

Bostadsmarknaden i Västernorrlands län 2008



**Kultur/Naturavdelningen
Plan och bostadssektionen**

Författare:

Annica Englund
Länsbostadsdirektör
Tel: 0611-34 92 52
Annica.englund@y.lst.se

Ann-Charlotte Larsson
Bostadshandläggare
Tel: 0611-34 92 70
ann-charlotte.larsson@y.lst.se

Ytterligare ex. av denna rapport kan beställas från:

Länsstyrelsen i Västernorrlands län
Plan och bo
871 86 Härnösand

*Omslagsbild: Världsarvet Höga kusten, utsikt mot Dalsberget
Foto: Ann-Charlotte Larsson*

Förord

Länsstyrelserna har regeringens uppdrag att analysera och göra en bedömning av situationen på bostadsmarknaden i sina respektive län.

Denna rapport utgör en redovisning av uppdrag 7, bostadspolitik enligt länsstyrelsens regleringsbrev 2008. Rapporten baseras på underlag från länsstyrelsens och Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät, statistik från Statistiska centralbyrån (SCB), Mäklarstatistik, Bolagsverket och arbetsförmedlingen.

Målgruppen för rapporten är länsstyrelsen, länets kommuner, Boverket och Regeringen. Syftet med rapporten är att den ska kunna utgöra ett underlag vid framtida bostadsplanering i länet. Länsstyrelsen i Västernorrland avser att utveckla denna rapport och mottar gärna synpunkter på innehållet för att öka nyttan med rapporten.

Rapporten har tagits fram i samarbete med kultur/naturavdelningen, näringslivsavdelningen, välfärdsavdelningen

Härnösand 30 maj, 2008

Eva Carron
Avdelningschef

Annica Englund
Länsbostadsdirektör

Innehållsförteckning

Sammanfattning	5
Utveckling och förändring av bostadsbeståndet	6
Läget på bostadsmarknaden	6
Bostadsutbudet i länet	7
Förändringar i antalet lägenheter i flerbostadshus 1997-2006	7
Prisutveckling på småhus	8
Bostadsbyggande och förändringar i utbudet av bostäder	9
Vem bor i länet, vem flyttar in och vem flyttar ut?	10
Befolkningsutveckling	10
Flyttmönster	11
Samband mellan arbetsmarknad, kommunikation och bostadsmarknad	12
Arbetsmarknad	13
Behov av förbättringar i förbindelselänkar och kommunikationer	14
Bostäder för alla	15
Bostäder för flyktingar	15
Demografiska förändringar	16
Bostäder för hemlösa	16
Hur arbetar kommunerna med boendeplanering	17
Kommunernas arbete med boendefrågor	17
Länsstyrelsens arbete med råd, stöd och underlag till kommunerna	17

Sammanfattning

Från år 1999 fram till idag har läget i flera kommuner ändrats från överskott till en mer stabil bostadsmarknad. I Härnösand, Sundsvall och Örnsköldsvik har läget förbättrats väsentligt.

Under tiden 1996-2007 har antalet färdigställda bostäder varierat kraftigt. Som lägst färdigställdes 24 bostäder år 2000. Byggandet har ökat fram till år 2007 då 115 bostäder färdigställdes. Det är främst i Sundsvall och Örnsköldsvik som befolkningen ökar och där det byggs flest nya lägenheter.

Västernorrlands län hade vid utgången av år 2007 en folkmängd på 243 449 personer, en minskning med 529 personer sedan föregående årsskifte. Enligt SCB:s prognos kommer befolkningen att minska ytterligare fram till 2015, utom i Timrå och Sundsvall.

Tre av länets kommuner har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Flertalet av kommunerna arbetar med dessa frågor i översiktsplanen. Länsstyrelsen tillhandahåller regionalt planeringsunderlag, ger råd vid plansamråd och kommunbesök i samband med den årliga bostadsmarknadsenkäten.

Inflyttningen till länets kommuner sker främst från utlandet. Stora förändringar har ägt rum de senaste åren när det gäller antalet flyktingar generellt i riket. Detta gäller även Västernorrlands län. Många av de boende i länet kan gärna tänka sig att bo kvar under en förutsättning att de ges möjlighet till ett arbete som gör att den egna försörjningen säkerställs. I de mindre kommunerna som har tomma lägenheter saknas arbetstillfällen.

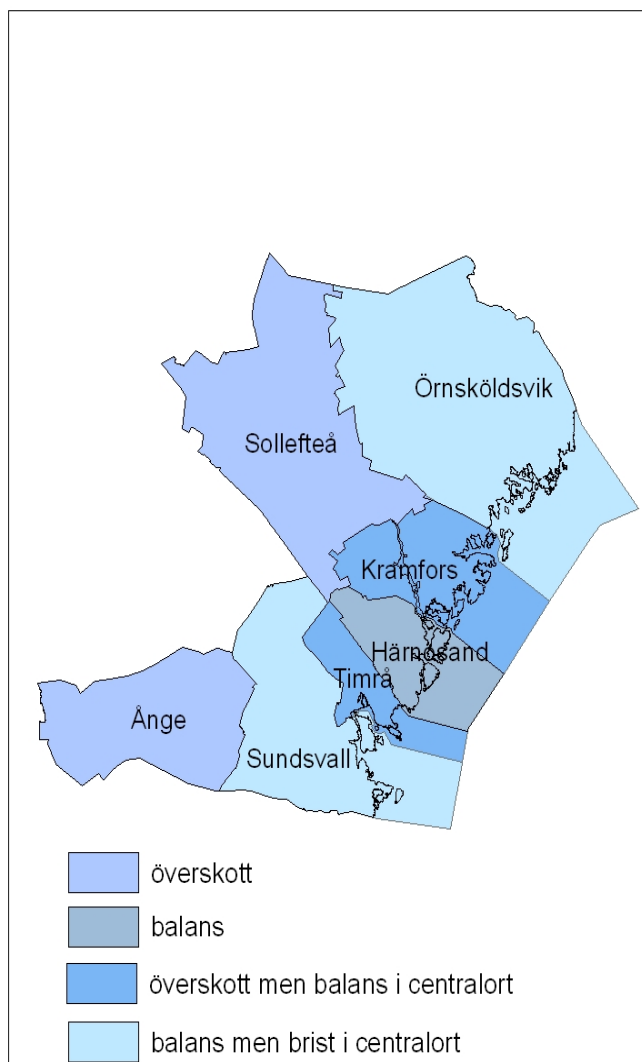
Bostäder för unga, studenter, flyktingar och hemlösa är enligt kommunernas bedömning inget större problem.

Enligt SCB:s prognos kommer andelen personer över 65 år att öka inom samtliga kommuner fram till år 2015. I flera kommuner arbetar man med att öka tillgängligheten till bostäder och bostadsområden för att skapa möjligheter för den enskilde att bo kvar i det ordinära boendet.

