

Bostadsmarknadsanalys 2016



Omslagsbild: Fotograf Pär Olert

Länsstyrelsen Västernorrlands publikationsserie

Rapport nr 2016:9

ISSN 1403-624X

Tryck: Länsstyrelsen Västernorrland

Denna rapport går att få i alternativt format.

Innehållsförteckning

Förord	2
Sammanfattning och slutsatser	3
Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet?	5
Befolkningen i länet fortsätter att växa	10
Arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden	13
Nyanlända och asylsökandes situation på bostadsmarknaden	17
Vem gör vad på bostadsmarknaden	23
Sammanställning av bostadsmarknadsenkäten	28

Förord

Västernorrlands län består av olika delar som med sina förutsättningar och möjligheter utgör en helhet. Utvecklingen är beroende av att attraktionskraften kan behållas och förbättras. Nya länsinvånare kommer till för varje år. Under 2015 kom rekordmånga asylsökande flyktingar till länet och det ligger en stor utmaning i att erbjuda goda boendemiljöer och bra bostäder för invånarna, de som bor här och de som flyttar hit. Många aktörer behöver bidra med att planera och bygga bostäder, en grundläggande investering för en positiv samhällsutveckling. Att ha en egen bostad är dessutom fundamentalt för den enskilde individens trygghet och som bas för sin egen utveckling.

Syftet med denna rapport är att ge en aktuell bild av läget på bostadsmarknaden i Västernorrland, men också att belysa bredden på bostadsproblematiken.

Vi hoppas att Bostadsmarknadsanalysen för Västernorrland 2016 ska ge kommunerna inspiration att aktivt

arbeta vidare med bostadsfrågor och planering, att utveckla sitt arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen samt att se kommunen som en del i en större region. Vi hoppas också att rapporten ska bidra till fortsatta konstruktiva samtal mellan alla parter, samtal som leder fram till kreativa förslag på vad som kan göras för att få en fungerande bostadsmarknad i Västernorrlands län.

Länsstyrelsens förhoppning är att kommuner kan använda rapporten som en del av ett regionalt underlag i sitt strategiska arbete. Även för att inspirera till att utarbeta och anta riktlinjer för bostadsförsörjning.

Vi vill rikta ett varmt tack till Västernorrlands samtliga kommuner som besvarat årets bostadsmarknadsenkät. Länsstyrelsens roll är att se till att alla kommuner svarar på enkäten samt att sammanställa resultatet i en rapport. En sammanställning av svaren i bostadsmarknadsenkäten presenteras som bilaga i slutet av rapporten.

Härnösand 15 juni 2016

Nina Loberg
Enhetschef

Ann-Charlotte Larsson

Sammanfattning och slutsatser

Vi blir fler människor i länet och varje hushåll behöver en bostad. Men fem av sju kommuner i länet har ett underskott på bostäder totalt sett i kommunen. Ett trendbrott har skett under 2015 och en ny optimism om ökat bostadsbyggande har slagit igenom i länet. I flera av kommunerna där det inte byggts på länge planeras nu nya projekt och det finns ett ökat intresse från exploatörer.

Många av länets kommuner uppger att de har en bostadsbrist och är bekymrade av vilka konsekvenser detta medför i form av minskade flyttrörelser, inlåsnings effekter och svårigheter att tillgodose olika gruppers bostadsbehov. Under 2015 har det stora antalet asylsökande som kommit till länet medfört både stora möjligheter och svårigheter.

Frågan om vad som menas med bostadsbrist ser olika ut i länets kommuner. Innebär lång bostadskö bostadsbrist? Är det att räkna som brist, balans eller överskott på bostadsmarknaden om de sökande av ekonomiska skäl inte kan efterfråga de bostäder som

finns tillgängliga? Hur påverkas bostadsmarknaden när de sökande har betalningsförmåga men inte betalningsvilja och därför väljer att bo kvar i äldre och billigare bostäder som inte längre motsvarar innehavarnas behov. Betalningsviljan kan skilja sig markant mellan orter i samma kommun. Att inom kommunen analysera detta, har blivit mer viktigt för att kommunen ska kunna uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar.

Kommunerna är beroende av varandra, exempelvis står vissa kommuner för stort antal arbetstillfällen medan andra kan erbjuda boende. Samverkan mellan kommuner kring bostadsförsörjning sker emellertid i begränsad utsträckning. En central fråga blir hur vi i länet kan konkurrera med framförallt framtidsutsikter, avstånd och bostadsvärden. Jämfört med resten av landet är bostadsbristen inte lika omfattande i länet och vi har all möjlighet att kunna erbjuda, bland annat de nya svenskar, den framtiden de efterfrågar.

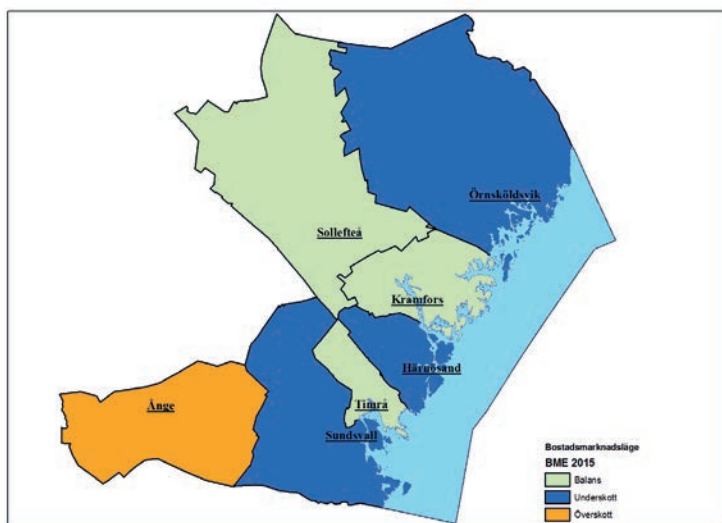


Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet?

Vi blir fler människor i länet och varje hushåll behöver en bostad. Men fem av sju kommuner i länet har ett underskott på bostäder totalt sett i kommunen. Ett trendbrott har skett under 2015 och en ny optimism om ökat bostadsbyggande har slagit igenom i länet.

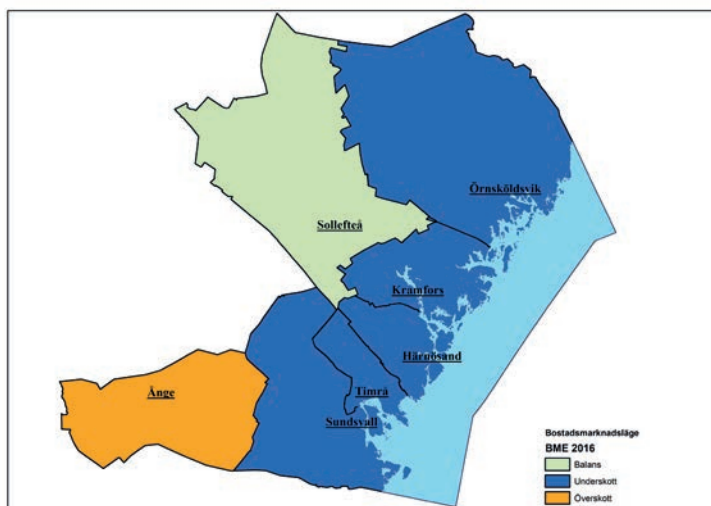
Underskott i fem av länets kommuner

Fem av sju kommuner i länet har ett underskott på bostäder totalt sett i kommunen. Det betyder att läget har blivit ännu mer allvarsaamt än för ett år sedan. Ifjol var det tre kommuner som gjorde motsvarande bedömningen, det var då ett rekordhøgt antal. Vad gäller bostadsmarknadsläget på fem års sikt bedömer tre kommuner att man då fortfarande kommer att ha ett underskott av bostäder i kommunen som helhet.



Kommunernas bedömning av "balans" eller "obalans" på bostadsmarknaden kan betyda olika saker beroende på vilken typ av kommun det rör sig om. Obalans i en storstadskommun motsvarar sällan den obalans som råder i en landsbygdskommun. När en kommun uppger underskott på bostäder, beror det oftast på att det är svårt att flytta inom eller till kommunen. Bostadsbehoven i kommunen kan t.ex. ha påverkats av förändringar i den demografiska strukturen eller av att invånarantalet ökat på grund av flyttningar.

Oavsett om det handlar om obalans mellan antalet lägenheter på marknaden och antalet bostadssökande, eller att utbudet inte motsvarar det som efterfrågas, utgör en brist på bostäder inte alltid samma sak som nybyggnadsbehov. Ett ökat utbud kan uppstå genom en ökad omsättning av bostäder i beståndet. Det kan även vara så att man behöver få till flyttkedjor för att möjliggöra eller underlätta generationsväxling i olika delar av beståndet. Oavsett orsak till obalansen så kan det vara nödvändigt med lokala insatser inom ramen för kommunernas bostadsförsörjningsansvar.



Bostadsmarknadsanalys 2016

Begrepp

Balans innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan.

Obalans på bostadsmarknaden innebär att det är överskott eller underskott på bostäder i förhållande till behov och efterfrågan.

Underskott på bostäder innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostäder är det till exempel svårt att flytta till eller inom kommunen.

Överskott på bostäder innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda lägenheter i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott.

Underskott på hyres- och bostadsrätter som äganderätter

Underskottet av bostäder gäller såväl hyres-, bostads- som äganderätter. Det gäller bostäder i alla storlekar från 1 rum och kök till åtminstone fem rum och kök. De typer av bostäder som särskilt lyfts fram av kommunerna i årets bostadsmarknadsenkät är ändå hyresrätter och särskilt 2–3 rum och kök. När det gäller bostadsrätter lyfts behovet av att det tillkommer bostäder på 2–4 rum och kök av fem kommuner. För äganderätter är det framförallt stora 4–5 rum och kök eller större som lyfts fram. Tydligt är också att underskottet har ökat i flera kommuner sedan 2015. Även utanför centralorterna är det svårare att hitta bostad, främst på grund av att länet tagit emot fler nyanlända och asylsökande och en låg nyproduktion. Alla kommuner i länet har underskott på bostäder i centrala lägen. I flera av länets kommuner har det i många år varit ett problem med ett överskott på bostäder utanför centralorten. Under senare delen av 2015 har den negativa trenden brutits då många asylsökande och nyanlända fått boende på de mindre orterna.

Underskottet på bostäder i Västernorrland gör att vissa samhällsgrupper har svårt att få en bostad som passar just deras behov. Personer inom dessa grupper riskerar att hamna utanför bostadsmarknaden p.g.a. bostadsbristen. Bristen på bostäder kan dock innebära olika saker i skilda typer av kommuner och innebär inte alltid ett nybyggnadsbehov.

Hårdast slår underskottet på bostäder mot hushåll som är nya på bostadsmarknaden. Personer som kanske saknar eget kapital för att kunna köpa en bostad, saknar tillräckligt många år i bostadskö eller har för svag inkomst för att få tillgång till en hyresrätt. Underskottet på bostäder är också hämmande för kommuners och regioners utveckling. Det blir svårare att flytta till arbete och studier och företag får bekymmer med att rekrytera ny personal.

