



Analys av bostadsmarknaden i Gävleborg 2013

Rapport 2013:3



Länsstyrelsen
Gävleborg

Rapporten **Analys av bostadsmarknaden i Gävleborg 2013** vänder sig till kommuner, byggföretag och andra som intresserar sig för bostadsmarknadens utveckling i ett regionalt perspektiv. Samtidigt utgör den en årlig redovisning till Boverket och regeringen i enlighet med uppdrag i förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser.

Rapporten har tagits fram av Länsstyrelsens bostadsfunktion i samverkan med andra sakområden inom Länsstyrelsen Gävleborg.

Foto omslag: Gården Kristofers - en del av världsarvet Hälsingegårdar.
Fotograf: Jakob Dahlström

Författare: Pernilla Bylund

Utgivningsår: 2013

Rapportnummer: 2013:3

ISSN: 0284-5954

Rapporten finns också som pdf på vår webbplats
www.lansstyrelsen.se/gavleborg

Förord

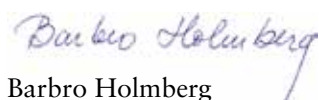
Gävleborgs län med våra två landskap, Gästrikland och Hälsingland, kompletterar varandra på ett unikt sätt. I länet kan man bo på en äldre Hälsingegård eller modernt och nytt i en bostad med närhet till havet eller centrum.

Att människor väljer att flytta till Gävleborgs län är en viktig och avgörande fråga för länets utveckling och för länets tillväxt. Under förra året hade länet en befolkningstillväxt med 507 personer. Att kunna erbjuda ett boende som tillmötesgår befintliga invånare men även potentiella inflyttares behov och krav är en viktig uppgift som kommunerna har. Det är viktigt att kommunerna prioriterar och planerar bostadsförsörjningen för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Med undantag för år 2011 har Gävleborgs län under de senaste fem åren haft en befolkningstillväxt varje år där inflyttningen av utrikesfödda varit en viktig faktor som påverkat den positiva utvecklingen.

Länsstyrelsens uppdrag är att i en skriftlig rapport analysera bostadsmarknaden i länet. Det är min förhoppning att denna rapport ger kommuner och andra aktörer i länet det regionala underlag som behövs för kommunernas bostadsförsörjningsplanering. Det är viktigt att kommunerna arbetar för att främja en fungerande bostadsmarknad som bidrar till länets tillväxt.

Gävle augusti 2013



Barbro Holmberg
Landshövding i Gävleborgs län

Innehåll

Tre utmaningar för Gävleborgs län	5
Befolkning och flyttning	6
Bostäder för alla	14
Bostadsmarknaden och bostadsbyggandet	26
Arbetsmarknadens påverkan på bostadsmarknaden	34
Kommunal och regional planering	40
Källor	48

Tre utmaningar för Gävleborgs län

Länets ojämna befolkningsutveckling skapar en ojämn situation på bostadsmarknaden. En ökad samverkan mellan kommunerna blir då nödvändig.

Befolkningsutvecklingen i länets kommuner är ojämn vilket påverkar utvecklingen på bostadsmarknaden i länets kommuner. I länet har det utvecklats en tydlig urbaniseringstrend där Gävle, som länets största kommun, växer medan övriga nio kommuner endast ökar marginellt eller tappar invånare för varje år. Den demografiska utvecklingen med exempelvis allt fler äldre eller det fortsatta stora behovet av bostäder för flyktingar som råder just nu är en utmaning för länets samtliga kommuner. Utmaningen är större i vissa kommuner där det är svag eller ingen tillväxt. För att klara kommunernas bostadsförsörjningsansvar blir behovet av samverkan mellan kommunerna allt viktigare.

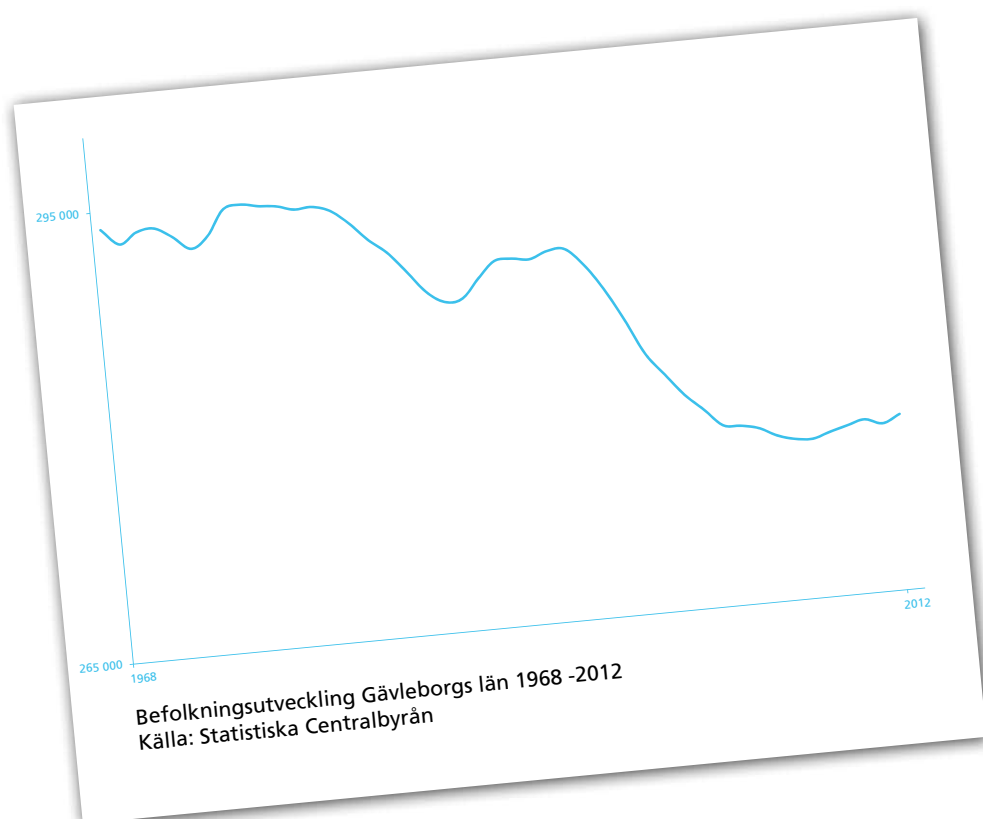
Ett ökat bostadsbyggande är nödvändigt i många kommuner

Under de tre senaste åren har det färdigställt drygt 500 bostäder i småhus och flerbostadshus i länet, där drygt 70 procent byggts i Gävle. Med hänsyn till efterfrågan bedömer fem av tio kommuner att det behöver byggas fler bostäder än vad man räknar med att bygga idag. Effekterna av ett alltför lågt bostadsbyggande, vilket det varit under lång tid i länet, resulterar idag i en bostadsbrist i flertalet av länets kommuner och då framförallt av centralt belägna hyresrätter. Att behovet och efterfrågan på hyresrätter är stort i länet beror till stor del på den höga arbetslöshet som råder. Arbetslösheten var i maj i år 11 procent, vilket kan jämföras med riksnittet på drygt 8 procent. Trots den höga arbetslöshet som länet just nu befinner sig i är det viktigt att kommunerna inte tappar takten med att producera nya lägenheter i både flerbostadshus och småhus. Detta är en tuff utmaning då det största hindret för nybyggnation, enligt kommunerna, är just den svaga inkomstutvecklingen bland hushållen.

Skapa möjligheter för god rörlighet mellan bostad och arbete

Att det finns goda förbindelser med kollektivtrafik för att kunna pendla mellan sin bostad och sitt arbete är viktigt, då det är något som allt fler människor i länet kommer att behöva göra. Gävleborgs län med dess strategiska placering med närhet till bland annat Stockholmsregionen, tillsammans med den höga arbetslösheten som råder påverkar den situationen. Idag pendlar fler människor ut från länet till arbete i annan region än in till länet för arbete. Den utvecklingen kommer sannolikt att fortsätta i och med att arbetsmarknadsregionerna blir allt större. Då kollektivstråk såsom den för länet viktiga ostkustbanan är väldigt långsiktiga projekt är detta en svår utmaning. Det som kan påverka, underlätta och förenkla vardagen för både medborgare och företag är tillgången till snabbt bredband.

Befolkning och flyttning



- Länet hade under 2012 en befolkningstillväxt men utvecklingen visar på en fortsatt tydlig urbaniseringstrend. Gävle kommun fortsätter växa medan övriga kommuner tappar invånare eller ökar endast marginellt.
- Under de senaste tre åren är det framförallt män och kvinnor i åldern 35-44 år som flyttat från länet. Befolkningsprognosen visar att Gävleborgs län fortsatt kommer att tappa invånare fram till år 2050.
- Inflyttningen av utrikesfödda är den enskilt viktigaste faktorn som motverkat en befolkningsminskning i länet. Gävleborgs län har i förhållande till andra län en relativt låg andel utrikesfödda personer bland befolkningen som helhet.

Fortsatt befolkningstillväxt under 2012

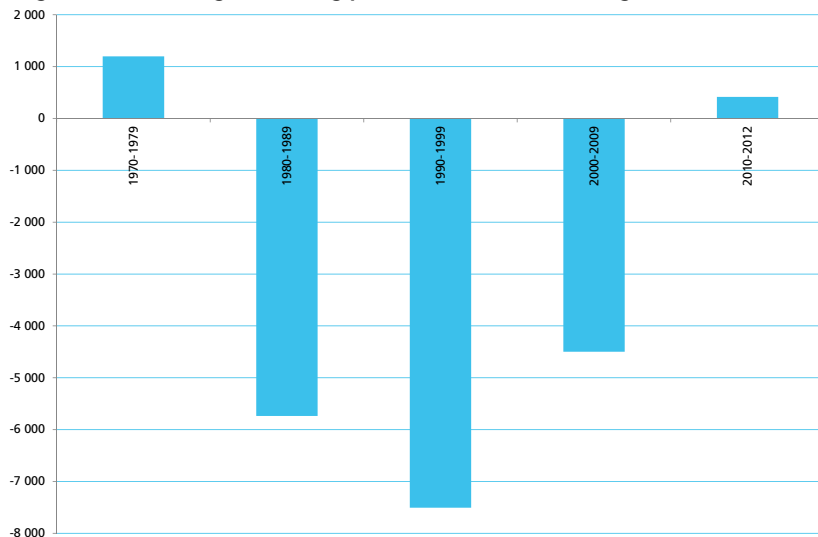
Befolkningens utveckling är grundläggande för hur efterfrågan på bostäder kommer att utvecklas. Vid 2012 års slut var antalet invånare i länet 278 649 personer. Fördelningen mellan män och kvinnor är ungefär lika, med knappt 200 fler män än kvinnor. Under 2012 ökade länet med 507 personer, varav 386 var män och 121 var kvinnor. Det är den största befolkningsökningen för länet sedan 1990. De senaste fem åren har länet haft en positiv befolkningstillväxt, med undantag för år 2011.

Gävleborgs län har under flera decennier tappat invånare. Sedan början av 1970-talet har länet tappat drygt 16 800 personer. Minskningen var störst på 1990-talet. Trots babyboomen i början av 1990-talet, som påverkade befolkningstillväxten positivt, var det ändå många som lämnade länet. Till stor del beror detta på den lågkonjunktur som rådde vilket medförde nedläggningar och neddragningar av arbetstillfällen och att människor tvingades flytta från länet till arbeten i andra län.

Gävleborgs befolkningstillväxt 2012 på tionde plats

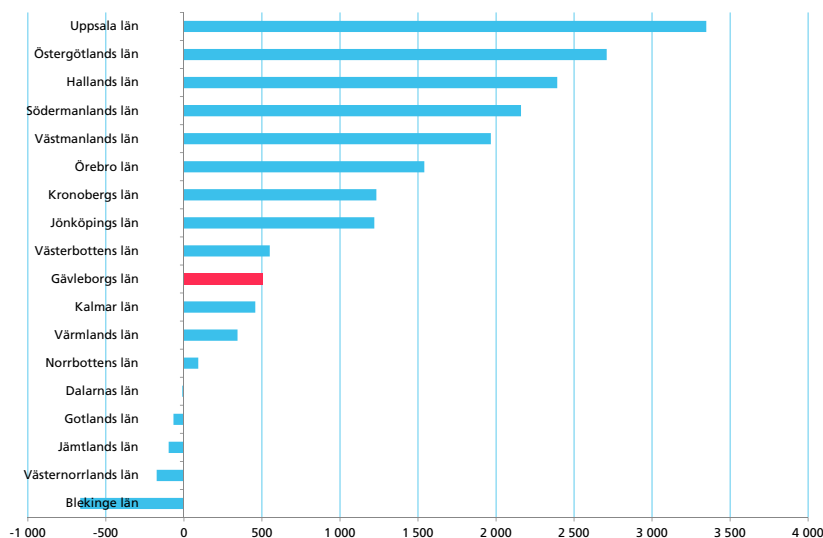
Om man bortser från de tre storstadslänen Stockholm, Västra Götaland och Skåne hamnade Gävleborg på tionde plats under förra året när det gäller befolkningstillväxten. Det är alltså åtta län som under 2012 hade en sämre befolkningstillväxt under 2012 än Gävleborg. Av norrlandslänen var det endast Västerbottens län som hade en något starkare tillväxt under 2012 än Gävleborg.