Järnvägsutbyggnaden utmed Norrlandskusten skapar förutsättningar för integrerade arbetsmarknader. Botniabanans och Ådalsbanans pågående utbyggnad kommer att förändra förutsättningarna för pendlingsmönstren i Västernorrland och angränsande län kraftigt. Bostadsmarknad och arbetsmarknad kommer att bli än mer kommunövergripande än idag.

Utveckling och förändring av bostadsbeståndet

Läget på bostadsmarknaden



Läget på bostadsmarknaden i länet varierar mycket mellan kommunerna. Ånge och Sollefteå har ett överskott på bostäder och förväntar sig inte några förändringar under 2008/2009. Timrå har överskott på bostäder utom i centralorten. De förväntar sig att bostadsöverskottet kommer att minska. När det gäller typer av bostäder uppger Timrå att det finns brist på hyresrätter i storleken 4 rok samt på bostadsrätter 3 rok och egna hem i storleksklassen 120-150 kvm. Sundsvall har brist på bostäder i centralorten. De bedömer att bostadsbristen kommer att öka. Örnköldsvik har brist på alla typer av bostäder. De förväntar sig att bostadsbristen kommer att minska på centralorten pga. de byggnationer som är planerade och påbörjade. Kramfors har överskott på bostäder men balans på centralorten och förväntar sig inga förändringar under 2008/2009. Härnösand har balans på bostadsmarknaden och bedömer inte att det kommer ske några förändringar.

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2008/2009

Från 1999 har läget i kommunerna ändrats från överskott till en mer stabil bostadsmarknad. I Härnösand, Sundsvall och Örnköldsvik har läget förbättrats väsentligt.

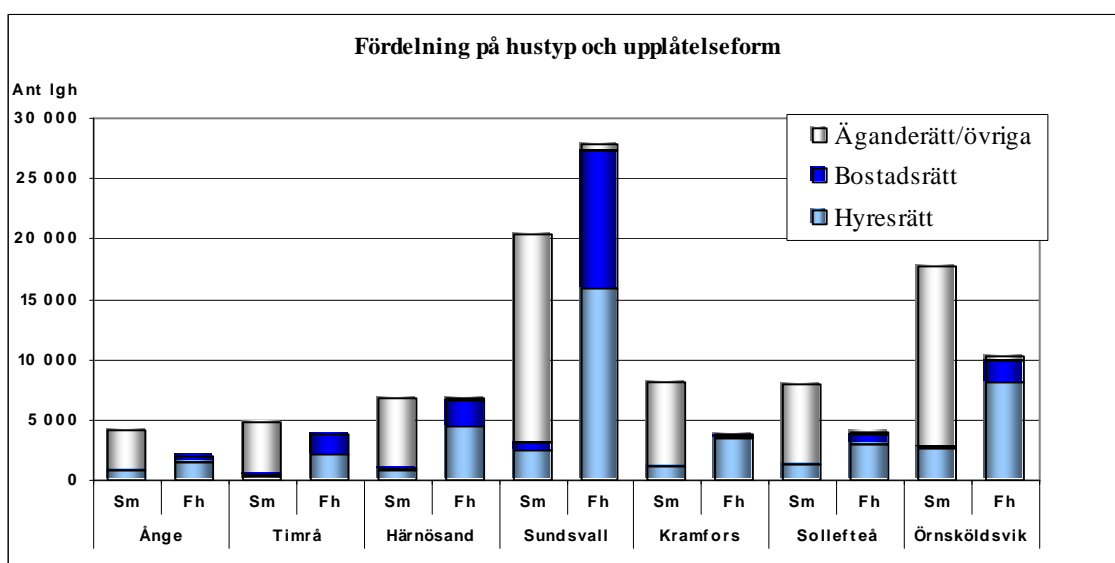
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Ånge	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott
Timrå	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott
Härnösand	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	balans	balans	balans
Sundsvall	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott
Kramfors	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott
Sollefteå	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott
Örnköldsvik	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott	överskott

Kommunernas bedömningar av brist, balans respektive överskott åren 1999-2007.

Timrå har brist på bostäder för stora barnfamiljer, medelålders och äldre med behov av mindre lägenhet och flyktingar med uppehållstillstånd, Sundsvall har brist på bostäder för ungdomar, inflyttande hushåll, hushåll med höga krav på attraktivt läge och ekonomiskt svaga hushåll. Örnsköldsvik har brist på bostäder för alla hushållsgrupper.

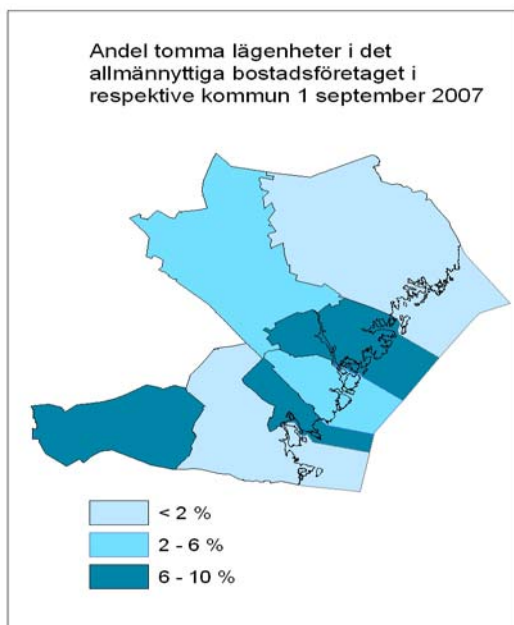
Bostadsutbudet i länet

Det beräknade antalet lägenheter i Västernorrlands län uppgick 2006 till knappt 128 500. Av dessa är knappt hälften flerbostadshus och drygt hälften finns i småhus. Av länets bostadsutbud är 38 % hyresrätter, 15 % bostadsrätter och 47 % äganderätt. Av kommunerna i länet är det endast Sundsvall som har fler flerbostadshus än småhus. I Ånge, Kramfors, Sollefteå och Örnsköldsvik är andelen bostadsrätter mindre än 10 %. Andelen hyresrätter varierar mellan 30 och 40 % av beståndet.



Källa: SCB

Förändringar i antalet lägenheter i flerbostadshus 1997-2006



Mellan åren 1997 – 2006 har antalet lägenheter i flerbostadshus minskat i alla kommuner utom Sundsvall och Örnsköldsvik. Totalt i länet har antalet minskat med 151 lägenheter. Den största minskningen har skett i Härnösand med 408 lägenheter. Den största ökningen har skett i Sundsvall med en ökning på 671 lägenheter varav hälften bostadsrätter och hälften hyresrätter. I Örnsköldsvik har 80 procent av nyproduktionen varit hyresrätter. Alla kommuner utom Sundsvall och Örnsköldsvik har haft avtal med bostadsdelegationen. Under samma tidsperiod har antalet småhus i länet ökat med 489 stycken.

