

**SÖDER
HAMN!**

Samrådshandling

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Riktlinjer och handlingsplan

2017-2026



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förord.....	6
Läsanvisning	7

RIKTLINJER

Mål, strategier och riktlinjer för bostadsförsörjningen.....	9
Strategi 1: En tillgänglig bostadsmarknad.....	10
Strategi 2: En integrerad bostadsmarknad.....	10
Strategi 3: En levande bostadsmarknad i hela kommunen.....	11
Strategi 4: Effektiv samhällsplanering och kommunikation.....	11
Strategi 5: Söderhamn som bostadsort – regionen som arbetsmarknad	12
Bostadsbyggnadsbehov 2017-2026	13

HANDLINGSPLAN

Handlingsplan 2017-2026.....	15
------------------------------	----

UTGÅNGSPUNKTER

Inledning.....	20
Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen.....	20
Kommunens ansvar enligt lagen	21
Mål för bostadsförsörjningen.....	22
Hållbar utveckling.....	22
Regionalt perspektiv.....	22
Visioner och mål för Söderhamns kommun.....	24
Befolkningsutveckling.....	25
Befolkningens sammansättning	26
Befolkningsframskrivning	29
Hushållsbildning	32
Hushållsprognos	34
Befintligt bostadsbestånd	36
Bostadsbeståndets utveckling.....	36

Bostadstyper.....	38
Bostadens utformning.....	40
Bostadssegregation	40
Bostadsbehov för resurssvaga befolkningsgrupper	45
Äldre	45
Unga vuxna.....	47
Nyanlända.....	48
Ensamkommande barn och ungdomar	50
Personer med funktionsnedsättning.....	51
Övriga ekonomiskt och socialt utsatta grupper	53
Marknadsförutsättningar	54
Arbetsmarknad.....	54
Kommunikationer.....	56
Rörlighet på bostadsmarknaden	58
Efterfrågan och attraktivitet.....	59
Prisutveckling på bostäder	62

Projektinformation

Styrgrupp

Marianne Johansson, kommunstyrelseförvaltningen (projektägare)
Hans-Göran Karlsson, kultur- och samhällsserviceförvaltningen
Herman Claesson, bygg- och miljöförvaltningen
Anna-Karin Eklund, omvårdnadsförvaltningen
Petri Berg, Faxeholmen

Projektgrupp

Ludvig Königsson, kommunstyrelseförvaltningen (projektledare)
Ingemar Olofsson, kultur- och samhällsserviceförvaltningen
Frida Wilhelmsson, bygg- och miljöförvaltningen
Ann-Christine Bertilsson, omvårdnadsförvaltningen
Malin Thurfjell, arbetsmarknads- och socialförvaltningen
Anette Nord, Faxeholmen AB

Förord

Attraktiva boenden är en viktig fråga för Söderhamns kommun och Söderhamn ska vara en kommun där människor vill leva och bo. För att nå dit är bostäder och boendemiljö anpassade utifrån olika behov en viktig aspekt. Det är ungefär 25 år sedan det byggdes flerbostadshus i kommunen. Däremot genomfördes omkring 2 000 rivningar under samma period. Nu har trenden vänt och Faxeholmen bygger, samtidigt som privata aktörer blickar mot Söderhamns kommun och visar intresse för att bygga.

Bostadsbyggandet är en fråga som kommunen inte har fullt förfogande över eftersom kommunen själv inte bygger bostäderna. Men kommunen kan påverka och underlätta genom en proaktiv planering för bostadsförsörjningen. Det finns också numer ett lagkrav som säger att alla kommuner ska ta fram bostadsförsörjningsprogram.

Bostadssituationen är pressad i hela Sverige. Enligt Boverkets beräkningar behövs 710 000 nya bostäder inom 10 år. Den tidigare befolkningsminskningen i Söderhamns kommun vände 2012 till en befolkningsökning. En förutsättning för att befolkningstillväxten ska fortsätta är att tillgången på attraktiva och ändamålsenliga bostäder byggs i takt med att befolkningen växer. Söderhamn behöver fler tillgängliga bostäder för den ökade andel äldre i kommunen, men också lägenheter som är mindre i storlek och som gör att unga kan hitta en bostad och bo kvar.

