Bostadsmarknaden i Gävleborgs län 2007



Länsstyrelsen
Gävleborg

Rapport 2007:8

Bostadsmarknaden i Gävleborgs län 2007

Omslagsbilden visar en hälsingegård, Kristofers i Järvsö, foto: Lars Lööv

Länsstyrelsen
Gävleborg

Samhällsbyggnadsenheten

Förord

Boverket går i början av varje år ut med en enkät till samtliga kommuner med frågor om bland annat bostadsmarknadsläget och förväntat bostadsbyggande. Enkäten genomförs i samarbete med länsstyrelsernas bostadsenhet. Information om bostadsmarknadsenkäten för hela Sverige finns på Boverkets webbplats www.boverket.se

Länsstyrelsen Gävleborg har sammanställt resultaten från 2007 års enkät. Uppgifterna i denna rapport bygger på de svar som kommunerna lämnat. De områden som rapporten belyser är: bostadsmarknad, uthyrningssvårigheter, bostadsbyggande, bostadsförsörjning, bostadsförmedling, bostadslösa, allmännyttiga bostäder, boendemiljö, sociala aspekter, bostadspolitik och bostadsanpassningsbidrag m.m. Rapporten finns i pdf-format på Länsstyrelsens webbplats: www.x.lst.se

Målgruppen för rapporten är Länsstyrelsen, länets kommuner och bostadsföretag, Region Gävleborg, Boverket och Regeringen. Rapporten utgör också Länsstyrelsen Gävleborgs återrapportering, per den 1 juni 2007, till Boverket avseende uppdrag 12 i årets regleringsbrev.

Syftet med rapporten är att den ska kunna utgöra ett underlag vid framtida bostadsplanering i länet. Länsstyrelsen Gävleborg avser att fortlöpande utveckla denna rapport och mottar gärna synpunkter på innehållet för att öka nyttan med rapporten.

Rapporten har sammanställts med bidrag från ett flertal enheter vid länsstyrelsen samt från projekt Integration Gävleborg och Region Gävleborg. Ett varmt tack för ert bidrag!

Följande har bidragit till rapporten:
Britt Inger Oscarson, rapportsamordnare, samhällsbyggnadsenheten, bostad
Eva Brännlund, enhetschef samhällsbyggnadsenheten
Pernilla Bylund, samhällsbyggnadsenheten, bostad
Per-Ola Jonsson, samhällsbyggnadsenheten, bostad
Åsa Eklund Öberg, samhällsbyggnadsenheten, bostad
Helena Siegert, samhällsbyggnadsenheten, fysisk planering
Jakob Halvardsson, samhällsbyggnadsenheten, fysisk planering
Per-Erik Mårtensson, regional utveckling, analys
Astrid Mäkitalo, miljöskyddsenheten, hälsoskydd
Carina Löfgren, jämställdhet
Hillevi Assarsson, sociala enheten
Ann-Kristin Carlson-Hansen, sociala enheten
Kristina Söderborg, sociala enheten
Katarina Sturesson Borg, information
Robert Larsson, Integration Gävleborg
Magdalena Berglin, Region Gävleborg



Eva Brännlund
Enhetschef samhällsbyggnadsenheten



Britt Inger Oscarson
Samhällsbyggnadsenheten, bostad

Innehållsförteckning

Sammanfattning ... 6
Översiktskarta Gävleborgs län ... 8
Regionalt samarbete ... 9
Regionalt utvecklingsarbete ... 9
Befolkningsförändringar ... 10
Kommunernas planering ... 11
Planläggning ... 11
Underlag och rådgivning från Länsstyrelsen ... 12
Bostadsförsörjning ... 13
Bostadsmarknaden ... 16
Brist eller balans på bostadsmarknaden ... 16
Uthyrningssvårigheter ... 17
Vad byggs och vad kommer att byggas framöver? ... 18
Nyproduktion ... 18
Hinder för bostadsbyggande ... 19
Hur vill Gävleborgarna bo? ... 20
Sociala faktorer och miljö ... 22
Särskilda gruppers behov ... 22
Socialt synsätt i samhällsplaneringen ... 26
Miljön i boendet ... 28
Energi i byggnader ... 29
Boendeekonomi ... 31
Hushållens ekonomi ... 31
Prisutveckling på fastigheter ... 35
Bostadspolitik och bostadsfinansiering ... 37
Statliga bidrag ... 39
Bostadsanpassning ... 39
Bidrag från Länsstyrelsen ... 40
Källförteckning ... 41

Sammanfattning

Bostadsförsörjningsfrågor bör ses i ett regionalt sammanhang. Boendefrågor kan ses som en utvecklingsfaktor för en region genom att exempelvis skapa boendemiljöer som genererar hög livskvalitet. Befolkningen i Gävleborgs län minskade med 341 personer under 2006, men minskningen var mindre än 2005. Jämfört med 2001 är det endast Gävle som ökat sin folkmängd.

Det är kommunerna som har ansvar för bostadsförsörjningen. Hälften av kommunerna har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Flertalet av länets kommuner arbetar med dessa frågor i ett bostadsförsörjningsprogram och några i översiktsplanen. Länsstyrelsen tillhandahåller regionalt planeringsunderlag, ger råd vid plansamråd och kommunbesök i samband med den årliga bostadsmarknadsenkäten. Förmedling av bostäder sköts till största delen av de kommunala bostadsföretagen som har egna köer. Endast en kommun har kommunal bostadsförmedling och en kommun har ingen förmedling alls.

I hälften av länets kommuner är det överskott på bostäder totalt sett. Brist i en och i övriga är det balans. I centralorterna är det överskott endast i en, i fem kommuner är det balans och i fyra är det brist. Det är främst brist på små och stora lägenheter, samt lägenheter med krav på god tillgänglighet samt attraktivt läge. De tomma lägenheterna i allmännyttan fortsätter att minska. De har minskat med drygt 200 lägenheter under 2006. I hälften av länets kommuner anser det kommunala bostadsbolaget att de har så många tomma lägenheter att det utgör ett problem.

Bostadsbyggandet ökar i länet. Just nu pågår nybyggnation av fler lägenheter än vad som färdigställts under de två senaste åren. Men i ett flertal kommuner är bland annat höga produktionskostnader och brist på mark i attraktiva lägen ett hinder för bostadsbyggandet. Attraktivt boende kan sägas vara hela boendemiljön och inte bara själva bostaden. Här kan nämnas infrastruktur, service, skolor och daghem, natur- och friluftsområden samt trygghet i området. Stor efterfrågan finns efter småhus, lägenheter i centrala lägen och bostäder i strandnära lägen.

När det gäller behovet av bostäder för äldre och funktionshindrade anser över hälften av länets kommuner att behovet är täckt och resterande kommuner räknar med att täcka behovet genom planerad utbyggnad under de närmaste två åren. I hälften av länets kommuner fanns inget behov av bostäder till hemlösa. Endast en kommun skulle ha behövt fler lägenheter att fördela. Alla kommuner tar vid behov kontakt med det kommunala bostadsföretaget. Det råder ingen brist på studentbostäder i länet. Ungdomsbostäder däremot är det brist på i hälften av länets kommuner. Bostäder till flyktingar kan oftast erbjudas genom samverkan mellan kommunen och bostadsföretagen. Problemet är att de mest efterfrågade lägenheterna, för ensamstående och stora barnfamiljer, är de lägenhetstyper där kommunerna oftast har brist.

Länsstyrelsen driver ett projekt om ”socialt synsätt i samhällsplaneringen”. Detta projekt lägger fokus på barnperspektivet, tillgänglighetsperspektivet, jämställdhetsintegrering och integration.

Miljön i boendet påverkas av olika yttre faktorer. Det är viktigt att bygga på ett sådant vis att trafikbuller och avgaser stängs ute i möjligaste mån och att inte fukt- och mögelproblem uppstår. Kapitel 9, Energihushållning i Boverkets byggregler kräver helhetssyn för att få ett

ekologiskt uthålligt samhälle. Genom att använda energin effektivare och byte till förnybara energikällor kan användandet av fossila bränslen minska och begränsar därmed klimatpåverkan.

Hushållens ekonomiska standard ökar och förväntas fortsätta öka till följd av en ökad sysselsättning och sänkta skatter. Priserna på permanenta småhus stiger. Från 2000-2005 ökade priserna i Gävleborgs län med i genomsnitt 38 procent. Ökningen är högre i Gävle och lägre i de övriga kommunerna.

I 2007 års ekonomiska vårproposition finns ett antal förslag som har betydelse för bostadsmarknad och bostadsförsörjning. Det gäller avveckling av stöd och subventioner, att fastighetsskatten ersätts med en kommunal avgift, att tillståndsplikten i allbolagen avskaffas och ett förslag om stöd för att underlätta för enskilda att etablera sig på bostadsmarknaden. Bostadsanpassningsbidraget är en viktig del i att funktionshindrade kan bo kvar i sin bostad. Under 2006 beviljade länets kommuner bidrag med drygt 28 miljoner kronor.

Översiktskarta Gävleborgs län



© Lantmäteriet, 2006. Ur GSD-Översiktskartan ärende 106-2004/188-X

Regionalt samarbete

Regionalt utvecklingsarbete

Bostadsförsörjningsfrågor bör ses i ett regionalt sammanhang som i hög grad samspelar med andra strukturer i samhället, exempelvis demografi, miljö, arbetsmarknad och utbildning. Ansvaret för det regionala utvecklingsarbetet i Gävleborg innehas sedan 1 januari 2007 av det nybildade regionförbundet, Region Gävleborg. Regionförbundet har därmed ansvar för att ta fram de regionala utvecklingsstrategier som ska vara vägledande för länets utvecklingsarbete. Arbetet sker genom att ta fram ett så kallat regionalt utvecklingsprogram, RUP. Strategin skall vara samlande för hela länet, vilket ställer stora krav på delaktighet bland många aktörer, inte minst kommunerna.

Boendefrågor kan ses som en utvecklingsfaktor för en region genom att exempelvis skapa boendemiljöer som genererar hög livskvalitet. En god boendemiljö har exempelvis goda effekter på folkhälsan. Marknadsmässigt konkurrenskraftiga boendealternativ kan öka inflyttningen respektive minska utflyttningen från länet. God service och kommunikationsmöjligheter blir viktiga förutsättningar för en sådan utveckling. Möjligheterna att pendla allt längre sträckor på allt kortare tid gör att möjligheterna att välja boendemiljö efter enskilda önskemål ökar. Länet har omfattande pendling både till och från länet. Stora pendlingsströmmar går även inom länet, där utbytet mellan Gävle och Sandviken utgör det i särklass största. Det omfattande pendlingsutbytet mellan kommuner och län påverkar både bostadsmarknad och arbetsmarknad.

När vi ser boendefrågor som en utvecklingsfaktor för länet ser vi även vikten av samverkan mellan olika aktörer. Den demografiska strukturen i länet och förändrade boendemönster ställer krav på planering och bostadsförsörjning för att upprätthålla servicenivåer och kvalitativt boende för medborgarna.