Ånge och Timrå har så många tomma lägenheter i det allmännyttiga bostadsföretaget att det utgör ett problem. Sollefteå, Kramfors och Ånge planerar att riva ca 35 lgh under 2008/2009. Sollefteå och Timrå har 36 lgh i ”malpåse” hos de allmännyttiga bostadsföretagen.

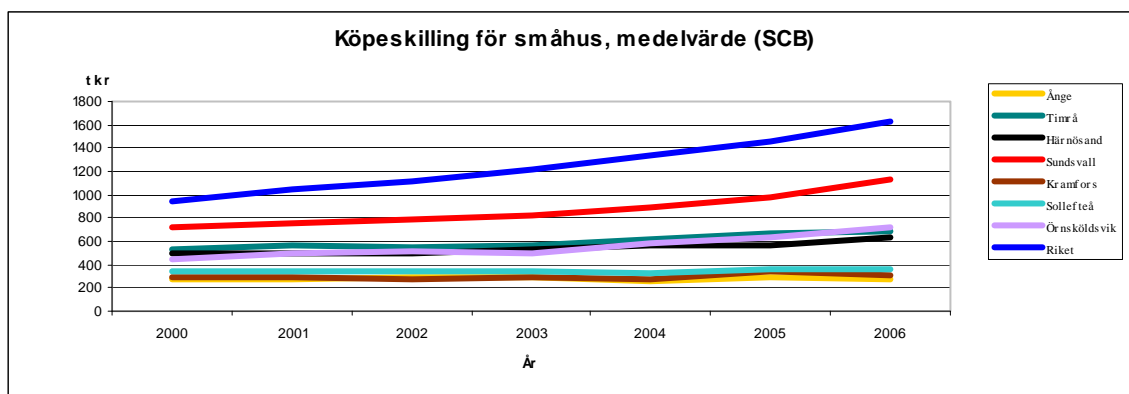
Under de sista 10 åren har andelen tomma lägenheter i allmännyttan minskat markant från 2144 tomma lägenheter år 1997 till 384 tomma lägenheter år 2007. En anledning till minskningen är att många lägenheter rivits pga. avtal med bostadsdelegationen. I Sundsvall och Örnsköldsvik, som inte har haft något avtal, har de tomma lägenheter-
na minskat med ca 945 lägenheter.

Antal tomma lgh år 1997-2007, SCB

År	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Ånge	107	170	102	115	122	130	80	81	85	111	80
Timrå	318	229	221	268	156	164	136	100	155	116	122
Härnösand	209	283	200	300	390	167	160	34	32	40	50
Sundsvall	755	325	509	212	107	118	71	6	20	19	17
Kramfors	347	292	300	300	360	200	146	140	173	158	71
Sollefteå	201	247	220	240	305	135	92	58	72	67	44
Örnsköldsvik	207	260	267	240	145	127	120	51	30	12	0
Länet	2144	1806	1819	1675	1 585	1 041	805	470	567	523	384

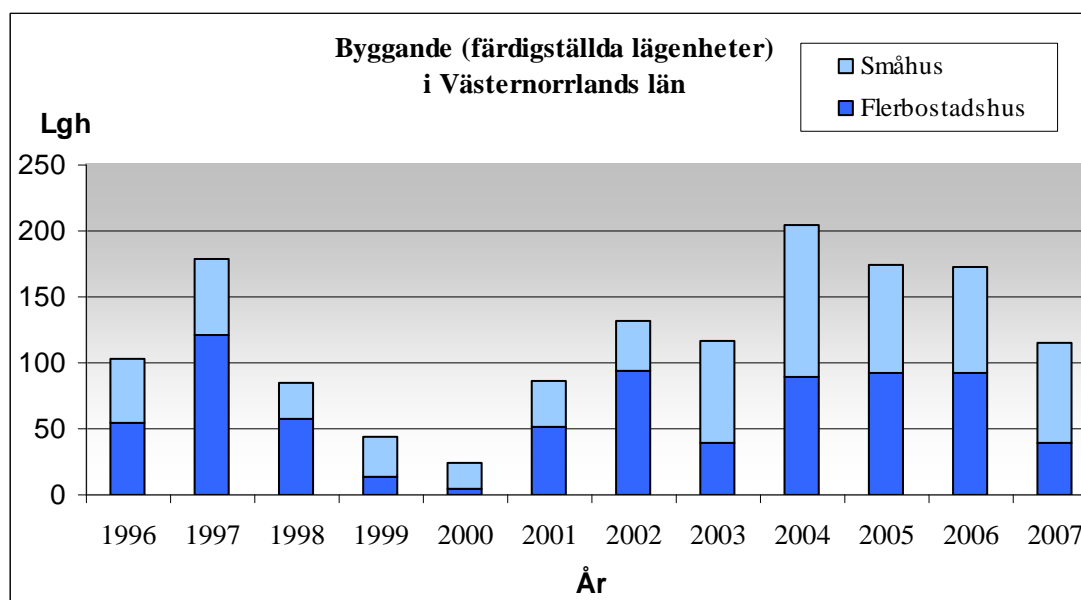
Prisutveckling på småhus

På kommunal nivå finns en stor variation av småhuspriserna. Kustkommunerna har betydligt högre pris än inlandskommunerna. Det sammanhänger med att de större centralorterna ligger vid kusten men även att kustkommuner anses ha stora rekreativsvärden. Mellan åren 2000-2006 har priset på småhus ökat i samtliga kommuner, främst i Sundsvall och Örnsköldsvik, ökningen i Västernorrland är inte lika stor som i riket. Snittpriset på småhus i riket har under senaste året varit 1 883 000 kr. Snittet i Västernorrland har under samma period varit 877 000 kr. Enligt mäklarstatistik har prisutvecklingen de senaste tolv månaderna varit störst i Härnösand med 14 %. Aktuell tendens för de senaste tre månaderna visar på en nedåtgående trend för Härnösand medan Sundsvall och Örnsköldsvik har varit oförändrad. Hyran per lägenhet är lägre i länet än i riket, trots att bostadsytorna per lägenhet inte skiljer sig mycket. Den genomsnittliga bostadsytan i länet är 65 kvadratmeter i genomsnitt mot rikets 68 kvadratmeter. Den genomsnittliga hyran per lägenhet i januari 2006 uppgick till 4 035 kronor i länet och till 4 552 i riket, en skillnad på närmare 6 200 kronor per år. Den