Tack vare bättre kommunikationer har Söderhamn tillgång till större arbetsmarknadsregioner både norr och söderut. Invånarna i kommunen kan ta del av ett ökat utbud av kultur och service i och utanför länet. Dessutom växer Stockholms bostadsmarknad och Söderhamn har då ett mycket strategiskt läge längs Ostkustbanan, med en potentiell restid på under 90 min till och från Stockholm. De nyanlända i kommunen har dessutom fler sociala kontakter i andra länder, vilket skapar ett ökat utbyte med omvärlden.

Bostaden är också en viktig grundsten för nyanlända i integrationen i samhället. Var man bor påverkar individens möjlighet till ett bra liv vilket gör att bostadssegregationen är ett problem som måste tas på allvar. Som det ser ut idag finns det också olika förutsättningar i olika kommundelar. Idag bor hälften av Söderhamns befolkning i tätorten och hälften bor utanför. Det är viktigt att det inte spelar någon roll var man bor, utan att det finns förutsättningar för att kunna bo bra i hela kommunen genom hela livet.

Sven-Erik Lindestam

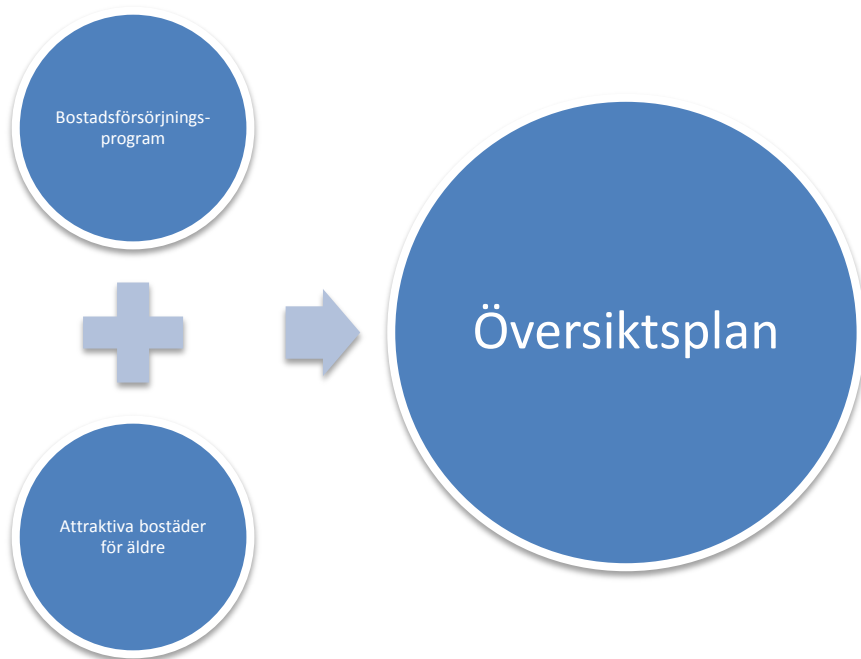
Kommunstyrelsens ordförande

Läsanvisning

Planering för bostadsförsörjningen i Söderhamns kommun består av två dokument: Detta bostadsförsörjningsprogram samt en *strategi och handlingsplan för attraktiva bostäder och boendemiljöer för äldre* som antogs i kommunfullmäktige i juni 2016. Båda dessa dokument är uppdelade i tre huvudkapitel:

- Kapitlet *strategi/riktlinjer* beskriver vilka mål och ambitioner som finns med bostadsförsörjningen samt inom vilka ramar kommunen kan verka för att uppfylla målen.
- I *handlingsplanen* konkretiseras vilka åtgärder kommunen behöver vidta för att uppnå en god bostadsförsörjning. Handlingsplanen är ett levande dokument och antas inte politiskt.
- *Utgångspunkterna* är själva underlaget där bostadsbehovet och efterfrågan analyseras.