Diagram 1. Befolkningsförändring per decenium för Gävleborgs län 1970-2012



Källa: Länsstyrelsen och Statistiska Centralbyrån

Diagram 2. Befolkningsförändring under 2012 uppdelat per län, exkluderat storstadslänen Stockholm, Västra Götaland och Skåne



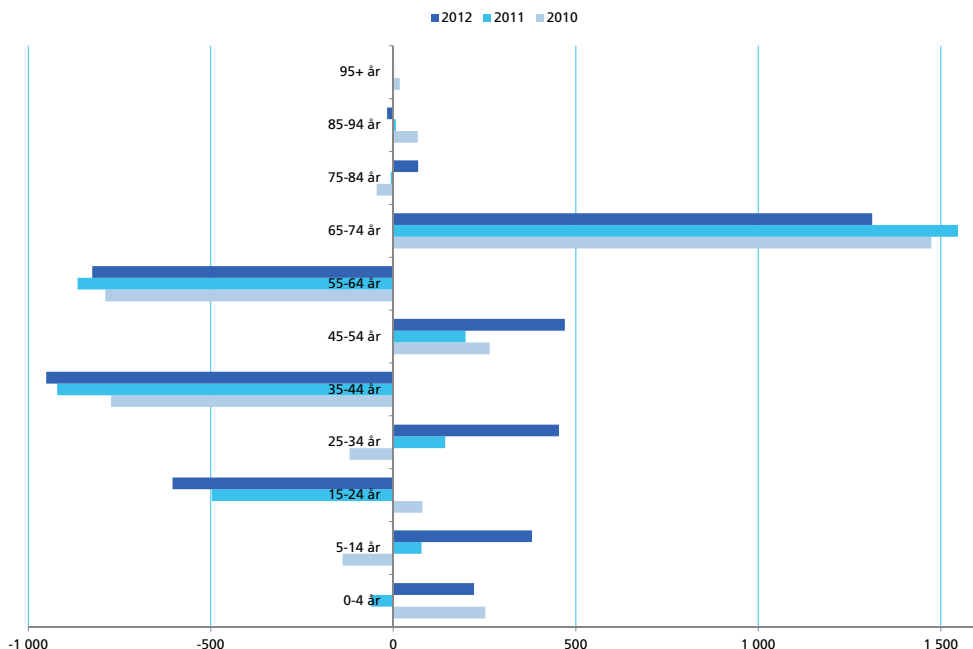
Källa: Länsstyrelsen och Statistiska Centralbyrån

Män och kvinnor i åldern 35-44 år flyttar från länet

Under de tre senaste åren har Gävleborgs län framförallt tappat män och kvinnor i åldern 35-44 år samt män och kvinnor i åldern 55-64 år. Antalet män i åldern 35-44 år som lämnat länet är högre än antalet kvinnor. Detsamma gäller för åldersgruppen 55-64 år. Andelen män och kvinnor i åldern 65-74 år har ökat stadigt de tre senaste

åren. Under 2011-2012 kan man även se att män och kvinnor i åldern 15-24 år kraftigt minskat.

Diagram 3. Befolkningsförändring i Gävleborg under åren 2010-2012 uppdelat i åldersgrupper



Källa: Länsstyrelsen och Statistiska Centralbyrån

Inte sedan babyboomen på 1990-talet har barnafödandet varit så stort som under förra året i länet

En viktig faktor för en regions utveckling är födelsenetto. Länet har inte sedan babyboomen i början av 1990-talet haft ett positivt födelsenetto, det vill säga att fler föds än som dör. Under första halvan av 1990-talet föddes mellan 3 000 - 4 000 barn per år i länet. I mitten av 1990-talet sjönk barnafödande till under 3 000 barn per år och har sedan fortsatt att minska. Under förra året föddes 2 874 barn i länet. Inte sedan mitten av 1990-talet har så många barn fötts i länet som under år 2012. Fortfarande är dock andelen som dör i länet fler vilket ändå resulterar i att länet idag inte har ett positivt födelsenetto. Endast Gävle kommun hade ett positivt födelsenetto under 2012 med 119 personer.

Fortsatt tydlig urbaniseringstrend i länet

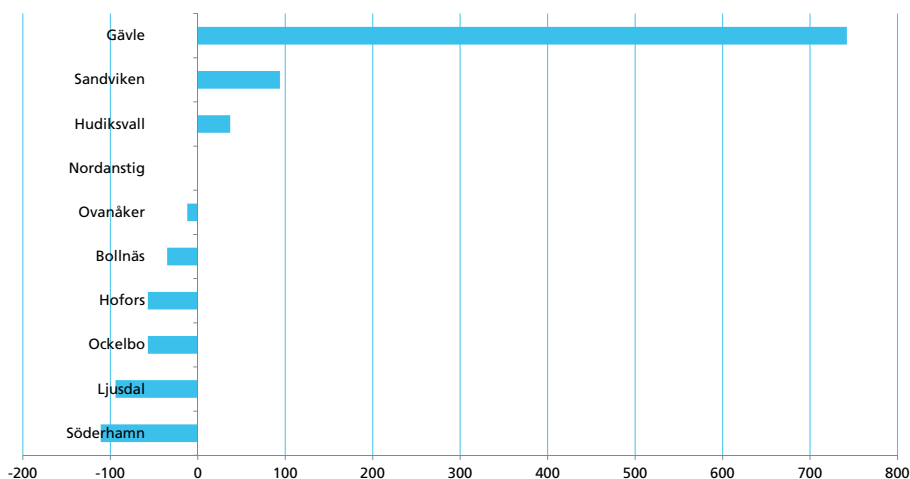
Befolkningsutvecklingen i länets tio kommuner är ojäm. Idag bor cirka 35 procent av länets totala befolkning i Gävle kommun och det är framförallt Gävle kommun som är grunden till den positiva utvecklingen totalt sett för länet. Under förra året hade även Sandviken och Hudiksvalls kommuner en befolkningsökning.

Procentuellt är det länets två minsta kommuner, Ockelbo och Hofors, som tappat mest. Söderhamns kommun fortsatte under förra året att tappa ett stort antal

invånare då kommunen minskade med 111 personer. Söderhamn är den kommun i länet som tappat flest antal invånare under hela 2000-talet, drygt 2 600 personer.

Det är alltså en fortsatt tydlig urbaniseringstrend i Gävleborgs län som sannolikt kommer att fortsätta. Det kommer därmed att påverka såväl bostadsproduktionen som fastighetsvärden och finansiering men även utvecklingen av infrastrukturen under de kommande åren.

Diagram 4. Befolkningsutvecklingen per kommun i Gävleborgs län 2012



Källa: Länsstyrelsen och Statistiska Centralbyrån

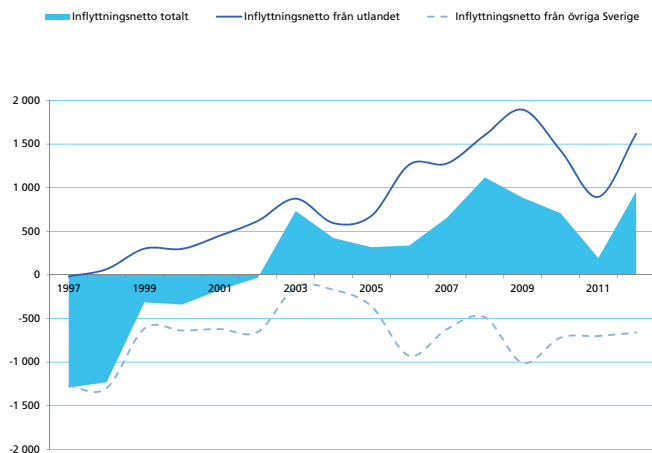
Invandringen viktig för befolkningstillväxten

Att människor väljer att flytta till Gävleborgs län är en viktig fråga för länets utveckling. Förutom födelsenetto är inflyttningsnetto en annan viktig komponent för hur befolkningen förändras, det vill säga om antalet inflyttade till länet är högre eller mindre än antalet utflyttade från länet. Under de senaste åren har inflyttningen av utlandsfödda varit den enskilt viktigaste faktorn som motverkat en befolkningsminskning i länet.

Länets befolkningsökning de senaste åren beror till stor del på invandringen. Alla kommuner i länet hade under förra året ett positivt immigrationsöverskott¹ med ett överskott på totalt 1 617 personer för länet, där 812 var män och 805 var kvinnor. Gävle kommun hade under förra året även ett inrikes flyttningsöverskott med 112 män och 53 kvinnor samt Sandvikens kommun med 13 män.

¹ Skillnaden mellan antalet inflyttade från utlandet (immigranter) och antalet utflyttade till utlandet (emigranter).

Diagram 5. Inflyttningsnetto till Gävleborgs län från utlandet och från övriga Sverige 1997-2012



Källa: Länsstyrelsen och Statistiska Centralbyrån

Tabell 1. Inflyttningsnetto till länets kommuner från utlandet och från övriga Sverige 2012

Kommun	Kön	Inflyttningsnetto totalt	Inflyttningsnetto från utlandet	Inflyttningsnetto från övriga Sverige
Bollnäs	Män	10	88	-78
	Kvinnor	11	59	-48
Gävle	Män	343	231	112
	Kvinnor	272	219	53
Hofors	Män	3	33	-30
	Kvinnor	1	36	-35
Hudiksvall	Män	66	79	-13
	Kvinnor	33	83	-50
Ljusdal	Män	22	77	-55
	Kvinnor	19	79	-60
Nordanstig	Män	-8	19	-27
	Kvinnor	28	33	-5
Ockelbo	Män	-20	16	-36
	Kvinnor	-8	13	-21
Ovanåker	Män	20	31	-11
	Kvinnor	-19	29	-48
Sandviken	Män	120	107	13
	Kvinnor	75	120	-45
Söderhamn	Män	-18	131	-149
	Kvinnor	7	134	-127
Länet	Män	538	812	-274
	Kvinnor	419	805	-386

Källa: Länsstyrelsen och Statistiska Centralbyrån

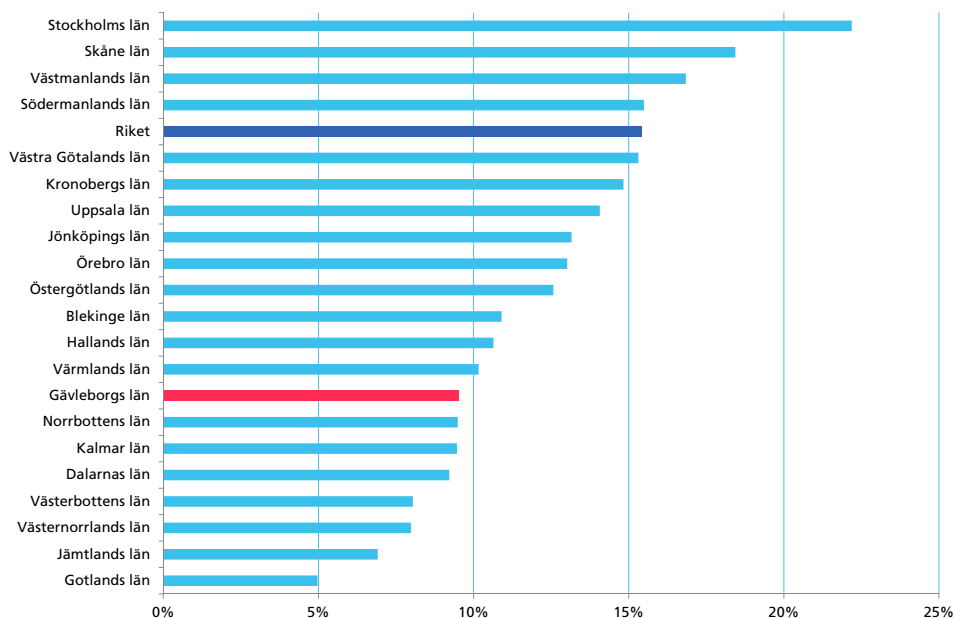
Andelen utrikesfödda i länet är betydligt lägre än i många andra län

Andelen utrikesfödda för Gävleborgs län var under förra året 9,5 procent. I riket i stort var andelen 15,4 procent. Andelen utrikesfödda personer i Gävleborgs län är därmed betydligt lägre än i de flesta andra län i Sverige.

Det varierar dock stort mellan länets kommuner. I Hofors kommun var under förra året 12,3 procent av befolkningen utrikesfödd medan det i Ovanåkers kommun endast var 4.5 procent.

I den befolkningsprognos som tagits fram för Östra Mellansverige, som finns att läsa i rapporten *Befolkning, sysselsättning och inkomster i Östra Mellansverige – reviderade framskrivningar till år 2050*, framgår bland annat att andelen utrikes födda i Gävleborgs län kommer att öka med flera procentenheter fram till 2050. Detta utifrån 2010 års nivå då andelen utrikes födda var 8.8 procent för länet.

Diagram 6. Andelen utrikesfödda bland befolkningen 2012 uppdelat per län



Källa: Länsstyrelsen och Statistiska Centralbyrån

Till 2050 tappar länet 6 procent av befolkningen

Under 2012 gjordes en ny befolkningsprognos för Östra Mellansverige baserad på den tidigare framskrivningen som gjordes år 2007. Befolkningsprognosen finns att läsa i rapport 1:2012 *Befolkning, sysselsättning och inkomster i Östra Mellansverige – reviderade framskrivningar till år 2050*.

Prognosen har sin utgångspunkt i hur många invånare som länen i Östra Mellansverige hade år 2010. Förutom Gävleborgs län ingår även Uppsala, Södermanlands, Östergötlands, Örebro och Västmanlands län i Östra Mellansverige.

Prognosen beskriver flera scenarier som bygger på olika antaganden. I basalternativet beskrivs befolkningsutvecklingen i Östra Mellansverige utan ökad grad av omflyttning mellan länen. Sedan beskrivs även alternativen med låg respektive hög befolknings-tillväxt.

