

Länsstyrelsen Västernorrland
Publikation nr 2021:4

Bostadsmarknadsanalys 2021

Västernorrlands län



Bostadsmarknadsanalys 2021 för Västernorrlands län vänder sig till regeringen och riksdagen samt aktörer som kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsmarknadens utveckling i ett regionalt perspektiv. Rapporten är en årlig redovisning till Boverket och regeringen i enlighet med länsstyrelsernas uppdrag i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser.

Omslagsbild: Lekpark med gungor framför ett radhusområde
Fotograf: Adel Alhallak

Länsstyrelsen Västernorrlands publikationsserie
ISSN 1403-624X
Publikation nr 2021:4

Diarienummer: 405-3564-2021

Tryck: Länsstyrelsen Västernorrland
Tryckort: Härnösand
Tryckår: 2021

Författare: Adel Alhallak och Johan Åkesson

Denna rapport går att beställa i alternativt format.

Förord

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys grundar sig i stor omfattning på kommunernas svar i [bostadsmarknadsenkäten \(BME\) 2021](#) och de påföljande dialogmöten som Länsstyrelsen haft med kommunerna. Enkäten besvarades i början av 2021, under coronapandemin, när nationella och regionala restriktioner gett oss nya sätt att mötas och utbyta idéer. Länsstyrelsen vill härmed tacka kommunerna för deras deltagande och engagemang i arbetet med bostadsmarknadsanalysen. Hur pandemin kommer att påverka den framtida bostadsmarknaden och bostadsförsörjningen i länet är idag svårt att svara på, varför det perspektivet troligtvis kommer att behandlas när det finns tydligare statistik och trender.

I arbetet har även statistikdata från SCB inhämtats och bearbetats. Analysunderlag och resonemang i regional utvecklingsstrategi för Västernorrland 2020-2030 "Ett Västernorrland 2030" har också använts i rapporten.

Analysen är ett regionalt kunskapsunderlag om situationen i länet och om hur bostadsmarknaden har utvecklats under de senaste åren som länsstyrelsen tar fram varje år. Syftet med rapporten är att ge en övergripande bild av det aktuella läget i länet samtidigt som den sätter fokus på viktiga frågor. Tanken är även att analysen kan ge inspiration till kommunala diskussioner vid arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning och översiktsplanering.

Årets bostadsmarknadsanalys redovisar även regleringsbrevsuppdrag B3 om hur länsstyrelsen kan stödja kommunerna i deras viktiga arbete med att motverka vräkningar.

Ansvarig för framtagandet av årets bostadsmarknadsanalys har varit handläggare Johan Åkesson vid samhällsbyggnadsenheten. Handläggare Adel Alhallak från samma enhet samt andra kollegor från enheten för social hållbarhet har också deltagit i bearbetning av materialet. I det slutliga arbetet med rapporten har även enhetschef Stina Pettersson deltagit.

Länsstyrelsens förhoppning är att rapporten kan fungera som underlag i fortsatt konstruktiva samtal mellan alla parter. Samtal som leder fram till förslag på vad och hur vi kan göra för att få en bättre bostadsmarknad i Västernorrlands län.

Härnösand den 9 juni 2021

Berit Högman
Landshövding



Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning.....	7
2.	Västernorrlands förutsättningar	9
2.1.	Befolkningsutveckling 2020	9
2.2.	Flyktingmottagande, flyttmönster och integration.....	10
2.3.	En åldrande befolkning	12
2.4.	Regional Utvecklingsstrategi (RUS).....	12
2.5.	Nationell strategi för hållbar regional utveckling i hela landet 2021-2030	13
2.6.	Regional bredbandsstrategi 2021-2030	13
3.	Rätten till en bostad	14
3.1.	FN:s artikel 11:1 Rätten till en lämplig bostad.....	14
3.2.	Agenda 2030 - Mål 11 Hållbara och inkluderande städer och bosättningar	14
3.3.	Det kommunala ansvaret Trygga rätten till arbete, bostad och utbildning.....	14
3.4.	Allmännyttan Ägardirektiv och affärsmässiga principer	15
4.	Samhällsutveckling och segregation	16
4.1.	Regionens utveckling och delning	16
4.2.	Segregation och socioekonomiska skillnader	16
4.2.1.	Ekonomisk standard	17
4.2.2.	Hushållens ekonomiska standard i Västernorrlands län ..	18
5.	Analys av bostadsmarknadsläget.....	20
5.1.	Bostadsmarknadsläget	20
5.2.	Flyttkedjor: Ambitioner och hinder.....	22
5.3.	Regionala byggbehovsberäkningar	22
5.4.	Utveckling av bostadspriser	23
5.5.	Faktorer som hindrar bostadsbyggandet	24
5.6.	Bostadsmarknaden för framtidens arbetskraft	24
5.6.1.	Ungdomar, unga vuxna och studenter	24
5.6.2.	Nyanlända och självbosatta	25
5.7.	Bostadsförsörjning för särskilt utsatta grupper och hemlöshet.....	26
5.7.1.	Äldre.....	26
5.7.2.	Funktionshindrade	27
5.8.	Socioekonomiska utmaningar	27

5.9.	Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande	27
6.	Bostadsförsörjning	29
6.1.	Kommunernas bostadsförsörjningsansvar	29
6.1.1.	Kommunala riktlinjer	29
6.1.2.	Kommundialoger och nätverk.....	30
6.2.	Länsstyrelseintstruktion och andra uppdrag	31
6.2.1.	Samhällsplanering	31
6.2.2.	Statliga bostadsstöd	32
7.	Regleringsbrevsuppdrag B3 2020-21	34
7.1.	Länsstyrelsernas hantering av uppdraget	34
7.2.	Vräkningsförebyggande arbete Länsstyrelsernas sammanfattade erfarenheter.....	35



Foto och montage: Thea Åkesson

1. Sammanfattning

Västernorrland är ett mångfacetterat län med flera utmaningar och möjligheter på bostadsmarknaden. Det syns bland annat när kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget sammanställs. Det blir en bild av både brist och balans samt överskott. Överlag bedömer dock kommunerna i länet att det är brist på bostäder – även om det i vissa segment bedöms vara i balans.

Befolkningsutvecklingen i länet är fortsatt negativ. Det är något fler som flyttar hit än som flyttar härifrån men inte i sådan omfattning att det balanserar det negativa födelseöverskottet. Men även om befolkningen inte växer, så blir den äldre och ställer andra krav på sitt boende än tidigare.

Boverkets regionala byggbehovsberäkningar identifierar ett faktiskt byggbehov i Örnsköldsvik och i Sundsvallsregionen. Rapporten nämner även att andra orter i länet kan ha ett byggbehov utifrån lokalt ökad efterfrågan på nya bostäder eller en anpassning av bostadsbeståndet till en åldrande befolkning. Ett byggbehov som kommunerna bland annat åtgärdar genom senior- och trygghetsbostäder där många äldre kan bo kvar länge utan att behöva flytta till ett särskilt boende för äldre.

De större kommunerna i länet ser problem med de socioekonomiska skillnaderna som finns inom och mellan orter och bostadsområden. De ser med intresse fram emot arbetet med en ny socialt hållbar bostadsförsörjning för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden och ge lösningar för att motverka bostadssegregation. De mindre kommunerna ser problem med bostadsbyggandet på orter där det finns ett bostadsbehov men ingen entreprenör som kan eller är intresserad av att bygga.

Uppdelningen av länet med två starka arbetsmarknadsregioner, Örnsköldsvik i norr och Sundsvallsregionen i söder, och mindre starka arbetsmarknader i mellan, ger olika förutsättningar för de lokala bostadsmarknaderna. En förbättrad infrastruktur inom både IT och persontransporter kan länka ihop länet och öka förutsättningarna för en socioekonomisk utjämning mellan och inom kommunerna.

I kommunernas arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning läggs större vikt vid en väl underbyggd analys av det faktiska bostadsbehovet hos kommunens olika målgrupper än tidigare. Det framgår allt mer – att bostadsförsörjning är mer än bara bostadsbyggande.



Foto: Svanthe Harström

2. Västernorrlands förutsättningar

2.1. Befolkningsutveckling 2020

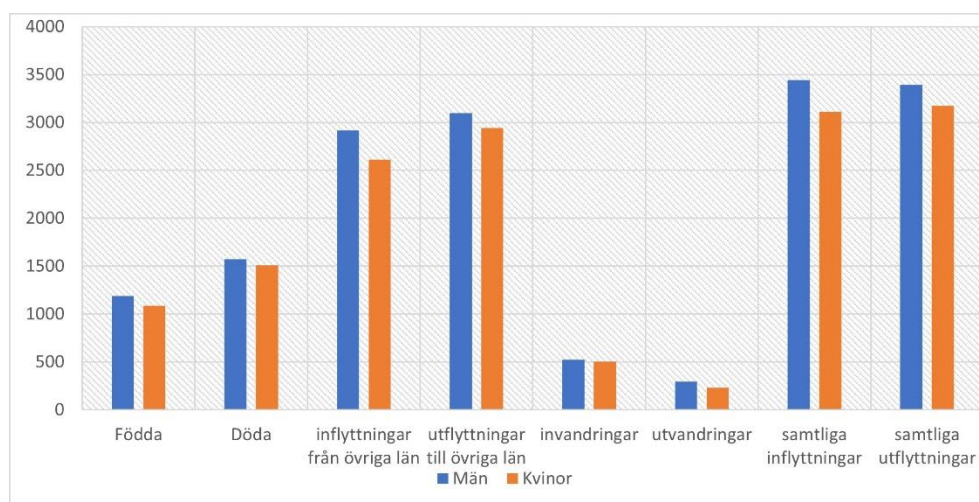
Västernorrland karaktäriseras av glesa strukturer och långa avstånd. Länet har ca 244 554 invånare (245 347 invånare år 2019) och utgör knappt tre procent av landets befolkning. Antalet invånare per kvadratkilometer uppgår till 11,3, att jämföra med 25,5 för riket. Befolkningsutvecklingen i länet är negativ och minskningen är störst i lands- eller glesbygdsområdena.