Bostadsförsörjningsprogrammet för Söderhamns kommun påverkar och påverkas även av andra strategiska dokument. Översiktsplanen är kommunens huvudverktyg för planering av den framtida mark- och vattenanvändningen och ska ses som det övergripande planeringsdokumentet. Bostadsförsörjningsprogrammet är ett sektorsunderlag och tar till skillnad från översiktsplanen inte huvudsakligen en geografisk utgångspunkt. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska vara vägledande i översiktsplanen avseende bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.



Till grund för arbetet med att ta fram detta planeringsunderlag ligger en mängd olika källor. Exempel på detta är rapporter och information från Boverket, Länsstyrelserna, Region Gävleborg, SABO och forskningsinstitut, statistik från SCB, dialoger med mäklare, fastighetsägare och grannkommuner. Dessutom spelar den interna kunskapen inom Söderhamns kommuns egen organisation en stor roll i utformandet av detta program.

del 1

Riktlinjer

Hur ska vi arbeta för att uppnå en god bostadsförsörjning för Söderhamns kommun till år 2026?

Mål, strategier och riktlinjer för bostadsförsörjningen

I kommunens riktlinjer klargör kommunen sina bostadspolitiska mål, medel och ambitioner. Här tar kommunen ställning till på vilket sätt man ska verka för att nå sina bostadspolitiska mål och hur man vill använda de verktyg som finns till förfogande. Följande kapitel är uppdelat i fyra nivåer:

- Det övergripande målet om en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.
- Byggbehovet fram till 2026.
- 5 strategier som talar om för oss *i vilken riktning* i ska arbeta för att uppnå våra mål.
- 20 riktlinjer som talar om för oss *hur* vi ska arbeta för att uppnå våra mål.



Mål och strategier för bostadsförsörjningen i Söderhamns kommun 2017-2026

Strategi 1: En tillgänglig bostadsmarknad

Bostadsmarknaden ska vara tillgänglig och åtkomlig för alla människor i samhället. För att rörlighet och förflyttningar mellan olika bostadstyper ska vara möjlig krävs att det finns tillräckligt med lediga bostäder. Det handlar både om att tillskapa nya bostäder men även om att förbättra tillgängligheten i det befintliga beståndet för att möta behovet från kommunens äldre invånare.

- **Kommunen ska aktivt verka för att öka den fysiska tillgängligheten i det befintliga beståndet av flerbostadshus.** Kommunens allmännyttiga bostadsbolag ska vara en förebild i detta arbete.
- **Den fysiska tillgängligheten i nybyggnation ska hålla en hög nivå.**
- **Beståndet av bostäder och lokaler ska användas effektivt.** Omvandling och anpassning av befintliga lokaler och bostäder är därför eftersträvarvärt.
- **Kommunen ska verka för att bostadsmarknaden ska vara tillgänglig för alla – även resurssvaga befolkningsgrupper.** En förutsättning är att det finns ett utrymme för rörlighet om omflyttning inom bostadsbeståndet vid förändrade behov och efterfrågan.
- **Bostäder för äldre och funktionshindrade – så som trygghets- och seniorboenden, vård- och omsorgsboenden och LSS-boenden – ska i möjligaste mån placeras i befintliga bostadsområden med närhet till kommunal service och kommunikationer.**

Strategi 2: En integrerad bostadsmarknad

Oavsett om man bor i en stor eller liten stad påverkas individens förutsättningar och möjligheter till ett bra liv av vilken typ av bostadsområde man lever i och hur området förhåller sig till stadens övriga delar. Om förutsättningarna skiljer sig åt för mycket riskerar boendesegregationen att få negativa konsekvenser för samhället i stort.

