförändringen innebär att kommunerna tydligare ska redogöra för sitt behov av tillskott av bostäder och ta hänsyn till behovet av samordning med

andra kommuner både i planeringen och när åtgärder för bostadsförsörjningen vidtas.

Lagförändringen innebär att framtida ”riktlinjer för bostadsförsörjning” i stället ska utformas som ”handlingsplan för bostadsförsörjning” och tidigare ”insatser” ska ersättas med ”åtgärder”. Förändringen innebär att kommunernas planer starkare ska fokusera på behovet av bostadsbyggande, även om bostadsbehovet fortfarande kommer att vara av intresse för länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys.

4 Nationella och regionala data på lokal och regional nivå

4.1 SCB, Befolkningsutveckling

Befolkningen har ökat något i Sverige under det senaste året – men inte i Västernorrland. Totalt minskade befolkningen i Västernorrland under 2023 med 942 personer. Ingen kommun i länet uppnådde en positiv befolkningsutveckling under året.

Det är i storstadsregionerna (Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö) samt generellt sett i landets större och mindre högskoleorter som befolkningen växer i Sverige. Västernorrlands två största städer, tillika högskoleorter utgör tillsammans med några få andra kommuner i landet undantag från denna trend för befolkningsutvecklingen i Sverige. Övriga större och mindre orter i länet - och med några få undantag i landet - har negativ befolkningsutveckling.

Under 2023 ökade antal län med minskande folkmängd i Sverige. Det är i dagsläget elva län med negativ befolkningsutveckling (det var fem år 2022). Västernorrland är inte längre det län med störst negativ befolkningsutveckling (Gävleborgs län har en sämre befolkningsutveckling) och det finns några län med både sämre födelseöverskott och flyttöverskott än vad Västernorrlands län har.

Inom länet visar Sundsvall och Örnsköldsvik positiva flyttnetton. Men denna positiva befolkningsutveckling av nya invånare från övriga kommuner i länet reduceras av ett ännu större negativt flyttnetto gentemot andra kommuner i övriga Sverige.

Se mer ingående i tabeller under 10.1

4.2 Boverkets beräkning av bostadsbyggnadsbehovet

Boverket publicerade i december 2021 beräkningar av det regionala och nationella behovet av bostadsbyggande till 2030³. Boverket reviderade i september 2023 åter igen sina beräkningar med anledning av att Statistiska centralbyrån (SCB) i april 2023 publicerade sin årliga framskrivning av den nationella befolkningsutvecklingen fram till 2070. Boverkets nya beräkningar gäller det nationella behovet av bostadsbyggande⁴ men några nya regionala beräkningar av det framtida bostadsbyggnadsbehovet har ännu inte kommit.

³ <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2021/behov-av-bostadsbyggande--regionalt-och-nationellt-till-2030/>

⁴ <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/behov-2023/>

Det har visat sig att SCB:s befolkningsframskrivning till 2030 nu är högre än vad den var när Boverket gjorde sin senaste beräkning, vilket innebär att bostadsbyggnadsbehovet också kommer att vara högre än i tidigare beräkningar.

Boverket menar att bostadsbyggandet under de senaste fem åren legat fullt i paritet med befolkningsökningen vilket medfört att det latent bostadsbyggnadsbehovet minskat. Enligt Boverkets byggprognos kan det latent behovet fortsätta att minska 2023, även om de menar att det finns en större osäkerhet än normalt som präglar både utbud och efterfrågan och de framtida behoven.

Boverket befärar att även om färdigställandet av bostäder hålls uppe på relativt höga nivåer så signalerar de kraftigt minskande byggstarterna att det inom ett par års tid återigen kommer vara en situation där befolkningsutvecklingen vida överstiger bostadsbyggandet. Det finns en risk att det latent bostadsbehov som byggts upp under lång tid kommer att bestå bortom Boverkets beräkningshorisont.

Enligt Boverkets tidigare beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet behövdes cirka 195 nya bostäder årligen i Västernorrland för att svara mot den förväntade framtida befolkningsökningen. Boverkets beräkningar inkluderar även det latent bostadsbehov som byggts upp i rede senaste 15 åren då bostadsbyggandet inte motsvarat befolkningsökningen. Bostadsbehovet är framräknat utifrån Tillväxtverkets funktionella analysregioner (FA-regioner) som delar upp Sverige i 60 regioner där hushåll både kan bo och arbeta utan att behöva göra alltför tidsödande resor.

Tabell 4.2.1 Boverkets regionala bostadsbehovsberäkning 2021, Västernorrlands län

FA-region	Tillkommande byggbehov	Beräknad ingående balans	Buffert	Totalt byggbehov
Sundsvall (inkl. Härnösand, Timrå och Ånge)	-197	981	763	1 547
Kramfors	-754	-825	89	0
Örnsköldsvik	66	59	274	400
Sollefteå	-937	-821	91	0

[Regionala byggbehovsberäkningar 2021-2030 - Boverket](https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/byggbehovsberakning/) ⁵

Förklaring av byggbehovsberäkningens tre delar, se bilaga 10.2.2

Boverket skriver också att de FA-regioner som inte har något beräknat byggbehov kan ändå ha ett byggbehov som ligger utanför det beräknade. Detta behov är

⁵<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/byggbehovsberakning/>

tydligast knutet till behovet av anpassade bostäder till äldre som förväntas öka kraftigt framöver, främst efter 2030.

Boverket har också tagit med osäkerheten kring framskrivningar och prognoser i sin rapportering vilket inte minst gäller befolkningsframskrivningar. De anger att osäkerheten måste anses som särskilt relevant i dessa dagar inte minst på grund av situationen i Ukraina som kan få stor betydelse för hur migrationen utvecklas framöver, men också för hur bostadsefterfrågan utvecklas och hur utbudssidan kan påverkas och därmed hur marknadens förutsättningar framöver utvecklas. Den närmaste tidens utveckling av energipriser, inflation och räntor liksom av arbetslösheten kommer också ha stor inverkan på bostadsmarknadens framtida utveckling.

Boverket har inte gjort någon ny regional beräkning av behovet av bostadsbyggande men skriver att när det gäller bostadsbyggandets geografiska fördelning så tycks marknaden hittills lösa produktionen väl. De anger att den absoluta majoriteten av bostäder de senaste åren har producerats där det regionala behovet finns.

Boverket sammanfattar sin rapport med att behoven av nya bostäder de närmaste åren fortsatt är stora, både på grund av en fortsatt hög förväntad befolkningstillväxt och på grund av det bostadsunderskott som byggts upp under lång tid, även om det minskat något på senare år tack vare ett högt bostadsbyggande. Takten har dock inte varit fullt tillräcklig då befolkningsökningen samtidigt varit betydande.

