



Tjänsteskrivelse

2023-09-11

Diarienummer: 23AFN142

Handläggare:

Anna Åkerbris och Erika Baumgardt
026-17 96 27
anna.akerbris@gavle.se

Nämnd:

Arbetsmarknads- och
funktionsrättsnämnden

Yttrande på remiss för Riktlinjer för bostadsförsörjning i Gävle kommun 2023

Förslag till beslut

Att anta yttrandet som sitt eget.

Sammanfattning av ärendet

Omvärlden är i ständigt förändring och sedan arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning påbörjades har flera förändringar inträffat som ständigt påverkat bostadsutvecklingen. Idag råder en försämrad konjunktur, priser på byggnadsmaterial fortsätter att öka, inflationen stiger, räntor stiger, levnadskostnader fortsätter bli högre och efterfrågan på bostäder stagneras. Tillsammans har alla dessa faktorer resulterat i en kumulativ effekt som har en tydlig inverkan på bostadsutvecklingen.

Bostadsförsörjningen i Gävle kommuner behöver vara flexibel så att bostadsutvecklingen kan ske med hänsyn till de trender och förhållanden som speglar marknaden och samhället.

Målet för bostadsförsörjningen i Gävle kommun är att cirka 300 nya bostäder årligen behöver tillföras bostadsbeståndet fram till år 2035. Som vägledning för detta finns 6 inriktningsmål (sida 19).

Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska främja en god bostadsutveckling och det ska finnas förutsättningar, för den som vill, att både bo och leva i Gävle kommun. För att uppnå detta så har 16 riktlinjer konkretiserats som ska eftersträvas (sida 19).

Genomförandet av de uppsatta målen samt eftersträvandet av riktlinjerna säkras genom en handlingsplan med aktiviteter, ansvarstagare samt indikatorer för uppföljning. Totalt har 19 aktiviteter konkretiserats (sida 20).

Riktlinjerna är framtagna enligt de krav som ställs i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) och grundar sig framförallt på den bostadsförsörjningsanalys som WSP har genomfört. Riktlinjerna är framtagna med hänsyn till den demografiska utvecklingen, bostadsbehovet samt utefter de rådande förhållanden som speglar bostadsmarknaden.

Bakgrund

Riktlinjer för bostadsförsörjning i Gävle kommun 2023 är skickat på remiss 25 augusti – 6 oktober 2023 till Valfärd Gävle. Valfärd Gävle lämnar här nedan sitt yttrande och förslag till justeringar.

Utredning/yttrande

Valfärd Gävle lämnar följande yttrande:

Sid 10, fjärde meningen

*"... Det gäller **hemlösa**, anvisade nyanlända, personer med funktionsnedsättning samt äldre som har behov av plats på särskilt boende. När en person har utsatts för våld i nära relation ska socialtjänsten även erbjuda stöd och hjälp i form av lämplig samt tillfällig bostad vid behov, detta framgår av Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (SOSFS 2014:4) om våld i nära relationer."*

Valfärd Gävle har inget särskilt ansvar för direkt **hemlösa**. Så just det ordet borde tas bort ur meningen.

Sid 10, andra stycket, andra meningen:

"... Detta stöd kan bland annat uttrycka sig igenom kommunalt bostadsbidrag alternativt hyresgarantier för hushåll som inte själva kan säkerställa ett förstahandskontrakt."

Valfärd Gävle har inte det som angivs ovan.

Sid 15, första stycket.

"...I kommunen finns det olika sätt att tillhandahålla tillfälliga bostäder för hushåll som står utan bostad och som av olika anledningar inte kan få någon ny bostad på egen hand. Det vanligaste är att kommunen hyr lägenheter som sedan hyrs ut i andra hand till bostadslösa hushåll. Ibland kan det även ingå eller grundas på någon form av boendestöd."

I dagsläget är det vanligaste tillfälliga boendet för hushåll som står utan bostad, Akutboendet Björkegrenska. Det ingår inte någon form av boendestöd, eftersom man inte får villkora något i ett hyresavtal.

Sid 15, första och andra punkten

"...Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget om att sänka kraven på de Bostadssökande".

Vart framgår detta? Vilken källa hänvisar man till här?

"...Uthyrning av andrahandslägenheter till personer enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 § som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden".

Det är väldigt få individer som får så kallade övergångsavtal, eftersom de flesta inte har de särskilda svårigheter som krävs i lagtexten.

Sid 16, sjätte meningen.

"...Det är därmed nu som behovet av anpassade bostäder för äldre ökar och efterfrågas i allt högre utsträckning än".

Välfärd Gävle upplyser om att det enligt nuvarande boendeplan finns tre olika scenarier för behov av särskilt boende för äldre fram till år 2035. 1 scenariot visar på ett överskott av 30 lgh andra scenariot visar ett underskott på -173 lgh och ett tredje scenario visar ett underskott år 2035 på -234 lgh. Detta beroende på hur man väljer att beräkna behovet.