Befolkningsförändringar

Gävleborgs län hade vid årsskiftet 2006/2007 en folkmängd på 275 653 personer. Länet har minskat med 341 personer sedan 2005/2006 och 2 518 personer sedan 2002. Jämfört med 2001 är det endast Gävle som ökat sin folkmängd. Under 2006 visar dock även Bollnäs och Sandviken en mindre befolkningsökning.

Tabell 1. Befolkningen i Gävleborgs län 2001 - 2006

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Förändring senaste året	Förändring 2001-2006
Bollnäs	26 455	26 210	26 213	26 249	26 237	26 278	41	68
Gävle	91 233	91 276	91 701	92 081	92 205	92 416	211	1 140
Hofors	10 501	10 372	10 338	10 237	10 197	10 091	-106	-281
Hudiksvall	37 288	37 048	37 057	36 970	37 004	36 956	-48	-92
Ljusdal	19 858	19 776	19 771	19 592	19 384	19 243	-141	-533
Nordanstig	10 097	10 021	9 971	9 872	9 847	9 810	-37	-211
Ockelbo	6 137	6 101	5 991	6 047	6 051	6 038	-13	-63
Ovanåker	12 333	12 193	12 051	11 985	11 873	11 816	-57	-377
Sandviken	36 805	36 765	36 817	36 835	36 690	36 748	58	-17
Söderhamn	27 464	27 250	26 956	26 731	26 506	26 257	-249	-993
Gävleborg	**278 171**	**277 012**	**276 866**	**276 599**	**275 994**	**275 653**	**-341**	**-1 359**

Källa: Statistiska centralbyrån

78 procent av länets befolkning bor i tätort. Tätortsgraden är högst i Gävle (92,8 procent) och Sandviken (85,6 procent) och lägst i Nordanstig (46,7 procent) och Ljusdal (56,2 procent). Det innebär att förutsättningarna i de tio kommunerna skiftar. Det är framförallt de mindre kommunerna som har en hög andel invånare som bor i glesbygd.

Kommunernas planering

Planläggning

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, SFS 2000:1383 med tillägg SFS 2002:104, skall varje kommun planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Kommunfullmäktige skall under varje mandatperiod anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Det finns dock inga direkta regleringar kring hur kommunerna ska bedriva sin bostadsförsörjningsplanering eller vad den ska innehålla. Kommunernas förutsättningar varierar kraftigt och därför måste bostadsförsörjningsplaneringen anpassas efter den enskilde kommunens situation.

Bra bostäder och goda boendemiljöer påverkar både ekonomisk och befolkningsmässig tillväxt samt invånarnas trivsel i en kommun. Planeringen för att utveckla boendet är därför en viktig del av kommunernas strategiska planering. Det handlar om att bedöma behovet av att förändra bostadsbeståndet till följd av utvecklingen av befolkningens krav och önskemål. Detta gäller både omfattning och inriktning av nyproduktion samt anpassningar av det befintliga beståndet. Med någon form av bostadsförsörjningsprogram kan kommunen tydliggöra sina ambitioner och strategier när det gäller att utveckla boendevillkoren för sina invånare under deras olika skeden i livet, med olika särskilda behov och önskemål när det gäller boendeform, bostadstyp, läge etcetera. En välförankrad bostadspolitisk strategi krävs för att man ska kunna fatta snabba beslut när det behövs. Hälften av länets kommuner har antagna riktlinjer för bostadsförsörjning[1]. De flesta kommuner presenterar sina riktlinjer i ett bostadsförsörjningsprogram eller i den kommunomfattande översiktsplanen.

Antalet detaljplaneärenden har ökat i vissa delar av länet under senare år. Detta visar att det finns en optimistisk syn på den framtida utvecklingen i dessa delar av länet. En del av de nya bostäderna tillkommer genom förtätningar av den befintliga bebyggelsen, vilket innebär att hänsyn måste tas till många intressenter och planeringsprocessen blir därmed mer komplex. Nya bostäder tillkommer också genom omvandling av mark som använts för andra ändamål. Det planeras även för bostäder på tidigare oexploaterad mark i framför allt lantliga och ofta vattennära lägen. I andra delar av länet råder idag ett relativt stort överskott av lägenheter med rivningar som följd. I dessa delar av länet sker dock planering för den typ av boende som man ser att det finns en efterfrågan på.

Kvaliteten i detaljplanerna är oftast god. Vid detaljplaneläggning inom områden med relativt enkla förhållanden hänvisar kommunerna i stor utsträckning till översiktsplanen och utesluter därmed programskedet. I mer komplexa projekt utarbetas antingen planprogram eller fördjupningar av översiktsplanen. Detta ger möjligheter till en bredare förankring och helhetssyn på områdenas framtida utveckling. Genom tidiga samråd i form av möten mellan kommunerna och länsstyrelsen samt i länsstyrelsens granskningsyttranden framkommer en ökad tydlighet på de aspekter som länsstyrelsen i senare skeden av processen kan ha synpunkter på.

[1] Bostadsmarknadsenkäten 2007

Underlag och rådgivning från Länsstyrelsen

Länsstyrelsen ska lämna kommuner råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Vad gäller underlag för planering har en sammanställning av regionalt planeringsunderlag utarbetats av länsstyrelsen. Syftet med sammanställningen, som uppdateras två gånger per år, är att den ska underlätta planeringsarbete inför samråd. Dokumentet finns tillgängligt på länsstyrelsens webbplats.

Länsstyrelsen kartlägger bostadsförsörjningen i länet genom Boverkets årliga Bostadsmarknadsenkät. Under 2007 har träffar mellan länsstyrelsen (bostadsfunktionen, planfunktionen och sociala enheten) och Hälsingekommunerna (berörd personal från olika förvaltningar) skett för att diskutera kring innehållet i bostadsmarknadsenkäten och verka för att kommunerna gör egna lokala bostadsmarknadsanalyser och tar fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Motsvarande träffar med Gästrikekommunerna skedde under 2006 och kommer att ske under 2008.

Vanligtvis ordnar länsstyrelsen varje år en Samhällsplanerardag för kommunerna. År 2006 var dock ett undantag på grund av vakanser bland personalen på länsstyrelsen. Dessa dagar syftar till att informera kommunerna om aktuella frågor i samhällsplaneringen. Genom projektet Socialt synsätt i samhällsplaneringen, som länsstyrelsen driver, har seminarier genomförts som bland annat ska stödja kommunernas utveckling av en långsiktig hållbar boendeplanering.

I de yttranden länsstyrelsen lämnar över kommunernas översiktsplaner ges synpunkter på bland annat bostadsförsörjningen, framför allt vad gäller planering av äldre och funktionshindrades boende. Länsstyrelsen ger kommunerna rådet att analysera hur tillgängligheten ser ut i bostadsbeståndet, det vill säga om äldre och funktionshindrade har möjlighet att hitta lämpliga bostäder där de vill bo samt hur bostäderna motsvarar framtida krav på tillgänglighet. Länsstyrelsen ger också rådet att översiktsplanerna ska innehålla en beskrivning av förväntad befolkningsutveckling, fördelad på ålderskategorier. En sådan beskrivning är ofta en förutsättning för att en analys av förväntade behov av bostäder för olika grupper ska kunna göras.

Bostadsförsörjning

Att planera är en viktig förutsättning för att skapa goda boendemiljöer.

Av länets tio kommuner uppger hälften att kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Av de fem som antagits är två från 1992. De andra tre har antagits på 2000-talet. Sju kommuner tar fram riktlinjer i ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande, två i översiktsplanen och en kommun i fördjupning av översiktsplanen. Se i tabell 2 hur kommunerna svarat i enkäten att de arbetar med bostadsförsörjningsfrågorna.[2]

Tabell 2. Kommunernas svar hur de arbetar med bostadsförsörjningsfrågorna.

Kommun	Bostads-försörjnings-program	Kommun-omfattande översiktsplan	Fördjupning av översiktsplan	Annan strategisk plan	Annat sätt	Har inte påbörjat arbetet med riktlinjer	Har inte antagit rikt-linjer för bostadsför-sörjningen
Bollnäs			X				X
Gävle	X						X
Hofors	X						
Hudiksvall	X						X
Ljusdal						X	X
Nordanstig		X					X
Ockelbo	X						
Ovanåker	X						
Sandviken	X				X*		
Söderhamn	X	X					

* Avser att påbörja revidering av sitt nuvarande bostadsförsörjningsprogram under 2007

En bra bostadsförsörjningsplanering förutsätter samverkan både inom kommunen och mellan kommuner. I vårt län arbetar sex kommuner i arbetsgrupp med tjänstemän, fyra i grupp med förtroendevalda i berörda nämnder och två i grupp med berörda förvaltningschefer. Tre kommuner arbetar på annat sätt och två har inget samarbete alls mellan olika förvaltningar. När det gäller samarbete mellan kommuner är det endast tre kommuner som samarbetat med andra kommuner under förra året.

[2] Bostadsmarknadsenkäten 2007

Tabell 3. De frågor som kommunerna arbetar särskilt mycket med i bostadsförsörjningsplaneringen[3]:

Aktuell fråga	**Kommun**
Kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen	Bollnäs, Gävle, Hofors, Hudiksvall, Nordanstig, Ockelbo, Ovanåker, Sandviken, Söderhamn
Segregation /integration av olika grupper i boendet	Gävle, Ljusdal
Tillgänglighet i bostäder och bostadsområden	Gävle, Hudiksvall, Ockelbo, Sandviken, Söderhamn
Tillgänglighet i offentlig miljö	Hofors, Hudiksvall, Ljusdal, Nordanstig, Ockelbo, Ovanåker, Söderhamn
Bostadsförsörjning för äldre/funktionshindrade	Bollnäs, Gävle, Hofors, Hudiksvall, Ockelbo, Ovanåker, Sandviken, Söderhamn
Förhållanden i utsatta bostadsområden	Gävle, Hudiksvall, Söderhamn
Bostadsförsörjning för ungdomar/studenter	Gävle, Hudiksvall, Sandviken
Åtgärder mot buller i boendemiljöer	Gävle, Hudiksvall, Ljusdal, Söderhamn
Trygghetsskapande/brottsförebyggande åtgärder	Bollnäs, Gävle, Hofors, Hudiksvall, Ovanåker, Sandviken, Söderhamn
Skapa god närmiljö för barn och ungdomar	Gävle, Söderhamn
Öka barns och ungdomars delaktighet i samhällsplaneringen	Gävle, Hudiksvall
Öka kvinnors delaktighet i samhällsplaneringen	Gävle, Hudiksvall
Få igång byggandet av hyresrätter med rimliga hyror	Bollnäs, Gävle, Hofors, Ockelbo, Ovanåker, Sandviken
Omvandling av lokaler eller institutioner till bostäder	Gävle, Hudiksvall, Ockelbo, Sandviken, Söderhamn
Integrering av bostäder och verksamheter	Gävle, Söderhamn
Öka inflyttningen	Bollnäs, Gävle, Hofors, Hudiksvall, Nordanstig, Ockelbo, Ovanåker, Söderhamn

[3] Bostadsmarknadsenkäten 2007

Förmedling och anvisning av bostäder

I vårt län är det endast Hofors som har kommunal bostadsförmedling. I de flesta, åtta kommuner, har de allmännyttiga bostadsföretagen egen kö. Bollnäs har ingen bostadsförmedling alls. Som service gentemot de bostadssökande har hälften av kommunerna information på sin webbplats, fyra kommuner tillhandahåller lista över fastighetsägare och tre erbjuder information/rådgivning. Hos tre kommuner finns någon sorts förturssystem.