Tabell 2.1.1 Folkökning Västernorrlands län 2010-2020

Källa SCB

Det är något fler som flyttar hit än som flyttar härifrån men inte i sådan omfattning att det balanserar det negativa födelseöverskottet.



Tabell 2.1.2 Befolkningsförändringar Västernorrlands län 2020

Källa SCB

2.2. Flyktingmottagande, flyttmönster och integration

Kommunerna i Västernorrland har haft ett betydande, och i förhållande till kommunernas storlek, ett stort flyktingmottagande. 2017 var det som störst med 1 844 personer, vilket var 347 procent fler än kommunernas avtalade kommunal om 532 personer för det året.

Samtliga kommuner i Västernorrland tar emot nyanlända enligt bostättningslagen. Kommunerna bedömer möjligheten att i hög grad tillgodose hållbara bostadslösningar som god.

En flyttrapport från SCB visar att de flesta av de 70 000 flyktingar och deras anhöriga som Sverige tog emot 2016 bodde kvar i samma kommun tre år senare.¹

Sju av de tio kommuner som hade högst andel utflyttade flyktingar och anhöriga till flyktingar ligger i Stockholms län, och samtliga är pendlingskommuner nära Stockholm (diagram 2.2.1 nedan). De tre kommuner med högst utflyttning som ligger utanför Stockholms län var Filipstad i Värmlands län, Sollefteå i Västernorrlands län och Högsby i Kalmar län.

Mottagande av nyanlända (anvisningar och självbosatta)		
År	Kommun- tal	Inkl självbosatta
2016	302	2448
2017	532	1844
2018	240	1107
2019	129	605
2020	94	331
2021	90	

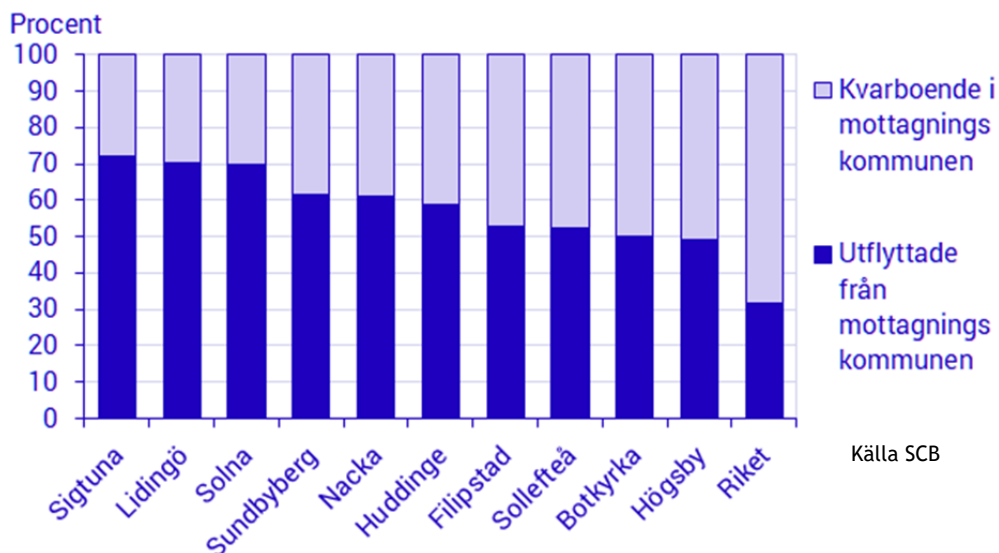


Diagram 2.2.1 Kommunerna med högst andel utflyttade till och med 2019, bland de kommuner som tog emot minst 200 flyktingar under 2016

¹ [Integration-Så flyttar nyanlända flyktingar under de första åren i Sverige, SCB 2020](#)

Flyttmönstren från de tio mottagningskommunerna som nämnts ovan ser olika ut. Framför allt utmärker sig i det här avseendet Sollefteå kommun, där endast fyra procent av de flyktingar som flyttat därifrån, tre år senare bodde kvar i Västernorrlands län (diagram 2.2.2 nedan). Hela 88 procent hade flyttat till en kommun i något annat län. Det var också vanligt att flytten hade gått till en större stad, som Norrköping, Uppsala eller Örebro.

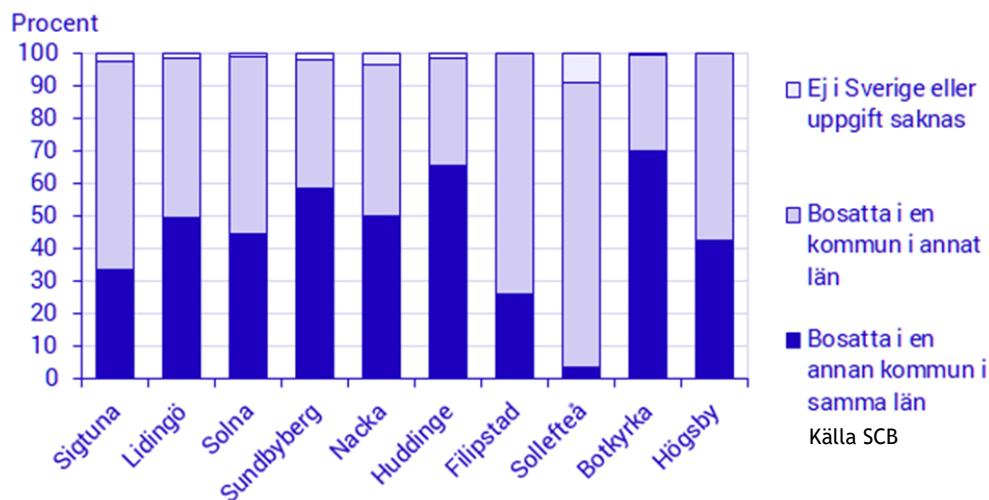


Diagram 2.2.2. Boendekommun 2019 för de flyktingar som flyttat från sin mottagningskommun. Endast kommuner som tog emot minst 200 nyanlända flyktingar under 2016 är med i beräkningen

Det finns flera faktorer som kan vara av betydelse för om och vart kommunmottagna flyttar. Å ena sidan tillgång till bostäder, där det i storstäder är svårt att få en permanent bostad och många har fått hitta tillfälliga bostadslösningar och fått flytta vidare när de tillfälliga kontrakten gått ut. Å andra sidan tillgång till arbete och närhet till landsmän som är anledning för varför hela 88 procent av de flyktingmottagna har flyttat från Västernorrland i allmänhet men från Sollefteå i synnerhet. Det beror inte på att bemötandet eller boendet är dåligt i kommunerna. Det beror istället på att arbetsmarknaderna i Västernorrland inte har lika stark förmåga att rekrytera och behålla ny personal som kommuner i andra län, med en annan struktur på arbetsmarknaden.

Tillgången till bostäder är i allmänhet bättre i mindre kommuner än i storstadsområden och när det gäller tillgång till arbete tyder flera tidigare studier på att nyanlända flyktingar i lägre grad kommer in på arbetsmarknaden i större städer än i storstadsområden och i mindre städer och landsbygdskommuner.

2.3. En åldrande befolkning

Utifrån SCB:s prognosrapport för befolkningsutvecklingen i Västernorrland kommer medelåldern i länet att öka.² Antalet personer i åldern 65+ år förväntas bli fler samtidigt som befolkningsandelen i åldern 20-64 år blir färre genom fortsatt flytt från länet. Detta är dock en utveckling som ser lite olika ut i länets kommuner. I Sundsvalls kommun förväntas inte antalet i befolkningsandelen i åldern 20-64 år att minska men antalet i åldern 65+ år blir även här fler varför den demografiska försörjningskvoten i Sundsvalls kommun också kommer att öka.

2.4. Regional Utvecklingsstrategi (RUS)

Redan i analysbilagan i den förra utvecklingsstrategin för länet aktualiserades behovet av positiv befolkningstillväxt.³ Analysen 2011 visade att de demografiska förhållandena i länet kombinerat med en tydligt ökad urbanisering skapar behov av ett trendbrott för att uppnå en jämnare balans i åldersfördelningen. Utifrån att vi redan då hade både negativa födelsetal och negativa inrikes flyttnetton belystes behovet att fullt ut tillvarata positiva inflyttningsnetton, inte minst ifråga om utrikes födda.

Aktuell regional utvecklingsstrategi för Västernorrland utgår från att aktörer i regionen ska agera tillsammans för Västernorrlands bästa.⁴ Att tillsammans skapa den handlingskraft som är nödvändig för att tillvarata alla möjligheter - i dag och i framtiden. En vision som ska locka till handlingskraft och livskraft.