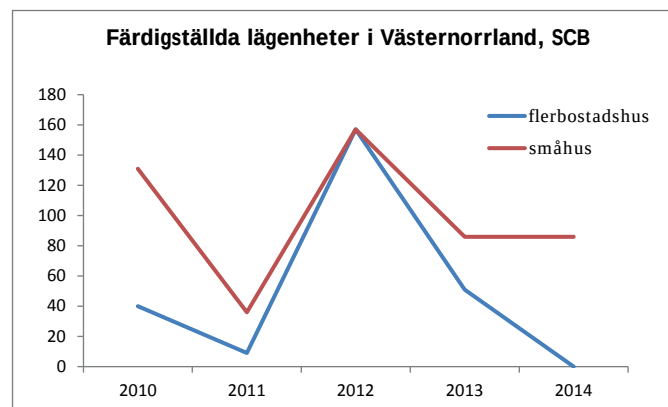
Outhyrda lägenheter i allmännyttan, BME				
	2013	2014	2015	2016
Ånge	60	50	62	20
Timrå	35	8	25	15
Härnösand	66	19	17	14
Sundsvall	22	0	15	0
Kramfors	73	55	55	4
Sollefteå	60	55	18	9
Örnsköldsvik	77	1	8	7
Totalt	393	188	200	69

Antalet lediga lägenheter har minskat kraftigt det senaste året. Av de 69 lediga lägenheterna som allmännyttan redovisar 1 januari 2016 är de flesta under renovering, omflyttningsvakanser eller specialbostäder för studenter.

Det är i detta sammanhang också viktigt att uppmärksamma kvinnor och mäns olika möjlighet att göra sig gällande på bostadsmarknaden. Kvinnor och män är ute på arbetsmarknaden i ungefär lika stor utsträckning i Sverige. Men kvinnorna arbetar mer deltid och har oftare osäkra anställningar. Kvinnor har också lägre löner än män. Tre av fyra ensamstående föräldrar är kvinnor. De ensamstående kvinnorna är inte bara fler, de har även i genomsnitt fler barn än de ensamstående männen vilket innebär ett behov av större och därmed inte sällan också dyrare lägenheter. Sammantaget innebär detta att kvinnor i flera fall har sämre möjlighet att hävda sig, och få sina bostadsbehov tillgodosedda, än vad män har. Även för de som har fäste på bostadsmarknaden är det relevant att se på ojämställdheter.

Bostadsbyggande

Det finns nästan 118 000 bostäder i länet. Det är stort fokus på den årliga nyproduktionen men för att klara bostadsbehoven hos majoriteten av befolkningen spelar befintligt bostadsbestånd en avgörande roll. Antalet färdigställda bostäder ligger kvar på en låg nivå.



Det är först under de senaste åren som efterfrågan på bostäder i länet har ökat. Under åren 1995-2004 revs ca 2000 lägenheter i länet samtidigt som befolkningen under samma period minskade med ca 16 500 invånare. Sedan början av 90-talet har antalet färdigställda lägenheter legat på en väldigt låg nivå.

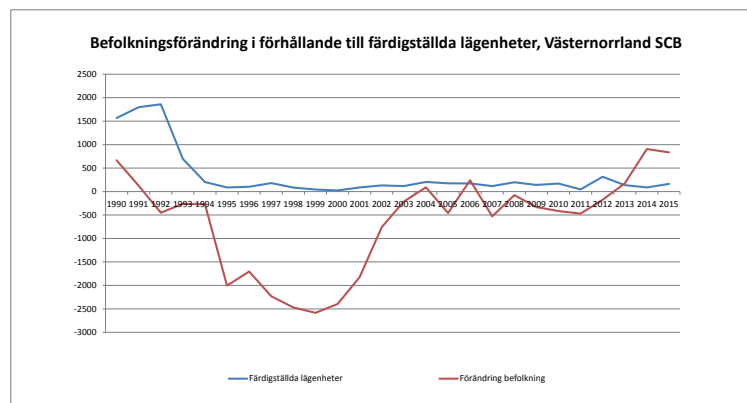
Hyresrätten - en viktig upplåtelseform!

Hyresrätten är en viktig upplåtelseform av många anledningar. Dels bidrar hyresrätten till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Denna rörlighet eftersträvas t.ex. för att arbetskraft ska kunna finna en ny bostad vid byte av arbete eller bostadsort samt för att alla ska kunna finna en lämplig bostad i olika skeden i livet. Dels utgör upplåtelseformen en förutsättning för dem som inte har möjlighet eller vill köpa sin bostad.

Det är många grupper i samhället som drabbas av bristen på hyresrätter, bl.a. unga vuxna som vill flytta hemifrån, studenter, nyanlända, ensamkommande flyktingbarn, personer som utsätts för våld av närstående och deras barn samt personer som redan hamnat i en situation av hemlöshet eller utestängning från bostadsmarknaden samt äldre.

Många av de hinder för bostadsbyggandet som kommunerna upplevt under senare år, kan kopplas till ekonomiska faktorer och den mycket långdragna ekonomiska lågkonjunkturen.

Det som flest kommuner i Västernorrland upplever som hinder för bostadsbyggandet 2016 är *Höga produktionskostnader och en svag andrahandsmarknad* precis som tidigare år. I år svarar bara en kommun att minskande befolkning är ett av hindren vilket tidigare år har varit ett av de största hindren i flera av länets kommuner. Under 2016 har några kommuner istället uppgivit hinder som *Byggherrars brist på intresse att bygga, Brist på detaljplan på attraktiv mark, hög arbetslöshet och osäkerhet inför framtiden*.

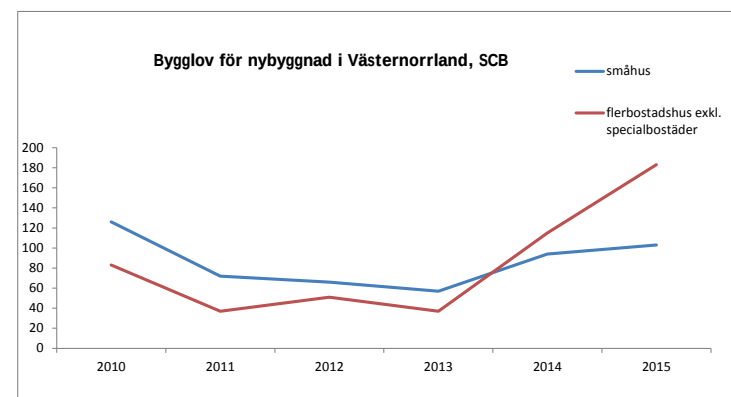


Mellan åren 1995-2004 revs ca 2000 lägenheter i flerbostadshus i länet. Under samma period minskade befolkningen med ca 16 500 personer.

Kommunerna planerar bygga fler hyresrätter

Det råder en stor optimism bland många kommuner och man räknar med ökade byggvolym. Strax över 1400 bostäder skulle kunna påbörjas under 2016 och ca 1 500 under 2017. Koncentrationen till de större orterna Sundsvall och Örnsköldsvik fortsätter men även i de mindre kommunerna som Härnösand, Timrå och Kramfors kommer det att byggas nya flerbostadshus vilket inte har skett på många år.

Av det som skulle kunna påbörjas under 2016 och 2017 är ca 37 procent hyresrätter och ca 50 procent bostadsrätter. Resterande antal är småhus och specialbostäder för funktionshindrade och särskilt boende för äldre.



Antalet beviljade bygglov för nybyggnation i Västernorrland 2015 uppgick till 286 stycken, varav 103 småhus och 183 lägenheter i flerbostadshus. En ökning har skett med

nära 30 procent i antalet beviljade bygglov från 2014. Kommunernas bedömning under senare år visar en tydlig förskjutning mot att andelen hyresrätter ökar medan andelen eget ägande minskar. Årets enkätsvar visar en fortsatt tydlig trend mot att den planerade andelen hyresrätter fortsätter öka. Slutsatsen som kan dras utifrån svaren i de senaste årens bostadsmarknadsenkäter, är att trenden går åt rätt håll för att möta den stora efterfrågan på hyresrätter, detta då allt fler planerade byggprojekt i Västernorrland har hyresrätt som upplåtelseform.

Det framgår i tidigare avsnitt att det råder obalans på bostadsmarknaden i majoriteten av kommunerna i Västernorrland. Det saknas bostäder av olika typer för flera hushållskategorier. Utgångspunkten bör vara att varje hushåll ska ha en egen bostad, på sätt som anges i grundlagen. Önskvärt vore att det också skulle finnas möjlighet för hushållen att kunna disponera en bostad med en storlek anpassad till dess aktuella behov, men även att det var möjligt att bo i den upplåtelseform som hushållet bedömt lämpligt utifrån sina resurser och prioriteringar.

De senaste åren har uppemot 50-300 bostäder färdigställt årligen, vilket dock är en nivå som måste anses alltför låg. Det finns en eftersläpning i ett lågt byggande under en följd av år, samtidigt som länets befolkning växer. Det senaste åren har den positiva inflyttningen främst kommit av att länet tagit emot många nyanlända och asylsökande. Alla kommuner strävar nu efter att få behålla de som kommit för att öka sin befolkning. De

förväntningar på sitt bostadsbyggande som kommunerna redovisar innebär för 2016 och 2017 en möjlighet att kunna få igång nyproduktion i länet på högre nivåer än på mycket länge.

Länsstyrelsens erfarenhet genom åren är att kommunernas prognoser regelmässigt är relativt optimistiska. En bakgrund kan vara att man är offensiva och söker vägar att nå mål, som bland annat avser leda till en befolkningsökning. Sådana mål finns ofta uppställda i olika styrdokument, exempelvis i översiktplaner, visioner, bostadsförsörjningsprogram med mera. Mot bakgrund av det för närvarande gynnsamma läget för bostadsbyggandet, bland annat en låg räntenivå, ökade insatser från kommunerna inom planläggningen, en stark efterfrågan särskilt på de större orterna kan volymerna komma att höjas ytterligare under år 2017. För att nå större framgång i att möta både efterfrågan och behov måste en ökad samverkan komma till stånd mellan de som deltar i, och har ansvar för bostadsproduktionen.

Det finns intressanta exempel på några håll i länet där nya samarbetsformer provas. Ett ökat byggande leder i många fall också till önskvärda rörelser i det befintliga bostadsbeståndet, vilket kan möjliggöra för fler hushåll att anpassa sitt boende efter nya och ändrade levnadsförhållanden. Vid en äldre studie som gjordes vid Uppsala universitet, konstaterades att hyresrätter är effektivast att bygga för att åstadkomma långa flyttkedjor. Ytterligare en slutsats som framkom var att kedjor som startade i hyresrätter även gynnar hushåll som inte är resursstarka.