När det gäller bostadsförsörjning för hemlösa säger hälften av kommunerna att det inte fanns något behov under förra året. Vid behov har nio kommuner samarbete med allmännyttan och två dessutom med privata fastighetsägare.[4]



Flerbostadshus i Hofors, foto: Yasmine Carlsson

[4] Bostadsmarknadsenkäten 2007

Bostadsmarknaden

Brist eller balans på bostadsmarknaden

I hälften av länets kommuner (Bollnäs, Ljusdal, Nordanstig, Sandviken och Söderhamn) är det överskott på bostäder totalt sett. Brist i en (Gävle) och i övriga (Hofors, Hudiksvall, Ockelbo och Ovanåker) är det balans. Det är inte så stora skillnader vid en jämförelse av de tre senaste åren. Däremot syns en större skillnad i centralorterna. Det är endast en kommun (Söderhamn) som anger överskott i centralorten i 2007 års enkät. Fem (Hofors, Ljusdal, Nordanstig, Ockelbo och Ovanåker) anger balans och i fyra kommuner (Bollnäs, Gävle, Hudiksvall och Sandviken) är det brist.

Ett flertal kommuner anger att de har brist på främst mindre bostäder för medelålders och äldre, bostäder för hushåll med krav på god tillgänglighet, bostäder för hushåll med krav på attraktivt läge och dessutom bostäder för ensamstående och stora familjer.[5]



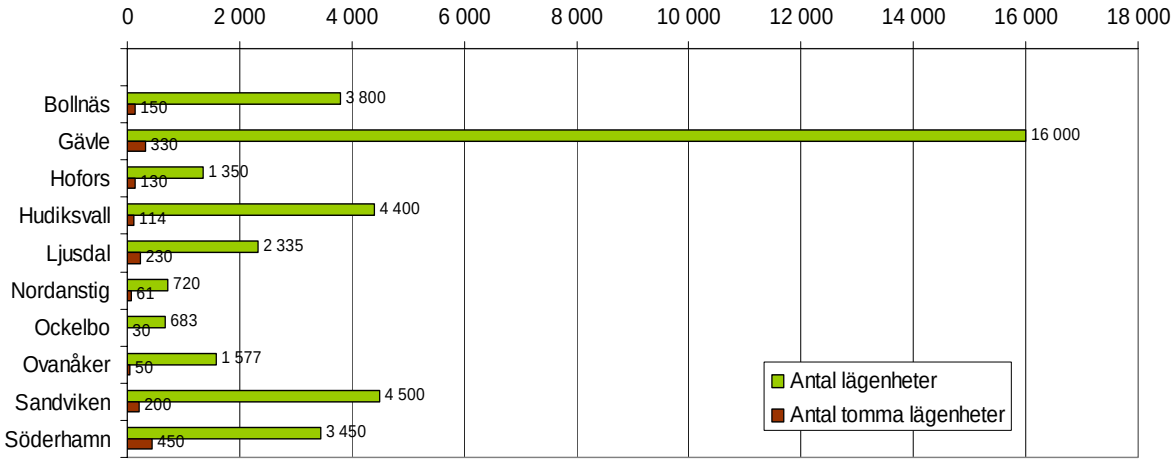
Villa i Strömsbruk, foto Yasmine Carlsson

[5] Bostadsmarknadsenkäten 2007

Uthyrningssvårigheter

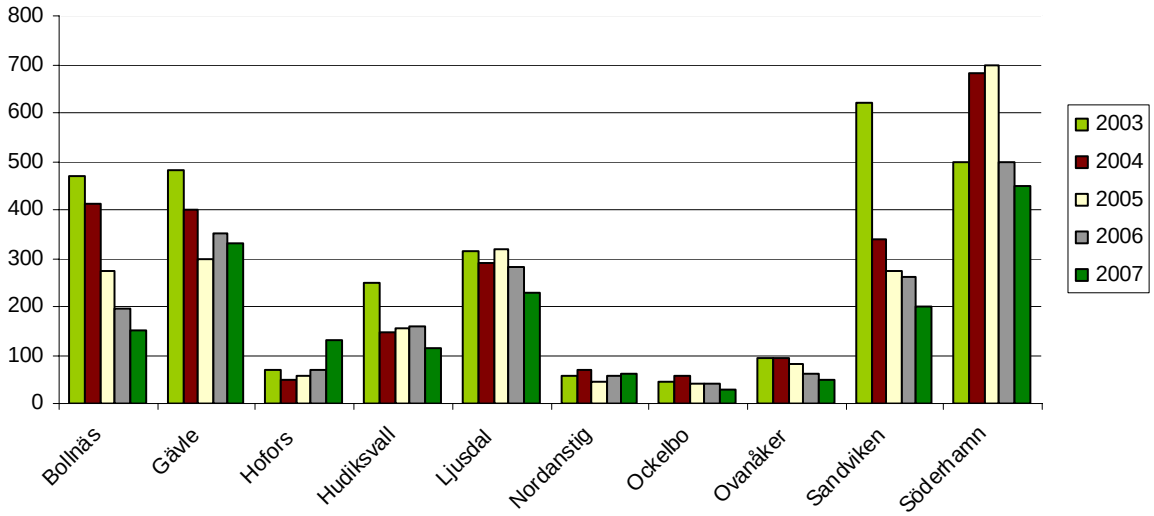
I länet finns ca 39 000 lägenheter i de kommunala bostadsföretagen. I hälften av länets kommuner anser det kommunala bostadsföretaget att de har så många tomma lägenheter att det utgör ett problem[6].

Diagram 1. Totalt antal lägenheter och antal tomma lägenheter 1 januari 2007 i de kommunala bostadsföretagen



I alla kommuner utom två har de tomma lägenheterna minskat under de senaste fem åren. I Hofors har de tomma lägenheterna ökat och i Nordanstig har det gått upp och ner men det är ungefär samma antal 2003 och 2007.

Diagram 2. Tomma lägenheter i de kommunala bostadsföretagen den 1 januari de senaste fem åren enligt bostadsmarknadsenkäterna



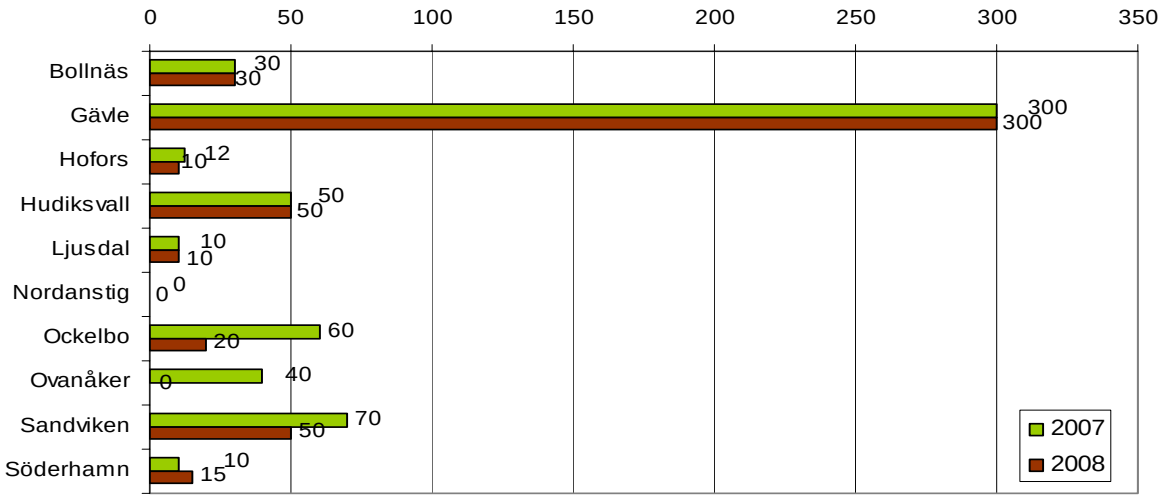
[6] Bostadsmarknadsenkäten 2007

Vad byggs och vad kommer att byggas framöver?

Nyproduktion

Bostadsbyggandet har legat på en mycket låg nivå sedan mitten på 1990-talet. Under de fem senaste åren har det färdigställts mellan 130 och 190 nybyggda lägenheter/småhus per år i länet[7]. Under de närmaste åren förväntas bostadsbyggandet öka. Enligt kommunernas uppgifter kommer cirka 1 070 lägenheter att påbörjas under den närmaste tvåårsperioden[8].

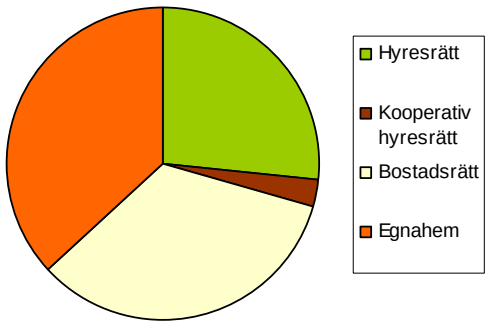
Diagram 3. Förväntad nyproduktion av lägenheter/småhus enligt enkäten



Förutom detta förväntas 50 lägenheter tillskapas i lokaler eller vindar som byggs om.

I nybyggnationen överväger egnahemmen något före bostadsrätt och hyresrätt. Det finns även ett litet antal kooperativa hyresrätter. Se diagram 4 här bredvid..

Diagram 4. Fördelning av planerad nybyggnation 2007-2008



För närvarande (våren 2007) pågår nybyggnation av cirka 370 lägenheter i länet, varav cirka 260 i flerbostadshus och cirka 110 i småhus.

[7] Statistiska centralbyrån
[8] Bostadsmarknadsenkäten 2007

Hinder för bostadsbyggande

Tre kommuner (Bollnäs, Gävle och Söderhamn) anger att det vore önskvärt med en högre utbyggnadstakt än de svarat i enkäten. De hinder för bostadsbyggande som kommunerna anger är höga produktionskostnader (Bollnäs, Hofors, Hudiksvall, Ockelbo, Ovanåker och Sandviken), brist på mark i attraktiva lägen (Bollnäs, Gävle, Hofors, Sandviken och Söderhamn) och osäkerhet om framtida subventionsvillkor (Hofors, Hudiksvall, Ovanåker och Sandviken). Några anger även överklaganden av detaljplaner (Bollnäs, Hofors och Hudiksvall), vikande befolkningsunderlag (Ljusdal, Nordanstig och Söderhamn), konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL (Sandviken och Söderhamn), bristande planberedskap (Bollnäs) och Nordanstig anger svårigheter att få långivare[9].