Den regionala utvecklingsstrategin uppmanar aktörer i Västernorrland att vid strategiska vägval ta hänsyn till effekterna av globala, nationella och regionala trender och skeenden - för då är förutsättningarna att nå resultat större. Några megatrender som strategin tar hänsyn till och som är extra viktiga utifrån ett bostadsförsörjningsperspektiv är dels "Demografi - en åldrande befolkning", dels "Urbanisering". Strategin har därför ett särskilt målområde som riktar sig till boendet i bred bemärkelse: "2030 är Västernorrland den plats som människor väljer för att leva och besöka". En prioritering inom området är en växande region med attraktiva, livskraftiga städer och landsbygder.

² [Sveriges framtida befolkning 2020-2030, SCB 2020](#)

³ [Västernorrlands framtid - vad kan vi veta om den? Länsstyrelsen Västernorrland 2011](#)

⁴ [Ett Västernorrland 2030, Region Västernorrland 2020](#)

Analysdelen till den regional utvecklingsstrategin påpekar att befolkningsutvecklingen är A och O i en gles region. Att både företag och offentlig verksamhet har svårigheter att rekrytera då kompetensförsörjningsområdet är komplext. Och fastän att matchningsgraden på arbetsmarknaden i Västernorrland är hög så tar det samtidigt för lång tid för utrikes födda med eftergymnasial utbildning att komma in på arbetsmarknaden. Arbetspendlingen mellan kommuner och tätorter är relativt låg, av den pendling som sker så har kollektivtrafiken en liten marknadsandel och bredbandsutbyggnaden med fiber fortskrider men med lägre tillgång och takt än i riket.

2.5. Nationell strategi för hållbar regional utveckling i hela landet 2021-2030

Den nya nationella strategin för hållbar regional utveckling i hela landet som regeringen publicerade den 18 mars 2021 ger nya inriktningar för kommande regionala utvecklingsstrategi.⁵ Den lyfter bland annat att genomförandet av den regionala utvecklingspolitiken ska vara samordnad med landsbygdspolitiken och politiken för hållbar stadsutveckling.

För att uppnå målet för den regionala utvecklingspolitiken har regeringen identifierat några strategiska områden som ska ligga till grund för den regionala utvecklingspolitiken som direkt adresserar utmaningar inom arbetet med bostadsförsörjning:

- likvärdiga möjligheter till boende, arbete och välfärd i hela landet
- tillgänglighet i hela landet genom digital kommunikation och transportsystem.

2.6. Regional bredbandsstrategi 2021-2030

Västernorrlands bredbandsstrategi är en färdplan för länets arbete med att nå de nationella bredbandsmålen.⁶ Tillgängligheten till offentliga och privata tjänster kommer i framtiden till stor utsträckning att styras av tillgången till snabbt och stabilt bredband. För att kunna leva, verka och utvecklas i hela Västernorrland så krävs därför en jämlik tillgång till bredband i hela länet.

⁵ [Regeringens skrivelse 2020/21:133](#)

⁶ [Bredband för ett kraftfullt Västernorrland](#)

3. Rätten till en bostad

3.1. FN:s artikel 11:1 Rätten till en lämplig bostad

Rätten till en lämplig bostad är en mänsklig rättighet som regleras i artikel 11:1 i FN:s konvention om sociala och kulturella rättigheter.

3.2. Agenda 2030 - Mål 11 Hållbara och inkluderande städer och bosättningar

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



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling



3.3. Det kommunala ansvaret Trygga rätten till arbete, bostad och utbildning

I Sveriges regeringsform uttrycks att "Det skall särskilt åligga det allmänna att trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt att verka för social omsorg och trygghet och för en god levnadsmiljö". Kommunernas roll i detta arbete regleras i lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, som omfattar alla invånare i kommunen. För vissa grupper har kommunen dessutom ett särskilt ansvar enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Lagarna reglerar att kommunen ska tillhandahålla boende med service och omvårdnad för äldre samt bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Om en kommun inte kan erbjuda en bostad enligt dessa lagar kan sanktionsavgifter utdömas. Kommunerna ansvarar också för att det finns boende för nyanlända med uppehållstillstånd som anvisats plats i kommunen.

3.4. Allmännyttan Ägardirektiv och affärsmässiga principer

I lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag slås fast att de allmännyttiga bostadsbolagen ska verka i ett allmännyttigt syfte och enligt affärsmässiga principer. Det allmännyttiga syftet innebär att de kommunala bostadsbolagen ska ha ett samhällsansvar i sin verksamhet. Det är kommunen som ska klargöra avsikten med ägandet och vilken nytta det förväntas tillföra kommunen och dess invånare samt de grundläggande ekonomiska och sociala utgångspunkterna för verksamheten. Genom ägardirektiv och politisk styrning till det allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolaget kan kommunen påverka produktion och förvaltning på den lokala bostadsmarknaden. Genom nära samarbete med allmännyttan och andra fastighetsägare i kommunen kan kommunen påverka möjligheterna att ordna med boende för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för.

Alla länets kommuner har allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och samtliga bolag har ägardirektiv. Avkastningskravet för respektive kommuns bostadsaktiebolag varierar dock mellan kommunerna men är inget som sticker ut i den årliga granskningen.

Några allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i länet resonerar om att ha ett större perspektiv på sina investeringar - att inte alla projekt behöver ha samma ekonomiska avkastning - utan att affärsmässigheten ska ses över bolagets hela bostadsbestånd. Ett sådant förhållningssätt ökar möjligheten till investeringar där det enligt affärsmässiga principer kanske inte skulle vara möjligt att bygga men där det i själva verket finns ett behov av fler eller nya bostäder.



Foto: Johan Åkesson

4. Samhällsutveckling och segregation

4.1. Regionens utveckling och delning

Befolkningstrender och pendlingsmönster mellan tätorterna i Västernorrland visar på en framväxande struktur i länet med två huvudsakliga arbetsmarknadsregioner; Sundsvall i söder och Örnsköldsvik i norr.

Strukturbilder som Region Västernorrland tagit fram i samband med den senaste regionala utvecklingsstrategin visar på samma trend.⁷ Exempelvis så är inkomsterna i Sundsvall, Timrå och Örnsköldsvik högre än genomsnittet i länet. Att inkomsterna är högre beror på att andelen hushåll vars huvudsakliga inkomst utgörs av förvärvsarbete är högre. Andelen av befolkningen som försörjs med sociala ersättningar och bidrag minskar i länets alla kommuner men minskar från lägre nivåer och snabbare i Sundsvall, Timrå och Örnsköldsvik. Ohälsotalen är också markant lägre i länets orter med högre utbildnings- och inkomstnivåer.

4.2. Segregation och socioekonomiska skillnader

Segregation handlar om att människor lever och verkar separerade från varandra. Det kan handla om en uppdelning av människor utifrån socioekonomisk status, etnicitet eller demografi. Av de tre variablerna är den socioekonomiska segregationen den faktor som bäst förklarar uppkomsten av segregationsmönster i Sverige. Det finns en tydlig koppling mellan människors ställning på arbetsmarknaden och den socioekonomiska segregationen.

Segregationen är relationell. Den kan definieras av relationen mellan minst två poler, till exempel två bostadsområden, och av att utvecklingen i polerna påverkar varandra. Det är därför inte ett bostadsområde eller en stadsdel som är segregerad, utan en hel kommun eller region.

Människors val påverkas också starkt av andras beteenden och människor tenderar att rätta sig efter sociala normer. Geografiskt och socialt avgränsade nätverk kan därför leda till inlåsningseffekter.

Segregation påverkar barns framtid och bidrar till ojämlika livsvillkor. De negativa konsekvenser som blir av segregation kan skilja sig åt för olika grupper till exempel för kvinnor och män, barn, ungdomar och äldre. Eftersom den socioekonomiskt starka delen av befolkningen har större valmöjligheter gällande boendeform och boendeplats, bidrar den till att driva på segregationen.

⁷ [Strukturbilder Västernorrland, WSP 2018](#)

Socioekonomiskt svaga och starka bostadsområden är både geografiskt och socialt avgränsade, vilket skapar klyftor mellan människor och därmed skillnader i känslan av delaktighet i samhället. Detta kan liknas vid den ojämlikhet i livsvillkor som ofta upplevs mellan stad och land, kust och inland, där personer som bor utanför städerna eller i inlandet möter en sämre tillgänglighet till både offentlig och kommersiell service jämfört med de som bor i de större städerna längs med kusten.

Tanken med Sveriges generella bostadspolitik är att motverka denna utveckling, vilket tyvärr inte fungerat tillfredställande på lång tid. Regeringen tillsatte därför den 8 maj 2020 en utredning om en socialt hållbar bostadsförsörjning⁸. Utöver särskilda insatser för att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden ska utredningen även hitta lösningar för att motverka boendesegregation och förbättra förutsättningarna för jämlika uppväxt- och levnadsvillkor. Utredningen ska redovisas senast den 8 november 2021.

4.2.1. Ekonomisk standard

I SCB:s senaste officiella statistik är medianvärdet för ekonomisk standard (disponibel inkomst per konsumtionsenhet) i Sverige 2019, 261 800 kr och i Västernorrlands län 248 800 kr, vilket motsvarar 95 procent av medianvärdet för Sverige.