Befolkningsutvecklingen för Gävleborgs län beräknas i prognosen fram till år 2050 vara negativ och att antalet invånare kommer att minska med 6 procent till 260 000 invånare i *basalternativet*. I alternativ *hög* är minskningen marginellt mindre medan det i alternativ *låg* är en betydligt större minskning med hela 13 procent till år 2050. Den största procentuella minskningen i basalternativet beräknas ske i Hofors och Nordanstigs kommuner där minskningen beräknas bli omkring 20 procent till år 2050. Gävle kommun, som enda kommun i länet, beräknas växa med omkring 3 procent i samma alternativ och period.

Tabell 2. Befolkningsprognos år 2050 per kommun i länet

Kommun	Invånare år 2010	Invånare år 2012	Prognos Invånare år 2050 (bas)	Prognos Invånare år 2050 (låg)	Prognos Invånare år 2050 (hög)
Bollnäs	26 248	26 158	24 300	22 600	24 500
Gävle	95 055	96 170	98 000	90 200	98 900
Hofors	9 741	9 521	7 700	7 100	7 800
Hudiksvall	36 849	36 821	34 900	32 300	35 200
Ljusdal	19 065	18 880	16 800	15 500	16 900
Nordanstig	9 611	9 533	7 700	7 100	7 800
Ockelbo	5 936	5 850	5 300	4 900	5 400
Ovanåker	11 440	11 392	9 500	8 800	9 500
Sandviken	36 916	37 089	33 700	31 200	34 000
Söderhamn	25 647	25 223	21 800	20 200	21 900
Länet	276 508	276 637	260 000	240 000	262 000

Källa: Underlagsmaterial till Befolkning, sysselsättning och inkomster i Östra Mellansverige – reviderade framskrivningar till år 2050, rapport 1:2012 samt Statistiska Centralbyrån

Andel befolkning som är arbetsför av totalbefolkningen i hela Östra Mellansverige beräknas under framskrivningsperioden att minska. Följderna av denna utveckling blir att försörjningskvoten - det vill säga antalet ungdomar och äldre (0-19 år och 65+ år) per person i arbetsför ålder (20-64 år) - beräknas bli större i samtliga län i Östra mellansverige.

Bostäder för alla



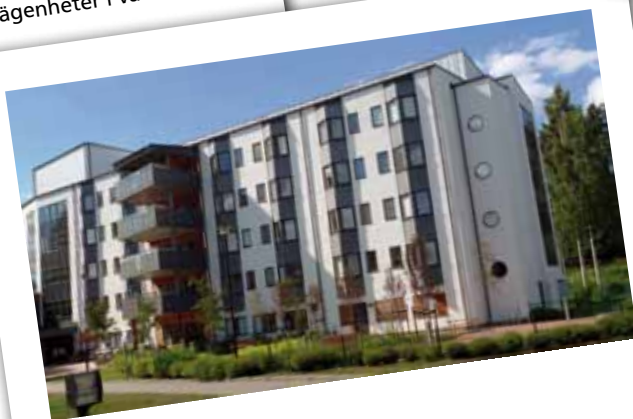
Nybyggda lägenheter i vattennära
läge



Lägenheter i miljonprogramsom-
råde



Studentlägenheter



Äldreboende

Foto: Pernilla Bylund, Länsstyrelsen Gävleborg

- Skillnaden mellan personer som har ett arbete och personer som saknar ett arbete växer. För målgrupper såsom flyktingar och unga, som är nya på både bostads- och arbetsmarknaden, är ofta det enda alternativet hyresrätten.
- Bristen på hyresrätter i delar eller hela kommuner i länet gör att efterfrågan på bostäder för flyktingar, unga, studenter och äldre är stort. För att kunna tillgodose det behovet blir behovet av samverkan mellan kommuner allt viktigare.
- Att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen är en fortsatt aktuell fråga som länets kommuner arbetar med. Länsstyrelsens projekt *Attractive Region X* drivs i samarbete med länets kommuner och lyfter frågor om attraktivt boende för alla.

Skillnaden är stor mellan personer som har eller inte har ett arbete

Rätten till en bostad regleras i flera lagstiftningar och överenskommelser. Bland annat i FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna från 1948 finns rätten till en bostad förankrad¹. Kommunernas ansvar är att planera bostadsförsörjningen för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. En god bostadsförsörjning har en grundläggande betydelse för människors välfärd och för kommunernas och regionens möjlighet att utvecklas.

Samhällets socioekonomiska skillnader är störst mellan de som har ett arbete eller inte har ett arbete samt mellan de som äger fast egendom eller som helt saknar tillgångar. Skillnaden mellan dessa har ökat under 2000-talet, vilket påverkat köpkraften, efterfrågan och strukturen på bostadsmarknaden. Personer som köpt och ägt sin fastighet och sitt boende under en längre tid, ofta medelålders och äldre personer, har idag en betydligt större köpkraft och betalningsförmåga än under någon annan tidigare tidsperiod.

Däremot har de ekonomiska förutsättningarna för de flesta ungdomar och nyanlända invandrare, samt andra nytillträdande på arbetsmarknaden, försämrats påtagligt under de senaste fem åren. Detta på grund av konsekvenserna av den långvariga finanskrisen som började 2008.

¹ Artikel 25: "Var och en har rätt till en levnadsstandard tillräcklig för den egna och familjens hälsa och välbefinnande, inklusive mat, kläder, bostad, hälsovård och nödvändiga sociala tjänster..."

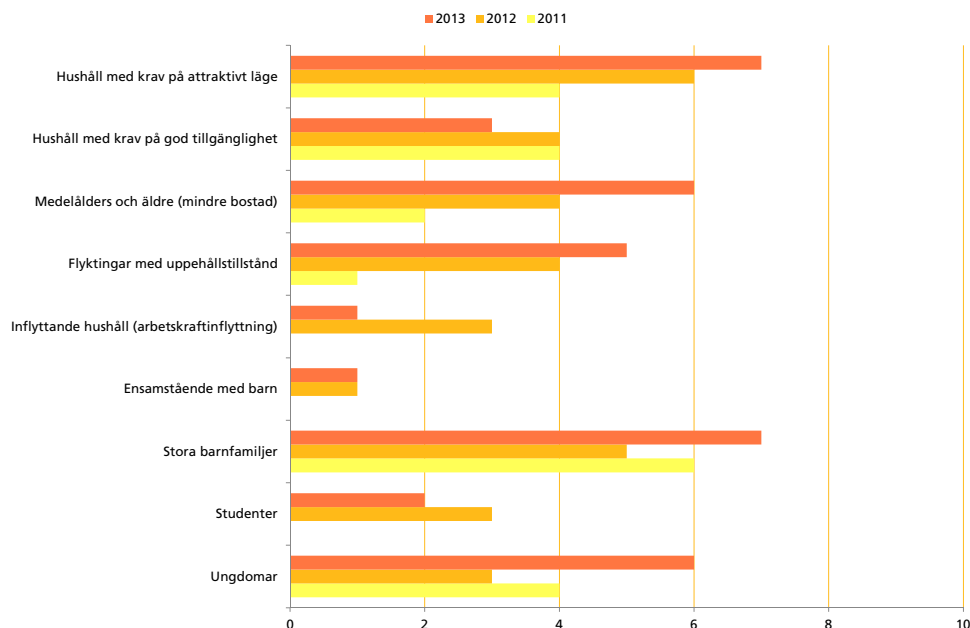
Brist på bostäder, inte minst hyresrätter, påverkar vissa grupper i samhället mer än andra. Enligt kommunernas egen bedömning i årets *bostadsmarknadsenkät* är det i många kommuner stora barnfamiljer, ungdomar och flyktingar som fått permanent uppehållstillstånd som har det särskilt svårt på bostadsmarknaden idag.

Fortsatt stort behov av stora och små hyresrätter

Stora barnfamiljer är i många fall även flyktingar med permanent uppehållstillstånd. Den typ av bostäder som är aktuell för den målgruppen handlar i de flesta fall om stora hyreslägenheter. I åtta av länets kommuner råder det idag brist på stora hyresrätter (4 rok eller större). Bristen på lägenheter av rätt storlek för hushållet kan i många fall leda till trångboddhet, större slitage och behov av underhåll på lägenheten, vilket medför ökade kostnader för fastighetsägaren. I det befintliga bostadsbeståndet, framförallt inom allmännyttan, finns idag endast ett litet utbud av just stora lägenheter vilket medför att kommunerna under många år haft en brist på denna typ av bostäder.

Små lägenheter (1-2 rok), som bland annat ungdomar som vill etablera sig på bostadsmarknaden efterfrågar, bedömer hälften av länets kommuner att det finns en brist på. Antalet kommuner som anser att ungdomar har det särskilt svårt på bostadsmarknaden har ökat det senaste året.

Diagram 7. Kommunernas bedömning av vilka grupper som har särskilt svårt att få en bostad



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2011-2013

Generellt bedömer kommunerna idag att det är allt fler grupper som har det särskilt svårt på bostadsmarknaden. Ett alltför lågt bostadsbyggande under många år har resulterat i en bostadsbrist i delar eller hela kommuner idag. I början av 2000-talet

fanns i de flesta kommuner ett överskott av bostäder.

De bostäder som byggs idag utgår i många fall från betalningsstarka målgrupper och tillgodoser inte behovet av bostäder även för svaga eller inte så betalningsstarka grupper i samhället.

Stort behov av bostäder till FLYKTINGAR

Under förra året tog Sveriges kommuner emot knappt 18 800 kommunmottagna utländska medborgare som beviljats uppehållstillstånd som flyktingar, skyddsbehövande, efter särskilt ömmande omständigheter eller som anhöriga. De tre största grupperna var från Somalia, Afghanistan och Syrien vilka utgjorde drygt 60 procent av alla mottagna under året. Under 2012 tog därmed Sverige emot drygt 5 000 fler än under år 2011.

Under 2012 ökade även antalet asylsökande kraftigt till närmare 44 000. Migrationsverket bedömer i sin senaste prognos från juli 2013 att antalet asylsökande fortsatt kommer att ligga på en hög nivå även under 2013 och 2014. Verket bedömer att omkring 45 000 asylsökande väntas under 2013 och 48 000 asylsökande under 2014. Det är framförallt situationen i Syrien som påverkar men även att det kommer många asylsökande från bland annat Somalia och Afghanistan.

Många asylsökanden är i behov av skydd vilket medför att många får uppehållstillstånd och behovet av platser och bostäder i kommunerna ökar. Behovet av kommunplatser är större än kapaciteten i kommunerna, vilket medför att allt fler personer blir kvar i Migrationsverkets mottagningssystem fastän personerna fått uppehållstillstånd. För att nyanlända flyktingar ska kunna påbörja sin etablering är det viktigt att kommunerna anstränger sig för att hitta lösningar så att kommunplatser och bostäder kan erbjudas. För närvarande förhandlar Länsstyrelsen med kommunerna om att öka sitt flyktingmottagande och mottagandet av ensamkommande flyktingbarn. Hittills har Bollnäs kommun, som enda kommun i Gävleborgs län, beslutat om ett ökat flyktingmottagande och tecknat en tillfällig överenskommelse för 2013-2014. Ytterligare några kommuner förväntas göra detsamma under året.

Migrationsverket bedömer i sin senaste prognos att antalet nya asylsökande från Syrien med all sannolikhet kommer att fortsätta öka under 2013 och 2014. Eftersom våldet i Syrien är extremt och utbrett i hela landet, bedömer Migrationsverket att de flesta som återvänder till landet riskerar att utsättas för fara. Därför kommer många personer från Syrien att få tidsbegränsade uppehållstillstånd på tre år. Tidsbegränsade tillstånd är till för att den sökande ska få bo i trygghet i Sverige tills läget i landet har förbättrats. Ett tillfälligt tillstånd innebär dock att personerna får bo, arbeta och studera i Sverige så länge tillståndet gäller. Migrationsverket gör dock individuella bedömningar och flyktingar, alternativt skyddsbehövande på grund av personliga omständigheter beviljas permanenta uppehållstillstånd även för asylsökanden från Syrien.

För att Sverige ska kunna tillmötesgå det fortsatt stora behovet av kommunplatser och bostäder måste kommunerna ha en god beredskap och planering. Det är viktigt

att kommunerna bygger upp en kontinuerlig dialog med fastighetsägare i kommunen, både allmännyttiga och privata, om behovet av bostäder för flyktingar som får uppehållstillstånd. Situationen på bostadsmarknaden, där det i många kommuner finns en brist på hyresrätter, påverkar så klart kommunernas möjlighet till god planering och beredskap. Men det är kommunernas ansvar är att planera bostadsförsörjningen för att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. Där är flyktingar som fått uppehållstillstånd en av dessa målgrupper som kommunerna ska planera för.

Allt fler kommuner i Gävleborg bedömer att det blir allt svårare att få tag på bostäder för flyktingar

Under förra året tog Gävleborgs län emot 832 kommunmottagna flyktingar. Den största gruppen kom från Eritrea följt av personer från Afghanistan, Somalia och Syrien. Dessa grupper utgjorde nästan 75 procent av länets totala mottagande under förra året.