Kedjehus i Gävle, foto: Yasmine Carlsson

[9] Bostadsmarknadsenkäten 2007

Hur vill Gävleborgarna bo?

Attraktivt boende kan sägas vara hela boendemiljön och inte bara själva bostaden. Här kan nämnas infrastruktur, service, skolor och daghem, natur- och friluftsområden samt trygghet i området. Småhusboendet är fortfarande attraktivt[10].

Gävle

Det lokala tillväxtprogrammet 2004 planerar att beredskap ska finnas för att påbörja byggande av minst 1000 lägenheter mellan 2005 och 2007. Det finns en beräknad ökning med 300 hushåll per år och det bör planeras för 350 hushåll per år under den närmaste 10-årsperioden. Forskning har visat att valet av bostad och boendemiljö styr valet av bostadsort. Det gör att attraktiva bostäder i Gävle kan göra att fler väljer att bo kvar på orten eller bidra till ökad inflyttning.

Efterfrågan på småhus är stor i Gävle kommun, ca 1000 personer står i tomt- och småhuskö. Boendemiljön som efterfrågas för småhus, både i kommunens tomt- och småhuskö och på privat mark, är störst i havs- eller vattennära områden. Även områden i kulturlandskapet, tätortsnära gamla bykärnor är attraktiva.

Även flerbostadshuslägenheter i centrala lägen efterfrågas. Det beror på en anpassning av boendet efter olika behov i livet. Här står allmännyttan för 33 procent av beståndet. Där kan generellt sägas att marknära boende med altan är eftertraktat[11].

Hudiksvall

Ett mål för kommunen är att skapa attraktiva bostadsområden i Hudiksvalls stad. Nybyggnadskostnaderna är så höga att många inte har råd med nyproduktion. Nybyggandet måste riktas mot köpstarka hushåll. Det är viktigt att skapa attraktiva bostadsmiljöer för hushåll med olika köpkraft. Under de närmaste åren planeras ett byggande av upp till 50 lägenheter/småhus per år.

Enligt översiktsplanen finns ett behov av att förbättra de miljöer som redan finns för att öka attraktionsgraden i kommunens tätorter. Det kan ske genom insatser i de offentliga rummen, torg, bussterminaler m.m.

Kommunen vill även uppföra ”Moderna fiskelägen” i strandnära områden.[12]

Ockelbo

Kommunen har god tillgång på planerade tomter. Däremot är mångfalden i form av olika boendeformer något begränsad. Det beror på att marknaden inte är speciellt stor och att andelen aktörer är begränsad. För att fortsätta att möjliggöra inflyttning till kommunen bör attraktiva markområden tas i anspråk för boende.

En behovsbedömning som görs är att bostäder med sjönära lägen antas öka samt att behovet av särskilda boenden antas minska. Ett behov av studentbostäder med korridorboende antas uppstå då Högskolan etableras i Ockelbo[13].

[10] Inriktningsprogram för bostadsförsörjningen i Gävle 2005
[11] Inriktningsprogram för bostadsförsörjningen i Gävle 2005
[12] Hudiksvall, översiktsplan 2007
[13] Bostadsförsörjningsprogram för Ockelbo kommun

Söderhamn

Efterfrågan på kommunala tomter saknas helt. Det beror på befolkningsminskning samt förändrade finansieringsvillkor. Bostäder i attraktiva lägen efterfrågas och ett visst byggande är positivt för samhället.

I kommunen finns ett överskott på bostäder i kommunens fastighetsbolag. Kommunen bedömer att ca 700-800 lägenheter bör avvecklas. Överskottet beror till största delen på kontinuerlig minskning av befolkningen.

Målet för kommunen är att bevara och utveckla den byggda miljön. Det kan bland annat ske genom att:

- Kommunen har en dialog mellan byggherrar och fastighetsägare.
- Bostadsområdena ska möjliggöra kvarboende i livets olika skeden.
- Utreda förutsättningar för kustnära bostäder både i och utanför tätorter.
- Utarbeta ett program för attraktivt boende[14].



Gävle Strand, foto: Mats Husén

[14] Bostadsstrategiskt program för Söderhamns kommun

Sociala faktorer och miljö

Särskilda gruppers behov

Enligt 13 kap.2 § Socialtjänstlagen och 26 § Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade har Länsstyrelsen Gävleborg tillsynsansvar över socialtjänsten i länets kommuner. Länsstyrelsen skall bland annat främja samverkan på socialtjänstens område mellan kommunerna och andra samhällsorgan och verka för att kommunerna planerar för att kunna tillgodose framtida behov av bistånd.

I ett samarbete mellan Länsstyrelsens Samhällsbyggnadsenhet och Sociala enhet har föranmälda besök för att följa upp Boverkets årliga enkät i Hälsinglands kommuner, sex av länets tio kommuner, genomförts under januari 2007.

Bostadsförsörjningsansvaret omfattar alla kommuninnevånare och Länsstyrelsens Sociala enhet har genom en tillsyn valt att speciellt lyfta upp planeringsansvaret för några särskilda grupper, äldre, personer med olika funktionshinder och hemlösa personer i samband med kommunbesöken. Tolv skriftliga tillsynsfrågor överlämnades till företrädare för socialtjänsten vid besöken i Hälsinglands sex kommuner. I två av tillsynsfrågorna uppmärksammade Länsstyrelsen kommunerna på vikten av att redan i den översiktliga planeringen beakta jämställdhetsperspektivet och frågade om hur kommunerna arbetar med jämställdhetsfrågor. Finns skillnader/likheter i kvinnor/mäns efterfrågan på bostäder och hur beaktar nämnderna frågan om jämställdhet mellan kvinnor och män i arbetet med att ta fram underlag för planering av framtida behov?

Länsstyrelsens syfte med kommunbesöken är att ge stöd i arbetet med att planera den framtida bostadsförsörjningen och belysa vikten av att kommunerna skaffar sig kunskap om innevånarnas nuvarande och framtida behov.

Äldre människor

Den demografiska utvecklingen med en kraftig ökning av åldersgruppen 65-84 år de närmaste 15-20 åren innebär att det är viktigt med en god framförhållning och långsiktig planering av äldreomsorgen. Förutom kunskapen om att antalet platser i särskilt boende minskar visar olika undersökningar att framtidens äldre kommer att vilja bo kvar i sina bostäder, det kommer troligen att innebära en ökning av insatser i form av hemtjänst och dagverksamhet. Redan idag finns också kännedom om att anhöriga står för en betydande del av de insatser som äldre män och kvinnor erhåller.

Sociala enheten på Länsstyrelsen Gävleborg genomför sedan 2003 en objektinventering varje år. Länets kommuner får uppge antal särskilda boenden och antal lägenheter i dessa, korttidsplatser, dagverksamheter etc. De senaste åren visar en tendens på minskning av antalet platser totalt (dock finns några kommuner som har utökat platsantalet).

Från den 1 juli 2006 har kommunerna enligt 16 kap 6 f § socialtjänstlagen, SoL, skyldighet att till Länsstyrelsen rapportera alla gynnande beslut som inte verkställts inom tre månader från beslutsdatum och de beslut med avbruten verkställighet, som inte åter har verkställts inom tre månader. Rapporteringen skall ske varje kvartal. Inom äldreomsorgen har 63 beslut

inrapporterats 2006-09-30 och 95 beslut har inrapporterats 2006-12-31 som inte var verkställda inom tre månader. Majoriteten av dessa gynnande beslut som inte verkställts består av särskilt boende och korttidsplatser.

Länsstyrelsen påtalar betydelsen av att ha en aktiv och strukturerad uppsökande verksamhet. En strukturerad insamling av information ger kommunerna kännedom om enskilda människors behov av stöd och service och livsvillkor, en viktig förutsättning för kommunernas framtida bostadsbyggande och/eller bostadsanpassningar. Kommunerna får kunskap om vilka medborgare som kommer att behöva insatser från socialtjänsten. Ett bra planeringsunderlag och kartläggning ger kunskap om framtida behov inom äldreomsorgen vilket underlättar kommunernas resursfördelning och beredskap inom området. Uppsökande verksamhet ger också möjlighet att nå ut med information om socialtjänstens insatser.

Länsstyrelsen anser att det är angeläget för kommunerna att vara förberedd på framtida ansökningar om bistånd och att ha en beredskap för en eventuell förändring av kommunens socialtjänstinsatser då kommande generationer kan ha andra förväntningar på äldreomsorgen.

Personer med funktionshinder

Berörda nämnder skall enligt 5 kap 6 och 8 §§ SoL hålla sig väl förtrogna med levnadsförhållandena i kommunen. Kommunerna skall vidare fortlöpande följa upp vilka som omfattas av LSS[15] och vilka deras behov av stöd och service är (15 § LSS). God kännedom om kommuninvånarnas behov är en förutsättning för att kunna göra en god planering för framtida behov. Kommunerna skall med sina sociala erfarenheter vidare medverka på ett aktivt sätt i samhällsplaneringen och även aktivt förebygga framtida sociala svårigheter, vilket anges i 3 kap 1 och 2 §§ SoL.

Enligt SOSFS 2006:11 skall nämnden genom ett ledningssystem för kvalitet i verksamhet enligt SoL, LVU[16], LVM[17] och LSS säkerställa att det finns metoder för uppföljning och utvärdering av verksamhetens planering, genomförande, resultat och utveckling. En viktig komponent i planeringsarbetet är att bedriva strukturerad uppsökande verksamhet.

Fem av de granskade kommunerna saknar strukturerad uppsökande verksamhet, framför allt gällande personer med funktionshinder. Söderhamn bedriver strukturerad uppsökande verksamhet gentemot personer med svåra funktionshinder. Detta sköts av kommunens LSS-handläggare, men också genom några olika projekt.

Kommunerna skall också verka för att offentliga lokaler och allmänna kommunikationer utformas så att de är lätt tillängliga för alla.

I Bollnäs finns ett handikappolitiskt program, som bland annat syftar till att tillgängligheten skall beaktas vad gäller utformningen av allmänna lokaler. Ljusdal har också ett handikappolitiskt program, där tillgänglighetsaspekter beaktas. Arbetet med att åtgärda enkelt avhjälpta hinder pågår och planeringen är att vara klara till år 2010. Hudiksvall och Nordanstig håller på att utarbeta ett handikappolitiskt program gemensamt.