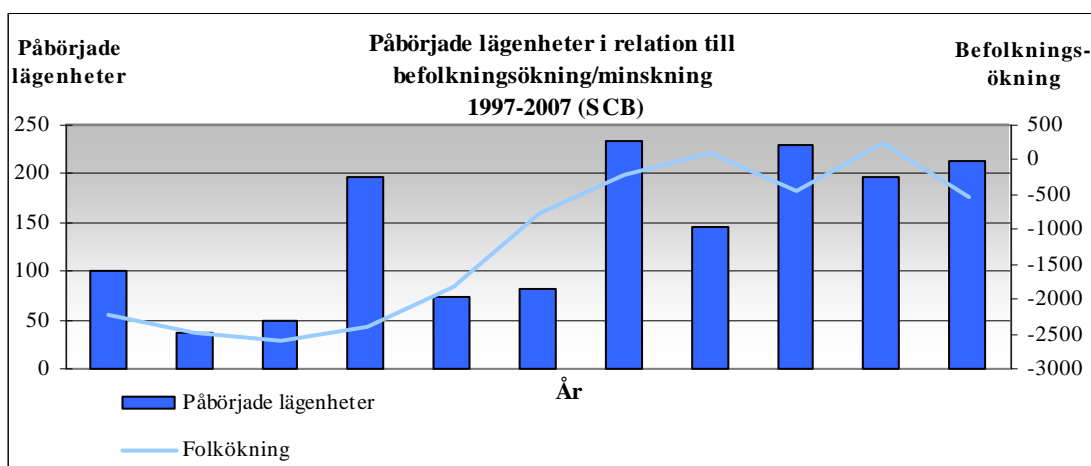
genomsnittliga hyran per kvadratmeter bostadsyta uppgick till 764 kronor i länet och 824 kronor i riket.

Bostadsbyggande och förändringar i utbudet av bostäder



Källa: SCB

Under tiden 1996-2007 har antalet färdigställda bostäder varierat kraftigt. Som lägst färdigställdes 24 bostäder år 2000. Bygandet har ökat fram till år 2007 då 115 bostäder färdigställdes. Det är främst i Sundsvall och Örnsköldsvik som befolkningen ökar och där det byggs mest nya lägenheter. Enligt bostadsmarknadsenkäten är förväntat påbörjande av nyproduktion 563 lägenheter år 2008 och 440 lägenheter 2009. Av dessa är 259 hyresrätter och 333 bostadsrätter. Resten är villor. Av hyresrätterna byggs 119 lägenheter av allmännyttan, men osäkerheten är stor om projekten kommer att påbörjas. Både Sundsvall och Örnsköldsvik uppger att hindren för bostadsbyggandet är brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen, bristande planberedskap, höga produktionskostnader samt osäkerhet om framtida vägdragningar. I Örnsköldsvik där det saknar flest bostäder, uppgav kommunen i 2008 års bostadsmarknadsenkät att det är svårt att komma igång med byggandet av hyresbostäder på grund av aktuell bostadspolitik. I Ånge, Kramfors och Sollefteå är hinder för byggande vikande befolkningsunderlag.



Hur många bostäder som behöver byggas i länet är svårt att beräkna. Många faktorer påverkar den framtida efterfrågan t ex åldersstruktur, hushållssammansättning och ekonomiska faktorer. De påbörjade lägenheterna under de senaste åren ligger i Sundsvall och Örnsköldsvik där det är brist på bostäder i centralorterna. I samtliga kommuner finns stort behov av underhåll och upprustning. En åldrande befolkning ställer krav på ombyggnad och anpassning då fler lägenheter behöver göras tillgängliga.

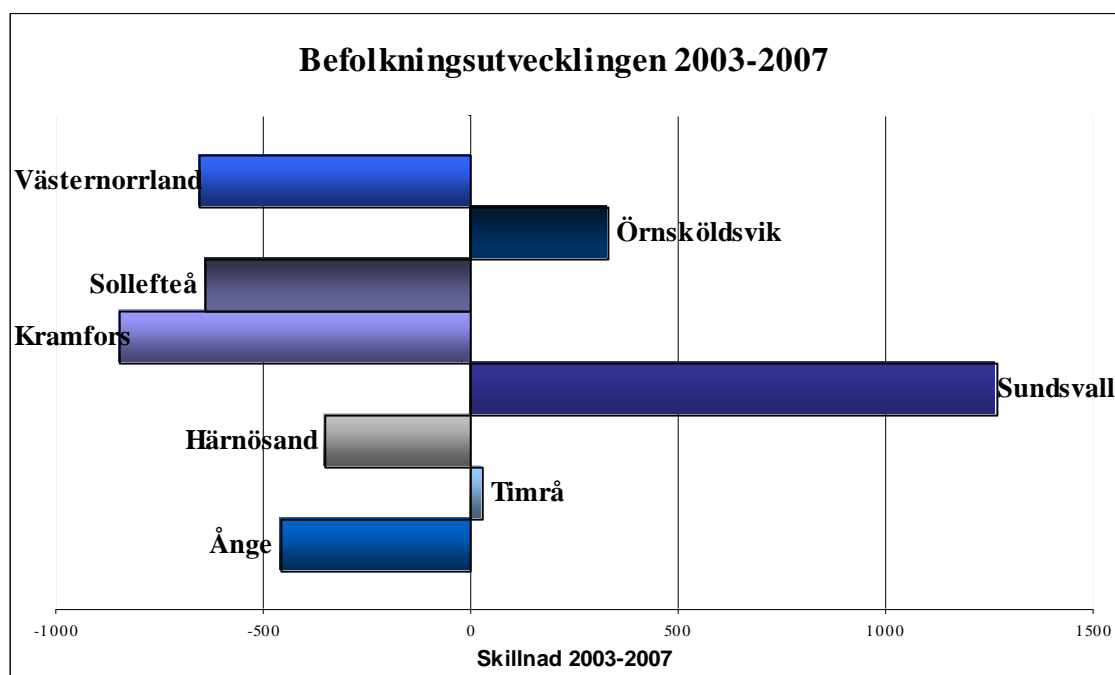
Försäljning av bostäder i det allmännyttiga beståndet

Under 2008-2009 uppger Sollefteå att de kommer att sälja ut 23 lägenheter och Örnsköldsvik 20 stycken till privata bostadsföretag för fortsatt uthyrning. De övriga kommunernas bedömning är att inga lägenheter kommer att säljas ut under de kommande två åren. Under de senaste tio åren har 1 962 lägenheter sålts. Det finns inte något större intresse för omvandling av hyresbostäder till bostadsrätter i Västernorrlands län. Om det sker blir det troligen bara i några enstaka fall.

Vem bor i länet, vem flyttar in och vem flyttar ut?