Även om Boverkets prognos var att färdigställandet skulle öka 2023 finns betydande orosmoln sett till både utbud och efterfrågan. Det finns stora utmaningar för om kommande bostadsbyggande kommer att svara mot de demografiska behoven och samtidigt minska det latent behovet på den svenska bostadsmarknaden. Boverket skrev i juni 2023 ner sin prognos över antalet påbörjade bostäder både 2023 och 2024 och menar att mycket tyder på att det historiskt höga påbörjandet 2021, då 71 000 bostäder påbörjades, kommer att följas av avsevärt lägre volymer för lång tid framöver.

Boverket anger att det mest oroväckande inte är att byggbehovet nu skrivits upp med sex procent (motsvarande 67 300 nya bostäder årligen fram till 2030), utan att det redan allvarliga läget med ett stort historiskt bostadsunderskott nu riskerar att försämrats när bostadsbyggandet stagnerat och det enligt Boverkets senaste byggprognos kan innebära att bara drygt 20 000 bostäder kommer att påbörjas 2024.

4.3 Regionalt PM angående pågående samhällsomvandling till följd av stora etableringar och investeringar i Västernorrlands län

Region Västernorrland, Regionala utvecklingsnämnden, behandlade i augusti 2023⁶ en nulägesbild gällande beslutade etableringar och investeringar i länet. Länsstyrelsen arbetar med att säkerställa att de uppgifter som delas vidare stämmer med den information exempelvis kommunerna ger. Många siffror bygger på faktiska beslut medan andra baseras på antaganden. Några uppgifter är fortfarande under sekretess – men länsstyrelsen och Regionen arbetar successivt med att bredda och stärka bilden av den investeringsvilja som finns inom länet.

Sammanfattning av Region Västernorrlands nulägesbild:

- Fram till 2030 beräknas mellan 100 - 120 miljarder kronor att investeras i Västernorrland. Siffran är exklusive kommunernas investeringar i samhällsomställningen, exempelvis bostäder och planerade infrastruktursatsningar. Läger man till projekterade vindkraftparker och investeringar för eldistribution är siffran drygt 220 miljarder kronor. Av dessa är drygt 40 miljarder kronor kopplade till etableringar i Ånge kommun.
- Investeringarna beräknas leda till minst 7 500 arbetstillfällen, varav 5 000 i Sundsvalls kommun.
- Om man utgår från att varje nytt arbetstillfälle beräknas ge ytterligare två till betyder det att minst 15 000 nya arbetstillfällen kan skapas fram till 2030.
- Med ett genomsnittshushåll (som beräknas till 2,7 personer per hushåll) skulle detta innebära en inflyttning om minst 40 000 personer, till ett län som enligt SCB tidigare prognoser väntats minska befolkningen mest av alla län i landet (minus 10 000 invånare).
- Aktuella etableringar och investeringar ställer omfattande krav på kommuner och regioner som tillhandahåller välfärdsservice att investera – och detta långt innan skattekraften kan räknas hem. Kommunerna är därför i akut behov av statligt stöd som möjliggör investeringar för att möta befintliga och nya företag och statliga verksamheters ökade behov, för sina anställda och för tillfälligt anställda under projekterings och byggtid. Det är också angeläget att planerade infrastrukturinvesteringar genomförs enligt plan och att kompletterande investeringar kan göras i robust fysisk och digital infrastruktur.

⁶ <https://www.rvn.se/sv/Demokrati-och-insyn/Politiska-moten/Sammantradeshandlingar/protokoll2/Namnder/regionala-utvecklingsnamnden/>

5 Analys

5.1 Bedömning av länets bostadsmarknad

Utifrån kommunernas olika bedömningar av bostadsmarknadsläget är det svårt att ge en enhetlig bild av det aktuella bostadsmarknadsläget i länet. Men om analysen tar stöd i kommunernas framtida bedömningar blir slutsatsen att det är underskott på bostadsmarknaden i länet som helhet och i kommunernas centralorter.

I väntan på att beslutade och tillkännagivna etableringar och investeringar ska starta har kommunerna upparbetat en beredskap för att bostadsbyggandet ska kunna komma till stånd igen. Även om vissa kommuner anger att ett hinder för bostadsbyggandet är att det råder brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden vill bebygga, så bedömer länsstyrelsen att det finns detaljplaner, beslutade och långt framskridna i planeringsprocessen, som möjliggör behövligt bostadsbyggande i ett initialt stadium.

Den nationella osäkerheten kring framtida befolkningsutveckling i länet skapar en dissonans jämfört med den regionala och lokala bedömningen vilket skapar svårigheter att skapa en gemensam bild av det faktiska bostadsbehovet i länets fyra olika FA-regioner.

Den påverkan och utmaning som kommande etableringar och investeringar kommer att ha på samhällsbygget kan vid en jämförelse med Stockholm multipliceras med tio för att få en rättvis bild av vilka möjligheter och utmaningar som länets kommuner står inför. 7 500 nya arbetstillfällen i Västernorrlands län motsvarar lokalt den samhällspåverkan som uppemot 75 000 nya arbetstillfällen skulle ha på kommuner i Stockholmsregionen. Utmaningen med samhällsbygget har även en extra dimension om man betänker att länets kommuner inte är vana att arbeta med en växande befolkning.

5.2 Hinder för bostadsbyggande

Kommunernas främsta hinder för bostadsbyggande är höga produktionskostnader och krav på nedskrivning/direktavskrivning på grund av låga fastighetsvärden. Tätt följd av svårigheter för byggherrar och privatpersoner att få långivare/hårda lånevillkor. Länsstyrelsen förstår att det inte är en bra mix för att få till stånd nybyggande. Riksbankens nyligen sänkta styrränta (2024-05-08) och kommande byggstarter av beslutade och tillkännagivna etableringar och investeringar borde på sikt skapa högre fastighetsvärden och förbättra möjligheten till finansiering.

Länsstyrelsen instämmer i Regionens bedömning av kommunernas stora behov av ekonomiskt stöd som möjliggör investeringar för att möta det bedömda behovet av nya bostäder. Större etableringar och investeringar ställer omfattande men inte omöjliga krav på länets kommuner.

5.3 Bostäder för äldre

I de lokala dialogerna med kommunerna framkommer både behovet av och svårigheten med att planera bostäder för en åldrande befolkning. De äldre blir fler och bor gärna kvar i de bostäder de haft sedan länge. Svårigheten är att kunna presentera en anpassad bostad som ett bra och hållbart koncept – och inte bara ett hyrt och dyrt boende. Värdet av möjligheten till social samvaro, minskad ensamhet och ökad trygghet borde kunna öka hos den äldre målgruppen.

Kommunerna hoppas att deras olika satsningar ska resultera i fungerande flyttkedjor som frigör behövliga bostäder. Många äldre bor i de småhus och lägenheter som skulle kunna passa andra målgrupper i kommunen.

Sundsvalls satsning på biståndsbedömt trygghetsboende är ett välkommet tillskott i länets bostadsmix och kan också på sikt bistå i fungerande flyttkedjor.