[15] Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade
[16] Lagen med särskilda bestämmelser om vård av unga
[17] Lagen om vård av missbrukare i vissa fall

Tabell 4. Kommunernas bedömning av situationen när det gäller särskilda boenden för äldre och funktionshindrade[18]

Bedömning	***Behovet av särskilt boende för äldre***	***Behovet av bostäder med särskild service för funktionshindrade***
Vi har ett överskott	-	-
Behovet är täckt. Ingen utbyggnad behövs under de närmaste två åren.	Bollnäs, Hudiksvall, Ljusdal, Ovanåker, Söderhamn	Bollnäs, Hudiksvall, Nordanstig, Ockelbo, Ovanåker, Söderhamn
Vi räknar med att kunna täcka behovet genom planerad utbyggnad under de närmaste två åren.	Hofors, Nordanstig, Ockelbo, Sandviken	Hofors, Ljusdal, Sandviken
Brist – även efter (eventuell) planerad utbyggnad under de närmaste två åren.	-	-
Brist – även på 5 års sikt.	-	-
	Svar saknas från Gävle kommun	

Hemlöshet

Hanteringen av hemlösa skiljer sig markant från kommun till kommun. En kommun har tidigare år tagit initiativ till att kartlägga hemlösheten i kommunen medan en annan kommun uppger att de inte har någon hemlöshet alls. Vissa kommuner har valt att lämna frågan om hemlöshet obesvarad i tillsynens enkät.

De granskade kommunerna har identifierat att det finns problem i samband med att personer hotas av vräkning från sin permanenta bostad. Några kommuner nöjer sig med att skicka ut brev med information om att man kan vända sig till socialtjänsten eller budgetrådgivaren för att få hjälp. I de kommuner som valt att svara på denna fråga i enkäten har samtliga någon form av rutiner för handläggningen. I en kommun nämner det allmännyttiga bostadsföretaget att det är svårigheter med de personer som inte klarar av att betala sina hyror och som därmed riskerar att vräkas. Tidigare har socialtjänsten stått för ett hyreskontrakt men sedan ett antal år tillbaka gör de inte det längre.

I Söderhamns kommun har man gått ett steg längre och utsett två boendekonsulenter som arbetar aktivt med olika målgrupper, med uppdraget att arbeta förebyggande med råd och stöd för att förhindra avhysning. Tack vare detta arbete har ingen barnfamilj vräkts i kommunen de senaste fem åren. Söderhamns kommun har också tagit ett politiskt beslut om att särskilt beakta barnperspektivet i handläggningen av ekonomiskt bistånd.

Generellt vill länsstyrelsen påtala vikten av att arbeta förebyggande för att människor inte skall behöva bli vräkta. Det förtydligas också i regeringskansliets strategi för att hantera hemlöshetsfrågor – ”Hemlöshet – många ansikten mångas ansvar” – som utkom i mars 2007. Att bli vräkt från sin bostad och sedan erbjudas annat boende innebär inte att den enskildes beteende förändras. Däremot skapas onödigt lidande för de inblandade, och där vill länsstyrelsen särskilt framhålla att barnperspektivet skall beaktas.

[18] Bostadsmarknadsenkäten 2007

Studenter och ungdomar

Ingen kommun i länet uppger att det råder brist på studentlägenheter. Det finns drygt 1 200 studentbostäder i länet, de allra flesta i Gävle. Även Bollnäs, Hofors och Sandviken uppger att de har särskilda studentbostäder.

När det gäller ungdomsbostäder uppger hälften av kommunerna att det är brist. Största orsaken till detta är att lediga lägenheter är för stora för de flesta ungdomshushåll. En annan orsak är att de bostäder som är lediga oftast inte ligger i de områden där ungdomarna vill bo. De flesta kommunerna har särskilda insatser på gång för att underlätta för ungdomar att skaffa egen bostad. Den vanligaste insatsen är hyresrabatter. Förutom dem så använder sig några kommuner av plombering av rum och underlättar för två eller flera att hyra lägenhet tillsammans. Särskilda ungdomsbostäder finns endast i Sandviken.[19]

Flyktingar och invandrare

Nyanlända invandrare kommer till vårt län av olika orsaker. De som kommer hit genom det kommunala flyktingmottagandet behöver i de flesta fall hjälp från kommunen att få sin första lägenhet. Situationen i länet varierar, men det är viktigt att kommunerna i sin fysiska planering verkar för ett varierat utbud av lägenheter, som kan svara upp mot de behov som de nyanlända kan ha.

Behovet av introduktionsplatser för nyanlända flyktingar ökade kraftigt under 2006. I länets kommuner tog man emot totalt 907 personer. Det ökade behovet förväntas kvarstå även under 2007-2008.

En stor del av de flyktingar som tas emot är ensamstående, samtidigt som det också kommer familjer med många barn. I vissa kommuner i länet råder en brist på både små och stora lägenheter, men genom en samverkan mellan kommunen och bostadsföretagen kan de nyanlända erbjudas bostad i samband med mottagandet. För att motverka segregering och underlätta integrationen bör också lägenheter erbjudas i olika bostadsområden i kommunen.

Ett bra exempel på hur man kan utveckla ett område med låg status och med hög andel personer med utomnordisk bakgrund är bostadsområdet Öster i Gävle. Här har kommunen och bostadsbolaget aktivt arbetat med att förbättra den fysiska miljön samtidigt som man verkat för att hyresgästerna ska ha möjlighet att ha inflytande över och känna delaktighet i sitt boende.

[19] Bostadsmarknadsenkäten 2007

Socialt synsätt i samhällsplaneringen

Länsstyrelsen Gävleborg driver projektet ”Socialt synsätt i samhällsplaneringen”. Projektet uppkom för att fylla den kunskapslucka som finns när det gäller att integrera de sociala aspekterna i den fysiska planeringen. Ett centralt syfte med projektet är att lägga grunden för en hållbar utveckling och att hitta ingångar och metoder för att säkerställa att den sociala dimensionen lyfts fram i kommunernas detalj- och översiktsplanearbete.

För att kunna konkretisera arbetet med sociala aspekter i samhällsplaneringen lägger projektet fokus på följande fyra perspektiv:

- Barns och ungdomars behov, utifrån FN:s Barnkonvention (prop. 1997/98:182)
- Funktionshindrades behov, utifrån skärpta krav i plan- och bygglagen om tillgänglighet till offentliga lokaler och allmänna platser (prop. 2000/01:48)
- Jämställdhetsintegrering, utifrån mål för länsstyrelsernas generella sektorsövergripande arbete
- Integration, utifrån mål för länsstyrelsernas generella sektorsövergripande arbete

Boendet är en naturlig del av samhällsplaneringen och grunden för en attraktiv livsmiljö. Bostadsfrågorna behöver sättas in i ett sammanhang som präglas av delaktighet och hållbarhet. Det behövs en bred ansats, så att inte bara bostaden och bostadsområdet innefattas. Utifrån de fyra perspektiven finns det olika aspekter som bör beaktas i samband med bostadsbyggande. Hur uppfattas otrygga miljöer, vilken upplåtelseform eftersträvas och så vidare.

Ur ett hållbarhetsperspektiv är det viktigt att tydligt lyfta fram olika gruppers erfarenheter och önskemål i boendet. Att arbeta sektorsövergripande mellan olika förvaltningar skapar bättre förutsättningar för detta. I Bostadsmarknadsenkäten svarar åtta av tio kommuner i länet att de samarbetar över flera förvaltningar i bostadsförsörjningsfrågor.

Enkätsvaren indikerar att kommunerna inte jobbar i stor utsträckning med jämställdhet och barnperspektiv i frågor som rör bostadsmarknaden. Bara två kommuner uppger att de arbetar aktivt för att öka kvinnors delaktighet i samhällsplaneringen. Det samma gäller antalet kommuner som arbetar med att öka barns och ungdomars delaktighet i samhällsplaneringen och att tillskapa en god närmiljö för barn och ungdomar. Länsstyrelsen vill verka för att öka förståelsen för att kvinnor och män, barn och vuxna med mera, har olika erfarenheter av boendet och vardagslivets organisering. För att åstadkomma detta behövs mer fördjupningsfrågor i Bostadsmarknadsenkäten där fler perspektiv på boendet belyses.

Flertalet av kommunerna jobbar med trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder. Trygghetsvandringar är ett exempel på initiativ som genomförts för att öka tryggheten i den fysiska miljön. Det är ytterst viktigt att inte bara titta på fysiska åtgärder, utan att också beakta de sociala aspekterna[20].

Ett sätt att motverka segregation är att ha en blandad upplåtelseform i bostadsområden. Två kommuner anger att de utnyttjat möjligheten att styra upplåtelseformen. Ljusdal och Gävle uppger att de arbetar särskilt med segregation/integration av olika grupper i

[20] Bostadsmarknadsenkäten 2007

boendet. Gävle, Hudiksvall och Söderhamn arbetar särskilt för att förbättra förhållanden i utsatta bostadsområden[21].

En stor utmaning för samhällsplaneringen är möjligheten för äldre att hitta lämpliga bostäder där de vill bo. Motsvarar bostadsbeståndet framtida krav? Enligt Socialtjänstlagen 5 kap § 4-8 skall kommunen och socialnämnden ansvara för boende anpassat efter behov för äldre och människor med funktionshinder.
Länsstyrelsen vill betona vikten av att prioritera tillgänglighetsfrågor i boendemiljön samt bostadsförsörjningen för äldre och för personer med funktionshinder. Av enkätsvaren att döma är dessa frågor bland de mest aktuella just nu.

Gävle, Hudiksvall, Ockelbo, Sandviken och Söderhamn arbetar särskilt mycket med tillgänglighet i bostäder och bostadsområden.

Åtta av länets kommuner uppger att de lägger särskild vikt just nu på arbetet med tillgänglighet i offentlig miljö.

Bollnäs, Gävle, Ockelbo, Hofors, Hudiksvall, Ovanåker, Sandviken och Söderhamn arbetar särskilt mycket med bostadsförsörjning för äldre/funktionshindrade.

Något som borde belysas ytterligare är genus- och integrationsperspektiv på ovan nämnda åtgärder. För att stärka den sociala dimensionen av hållbar utveckling behöver de i högre grad införlivas i tillgänglighets- och bostadsförsörjningsfrågor.



Öster i Gävle, foto: Ralf Fredriksson

[21] Bostadsmarknadsenkäten 2007

Miljön i boendet

Miljön i boendet påverkas av olika yttre faktorer. Trafikbuller, avgaser samt fukt och mögel är faktorer som påverkar miljön i bostaden negativt.
1999 gjordes en nationell miljöhälsoenkät. Enkäten gick till cirka 750 personer, i varje län, i åldrarna 19 – 81 år. Personerna skulle ha varit bosatta i Sverige de senaste fem åren.[22]

Det som redovisas nedan är fördelningen av andelen vuxna i Gävleborg som minst en gång per vecka under en tremånadersperiod kände sig besvärade av de faktorer som redovisas nedan.
Nästan 12 procent av kvinnorna och drygt 10 procent av männen kände sig besvärade av buller från väg eller tåg.
Nästan 5,5 procent av kvinnorna och ca 2,5 procent av männen var besvärade av bilavgaser i eller i närheten av sin bostad.
Ungefär 5 procent av kvinnorna och drygt 2 procent av männen var besvärade av rök från vedeldning i eller i närheten av sin bostad

Mellan 25 och 27 procent av befolkningen hade haft synlig fuktskada eller mögelväxt eller känt lukt av mögel i sin bostad de senaste 12 månaderna.