Samma jämförelse inom Västernorrlands län visar att medianvärdet skiljer sig mellan kommunerna. Sundsvalls kommun har till exempel ett medianvärde som är 100 procent av rikssnittet medan Sollefteå kommun har ett medianvärde som är 86 procent. Denna jämförelse säger något om länet och kommunernas generella situation men den visar inte den socioekonomiska uppdelningen som finns inom kommunen eller mellan centralortens stadsdelar.

Ekonomisk standard - disponibel inkomst per konsumtionsenhet

För att göra jämförelser av disponibel inkomst mellan olika typer av hushåll använder SCB ett viktsystem där hushållets konsumtion är relaterad till hushållets sammansättning. Ekonomisk standard är ett mått som kombinerar hushållets inkomster med dess försörjningsbörda. Den disponibla inkomsten divideras med den konsumtionsvikt som gäller för hushållet, så att ett sammanboende par har högre konsumtionsvikt än en ensamboende men lägre än två ensamboende. Att barn i familjen ökar konsumtionsvikten men att det andra barnet inte ökar konsumtionsvikten lika mycket som det första.

⁸ [Dir. 2020:53 En socialt hållbar bostadsförsörjning](#)

4.2.2. Hushållens ekonomiska standard i Västernorrlands län

SCB rapporterar att grupper med låga inkomster har haft en förhållandevis svag inkomstutveckling sedan 1990-talets början.⁹ Med ökande inkomstskillnader blir utvecklingen av ekonomisk standard inte heller lika stark för alla grupper. Detta medför att andelen personer med låg ekonomisk standard, det vill säga personer vars inkomster är lägre än 60 procent av medianinkomsten i riket, har ökat successivt under perioden. Det går inte att hitta några trendbrott i denna uppdelning av samhället och andelen personer med låg ekonomisk standard ökade 2019 och överskred för första gången någonsin 15 procent.¹⁰

En förklaring till varför de med redan låga inkomster har en svag inkomstutvecklingen är för att de inkomsterna i större utsträckning består av olika typer av sociala ersättningar, medan löne- och näringsinkomst samt kapitalinkomster är dominerande inkomstkällor för dem med högre inkomster. Både löner och kapitalinkomster har utvecklats starkt under perioden, även om de inledningsvis föll i samband med den ekonomiska kris som drabbade Sverige under första halvan av 1990-talet. Det var först runt millennieskiftet som inkomsterna var tillbaka på 1991 års nivå. Utvecklingen av sociala ersättningar har varit svagare, då dessa i många fall är kopplade till prisutvecklingen eller justeras via politiska beslut.

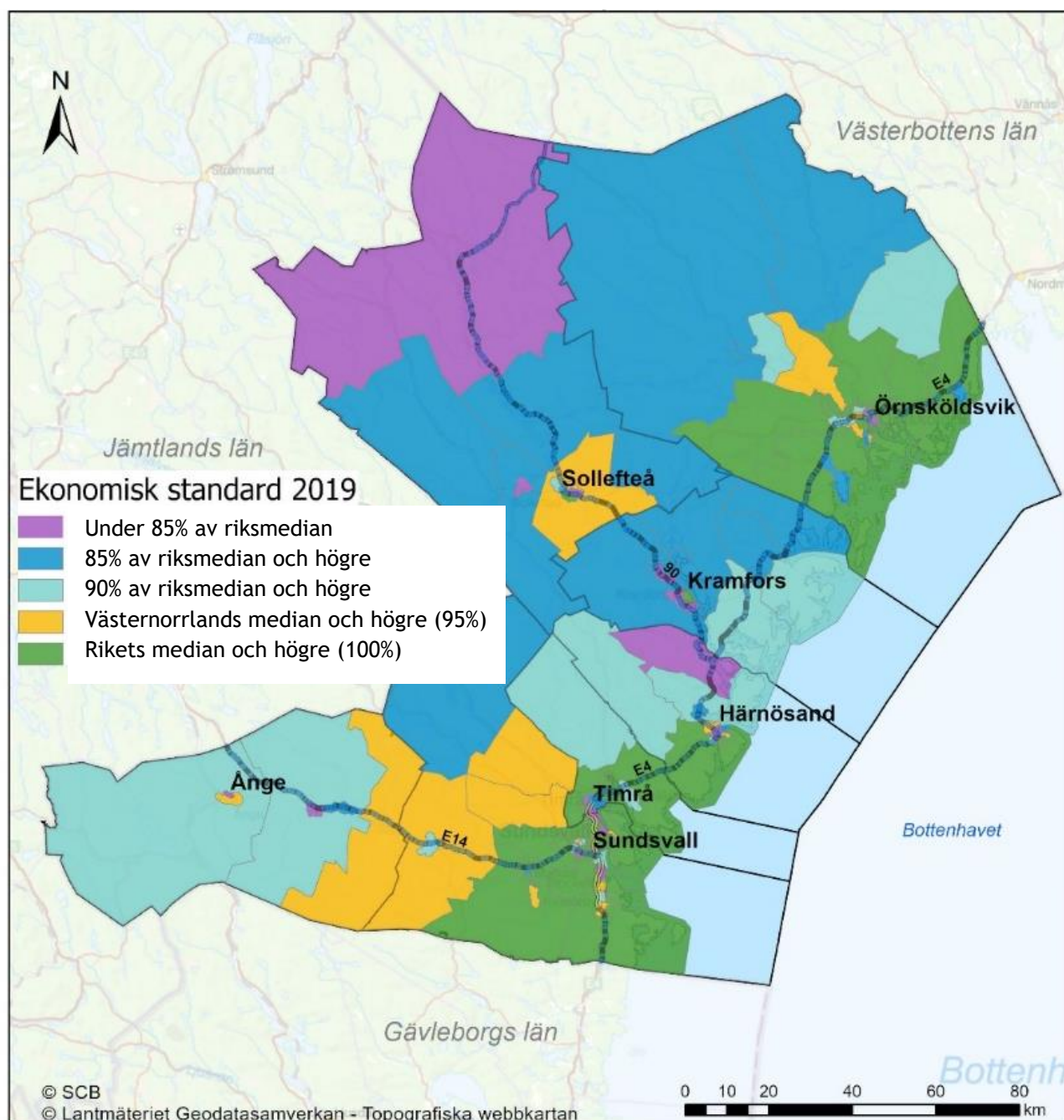
Överlag har yngre och äldre en lägre ekonomisk standard än personer i arbetsför ålder. Ensamstående har lägre standard än sammanboende och barnfamiljer har lägre standard än hushåll utan barn.

På nästa sida visas den geografiska variationen av medianvärdet för hushållets ekonomiska standard i Västernorrland. Uppdelningen mellan stad och land - men även inom våra städer – framgår tydligt där områden med ett högt medianvärde gränsar till ett med lågt. Den geografiska fördelningen av inkomsterna i länet förstärker den socioekonomiskt fragmenterade bilden av Västernorrlands län som redovisas i 4.1.

Ekonomisk standard, medianvärde tkr			
	2019	% av riket	% av länet
Riket	261,8	100 %	105 %
Västernorrland	248,8	95 %	100 %
Ånge	234,0	89 %	94 %
Timrå	249,8	95 %	100 %
Härnösand	230,7	88 %	93 %
Sundsvall	261,0	100 %	105 %
Kramfors	227,9	87 %	92 %
Sollefteå	224,9	86 %	90 %
Örnsköldsvik	252,0	96 %	101 %

⁹ [Statistiknyhet från SCB 2019-06-27](#)

¹⁰ [Statistiknyhet från SCB 2021-01-27](#)