Behovet av särskilt boende för äldre i de kommuner som redovisar underskott är fortfarande stort men kommunernas långt framskridna planer för att bygga nya boenden är betryggande. Länsstyrelsen hoppas att kommunerna kan lösa de ekonomiska problem som hittills hindrat byggstart.

5.4 Bostadsplanering

Under de lokala dialogerna som länsstyrelsen haft med kommunerna har samtalet bland annat handlat om kommunernas planeringskapacitet. I samband med de stora näringslivsetableringar som är nu är ett faktum, visar kommunerna initiativ på både samverkan och planeringsförmåga för att lösa bostadsbehoven.

Länsstyrelsen tycker det känns tryggt och uppmuntrande att veta att när det väl behövs samverkan kring bostadsförsörjning så finns både viljan och tilliten mellan kommunerna. Länsstyrelsen tycker att det är bra initiativ att formalisera tidigare individuella kontakter på tjänstemannanivå i de två regionala utvecklingsprojekten HSO och SAM.

Kommunernas riktlinjer underbyggs i stor grad av bra analyser av bostadsbehov och utmaningar för bostadsförsörjningen. Vissa kommuner har handlingsplaner kopplade till genomförandet av riktlinjerna som mer eller mindre styr mot uppsatta mål. Svårigheten kan ibland vara att få den bild som växer fram utifrån analysen att samstämma med den målbild som kommunen tagit fram i sina visionsdokument.

Intresset för riktlinjerna har dock ökat hos kommunerna i samband med insikten att bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande. Den befolkningsökning som länets kommuner nu räknar med, i samband med alla näringslivssatsningar, innebär att riktlinjerna behöver omarbetas. Denna "svarta svan" har inte funnits med i alla planeringsled även om den varit önskvärd av politiken. Det framtidsscenario som nu kan bli verklighet har tidigare inte kunnat stöttas av varken erkänd statistik eller vederhäftiga prognoser.

Länsstyrelsen observerar också att kommunerna i diskussioner kring planering av småhus lyfter ambitionsnivån från enskilda hus under ett år till att kommunen i högre grad ska planera för fler småhustomter i fler attraktiva områden.

En anledning till ett ökat fokus på småhus är att bostadsproduktionen i länets kommuner har haft olika tyngdpunkter under de senaste 50 - 60 åren. Exempelvis finns det många småhus som byggdes på 1970- och 80 talen som till viss grad inte svarar upp mot dagens krav och bostadspreferenser.

Länsstyrelsen ser i dialog med kommunerna kring en förväntad befolkningsutveckling i anslutning till etableringar och investeringar att bostadsplaneringen är långsiktig och i flera led. Kommunerna planerar både för mindre lägenheter för de som i en första våg flyttar till länet och de nya arbetsplatserna men även för en ökad efterfrågan av småhus i en andra våg när de som först flyttat till länet etablerar sig och bildar familjer.

5.5 Demografi

Länets kommuner har återigen en negativ befolkningsutveckling och följer mer eller mindre SCB:s utvecklingstrend.

Mottagandet av nyanlända till Västernorrland har kraftigt minskat det senaste året. Arbetet med att ta emot och ge bostäder till den ökande flyktingmottagningen, som började 2014, medförde en kortvarig och temporär befolkningsökning i länets kommuner.

I många fall försvårades arbetet med integrationen och kvarboende, då få nyanlända kände att de kunde bo kvar i Västernorrland. Inte för att bemötandet eller boendet är dåligt i länets kommuner, utan för att arbetsmarknaderna i Västernorrland inte har lika stark förmåga att rekrytera och behålla ny personal som kommuner i andra län, med en annan struktur på arbetsmarknaden. Utmaningen är därför i första hand att få fler i yrkesverksam ålder att stanna kvar i länet och i andra hand att fler flyttar hit.

Industrietableringarna som ska göras och övriga näringslivsinvesteringar som görs i länet kommer att öka inflyttningen och befolkningsstrukturen kommer att förändras i länets kommuner. Det kommer att bli ett tydligt trendbrott i den 60 år långa befolkningsminskningen.

Länsstyrelsen bedömer att en utmaning i diskussioner om eller planering av lokal och regional utveckling kommer att vara vilken befolkningsutveckling som ska ligga till grund för arbetet. SCB:s framskrivning av den nationella befolkningsutvecklingen eller lokala och regionala bedömningar av den framtida befolkningsutvecklingen. Innan någon etablering eller investering faktiskt erbjuder nya arbetstillfällen kommer osäkerheten att vara ett hinder i att komma till beslut.

6 Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar anger att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen utifrån i fullmäktige antagna riktlinjer. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Länsstyrelsens uppdrag, enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar, är att i den årliga bostadsmarknadsanalysen redovisa:

- hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- hur länsstyrelsen lever upp till kraven i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

6.1 Kommunala riktlinjer

Kommunens ansvar för bostadsförsörjning är framför allt planering för att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. För att kunna göra det krävs det att kommunen känner till invånarnas nuvarande och framtida bostadsbehov samt kommunens samlade bostadsutbud.

Riktlinjerna ska vara vägledande i kommunens översiktsplanering och ska antas av kommunfullmäktige i ett särskilt dokument. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Riktlinjerna bör kunna svara på om bostäder behöver skapas via bostadsbyggande eller via utveckling av det befintliga bostadsbeståndet för att matcha aktuella och framtida bostadsbehov.

Svaren i årets bostadsmarknadsenkät (BME) överensstämmer med länsstyrelsens samlade bild av kommunerna, att alla kommuner i Västernorrland har fastställt riktlinjer för bostadsförsörjningen. Ingen kommun har antagit nya riktlinjer under 2023. De kommuner med riktlinjer som antagits under 2021 och 2022 utvecklar och uppdaterar åtgärds- och handlingsplaner för genomförandet medan kommuner med äldre riktlinjer tar fram nya som kommunfullmäktige kan anta senare i år.

6.2 Länsstyrelsens bedömning av riktlinjerna

När länsstyrelsen får möjlighet att yttra sig över kommunernas framtagna riktlinjer har kommunerna ofta tagit hänsyn till olika krav i lagen. Länsstyrelsens uppfattning är att kommunerna ofta i den första versionen inte alltid lever upp till alla krav i eller hela syftet med lagen. En tidig kontakt är ofta ingången till en fördjupad dialog för att utveckla riktlinjerna, om kommunerna själva vill.

6.3 Länsstyrelsens roll i framtagandet av riktlinjer

Enligt 3§ lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska länsstyrelsen lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen.

Länsstyrelsen har en löpande dialog med samtliga kommuner om behovet av uppdaterade riktlinjer för bostadsförsörjning med tillhörande handlingsplaner. Genom dialogen med länsstyrelsen har kommunerna också börjat ändra sitt perspektiv på riktlinjerna och lägger numera större vikt vid en väl underbyggd analys av det faktiska bostadsbehovet hos kommunens aktuella och kommande invånare.