Ungefär 3 procent av kvinnorna och drygt 0,5 procent av männen uppgav att de störtes i sömnen av trafikbuller varje vecka året runt.

Att bygga på ett sådant sätt att fukt och mögel problem inte uppstår i bostäderna är fortfarande en viktig aspekt att beakta.
Buller från trafik är ett växande problem eftersom trafiken ökar och byggandet av bostäder kryper närmare både väg- och tågtrafik.

[22] Miljömålsportalen

Energi i byggnader

All energianvändning påverkar miljön mer eller mindre. Den svenska energipolitikens mål som antogs 1997 är att underlätta omställningen till ett ekologiskt uthålligt samhälle samt att skapa en effektiv energianvändning med låg negativ inverkan på hälsa, miljö och klimat.[23] Omställningen av energisystemet tar tid och en viktig del i det arbetet är kommunala energiplaner. En annan del är att bygga energisnåla byggnader. Detta kan vara ett problem i kommunernas egna fastigheter då flera olika förvaltningar blir involverade. En förvaltning bygger fastigheten samtidigt som en annan förvaltning ansvarar för drift och underhåll. Då byggnaden har en lång teknisk livslängd är det viktigt att ha en god samverkan och redan nu planera för framtida krav.

Till en byggnad måste värme och ibland kyla tillföras, för att vi ska få ett bra inomhusklimat och en god inomhusmiljö. Dessa egenskapskrav ska uppnås på ett sådant sätt att så lite energi som möjligt används. Energihushållning ska dock inte leda till ett sämre inomhusklimat och inomhusmiljö.[24]

Inom bostadssektorn är trenden att energianvändningen för uppvärmning minskar per yta samtidigt som det generellt byggs större bostäder. Däremot ökar användningen av el till apparater i hushållen.

Byggregler[25]

För att byggnader ska hålla en viss standard ställer samhället i de flesta länder krav på byggnader. I Sverige regleras detta för nya byggnader bland annat i Boverkets byggregler, BBR. Kraven inkluderar bland annat krav på energihushållning (kapitel 9).

Byggnadens energibehov

Definitionen på byggnadens energianvändning är den till byggnaden under ett normalår levererade energi, vanligen benämnd köpt energi. Boverkets byggregler ställer krav på byggnadens specifika energianvändning under ett normalår och anges som maximalt tillåten energimängd per golvarea och år (kWh/m^2, år). Krav på byggnadens specifika energianvändning anges för två klimatzoner, norr och söder. Klimatzonerna har införts då landet är avlångt med olika förutsättningar. Det skulle skapa orimliga skillnader i kraven på byggnader beroende på var de är belägna i norra eller södra delen av landet. Kravet på byggnadens energianvändning är oberoende av vilket energislag som används. Installeras solfångare och solceller på byggnaden reduceras byggnadens specifika energianvändning med den energi som dessa levererar. Systemgränsen för byggnadens energianvändning illustreras i bild 1. Hushållsel och verksamhetsel ingår inte i byggnadens energianvändning.
För en- och tvåbostadshus med direktverkande elvärme som huvudsaklig uppvärmningskälla ställs strängare krav på byggnadens specifika energianvändning, se tabell 5.

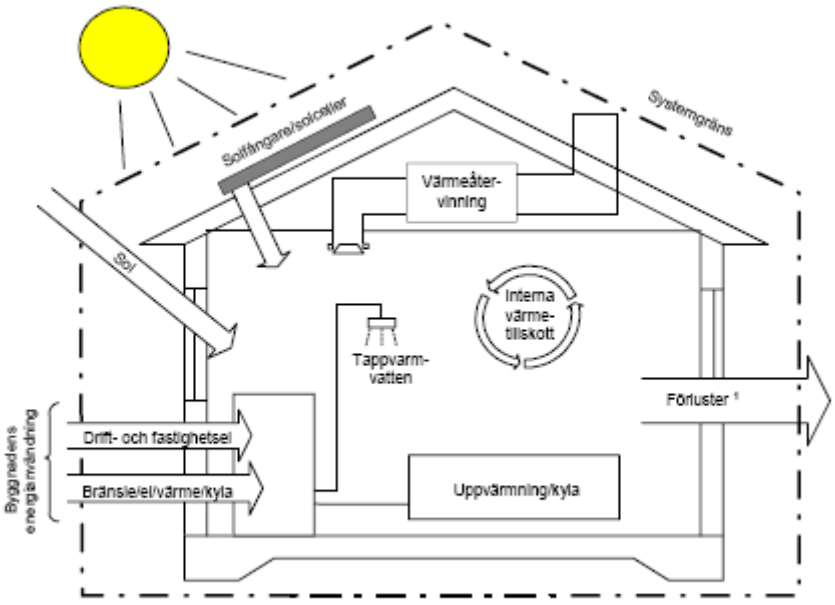
[23] Energimyndigheten
[24] Boverkets byggregler
[25] Boverkets byggregler

Tabell 5. Byggnadens specifika energianvändning.

	Klimatzon söder (kWh/m^2, år)	Klimatzon norr (kWh/m^2, år)
Bostäder	110	130
Lokaler	100	120
Direktverkande elvärme	75	95

Boverkets byggregler rekommenderar att lämpliga säkerhetsmarginaler används vid beräkning av byggnadens förväntade specifika energianvändning, så att kravet verkligen uppfylls när byggnaden tagits i bruk.

Bild 1. Systemgräns för byggnadens energianvändning.



1) Transmissionsförluster, luftläckning, ventilationsförluster och dylikt.

Källa: Regelsamling för byggande, BBR (Boverket, 2006)

Mätsystem för uppföljning

Byggnaden ska ha ett mätsystem så att byggnadens energianvändning kan följas upp och energikravet verifieras. Mätning av byggnadens specifika energianvändning bör göras under 12 månader och avslutas senast 24 månader efter det att byggnaden tagits i bruk. Kunskap om energianvändningen kan leda till bättre drift, skötsel och underhåll. Samtidigt blir det enklare att ta fram en energideklaration.

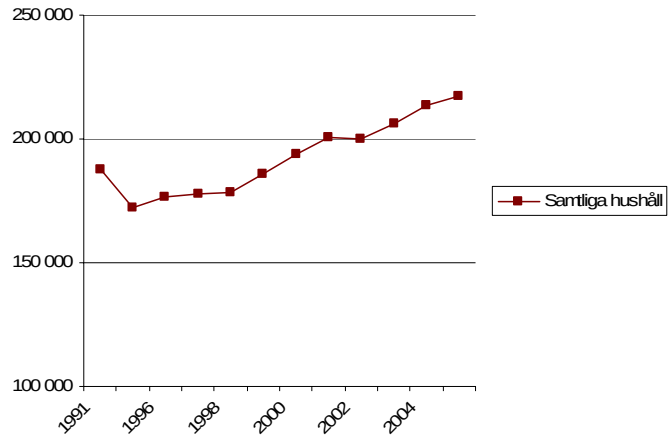
Boendeekonomi

Hushållens ekonomi

Mellan 1991 och 1995, då 1990-talskrisen bottnade, föll hushållens ekonomiska standard med nära 9 procent[26]. Efter 1995 har den ekonomiska standarden ökat och förväntas fortsätta öka till följd av en ökad sysselsättning och sänkta skatter[27].

I diagrammet nedan visas förändringen i Sverige över samtliga hushållstypers ekonomiska standard (disponibla inkomst) från 1991 till 2005. Med disponibel inkomst menas belopp som man kan använda till konsumtion och sparande. Den beräknas som summan av de skattepliktiga inkomsterna (löner och bidrag) och skattefria bidrag, minus skatt och övriga negativa transfereringar. Även kapitalvinst/kapitalförlust (reavinst/reaförlust) räknas in i statistik över disponibel inkomst.

Diagram 5. Disponibel inkomst för hushåll efter hushållsekonomi (medianvärde och 2005 års priser)



Källa: Länsstyrelsens bearbetning av statistik från Statistiska centralbyrån.

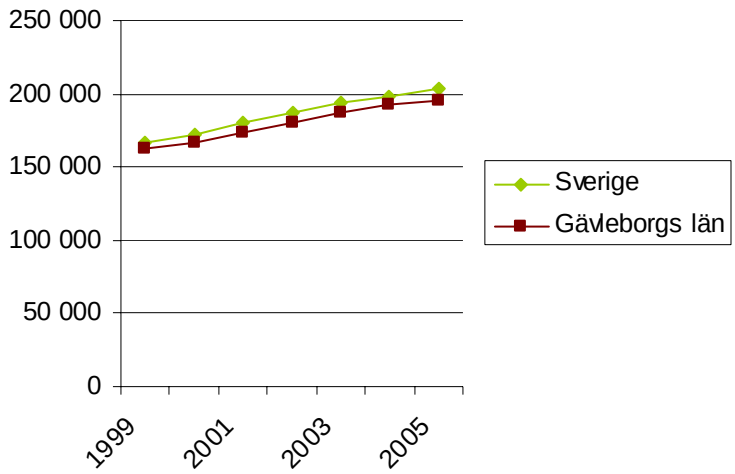
Med hushållstyp menas exempelvis ensamboende med/utan barn, sammanboende med/utan barn samt övriga hushåll. Från 1995 till 2005 har den ekonomiska standarden för samtliga hushåll ökat med i genomsnitt 25,9 procent. Det finns skillnader i standardens nivå och utveckling, för individer som lever i olika hushållstyper. Enligt statistik från Statistiska centralbyrån har standarden för ensamboende män i åldern 35-49 år ökat mest och för sammanboende utan barn i åldern 18-24 år har standarden ökat minst under 1991 till 2005.[28]

Med brist på statistik på disponibel inkomst på regional nivå används istället sammanräknad förvärvsinkomst. Sammanräknad förvärvsinkomst är inte detsamma som lön. I sammanräknad förvärvsinkomst ingår, förutom utbetalad lön, bl.a. pension, ersättning från försäkringskassa och A-kassa samt inkomst av näringsverksamhet.[29]

[26] Prop. 2006/07:100 bilaga 3
[27] Boverkets indikatorer februari 2007
[28] Statistiska centralbyrån
[29] Statistiska centralbyrån