- **Bostadssegregationen ska motverkas.** Kommunkoncernen med allmännyttan i spetsen har ett särskilt ansvar i detta arbete.
- **Kommunen ska skapa förutsättningar för en mångfald av bostadstyper och upplåtelseformer.** Det är därför speciellt viktigt att möjliggöra för fler moderna och attraktiva bostäder och bostäder för mindre hushåll med rimlig hyra.
- **Kommunens invånare ska ha tillgång till goda boendemiljöer som skapar trygghet för människor i alla åldrar och främjar möten mellan olika samhällsgrupper.** I detta arbete är en bra medborgardialog där även barnens perspektiv är närvarande speciellt viktigt.

- **Nyanlända och andra grupper som har svårt att hävda sig på den ordinarie bostadsmarknaden ska tilldelas bostäder i olika stadsdelar och orter.** Kommunen, allmännyttan och privata fastighetsägare ska samverka i detta arbete.
- **Det är viktigt att en blandning av verksamheter och funktioner finns ner på bostadsområdesnivå för att skapa levande boendemiljöer under olika tider på dygnet.**

Strategi 3: En levande bostadsmarknad i hela kommunen

Idag bor drygt hälften av kommunens invånare i Söderhamns tätort. I framtiden förväntas den andelen växa medan flera av kommunens övriga orter riskerar att minska i invånarantal. För kommunen som helhet är det viktigt att olika kommundelar kan leva och en förutsättning är att människor har tillgång till bostäder som motsvarar behoven under olika skeenden i livet.

- **Möjligheten att bo kvar i sin kommundel ska finnas även när behov och önskemål förändras.** Kommunen ska vara närvarande i olika kommundelar genom sitt allmännyttiga bostadsbolag och övrig kommunal service.
- **Kommunen ska skapa förutsättningar för inflyttning till kommunens mindre orter.** Samhällsplaneringen och en aktiv marknadsföring är två viktiga verktyg i detta arbete.
- **Nybyggnation av flerbostadshus ska i möjligaste mån ske i områden där infrastruktur i form av vatten, avlopp, gator, kollektivtrafik och övrig kommunal service redan finns.**
- **Nybyggnation ska ske på platser som bedöms ha en stabil efterfrågan över tid.**

Strategi 4: Effektiv samhällsplanering och kommunikation

Olika delar av samhällsplaneringen måste vara samspelade och sträva åt samma håll för att kommunen ska kunna svara upp mot det ökade trycket på bostadsmarknaden. Ett fungerande samarbete mellan förvaltningar och bolag i tidigt skede är en förutsättning för ett bra resultat men kommunen måste även bli tydligare i kommunikationen med medborgarna och marknadens olika aktörer.

- **Kommunen ska utveckla mötesplatser för samverkan och effektiva processer mellan samtliga delar av samhällsplaneringen som berör bostadsförsörjningen.**
- **Nybyggnation av bostäder ska i första hand ske i de områden som är planlagda i aktuella planprogram och översiktsplaner.** Prioriteringslistan för detaljplaner styr ordningen för detaljplanering av dessa områden.

- **Kommunen ska vara aktiv i sin marknadsföring och tydlig i sin kommunikation.**
Allmännyttan ska vara ett långsiktigt stabilt verktyg och användas offensivt för att visa vägen för privata aktörer.
- **Kommunen ska ha en fungerande struktur för att underlätta i bostadsfrågan för nyanställda och nystartade företag.** Bostaden fyller en viktig roll för näringslivets utveckling och den framtida kompetensförsörjningen.

Strategi 5: Söderhamn som bostadsort – regionen som arbetsmarknad

Söderhamns kommun är en del i ett allt större nätverk av kommuner och regioner. Det betyder å ena sidan ökad konkurrens från omvärlden men kan å andra sidan vara en stor möjlighet för Söderhamn att utvecklas som bostadskommun.

- **Bostäder i stationsnära lägen är av stor betydelse för kommunens utveckling i ett regionalt perspektiv för att tillgängliggöra större arbetsmarknader, service och kulturutbud.**
- **Kommunen ska verka för att öka kunskapen om regionaliseringens betydelse för den lokala bostadsmarknaden.**

Bostadsbyggnadsbehov 2017-2026

Nyproduktion av bostäder kan ske antingen genom nybyggnation eller genom omvandling av lokaler till bostäder. Fler nyproducerade bostäder är en förutsättning men för att klara bostadsförsörjningen på sikt krävs även ett effektivare utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet – främst vad gäller förbättrad tillgänglighet.