Bostadsmarknadsanalys 2016

Prisutveckling i länet senaste 12 månaderna

april 2015- april 2016

Småhus:

Ånge	F
Timrå	F
Härnösand	2%
Sundsvall	11%
Kramfors	F
Sollefteå	F
Örnsköldsvik	6%

Bostadsrätter:

Ånge	F
Timrå	F
Härnösand	10%
Sundsvall	27%
Kramfors	F
Sollefteå	F
Örnsköldsvik	39%

F: För få försäljningar för att visa prisutveckling

Källa: Mäklarstatistik

- Västernorrland tappar flyttare till framförallt Stockholm, Uppsala och Umeå.

- Regionen har svårt att konkurrera med större tillväxtorter som erbjuder stadsliv på ett sätt som inte finns i Västernorrland.

- Sundsvall kan bli ett attraktivare alternativ för unga som idag flyttar till Umeå. Här spelar Mittuniversitetet och kringmiljöer en avgörande roll.

- Positivt att Västernorrland vinner flyttare i barnfamiljsåldern från Umeå och Östersund. Men det väger inte upp för de unga som lämnar.

- Nyckeln ligger alltså i en större arbetsmarknad med fler möjligheter. Helt centralt för Västernorrlands framtid blir hur väl personer som migrerat till Sverige kommer in på arbetsmarknaden och i lokalsamhället.

1 Källa: Karios Future- Stora flytt- och boendestudien

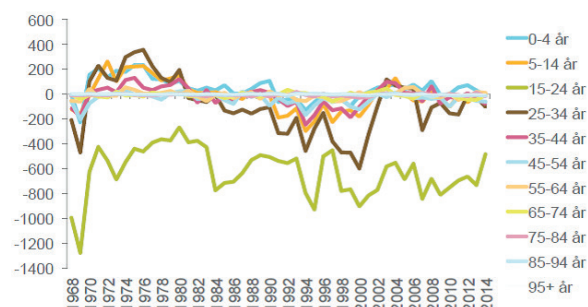
Befolkningen i länet fortsätter att växa

Vi blir fler och fler människor i länet och varje hushåll behöver en bostad. Antalet människor som sökte asyl i Västernorrland ökade mycket under fjolåret. När tillväxt utgörs av invandring blir integration en nyckelfråga.

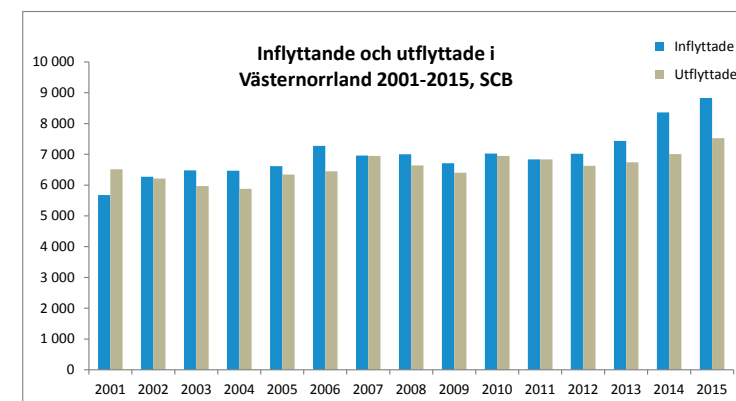
Länets befolkning fortsätter öka

Befolkningen i Västernorrland län växer stadigt från och med 2013. Befolkningen i länet ökade med 836 personer ifjol. För att förstå situationen på bostadsmarknaden i länet är en redogörelse av de demografiska förhållandena en viktig del i beskrivningen.

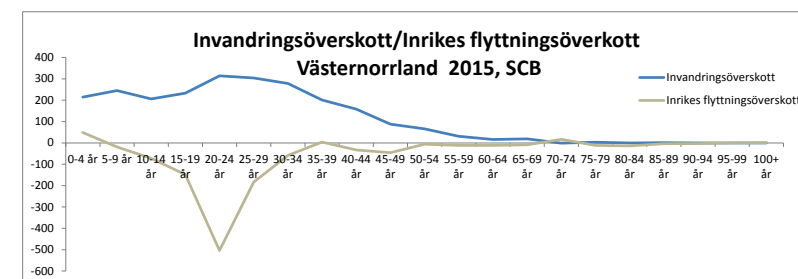
Generellt stort tapp bland unga, men positiv trend i åldrarna 25-34?
Inrikes flyttnetto i olika åldersgrupper, Västernorrland



Fem av sju kommuner hade under 2015 en ökning av befolkningen. Västernorrland växer de senaste åren tack vare invandring, en avgörande framtidsfråga blir hur snabbt och väl dessa kommer in på arbetsmarknaden och i samhället. Befolkningens framtida ålderstruktur är ett resultat av såväl dagens ålderstruktur som de förändringar som sker i in- och utflyttning.



Noteras kan att det kommer utrikes invandrare i de åldersgrupper som vi i Västernorrland tappar flest via inrikesflyttningar.





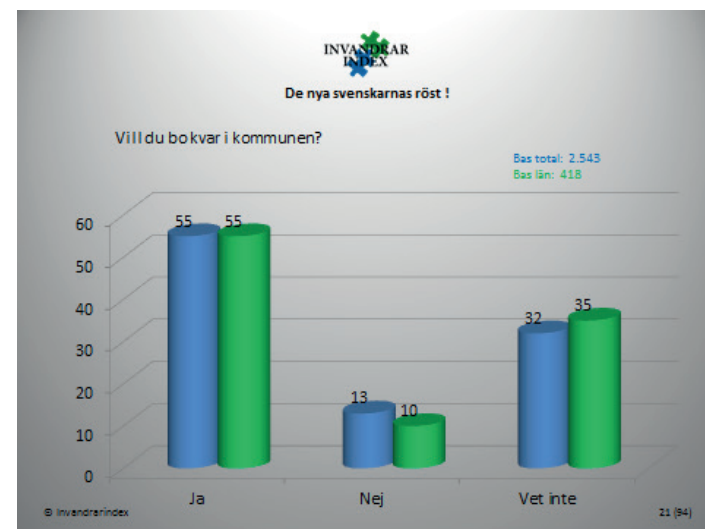
Kommunmottagna i länet

	2014	2015
Ånge	36	32
Timrå	57	66
Härnösand	384	450
Sundsvall	374	388
Kramfors	130	221
Sollefteå	246	311
Örnsköldsvik	243	299
Totalt	1470	1767

Personer som erhållit uppehållstillstånd och bilvit kommunplacerade

Befolkningstillväxten innebär inte ett direkt behov av (nya) bostäder. Ett födelseöverskott kan tvärtom innebära att antalet bostäder som frigörs på bostadsmarknaden ökar. För att bedöma behovet att bostäder framöver är det snarare det framtida antalet hushåll som är viktigt att ha en uppfattning om. Behovet av bostäder behöver således relateras till såväl befolkningsförändring som hushållskvoter för att förstå hushållsförändringen. Genomsnittlig hushållskvot för Västernorrlands län är 2,13 personer per hushåll. Men i kommuner med mycket barnfamiljer är hushållkvoten högre (Timrå 2,23 Sundsvall 2,14 och Örnsköldsvik 2,2) och i kommuner med många enpersonshushåll är kvoten lägre (Ånge 2,01 Härnösand 2,07 Kramfors 2,0 och Sollefteå 2,03). En bostadsförsörjning för att matcha hushållens förändringar kommer således kräva varierande strategier i länets kommuner.

Utöver ökningen på 836 personer i länet har även antalet människor som sökte asyl i länet ökat mycket under fjolåret. I april 2016 fanns det totalt 7 833 asylsökande i länet varav 6 366 bor på migrationsverkets anläggningsboenden, 642 egenbosatta och 825 i övrigt boende tex familjehemsplacerade barn, vistelse på sjukhus m.fl. Analys av tidigare års mottagande av asylsökande visar att cirka 50 procent får uppehållstillstånd och av dessa tackar ca 40 procent ja till att bo kvar i kommunen.



Vi befinner oss nu i en situation som länet länge strävat efter, att öka sin befolkning. Slutsatsen är att möjligheten nu är en realitet. Visst är flyktingmottagning en humanitär insats, men människor behövs för den regionala och kommunala utvecklingen.

Arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden

Även inom Västernorrland pågår kampen om människor och företag som bidrar till länets tillväxt – en kamp som står och faller med förmågan att skapa sammanhang där dessa människor och företag vill slå rot och verka. De regioner som lyckas bättre i konkurrensen blir också de som bedöms som mer attraktiva.

God tillgänglighet ger möjlighet till pendling och distansarbete

Globaliseringen innebär inte bara ökad rörlighet av kapital, arbetskraft och kompetens, utan också ökad rörlighet bland människor generellt. Migrationen mellan världens kontinenter ökar och människor söker i större utsträckning nya möjligheter i andra länder. Detta tar sig uttryck såväl i form av arbetskraftsmigration och utlandsstudier som i form av flyktingmigration och anhöriginvandring.

God tillgänglighet kopplas ofta ihop med en regions eller kommuns attraktivitet och tillväxt. Tillgänglighet innebär möjligheter att på olika sätt överbrygga geografiska avstånd. Såväl transportinfrastruktur, som

lokaliserings-/bebyggelsestruktur och användning av informationsteknologi berörs. Ett väl utvecklat transportsystem är viktigt för Västernorrlands del för att binda ihop och utjämna skillnader i länets olika delar. Transportsystemet är också viktigt för att skapa en sammanhållen arbetsmarknadsregion. På så sätt kan Västernorrlands fulla potential användas till bostads- och sysselsättningstillväxt som går i takt med befolknings-tillväxten.

Forskning visar på att arbetet har fått mindre betydelse som skäl till att flytta. Andra faktorer, som värderingar om livskvalitet och god boendemiljö, har kommit att framstå som allt mer betydelsefulla i och med att det har blivit möjligt att bo i en ort och pendla till arbetet i en annan ort. En följd av detta är en ökad arbetspendling mellan samhällen och över kommungränser. Kommuner som tidigare räknades som självständiga arbetsmarknader ingår nu i en större regional arbetsmarknad. Det pågår således en så kallad regionförstoring. Även om begreppet regionförstoring ofta utgår från en diskussion om arbetsmarknaders utbredning är det också relevant att tala om en regionförstoring när det gäller bostadsmarknader, då förstoringen handlar just om att man bor på en annan ort än man arbetar.

Pendlingsmöjligheterna i länet är relativt goda men det finns ett utvecklingsbehov vad gäller såväl underhåll av järnvägen som trängseleffekter, tidturtäthet och möjlighet till pendling på obekväma arbetstider. För att gynna

Projekt: Invandring till jobb

Projektet Invandring till jobb har utvecklats för att ta tillvara på nyanländas kompetens och stärka den regionala kompetensförsörjningen. Tanken är att länets behov av arbetskraft ska matchas genom en snabbare och effektivare etablering. Syftet med projektet är att hitta snabbare vägar in på arbetsmarknaden för nyanlända och att identifiera faktorer som kan bidra till att fler nyanlända stannar i Västernorrland



ett ökat bostadsbyggande och en långsiktigt hållbar utveckling och tillväxt behöver kollektivtrafiken inom men även till och från Västernorrland byggas ut ytterligare.