I diagram 6 visas utvecklingen av den sammanräknade förvärvsinkomsten (medianen) från 1999 till 2005 i Sverige och Gävleborgs län. Medianen är det mittersta värdet i redovisningsgruppen då de observerade värdena sorterats i stigande ordning efter värdet. Medianen påverkas inte av extremvärden. Medianvärdet är att föredra vid beräkning av inkomsten i ett hushåll, eftersom det vanligen karakteriseras av att många hushåll har låga eller medelhöga inkomster samt ett fåtal har höga eller mycket höga inkomster. Medianen visar vad mer än 50 procent av populationen har i sammanräknad förvärvsinkomst.[30]

Diagram 6. Sammanräknad förvärvsinkomst i Sverige och Gävleborgs län (åldersgruppen 20-w år) hela året 1999-2005 (medianen)



Källa: Länsstyrelsens bearbetning av statistik från Statistiska centralbyrån



Radhus i Söderhamn, foto Yasmine Carlsson

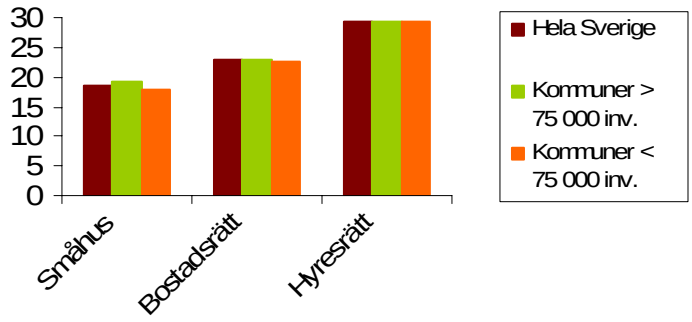
[30] Statistiska centralbyrån

Boendeutgift

Hur mycket av ett hushålls disponibla inkomst som går till boendet är olika beroende på vilken upplåtelseform man har på boendet. För boende i småhus (äganderätt) i Sverige utgör i genomsnitt 18,7 procent boendeutgiften. För boende i bostadsrätt 23 procent samt i hyresrätt 29,4 procent.[31]

I diagrammet nedan redovisas den genomsnittliga boendeutgiftsprocenten per hushåll under 2005 totalt i Sverige samt i kommuner med fler eller färre än 75 000 invånare. I Gävleborgs län kan Gävle kommun räknas till kommuner över 75 000 invånare medan övriga kommuner i Gävleborgs läns räknas till kommuner under 75 000 invånare.

Diagram 7. Genomsnittlig boendeutgiftsprocent per hushåll efter upplåtelseform under 2005



Källa: Länsstyrelsens bearbetning av statistik från Statistiska centralbyrån. (Storstockholm och Storgöteborg är inte med under den uppdelade kommunstatistiken)

Bostadsbidrag

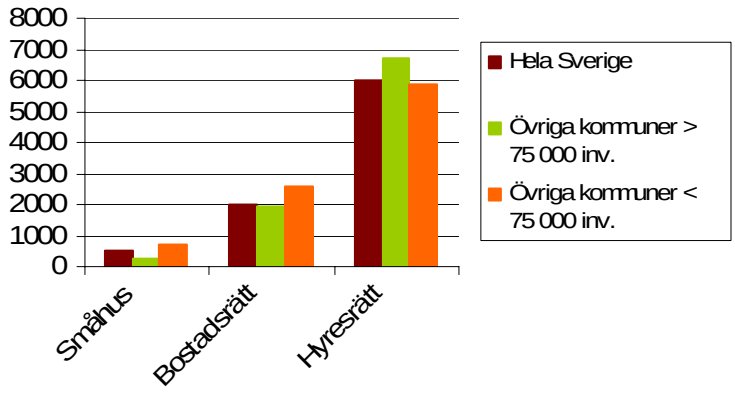
Bostadsbidraget är samhällets viktigaste stöd för att även barn i familjer med svag ekonomi/hög försörjningsbörda ska kunna få ett eget rum och slippa trångboddheten. De ska därmed få samma förutsättningar som är en självklarhet för andra barn[32]. 1997 genomfördes besparingar i bostadsbidragssystemet vilket medfört att det idag främst är trångbodda familjer som får bostadsbidrag[33].

Barnfamiljer och ungdomar utan barn (mellan 18-29 år) kan få bostadsbidrag. Bidraget beräknas med hänsyn till hur många personer som bor i hushållet, boendekostnad och bostadsyta samt inkomst och förmögenhet. Bostadsbidraget är inkomstprövat. Bostadsbidrag kan man söka hos försäkringskassan.[34]

[31] Statistiska centralbyrån
[32] Bostadsbidrag, ett rättvist stöd för barnen? – Långsiktiga effekter av 1990-talets besparingar, Boverket 2006
[33] Boverkets webbplats
[34] Informationsmaterial från Försäkringskassan

I diagram 8 visas fördelningen av bostadsbidrag i småhus, bostadsrätt och hyresrätt. De flesta som har bostadsbidrag bor i hyresrätt.

Diagram 8. Genomsnittligt bostadsbidrag per hushåll efter upplåtelseform 2004



Källa: Länsstyrelsens bearbetning av statistik från Statistiska centralbyrån. (Storstockholm och Storgöteborg är inte med under den uppdelade kommunstatistiken)

Bostadstillägg[35]

Bostadstillägg är ett inkomstprövat tillägg som pensionärer kan söka hos försäkringskassan. Bostadskostnad och inkomst påverkar bostadstilläggets storlek.

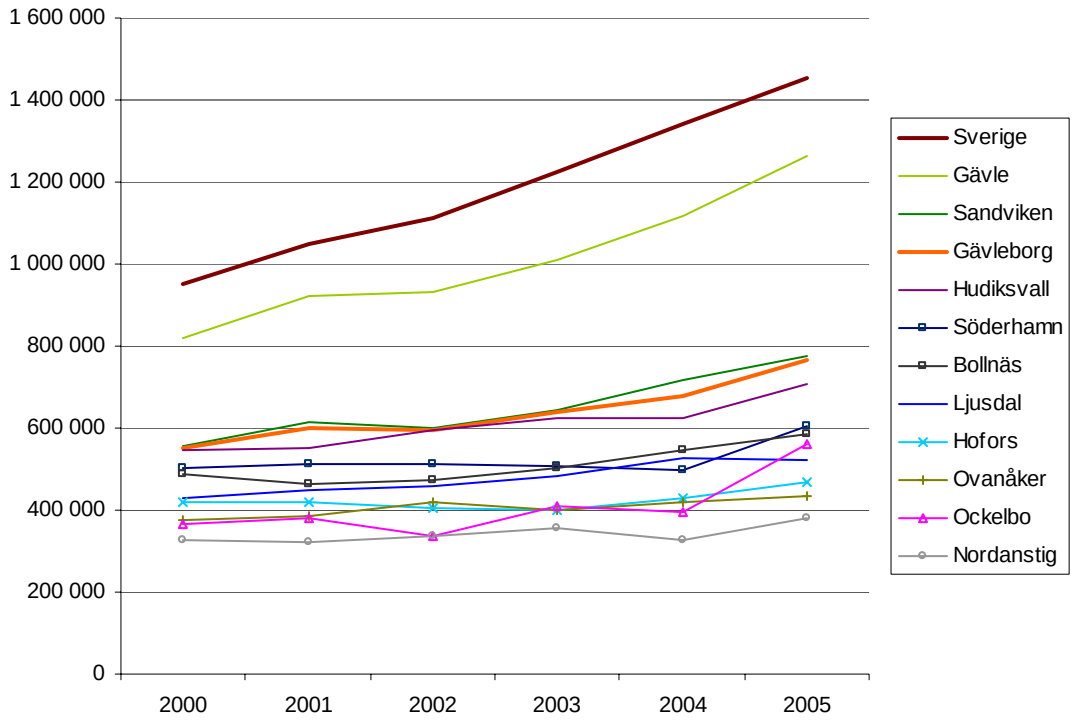
[35] Informationsmaterial från Försäkringskassan

Prisutveckling på fastigheter

Priserna på permanenta småhus i Sverige har generellt sett stigit under de sista åren. Från 2000 till 2005 har genomsnittspriset på ett permanent småhus i Sverige ökat med drygt 50 procent. De högsta priserna finns i Stockholms län.

I Gävleborgs län har priserna på småhus också ökat (38 procent under 2000-2005). I kommunerna Gävle och Ockelbo har priserna ökat i ungefärlig samma takt som genomsnittet i Sverige under åren 2000 till 2005 (54/53 procent). Prisutvecklingen i övriga kommuner i länet är lägre än genomsnittet i Gävleborgs län. I Hofors, Ovanåker och Nordanstig är prisutvecklingen på småhus som lägst (11/14/15 procent).[36]

Diagram 9. Köpeskilling för permanenta småhus i Sverige, Gävleborgs län samt i länets kommuner år 2000-2005 (medelvärde)



Källa: Länsstyrelsens bearbetning av statistik från Statistiska centralbyrån.

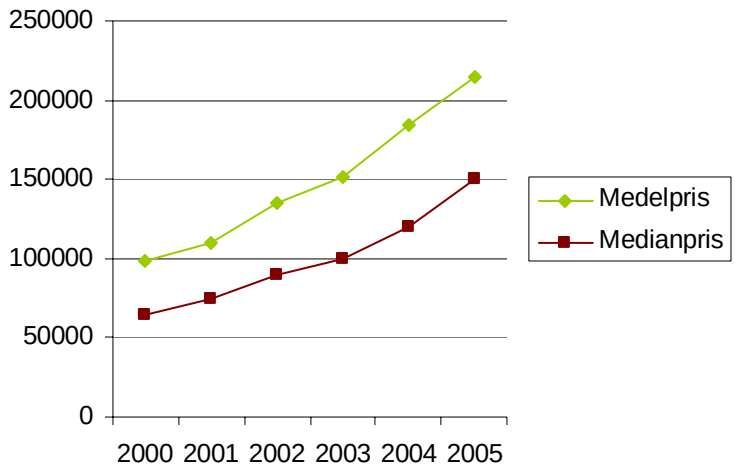
[36] Statistiska centralbyrån

Även priserna på bostadsrätter i Sverige har stigit. Underlaget för beräkningarna nedan är hämtad från statistik från Statistiska centralbyrån och är kontrolluppgifter som bostadsrättsföreningarna lämnat till skattemyndigheten i samband med en överlåtelse/försäljning av en bostadsrätt. I statistiken ingår inga överlåtelser som skett genom arv, gåva, bodelning eller liknande. Statistiken tar ingen hänsyn till storlek, belägenhet eller andra faktorer som påverkar marknadspriset.[37]

År 2005 var medelpriset på en bostadsrätt i Sverige 770 000 kronor och medianpriset 525 000 kronor. Prisutvecklingen i Gävleborgs län har även den en uppåtgående trend. I diagrammet nedan redovisas överlåtelsepriser på bostadsrätter i Gävleborgs län, dels medelpriset och dels medianpriset. Med medelpris menas den genomsnittliga prisnivån på bostadsrätter. Med medianpris menas det storleksmässigt mittersta värdet. Det måttet påverkas inte i lika hög grad som medelvärdet av extrema värden.[38]

I kommunerna Gävle, Sandviken och Hudiksvall är bostadsrättspriset som högst i länet. I exempelvis Gävle kommun var medelpriset på en bostadsrätt under perioden februari 2007 – april 2007 651 000 kronor, i Sandviken 260 000 och i Hudiksvalls kommun 216 000 kronor.[39]

Diagram 10. Överlåtelsepriser (medel- och medianpris) på bostadsrätter i Gävleborgs län



Källa: Länsstyrelsens bearbetning av statistik från Statistiska centralbyrån

[37] Statistiska centralbyrån
[38] Statistiska centralbyrån
[39] Maklarstatistik.se

Bostadspolitik och bostadsfinansiering

Enligt 2007 års ekonomiska vårproposition (2006/07:100), det vill säga regeringens förslag till riktlinjer för den ekonomiska politiken och budgetpolitiken för det närmaste året, sker några förändringar inom bostadspolitiken. Några av dessa presenteras i korthet nedan.