Till grund för uppskattningen av det framtida bostadsbyggnadsbehovet ligger Boverkets prognosmodell¹ som bygger på kommunens egen befolkningsprognos och kommunspecifika hushållskvoter från Statistiska Centralbyrån. Modellen ger en kommunövergripande bild över byggbehovet och säger därmed ingenting om *var* i kommunen bostäder behöver byggas. Den ger däremot möjlighet att se hur hushållsstrukturen förändras efter ålder och därmed även behovet av olika typer av bostäder. I beräkningen är antal rivningar de kommande tio åren uppskattade till noll. Skulle rivningar av bostäder ändå ske ska de läggas till behovet av nyproduktion.

Med grund i den enkätundersökning som skickades ut till kommunens äldre invånare bedömer vi att omkring 1 500 hushåll där den äldsta personen är 65 år eller äldre har behov av en ny bostad inom en femårsperiod.² Samtidigt upplever många som för första gången ska ta klivet ut på bostadsmarknaden svårigheter att hitta en bostad som svarar upp mot deras behov och efterfrågan. Gemensamt för dessa är att det rör sig om mindre hushåll om en eller ibland två personer. Fokus bör därför ligga på att öka tillgängligheten i mindre lägenheter i flerbostadshus samt att tillskapa fler lägenheter för mindre hushåll.

Beräknat behov av nyproduktion fram till 2026:

- **500 lägenheter³**

¹ Boverket (2015): Behov av bostadsbyggande – teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025

² Sweco (2015): Bo bra på äldre dar i Söderhamn – resultat från en enkätundersökning bland boende 65+

³ Inkluderar även särskilda boendeformer som kräver en bedömning av kommunens boståndshandläggare

del 2

Handlingsplan

Vad ska göras för att uppnå en god bostadsförsörjning för Söderhamns kommun till år 2026?

Handlingsplan 2017-2026

Handlingsplanens syfte är att tydliggöra strategierna och riktlinjerna samt att omsätta dem i konkreta åtgärder. För att förbättra bostadsförsörjningen i kommunen föreslås därför följande åtgärder:

En tillgänglig bostadsmarknad

- **Ta fram riktlinjer för trygghetsbostäder**
Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen (samhällsplaneringsenheten)
Aktörer: Omvårdnadsförvaltningen, kultur- och samhällsserviceförvaltningen, bygg- och miljöförvaltningen, Faxeholmen
Återrapport: 2017, kvartal 3
- **Revidera kommunens tillgänglighetsplan för allmän platsmark och utforma en handlingsplan för att förbättra tillgängligheten**
Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen
Aktörer: Kultur- och samhällsserviceförvaltningen (tekniska avdelningen)
Återrapport: 2018, kvartal 1
- **Inventera lokaler i kommunen som är möjliga att omvandla till bostäder**
Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen
Aktörer: Lokalförsörjningsgruppen, Faxeholmen
Återrapport: 2018, kvartal 1
- **Gemensamt se över samverkansformer med privata fastighetsägare för att förbättra bostadssituationen för resurssvaga grupper**
Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen (samhällsplaneringsenheten)
Aktörer: Arbetsmarknads- och socialförvaltningen, Faxeholmen, privata fastighetsägare
Återrapport: 2017, kvartal 4
- **Förvaltning och utveckling av kommunens tillgänglighetsdatabas**
Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen (samhällsplaneringsenheten)
Aktörer: Bygg- och miljöförvaltningen (planavdelningen)
- **Årligen följa upp resultatet av tillgänglighetsinventeringen**
Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen
Aktörer: Bygg- och miljöförvaltningen (planavdelningen), Faxeholmen, privata fastighetsägare
Återrapport: 1 gång per år