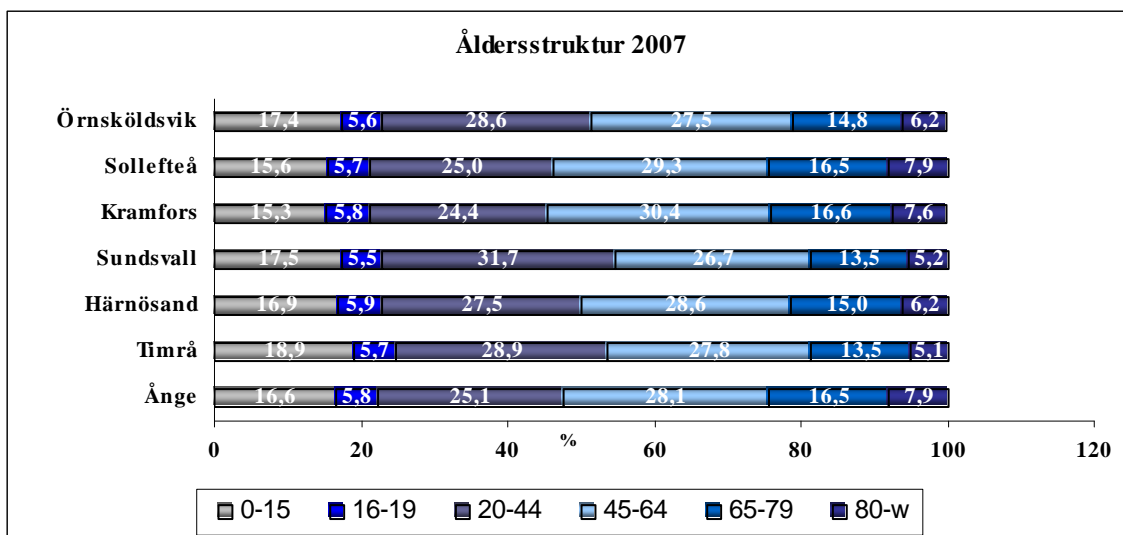
Befolkningsutveckling

Mellan åren 2003-2007 har befolkningen i länet minskat med totalt 656 personer. I Kramfors och Ånge har minskningen mellan 2003-2007 varit 4,2 resp. 4,1 %. Den största ökningen har varit i Sundsvall där befolkningen har ökat med 1,4 %. Örnsköldsvik har haft en ökning på 0,6 %, dvs. 334 personer. Under samma period har befolkningsökningen i riket varit 2,3 % vilket innebär att samtliga kommuner i Västernorrlands län har haft en lägre befolkningsökning än riksgenomsnittet.



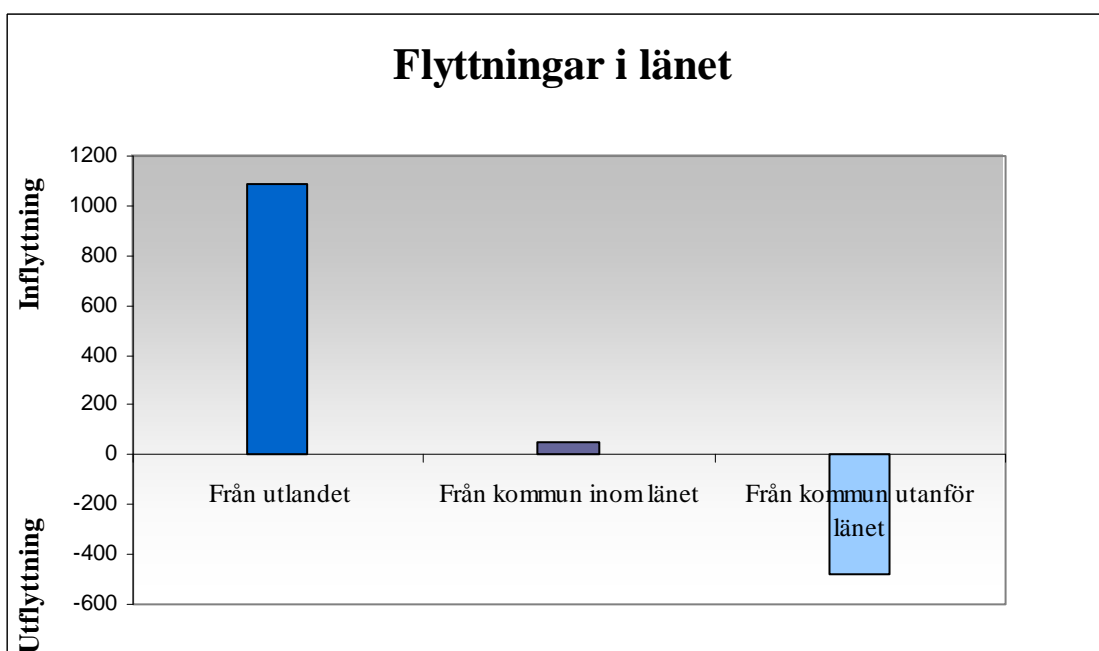
Källa: SCB

I Sundsvall har den största ökning varit i åldersgruppen 16-19 år samt 65-79 år. I åldern 0-15 år har befolkningen minskat med 322 personer. I Örnsköldsvik har däremot den största ökningen legat i åldersgruppen 20-44 och 80+ med totalt 685 personer. Kommunen har tappat flest invånare i gruppen 0-15 år. Ånge, Kramfors och Sollefteå har enbart haft en ökning i gruppen 16-19 medan minskningen har varit mest påtaglig i gruppen 0-15 år samt 20-44 år. I Härnösand och Timrå har ökningen varit störst i grupperna 16-19 år samt 65-79 år. Invånarna har minskat mest i grupperna 0-15 år samt 45-64 år.