Tabell 3. Kommunmottagna flyktingar under 2010-2012 och till och med maj 2013 samt gällande överenskommelse om flyktingmottagande uppdelat per kommun

Kommun	Kommunmottagna 2010	Kommunmottagna 2011	Kommunmottagna 2012	Kommunmottagna t o m maj 2013	Överenskommelse (tillsvidare)
Bollnäs	102	70	85	69	100-120*
Gävle	212	100	218	237	180-220
Hofors	50	29	61	17	30-40
Hudiksvall	54	51	82	43	70-90
Ljusdal	46	57	66	30	50-70
Nordanstig	35	38	25	4	25-35
Ockelbo	39	42	31	27	25-35
Ovanåker	36	39	63	20	30-40
Sandviken	151	167	139	85	130-150
Söderhamn	66	48	62	68	50-70
Länet	791	641	833	600	690-870

Källa: Länsstyrelsen och Migrationsverkets webbplats

* Tillfällig överenskommelse 2013-2014

Ofta innebär mottagande av exempelvis ensamkommande flyktingbarn att behovet av små hyreslägenheter ökar. Mottagandet av anhöriga innebär många gånger att behovet av stora hyreslägenheter är stort.

De flesta kommuner i länet har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget eller att man vid behov tar kontakt med bolaget för att få fram bostäder för flyktingar. Sandvikens kommun har även ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare vilket är mindre vanligt i övriga kommuner i länet.

Såsom kommunerna bedömer, i *bostadsmarknadsenkäten*, är möjligheten att tillgoda behovet av bostäder för flyktingar på kort sikt (1 år) idag ganska eller mycket svårt i hälften av länets kommuner. På lite längre sikt (3 år) bedömer sju kommuner

att det kommer vara ganska eller mycket svårt att tillgodose behovet av bostäder. Detta är en ökning jämfört med tidigare år.

Kommunerna bedömer idag alltså att det kommer bli allt svårare framöver att få tag på lämpliga bostäder till flyktingar. Detta kommer säkert påverka kommunernas möjligheter till god planering och att ha den beredskap som behövs för att flyktingar ska få ett så bra mottagande som möjligt. Att det finns tillgång på lämpliga bostäder för flyktingar är en viktig komponent för målgruppens hela mottagande och etablering i det svenska samhället. Då denna målgrupp är en viktig målgrupp för länets tillväxt och utveckling är det oroande att utvecklingen går åt detta håll.

Orsaken till denna utveckling beror, enligt kommunerna, främst på bristen på hyreslägenheter och då ofta stora hyreslägenheter. Kommunerna Bollnäs, Nordanstig och Söderhamn bedömer att det på både kort och medellång sikt kommer vara lätt eller ganska lätt att tillgodose behovet av bostäder för målgruppen.

Tabell 4. Kommunernas bedömning av möjligheten att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar som deltar i kommunens flyktingmottagande

Kommun	På ett års sikt	På tre års sikt
Bollnäs	Lätt	Lätt
Gävle	Mycket svårt	Mycket svårt
Hofors	Ganska lätt	Ganska svårt
Hudiksvall	Mycket svårt	Mycket svårt
Ljusdal	Ganska svårt	Ganska svårt
Nordanstig	Ganska lätt	Ganska lätt
Ockelbo	Ganska lätt	Ganska svårt
Ovanåker	Ganska svårt	Ganska svårt
Sandviken	Ganska svårt	Ganska svårt
Söderhamn	Ganska lätt	Ganska lätt

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2013

I Hofors och Ovanåkers kommuner har flyktingar som ingår i kommunens flyktingmottagande även möjlighet att få förtur till bostäder.

Samarbetet mellan kommuner blir allt viktigare för att klara mottagandet

I flera av länets kommuner finns idag en bostadsbrist på den typ av bostäder som är aktuella för denna målgrupp. Det blir därmed allt viktigare med ett bra samarbete inte bara inom kommunen och med bostadsföretagen utan även med

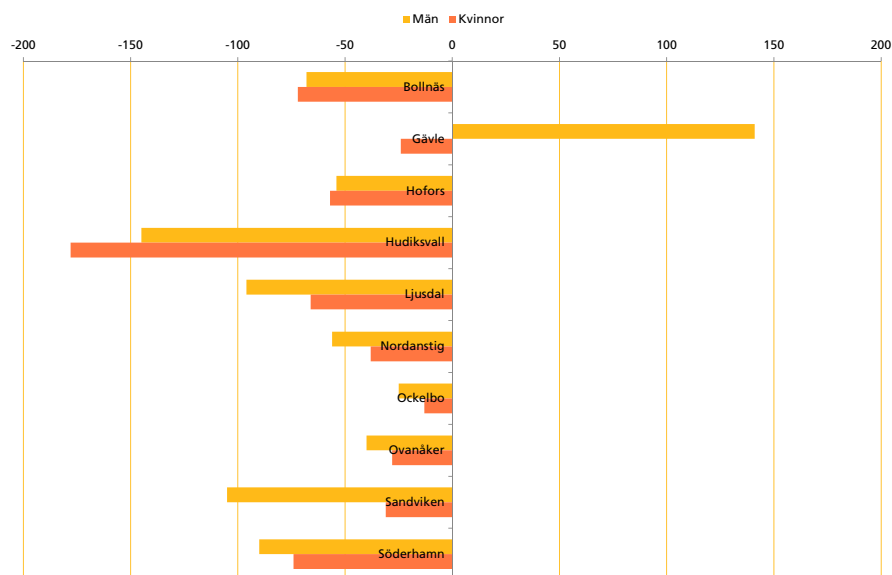
andra kommuner. I vissa fall kanske en gemensam planering mellan två eller flera kommuner är nödvändig.

För kommuner som till exempel Gävle, dit många flyktingar söker sig på egen hand och även har en stor brist på hyresbostäder, blir det allt svårare med planering och god framförhållning. Då blir samarbetet mellan flera kommuner allt viktigare.

Viktigt att kommunerna kan erbjuda bostäder för UNGA

Under de senaste tre åren har det varit ett flyttningsunderskott av män och kvinnor i åldern 20-29 år. Totalt var underskottet drygt 1 100 personer under den perioden i Gävleborgs län. Det är endast Gävle som haft ett flyttningöverskott av män i åldern 20-29 år medan det för kvinnor varit ett underskott under de senaste tre åren.

Diagram 8. Totalt flyttningsöverskott åren 2010-2012 av unga i åldern 20-29 år uppdelat per kommun



Källa: Länsstyrelsen och Statistiska Centralbyrån

Ungdomar är viktiga för framtiden och tillväxten i kommunerna. Det är viktigt att det finns ett utbud av bostäder även för denna målgrupp. Bostäder som de har råd med och som de anser vara attraktiva. För många ungdomar som väljer att studera vidare på högskola eller universitet är det oundvikligt att inte lämna sin hemkommun. Därför är det viktigt att dessa kommuner arbetar för att ungdomar senare väljer att återvända till hemkommunen eller regionen efter studierna.

På många sätt påminner ungas svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden om andra resurssvaga hushålls svårigheter. Avsaknaden av kapital, fast arbete och kontaktnät är för många ett stort hinder. Därför är det för många det enda alternativet en lämplig hyreslägenhet.

I hälften av länets kommuner råder det brist på bostäder för ungdomar i åldern 19-25 år. Det är framförallt i länets större kommuner som denna problematik finns. Medan övriga kommuner bedömer att det inte är några större problem för unga att få tag på en lämplig bostad i kommunen. Orsaken till bristen är många gånger att de lediga bostäderna är för stora för ungdomshushållet, att bostaden är för dyr eller ligger i ett område som inte är attraktivt för målgruppen. I Gävle, Ovanåker och Sandvikens kommuner finns även särskilda ungdomsbostäder, det vill säga bostäder

som enbart hyrs ut till personer under en viss ålder.

I de flesta av länets kommuner arbetar man med någon särskild insats för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Vanligast är att man använder sig av hyresrabatter.

Ung företagsamhet Gävleborg i toppen på ungt företagande

Från och med hösten 2011 har Sverige en ny gymnasieskola där bland annat entreprenörskap är ett eget ämne och återfinns i de flesta programmens examensmål. UF-företagande är ett verktyg för gymnasieskolorna att möta delar av uppdraget med att arbeta med entreprenörskap. UF-företagande innebär att eleverna samtidigt som de lär sig om företagande tränas i att ta ansvar, ta initiativ, att samarbeta, i kreativitet och andra färdigheter som kännetecknar en entreprenör.

Aldrig tidigare har så många ungdomar i Gävleborg drivit UF-företag. Under verksamhetsåret 2011-2012 var Gävle kommun, som storstadskommun, bäst i Sverige på ungt företagande. Ingen annan kommun med över 90 000 invånare hade en så hög andel UF-företagare som Gävle kommun där 31,2 procent av gymnasieeleverna drev ett UF-företag.

I Söderhamns och Sandvikens kommun drev över 40 procent av en årskull ett UF-företag. Aldrig tidigare har en kommun i Gävleborg nått över 40 procent av en årskull. Andelen med allra flest elever var i Söderhamn med 41,8 procent.

Källa: Ungföretagsamhet Gävleborgs webbplats

Ökat behov av bostäder för STUDENTER

I Gävleborgs län finns särskilda studentbostäder i kommunerna Gävle och Ockelbo. Behovet av bostäder för studenter är störst i Gävle kommun som även har en bostadsgaranti för studenter. Bostadsgarantin innebär att studenter kan ansöka om bostad två veckor innan kursstart och ska erbjudas en bostad två veckor efter kursstart. Det finns just nu ett ökat behov av studentbostäder i Gävle kommun. På grund av att det idag inte längre finns lika många tillgängliga bostäder som när garantin infördes antog kommunstyrelsen i Gävle den 21 maj 2013 att den bostadsgaranti som Gävle erbjuder studenter vid Högskolan i Gävle skulle förändras. Förändringen innebär att bostadsgarantin inte bara gäller inom Gävle stad utan nu gäller hela Gävle kommun samt de kringliggande kommunerna som Sandviken, Hofors, Ockelbo och Älvkarleby, inom 40 minuters reseavstånd.

Många människor har inte tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden och räknas därmed som **HEMLÖSA**

I Socialstyrelsens senaste kartläggning från 2011 konstaterades att den största gruppen hemlösa befann sig i en boendelösning som kommunen ordnat, till exempel försökslägenhet, socialt eller kommunalt kontrakt. Detta på grund av att personen själv inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden. För personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden finns i de flesta kommuner i länet en möjlighet att via kommunen hyra en bostad med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler. Enligt uppgift från *bostadsmarknadsenkäten* hyr idag länets kommuner drygt 700 lägenheter som sedan hyrs ut till hemlösa personer. Uppgift om hur många hushåll som varje år tar över hyreskontraktet från kommunen eller hur många hushåll som flyttade vidare till annan bostad med förstahandskontrakt är i många fall bristfälliga. Detsamma gäller uppgiften om hur många hemmavarande barn som finns bland dessa hushåll. Det kan dock konstateras att det i samtliga kommuner som har en andrahandsuthyrning finns barn under 18 år bland de hushåll som hyr i andrahand.

Gävle kommun är den enda kommunen i länet som antagit en handlingsplan mot hemlöshet. Handlingsplanen beslutades i maj 2012 och är i huvudsak inriktad på förebyggande åtgärder.

Utdrag ur Gävle kommuns Handlingsplan mot hemlöshet

Antagen av kommunfullmäktige 2012-05-28

Exempel på åtgärder som finns i handlingsplanen för att minska risken för hemlöshet:

- Det finns ett behov av ett kommunalt bostadsförsörjningsprogram,
- En årlig kartläggning av hemlösheten genomförs,
- AB Gavlegårdarna, Skatteverket och Familjeslanten ansvarar för att ge information till studenter i åk 3 i Gävles gymnasieskolor.

Källa: Handlingsplan mot hemlöshet, Gävle kommun

Kommunernas verktyg för att motverka hemlöshet

Ett av regeringens mål för strategin *Hemlöshet - många ansikten, mångas ansvar*, som beslutades 2007, var att inga barn ska vräkas. Trots att den målsättningen funnits under flera år drabbas fortfarande barn i Sverige av avhysning eller vräkning från bostaden. För att motverka eller avhjälpa hemlöshet arbetar mer än hälften av länets kommunerna med uppsökande verksamhet för att förebygga just vräkningar. Många kommuner har även en överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget om att sänka kraven på de bostadssökande.

Ett annat verktyg som kommunerna kan arbeta med för att motverka eller avhjälpa hemlöshet är hyresgarantier. I Gävleborgs län är det endast Hudiksvall och Ljusdals kommuner som arbetar med hyresgarantier.

Kommunal hyresgaranti - ett verktyg för kommunen

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra. Syftet med en kommunal hyresgaranti är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårighet att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsskydd.

Den kommunala hyresgarantin blir en extra säkerhet för hyresvärden och kan därför bidra till att den som söker får ett eget hyreskontrakt på en bostad. Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier har möjlighet att få ett statligt bidrag på 5 000 kr per garanti. Det statliga bidraget administreras av Boverket. Hyresgarantin omfattar minst sex månaders hyra. Garantin ska gälla under minst två år. Varje kommun kan sedan välja om de vill utöka garantin ytterligare. Varje kommun har även rätt att välja hur de vill utforma det borgensåtagande som en hyresgaranti innebär. Hyresgarantin innebär inte att den som är hyresgäst kan låta bli att betala hyran. Om hyresgarantin måste utnyttjas har kommunen rätt att i efterhand kräva tillbaka skulden, så kallad regressrätt. Den enskilde hyresgästens betalningsansvar kvarstår. Det är upp till varje kommun att besluta om hur hyresgarantin ska kunna nyttjas samt vilka återbetalningsskyldigheter som ska gälla.