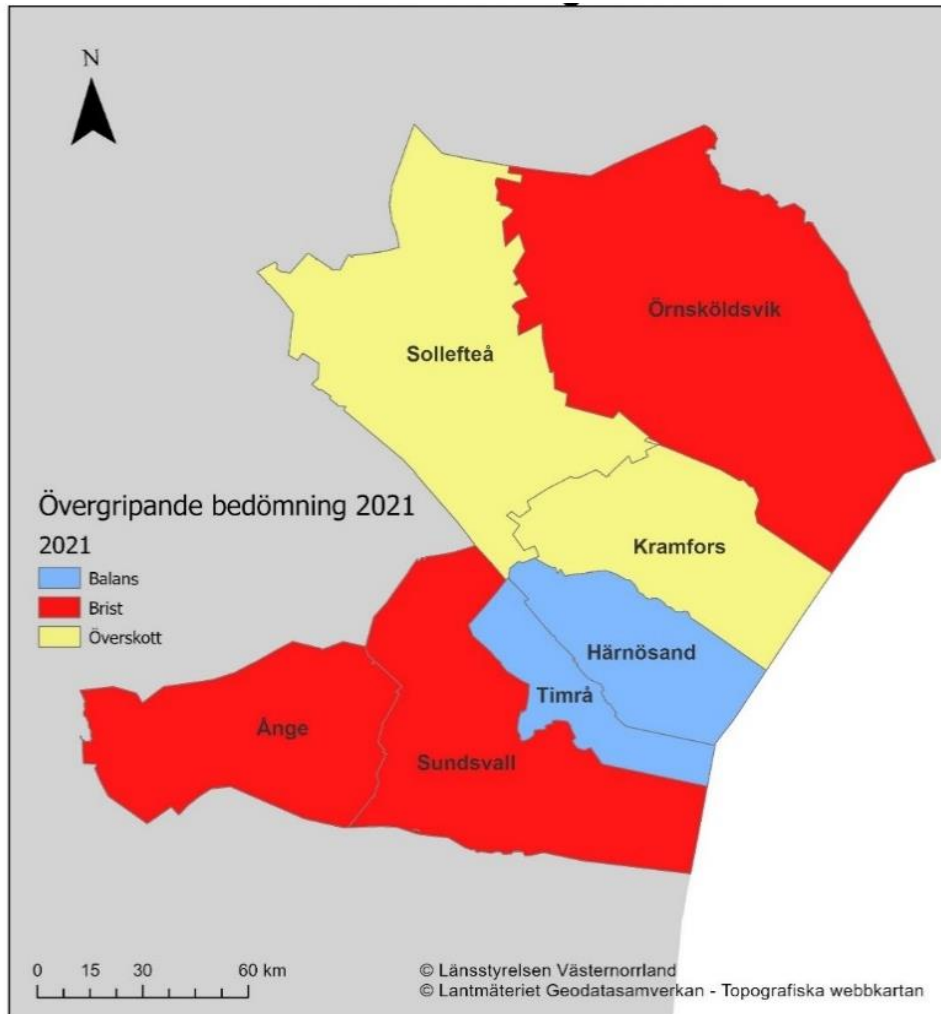


Karta 4.2.2 Hushållens ekonomiska standard, Västernorrlands län 2019

5. Analys av bostadsmarknadsläget

5.1. Bostadsmarknadsläget

Bostadsmarknaden i länet varierar mellan kommunerna. Figuren nedan visar hur kommunerna bedömer bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet i årets bostadsmarknadsenkät (BME 2021). Kommunerna bedömer numera i högre grad behovet av bostäder snarare än tillgången på hus och kötiden hos allmännyttan.



Karta 5.1 Bedömt bostadsmarknadsläge, Västernorrlands län 2021

Den övergripande bedömningen i Kramfors och Sollefteå är ett överskott på bostäder (gult) även om bägge kommunerna i dialog med länsstyrelsen anger att finns områden i kommunen med ett bostadsbehov. Timrå och Härnösand anger balans (blått) medan Sundsvall, Örnsköldsvik och Ånge redovisar underskott på bostäder (rött) som helhet. Även om det i Ånge kommun finns tomma hus och lägenheter så finns det samtidigt en efterfrågan av bostäder som lever upp till dagens krav och behov.

När det gäller bostadsmarknadsläget på centralorten redovisar fem kommuner underskott. Två kommuner visar balans; Härnösand, som dock ser en brist i utbudet av boenden i attraktiva lägen, och Kramfors, som anger balans fastän att de har många tomma bostäder som tidigare hyrdes av Migrationsverket men som nu inte kan möta det behov som finns på bostäder idag.

Kommun	I kommunen som helhet	På centralorten, i innerstan	I kommunens övriga delar
Ånge	Brist	Brist	Brist
Timrå	Balans	Brist	Balans
Härnösand	Balans	Balans	Brist
Sundsvall	Brist	Brist	Brist
Kramfors	Överskott	Balans	Överskott
Sollefteå	Överskott	Brist	Överskott
Örnsköldsvik	Brist	Brist	Balans

I kommunernas övriga delar har Sundsvall, Härnösand och Ånge underskott på bostäder. Timrå, och Örnsköldsvik redovisar balans medan Kramfors och Sollefteå har överskott på bostäder i kommuners övriga delar.

Bedömningen av bostadsmarknadsläget förändras över tid bland annat beroende på omvärldssituationer och megatrender, till exempel urbanisering och ändrade bostadsbehov hos en åldrande befolkning.

Kommun	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ånge											
Timrå											
Härnösand											
Sundsvall											
Kramfors											
Sollefteå											
Örnsköldsvik											

Bedömt läge på bostadsmarknaden som helhet från år 2010 - 2020.



Balans på bostadsmarknaden innebär att utbudet av bostäder motsvarar behov och efterfrågan.



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



Överskott på bostäder innebär att det finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas eller det finns behov av.

5.2. Flyttkedjor: Ambitioner och hinder

Flera kommuner har en ambition att få de äldre som idag bor i småhus, att välja ett annat boende i form av hyresrätt eller bostadsrätt med god tillgänglighet och närhet till service. I vissa kommuner kan en omflyttning på detta sätt hindras av stora prisskillnader på bostäder i olika delar av kommunen. Höga boendekostnader i centralt belägna bostäder nära service kan motverka äldres intresse av att flytta, om man har förhållandevis låga boendekostnader i sitt nuvarande boende.

Efterfrågan av hyresrätter kommer att vara fortsatt stark, framförallt på moderna lägenheter. I länets största kommun, Sundsvall, har bostadsbristen lindrats genom nytillskott av bostäder. Trots det senaste årens tillskott av hyresrätter är andelen bostadsrätter i beståndet av flerbostadshus högre än riket som helhet.

5.3. Regionala byggbehovsberäkningar

Boverket konstaterar i sin byggbehovsberäkning från december 2020 att behovet av nya bostäder bland annat beror på hur antalet hushåll förändras framöver, men också på hur det befintliga bostadsbeståndet ser ut.¹¹ I Västernorrland identifieras byggbehov i Sundsvallsregionen och i Örnsköldsviks kommun i enlighet med det mönster som redovisats tidigare i denna rapport.

Boverket framhåller dock något viktigt i sin beräkning:

”För regioner som saknar byggbehov enligt beräkningarna kan det finnas behov som exempelvis har med en åldrande befolkning att göra. Det kan bland annat vara behov av om- eller nybyggnad av bostäder. Det kan också finnas en lokal efterfrågan på nya bostäder utöver vad behovsbedömningen visar.”



Foto: Robert Nordevi

¹¹ [Regionala byggbehovsberäkningar 2020-2029, Boverket 2020](#)

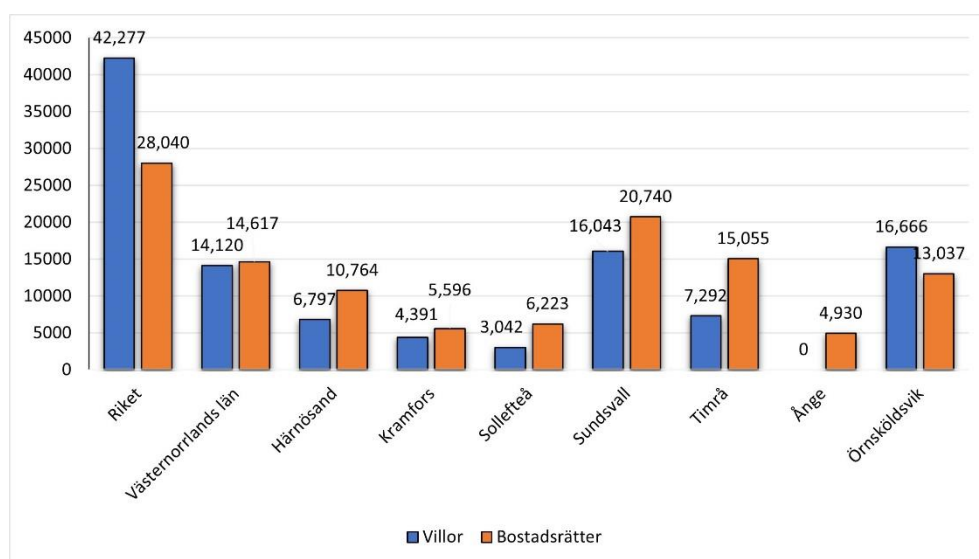
5.4. Utveckling av bostadspriser

På kommunal nivå finns en stor variation av priser på småhus. I stora städer är priset betydligt högre än i mindre samhällen. Priset på småhus har ökat i samtliga kommuner, främst i Sundsvall och Örnsköldsvik. Prisökningen i Västernorrland har dock inte varit lika stor som i riket i övrigt. Prisökningen på bostadsmarknaden sammanhänger med att flera vill ha större boende med en uteplats under coronapandemin.

Enligt statistik från Mäklarstatistik som hämtades den 29 mars 2021 för föregående 12 månader är snittpriset på en villa cirka 1 784 000 kronor i Västernorrlands län. Genomsnittspriserna varierar kraftigt från cirka 543 000 kronor i Ånge till 2 607 000 kronor i Sundsvall.

Ökningen av snittpriset på villor under perioden har varit 15,9 procent medan snittpriset på bostadsrätter sjunkit med 3,3 procent.

Västernorrland län	kr/kvm	Medelpris	Prisutveckling
Bostadsrätter	14 120	949 000	-3.3%
Villor	14 617	1 784 000	+15.9%



Tabell 5.4 Genomsnittspris per kvadratmeter, bostäder i Västernorrland 29 mars 2021

Källa Mäklarstatistik

5.5. Faktorer som hindrar bostadsbyggandet

Enligt BME 2021 är det fortfarande hårda lånevillkor för privatpersoner och byggherrar som begränsar bostadsbyggandet i länets kommuner. Ingen kommun anger höga produktionskostnader som en av de tre främsta faktorerna som hindrar bostadsbyggandet. Det råder fortfarande brist på detaljplanerad mark som matchar dagens efterfrågan i flera kommuner, vilket i sig är ett hinder för bostadsbyggande.