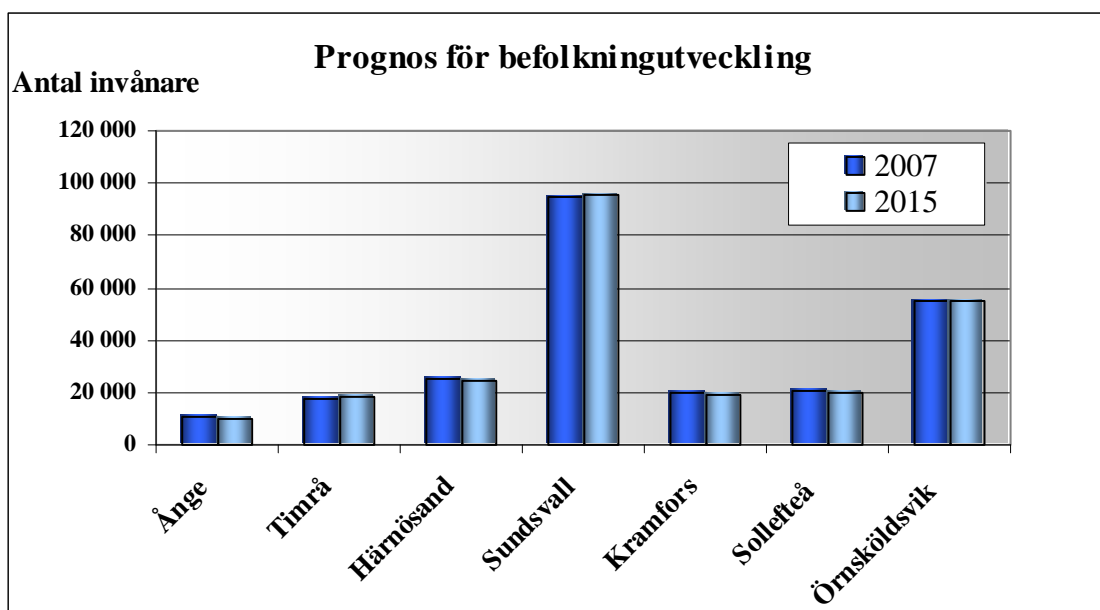
Källa:SCB

Flyttmönster



Källa:SCB

Inflyttningen till länets kommuner sker främst från utlandet. Härnösand, Sundsvall och Örnsköldsvik har fler som flyttar in från andra kommuner i länet än som flyttar ut. Enligt SCB:s prognos fram till år 2015 kommer befolkningen att öka i Sundsvall och Timrå med totalt 1 421 personer. Övriga kommuner kommer att minska. Totalt

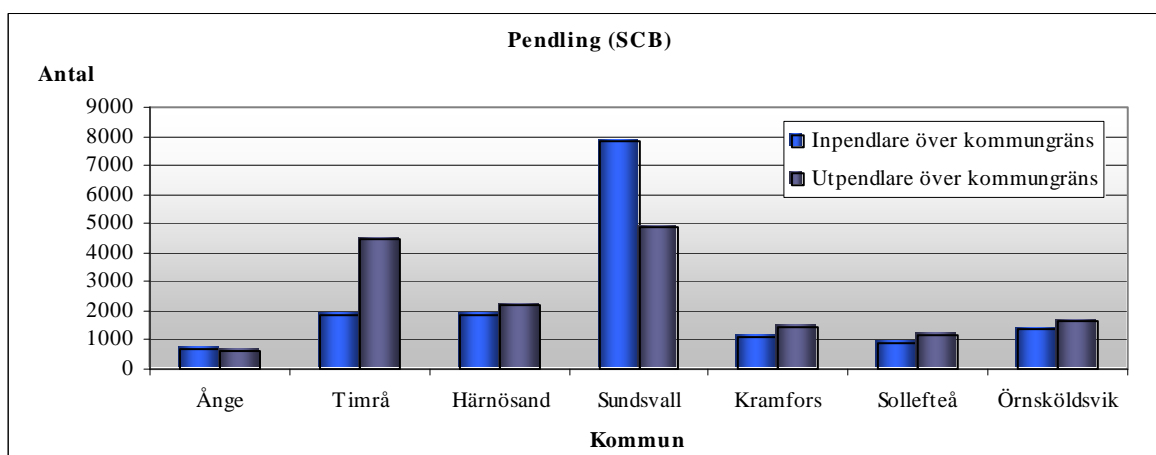


kommer befolkningen att minska med ca 900 personer.

Samband mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad

Pendlingsmöjligheter inom regionen

Linjetrafiken inom länen består av busstrafik inom respektive kommun samt längre linjer mellan kommuncentra. I detta nät ingår även tätortstrafiken i Sundsvall, Örnsköldsvik, Härnösand och Sollefteå. Såväl tider som biljettsystem är samordnade för att underlätta arbetspendling, skolskjutsar, fritidsresor, sjukresor och övriga resor med kollektivtrafiken. Kollektivtrafikens andel av resorna i Västernorrland är 10 %. Antalet kollektivresor uppgår till cirka 11 miljoner per år. Med drygt 250 bussar transporteras ca 25 000 passagerare varje vardag.

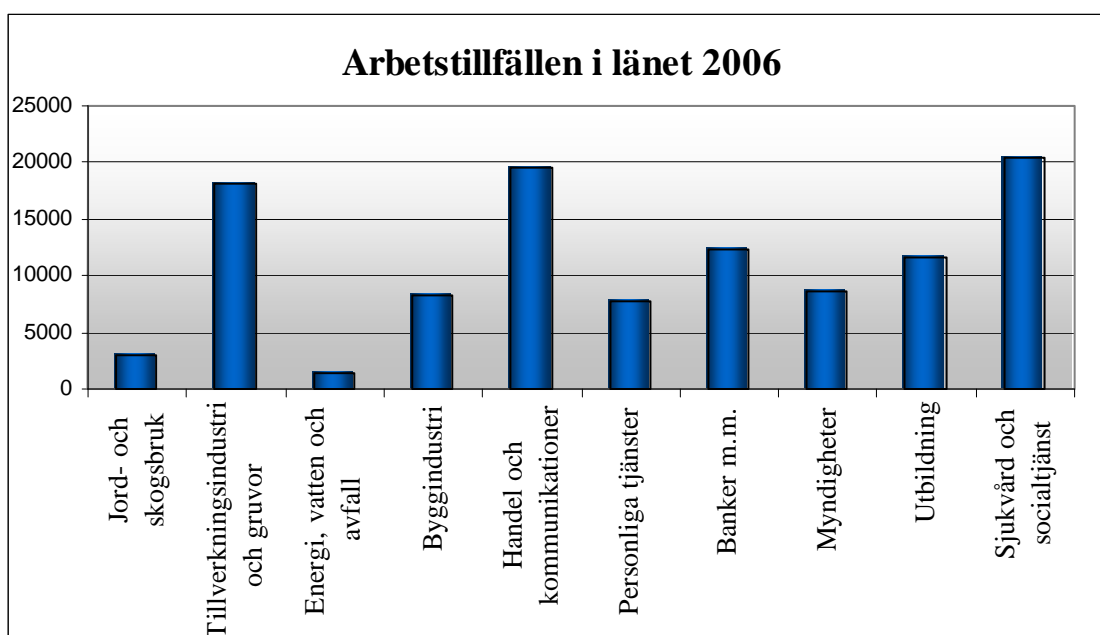


Länsöverskridande kollektivtrafik bedrivs tillsammans med Jämtlands, Västerbottens och Norrbottens län. Den största länsöverskridande trafiken är Norrlandskusten som går längs E4 mellan Sundsvall och Haparanda. Mellan Sundsvall och Östersund bedrivs persontågstrafik kallad MittNabo tåget som har koppling till Trondheim. Regional persontågstrafik finns även mellan Sundsvall och Gävle genom X-trafik. Länet har även X2000 trafik mellan Sundsvall/Härnösand och Stockholm. Nattågstrafiken till/från övre Norrland berör länet via Stambanan men avgångstiderna innebär i realiteten inga pendlingsmöjligheter.