För att minska det ökande trycket på vägnäten kan befintliga stadsstrukturer förtätas och integrerade stadsmiljöer byggas i kollektivtrafiknära lägen. Denna strategi ökar inte bara pendlingsmöjligheter med kollektivtrafik (vilket minskar koldioxidutsläppen p.g.a. minskad bilkörning), den minskar också utspridningen av bebyggelse utanför tätorterna.

Tillgång till bredband är viktigt för såväl boende som företagare i Västernorrland, lika viktigt som väg- och elnät. Ett snabbt bredbandsnät är en central faktor för att kunna utveckla hela länet. Med ett väl utbyggt bredbandsnät ökar möjligheterna att arbeta på distans hemifrån, vilket även minskar mängden arbetsrelaterade resor. Bredband öppnar också upp för att på ett enklare sätt kunna bo, arbeta och driva företag i delar av länet där kollektivtrafikförsörjning i dagsläget inte är så god och där bostadspriserna är lägre än i de större städerna.

Hur påverkas bostadsmarknaden av arbetsmarknaden och tvärtom

Att kunna tillfredsställa människors och företags behov av bra bostäder är en grundförutsättning för Västernorrlands tillväxt och medborgarnas välfärd. För att Västernorrlands attraktionskraft ska kunna upprätthåll-

as och öka, behövs en väl fungerande bostadsmarknad som stödjer länets långsiktiga utveckling.

I detta sammanhang är det särskilt viktigt att bristen på bostäder inte hämmar företagens möjlighet att etablera sig i länet och att rekrytera rätt personal, eller för den delen studenters (d.v.s. vår framtida arbetskrafts) möjlighet att finna en bostad i länets universitets- och högskoleorter.

Sysselsättningen i länet ökar långsamt samtidigt som arbetslösheten ökar i länet. Arbetslösheten är betydligt högre i Västernorrlands län än i riket totalt och beräknas öka till 9,8 procent i slutet av 2016. Det skulle innebära att antalet arbetslösa vid nästa års slut är nära 12 000 personer.

Även om sysselsättningen bedöms öka svagt så sker det hela tiden en omsättning på arbetsmarknaden; människor går i pension, byter jobb, utbildar sig, flyttar med mera. Majoriteten av länets kompetensbrister finns i yrken som varit bristyrken i flera år. Arbetskraftsbristen har alltmer kommit att koncentreras till dessa traditionella bristyrken och här är rekryteringsproblemen i flera fall allvarliga. För näringslivets del handlar det i huvudsak om ingenjörer och IT-specialister men kockar, bilmekaniker och lastbilmekaniker är också mycket svårt att rekrytera. Bristerna i offentliga tjänster utgör betydligt större volymer. De största re-

Bostadsmarknadsanalys 2016

Projektet DIG. 2020

Projektet är Västernorrlands satsning för att nå regeringens bredbandsmål att 90 procent av alla hushåll och företag i Sverige ska ha tillgång till minst 100 Mbit per sekund senast år 2020. Med ett utbyggt fibernät skapas möjligheter för företag, som idag saknar fiberuppkoppling, att kunna ansluta sig mot ett öppet nät. Därmed ges nya företag en större möjlighet och fler fördelar att etablera sig.

Funktionella Mittstråket

Funktionella Mittstråket är ett samverkansprojekt med satsningar på väg och järnväg som ska göra restiderna kortare, öka säkerheten och underlätta pendlingen i Västernorrlands och Jämtlands län. Projektet kommer att pågå under 2016-2020.

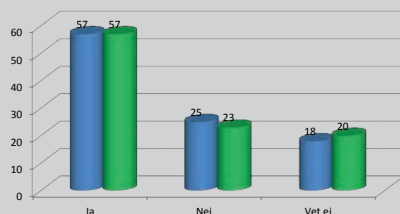
Målen i projektet är att stärka ett hållbart mittstråk genom:

- 1.Kortare restider
- 2.Ökad kapacitet för gods
- 3.Förbättrad trafiksäkerhet
- 4.Gemensam vision, strategi och handlingsplan för mittstråkets fortsatta utveckling

Bostadsmarknadsanalys 2016

Invandrarindex 2015- De nya svenskarnas röst:

Kan du tänka dig att jobba eller utbilda dig på en plats och bo på en annan plats?(Pendla)



Bas total: 2.205

Bas län: 368

kryteringssvårigheterna i offentliga tjänster handlar om högskoleyrken som sjuksköterskor, tandläkare, psykologer, olika typer av lärare och läkare men här finns också stora behov av vårdutbildade utanför högskoleyrkena. Medicinska sekreterare är mycket efterfrågade och undersköterskor med erfarenhet har mycket lätt att få jobb.

Ungdomsarbetslösheten i länet uppgick till 17,0 procent av arbetskraften för personer 18-24 år, vilket kan jämföras med riksgenomsnittet under samma period som var 12,9 procent. Bland länets utrikes födda stod över en tredjedel utan arbete. Detta är betydligt högre än för riket i genomsnitt där motsvarande andel är en femtedel av arbetskraften. I många branscher vittnar företagen om att det är svårt att hitta nödvändiga kompetenser.

Totalt i gruppen utrikesfödda är det närmare 24 procent som har någon form av eftergymnasial utbildning. Dessa utbildningar spänner över ett flertal yrkesområden, som exempelvis industri och teknik, hälso- och sjukvård samt pedagogik. Kompetenser som länets arbetsgivare haft svårt att rekrytera under det senaste halvåret. En förutsättning för att dessa ska komma länets arbetsmarknad till del är en effektiv matchning, validering, språkutbildning och eventuella kompletterande utbildningar.

Att bostadsmarknadens har blivit alltmer regional märks på många sätt. Bostadsbristens påverkan på flytt- och boendearenan är självskriven, där det på många platser är ett stort problem som påverkar bl.a. kunskapsförsörjningen hos arbetsgivare. Samtidigt skapas möjligheter för platser där det inte råder bostadsbrist att locka människor med ett bättre boende för lägre penning. Ju dyrare det blir att bo på vissa platser, desto mer ökar incitamenten att flytta till en annan plats där man får mer boende för pengarna och istället kanske pendlar till arbete.

För länets kommuner handlar det bland annat om att i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen se kommunen i ett regionalt sammanhang. De som är bäst på att nyttja möjligheter och utmaningar är de som har försprång i kampen om att ge människor bäst och flest möjligheter.

Utifrån ett boendeplaneringsperspektiv är det kanske allra mest uppenbara det förtydligande som skett av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Sedan 2014 ska nu kommunerna samråda med berörda kommuner, länsstyrelsen och aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete.

Väldigt få flyttar för att platsen de bor på är direkt dålig, man flyttar mot nya och bättre möjligheter. Människor gör flyttkarriärer inom olika områden: plats, bostad, framtidsmöjligheter, arbete, avstånd, relation eller genom en återkomst.

Det är viktigt att konstatera att korta flyttar, de som sker inom kommunerna oftast är bostadskarriärer, medan längre flyttar oftare är mer arbetsorienterade. Den inomkommunala flytten handlar mer om att förfinna sin livssituation genom nytt boende än omvälvande förändring. Västernorrlands läns framtida arbetsmarknad är inte enbart en fråga för arbetsmarknadspolitiken utan här behövs sannolikt även ett större bostads-, näringslivs-, utbildnings-, och integrationspolitiskt grepp.

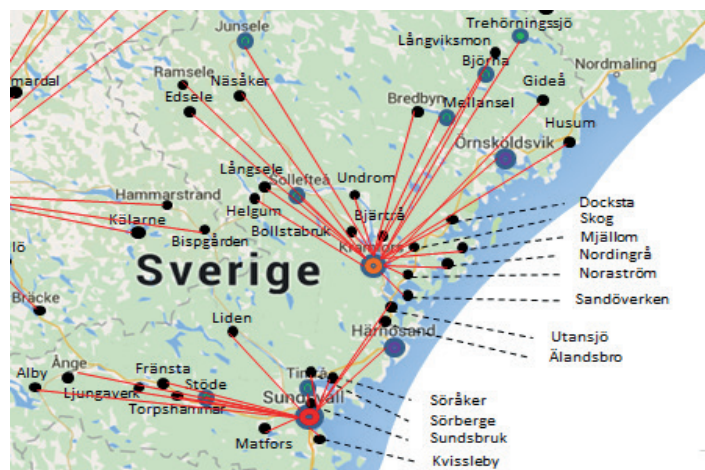
Nyanlända och asylsökandes situation på bostadsmarknaden

Nyanlända i länet som ska ut på bostadsmarknaden möter en situation där bostadsbehovet är betydligt större än utbudet. Det saknas bostäder för väldigt många människor och bristen på lediga lägenheter har medfört att många som fått uppehållstillstånd tvingas bo kvar på olika anläggningsboenden. Samtliga kommuner i Västernorrland svarar i årets bostadsmarknadsenkät att de har ett underskott på bostäder för nyanlända personer.

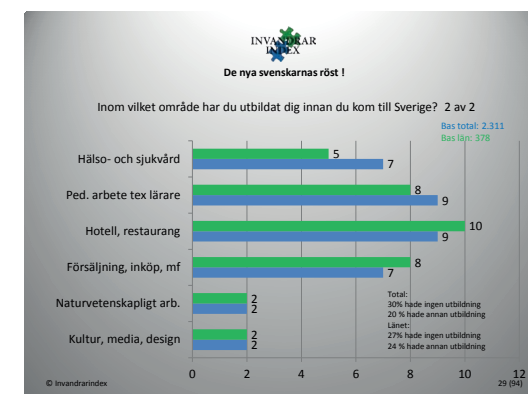
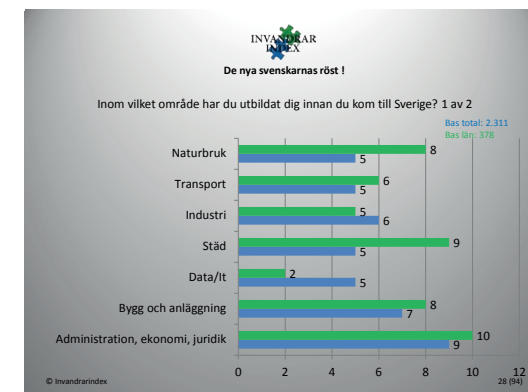
Kraftig ökning av antalet människor som söker asyl i länet. Antalet människor som söker asyl i Sverige har kraftigt ökat till följd av bland annat kriget i Syrien. En-

ligt FN finns i dagsläget ungefär 60 miljoner flyktingar i världen, så många har inte varit på flykt sedan andra världskriget. Under år 2015 sökte 162 877 personer asyl i Sverige vilket kan jämföras med 81 301 år 2014. Migrationsverket räknar med att cirka 70 000- 140 000 personer kommer söka asyl i Sverige under år 2016.