Scenario 1: Enligt Koladas beräkningar angående hur många procent av Gävle kommuns befolkning över 65 år som bor på vård- och omsorgsboende (4,8% vid boendeplanens framtagande)

Scenario 2: Enligt Koladas beräkningar angående hur många procent av Gävle kommuns befolkning över 65-79 år som bor på vård- och omsorgsboende (1,6 % 2021) och 80 år – W (13,6 % 2021).

Scenario 3: Enligt uträkning med tidigare års beräkningsformler, vilket inte stämde överens lika bra med verkligheten som scenario 1 och 2.

Sid 20, tabell, under "Indikatorer". Andra meningen.

"...Möten med arbetsgrupp från olika förvaltningar inom kommunen samt AB Gavlegårdarna."

Ska det stå "sektorer" i stället för "förvaltningar"?

Sid 21, tabell, under "Ansvarig", 14 raden.

"Omvårdnadsnämnden"

Här borde det istället för Omvårdnadsnämnden stå "Välfärd Gävle" - eftersom även Arbetsmarknads- och funktionsrättsnämnden har särskilda boenden där god planering och beredskap behövs.

Sid 21, tabell, under "Indikatorer", 14 raden.

"...Balans mellan behov och utbud av särskilt boende."

För att uppnå en balans mellan behov och utbud av särskilt boende, samt en god planering och beredskap - behöver det tillskapas en %-fördelning av hur stor del av det särskilda bostadsutbudet som ska hållas i egen regi och hur stor del som ska drivas av externa parter.

Sid 27, andra meningen.

"...Gävle kommun delar WSP slutsats att cirka 280 bostäder per år årligen behöver tillföras bostadsbeståndet, men med hänsyn till hur Gävle vill utvecklas samt i proaktivt syfte för att bekämpa trångboddhet, segregation och en eventuell framtida bostadsbrist, är Gävle kommuns slutgiltiga bedömning att cirka 300 bostäder årligen behöver tillföras fram till år 2035."

...Samt sid 27, andra stycket, andra meningen.

"...Balansanalysen indikerar att det finns ett behov av ett årligt tillskott av cirka 135 bostäder, men med hänsyn till bostadsmarknaden samt Gävle kommuns ambitioner så föreslås istället att cirka 280 nya bostäder årligen kan tillföras bostadsbeståndet."

Förvirrande skrivning.

Ovan (från sid 27) anges först ca 280 bostäder per år. Därefter framgår det att Gävle kommuns slutgiltiga bedömning är ca 300 bostäder per år.

I denna mening föreslås åter igen cirka 280 nya bostäder årligen...

Sid 27, tredje stycket.

"...Fram till år 2022 har det funnits ett överskott av särskilda boende för äldre, men i och med den åldrande befolkningen så prognostiseras detta överskott att succesivt sjunka mot ett underskott, förutsatt att inga ytterligare vård- eller omsorgsboenden tillskapas. Detta innebär även att en balans mellan utbud och efterfrågan håller på att uppstå i nuläget och för att upprätthålla den balansen så kommer fler särskilda boenden för äldre att behöva säkerställas inom några år."

Välfärd Gävle hänvisar till gällande boendeplan för särskilt boende för äldre.

Där framgår tre olika scenarier, där Välfärd Gävle riktar in sig på scenarie "1" vilket innebär ett mindre överskott av vård- och omsorgslägenheter år 2035 (detta följer Koladas procentsats (4,8%) för antal boende på vård- och omsorgsboende i Gävle kommun).

Sid 27, fjärde stycket.

"...Bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättningar har idag ett underskott."

Välfärd Gävle hänvisar till gällande boendeplan för AFN där det beskrivs som att ett underskott av lägenheter inom LSS finns idag - men att inom kort kommer detta att övergå till ett överskott på lägenheter för LSS, då externa aktörer bygger och har byggt en hel del nya boenden. I den nya upphandlingen som gäller köp av plats finns dessa boenden med. För att i framtiden kunna styra antalet nya lägenheter, samt vem som ska driva verksamheten/bygga (extern eller ABG), behövs det tas fram en %-fördelning över hur stor del av beståndet som ska drivas i egen regi, samt hur stor del av beståndet som ska drivas i extern regi.

Magnus Höjjer

Sektorchef

Sektor Välfärd

Arbetsmarknads- och funktionsrättsnämnden har ålagts yttra sig över remiss gällande "Riktlinjer för bostadsförsörjning i Gävle kommun 2023".

Ärendet hanteras av Arbetsmarknads- och funktionsrättsnämnden vid sammanträdet den 27 september.

Boendeplanerare Anna Åkerbris och enhetschef Erika Baumgardt, har varit ansvariga handläggare i ärendet. I den slutliga handläggningen har även verksamhetschef Catrin Tranberg Krsticevic deltagit.