I länet finns också anropsstyrd trafik som ett komplement för exempelvis funktionshindrade som inte kan nyttja den övriga kollektivtrafiken. Den används även för att erbjuda resmöjligheter där marknaden är för begränsad för att traditionell kollektivtrafik skall kunna bedrivas. All anropsstyrd trafik samordnas i en beställningscentral.

Arbetsmarknad

Arbetsförmedlingens intervjuundersökning de senaste åren indikerar att sysselsättningen ökat rejält med 2 200 personer från tredje kvartalet 2006 till motsvarande kvartal 2007, och visar även på en fortsatt ökning i sysselsättningen med omkring 900 personer till tredje kvartalet 2008. Det är främst bygg och privata tjänstesektorn som står för sysselsättningsökningen under 2008. Största antalet anställda år 2006 var inom sjukvård och socialtjänst tätt följt av handel och kommunikation.



Källa:SCB

Antal nyregistrerade företag enligt bolagsverket har ökat från 890 år 2001 till 1 227 st år 2007. Ökningen har främst skett inom tjänstenärings. Sysselsättningen inom handeln blir enligt arbetsförmedlingens prognos¹ för 2008 oförändrad i länets kommuner förutom Sundsvall, där Birstas expansion skapar efterfrågan. Etableringarna i Sundsvall ger effekt inom arbetsmarknadsområdet och ett antal nya arbetstillfällen förväntas de kommande åren.

¹Arbetsförmedlingens prognos ” Arbetsmarknadsutsikter 2008”

Konkurrens från utlandet och de fluktuerande energipriserna gör att det inom processindustrin pågår kostnadseffektivisering och rationaliseringar. T ex nedläggning av Rottneros fabrik i Utansjö där ca 150 arbetstillfällen försvinner. Nya verksamheter etableras, t ex etanoltillverkningen i Örnsköldsvik, och efterfrågan på processoperatörer kommer att stiga. På några års sikt kan nya verksamheter innebära en ökad efterfrågan på processoperatörer i länet.

Botniabanan och Ådalsbanan påverkar bygg- och anläggningssektorn positivt. Vid månadsskiftet oktober/november 2007 var omkring 1000 personer sysselsatta hos entreprenadföretagen. Under sommarhalvåret 2008 beräknas arbetsstyrkan öka till omkring 1100 personer.

Under 2008 finns många större byggnadsprojekt planerade i länet men sysselsättningen beräknas stabiliseras och plana ut. Inom bostadssektorn beräknas sysselsättningen öka då en större nyproduktion av lägenheter är inplanerad. Energieffektivisering i småhus och offentliga lokaler har haft en mycket kraftfull uppgång de senaste åren. Det blir ett värdefullt tillskott på byggmarknaden för hantverksgrupperna det närmaste åren. Även om merparten av investeringarna inom bygg- och anläggningsverksamheten är lokaliserade till kustområdena så skapar de nya möjligheter för personer som bor i inre delarna av länet och som har den efterfrågade kompetensen.

Behov av förbättringar i förbindelselänkar och kommunikationer

Järnvägsutbyggnaden utmed Norrlandskusten skapar förutsättningar för integrerade arbetsmarknader. Den positiva ekonomiska potentialen för detta är betydande - 20 miljarder kronor under en 20 års period. För att uppnå detta måste obalansen i hastighetsstandarden för Ådalsbanan Härnösand-Sundsvall åtgärdas genom en etapputbyggnad med start 2010. Det är vidare nödvändigt att rusta Ådalsbanan, Nyland-Långsele inklusive triangelspår i Nyland före 2010 för att uppnå ett robust järnvägssystem då Botniabanan tas i bruk, samt för att koppla inlandet, inkl Sollefteå, till det nya järnvägssystemet. Triangelspår Bergsåker - Sundsvall är angeläget för att möjliggöra en fortsatt överflyttning från lastbilstransporter till tåg, samt för att avlasta centrala Sundsvall från tågvändningar.



Trafikkorsning, E4 Sundsvall Foto: Örjan Leek

Dagens E4 genom Sundsvall har mycket trafik och stora brister, vilket innebär att den är en besvärlig flaskhals. En ny E4 skulle innebära färre olyckor, bättre miljö, kortare restider och ökad tillväxt. E14 Nacksta-Matfors fanns med i den ursprungliga nationella väghållningsplanen 2004-2015, men ströks vid regeringens beslut om det s.k. Trollhättepaketet. Vägen har bitvis mycket låg standard med låg framkomlighet och bristande trafiksäkerhet. Särskilt akut är delen från Timmervägen, strax väster om Sunds

vall, och ca 3 kilometer västerut, där vägbredden är 7,5-8,5 meter och trafikmängderna ca 8000-9000 fordon per dygn. Åtgärder på denna del bör övervägas under denna planeringsperiod.

För att uppnå regionförstoring så måste ”diket” dvs. obalansen i hastighetsstandarden för Ådalsbanan Härnösand-Sundsvall åtgärdas genom en etapputbyggnad 2010-2019. Såväl våra som Norrtågs prognoser visar att restiderna med tåg annars har kritisk effekt på det regionala tågresandet, vilket hämmar både en överflyttning av befintligt pendlare med bil/buss till tåg, och nytt regionalt resande riskerar att bli lågt.

Kapacitetsproblemen på Ostkustbanan blir påtagliga när Botniabanan tas i bruk och en utbyggnad av partiella dubbelspår är därför både nödvändigt och motiverat. Centrala Sundsvall utgör en huvudnod i systemet och för en fullgod trafikfunktion är det viktigt att en funktionell koppling mellan tåg och buss tillskapas utan onödiga barriärer. Det bör prövas om det innebär nedsänkning av järnvägen eller annan godtagbar lösning.

Mittbanan är central i arbetet med att utveckla transporterna Sundsvall-Östersund-Trondheim. Delen Sundsvall-Ånge är inte är snabbtågsanpassad, vilket hämmar persontrafikens utveckling.

Norrtågsförsöket innebär att de fyra Norrlandslänen under en försöksperiod på tio år får möjligheten att själva organisera all persontågstrafik (exklusive nattågen). För en framgångsrik utveckling av persontågstrafiken behövs ett samlat och långsiktigt engagemang från både stat och region, gällande finansiering och kompetens. Norrtågsförsöket leder till att mer tågtrafik kommer att etableras än vad som tidigare planerats

Bostäder för alla

Bostäder för flyktingar

Stora förändringar har ägt rum de senaste åren när det gäller antalet flyktingar generellt i riket. Detta gäller även Västernorrlands län. Samtidigt väntas en befolkningsminskning i flera av länets kommuner vilket utgör en riskfaktor för att kunna upprätthålla den servicenivå som är önskvärd för att bygden på sikt skall kunna överleva. Många av de boende i länet kan gärna tänka sig att bo kvar under en förutsättning att de ges möjlighet till ett arbete som gör att den egna försörjningen säkerställs. I de mindre kommunerna som har tomma lägenheter saknas arbetstillfällen. Att hitta alternativ som uppfattas som attraktiva för enskilda personer och familjer för att de ska vilja flytta till mindre orter är en stor och viktig fråga för en del kommuners framtida överlevnad.