Så många som 827 personer i länet har fått uppehållstillstånd med sitter fortfarande kvar på asylboendet i väntan på placering. (1 april 2016)



Bostadsmarknadsanalys 2016





Handläggningstiden för asylärenden ökade betydligt under 2015, och förväntas inte komma ner till mindre än ett år förrän 2017. Antalet egenbosatta har ökat betydligt i vissa kommuner såsom Härnösand och nu under våren även Örnsköldsvik. Utslaget över länet hittade över 50 % ett eget boende av de som togs emot 2015.

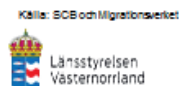
Mottagningslänet Västernorrland 2015

Kommun	Flyktingmottagande 2015							E KB			Miv	
	Kommunalt	Totalt	varav kvotflyktingar	varav ABO	varav EBO	varav anknytningsbarn <17 år	2015-04-01	2016	2015-04-01	2016	Asylsökande	varav antall med UT
	Anslutningsbara platser fr 1 mars 2016 **											
Härnösand	50	450	57	13	249	131	169	60	126	45	1232	149
Kramfors	25	221	8	83	94	36	60	134	113	35	1469	101
Sollefteå	50	311	72	32	168	39	78	90	102	39	746	53
Bundsvik	87	388	23	19	227	119	153	110	166	748	1539	280
Timrå	10	66	0	12	35	19	27	84	102	42	685	85
Ånge	10	32	6	7	6	13	11	87	64	20	1063	67
Örnsköldsvik	70	299	36	81	125	57	103	162	118	93	1099	92
	302	1767	202	247	904	414	601	727	793	428	7833	827

(34 %)

* anvisningsbara platser = kvotflyktingar och ABO

** fördelningsantal = antalet platser i kommun för att nå nationellt mål om det kommer 18 000 ensamkommande 2016



De flesta (44 %) svarar ja på frågan om de vill bo kvar i kommunen. Många av dessa vill in till kommuncentra, men de som kan tänka sig att stanna kvar på mindre orter har möjligheter att ta del av ett ofta engagerat nätverk av grannar och föreningar på orten. Förutsättningarna att dessutom själv engagera sig och vara med och påverka livsvillkoren på en mindre ort kan uppfat-

tas som bättre än i ett större sammanhang. Ett antal exempel på tidiga köp av prisvärda egna hem finns, men skulle kunna vara betydligt fler om möjligheter till egenförsörjning var större även på mindre orter.

Det frivilliga engagemanget från enskilda, föreningar och organisationer är mycket stort i länet. En mängd aktiviteter av olika slag arrangeras för asylsökande och nyanlända, ofta i samverkan lokalt och med kommunen. Mötesplatser, svenskprat, simskola, konst, förenings- och föräldrautbildning, idrott och barnmulle är några exempel på aktiviteter de medel som länsstyrelsen disponerar för s.k. flyktingguider stöttat. Sedan start 2013 har 27 projekt haft flera tusen deltagare och tilldelats totalt 2,5 mkr.

De västernorrländska kommunernas mottagning av nyanlända ökade från cirka 1 445 personer 2014 till 1 767 personer 2015. Samtliga kommuner i Västernorrland svarar i årets bostadsmarknadsenkät att de har ett underskott på bostäder för nyanlända personer. Det som försvårar etableringen på bostadsmarknaden är att det finns allt färre lediga lägenheter. Den vanligaste orsaken till varför kommunerna anser att det är svårt att tillgodo behövet av bostäder till nyanlända är att det råder underskott på hyreslägenheter (4 kommuner). Andra problem som lyfts är att det är för få stora lägenheter (4 kommuner), för få små lägenheter (4 kommuner), samt att hyresvärdarna ställer för höga krav när det gäller inkomst eller anställning (2 kommuner).

Bostadsmarknadsanalys 2016

15 myter om miljonprogrammen

Arkus Rapport #1/2016

15 myter om miljonprogrammen
Förenklings- och förutfattade
meningar som påverkar planering
och förnyelse

Carlson Pagan

Citat från intervjuer i länet inom projektet invandring till jobb.

” Mer möjlighet att få jobb i större stad”

” Lättare att skapa nätverk på en mindre ort”

Källa: Mittuniversitetet

Det finns ett fåtal lägenheter att tillgå men dessa ligger ofta i ytterområden. Centralt finns idag inga eller mycket få lägenheter att tillgå och köerna till hyreslägenheterna oftast är väldigt långa. Bostadssituationen är besvärlig för många grupper och framförallt för de grupper som inte har kapital såsom ungdomar, nyanlända, arbetslösa, människor med social problematik. Det finns även ett ökat problem i länet med otillåten andrahandsuthyrning och c/o adresser. En anledning till att nyanlända behöver ha en adress är att det krävs för att bli kommunplacerad och inskriven i etableringen. Nyanlända som tänker bosätta sig på egen hand möter därför ytterligare stress i en redan ansträngd tillvaro.

Boendesegregationen är ett annat stort problem. Allmännyttan i länets kommuner tar ett stort ansvar när det gäller nyanlända och samtliga kommuner i länet har ett bra samarbete med allmännyttan. I flera kommuner planerar allmännyttan för första gången på många år att bygga nya hyresrätter vilket gör att lägenheter i andra bestånd kan frigöras. Under 2016 uppger kommunerna att allmännyttan i länet skulle kunna påbörja 140 lägenheter och under 2017, 115 lägenheter.

Viktigt för länet blir hur vi kan behålla de nyanlända som kommer till vårt län. Alla kommuner står inför en utmaning med en allt äldre befolkning och under många år har vi haft problem med utflyttning och urbanisering-

en har påverkat länet negativt. Urbaniseringen lär inte minska men dessa nya invånare till länet bör lockas med arbetsmöjligheter och bättre bostad än i storstad.

Västernorrlands flyttkamp handlar också om framtidsmöjligheterna för denna grupp. För den enskilda kommunen är en möjlighet till plats- och bostadskarriär generellt stor – men den är oftast inomregional. På regional nivå handlar det om att erbjuda ett sammanhang med goda framtidsmöjligheter. Där står slaget på arbets- och utbildningsmarknaden. Återkomsten” är en möjlighet för Västernorrlands kommuner men riskabelt att förlita sig på. Även människor som återvänder söker attraktiva sammanhang och bra framtidsmöjligheter.

Integration är ingen uppgift enbart för enstaka individer, verksamheter eller aktörer. Det är en gemensam uppgift och en gemensam utmaning där Västernorrlands län och dess kommuner har en viktig uppgift. Det är en uppgift som kan utföras på ett bättre sätt. Varje individ som bosätter sig i länet har rätten att utifrån sina behov få råd, hjälp och stöd. Därför har länet en viktig uppgift i att samla hela samhället för att göra länet till ett föredöme när det gäller att ta tillvara kompetens, färdigheter och erfarenheter.

Goda exempel

Härnösands kommun: Härnösands kommun har över tid sökt utveckla former för mottagande för att skapa kvalitativa förutsättningar för integration och för att flyktingar som mottas i Härnösand också ska etablera sig här för mer långsiktigt boende och för hög delaktighet i samhället. Som en särskild del av satsningen på förstärkt mottagande av asylsökande och nyanlända kommer kommunen ansöka hos Migrationsverket om få tilldelat det operativa ansvaret för driften av ett tillfälligt asylboende, s.k. ABT-boende. Detta tillfälliga asylboende är tänkt att upprättas i de lokaler som tidigare utgjorde sjukhemmet inom Härnösands sjukhus. Anläggningen föreslås omfatta boendeplatser för drygt 420 asylsökande i ett drygt 70-tal mindre lägenheter, alla med möjlighet till självhushåll.

Sundsvalls kommun: Då behovet av bostäder bland nyanlända är stort, akut och brådskande vill Sundsvalls kommun intensifiera arbetet för att finna nya bostäder till målgruppen. Avsikten är att dels genomföra en kartläggning av möjliga bostäder för nyanlända i Sundsvalls alla kommundelar, genomföra reparationer och renovering av bostäder i syfte att anpassa dessa för nyanlända samt värdera på vilket sätt övriga bosättningsfrågor som exempelvis skola, barnomsorg, service, sjukvård och allmänna kommunikationer finns tillgängliga. Insatsen hoppas ge viktiga erfarenheter för framtida bostadstrategiska insatser inom kommunen och att dessa insikter hämtade från ett integrationsperspektiv blir självklara i all framtida bostadsplanering.

Göinge-modellen: kommunen köper bostäder utanför centralorten och vid behov renoverar och hyr sedan ut. Kramfors och Sundsvall har planer på att använda modellen.

Modulbygge Västervik: 4 hus med plats för 6-8 pers/hus där Migrationsverket tecknat garanti på 6 år. Idén är att öka lönsamheten för nybyggnation genom långa hyresavtal. Kostnad 12 000/m². Migrationsverket har kontakt med ca 30-tal kommuner för planering av modellen.



Vem gör vad på bostadsmarknaden.

Det krävs insatser från en mängd olika aktörer för att hålla bostadsmarknaden i balans och bostadsbyggnad på en anpassad nivå. Förutom kommunerna spelar allmännyttan, privata fastighetsägare, byggherrar, entreprenörer, banker, mäklare, konsulter, intresseorganisationer, medborgare, regionala aktörer och nationella myndigheter viktiga roller.

Den lokala nivåns ansvar för att skapa förutsättningar för alla kommuninvånare att leva i goda bostäder understyks i lagstiftningen. Likaså betonas länsstyrelsernas ansvar att lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen och att uppmärksamma kommunerna på behovet av mellankommunal samordning och se till så att den ommer till stånd.

Dialog och samverkan är centralt i planering för bostadsförsörjningen, såväl internt i kommunerna som externt med och mellan olika aktörer. Samverkan med grannkommuner och regionala aktörer ger en god bild av de faktorer som kan påverka den egna kommunens bostadsutveckling.

Under 2015 togs initiativ av Länsstyrelsen att bilda ett regionalt bostadsförsörjningsnätverk. Det övergripande syftet med nätverket är att vara en arena för samverkan och kunskapsuppbyggnad. Genom att skapa en gemensam bild av bostadsmarknaden i Västernorrland och dess drivkrafter, kan en medvetenhet och ökad förståelse uppnås hos alla berörda parter.

Varje kommun ska skapa förutsättningar för alla kommuninvånarna att leva i goda bostäder

Kommunerna har genom planmonopolet goda förutsättningar att skapa ett ökat bostadsbyggande med hjälp av olika styrmedel. Det är en kommunal angelägenhet att planlägga mark, vilket skapar skyldigheter och rättigheter för kommunen. Antagna kommunala visioner och mål satta i relation till tillväxt- och utvecklingsprognoser styr utvecklingen. Den övergripande lagstiftningen sätter ramen för arbetet, bland annat lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och plan- och bygglagen, där bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet nu förts in som ett sådant allmänt intresse som kommunerna ska främja vid planläggning.

Varje kommun - inte bara de som är belägna inom en tillväxtregion - behöver en väl genomtänkt strategi som med utgångspunkt i de unika förutsättningarna som

Bostadsmarknadsanalys 2016

Lagen om mottagande av nyanlända för bosättning (2016:38)

För att förbättra nyanländas etablering på arbetsmarknaden och i samhällslivet har riksdagen beslutat om en ny lag som innebär att alla kommuner blir skyldiga att ta emot nyanlända för bosättning.