Källa: Boverkets webbplats

Andelen **ÄLDRE** ökar vilket ställer stora krav på kommunens bostadsförsörjning

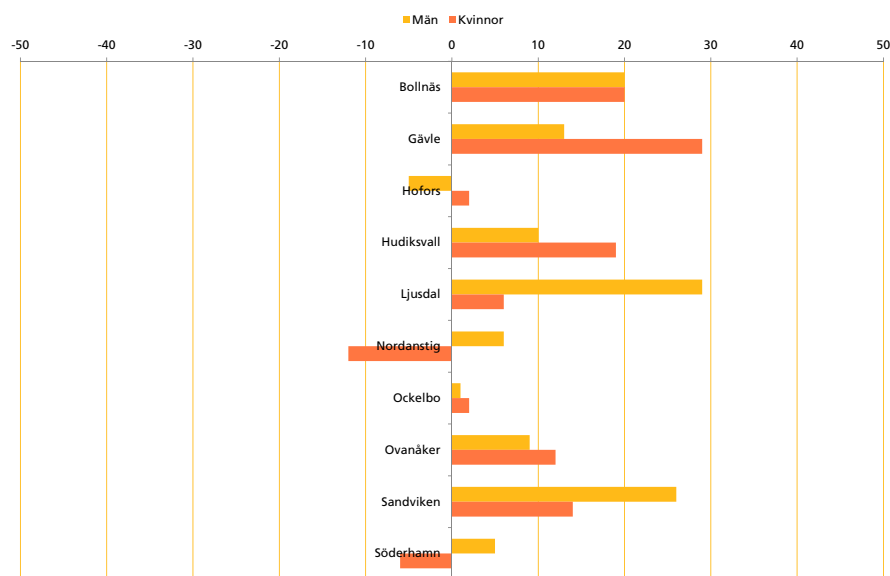
Gävleborgs län utvecklas likt många andra län i Sverige där en allt större andel av befolkningen är äldre. Den utvecklingen drabbar vissa kommuner mer än andra. Idag bedömer mer än hälften av länets kommuner i *bostadsmarknadsenkäten* att medelålders och äldre som vill flytta till en mindre bostad har särskilt svårt att få en bostad. I flera av länets kommuner är utflyttning av yngre personer stor och den äldre befolkningen är de som stannar kvar. Under de tre senaste åren har det även varit ett positivt flyttningsöverskott av personer i åldern 65-74 år.

När en större andel av en kommuns befolkning är äldre ställer det stora krav på kommunernas bostadsförsörjning. Efterfrågan på exempelvis tillgängliga bostäder, särskilda boendeformer eller trygghetsbostäder blir större hos kommunerna.

Gävle kommun bedömer i årets *bostadsmarknadsenkät* att det idag finns en brist särskilt boende för äldre (enligt SoL²) även efter planerad utbyggnad de närmsta två åren. I övriga kommuner i länet bedöms behovet av denna typ av boende vara täckt eller att man räknar med att täcka behovet efter en planerad utbyggnad under de närmsta två åren. Gällande trygghetsbostäder (bostäder med personal dagligen där minst en person fyllt 70 år) beräknas det i Ljusdal, Nordanstig och Söderhamn tillskapas sådana lägenheter under de närmaste två åren, antingen genom omvandling eller genom nyproduktion. I Gävle kommun planeras även ett 30-tal seniorbostäder (bostäder riktade till medelålders/äldre men som inte förutsätter biståndsbeslut enligt SoL) byggas genom nyproduktion.

² Socialtjänstlagen

Diagram 9. Totalt flyttningsöverskott åren 2010-2012 av äldre i åldern 65-74 år uppdelat per kommun



Källa: Länsstyrelsen och Statistiska Centralbyrån

Det finns idag även ett stort behov av bostäder med särskild service för funktionshindrade (enligt SoL eller LSS³). Gävle kommun bedömer att det fortsatt kommer att vara en brist på denna typ av bostäder - även på fem års sikt. I Hudiksvall, Sandviken och Söderhamns kommuner beräknas behovet vara täckt genom planerad utbyggnad de närmsta två åren. Övriga kommuner i länet bedömer att behovet är täckt och att ingen utbyggnad behövs de närmsta två åren.

Den mest aktuella frågan idag i kommunerna är att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen

Enligt bostadsförsörjningslagen är det kommunernas ansvar att planera bostadsförsörjningen för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Sju av länets kommuner bedömer i *bostadsmarknadsenkäten* att hushåll med höga krav på attraktivt läge har särskilt svårt att få en bostad. I nio av länets kommuner arbetar man just nu särskilt mycket med att kunna erbjuda bostäder i attraktiva läget. I kommunernas planering och arbete med att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen är det viktigt att utgå från attraktiviteten för de olika målgrupperna som redan finns i kommunen men även för potentiella inflyttare. Ofta när man tänker på bostäder i attraktiva lägen avses bostäder i vattennära eller centrala lägen med en hög standard för köpstarka målgrupper. Men minst lika viktigt är att planera för attraktiva bostäder för exempelvis flyktingar, unga eller äldre.

³ Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade

Vad kännetecknar ett attraktivt boende i Gävleborg?

Under 2013-2014 driver Länsstyrelsen Gävleborg projektet Attractive Region X. Syftet med projektet är att undersöka vad som kännetecknar ett attraktivt boende, hur planering kan ske för att uppnå attraktiva boendemiljöer och hur det går ihop ekonomiskt. Hur bygger vi attraktiva bostäder för alla?

Flera av länets kommuner är aktiva aktörer inom projektet och delar med sig av erfarenheter från pågående planeringsfrågor i sin kommun. Alla kommuner i länet är även inbjudna att delta vid de seminarietillfällen som planeras.

Bland de planeringsfrågor som är aktuella finns både problem och lösningar som uppkommer när detaljplaner ska tas fram. Exempelvis inom områden utpekade som lämpliga för landsbygdsutveckling i strandnära läge, utveckling av attraktiva centrum som en del av en attraktiv boendemiljö eller hur man kan övervinna de hinder som finns vid utveckling av nya stadsdelar på tidigare industrimark? Kunskapsutbytet i länet fungerar som inspiration och förutom att titta på exempel inom länet tittar projektet även på exempel utanför länet med inslag av synpunkter från aktuell forskning inom boendefrågor och utveckling av attraktivt boende.

Källa: Länsstyrelsen Gävleborg



Foto: Anna Hagljung, Hofors kommun



Foto: Pernilla Bylund, Länsstyrelsen Gävleborg

Bostadsmarknaden och bostads- byggandet



Foto: Bollnäs Bostäder AB
Bostadsbyggande av passivhus, Sundsbro, Bollnäs kommun

Foto: Pernilla Bylund, Länsstyrelsen Gävleborg
Bostadsbyggande på Gävle Strand,
Gävle kommun

- Det är en fortsatt bostadsbrist i flera av länets kommuner och då framförallt i de centrala delarna. Enligt kommunernas bedömning är det störst brist på hyresrätter.
- Under 2011 och 2012 färdigställdes ungefär 160 lägenheter per år i Gävleborgs län. Merparten av dessa fanns i småhus. Kommunerna tror på ett något ökat bostadsbyggande de närmsta två åren men deras bedömning är ofta överskattad.
- Det är framförallt ekonomiska faktorer som påverkar bostadsbyggandet i länet och just nu är det största hindret enligt kommunerna själva den svaga inkomstutvecklingen bland hushållen.

Hyresrätten dominerar i flerbostadshusbeståndet och behovet av hyresrätter är fortsatt stort

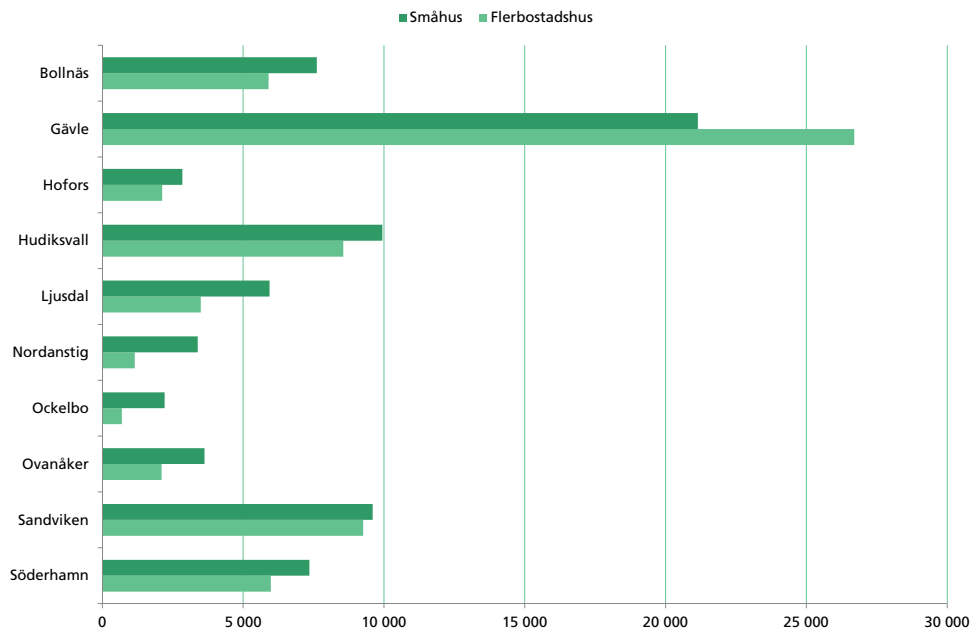
I länet finns idag knappt 140 000 lägenheter varav knappt 73 700 finns i småhus och drygt 65 900 i flerbostadshus. Knappt 75 procent av lägenheterna i flerbostadshus är hyresrätter och resten bostadsrätter i Gävleborgs län. I riket i stort är andelen hyresrätter i flerbostadshus 63 procent. Andelen hyresrätter i flerbostadshus är därmed betydligt större i Gävleborgs län än för riket i stort.

Enligt kommunernas bedömning i *bostadsmarknadsenkäten*, är situationen på bostadsmarknaden idag ungefär densamma som det varit de senaste åren, det vill säga att det framförallt är brist på centralt belägna bostäder. Sju av länets tio kommuner anser det. I kommundelarna utanför de centrala delarna är det i alla kommuner balans eller överskott. Endast Hudiksvalls kommun bedömer att det i kommunen som helhet är brist på bostäder. I Söderhamn och Hofors bedöms bostadsmarknaden fortsatt att vara i överskott och att det ständigt finns fler lediga lägenheter eller bostäder till salu än vad som efterfrågas.

Det är fortsatt en stor brist på stora hyresrätter (4 rok eller större), vilket åtta av kommunerna anser. Hälften av kommunerna anser även att det finns brist på små hyresrätter (1-2 rok). Ingen av länets kommuner bedömer att det är en brist på bostadsrätter och endast Hudiksvalls kommun bedömer att det finns behov av nyproducerade äganderätter i form av villor eller rad/kedjehus. Enligt kommunernas egna bedömningar är det bristen på hyresrätter som är orsaken till bostadsbristen på bostadsmarknaden idag.

Det är en stor variation mellan länets kommuner hur fördelningen mellan småhus och flerbostadshus är i det totala bostadsbeståndet. I Ockelbo och Nordanstig dominerar bostadsutbudet av småhus medan det i Gävle endast är drygt 40 procent av det totala bostadsståndet som är småhus.

Diagram 10. Bostadsbeståndet efter hustyp år 2012 uppdelat per kommun



Källa: Länsstyrelsen och Statistiska Centralbyrån

Allmännyttan är en viktig aktör på länets bostadsmarknad

De allmännyttiga bostadsbolagen är en viktig aktör på länets bostadsmarknad. Efterfrågan på hyresrätter är stor och för alltför många hushåll är hyresrätten det enda alternativet. Kommunerna kan med hjälp av ägardirektiven styra hur till de allmännyttiga bostadsbolagen ska bedriva sin verksamhet.

Förändringar inom det allmännyttiga bostadsbeståndet under 2012

Totalt fanns knappt 780 outhyrda lägenheter inom det allmännyttiga bostadsbeståndet den 1 januari 2013. Det utgör en vakansgrad på 2,1 procent men det är ojämnt mellan länets allmännyttiga bostadsföretag hur vakansgraden är. För det allmännyttiga bostadsbolagen i Hofors och Söderhamn är antalet outhyrda lägenheter så högt att det utgör ett problem. I Söderhamn kan det under 2013 även bli aktuellt att riva 26 lägenheter byggda på 1960- och 70-talet.

Tabell 5. Vakansgrad inom de allmännyttiga bostadsföretagen i länets kommuner

Kommun	Totalt antal lägenheter 1 januari 2013	Antal outhyrda lägenheter 1 januari 2013	Vakansgrad 1 januari 2013
Bollnäs	3 826	50	1,3 %
Gävle	15 242	42	0,3 %
Hofors	1 137	70	6,2 %
Hudiksvall	4 350	39	0,9 %
Ljusdal	2 096	92	4,4 %
Nordanstig	754	32	4,2 %
Ockelbo	695	36	5,2 %
Ovanåker	1 577	35	2,2 %
Sandviken	4 352	85	1,9 %
Söderhamn	3 228	307	9,5 %
Länet	37 257	788	2,1 %

Källa: De allmännyttiga bolagens årsredovisningar 2012, webbplatser samt bostadsmarknadsenkäten 2013

Totalt såldes 77 allmännyttiga lägenheter i länet under 2012. Av dessa såldes 60 i Sandviken och köparen var privat ett bostadsföretag/fastighetsägare för fortsatt uthyrning. Resterande 16 lägenheter såldes i Hofors och 1 lägenhet i Bollnäs. I Ovanåker finns beslut om försäljning av 18 lägenheter under 2013-2014.