Under 2008 och 2009 finns överenskommelse att ta emot totalt 690 respektive 660 flyktingar i länet. Av dessa är många kvotflyktingar vilket innebär att det krävs längre introduktionsperiod. Alla kommuner i länet samarbetar regelbundet med allmännyttan för att tillgodose behovet av bostäder. Timrå, Sundsvall och Örnsköldsvik har också regelbundet samarbete med privata fastighetsägare. Ånge, Härnösand och Sollefteå tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare. Härnösand, Sundsvall och Örnsköldsvik uppger att det är svårt att få fram bostäder. Det är brist på stora lägenheter i Timrå, Kramfors, Sundsvall och Örnsköldsvik. I Sundsvall och Örnsköldsvik är det

även brist på små lägenheter. I Härnösand och Örnsköldsvik är det brist på lägenheter med rimlig hyresnivå. I Örnsköldsvik är hyresvärdarna obenägna att ta emot stora barnfamiljer.

Demografiska förändringar

I Västernorrland finns det cirka 1 700 student- och ungdomslägenheter. Örnsköldsvik och Sundsvall har brist på bostäder som ungdomar efterfrågar. I de övriga kommunerna är det inga större problem för ungdomar att få tag på lämpliga bostäder.

Under de närmaste två åren kommer det att byggas ca 135 seniorbostäder i länet. Fler bostäder med god tillgänglighet t ex hissar kommer att behövas. I flera kommuner arbetar man med att öka tillgängligheten till bostäder och bostadsområden för att skapa möjligheter för den enskilde att bo kvar i det ordinära boendet.

De flesta kommunerna anger att behovet av särskilt boende för äldre och funktionshindrade antingen är täckt, eller att det kommer att täckas genom utbyggnad under de närmaste åren. En kommun bedömer att brist på särskilt boende kommer att kvarstå efter de närmaste åren. Vid en jämförelse med länsstyrelsens välfärdsavdelnings kartläggning av icke verkställda beslut framgår det att svaren inte överensstämmer med svaren i bostadsmarknadsenkäten. Välfärdsavdelningens undersökning vänder sig till kommunernas socialnämnd eller motsvarande, medan bostadsmarknadsenkäten skickas till en utsedd kontaktperson för enkäten, som ofta är kommunernas tekniska chef eller planeringschef. Bristen på överensstämmelse skulle kunna tyda på brister i samordningen mellan de tekniska och sociala funktionerna inom kommunerna.

Enligt SCB:s prognos kommer andelen personer över 65 år att öka inom samtliga kommuner fram till år 2015. Totalt i länet kommer ökningen att vara 3,3 %. I Ånge och Sollefteå är ökningen inte lika kraftig som i de andra kommunerna. Sundsvall, Sollefteå och Örnsköldsvik anser att de har tillräckligt med särskilt boende för äldre medan Timrå, Härnösand och Kramfors räknar med att kunna täcka behovet genom planerad utbyggnad. Ånge har överskott av särskilt boende för äldre. En tendens i kommunerna har varit att servicehus och vanligt särskilt boende byggts om till demensboende.

Från 1 januari, 2007 finns möjlighet att söka bidrag för anordnande av bostäder för äldre enligt SoL. I Västernorrland har beslut lämnats för 58 lägenheter. Det är även ansökningar på väg in för ytterligare 58 lägenheter.

Bostäder för hemlösa

Ånge, Timrå och Kramfors gör egna kartläggningar av hemlöshetens omfattning varje år. I Sollefteå genomförs träffar när akut behov uppstår. Örnsköldsvik uppger att det finns fungerande informationskanaler. Totalt fick 470 personer/hushåll i länet bostad genom kommunernas försorg år 2007. Av dessa andrahandshyresgäster fick 28 personer ta över hyreskontrakten under 2007. 25 personer flyttade vidare till egen bostad under 2007.

Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?

Kommunernas arbete med boendefrågor

I Sundsvall har kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjning år 2006. I Timrå antogs de 2004 och i Örnsköldsvik 2007. De andra kommunerna, som alla har överskott på bostäder, har inte prioriterat arbetet med boendefrågor. Ånge, Sundsvall och Örnsköldsvik har aktuella översiktsplaner. I Härnösand, Kramfors och Sollefteå pågår arbete med nya översiktsplaner. Timrå har ambition att göra en ny översiktsplan men har inte fastställt någon tidsplan. Sundsvall håller på med en större undersökning av behovet av bostäder hos befolkningen. Resultatet kommer troligen att vara klart i augusti månad i år. Alla kommuner arbetar med att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen.

Länsstyrelsens arbete med råd, stöd och underlag till kommunerna

Länsstyrelsen ger råd, stöd och underlag till kommunerna om olika frågor som har anknytning till bostadsförsörjningen på olika sätt. Viktiga vägar för arbetet är t ex bostadsmarknadsenkäten, kommunsamråden, temadagar och projekt

Besök görs hos alla kommuner i samband med bostadsmarknadsenkäten varje år. En sammanställning över länet görs sedan och skickas ut till bland annat kommunerna. Kommunsamråd sker fyra gånger per år med varje kommun. Där behandlas bl.a. översiktsplanering, utredningar och detaljplaner. Vid kommunsamråden diskuteras också kopplingarna mellan bostadsförsörjningen och de utredningar och utbyggnader av infrastruktur som pågår. Botniabanans och Ådalsbanans pågående utbyggnad kommer att förändra förutsättningarna för pendlingsmönstren i Västernorrland och angränsande län kraftigt. Bostadsmarknad och arbetsmarknad kommer att bli än mer kommunövergripande än idag. Länsstyrelsen framhåller på olika sätt att kommunerna måste ta hänsyn till detta i sin fysiska planering och i sitt tänkande när det gäller bostadsförsörjning och bostadsbyggande.

Via olika projekt arbetas det också fram ny kunskap om hur en kommande regionförstoring kan förändra förutsättningarna för bostadsmarknaden. Det har genomförts och kommer att genomföras stora projekt som har stor påverkan på bostadsmarknaden i länet. Det är projekt som behandlas storskaliga regionfrågor på Mittnordisk nivå med t ex stadssamarbetet mellan Sundsvall-Östersund-Trondheim men också projekt som inriktar sig på att få kollektivtrafiksystemet på lokal och regional nivå att möta kraven på hållbar samhällsutveckling genom ett Hela resan-perspektiv.