Länsstyrelsen informationsinsats till kommunerna under våren 2024 om att lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska förtydligas har gett kommunerna god beredskap om att framtida riktlinjer mer ska utformas som en ”handlingsplan för bostadsförsörjning” och att tidigare ”insatser” ska ersättas med ”åtgärder”. Förändringen innebär att kommunernas planer starkare ska fokusera på behovet av bostadsbyggande, även om kommunens bostadsbehov fortfarande kommer att vara av intresse för länsstyrelsens analys av bostadsmarknaden. Detta för att i vissa kommuner kommer bostadsbehovet fortfarande att vara större än beräknat eller möjligt tillskott av nytt bostadsbyggande.

6.4 Hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska länsstyrelsen även uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

Kvalitetssäkring av bostadsmarknadsenkäten genomfördes i år via digitala möten. Kommundialogerna är ett första inspel till årets bostadsmarknadsanalys. Genom dialog med varje kommun ökar förståelsen för respektive kommuns unika och ibland liknande bostads- och boendeutmaningar. Med ett samtal som kretsar kring utveckling och utmaningar skapas möjligheten att samordna kommunernas planering av bostadsförsörjningen.

Frågan om samordning av planeringen av bostadsförsörjningen är alltid en punkt i dialogen med kommunerna. Det är dock en fråga som alltid bemöts med en motfråga – Hur är det tänkt att gå till?

Frågan är motiverad då tre av länets sju kommuner i länet är egna FA-regioner. Utgångspunkten för en FA-region är att hushåll både ska kunna bo och arbeta utan att behöva göra alltför tidsödande resor. Övriga fyra kommuner bildar en FA-region men restiderna mellan städerna är lite för långa för att det i realiteten ska fungera bra. Att region- och kollektivtrafiken inte går alla dagar i veckan, att länet haft befolkningsminskningar under de senaste 60 åren och att länets kommuner också påverkats av den globala urbaniseringstrenden har inte

heller skapat expansiva bostadsförsörjningsutmaningar i kommunernas gränsområden.

Med dessa faktorer som inte påskyndar samverkan mellan kommunerna är det därför både tryggt och uppmuntrande att veta att när det väl behövs samverkas så finns viljan och tilliten mellan kommunerna.

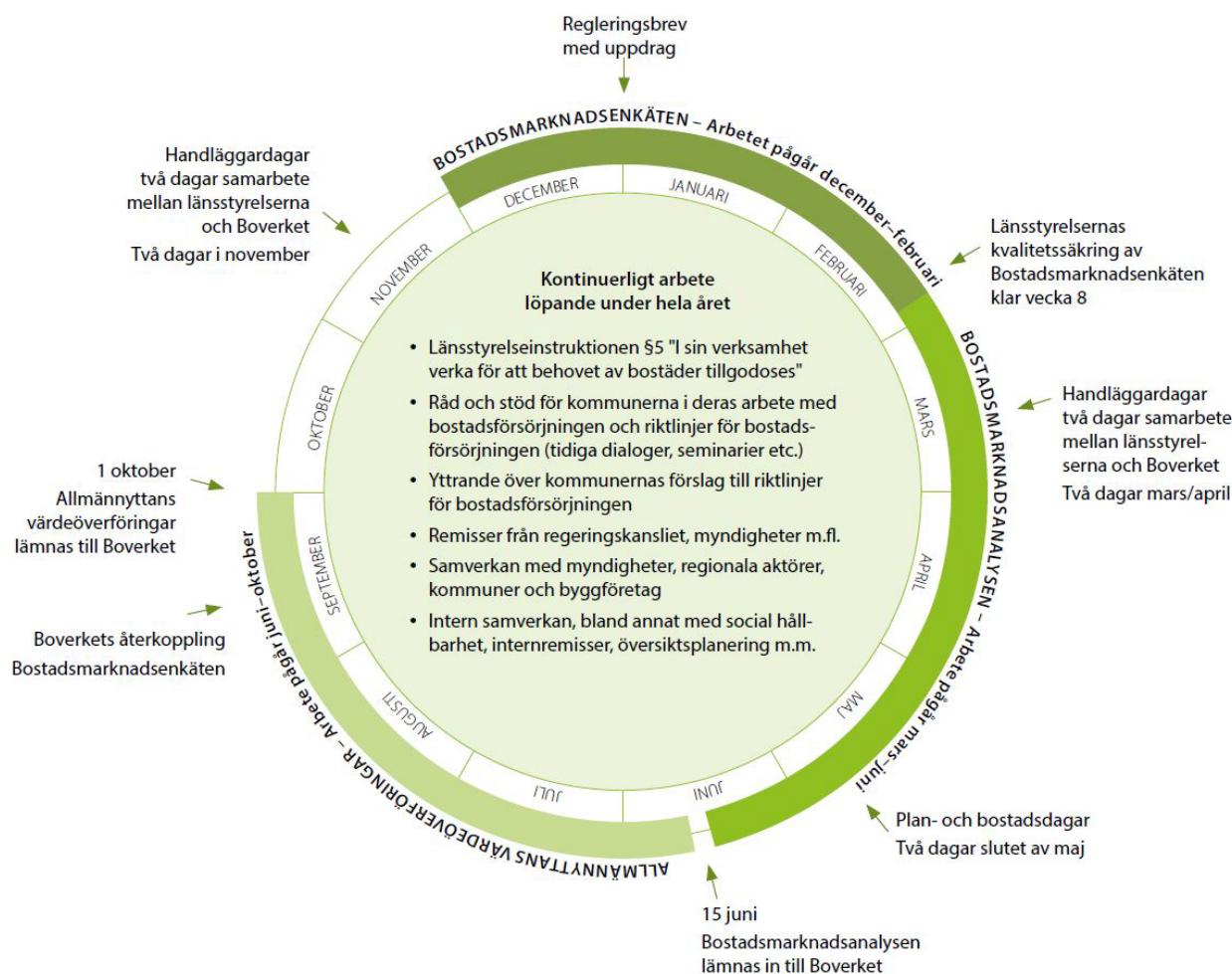
Utvecklingen av [Torsboda industripark](https://www.torsboda.com/torsboda-industriomrade/leva-och-bo-i-var-region)⁷, Timrå kommun, är ett aktuellt och gott exempel. Den projektorganisationen som utvecklades för industriparken involverade de tre närmast berörda kommunerna: Timrå, Sundsvall och Härnösand. Erfarenheter från den samverkan och andra regional utvecklingsprojekt har formaliserats i två utvecklingsprojekt som engagerar länets alla sju kommuner: HSO (Hållbar samhällsomställning) och SAM (Stärkt attraktionskraft och mottagningskapacitet).

⁷ <https://www.torsboda.com/torsboda-industriomrade/leva-och-bo-i-var-region>

7 Länsstyrelseinstruktion och andra uppdrag

I länsstyrelsens instruktion framgår att ett av myndighetens alla sektorsövergripande ansvarsområden är att i sin verksamhet verka för att behovet av bostäder tillgodoses.

I länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligtvis ett eller flera uppdrag som rör bostadsförsörjning, se kapitel 9 nedan. Tyngdpunkten i arbetet ligger vanligtvis på återkommande uppdrag, presenterade i årshjulet nedan, men med en ökad aktivitet inom länsstyrelsens deltagande i genomförandet av hemlöshetsstrategin kommer mer tid att läggas på det arbetet (se kapitel 9.2).



Årligen samlar länsstyrelsen in och kvalitetssäkrar bostadsmarknadsenkäten i samarbete med Boverket. Länsstyrelsen samlar också in och bedömer de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar från föregående räkenskapsår i enlighet med vad som regleras i allbolagen, lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

7.1 Samhällsplanering

Länsstyrelsen företräder och bevakar statens intressen i plan- och bygglagens olika processer. Länsstyrelsen har en rådgivande roll och en tillsynsroll genom sin möjlighet att överpröva vissa beslut. Länsstyrelsen tar även fram, sammanställer och tillhandahåller visst planeringsunderlag till kommunerna för deras detalj-

och översiktsplanering. Länsstyrelsen strävar efter en långsiktig god markanvändning med lämplig lokalisering av verksamheter och bostäder. Målsättning är att städer och samhällen ska utvecklas utifrån ett helhetsperspektiv, där exempelvis hälsa och säkerhet, tillgång till natur, kultur, kollektivtrafik, offentlig och kommersiell service beaktas i planeringen.

Kommunerna har genom sitt kommunala planeringsansvar en avgörande och betydande roll i gestaltande och förvaltandet av våra livsmiljöer. Både i rollen som myndighetsutövare och i rollen att utveckla och förvalta allmän platsmark, men även som byggherre, fastighetsägare, markägare, förvaltare och hyresvärd. De olika rollerna ger olika verktyg och möjligheter att påverka utformningen av den fysiska miljön och arbeta förebildligt.

7.1.1 Planeringsstrategi

Från och med valet år 2022 har den tidigare aktualitetsprövningen av översiktsplanen ersatts med ett krav om att kommunfullmäktige ska ta fram en planeringsstrategi under varje mandatperiod. Syftet med planeringsstrategin är att den ska främja en ökad kontinuerlig översiktsplanering för att hålla översiktsplanen aktuell. I planeringsstrategin ska kommunen redogöra för om det har skett några förändringar vad gäller planeringsförutsättningar av betydelse för översiktsplanens aktualitet. I planeringsstrategin ska kommunen fokusera på de strategiska frågor som leder mot målen i kommunens vision med utvecklingen av den fysiska miljön. Bostadsmarkandsanalysen är ett av dessa underlag som kommunerna kan använda i arbetet med att upprätta en planeringsstrategi. Andra underlag som kommuner kan använda är uppföljning av miljömålen, antagna detaljplaner, antal byggstarter, antal bygglov och vilken planberedskap och markinnehav som kommunen har.

7.1.2 Planeringkatalogen

Under 2023 har länsstyrelsen informerat kommunerna om Planeringkatalogen⁸ som förmedlar Länsstyrelsernas och andra statliga myndigheters planeringsunderlag på ett ställe.

Planeringsunderlag kan både bestå av geodata, publikationer av olika slag samt webbsidor. Planeringkatalogen uppdateras löpande för att den som ska samhällsplanera alltid ska ha tillgång till den mest aktuella informationen.

Planeringsunderlag kan sökas nationellt, avgränsat efter län eller kommun samt inom ett flertal ämnesområden. De underlag som finns i planeringkatalogen utgör det planeringsunderlag som de statliga myndigheterna vill förmedla till den fysiska planeringen.

⁸ <https://www.planeringskatalogen.se/>

7.1.3 Vägledning för brukningsvärd jordbruksmark

Tillgång till brukningsvärd jordbruksmark är en förutsättning för att bibehålla och öka livsmedelsproduktionen. Enligt miljöbalken kap 3 §4 får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.

För att värna jordbruksmark och underlätta att miljöbalkens bestämmelser tillämpas på ett bra sätt har länsstyrelsen under 2023 tagit fram en vägledning för hur brukningsvärd jordbruksmark kan behandlas i planprocessen. Vägledningen har varit ute på remiss hos bland annat länets kommuner och avsikten är att den ska färdigställas under 2024.

7.1.4 Politik för Gestaltad livsmiljö

Bostadsbyggande, planering och förvaltning ska bidra till väl sammanhållna och jämlika städer, enligt regeringens proposition 2017/18:110 Politik för Gestaltad livsmiljö. Boendemiljöer bör vara tillgängliga och inkluderande med god tillgång till grönområden, lekparkar, offentlig service, handel och kommunikationer. En översiktsplan och tematiska tillägg i form av arkitekturstrategier kan bli verktyg för att kunna arbeta strategiskt mot att varje tillskott i bebyggelsemiljön ska kunna bidra till långsiktiga kvaliteter för den gestaltade livsmiljön.

Kommunens aktiva roll är central för att kunna säkra de långsiktigt hållbara arkitektoniska värdena i den byggda miljön. Kommunen kan genom sin roll verka för det goda samtalet och samarbetet kring frågorna. Men även genom en ändamålsenlig organisation som omfattar relevant kompetens.

7.1.5 Tidig dialog

För att hålla den tidiga dialogen levande i Västernorrland, mellan länsstyrelsen och länets kommuner, finns bland annat ett planforum med minst två träffar per kommun och år. Ansvar för dagordningen är gemensamt och ambitionen är att värdskapet för träffen alternerar från den ena gången till den andra. Möten mellan kommunen och länsstyrelsen sker även planberedningar där kommunen kan lyfta specifika ärenden med länsstyrelsens planhandläggare. Länsstyrelsen anordnar även handläggartreffar och tematiska träffar för att främja nätverkande mellan kommunerna samt för att lyfta relevanta planeringsfrågor etc.

7.2 Statliga bostadsstöd

Länsstyrelsen administrerar ett antal långsiktiga statliga stöd med syftet att underlätta byggandet av nya bostäder utifrån Boverkets föreskrifter för stöden.

Oavsett vilken bostadspolitik som bedrivs behöver länsstyrelsen kunna bistå både privata byggbolag och allmännyttan samt kommuner i deras planering utifrån vilka stöd som kan användas och hur. Stöden ska inte bara ses som en finansieringskälla utan som en önskad och möjlig samhällsförändring.

7.2.1 Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (HYS)

Den som ville bygga hyresbostäder i områden med bostadsbrist eller bostäder för studerande kunde söka statligt investeringsstöd för sitt byggprojekt fram till och med 31 december 2021. Syftet med stödet var att det skulle byggas fler hyresrätter och bostäder för studerande samt att bostäderna skulle ha rimliga boendekostnader och låg energianvändning.