En kommun resonerar om yttre systemfaktorer som kan medföra begränsningar av bostadsbyggandet. Till exempel införande av amorteringskrav, diskussioner om slopande av ränteavdrag, prognoser för styrräntornas utveckling, stagnation av bostadsbyggandet i storstadsregioner etcetera. Alla dessa yttre systemfaktorer kan påverka människors syn på bostadsmarknaden, som i förlängningen skulle kunna begränsa bostadsbyggandet. Andra faktorer som kan påverka dynamiken på bostadsmarknaden är att kommunerna har en minskande befolkning.

Länets alla allmännyttiga bostadsföretag ser också hinder i sin utveckling eller förmåga att lösa utmaningar på bostadsmarknaden utifrån kravet på affärsmässighet i sina olika projekt och risken för direktavskrivningar. Den låga värderingen på en nybyggd fastighet omöjliggör ofta för allmännyttan att påbörja ett bostadsbyggande. Låga fastighetsvärden och direktavskrivningar ger inte heller andra byggherrar incitament eller intresse att bygga.

Länsstyrelsen konstaterar att det finns ett bostadsbehov och att potentiella hyresgäster har tillräcklig betalningsförmåga för en normal hyra. Det är marknadens låga bedömning av värdet på byggnaden vid en eventuell försäljning som är det största hindret för bostadsbyggande i länets kommuner. Om lagkravet på affärsmässighet i allmännyttans verksamhet inte kan undanröjas så skulle en viss lindring av kravet på affärsmässighet behövas på orter utanför centralorten där enbart kommunen och indirekt allmännyttan har intresse att bygga utifrån ett bostadsbehov på platsen. Oavsett vilken riktning den framtida diskussionen tar så behövs det ytterligare insatser för att öka attraktivitet - och indirekt affärsmässighet - i bostäder utanför centrumkärnan.

5.6. Bostadsmarknaden för framtidens arbetskraft

5.6.1. Ungdomar, unga vuxna och studenter

Möjligheten för ungdomar i länets kommuner att skaffa en egen lägenhet har förbättrats. Härnösand och Timrå redovisar balans på hyresbostäder för ungdomar. Kramfors och Ånge anger överskott på bostäder. Sundsvall har underskott då lediga bostäder är för stora för de flesta ungdomshushåll och det finns generellt få lediga bostäder. I

Örnsköldsvik är det svårt att hitta boenden åt ungdomar i kommunens centrala delar. I andra delar av kommunen finns det lämpliga boenden men efterfrågan på dessa är betydligt lägre och lediga bostäder ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar.

Situationen för studenter i länet är bättre då till och med länets största universitetsort (Sundsvall) inte har full uthyrning i sitt bestånd av studentbostäder. Tillgången på lediga studentboenden varierar dock över läsåret. Vid höstterminens start är det svårt att hitta boenden men från och med vårterminen blir allt fler studentbostäder lediga, allt eftersom studenterna blir färdiga med sina studier.

Övriga kommuner i länet redovisar balans på studentboenden, vilket delvis beror på att vissa utbildningar inte startat och att fler utbildningar nu genomförs på distans.

5.6.2. Nyanlända och självbosatta

Kommunerna i länet upplever att det generellt sett finns goda möjligheter att ta emot nyanlända idag och att klara av bosättningsuppgiften. Detta beror både på minskade kommunal förskola för kommunerna men även att de som kom som nyanlända för några år sedan väljer att flytta från länet.

Det är balans eller överskott i flest kommuner på bostäder till nyanlända utom i Sundsvall och Örnsköldsvik, som generellt har underskott på bostäder och särskilt underskott på stora bostäder.

Ett problem med bostäder till nyanlända som kommunerna rapporterar är att vissa privata hyresvärdar ställer särskilda krav på inkomst och anställning för att kunna bli hyresgäst. Det förekommer till exempel att hyresvärdar inte godkänner etableringsersättning som inkomst varför det blir svårt att nå upp till inkomstkravet för att få hyra en lägenhet.

I sex av de sju kommunerna uppger man att det helt eller delvis erbjuds permanenta bostäder till anvisade nyanlända.



Foto: Elin Mattsson Tano

5.7. Bostadsförsörjning för särskilt utsatta grupper och hemlöshet

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att ge alla kommunens invånare förutsättningar för ett bra boende.

I kommunernas arbete uppstår svåra utmaningar i arbetet med de som inte blir godkända som hyresgäster hos bostadsbolagen och de hemlösa. Socialtjänsten har inget generellt ansvar för att ordna boende till bostadslösa. Kommunen kan däremot ge bistånd enligt socialtjänstlagen till boende, med olika individuellt utformade insatser, som syftar till att den enskilde ska få ett självständigt liv.

Hemlösa – den mest socialt utsatta gruppen – består exempelvis av personer med missbruksproblematik och psykisk ohälsa, men även av personer som är utsatta för våld i nära relationer. Gemensamt för alla är att de har små möjligheter att lösa sin boendesituation på egen hand vilket kan leda till att boendet måste lösas med kommunens hjälp.

Alla kommuner i länet har tillgång till kvinnojourer som kan lösa den akuta hemlösheten som uppstår vid våld i nära relationer. Alla kommuner i länet, utom Kramfors, har också lägenheter för andrahandsuthyrning för att lösa bostadsbehoven som finns inom dessa olika grupper av hemlösa. Kramfors löser istället detta särskilda bostadsbehov genom nära och löpande kontakter med både allmännyttan och privata bostadsbolag.

Ofta beror hemlösheten enbart på för låga inkomster och bristen på bostäder bidrar till att allt fler söker socialtjänstens hjälp. För att minska risken att vissa hamnar i hemlöshet eller för att öka möjligheten att klara av sitt eget boende så har kommunerna olika överenskommelser med allmännyttan och med vissa privata bostadsföretag - att sänka kraven på de bostadssökande genom att till exempel godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst.

5.7.1. Äldre

Tre av länets sju kommuner (Sundsvall, Härnösand och Timrå) anger att de har ett underskott – ett otillräckligt antal platser i särskilt boende – i förhållande till behovet av särskilt boende för äldre. Antalet personer som är +80 år ökar och kommunerna hinner inte anpassa bostadsbeståndet i den takten.

Många kommuner satsar på komfortboenden, som innebär tillgängliga lägenheter utspridda i bostadsbeståndet. Många kommuner planerar också flera seniorbostäder och trygghetsbostäder som ska vara ett enkelt och bekvämt boende att åldras i och där många äldre kan klara sig utan att behöva flytta till särskilt boende

för äldre. Emellertid riskerar hyrorna att vara relativt höga i nybyggda trygghets- och seniorboenden. Det kan därför bli svårt för äldre med svagare ekonomiska förutsättningar att kunna efterfråga dessa lägenheter.

5.7.2. Funktionshindrade

Bostadssituationen i länets kommuner för personer med funktionsnedsättning varierar. Alla kommuner har svårt att planera långsiktigt, då behovet inte alltid kan förutses genom prognoser. Även mindre kommuner som till exempel Ånge, som tidigare kunnat lösa uppkomna bostadsbehov genom samarbete med bostadsbolagen i kommunen, har i år svårt att tillgodose aktuellt behov.

5.8. Socioekonomiska utmaningar

Länets två starkaste arbetsmarknadsregioner, Sundsvall-Timrå och Örnsköldsvik, utmärker sig med högre inkomster och lägre ohälsotal än övriga kommuner i länet. Det är ett perspektiv på regionens utveckling som tyvärr visar på en inte önskvärd delning av länet. Socioekonomiskt svaga och starka bostadsområden är både geografiskt och socialt avgränsade, vilket skapar klyftor mellan människor och därmed skillnader i känslan av delaktighet i samhället, se 4.1 Regionens utveckling och delning.

Kommuner, regioner och staten har en gemensam utmaning som kan bemötas på olika sätt utifrån olika kompetensområden. Den ojämlikhet som finns i våra livsvillkor behöver minska. Personer som bor i socioekonomiskt utsatta områden i centralorten, utanför städerna eller i inlandet, behöver bättre tillgänglighet till både offentlig och kommersiell service.

Med bättre kommunikationer, både i form av pendlingsmöjligheter som av bredbandsuppkoppling, får kommunerna bättre möjlighet att ta del av varandras arbetsmarknad samt använda och utveckla sin bostadsmarknad. Det är viktigt med bredbandsutveckling och ökad tillgång till Internet i perifera stadsdelar samt i serviceorter och lokalsamhällen utanför centralorten. Med bättre uppkopplingsmöjligheter till Internet kan boende ta del av både offentlig och kommersiell service utan att bo centralt i en större stad. Med bättre tillgång till Internetuppkoppling kan de boende även enklare bidra till samhällsbygget.

5.9. Bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande

Länsstyrelsen bedömer att de satsningar som lanserats på lokal och nationell nivå för att få fram billigare bostäder inte är tillräckliga. Ett marknadsorienterat bostadsbyggande har inte klarat av att lösa bostadsförsörjningen för en kommun med låga markvärden, med en spridd befolkning i flera lokalsamhällen och serviceorter eller för

hushåll med lägre inkomster. Om vi strävar efter att alla ska kunna bo i en rimlig bostad är det angeläget att hitta nya lösningar och även för de som inte har råd eller möjlighet att köpa eller hyra en nyproducerad bostad.