I Nordanstig och Sandvikens kommuner utökades bostadsbolagets bestånd något genom inköp av bostadsfastigheter under 2012 med tillsammans 16 lägenheter.

Antalet färdigställda lägenheter i länet på samma nivå under 2012 som 2011

Bostadsbyggandet idag följer mer kortsiktiga konjunkturella cykler än strukturförändringar och långsiktiga behov. Detta innebär bland annat att i nuvarande konjunkturavmattning, som i stor utsträckning har sin utgångspunkt i finanskrisen från 2008, går bostadsproduktionen ner trots att det för närvarande finns en ”ungdomspuckel” som ökat efterfrågan på bostäder. Detta märks inte minst på universitets- och högskoleorter som i bland annat Gävle, även om situationen är kärvare på andra orter.

Under de tre senaste åren har det färdigställts drygt 500 bostäder i länet, varav omkring 200 i flerbostadshus och resterande i småhus. Det är i genomsnitt omkring 170 färdigställda bostäder per år för länet. Drygt 70 procent av det totala antalet färdigställda bostäder de senaste tre åren har byggts i Gävle kommun.

Med hänsyn till efterfrågan finns idag ett behov i hälften av länets kommuner att bygga fler bostäder under de närmsta åren än vad som man räknar med idag. Det bedömer länets kommuner i årets *bostadsmarknadsenkät*. Totalt bedömer kommunerna att det kan påbörjas omkring 320 bostäder under år 2013 och omkring 480

under år 2014. (Kommunernas bedömning är erfarenhetsmässigt en överskattning av det som faktisk kommer att påbörjas.) Enligt statistik från SCB har det under de tre senaste åren påbörjats 588 lägenheter i småhus och flerbostadshus i Gävleborgs län, där den största delen påbörjades under förra året. Drygt 55 procent av dessa var lägenheter i flerbostadshus och resterade i småhus.

Diagram 11. Färdigställda småhus och flerbostadshus under perioden 1991-2012 i Gävleborgs län



Källa: Länsstyrelsen och Statistiska Centralbyrån

Tabell 6. Kommunernas uppskattning av förväntat påbörjande av nybyggda lägenheter under 2013-2014

Kommun	Kommunernas bedömning: Förväntat påbörjande nybyggnation 2013-2014	Med hänsyn till efterfrågan finns ett behov av att bygga fler bostäder under 2013-2014?
Bollnäs	100	Nej
Gävle	400	Ja
Hofors	0	Nej
Hudiksvall	105	Ja
Ljusdal	20	Nej
Nordanstig	12	Nej
Ockelbo	10	Ja
Ovanåker	40	Ja
Sandviken	72	Nej
Söderhamn	42	Ja
Länet	801	

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2013

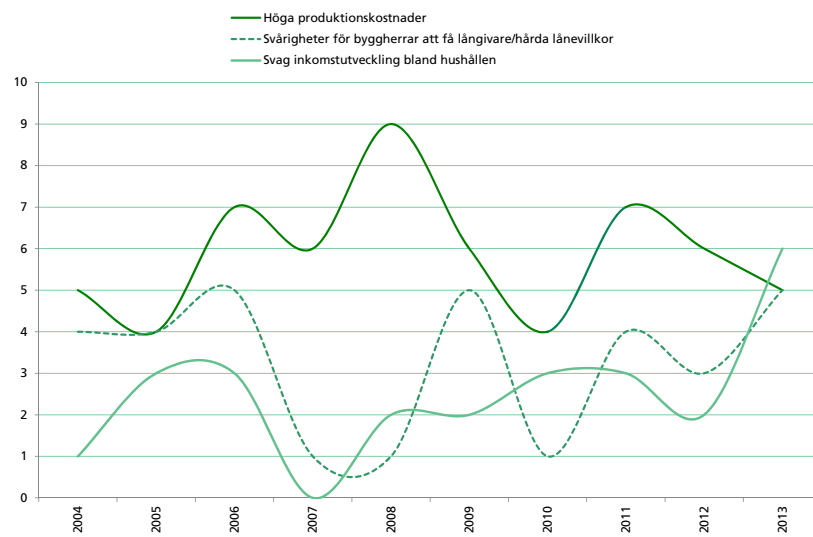
Effekten av ett alltför lågt bostadsbyggande under lång tid i länet resulterar idag i att det är och har varit under flera år en brist på framförallt hyresrätter i många kommuner. Den höga arbetslöshet som råder i länet idag samt den allt äldre befolkningen medför att de ekonomiska skillnaderna och förutsättningarna mellan de som har ett arbete och de som inte har ett arbete idag är stora och ökande. Detta innebär att fokus på många platser i länet sannolikt kommer att vara att bygga prisbilliga bostäder i anslutning till infrastruktur och närhet till kollektiva kommunikationer invid större pendlingstråk.

Svag inkomstutveckling bland hushållen största hindret för bostadsbyggandet i länet just nu

Det som framförallt hindrar bostadsbyggandet i Gävleborgs län är ekonomiska faktorer. Höga produktionskostnader är uppenbara hinder för bostadsbyggandet särskilt i tider med finansiell oro och hög arbetslöshet. Det medför en vacklande köpkraft särskilt bland till exempel ungdomar som är i kraft med att etablera sig på både arbets- och bostadsmarknaden.

Enligt kommunernas egen bedömning, i *bostadsmarknadsenkäten*, är det största hindret för bostadsbyggandet just nu den svaga inkomstutvecklingen bland hushållen. Gävleborgs län har sedan finanskrisen 2008 varit hårt drabbad av hög arbetslöshet och varsel vilket med stor sannolikhet medfört att många hushåll idag inte har de ekonomiska förutsättningarna för att bygga nytt eller den betalningsvilja som krävs för en nyproducerad lägenhet. Att produktionskostnaderna i stort sett är densamma oavsett var i landet man bygger men att värdet på fastigheten skiljer sig så markant beroende i vilken kommunerna man bygger påverkar också nyproduktionstakten.

Diagram 12. Hinder för bostadsbyggandet enligt kommunernas egen bedömning i bostadsmarknadsenkäten 2003-2013.



Regeringen utreder bostadssituationen på svaga bostadsmarknader

Den 14 juni 2013 tillsatte regeringen en utredning för att se över bostadssituationen på svaga bostadsmarknader. Utredare är Martin Nilsson, hovrättsråd vid Hovrätten över Skåne och Blekinge.

I direktiven för utredningen ingår bland annat att undersöka hur många bostadsföretag som verkar på så kallade svaga marknader och hur deras ekonomiska situation ser ut idagsläget. Utredaren ska även se över vilken typ av stöd dessa bostadsbolag kan behöva för att i framtiden kunna verka på normala villkor, samt hur ett sådant stöd i så fall skulle kunna utformas utan att strida mot EU:s regelverk.

Utredaren ska även se över förutsättningarna för egnahemsboende i gles- och landsbygd, exempelvis där produktionskostnaderna kan vara högre än fastighetens marknadsvärde.

Utredaren ska lämna sitt betänkande senast den 29 maj 2015.

Källa: Pressmeddelande 14 juni 2013, Socialdepartementet

Priserna på permanent småhus i länet har mer än förbubblats sedan år 2000

Enligt statistik från statistiska centralbyrån såldes under förra året 1 525 permanenta småhus och drygt 300 småhus upplåten som fritidshus i Gävleborgs län. Medelpriset på ett permanent småhus under 2012 var 1 149 000 kronor för Gävleborgs län, vilket kan jämföras med medelpriset 2000 då det var 553 000 kronor i länet.

Medelpriset på ett permanent småhus i länet har från år 2000 till 2012 fördubblats. Största ökning har varit i Gävle kommun där medelpriset under perioden ökat med drygt 120 procent, följt av Hudiksvalls kommun där ökningen var knappt 110 procent under perioden. Den minsta ökningen av medelpriset på ett permanent småhus var i Ockelbo och Söderhamns kommuner där ökningen var omkring 58 procent under perioden.

När det gäller försäljning av bostadsrätter i länet så såldes 2 000 bostadsrätter under 2011. Medelpriset på en bostadsrätt i Gävleborgs län låg år 2000 på 99 000 kronor och till år 2011 har medelpriset på en bostadsrätt nästan fyrdubblats till 480 000 kronor.

Situationen på arbetsmarknaden påverkar bostadsmarknaden mest i Gävleborgs län enligt mäklarna själva

Enligt mäklarsamfundets senaste undersökning, *Mäklarinsikt 2013:1 - Gävleborgs län*, är det arbetsmarknaden och bankernas restriktiva utlåning som påverkar småhusmarknaden mest i Gävleborgs län just nu. Arbetsmarknadens påverkan är betydligt större i länet än i riket i stort. Det är endast i två andra län som påverkansfaktorn är större än i Gävleborg. När det gäller bostadsrättsmarknaden är det samma faktorer som påverkar mest.

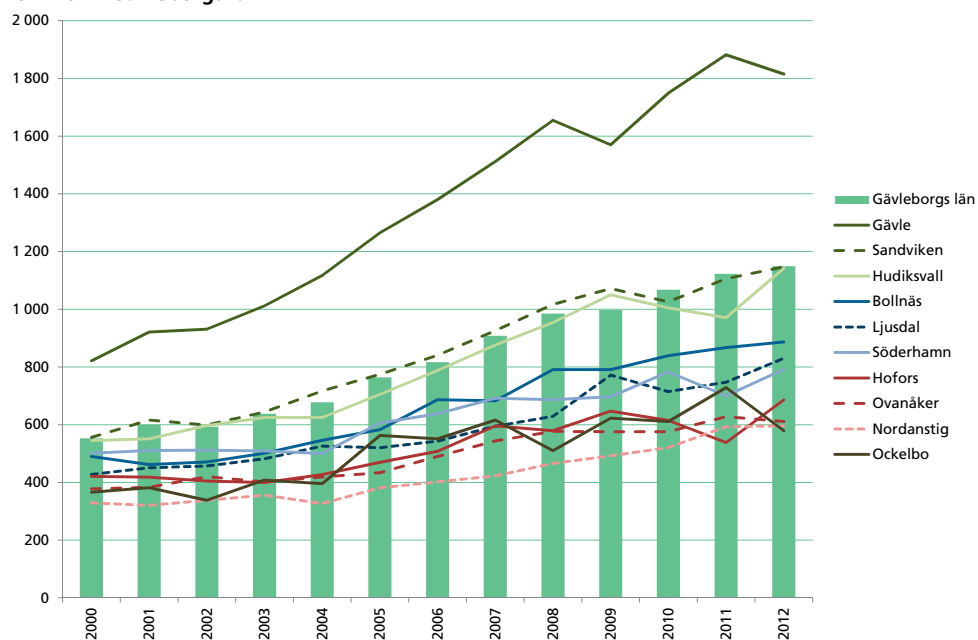
Diagram 12. Antal sålda permanenta småhus, fritidshus och bostadsrätter under 2000-talet i

Gävleborgs län



Källa: Länsstyrelsen och Statistiska Centralbyrån

Diagram 13. Genomsnittlig köpeskilling på permanenta småhus under 2000-talet uppdelat per kommun i Gävleborgs län



Källa: Länsstyrelsen och Statistiska Centralbyrån

Arbetsmarknadens påverkan på bostadsmarknaden



- **Gävleborgs län har landets högsta arbetslöshet vilket påverkar vilken typ av bostäder som efterfrågas på bostadsmarknaden. Det mest oroande är att nästan var fjärde ungdom i åldern 18-24 år är arbetslös i Gävleborgs län.**
- **Det är fler personer som pendlar ut från länet än in till länet för arbete. Goda kommunikationer till och från länet är viktigt för länets tillväxt och kommer bli allt viktigare framöver.**
- **Snabbt bredband bland hushållen och företagen skapar förutsättningar för sysselsättning och företagande.**

Arbetslösheten i Gävleborg - landets högsta

I maj 2013 var 11 procent av den registerbaserade arbetskraften i åldern 16-64 år öppet arbetslösa eller deltog i program med aktivitetsstöd i Gävleborgs län. I riket var arbetslösheten 8,1 procent under samma period. Utöver de i maj 15 055 arbetslösa (i åldern 16-64 år) i länet fanns ytterligare 11 661 inskrivna på länets arbetsförmedlingar. Detta var bland annat personer med visstidsanställningar, tim- och deltidsanställningar samt anställningar med lönesubventioner av olika varaktighet. Även för många av dessa är möjligheterna på bostadsmarknaden begränsade på grund av osäkra anställningsförhållanden. Den högsta arbetslösheten i länet var i Gävle och Sandvikens kommuner och lägst i Nordanstig och Ockelbo kommuner. Gävleborg tillhör de län som idag har bland landets högsta arbetslöshet. Även antalet långtidsarbetslösa ökar stadigt.

Arbetslösheten bland länets ungdomar i åldern 18-24 år är hög och 23,8 procent av den registerbaserade arbetskraften i åldersgruppen var inskrivna som öppet arbetslösa eller deltog i program med aktivitetsstöd i maj månad 2013. Det kan jämföras med i riket i stort där ungdomsarbetslösheten var 15,5 procent. Den högsta ungdomsarbetslösheten i länet under perioden var i Sandvikens kommun och lägsta i Nordanstigs kommun.

Även antalet varsel om uppsägning är högt i länet. Gävleborg har det fjärde högsta antalet varsel bland länen under januari till maj 2013. Endast Blekinge, Västmanland och Värmlands län hade under samma period fler varsel.