Lagen gäller vissa nyanlända invandrare som har beviljats uppehållstillstånd och anvisningar till kommunerna ska enligt förslaget i första hand omfatta nyanlända som är registrerade och vistas vid Migrationsverkets anläggningsboenden och s.k. kvotflyktingar.

Det föreslås att vid fördelningen av anvisningar mellan kommuner ska hänsyn tas till kommunens arbetsmarknadsförutsättningar, befolkningsstorlek, sammantagna mottagande av nyanlända och ensamkommande barn samt omfattningen av asylsökande som vistas i kommunen

Bostadsbyggande är numera ett allmänt intresse Plan och bygglagen (SFS 2010:900)

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet infördes 1 januari 2014 i 2 kap. 3§ Plan -och bygglagen som ett sådant allmänt intresse som kommunerna ska främja vid planläggning.

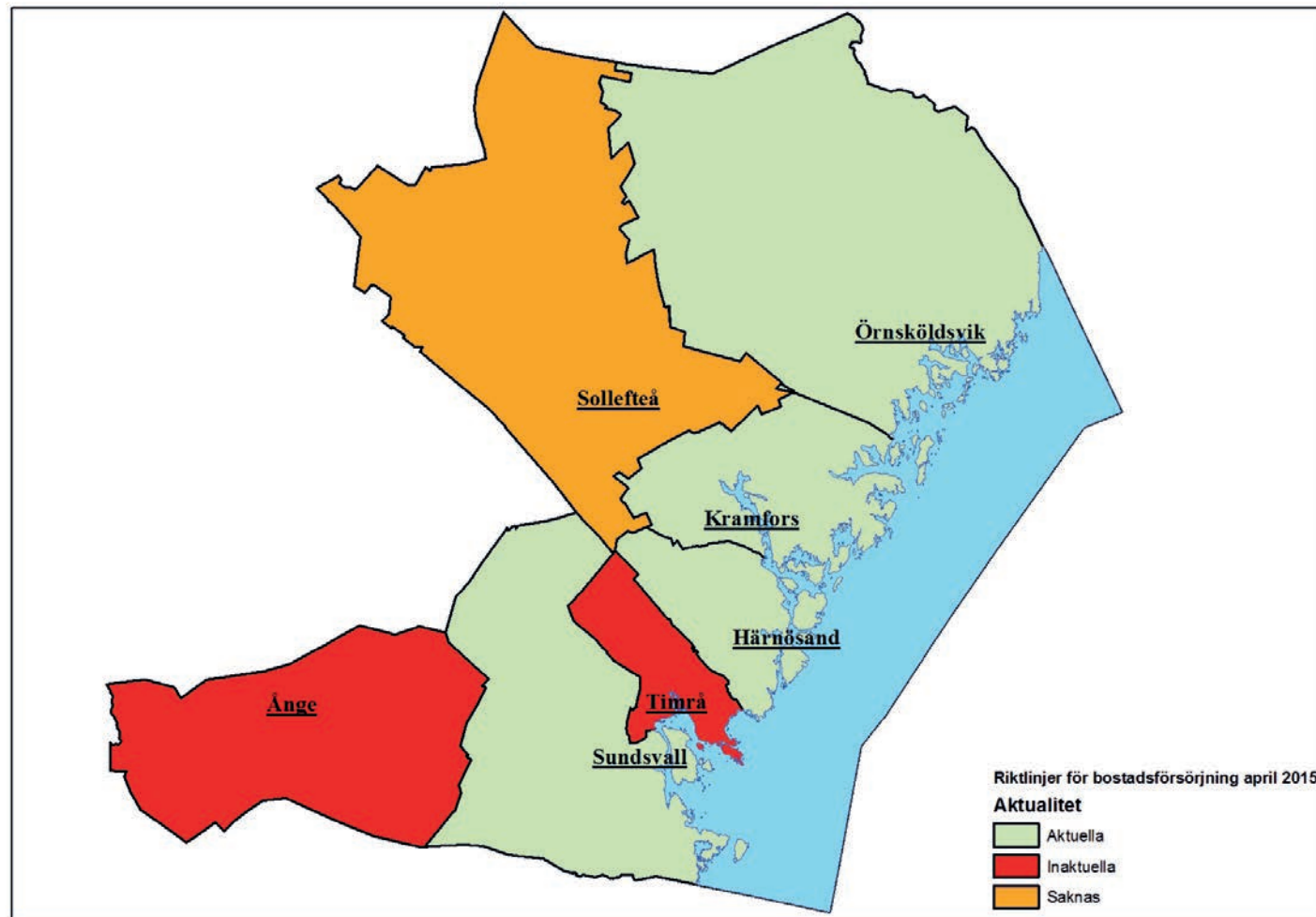
råder i olika delar av kommunen visar hur bostadsbeståndet ska utvecklas och förbättras. Det handlar om såväl omfattning och inriktning av nyproduktionen som anpassning av det befintliga beståndet. Ett aktivt och medvetet arbete med bostadsförsörjning kan bidra till att öka kommunens attraktionskraft med en stark identitet för existerande och framtida medborgare. Att det finns bostäder i kommunen som svarar upp mot medborgarnas behov i olika faser av livet, är av stor vikt utifrån övergripande strategiska ställningstaganden och utifrån de övergripande frågor som berör tillväxt på både kommunal, mellankommunal och regional nivå. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och plan- och bygglagen sätter ramen för detta arbete.

Utöver de mer handfasta verktygen som en kommun har till sitt förfogande är det viktigt med samverkan, kunskapsförmedling och omvärldsbevakning. Samverkan handlar både om att arbeta mot samma mål mellan förvaltningar och nämnder och att arbeta nära andra aktörer på bostadsmarknaden och inte minst med andra kommuner.

Den mellankommunala samverkan kring bostadsförsörjningen är viktig för hela regionens utveckling. Västernorrlands kommuner befinner sig i "olika" delregioner och bör samverka inom dessa. Att samla in och förmedla kunskap såväl mellan förvaltningar som till andra aktörer på bostadsmarknaden (bostadsbolag,

fastighetsägare, hyresvärdar, entreprenörer m.fl.) är en betydelsefull uppgift för kommunen.

Ett viktigt instrument för kommunen i arbetet med att styra bostadsbyggandet är dess markinnehav och strategiska köp och försäljningar av byggbar mark. Att äga mark som kan exploateras innebär att kommunen har möjlighet att påverka tilldelningen och i viss mån prissättningen av mark. Ett markinnehav innebär att kommunen kan välja att sälja eller upplåta mark med tomträtt vid exploatering och kan genom markanvisningar eller försäljningar aktivt arbeta för att få in fler aktörer för att främja den lokala konkurrensen. Kommunen kan även arrangera markanvisningstävlingar för att locka nya aktörer. På mark för bostadsändamål har kommunen möjlighet att sätta olika priser och skriva olika avtal beroende på bostädernas upplåtelseform.



Det finns fler förslag på möjliga insatsområden!

- Ta fram en stadsutvecklingsvision.
- Göra en marknadsanalys.
- Differentiera markpriserna beroende på upplåtelseform.
- Anvisa marken på nya kreativa sätt.
- Skriva samarbetsavtal och avsiktsförklaringar med byggherrarna.
- Lägga in en vitesklausul i exploateringsavtalet.
- Förbereda för byggandet genom att anlägga behövlig infrastruktur.
- Ordna god kollektivtrafikförsörjning.
- Marknadsföra kommunen.

Förordning (2016:364) om statsbidrag till kommuner för ökat bostadsbyggande (ikraftträdande 15 juni 2016)

Stödet hanteras av Boverket

Anslaget delas i Pott A resp Pott B
För pott A ska minst 1 nyanländ vara folkbordförd

Ansökan ska ske skriftligen senast 1/10

Kommunen ska ha en aktuell översiktsplan

Kommunen ska ha riktlinjer för bostadsförsörjning.

Det ska finnas startbesked för minst 1 ny bostad

Stöd betalas ut senast 1/12

Lag (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. 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. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

2 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet hos särskilda grupper och marknadsförutsättningar. 3 § Länsstyrelsen ska lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

Länsstyrelsen - Ger råd, information och tar fram underlag

Länsstyrelsen har ett flertal uppdrag enligt lag och förordning med koppling till bostadsförsörjningen i länet. En viktig del i länsstyrelsens arbete är att verka för den nationella politiken och samordna statliga intressen (nationella mål och nationella värden). Likaså att bidra med det regionala perspektivet.

Länsstyrelsens uppdrag handlar också om att lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen enligt Lag (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Inom ramen för detta uppdrag tar länsstyrelsen initiativ bl.a. genom att publicera kunskapsunderlag och stimulera stat- och kommundialogerna kring frågorna.

Samtidigt ska länsstyrelsen se till att mellankommunal samordning sker i processen kring kommunernas framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska även ges möjlighet att yttra sig över förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen innan de antas av kommunfullmäktige. Enligt Förordning om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska länsstyrelsen varje år även ta fram en skriftlig rapport där bostadsmarknaden i länet analyseras. Rapporten ska lämnas till Boverket

senast den 15 juni. I bostadsmarknadsanalysen ska länsstyrelsen redovisa hur såväl kommunerna som länsstyrelsen har arbetet med bostadsförsörjningsfrågorna under året, och om arbetet har skett i enlighet med bostadsförsörjningslagen.

Tillsammans har länsstyrelserna genomfört en kartläggning som omfattar ägardirektiven till 241 bostadsaktiebolag. Bland annat framgår att långt ifrån alla kommuner till fullo utnyttjar de möjligheter som ägandet av bostadsföretaget ger när det gäller att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för personer som riskerar att hamna utanför. Men det finns också ägardirektiv som visar på stor medvetenhet om företagets allmännyttiga och sociala roll. Förhoppningen är att rapporten inspirerar till en aktiv dialog om allmännyttans roll och till utformningen av ägardirektiven så att de bidrar till att kommunen lever upp till lagstiftningens intentioner om att alla ska få leva i goda bostäder.

Bostadsmarknadsanalys 2016

Ägardirektiv

Ett allmännyttigt bostadsbolag ger kommunen möjlighet att genom ägardirektiv och politisk styrning påverka produktion och förvaltning av bostäderna på den lokala bostadsmarknaden. Genom ett nära samarbete med bostadsbolaget och andra fastighetsägare i kommunen, kan kommunen bl.a. påverka boendet för de grupper som kommunen har särskilt ansvar för.



Sammanställning av bostadsmarknadsenkäten 2015 Västernorrlands län

Läget på bostadsmarknaden

Begreppen balans och obalans kan ge utrymme för tolkningar och bedömningar. I frågorna som kommunerna har besvarat innebär balans att konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som motsvarar behoven. Svartalternativen har även varit obalans, med överskott och underskott på bostäder. Underskott i detta sammanhang innebär inte alltid att det finns bostadssociala problem såsom trångboddhet eller omfattande andrahandsuthyrning.