Avveckling av stöd och subventioner

Bostadspolitiken idag är inriktad på att konkurrensen inom området ska förbättras med långsiktigt stabila villkor för ägande och byggande av bostäder. Subventioner och detaljregleringar avskaffas. De grundläggande bidraget har sedan 1993 varit ett schablonbaserat räntebidrag för nybyggnad av bostäder med hyres- eller bostadsrätt samt ombyggnad av flerbostadshus. Från och med 1 januari 2007 utfasas räntebidraget under en period av fem år. Samtliga räntebidrag kommer att vara avvecklade till utgången av 2011.

Investeringsbidrag för byggande av bostäder som upplåts med hyresrätt i områden med bostadsbrist samt investeringsstimulans för byggande av mindre hyresbostäder och studentbostäder har avvecklats även de vid årsskiftet 2006/2007. Byggen som lagt bottenplatta före 31 december 2006 kan ansöka om stöd fram till sex månader efter påbörjande eller senast 30 juni 2007.

Fastighetsskatten ersätts med kommunal avgift

Skatt utgår på fastighet som taxeras som småhus, hyreshus och industrifastigheter. Skattskyldig är ägare till fastigheten. Fastighetsskatten på bostäder kommer att avskaffas från och med 1 januari 2008. Regeringen avser att ersätta den statliga fastighetsskatten med en kommunal fastighetsavgift. Avgiften kommer att vara 4 500 kronor per bostad för småhus, dock högst 1 procent av taxeringsvärdet, samt 900 kronor per bostad för flerbostadshus, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften beslutas av riksdagen men tillförs kommunerna från och med 2008.

Tillståndsplikten i allbolagen avskaffas

Ett allmännyttigt bostadsföretag är mestadels ett kommunalt företag som äger bostäder. Enligt lagen om allmännyttiga bostadsföretag (allbolagen) krävs tillstånd från länsstyrelsen vid överlåtelser av fast egendom respektive aktier eller andelar i allmännyttiga bostadsföretag som en kommun har det bestämmande inflytandet över. Allbolagen har därför främst betydelse för kommunernas innehav av hyresbostäder. Från den 1 juli 2007 avskaffas tillståndsplikten i allbolagen.

Stöd för att underlätta för enskilda att etablera sig på bostadsmarknaden

En kommun kan inte ge ekonomiskt stöd till enskilda utan en uttrycklig befogenhet i lag. Syftet med detta statliga bidrag är att stimulera kommunerna att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende, men som har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden genom att de av olika skäl har svårt att uppfylla hyresvärdens krav för att teckna ett hyresavtal. Exempel kan vara att den enskilde saknar fast anställning eller har betalningsanmärkning.[40]

En kommun ska kunna använda den föreslagna befogenheten för att t ex lämna borgen till säkerhet för att ett hushåll uppfyller sina skyldigheter enligt ett hyresavtal (kommunala hyresgarantier)[41]. Kommunala hyresgarantier ska lämnas efter prövning av det enskilda hushållets behov och utan hänsyn till om fastighetsägaren är ett privat eller kommunalt bostadsföretag. En förutsättning till stöd är att de hushåll, för vilka garantier lämnats, har fått en bostad med hyresrätt och besittningsskydd samt att hyresgarantin omfattar minst sex månadshyror. Med besittningsskydd menas att en bostadshyresgäst i regel har rätt till förlängning av sitt hyresavtal när hyresvärden säger upp avtalet och begär att hyresgästen skall flytta[42]. Bidrag kan sökas från och med den 1 juni 2007 hos kommunen.

[40]Regeringens proposition 2006/07:61
[41] Regeringens proposition 2006/07:61
[42] Sveriges domstolars webbplats

Statliga bidrag

Bostadsanpassning

Enligt lagen (1992:1574) om bostadsanpassningsbidrag m.m. har den som är funktionshindrad rätt till ett ekonomiskt bidrag för att anpassa sin bostad så att han eller hon kan leva ett självständigt liv i eget boende. Kommunerna har ansvaret för bidraget, de både beslutar om det och står för kostnaderna. Bostadsanpassningsbidraget är en del i att funktionshindrade personer har möjlighet att bo kvar i sina bostäder.

Tabell 6. Antal ansökningar som beviljades i länets kommuner 2006 och hur mycket pengar som beviljades uppdelat på flerbostadshus och småhus[43]

Kommun	Flerbostadshus Antal bidrag	Flerbostadshus Belopp kr	Småhus Antal bidrag	Småhus Belopp kr	Totalt Antal bidrag	Totalt Belopp kr
Bollnäs	86	715 000	54	1 807 000	140	2 522 000
Gävle	402	1 339 000	130	2 311 000	532	3 650 000
Hofors	20	249 000	24	512 000	44	761 000
Hudiksvall		Uppgift saknas			337	6 570 000
Ljusdal	25	869 000	62	3 985 000	87	4 854 000
Nordanstig	21	140 000	57	1 801 000	78	1 941 000
Ockelbo	27	55 000	16	200 000	43	255 000
Ovanåker	11	209 000	18	356 000	29	565 000
Sandviken	150	1 661 000	72	3 528 000	222	5 189 000
Söderhamn	86	572 000	63	1 543 000	149	2 115 000
Totalt i länet					**1 661**	**28 422 000**

Tabell 7. De beviljade bidragen fördelade på belopp av olika storlek

Kommun	< 1 000 kr	1 000 – 4 999 kr	5 000 – 19 999 kr	20 000 – 49 999 kr	50 000 - 99 999 kr	> 100 000 kr
Bollnäs	17	73	29	17	0	4
Gävle	40	319	147	15	10	1
Hofors	7	11	16	5	3	2
Hudiksvall	6	129	93	80	20	9
Ljusdal	2	4	28	21	23	9
Nordanstig	4	28	28	13	4	1
Ockelbo	16	22	3	0	2	0
Ovanåker	4	13	6	3	1	2
Sandviken	7	111	49	31	15	9
Söderhamn	11	73	38	18	6	3
Totalt i länet	**114**	**783**	**437**	**203**	**84**	**40**

[43] Bostadsmarknadsenkäten 2007

Bidrag från Länsstyrelsen

Länsstyrelsen handlägger flera olika bidrag, de flesta till bostäder och bostadskomplement men även ett bidrag till offentliga lokaler. De flesta bidragen är engångsbidrag, men fram till och med årsskiftet 2006/2007 fanns även periodiska bidrag (räntebidrag) för att bygga nya hyres- och bostadsrättshus och för ombyggnad av flerbostadshus. Dessa bidrag går inte att söka längre om inte projekten är påbörjade före den 1 januari 2007. Under 2006 betalades det ut cirka 25 miljoner kronor i periodiska bidrag i Gävleborgs län.

När det gäller engångsbidrag beviljade vi 944 beslut på totalt cirka 30,5 miljoner kronor.[44]

Tabell 1. Antal beslut och hur mycket som beviljats i engångsbidrag 2006

Stöd	Antal	Belopp
Konvertering från direktverkande el	82	2 246 876
Konvertering från oljeeldning i småhus	639	7 705 664
Solvärmebidrag	62	502 761
Radonbidrag	59	710 997
Bidrag till sopsortering	5	166 755
Investeringsbidrag för byggande av hyresbostäder	1	386 000
Investeringsstimulans till mindre hyresbostäder och studentbostäder	1	1 710 000
Stöd till energieffektivisering och konvertering i offentliga lokaler	95	17 020 617

Investeringsbidrag, investeringsstimulans samt sopsorteringsbidraget är i likhet med räntebidraget borttaget från och med årsskiftet 2006/2007. Bidraget för oljekonvertering går inte heller att söka längre. Övriga bidrag finns kvar och dessutom har det tillkommit två nya bidrag 2007, ett investeringsstöd till äldrebostäder och ett stöd för installation av energieffektiva fönster i småhus eller biobränsleanordningar i nya småhus. Alla bidrag utom äldrebidraget är energi- och/eller miljöbesparande.

[44] Boverkets statistiksystem Svanen

Källförteckning

Länsstyrelsen i Gävleborgs län: Bostadsmarknadsenkäten 2007

Statistiska centralbyrån (SCB)

Statistik från Länsstyrelsen i Gävleborgs län

Inriktningsprogram för bostadsförsörjningen i Gävle 2005

Hudiksvall översiktsplan 2007

Bostadsförsörjningsprogram för Ockelbo kommun

Bostadsstrategiskt program för Söderhamns kommun

Prop. 2006/07:67 2007 års ekonomiska vårproposition

Prop. 2006/07:100 2007 års ekonomiska vårproposition

Boverkets indikatorer februari 2007

Miljömålsportalen

Energimyndigheten

Boverkets byggregler

Bostadsbidrag, ett rättvist stöd för barnen? – Långsiktiga effekter av 1990-talets besparingar, Boverket 2006

Sveriges domstolars webbplats

Boverkets statistiksystem Svanen

Länsstyrelsens rapporter 2007

2007:1 Fiskyngel och undervattensvegetation i Långvind och Harkskärsfjärden 2006
2007:2 Se mig! Om ungdomsarbetslöshet i Gävleborg
2007:3 Naturminnen i Gävleborgs län - Resultat av besiktning 2005
2007:4 Inventering av bibaggar, Apulus bimaculatus, i Gävleborgs län 2006
2007:5 Undersökningar av harr och öring i ån Enan, Ljusdals kommun. Aktivitetsrapport 2006
2007:6 Uppföljning av myrar Gävleborgs län 2006
2007:7 Natur- och kulturmiljö för alla - Rapport från en konferens om integration och folkhälsa.
2007:8 Bostadsmarknaden i Gävleborgs län 2007

Tryck: Arkitektkopia i Gävle
Rapportnr: 2007:8
ISSN: 0284-5954
Upplaga: 100 ex



Länsstyrelsen
Gävleborg

Besöksadress: Borgmästarplan, 801 70 Gävle **Telefon:** 026-17 10 00
Webbadress: www.x.lst.se