Att planera och bygga bostäder för alla grupper i samhället är en svår uppgift för den enskilda kommunen. Kommun och bransch klarar ofta av att planera och bygga bostäder när kommunen växer och för hushåll med stabila inkomster, men de verktyg som kommunen har till förfogande räcker inte för att lösa allas inträde på bostadsmarknaden. De bostadssociala verktygen bostadsbidrag, bostadstillägg, bostadsanpassningsbidrag, försörjningsstöd, sociala kontrakt och sociala förturer bottnar i 1947-års bostadssociala proposition och är inte tillräckligt kraftfulla på dagens bostadsmarknad. De allmännyttiga bostadsbolagen tar ett stort bostadsförsörjningsansvar men bristen på hyresbostäder och tolkningen av affärsmässighet i nya projekt försvårar möjligheten att ta ansvaret fullt ut.

Länsstyrelsen ser därför fram emot resultatet av utredningen om en socialt hållbar bostadsförsörjning som ska redovisas senast den 8 november 2021, se 4.2 Segregation och socioekonomiska skillnader.



Foto: Mats de Vahl

6. Bostadsförsörjning

Utöver analysen i denna rapport ska länsstyrelsen enligt förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar också redovisa:

- ☐ hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- ☐ hur länsstyrelsen lever upp till kraven i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

”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 har även andra uppdrag med koppling till bostadsförsörjning genom länsstyrelseinstruktion, andra lagar och förordningar samt ibland särskilda uppdrag.

6.1. Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

6.1.1. Kommunala riktlinjer

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

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

År 2014 ändrades bostadsförsörjningslagen med införandet av ett tydligare regionalt perspektiv. Lagförändringen medförde också att riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige minst en gång varje mandatperiod. Alla kommuner i länet har inte kommit lika långt i arbetet med utveckling och uppdatering av sina riktlinjer, lite beroende på kommunens storlek och vilket byggbehov som fanns identifierat vid lagförändringen. I dagsläget har inte alla kommuner aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen, men länsstyrelsen har en dialog med samtliga kommuner om behovet av uppdaterade riktlinjer för bostadsförsörjning. Genom dialogen har kommunerna också börjat ändra sitt perspektiv på riktlinjerna och lägger numera större

vikt vid en väl underbyggd analys av bostadsbehovet än vid prognoser för möjligt eller önskat byggande.

6.1.2. Kommundialoger och nätverk

Kvalitetssäkring av bostadsmarknadsenkäten genomfördes i februari 2021 genom kommundialoger via Skype, vilket i sig är ett första inspel till årets bostadsmarknadsanalys. Genom dialog med varje kommun ökar förståelsen för respektive kommuns unika och ibland liknande bostads- och boendeutmaningar. Med ett samtal som kretsar kring utveckling och utmaningar skapas möjligheten att samordna kommunernas planering av bostadsförsörjningen.

Länsstyrelsen arrangerade i september 2020 ett digitalt seminarium för det nätverk för bostadsförsörjning som sakta håller på att bildas i länet. Temat var bostadsmarknadsanalysen, inför den årliga presentationen för Boverket och kollegor på andra länsstyrelser. Mötet delade länsstyrelsens analys och gav sina synpunkter på vad som skulle vara bra att lyfta fram i presentationen.

I årets arbete med analysen har nätverket kontaktats under arbetets gång för att ge bättre möjligheter att påverka både perspektiv och analys innan färdigställandet. Tanken är att ha fler träffar med syftet att stödja samverkan mellan kommunerna och skapa ett gemensamt lärande kring bostadsförsörjningsfrågor.

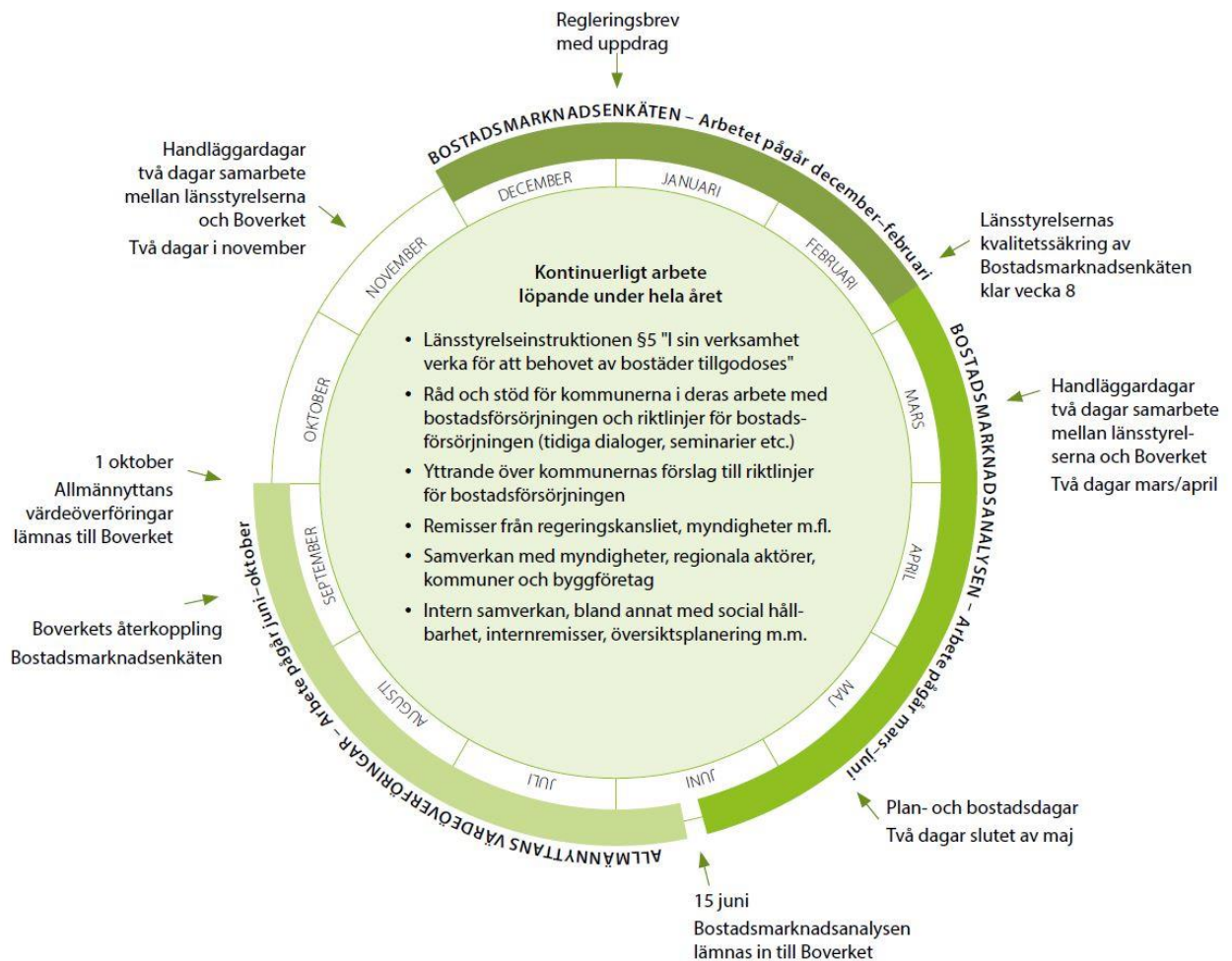


Foto: Kerstin Byström

6.2. Länsstyrelseinstruktion och andra uppdrag

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

Årshjulet nedan beskriver delvis länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning. I länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligtvis även ett eller flera uppdrag som rör bostadsförsörjning, se kapitel 7 nedan. Tyngdpunkten ligger emellertid på återkommande uppdrag. Årligen samlar länsstyrelsen in och kvalitetssäkrar bostadsmarknadsenkäten i samarbete med Boverket. Länsstyrelsen samlar också in och bedömer de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar från föregående räkenskapsår i enlighet med vad som regleras i allbolagen, lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.



6.2.1. Samhällsplanering

Länsstyrelsen tar fram, sammanställer och tillhandahåller underlagsmaterial till kommunerna i deras detalj- och översiktsplanering. Länsstyrelsen strävar efter en långsiktig god markanvändning med lämplig lokalisering av verksamheter och bostäder. Målsättning är att städer och samhällen ska utvecklas

utifrån ett helhetsperspektiv, där exempelvis hälsa och säkerhet, tillgång till natur, kultur, kollektivtrafik, offentlig och kommersiell service beaktas i planeringen.

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

Från och med valet år 2022 ersätts aktualitetsprövningen med krav om att kommunfullmäktige ska ta fram en planeringsstrategi varje mandatperiod. I planeringsstrategin ska kommunen fokusera på de strategiska frågor som leder mot målen i kommunens vision med utvecklingen av den fysiska miljön. Bostadsmarkandsanalysen är ett av dessa underlag som kommunerna kan använda i arbetet med att upprätta en planeringsstrategi. Andra underlag som kommuner kan använda är uppföljning av miljömålen, antagna detaljplaner, antal byggstarter, antal bygglov och vilken planberedskap och markinnehav som kommunen har.