Bostadsmarknadsläget, hur kommunen bedömer läget för närvarande och hur det kommer att se ut år 2020.

(Se tabell nedan)

	För närvarande, år 2015			Förväntad utveckling 2020
Kommun	Totalt	Centralorten	Övriga kommundelar	Totalt sett
Ånge	Överskott	Underskott	Överskott	Överskott
Timrå	Underskott	Underskott	Balans	Underskott
Härnösand	Underskott	Underskott	Underskott	Balans
Sundsvall	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott
Kramfors	Underskott	Underskott	Balans	Balans
Sollefteå	Balans	Underskott	Balans	Balans
Örnsköldsvik	Underskott	Underskott	Underskott	Underskott

Obalans med överskott innebär i det här sammanhanget att det ständigt finns fler lediga bostäder eller bostäder till salu, än vad som efterfrågas.

Att en kommun uppger underskott på bostäder innebär i de flesta fall att det är svårt att flytta till, eller inom kommunen.

Kommentarer från kommunerna och en närmare beskrivning av bostadsmarknadsläget i kommunen:

Ånge: ” Vi har en bra efterfrågan i centralorterna Ånge och Fränsta, i de mindre byarna har vi vakanser. Bostäder saknas för vissa grupper i Ånge tätort. Bedömningen till 2020 är att vi kommer att sakna mindre lägenheter och även lägenheter till nyanlända ”

Timrå: ” Det är brist på hyresbostäder. Allmännyttan har en vakansgrad på knappt 1%. Priserna på bostadsrätter har ökat men från låga nivåer. Intresset för att bygga småhus har ökat. Kommunen har gemensam arbetsmarknad med Sundsvall och där är bopriserna högre. Allmännyttan har fått i uppdrag att bygga bostadshus i centrala Timrå. Även privata intressenter har hört av sig för att bygga hyresrätter. SCA Östrand ska investera för ca 8 miljarder. Ca 1500 personer kommer att jobba i projektet under tre år. Många av dessa bor i husvagnar, men många vill säkert bo i hyresrätt. Utmaningen är att byggherrar kan producera bostäder som ger rimliga boendekostnader i förhållande till befintliga boendekostnader i flerbostadshus.”

Härnösand: ” Underskottet av bostäder har ökat. Det bor även många personer i vissa lägenheter. För utsatta grupper har det blivit svårare att få bostad. Fler asylsökande i kommunen har bidragit till att antalet lediga lägenheter har minskat.”

Sundsvall: ” Konstaterad bostadsbrist i kommunen sedan år 2014 (centralt samt kommundelscentrum). Nyproduktion av bostäder har kommit igång centralt (hyresrätter och bostadsrätter) och fler projekt planeras. En tydlig förändring från föregående år då trenden var uppåtgående men mer försiktig. Behovet av bostäder förväntas vara stort även under kommande år. Flyktingströmmen utgör underlag för tillkommande behov och förändrar delvis bilden av vilka lägenhetsstorlekar som behövs. Trots påbörjat byggande är det tveksamt om byggtakten är tillräcklig för det konstaterade behovet. Bostadsbyggandet skulle också behöva komma igång utanför stadens centrala delar ”

Kramfors: ” Bostadskön vittnar om att det finns ett underskott på bostäder i centralorten. I kommunens övriga delar är det balans på bostadsmarknaden”

Sollefteå: ” Bostadsmarknadsläget som helhet bedöms vara i balans. Uthyrningsgraden är historiskt hög på över 90% för kommunala bostadsbolaget. I staden/centralorten är det för närvarande underskott på bostäder. Nuläget bedöms bero på ett stort antal nyanlända samt vindkraftsutbyggnad i kommunens västra delar.”

Örnsköldsvik: ” Många sökanden från övriga Sverige. Bokningsfrekvensen är hög även på ytterområden. Skapar svårigheter för befintliga kommuninnevånare att få bostad samt byta.”

Kommunens bedömning över storlekar på bostäder som behövs de kommande 5 åren.

Kommun	Hysesrätt	Bostadsrätt	Äganderätt
Ånge	1-2 rk	-	-
Timrå	2-3 rk 5 rk eller större	2-3 rk	4-5 eller större
Härnösand	1-4 rk	2-4 rk	4-5 eller större
Sundsvall	1-5 rk eller större	1-5 rk	3-5 rk eller större
Kramfors	2-4 rk	2-3 rk	-
Sollefteå	3-4 rk	-	-
Örnsköldsvik	1-5 rk eller större	2-4 rk	

Timrå, Sundsvall och Sollefteå bedömer att det tillfälligt kan behövas större hyresrätter för asylsökande och nyanlända som fått uppehållstillstånd.

Bostadsbyggande

Flerbostadshus

I tabellerna nedan redovisas antalet bostäder som enligt kommunens bedömning kommer att påbörjas under år 2016 och 2017 med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar.

Bostäder som SKULLE KUNNA påbörjas i flerbostadshus 2016 (exklusive studentboende, boenden enligt LSS samt särskilt boende för äldre)

	Hyresrätt (privata)	Hyresrätt (allmännyttan)	Bostadsrätt	Seniorboende	Annan	Ändring av byggnad
	2016	2016	2016	2016	2016	2016
Timrå	80	-	-	-	44	3
Härnösand	-	-	25	25	-	27
Sundsvall	200	50	312	-	-	
Kramfors	10	20	-	-	-	21
Sollefteå	-	-	-	-	-	13
Örnsköldsvik	-	70	-	-	-	106
Totalt	290	140	337	25	44	170

Bostäder som SKULLE KUNNA påbörjas i flerbostadshus 2017 (exklusive studentboende, boenden enligt LSS samt särskilt boende för äldre)

	Hyresrätt (privata)	Hyresrätt (allmännyttan)	Bostadsrätt	Seniorboende	Annan	Ändring av byggnad
	2017	2017	2017	2017		
Timrå	70	35	-	-	-	-
Härnösand	-	30	-	-	-	-
Sundsvall	190	50	736	-	-	-
Örnsköldsvik	-	-	-	-	-	46
Totalt	260	115	736			46

Totalt i länet bedömer kommunerna att det skulle kunna byggas 1 006 stycken lägenheter i flerbostadshus under 2016 och 1 157 lägenheter under 2017. Av dessa är antalet hyresrätter 430 stycken 2016 och 375 stycken 2017. När det gäller bostadsrätter finns planer i Sundsvall och Härnösand där det skulle kunna byggas totalt 337 år 2016 och under 2017 i Sundsvall 736 stycken. Utöver redovisade tabeller ovan planeras det fram till och med år 2017, 80 lägenheter för funktionshindrade, 150 studentlägenheter samt 250 särskilt boende för äldre.

Småhus

Nedan visas kommunernas bedömningar över hur många småhus som kommer att påbörjas under 2016 och 2017. (se tabell nedan)

Antal småhus som kommer att påbörjas		
	2016	2017
Ånge	-	-
Timrå	12	10
Härnösand	16	-
Sundsvall	70	245
Kramfors	5	5
Sollefteå	-	-
Örnsköldsvik	20	20
Totalt	123	280

Totalt i länet kommer det enligt kommunens bedömningar att byggas 123 småhus 2016 och 280 under 2017.

Faktorer som begränsar bostadsbyggandet

Kommunerna har fått ange tre faktorer som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunen. I tabellen nedan redovisas vilka hinder som de anser finns.

Faktorer som begränsar bostadsbyggandet.	
Ånge	• Höga produktionskostnader • Svag inkomstutveckling för hushållen • Vikande befolkningsunderlag
Timrå	• Höga produktionskostnader • Byggherrars brist på intresse att bygga • Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar resurser för bostadsbyggande
Härnösand	• Höga produktionskostnader • Hög arbetslöshet och osäkerhet inför framtiden

Sundsvall	• Höga produktionskostnader • Svag andrahandsmarknad för bostäder • Brist på detaljplan på attraktiv mark
Kramfors	• Höga produktionskostnader • Svag andrahandsmarknad för bostäder • Byggherrars brist på intresse att bygga
Sollefteå	• Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor • Höga produktionskostnader • Svag andrahandsmarknad för bostäder
Örnsköldsvik	• Höga produktionskostnader • Brist på detaljplan på attraktiv mark • Regelverk, ställer stora krav på utredningar som fördyrar och tar tid

Alla kommuner i länet uppger höga produktionskostnader som ett hinder.

Allmännyttan

I alla kommuner finns ett allmännyttigt bostadsbolag.

Sedan den 1 januari 2011 gäller en ny lag (SFS 2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Avsikten med lagen är att den ska förtydliga definitionen av bolagen, men också ställa nya krav på hur verksamheten bedrivs och vilka överföringar som kan göras till ägaren d.v.s. kommunen:

- Ett kommunalt bostadsaktiebolags huvudsakliga uppgift ska vara att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna inflytande.

- Den viktigaste förändringen från och med 2011 är att bolagen ska driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. Vidare är utdelningsbegränsningen som fanns i den s.k. Allbolagen ersatt av en begränsning av värdeöverföringar från kommunala bostadsaktiebolag.

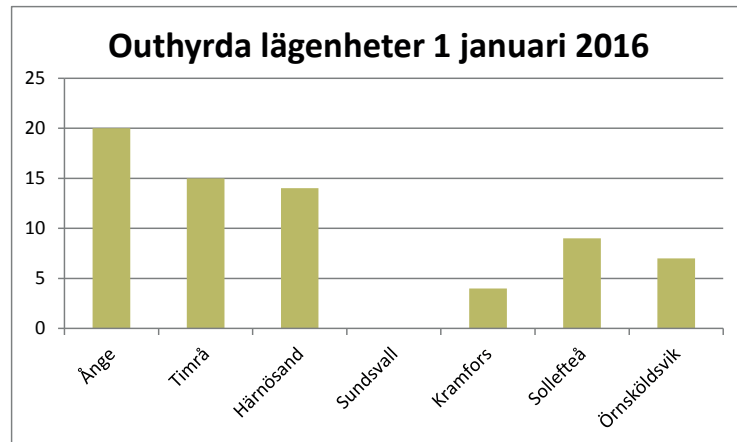
- Ett kommunalt bostadsbolags vinster kan emellertid överföras från bolaget till kommunen om det görs för att finansiera åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar. Det kan t.ex. röra sig om att främja integration och social sammanhållning eller åtgärder för att tillgodose behovet av bostäder för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

Kommunens krav, förväntningar eller förhållningssätt till det kommunala bostadsbolaget.	
	Avkastningskrav
Ånge	6%
Timrå	Inget avkastningskrav är angivet. Ägardirektivet anger att högsta prioritet är att komma igång med nyproduktion
Härnösand	3% på aktiekapitalet
Sundsvall	Avkastningen på eget kapital skall långsiktigt uppgå till minst 3%
Kramfors	5%
Sollefteå	6,5% direkt avkastning.
Örnsköldsvik	Krav på direktavkastning på minst 4,5 %, med målsättning att uppnå minst 5 % inom en 5-års period

Försäljning av det allmännyttiga beståndet			
	Antal lgh	Köpare	Motiv
Sundsvall	99	Privat för fortsatt uthyrning	Möjliggöra nyproduktion, underhåll och upprustning
Kramfors	10	Privat för fortsatt uthyrning	Försäljning till verksamhet som hyrt lägenheterna i många år
Sollefteå	18	Privat för fortsatt uthyrning	Svag avkastning. Försäljning för bättre långsiktig ekonomi
Örnsköldsvik	1	Eget bruk av villa	Effektivisera förvaltningen

Ingen av länets kommuner uppger att de outhyrda lägenheterna utgör ett problem. Orsaken till att dessa lägenheter inte är uthyrda är:

- De outhyrda lägenheterna finns utanför tätorten
- Renovering i samband med omflyttning
- Studentlägenheter och några lägenheter under renovering



Kommunernas verktyg

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas. Länsstyrelsen har i uppdrag att följa upp hur kommunen lever upp till lagen. Länsstyrelsen ska också ge råd, information och underlag för kommunernas planering.