Stödet har funnits sedan slutet av 2016 men med väldigt liten aktivitet i Västernorrland under de första åren. Under 2019 var det beslutstopp inom stödet. Ny förordning beslutades i december 2019 och började gälla från och med februari 2020 för att sedan hastigt avslutas i december 2021. Osäkerheten kring stödet och dess konstruktion har skapat viss frustration och passivitet hos byggherrar i länet. När information om att stödet skulle avslutas lämnades det dock in väldigt många ansökningar för länsstyrelsen att handlägga. Den 31 december 2022 stängdes möjligheten att fatta nya beslut till inlämnade ansökningar. Under våren 2023 avslutades de 17 projektansökningar som inte längre kunde beviljas utifrån att stödet var stängt. Deras sammanlagda anspråk var 378 miljoner kronor i investeringsstöd.

7.2.2 Stöd till bostäder för äldre (ÄBO)

Den som ska bygga eller bygga om bostäder för äldre personer kan ansöka om stöd som täcker en del av byggkostnaden. Det är även möjligt att ansöka om stöd för att anpassa till exempel entréer, trapphus eller tvättstugor i hus med hyresrätter och bostadsrätter för att främja att äldre personer kan bo kvar genom ökad tillgänglighet och trygghet. Syftet med stödet är att stimulera en ökad byggnation av bostäder för äldre personer i form av särskilda boenden och trygghetsbostäder. Detta stöd är fortfarande öppet för ansökan.

Intresset för stödet har ökat under de senaste åren.

8 Rätten till en bostad

8.1 - Agenda 2030

Mål 11 - Hållbara och inkluderande städer och bosättningar

FN:s alla 193 medlemsländer har förbundit sig att arbeta för att uppnå en socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar värld till år 2030. Agenda 2030 innehåller 17 mål och 169 delmål, som i Sverige kallas de Globala målen. Mål 11 innebär att göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Detta genom att bland annat senast 2030 säkerställa att alla har tillgång till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster.

Att anta ett rättighetsperspektiv är väsentligt i arbetet med hållbar utveckling enligt de 17 målen i Agenda 2030. Att anta ett rättighetsperspektiv och infria rätten till lämplig bostad för alla, utan diskriminering på grunder av kön, ålder, funktionsförmåga och etnicitet utgör en viktig utmaning enligt målets utformning. Denna utmaning gäller även svenska förhållanden och situationen i länet.

8.2 - Mänskliga rättigheter

Rätten till en bostad är en mänsklig rättighet enligt FN:s konvention om de mänskliga rättigheterna. Rätten till en lämplig bostad regleras främst i artikel 11:1 i konventionen för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter. Sverige har skrivit under konventionen och är bunden att infria den. Konventionen innehåller flera regler som ska ge invånare skydd mot fattigdom, hemlöshet och andra ovärdiga levnadsvillkor.

Ett tryggt boende är ett grundläggande mänskligt behov och rätten till en lämplig bostad har en central betydelse för andra rättigheter. Att ha en egen bostad är en viktig del i att finna lugn i tillvaron och en känsla av trygghet och säkerhet. Utan en lämplig bostad riskerar individen sin hälsa, sin utbildning, sitt arbete, sitt privatliv, och sina fritidssysselsättningar. Rätten till en lämplig bostad kan inte jämföras med enbart ett skydd bestående av tak över huvudet. Istället ska det förstås som en rätt att leva någonstans i säkerhet, lugn och värdighet. Bestämmelsen ger alla rätt till en rättssäker upplåtelseform, tillräckligt med yta för umgänge och vila, säker utrustning för matlagning och sanitet, skydd mot oväder, kyla och smuts. Vidare ska boendekostnaderna vara överkomliga. Det ska gå att påverka bostadsområdet och utan orimliga uppoffringar ta sig till arbete, serviceinrättningar och skola. Det allmänna ska respektera bosättningsfriheten. Sådana valmöjligheter ska vara reella och inte begränsa individer till områden som marginaliserar eller ökar risken för otrygghet. Det ska finnas ett starkt rättsskydd mot trakasserier och olaga vräkningar, särskilt om barn berörs. Vid utbredd eller akut bostadsbrist ska det offentliga möjliggöra uppförandet av nya överkomliga bostäder som kommer de bostadslösa och andra missgynnade till del. Hemlöshet ska motverkas som en fråga av allra högsta prioritet.

8.3 - Kommunernas ansvar

I Sveriges regeringsform uttrycks att ”Det skall särskilt åligga det allmänna att trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt att verka för social omsorg och trygghet och för en god levnadsmiljö”. Kommunernas roll i detta arbete regleras i lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, som omfattar alla invånare i kommunen.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska alla människor ges förutsättningar att leva i goda bostäder. Kopplingarna till åtaganden om hållbar utveckling och mänskliga rättigheter är tydliga och behovet av ett ”rättighetsorienterat arbetssätt” i bostadsförsörjningen är väsentligt. Det handlar om att beakta ett rättighetsperspektiv i analys och planering för att skapa förutsättningar för alla till en god bostad. Här behöver frågan om att förebygga hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden ges ett större fokus i bostadsförsörjningen. I analys av bostadsbehov behöver de grupper som är utsatta på bostadsmarknaden synliggöras. Dessa grupper är inte homogena men delar i stor utsträckning olika förutsättningar som innebär sämre möjligheter att kunna efterfråga bostäder på marknaden. Mål och åtgärder behöver också spegla olika gruppers behov. Ett rättighetsbaserat arbetssätt kan även handla om möjlighet till inflytande över sin egen boendesituation.

För vissa grupper har kommunen dessutom ett särskilt ansvar enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Lagarna reglerar att kommunen ska tillhandahålla boende med service och omvårdnad för äldre samt bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Om en kommun inte kan erbjuda en bostad enligt dessa lagar kan sanktionsavgifter utdömas. Kommunerna ansvarar också för att det finns boende för nyanlända med uppehållstillstånd som anvisats plats i kommunen.

9 Regleringsbrevsuppdrag och andra uppdrag

9.1 3B2 2023

Länsstyrelserna ska redogöra för sitt arbete med att erbjuda kommunerna i det egna länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen enligt 3 § lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Redovisningen ska ske i 2024 års bostadsmarknadsanalys enligt 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

För att stödja kommunerna i deras arbete med att planera för bostadsförsörjningen diskuteras frågan löpande vid de planforum som länsstyrelsen har tillsammans med länets kommuner två gånger om året. På så sätt hålls alltid dörren öppen för tidiga dialoger och kontakten med kommunen upprätthålls, se 7.1.5 ovan. Vid planforum informeras också om nyheter inom bostadsförsörjningen och under våren 2024 har bland annat kommande förändringar i bostadsförsörjningslagen aktualiserats, se 3.9.4 ovan.

Under 2023 och 2024 har det förekommit ett flertal informella samtal med kommunernas tjänstemän som arbetar med revidering av äldre riktlinjer.