Arbetsförmedlingens senaste prognos, *Arbetsmarknadsutsikterna våren 2013 Gävleborgs län - prognos för arbetsmarknaden 2013-2014*, visar att det privata näringslivet i Gävleborg har det kärvt och då framförallt den exportberoende industrin och byggverksamheten. Det förekommer även brist på arbetskraft, och då mer inom offentlig verksamhet än privat, vilket är ett stort problem. En stor utmaning för länet är att säkerställa arbetskraftförsörjningen och samtidigt motverka utanförskap. Gävleborgs län utmärker sig till exempel genom att ha landets näst lägsta andel förvärvsarbetande bland de utomeuropeiskt födda. Samtidigt minskar, menar Arbetsförmedlingen, arbetskraften bland svenskfödda och försörjningsbördan ökar.

Tabell 7. Inskrivna arbetslösa i maj 2013 som andel (%) av den registerbaserade arbetskraften

Kommun	Totalt inskrivna arbetslösa 16-64 år (%)	Inskrivna bland ungdomar 18-24 år (%)
Bollnäs	10,9	24,4
Gävle	12,1	23,9
Hofors	9,5	24,1
Hudiksvall	9,4	23,8
Ljusdal	10,7	25,3
Nordanstig	8,4	17,9
Ockelbo	9,2	20,7
Ovanåker	9,3	23,0
Sandviken	12,4	26,0
Söderhamn	10,6	22,3
Länet	11,0	23,8
Sverige	8,1	15,5

Källa: Mer information om arbetsmarknadsläget i Gävleborgs län, maj 2013, Arbetsförmedlingen

Den pågående generationsväxlingen i länet innebär under perioden 2010-2025 att det för första gången i modern tid blir fler åldersmässiga avgångar än tillträden till arbetsmarknaden i Sverige och Gävleborgs län. Med generationsväxlingen kommer en del av de volymmässiga strukturförändringar på arbetsmarknaden att balanseras, men det finns idag ett kompetensglapp mellan utbud och efterfrågan. Detta medför ett hinder för en fungerande matchning på arbetsmarknaden. Många av dagens långtidsarbetslösa riskerar därför att hamna i utanförskap ekonomiskt och socialt, om inte mer effektiva matchningsmetoder tillämpas framöver.

Situationen på arbetsmarknaden påverkar efterfrågan på bostadsmarknaden

Länets höga arbetslöshet påverkar och kommer fortsätta att påverka vilka bostäder som kommer efterfrågas framöver. När skillnaden mellan personer som har ett arbete och personer som inte har ett arbete redan idag är stor riskerar de ojämställda ekonomiska förutsättningarna mellan hushållen att öka ytterligare.

Inom den kommande femårsperioden innebär Gävleborgs höga arbetslöshet, i kombination med den inledningsvis kvardröjande finansiella lågkonjunkturen, att hyresrätter är det enda alternativet för exempelvis ungdomar. På längre sikt inom 5-15 årsperioden kommer bostadsefterfrågan sannolikt att påverkas starkt av att fler äldre behöver mindre lägenheter samtidigt som ungdomar och förvärvsarbetande i övrigt har ett förmodat minskat ekonomiskt utrymme på grund av ökad skattekvot.

Ökad rörlighet en förutsättning för regional tillväxt

För att stärka hållbar regional tillväxt i Gävleborg krävs en starkt rörlighet inom regionen och mellan Gävleborg och andra regioner. Genom regionförstoring förbättras matchningen mellan utbud och efterfrågan på arbetsmarknaden vilket stärker näringslivets utveckling. För att stärka möjligheten till arbetskraft-, kompetens/studiependling inom och till/från Gävleborgs län behöver brister åtgärdas på de stråk som idag och framöver bedöms ha stora pendlingsströmmar. Goda kommunikationer är en viktig förutsättning för regional tillväxt, attraktivitet och konkurrenskraft. Ökad rörlighet och funktionalitet för arbetsmarknadsregionerna är en överlevnadsfråga för regionen.

Snabbt bredband förutsättning för sysselsättning och företagande

Regeringens mål för Sverige är att 90 procent av alla hushåll och företag ska ha tillgång till 100 Mbit/s år 2020. Under våren 2012 antog Länsstyrelsen Gävleborg och regionfullmäktige länets bredbandsstrategi, *Bredbandsstrategi för Gävleborgs län 2012-2020*. Målen i strategin är att till år 2020 ska 95 procent av företagen och 90 procent av hushållen i länet ha tillgång till 100 Mbit/s. År 2016 ska 60 procent av länets företag och hushåll ha tillgång till 100 Mbit/s.

Snabbt bredband är en förutsättning för effektiv förvaltning, företagande, sysselsättning och för att förenkla vardagen för medborgare och företag. I länets kommuner pågår arbetet med att ta fram kommunala bredbandsstrategier och IT-infrastrukturplaner.

Om Gävleborg ska kunna behålla och attrahera nya företag och individer måste länet erbjuda bra utvecklingsmöjligheter med god tillgång till snabba, tillgängliga och robusta nät. Det är viktigt att alla i Gävleborgs län får möjlighet att ta del och dra nytta av det digitala samhälle som växer fram.

I nuläget är det endast 30 procent av företagen och 39 procent av hushållen i Gävleborgs län som har tillgång till 100 Mbit/s. Det råder stora skillnader mellan länets kommuner liksom mellan tätbebyggda och glesbebyggda områden inom respektive kommun.

Källa: *Bredbandsstrategi för Gävleborgs län*

Fler som pendlar ut från länet än in till länet för arbete

Under 2012 pendlade drygt 7 200 personer in till arbete i Gävleborgs län och knappt 8 800 personer pendlar ut från länet till arbete i annat län. Omkring två tredjedelar av både in- och utpendlare till/från länet var män och omkring en tredjedel var kvinnor. Utöver dessa tillkommer män och kvinnor som pendlar till och från länet för studier. Att män pendlar i högre utsträckning än kvinnor beror i hög grad på traditionella och strukturella faktorer. Kvinnor arbetar ofta inom vård- och utbildningssektorerna, områden där pendling ofta inte lönar sig.

Pendling till Gävleborgs län sker till största del från Uppsala län, följt av från Dalarna och Stockholm. Från Gävleborgs län pendlar flest personer till Stockholms län, följt av Uppsala och Västernorrland. Ser man till hur antalet inpendlare/utpendlare till/från kommunerna i länet och antalet kommuninvånare kan konstateras att den största inpendlingen sker till arbete i Sandvikens kommun. Största utpendlingen till arbete i annan kommun sker från Ockelbo kommun tätt följt av Nordanstigs kommun.

Tabell 8. Antalet in- och utpendlare 2011 Gävleborgs län

Kommun	Inpendlare Totalt	inpendlare Kvinnor	Inpendlare Män	Utpendlare Totalt	Utpendlare Kvinnor	Utpendlare Män
Bollnäs	2 060	933	1 127	2 654	940	1 714
Gävle	8 766	3 812	4 954	8 043	2 881	5 162
Hofors	884	363	521	1 021	418	603
Hudiksvall	2 521	1 065	1 456	2 328	930	1 398
Ljusdal	979	361	618	1 307	457	850
Nordanstig	602	231	371	1 701	647	1 054
Ockelbo	443	188	255	1 069	386	683
Ovanåker	923	266	657	1 096	509	587
Sandviken	4 996	1 753	3 243	3 963	1 925	2 038
Söderhamn	1 547	623	924	2 071	775	1 296
Länet	7 263	2 635	4 628	8 795	2 908	5 887

Källa: Länsstyrelsen och Statistiska Centralbyrån



Foto: Pernilla Bylund, Länsstyrelsen Gävleborg



Foto: Anna Hagljung, Hofors kommun

Kommunal och regional planering



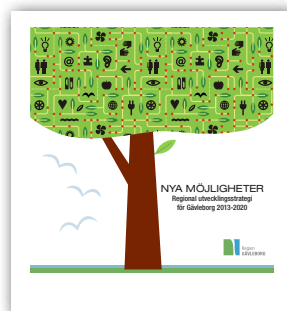
Foto: Pernilla Bylund, Länsstyrelsen Gävleborg

- En strategisk och genomtänkt samhällsplanering är nödvändig för att kunna nå målområdena Stärkta individer, Smart samverkan och Tillgängliga miljöer i Gävleborgs nya regionala styrdokumentet - RUS 2013-2020 - som visar inriktningen för länets utvecklingsarbete.
- Endast två av tio kommuner har antagna riktlinjer under innevarande mandatperiod. Tre kommuner saknar riktlinjer helt.
- Kommunernas och Länsstyrelsens arbete med bostadsförsörjningsplanering kan utvecklas liksom samverkan mellan kommunerna.

En ny Regional utvecklingsstrategi antagen

Den 24 maj 2013 antog regionfullmäktige NYA MÖJLIGHETER - Regional utvecklingsstrategi för Gävleborg 2013-2020 (RUS). RUS:en är ett regionalt styrdokument som visar inriktningen för Gävleborgs utvecklingsarbete. Det regionala utvecklingsarbetet ska ske inom ramen för hållbar utveckling och människan är utgångspunkten i all hållbar utveckling.

En viktig utgångspunkt i arbetet med den nya strategin har varit de lokala och regionala förutsättningarna. Vision 2020 och det övergripande målet om nya möjligheter för människors självförverkligande och aktiva bidrag till samhällsutvecklingen har konkretiserats genom målområdena Stärkta individer, Smart samverkan och Tillgängliga miljöer.



Boendet är en tillväxtfråga för länet

Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter som påverkar både tillväxt och välfärd i en kommun. Det är strategiskt viktigt att kommunen kan erbjuda ett brett utbud av bostäder utifrån dagens behov och krav från invånarna men även för framtiden. Boendet är en tillväxtfråga och viktig för kommunernas möjlighet att växa och få dagens invånare att stanna kvar men även för att öka inflyttningen.

Målområden

Stärkta individer

Handlar om att kvinnor, män, flickor och pojkar har förmåga, vilja och möjlighet att omsätta kunskap till handling och vara aktiva medskapare av Gävleborg. Medskapandet handlar om inflytande över var och ens personliga situation samt delaktighet i samhällsutvecklingen.

Smart samverkan

Handlar om hur vi tillsammans bygger broar mellan samhällets aktörer inom offentlighet, näringsliv, forskning, utbildning och civilsamhälle. För att effektivare använda vår kompetens, skapa samordningsvinster och få tillgång till gemensamma resurser stärker Smart samverkan vår konkurrenskraft i förhållande till omvärldens krav och utmaningar.

Tillgängliga miljöer

Handlar om möjligheten att ta del av arbete, studier, fritid, välfärd och service i alla delar av Gävleborg. Infrastrukturen ska vara ett medel för att nå nya marknader, utbildning, fritid och arbete. Den ska stärka flödet av personer, varor, idéer och tjänster på ett hållbart sätt.

*Källa: NYA MÖJLIGHETER - Regional utvecklingsstrategi för Gävleborg 2013-2020.
Beslutsunderlag Regionfullmäktige 2013-05-24*

Kommunernas ansvar för bostadsförsörjning

Boendeplanering är tillsammans med kommunens översiktsplan en viktig del i kommunens strategiska planering. Boendeplanering handlar om att analysera och bedöma vilka förändringar som behövs i bostadsbeståndet till följd av den demografiska utvecklingen i kommunen men även hur befolkningens behov och krav förändras.

Enligt nu gällande lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) har kommunen några formella krav och ansvar:

- Varje kommun ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.
- Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen.
- Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Endast 2 av 10 har antagna riktlinjer under innevarande mandatperiod

Idag har sju av länets kommuner antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. Endast Gävle och Ovanåkers kommun har antagna riktlinjer under innevarande mandatperiod medan övriga är antagna under de två senare mandatperioderna. De riktlinjer som Hofors och Hudiksvalls kommuner har gäller för en tidsperiod före år 2013 och är därmed inte aktuella. Samtliga riktlinjer återfinns i särskilt dokument men det kan även återfinnas riktlinjer i kommunens översiktsplan. Hur respektive kommun arbetat fram riktlinjerna och vilket underlag, det vill säga vilken behovs- och marknadsanalys som gjorts, som riktlinjerna baseras på varierar. Ljusdal, Nordanstig, Sandvikens kommuner saknar idag antagna riktlinjer för bostadsförsörjning.

Antagna riktlinjer för bostadsförsörjning under innevarande mandatperiod:

"Inriktningsprogram för bostadsförsörjning" - Gävle kommun
Antaget av Kommunfullmäktige 2013-02-18

"Bostadspolitisk strategi" - Ovanåkers kommun
Antagen av Kommunfullmäktige 2012-12-18

En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Den 23 maj 2013 lämnade regeringen över en remiss till Lagrådet om en tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (BFL). Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2014.

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll:

"Innehållet i och processen för att ta fram kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen preciseras. Exempelvis att riktlinjerna ska innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planerade insatser för att nå uppsatta mål samt hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Dessa uppgifter ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar."

"Länsstyrelsen, aktörer med ansvar för det regionala tillväxtarbetet i länet och andra regionala organ ska ges möjlighet att yttra sig över förslaget till riktlinjer. Om en kommuns riktlinjer inte innehåller uppgifter om hur hänsyn har tagits till relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen ges regeringen en möjlighet att förelägga kommunen att ta fram nya riktlinjer."

"Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet förs in i plan- och bygglagen (PBL 2010:900), som ett sådant intresse som kommunerna ska främja bland annat vid planläggning. I dessa sammanhang ska kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning vara ett vägledande underlag."