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

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

6.2.2. Statliga bostadsstöd

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

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

Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (HYS)

Den som vill bygga hyresbostäder i områden med bostadsbrist eller som vill bygga bostäder för studerande kan söka statligt investeringsstöd för sitt projekt. Syftet med stödet är att det skulle byggas fler hyresrätter och bostäder för studerande. Bostäderna ska ha rimliga boendekostnader och låg energianvändning. Stöd kan även lämnas om det i en kommun finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt. Ny förordning beslutades i december 2019 och började gälla från och med februari 2020. Osäkerheten kring stödet och dess konstruktion har skapat viss frustration och passivitet hos byggherrar i länet under de senaste åren.

Stöd till bostäder för äldre (ÄBO)

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

7. Regleringsbrevsuppdrag B3 2020-21

Länsstyrelserna ska stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar och inom ramen för detta sprida kunskap om de möjligheter som samarbete mellan kommuner, hyresvärdar och Kronofogdemyndigheten skapar. Uppnådda resultat ska redovisas i den rapport som ska lämnas enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Uppdraget som gavs 2020 var specificerat till att enbart gälla insatser som riktades till barnfamiljer men i regleringsbrev för 2021 vidgades uppdraget till att gälla allt vräkningsförebyggande arbete.

7.1. Länsstyrelsernas hantering av uppdraget

Länsstyrelserna har haft varierande resurser att arbeta med uppdraget och Coronapandemin har för många länsstyrelser inneburit att planerade aktiviteter har framflyttats då omprioriteringar har varit nödvändiga.

Nationell samverkan

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

Inspelat utbildningspaket

Länsstyrelserna har gemensamt tagit fram ett filmat utbildningspaket där arbetet har samordnats av Expertgruppen för Bostadsförsörjning inom länsstyrelsernas samhällsbyggnadsnätverk. Utbildningspaketet ska fungera som ett stöd till kommuner, fastighetsägare och kronoinspektörer i deras vräkningsförebyggande arbete och bidra till både kunskapsuppbyggnad och praktiskt stöd. I filmen berättar jämställdhets- och bostadsminister Märta Stenevi om bakgrunden till länsstyrelsernas uppdrag, företrädare från kommuner och bostadsbolag om goda exempel och arbetssätt för att undvika vräkningar av barnfamiljer, Kronofogdemyndigheten om statistik och vräkningsprocessen, samt företrädare från Rädda Barnen om centrala utmaningar och konsekvenser för barn som drabbas av vräkning.

Aktiviteter i Västernorrland

I samband med de lokala dialoger som länsstyrelsen förde med länets kommuner under våren 2020 presenterade länsstyrelsen [metodstödet "Hemma"](#) som tagits fram tillsammans med Kronofogden samt länsstyrelserna i Västerbotten och Norrbotten. Under årets dialoger har länsstyrelsen fortsatt samtalen kring

vräkningsförebyggande arbete. Länets kommuner redovisar olika tillvägagångssätt men som ändå visar på både ett förebyggande och att barnperspektivet vägs in i arbetet.

Länsstyrelsen planerar även att bjuda in det regionala nätverket för bostadsförsörjning till ett seminarium kring vräkningsförebyggande arbete och då kunna förevisa ovan nämnda filmade utbildningspaket.

7.2. Vräkningsförebyggande arbete

Länsstyrelsernas sammanfattade erfarenheter

De flesta kommuner i Sverige arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. Det visar både kommunernas svar i bostadsmarknads-enkäten och erfarenheterna från den dialog som förts med kommunerna inom uppdraget. Vissa kommuner uppger att de inte arbetar vräkningsförebyggande eller uppsökande men har sedan upparbetade rutiner när barn riskerar att drabbas. Centralt blir därför också att definiera vad som är förebyggande åtgärder; när är åtgärden proaktiv och när är den aktiv? Länsstyrelsernas erfarenheter är att det inte alltid finns en tydlig gräns kring detta.

Utifrån genomförda aktiviteter och samverkan med berörda aktörer och myndigheter vill länsstyrelserna lyfta fram följande iakttagelser och utmaningar:

A) Tidig dialog är centralt

En tidig dialog med hyresgäster som har en sen hyresinbetalning, hyresskulder eller riskerar att stå inför en vräkning är centralt för en bra samverkan och ett förebyggande arbete. Detta kan innefatta både kontakt via brev eller telefon men också genom hembesök. Här är också budget- och skuldrådgivning en viktig aktör för hjälp och stöd.

B) Samarbete med fastighetsägare - en förutsättning för ett bra arbete

En majoritet av kommunerna uppger att det finns en upparbetad och aktiv samverkan med de kommunala bostadsbolagen. Vissa kommuner har kontinuerliga samverkansmöten mellan socialtjänst och det kommunala bostadsbolaget. Däremot svarar många att det är svårare att få till samverkan med privata fastighetsägare. Att få till en ökad samverkan med privata fastighetsägare är därför av stor vikt inför det framtida arbetet.

C) En Väg In

För att underlätta den tidiga dialogen och samverkan är det viktigt att det finns personer som har ett mandat och en roll som innefattar en tydlig länk mellan hyresvärd och socialtjänst. Vissa kommuner har särskilda boendekoordinatorer som fungerar som en ”spindel i nätet” för att underlätta den tidiga kontakten.

D) Tydliga rutiner med barnperspektiv

Länsstyrelserna upplever att det vräkningsförebyggande arbetet i många kommuner är väldigt personberoende. Det betyder att det ofta tappar fart när medarbetare som har byggt upp rutiner slutar. Därför är det av stor vikt att det finns tydliga och upprättade rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet, i dessa bör det finnas med ett barnperspektiv och tydliga åtgärder som blir aktuella om barnfamiljer riskerar att vräkas.

E) Information till hyresgäster - en möjlighet att förhindra framtida problem

Flera fastighetsägare och kommuner har ett aktivt boendestöds- och informationsarbete för de hyresgäster som behöver det. I detta ingår bland annat att informera om vad som händer vid sen hyresinbetalning och hur de kan kontakta hyresvärden om problem uppstår.

F) Resurser påverkar arbetet

Flera kommuner uppger att resursfrågan är central för att kunna arbeta med det förebyggande arbetet. Saknas resurser så blir både det proaktiva uppsökande arbetet och det vräkningsförebyggande arbetet som endast gäller vuxna hushåll lidande eftersom barnfamiljer prioriteras.

G) Aktiv medverkan påverkar behovet av vräkningsförebyggande arbete

Några kommuner anger att det uppstår en problematisk situation när andra kommuner medverkar till en aktiv medverkan till bosättning av särskilt utsatta hushåll i kommunen. Detta påverkas också av det i samma kommuner finns undermåliga fastigheter där dessa hushåll ofta bor. Länsstyrelserna har fått ett nytt uppdrag att samordna arbetet med aktiv medverkan inom och mellan länen. Perspektiven och kunskapen i länens bostadsmarknadsanalyser kan vara ett viktigt verktyg i det arbetet. Sammantaget skapar det ett ökat behov av vräkningsförebyggande åtgärder och ett aktivt arbete från socialtjänstens sida i kommuner där resurserna och möjligheterna att arbeta med detta är begränsade.

H) Olovlig andrahandsuthyrning försvårar uppföljning

Den ansträngda bostadsmarknaden med underskott av bostäder i flertalet kommuner har medfört ett ökat antal hushåll som bor olovligen i andra eller tredje hand. För socialtjänsten är det ibland svårt att veta vilka som bor i bostaden och det kan uppstå en situation där den som står på kontraktet inte vet om att de som bor i lägenheten riskerar att vräkas. Det innebär också att barn som drabbas av vräkning inte alltid syns i statistiken.

I) Svår avvägning vid information till barn

När barnfamiljer riskeras att vräkas eller står inför en stundande vräkning uppger vissa företrädare från socialtjänsten att det är svårt att göra rätt avvägning vad gäller information till barnen. Ibland kan information som handlar om att de kommer att tvingas flytta från sitt

hem eller att de snabbt måste plocka ihop sina saker göra mer skada än nytta för barnen. Avvägningen mellan att ge barnen den information de har rätt till men samtidigt inte förvärpa barnens situation upplevs som svår.

J) Föräldrars eget ansvar är en viktig utgångspunkt

Ur ett individperspektiv så påpekar flera kommuner och fastighetsägare att föräldrar vars leverne riskerar att drabba familjen, och framtida situationer där vräkning kan uppstå, har ett eget ansvar för att undvika att det går så långt som till verkställd avhysning. Här uppger flera kommuner att det finns möjlighet till samtalsstöd och hjälp för att undvika vräkning, men att individens egna vilja/ovilja att ta hjälp också är central.

K) Barn som utvisas är särskilt utsatta

Erfarenheter från kommunernas arbete visar att det har funnits fall där det har saknats stöd från Migrationsverket och Polis när barn som ska utvisas vräks. Det har inneburit att hushåll vräks men sedan inte har någonstans att bo i väntan på utvisning. Hanteringen av detta har inneburit att vissa aktörer tar på sig ett personligt ansvar där exempelvis Kronofogdens personal skjutsar personer till andra orter för tillfälliga boenden. Här behövs ett mer strukturerat arbetssätt och tydliga rutiner för att undvika bristfälliga och för barnen särskilt påfrestande lösningar.



Länsstyrelsen
Västernorrland

Postadress: 871 86 Härnösand

Telefon: [0611-34 90 00](tel:0611-349000)

www.lansstyrelsen.se/vasternorrland