9.2 Nationell hemlöshetsstrategi

Inom ramen för Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022-2026⁹ ger regeringen länsstyrelserna i uppdrag att under hela strategiperioden stödja kommunerna i deras arbete med att motverka hemlöshet. Regeringen ser att länsstyrelserna på regional nivå kan utgöra ett stöd till kommuner i deras arbete med att motverka hemlöshet och att arbeta förebyggande mot avhysningar och på så sätt bidra till att målen i hemlöshetsstrategin uppfylls.

Länsstyrelserna ska bland annat bistå kommunerna genom att stödja kunskaps- och metodutveckling i kommunerna samt främja erfarenhetsutbyte om effektiva metoder och goda exempel i arbetet med att motverka hemlöshet.

9.2.1 Regeringens mål för att motverka hemlöshet

- Mål 1. Hemlöshet ska förebyggas
- Mål 2. Ingen ska bo eller leva på gatan
- Mål 3. Bostad först bör införas nationellt
- Mål 4. Det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas.

Länsstyrelsens roll framträder främst inom mål 1 där tidigare arbeten med att förebygga och motverka avhysningar kan fortsätta och utvecklas.

Socialstyrelsen ska den 31 maj 2027 presentera en slutrapport om hur arbetet med hemlöshetsstrategin har genomförts och hur insatser inom ramen för strategin har bidragit till att uppnå uppsatta mål.

9.2.2 Länsstyrelsernas arbete

Länsstyrelserna fick i 2022 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar, som avrapporterade i förra årets bostadsmarknadsanalys.

Tidigare regleringsbrevsuppdrag under åren 2020, 2021 och 2022 har haft bäring på länsstyrelsernas nya uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin. Dialoger med kommunerna, som påbörjats inom arbetet med regleringsbrevsuppdragen, har fortsatt in i arbetet med uppdragen inom hemlöshetsstrategin.

Länsstyrelsen i Skåne genomförde den 24 januari ett nationellt seminarium om samhällsplaneringens möjligheter att motverka boendesegregation.

Nationella expertgruppen inom bostadsförsörjning och storstadslänen har uppdaterat foldern ”Att motverka hemlöshet. Vad kan en kommun göra?”¹⁰ från 2015 och publicerades i mars 2024.

9.2.3 Nationell samverkan

Länsstyrelserna har haft en nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdraget vid handläggarträffar och seminarium. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt tillsammans med Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet och Sveriges Allmännyttan samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden.

¹⁰ <https://www.lansstyrelsen.se/skane/om-oss/vara-tjanster/publikationer/2024/att-motverka-hemloshet.html>

9.2.4 Sorteringsmall för att hitta kommuner med liknande förutsättningar

För att möjliggöra länsövergripande samverkan och dialogmöten med kommuner från olika län som har liknande förutsättningar har länsstyrelserna tagit fram en mall för att kunna jämföra olika kommuner. Mallen har spridits till alla länsstyrelser och syftar till att bidra med stöd i det fortsatta arbetet. Underlag i sorteringsmallen är Socialstyrelsens sorteringsnyckel¹¹, Socialstyrelsens Öppna jämförelser av socialtjänst och kommunal hälso- och sjukvård 2022 och delar av Boverkets öppna data Bedömning av bostadsbrist¹².

9.2.5 Länsstyrelsen i Västernorrlands hantering av uppdraget

Länsstyrelserna har haft varierande resurser att arbeta med uppdraget och Länsstyrelsen i Västernorrlands län är inget undantag. Arbetsgruppen som arbetar med uppdraget har beslutat att ta fram en rapport om sociala kontrakt och vräkningsförebyggande arbete i Västernorrland. Resultatet kommer att presenteras för kommunerna som ett kunskapsunderlag och kan vara ett första steg till ökad samverkan och erfarenhetsutbyte mellan liknande kommuner i norra Sverige, se 9.2.4 ovan.

Länsstyrelsen har även i år diskuterat arbetet med att förebygga och motverka avhysningar med kommunerna i samband med de lokala dialogerna som länsstyrelsen bjuder in till i samband med genomgången av kommunens svar i bostadsmarknadsenkäten (BME). Samtalen utgår huvudsakligen från aktiviteter och metoder som presenteras i [metodstödet "Hemma"](#)¹³, som i stort sett presenterar samma framgångsfaktorer som Socialstyrelsen kommit fram till.

Framtagandet av metodstödet gjordes i efterdyningarna av ett tidigare vräkningsförebyggande regleringsbrevsuppdrag i ett samarbete mellan länsstyrelserna i Västernorrland, Västerbotten och Norrbotten samt Kronofogden under åren 2018 och 2020. Under de lokala dialoger som förts med kommunerna

¹¹ I Socialstyrelsens öppna jämförelser finns det med en socioekonomisk sorteringsnyckel, graderad från 1–8. Den socioekonomiska sorteringsnyckeln har tagits fram från Statistiska centralbyråns, (SCB) register. Nyckeln är primärt ett mått på kommuners och stadsdelars relativa socioekonomiska status och mäter avståndet till den kommun som har högst socioekonomisk status. Nyckeln baseras på invånarnas arbetsmarknadsanknytning och inkomst vilka samvarierar med ekonomiskt bistånd.

¹² <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/>

¹³ <https://www.kronofogden.se/download/18.4b3cc579179bc58524327fd/1682672573785/Broschyren%20Hemma,%20ett%20metodst%C3%B6d%20f%C3%B6r%20vr%C3%A4kningsf%C3%B6rebyggande%20arbete.pdf>

under de senaste åren har länsstyrelsen även hänvisat till det inspelade utbildningspaketet som finns framtaget till metodstödet, se nedan.

Länets kommuner anger olika tillvägagångssätt i arbetet med att förebygga och motverka avhysningar. I samtalen framkommer lokala tillvägagångssätt i att vara förebyggande och att barnperspektivet vägs in i arbetet. Alla kommuner redovisar också att de har kontakter med det allmännyttiga bostadsbolaget men även dialoger med större privata hyresvärdar i kommunen för att förebygga och motverka avhysningar.

9.2.6 Inspelat utbildningspaket

Länsstyrelserna har gemensamt tagit fram ett [filmat utbildningspaket](#) som finns presenterat på länsstyrelsens hemsida¹⁴ där arbetet har samordnats av expertgruppen för bostadsförsörjning inom länsstyrelsernas samhällsbyggnadsnätverk. Utbildningspaketet ska fungera som ett stöd till kommuner, fastighetsägare och kronoinspektörer i deras vräkningsförebyggande arbete och bidra till både kunskapsuppbyggnad och praktiskt stöd för att minska avhysningarna. I filmen berättar dåvarande jämställdhets- och bostadsminister Märta Stenevi om bakgrunden till länsstyrelsernas uppdrag. Vidare berättar företrädare från kommuner och bostadsbolag om goda exempel och arbetssätt för att undvika vräkningar av barnfamiljer. Kronofogdemyndigheten berättar om statistik och vräkningsprocessen och företrädare från Rädda Barnen berättar om centrala utmaningar och konsekvenser för barn som drabbas av vräkning.