Alla kommuner utom Sollefteå har antagna riktlinjer. Ånge, Sundsvall, Kramfors och Örnsköldsvik anger sina riktlinjer i den kommunomfattande översiktplanen. I Timrå och Härnösand finns riktlinjerna i ett särskilt program/särskild plan för bostadsfrågor. I Sundsvall finns även ett antaget bostadspolitiskt program.

Alla kommuner utom en samarbetar över flera förvaltningar när det gäller planeringen för bostadsförsörjning, men för flertalet av kommunerna sker det sporadiskt eller vid behov. Tre av av länets kommuner samverkar med andra kommuner.

Vilka mål för bostadsförsörjningen har kommunen angett i sina riktlinjer	
Ånge	Bidra till att alla kommuninvånarna ges möjligheten till ett bra boende och en god livsmiljö
Timrå	1. Kontinuerlig tillgång till småhustomter med kvalitet avseende en eller flera av följande aspekter: nära natur/grönområde, nära hav/sjö, god service i tätort. 2. Behovet av gruppboenden, specialbostäder och särskilt boende ska kontinuerligt följas upp. 3. Bostadsmarknadsenkäten ska genomföras varje år. 4. Miljö- och byggkontoret ska följa den årliga utvecklingen på bostadsmarknaden och i samråd med övriga berörda förvaltningar... föreslå åtgärder som tillgodoser efterfrågan på tomter och boendeformer med siktet att uppnå kommunens mål för befolkning, näringsliv och service. 5. Skapa attraktiva närmiljöer. Varje tätort ska ha en välkomnande "stadsentré".
Härnösand	Uppger inga mål i bostadsmarknadsenkäten.
Sundsvall	Övergripande mål: Bygg minst 250 bostäder/år. Delmål 1: Bygg fler hyresrätter för olika målgrupper i tätort och kommundelscentrum. Delmål 2: Bygg fler hyresrätter i tätort och kommundelscentrum. Delmål 3: Erbjud småhustomter i attraktiva lägen i tätort. Delmål 4: Bygg bostäder som är attraktiva för människor över 70 år med god tillgänglighet. Delmål 5: Bygg vårdbostäder.
Kramfors	Skapa goda förutsättningar för invånare i livets alla skeden. Kramfors kommun ska kännetecknas av en blandad bebyggelse med varierande upplåtelseformer.
Sollefteå	Saknar riktlinjer för bostadsförsörjning
Örn-sköldsvik	Bland annat mål om: -150 nya bostäder per år de närmaste åren, fördelade på hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt. -det bör finnas minst 5 områden i centralorten, där minst sammantaget 30 småhus/tomter blir tillgängliga för försäljning inom ett halvår. - trygghetsboende utvecklas

I Timrå, Sundsvall, Kramfors och Örnsköldsvik finns förtur för att få en bostad för personer som fått arbete i kommunen (och som bor utom pendlingsavstånd). I Timrå har förtur även getts till nyanlända och trångbodda familjer. I Sundsvall finns förtur för studenter där 100 lägenheter avsatts av allmännyttan. Kramfors har, förutom arbetsinflyttning, förtursystem för personer med lättare rörelsehinder som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet. Ingen av länets kommuner använder sig av kommunala hyresgarantier.

Alla kommuner äger mark som är lämplig för bostadsbyggande. Timrå, Sundsvall och Kramfors planerar även att köpa mark som är lämplig för bostadsbyggande. Härnösand och Sundsvall har antagna riktlinjer för markanvisning.

Timrå och Härnösand har tomtkö. I Sundsvall är tomtkön ersatt av digitalt verktyg på hemsidan som omfattar dels information om vilka tomter som finns/är på gång samt tillämpning vid fördelning av nya tomter då de släpps.

Hushåll som stod i tomtkö 1 januari 2016	
Timrå	26
Härnösand	15

Läget på bostadsmarknaden för olika grupper

Ungdomar

Alla kommuner utom Sollefteå bedömer att det finns ett underskott på bostäder för ungdomar. Detta på grund av att det generellt finns få lediga lägenheter och att det finns för få små lägenheter. Ingen av kommunerna har speciella ungdomsbostäder. Ånge och Sollefteå har hyresrabatter för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad.

Studenter

När det gäller bostäder för studenter uppger Sundsvall ett underskott på grund av att det generellt finns få lediga bostäder. Övriga kommuner har balans.

Sundsvalls kommun uppger att det kommer byggas 150 nya studentbostäder genom nybyggnad under 2016. Det är allmännyttan som är byggherre.

Nyanlända

Alla länets kommuner har ett underskott på bostäder för nyanlända.

Varför saknas det lägenheter till nyanlända personer				
	Underskott på hyreslägenheter	Underskott på stora lägenheter	Underskott på små lägenheter	Hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning
Ånge			x	
Timrå	x	x	x	
Sundsvall	x			x
Härnösand	x	x	x	
Kramfors	x	x		
Sollefteå				
Örsköldsvik		x	x	x

Ånge uppger att lediga lägenheter i glesbygden ej passar på grund av lågt serviceutbud, t.ex. bristande kollektivtrafik. Sundsvall uppger att nyanlända inte har samma förutsättningar som övriga lägenhetssökande. I befintliga lägenheter är många trångbodda. Många ärenden är akuta och det är svårt att planera hur många som behöver bostad då kommunen inte vet hur många som kommer. Många tillfälliga placeringar sker på vandrarhem där kommunen betalar hyran. Placeringar i tillfälliga boenden där den boende inte har ekonomisk möjlighet att betala hyra framgent (överta kontrakt) eller att det är en boendeform som inte medges som ett slutligt boende är ett problem.

Ånge, Timrå, Härnösand, Kramfors och Örnsköldsvik har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget för att säkerställa att det finns bostäder för nyanlända. Ånge, Timrå, Härnösand och Örnsköldsvik tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare. Sundsvall, Kramfors, Sollefteå och Örnsköldsvik har regelbundet samarbete med privata fastighetsägare.

Sundsvall försöker finna vägar till fruktbart samarbete med allmännyttan för att finna olika boendeanternativ.

Särskilda boendeformer för äldre

I Ånge, Härnösand och Sundsvall finns ett underskott på bostäder för äldre personer i behov av särskilt boende. Med särskilda boendeformer för äldre avses boende enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen. För att få bo i särskilt boende krävs en biståndsbedömning och ett beslut från kommunen.

Sundsvall och Örnsköldsvik bedömer att det kommer påbörjas byggande av särskilda boenden för äldre genom nybyggnad eller ombyggnad under 2016-2017. I Sundsvall 94 lägenheter 2016 och 66 lägenheter 2017. I Örnsköldsvik kommer det påbörjas 90 lägenheter 2016.

Bedömer kommunen att behovet av särskilda boendeformer för äldre kommer att vara täckt.		
	Om 2 år	Om 5 år
Ånge	Nej	Nej
Timrå	Ja	Ja
Härnösand	Nej	Nej
Sundsvall	Nej	Ja
Kramfors	Ja	Ja
Sollefteå	Nej	Nej
Örnsköldsvik	Ja	Nej

Seniorbostäder

Med seniorbostäder åsyftas bostäder som riktar sig till medelålders och äldre, med som inte förutsätter biståndsbeslut enligt 5 kap. 5§ socialtjänstlagen.

Alla kommuner utom Kramfors och Sollefteå har seniorboenden. Kramfors har istället satsat på komfortboenden, som innebär tillgängliga lägenheter utspridda i bostadsbeståndet. Sollefteå uppger att de inte använder sig av det begreppet. I Härnösand planeras 25 lägenheter i seniorboende år 2016.

Trygghetsbostäder

Med trygghetsbostäder avses bostadslägenheter med utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation och där det finns personal dagligen som på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider. Trygghetsbostäder kan upplåtas med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Ytterligare ett krav är att bostäderna ska innehas av personer som fyllt 70 år.

Det finns trygghetsbostäder i Härnösand, Sundsvall, Sollefteå och Örnsköldsvik.



Foto: Trygghetsboende Vårsta Härnösand

Bostäder med särskild service för funktionshindrade enligt LSS

Fyra av länets kommuner har underskott på bostäder för funktionshindrade. Härnösand och Örnsköldsvik bedömer att behovet inte kommer att kunna täckas på två års sikt, för Örnsköldsviks del inte heller inom en femårsperiod.

Bostäder enligt LSS			
	Hur bedömer ni utbudet av bostäder	Bedöms påbörjas 2016	Bedöms påbörjas 2017
Ånge	Underskott		
Timrå	Balans		
Härnösand	Underskott	10	15
Sundsvall	Underskott	6	42
Kramfors	Balans		
Sollefteå	Balans		
Örnsköldsvik	Underskott		7
Totalt		16	64

Tillgängliga bostäder

I Timrå, Sollefteå och Örnsköldsvik har allmännyttans flerbostadshus delvis tillgänglighetsinventerats. I Sollefteå har alla Solatums lägenheter inventerats och i Örnsköldsvik har delar av det privata beståndet inventerats. I Sollefteå och Örnsköldsvik används inventeringen för att skapa ett åtgärdsprogram.

Timrå, Sollefteå och Örnsköldsvik har inventerat entreér och förekomst av hiss, tvätt och soprum. I Timrå har tillgängligheten gällande närhet till service och kommunikationer inventerats. I Sollefteå och Örnsköldsvik har bostädernas närområde inventerats.

Personer som inte blivit godkända på ordinarie bostadsmarknad

Alla kommuner i länet hyr ut lägenheter med tillsyn och särskilda villkor eller regler i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

Personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden	
	Hur många lägenheter hyrs ut
Ånge	20
Timrå	22
Härnösand	23
Sundsvall	143
Kramfors	1
Sollefteå	-
Örnsköldsvik	100
Totalt	244

Ånge, Timrå, Härnösand och Sundsvall arbetar med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser. Samma kommuner har även överenskommelser med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadssökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst. Härnösand och Sundsvall har även överenskommelser med privata fastighetsägare om sänkta krav.



Länsstyrelsen Västernorrland

Postadress: 871 86 Härnösand
Telefon: 0611-34 90 00
www.lansstyrelsen.se/vasternorrland