Källa: Lagrådsremiss 23 maj 2013, Regeringen

Markpolicy inte särskilt vanligt i Gävleborg

Kommunerna har flera verktyg för att förverkliga de mål och riktlinjer som kommunen antagit. Exempelvis kan kommunerna anta en markpolicy eller liknande för prissättning och fördelning av mark. I Hudiksvall, Ockelbo och Söderhamns kommuner finns en antagen markpolicy eller liknande för prissättning och fördelning av mark. I samband med markanvisning kan kommunen även styra upplåtelseformen vilket Söderhamns kommun gjort under de senaste två åren. Övriga kommuner har inte använt det verktyget.

Ett annat verktyg som kommunerna har är ägardirektiven för de allmännyttiga bostadsbolagen. Sedan den 1 januari 2011 gäller lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. De flesta kommuner i länet har tagit fram nya ägardirektiv i samband med den nya lagen.

Utdrag ur kommunernas ägardirektiv för de allmännyttiga bostadsföretagen

Bollnäs – Ägardirektiv 2011

...förvalta och skapa ett bostadsbestånd som tillgodoser de boendes och bostadssökandes olika krav.

...utveckla och förädla såväl befintliga som kompletterande nya bostäder.

Gävle – Ägardirektiv 2012

...utifrån affärsmässiga principer utveckla och förvalta ett bostadsbestånd som tillgodoser de boendes och bostadssökandes olika krav.

...inriktningen vid nyproduktion är att öka utbudet av hyresrätt i stadsdelar och områden där andra associationsformer dominerar.

Hofors – Ägardirektiv 2010

...tillhandahålla bostäder för livets alla skeden och ändamålsenliga lokaler för näringsliv och kommunens verksamhet.

...är ett av kommunens instrument för en god social bostadspolitik.

Hudiksvall – Ägardirektiv 1994

...främja i första hand kommunens försörjning med bostäder och lokaler.

...fullgöra de övriga uppgifter och åligganden som överlämnas till bolaget av kommunen.

Ljusdal – Ägardirektiv 2009

...att i samarbete med Ljusdals kommun främja bostadsförsörjningen i kommunen.

...erbjuda kommuninvånarna bostäder och bostadskomplement med god kvalitet i god miljö till rimlig hyra samt verka för att bostadsbeståndet i kommunen anpassas till efterfrågan ur ett långsiktigt perspektiv.

Nordanstig – Ägardirektiv 2011

...inom ramen för den kommunala kompetensen främja bostadsförsörjningen i kommunen.

...tillsammans med kommunen medverka till att utveckla kommunen mot en trygg och god livsmiljö samt medverka till hållbar utveckling.

Ockelbo – Ägardirektiv 2012

...tillhandahålla goda bostäder för alla boendekategorier på hyresmarknaden till ett rimligt pris.

...medverka till att trygga bostadsförsörjningen i kommunen.

Ovanåker – Ägardirektiv 2013

...att på bästa sätt kunna utveckla kommunens attraktivitet för boende och företagande genom att erbjuda ett pris- och kvalitetsvarierat utbud av hyresbostäder samt effektivt utnyttjande av förvaltningslokaler och näringslivslokaler.

...att bidra till ökad tillväxt, nyföretagande och etablering i kommunen.

Sandviken – Ägardirektiv 2004

...svara för en bostadspolitik vilande på sociala grunder i kombination med långsiktiga och affärsmässiga grunder.

...medverka till att utveckla Sandvikens kommun till en attraktiv kommun vad avser boende, utbildning, näringsliv och livskvalitet.

Söderhamn – Ägardirektiv 2012

...utifrån en social grund och på långsiktiga och affärsmässiga principer bidra till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och utveckla bostadsbeståndet i Söderhamns kommun.

...skapa ett mervärde som övriga marknaden ej kan erbjuda.

Samverkan mellan kommunerna har förbättrats

Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar. I och med att arbetsmarknadsregionerna blir allt större påverkar det även bostadsmarknaden. Förutsättningarna på bostadsmarknaderna i två närliggande kommuner kan se helt annorlunda ut. I en kommun kan det finnas en bostadsbrist medan det i en närliggande kommun kan vara ett överskott på bostadsmarknaden och rivningar kan vara aktuellt. För att skapa bättre förutsättningar för en attraktiv bostadsmarknad bör kommuner samverka i bostadsförsörjningsfrågor. Regional och mellankommunal samverkan vid samhällsplanering är viktig och kommer bli allt viktigare framöver för att klara bostadsförsörjningen. I en stark region bör kommuner samarbeta i frågor som rör bostadsmarknad och inflyttningsfrågor.

Enligt gällande bostadsförsörjningslag ska kommuner, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen för bostadsförsörjningen. Enligt uppgifter, från *bostadsmarknadsenkäten*, har kommunerna i Gästrikland haft samråd under 2012 i dessa frågor. Initiativet kom från Gävle kommun i deras arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Mellan kommunerna i Hälsingland har inget samråd skett i dessa frågor. I de flesta kommuner finns ett samarbete inom kommunens olika förvaltningar när det gäller planeringen av bostadsförsörjningen.

Ett exempel på hur en kommun arbetat med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning

Under 2012 har Gävle kommun arbetat fram riktlinjer för bostadsförsörjning i ett Inriktningsprogram för bostadsförsörjning. Den 18 februari 2013 antogs programmet i kommunfullmäktige. Gävle är därmed den kommun i länet som senast antagit riktlinjer för bostadsförsörjning. Intervju med Harald Knutsen, samhällsplanerare kommunledningskontoret Gävle kommun.

Varifrån kom uppdraget att Gävle kommun skulle ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning?

– Kravet på Gävle kommun om att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning finns i "Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar". Kravet hade inte uppfyllts under de senaste två mandatperioderna. Dessutom fanns sedan några år tillbaka en ökande efterfrågan på bostäder, vilket gjorde programarbetet än mer angeläget. Kommunstyrelsens mark-, miljö- och planberedning beslutade om ett direktiv för att ta fram ett inriktningsprogram för bostadsförsörjning i oktober 2011.

Hur har kommunen samverkat/samarbetat internt och externt i arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning?

– Internt skedde samarbetet främst i arbetsgruppen som bestod av representanter från Kommunledningskontoret, Samhällsbyggnad, Omvårdnad och Gavlegårdarna. Sedan fördes samtal med representanter från Socialförvaltning, Ungdom & Arbete, Barn & Ungdom samt Kultur & Fritid. Externt anordnade vi två workshops/dialogmöten med representanter för byggherrar, finansiärer och grannkommuner inkl. deras kommunala bostadsbolag. Vi genomförde också ett antal intervjuer med branschföreträdare och intresseorganisationer (bl.a. Fastighetsägarna, Hyresgästförening, Seniorboende, Villaägarförening, Tillgänglighetsråd m.fl.).

Hur planerar Gävle kommun det fortsatta arbetet med exempelvis uppföljning av inriktningsmålen samt att hålla antagna riktlinjer aktuella under varje mandatperiod?

– Inriktningsprogrammet anger ett antal förslag till aktiviteter. Bl.a. handlar det om att ha årliga möten med branschen inkl. våra grannkommuner och deras kommunala bostadsbolag. Inriktningsprogrammet föreslår vidare att årligen göra en precisering och uppföljning av de aktiviteter som föreslås i ett handlingsprogram. Denna årliga uppföljning kommer sedan att ligga till grund för revidering av inriktningsprogrammet i nästa mandatperiod. Den årliga uppföljningen ska redovisas för Kommunstyrelsens mark-, miljö- och planberedning.

Länsstyrelsens roll i den regionala planeringen

Enligt bostadsförsörjningslagen ska länsstyrelsen lämna råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen. Denna rapport *Analys av bostadsmarknaden i Gävleborg 2013* är tillsammans med sammanställningen av årets *bostadsmarknadsenkät* exempel på information och underlag till kommuner och andra aktörer om hur bostadsmarknaden ser ut och utvecklas i Gävleborgs län.

I Länsstyrelsens sammanfattande redogörelser och yttranden över översiktsplaner ges synpunkter på kommunens arbete med boendeplanering och kopplingen till översiktsplanen.

Under våren 2013 har Länsstyrelsens funktioner för fysisk planering och bostad tillsammans genomfört fyra kommunbesök där dialog och information om den fysiska planeringen och boendeplanering tagits upp. Länsstyrelsen har även informerat om de eventuella förändringar som sker med en förändrad bostadsförsörjningslag. Restande kommuner planeras att besökas under hösten 2013.

Under året har Länsstyrelsen även besökt samtliga kommuner och på annat sätt haft kontinuerlig kontakt med kommunerna för att ge information om asyl- och flyktingmottagandet samt mottagandet av ensamkommande flyktingbarn.

Under 2013 har Länsstyrelsen fått ett regleringsbrevsuppdrag att bryta ner de nationella mål, planer och program som Boverket sammanställt i rapporten *Sammanställning av nationella mål, planer och program av betydelse för fysisk planering*, rapport 2011:17, till regionala mål, planer och program. Dessa regionala mål, planer och program ska sedan utgöra ett underlag för kommunernas fortsatta planeringsarbete. Senast 30 november 2013 ska Länsstyrelsen redovisa uppdraget till Boverket.

Kommunerna och Länsstyrelsen kan utveckla arbetet med bostadsförsörjningsplanering

Länsstyrelsen har även uppdraget enligt förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar att redovisa hur kommunerna och länsstyrelsen lever upp till kraven enligt bostadsförsörjningslagen samt hur planeringen samordnas.

Sammanfattningsvis har idag endast två kommuner antagna riktlinjer för bostadsförsörjning under innevarande mandatperiod. Tre kommuner saknar riktlinjer och dessa kommuner har under flera år angett att arbetet ska påbörjas. Utifrån detta är det Länsstyrelsens bedömning att flera kommuner i länet idag inte följer gällande bostadsförsörjningslag. Många gånger handlar det nog om att den politiska organisationen ska förstå och känna till de krav som ställs på kommunen i detta avseende. Samordningen internt men även kommuners samverkan med andra är ett ständigt pågående arbete och som kan förbättras. Samverkan mellan gästrikekommunerna har förbättrats. Då detta är en ständig process kvarstår dock en del arbete mellan dessa kommuner men även för övriga kommuner i länet.

Länsstyrelsen arbetar idag med att utveckla och förbättra både planeringsunderlag och dialogen med länets kommuner. Om en förändrad bostadsförsörjningslag träder i kraft den 1 januari 2014 är det Länsstyrelsens förhoppning att kommunerna kan prioritera bostadsförsörjningsplaneringen än mer än idag. Det är även Länsstyrelsens förhoppning att det regionala perspektivet och samverkan mellan kommuner kommer att förbättras.

Källor

Tryckta källor

Bredbandsstrategi för Gävleborgs län, Länsstyrelsen Gävleborg

Bostadsmarknadsenkäten för år 2011-2013, Länsstyrelsen Gävleborg

Förslag till transportsystemanalys för Gävleborg, remissversion, Region Gävleborg 2013

Handlingsplan mot hemlöshet, Antagen 2012-05-28, Gävle kommun

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Lagrårsremiss: En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, Regeringen 23 maj 2013

Mer information om arbetsmarknadsläget i Gävleborgs län, maj 2013, Arbetsförmedlingen

Mäklarinsikt 2013:1 - Gävleborgs län, Mäklarsamfundet

NYA MÖJLIGHETER - Regional utvecklingsstrategi för Gävleborg 2013-2020, Beslutsunderlag Regionfullmäktige 2013-05-24, Region Gävleborg

Underlagsmaterial och rapporten Befolkning, sysselsättning och inkomster i Östra Mellansverige – reviderade framskrivningar till år 2050, rapport 1:2012

Verksamhets- och kostnadsprognos, Migrationsverket, 29 juli 2013

Årsredovisningar och ägardirektiv för länets samtliga allmännyttiga bostadsföretag.

Webbsidor

Boverkets webbplats (<http://www.boverket.se/Bidrag--Stod/Hyresgaranti/>)

FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, artikel 25 (<http://sv.wikipedia.org/wiki/Portal:Huvudsida>)

Pressmeddelande 14 juni 2013, Socialdepartementet (<http://www.regeringen.se/sb/d/16777/a/219440>)

Regional statistik efter ämne Befolkning och Boende, byggande och bebyggelse, Statistiska centralbyrån (<http://www.scb.se>)

Statistik kommunmottagna enligt ersättningsförordningen, Migrationsverket (<http://migrationsverket.se>)

Tidningsartikel "*Klart med försämrad bostadsgaranti*", 2013-05-21, Arbetarbladets webbplats (<http://arbetarbladet.se/nyheter/gavle/1.5902211-klart-med-forsamrad-bostadsgaranti>)

Ungföretagssamhet Gävleborg (<http://www.ungforetagsamhet.se/gavleborg>)

Muntliga källor

Samtal och underlag från sakansvariga på Länsstyrelsen Gävleborg: Anna Hedman, Samhällsplanering Leif Jansson, Landshövdingens stab och Robert Larsson, Integration.

Intervju med Harald Knutsen, samhällsplanerare Gävle kommun.

Länsstyrelsens rapporter 2013

- 2013:1 Kommunikation och samverkan inom landskapsstrategin
Människor, mygg och natur vid nedre Dalälven utvärdering av
det inledande arbetet
- 2013:2 "Låt mig få veta att jag är en som kan" – om frustrationsgap,
skuldbeläggning och utanförskap – en rapport om sociala
risker och social oro i Gävleborgs län
- 2013:3 Analys av bostadsmarknaden i Gävleborg 2013



Besöksadress: Borgmästarplan, 801 70 Gävle **Telefon:** 010-225 10 00

Webbadress: www.lansstyrelsen.se/gavleborg