¹⁴ <https://www.lansstyrelsen.se/vasternorrland/samhalle/planering-och-byggande/bostadsforsorjning.html#h-Uppdragattmotverkavrakning>

10 Bilagor

10.1.1 Befolkningsutveckling

Folk­mängd i riket, län och kommu­ner 31 decem­ber och befolknings­förändringar 1 janu­ari - 31 decem­ber 2023. Totalt													2023
Folk­mängd	Folk­ökning	Inflyttade	Utflyttade				Flytt­nings­netto				därav mot		
			därav från			därav till			Totalt				
			Egna länet	Övriga Sverige	Ut­landet	Egna länet	Övriga Sverige	Ut­landet					
		Procent											
Riket	10 551 716	30 151	0,29	94 523	73 443	-	-	73 443	21 089	-	-	21 089	
Västernorrland	242 148	-1 117	-0,46	9 160	1 123	2 834	5 203	9 466	2 834	5 904	-306	-701	
Ånge	9 109	-34	-0,37	384	47	121	216	359	144	193	25	23	
Timrå	17 540	-214	-1,22	819	61	546	212	982	666	289	-163	-77	
Härnösand	24 654	-225	-0,91	1 175	204	379	592	1 272	420	772	-97	-180	
Sundsvall	99 213	-148	-0,15	3 624	391	1 077	2 156	3 654	858	2 441	-30	219	
Kramfors	17 631	-273	-1,55	810	123	274	413	947	344	548	-137	-70	
Sollefteå	18 523	-144	-0,78	728	93	166	469	747	240	462	-19	7	
Örnsköldsvik	55 478	-79	-0,14	1 620	204	271	1 145	1 505	162	1 199	115	-54	
Händelser som skett före den 1 januari 2023, men som har rapporterats efter 1 februari, påverkar folkmängden men är inte redovisade som händelser under året.													
Denna del av folkmängden har därför påverkat resultatet med en mindre justering.													

10.1.2 Befolkning och befolkningsökning i kommunen i jämförelse med kommungrupp

Folkmängd 2023-12-31					Folkökning
Kommun	Kommungrupper	Kvinnor	Män	Totalt	
Västernorrland		119 660	122 488	242 148	
Ånge	Övriga kommuner <25 000	4 375	4 734	9 109	-34
Timrå	Övriga kommuner <25 000	8 617	8 923	17 540	-214
Härnösand	Övriga kommuner <25 000	12 313	12 341	24 654	-225
Sundsvall	Högscoleorter >75 000	49 376	49 837	99 213	-148
Kramfors	Övriga kommuner <25 000	8 561	9 070	17 631	-273
Sollefteå	Övriga kommuner <25 000	9 122	9 401	18 523	-144
Örnsköldsvik	Högscoleorter < 75 000	27 296	28 182	55 478	-79

Kommungrupper	Antal kommuner	Andel av befolkning	Folkökning*
Storstockholm	26	23,26%	14 794
Storgöteborg	13	10,24%	10 045
Stormalmö	12	7,33%	7 531
Högscoleort >75000	18	21,56%	12 007
Högscoleort <75000	12	6,55%	79
Övrig kommun >25 000	35	11,78%	-1 334
Övrig kommun <25 000	174	19,26%	-12 971
Totalt	290	100%	30 151

*Befolkningen i några kommungrupper, i jämförelse med föregående år, har justerats för att några kommuner utifrån befolkningsförändringar har bytt kommungrupp.

10.2 Definitioner och begrepp

10.2.1 Definitioner av bostäder för äldre

Seniorbostäder och trygghetsbostäder

Seniorbostäder är vanliga privatbostäder för personer över en viss ålder, vanligen 55 år. Seniorbostäder ska vara utformade efter de äldres behov av tillgänglighet och innebär ofta en ökad möjlighet till gemenskap.

Vanliga trygghetsbostäder, som inte är biståndsbedömda, liknar seniorbostäder. De är en så kallad mellanboendeform. Det betyder att bostäderna överbryggat glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnsomsorg.

Till en trygghetsbostad finns oftast en vård kopplad som gör det lilla extra för de äldres vardag, exempelvis ordnar aktiviteter eller hjälper till vid felanmälan och andra små problem. Det ska även finnas gott om möjligheter till social samvaro som i sin tur minskar ensamhet och isolering.

De som bor i en seniorbostad eller en trygghetsbostad kan få vård och omsorg genom hemtjänst och hemsjukvård, på samma villkor som den som bor i en vanlig privatbostad.

Särskilt boende för äldre (SÄBO)

När man inte längre kan bo själv, då service och omvårdnadsbehovet är för stort för att själv klara med hjälp av hemtjänsten finns möjligheten att ansöka om att få flytta till ett särskilt boende för äldre (SÄBO).

Äldreomsorgen regleras huvudsakligen av 7-8a§ socialtjänstlagen (SoL 2001:453), som anger att kommunens socialnämnd bland annat ska verka för att äldre får möjlighet att leva och bo självständigt.

Kommunen ska därför inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd. Dessa boendeformer brukar allmänt kallas äldreboende, vård- och omsorgsboende eller liknande. För att få bo i särskilt boende behöver man en biståndsprövning och ett beslut från kommunen.

Biståndsbedömt trygghetsboende för äldre

Sedan 2019 har kommunen även möjlighet att inrätta biståndsbedömt trygghetsboende för äldre. Boendeformen vänder sig till personer som främst behöver stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service, och som därutöver har behov av att bryta oönskad isolering. Det är frivilligt för kommunen att inrätta denna boendeform.

10.2.2 Bostadsbehovsberäkning - begrepp

Byggbehovet består av tre delar

Tillkommande byggbehov

Den första delen av det beräknade byggbehovet är befolkningsförändringen 2021–2030. Beräkningarna här baseras på Statistiska centralbyråns (SCB) nationella befolkningsprognos från april 2021. Den nationella befolkningsprognosen har fördelats på kommunnivå i SCB:s kommunala befolkningsframskrivningar från juni 2021. Befolkningsförändringen har sedan omräknats till förväntade hushållsförändringar under prognosperioden med hjälp av hushållskvoter. Därutöver beaktas förväntade förändringar i det befintliga bostadsbeståndet.

Beräknad ingående balans

Den andra delen i beräkningen av byggbehovet är den ingående balansen. Där underskott av bostäder byggts upp sedan 2006, då antal hushåll började öka snabbare än antal tillkommande bostäder. I takt med att bostadsbyggandet successivt har ökat och att befolkningsökningen börjat avta har underskottet efter år 2017 minskat eftersom det tillkommit fler bostäder än vad som motiveras av befolkningsökningen.

Buffert

Som en mindre och tredje del har Boverket även tagit hänsyn till att det behövs ett visst överskott av bostäder för att bostadsmarknaden ska fungera tillfredsställande.



Länsstyrelsen
Västernorrland

Postadress: 871 86 Härnösand

Telefon: 0611-34 90 00

www.lansstyrelsen.se/vasternorrland