- **Se över kommunens markpolicy**
Ansvaret: Kommunstyrelseförvaltningen (samhällsplaneringsenheten)
Aktörer: Kultur- och samhällsserviceförvaltningen (tekniska avdelningen)
- **Söka och informera om statliga stöd som kan gynna bostadsförsörjningen**
Ansvaret: Kommunstyrelseförvaltningen (samhällsplaneringsenheten)

En integrerad bostadsmarknad

- **Utreda hur utemiljön i bostadsområden kan göras tryggare och upprätta en handlingsplan för förbättringsåtgärder**
Utredningen kan grundas på redan befintligt underlag från översiktsplanens medborgardialoger samt på trygghetsvandringar i utvalda områden.
Ansvaret: Kommunstyrelseförvaltningen (samhällsplaneringsenheten)
Aktörer: Kultur- och samhällsserviceförvaltningen (tekniska avdelningen), fastighetsägare, intresseorganisationer m fl.
- **Genomföra en förstudie över ett "Sinnenas kvarter"**
Se över sambanden mellan norra staden och centrum samt norra staden och Söderhamnsporten utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. Förstudien ska mynna ut i ett förslag som visar hur den yttre miljön kan bli attraktiv för äldre och andra med nedsatt rörelseförmåga och syn.
Ansvaret: Kommunstyrelseförvaltningen (samhällsplaneringsenheten)
- **Kunskapshöjande aktiviteter kring bostadssegregationen och dess konsekvenser**
Ansvaret: Kommunstyrelseförvaltningen (samhällsplaneringsenheten)

En levande bostadsmarknad i hela kommunen

- **Tillgänglighetsanalys över olika kommundelar**
Ansvaret: Kommunstyrelseförvaltningen (samhällsplaneringsenheten)
Återrapport: 2017, kvartal 4
- **Utföra en efterfrågeanalys över kommundelarna utanför centralorten**
Ansvaret: Kommunstyrelseförvaltningen (samhällsplaneringsenheten)
Aktörer: Faxeholmen m fl

Effektiv samhällsplanering och kommunikation

- **Samordnare för handlingsplanen**
En samordnare behövs för att säkerställa att aktiviteterna i handlingsplanen utförs samt för att arbeta med bostadsförsörjningsfrågor på längre sikt
Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen (samhällsplaneringsenheten)
- **Kommunal samordningsgrupp**
Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen (samhällsplaneringsenheten)
- **Tydliggöra sambanden mellan olika samhällsplaneringsprocesser och strategiska dokument**
Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen (samhällsplaneringsenheten)
- **Dialogforum kring bostadsförsörjningsfrågor**
Riktlinjernas aktualitet diskuteras en gång om året i kommunstyrelsen. I samband med detta kan även en dialog kring ägardirektivet för Faxeholmen föras. Riktlinjernas aktualitet prövas en gång per mandatperiod i kommunfullmäktige.
Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen (samhällsplaneringsenheten)
- **Utveckla kommunens hemsida som portal för information till bostadsmarknadens olika parter – från potentiella byggherrar till bostadssökande**
Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen (samhällsplaneringsenheten, näringslivsenheten, kommunikationsenheten)
Aktörer: Kultur- och samhällsserviceförvaltningen (tekniska avdelningen), Faxeholmen, fastighetsmäklare m fl
- **I samverkan med Faxeholmen och arbetsförmedlingen utveckla en kommunal inflyttarservice**
En väl fungerande inflyttarservice underlättar för personer med efterfrågad kompetens att hitta en attraktiv bostadslösning i kommunen
Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen (näringslivsenheten)
Aktörer: Faxeholmen, arbetsförmedlingen
- **Samverkansforum med fastighetsägare i kommunen**
Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen (samhällsplaneringsenheten och näringslivsenheten)
Aktörer: Faxeholmen, privata fastighetsägare
- **Samverka med de lokala fastighetsmäklarna för att hitta nya sätt att marknadsföra kommunen som bostadsort**
Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen (samhällsplaneringsenheten och näringslivsenheten)
Aktörer: Fastighetsmäklare

Söderhamn som bostadsort – regionen som arbetsmarknad

- **Kommunen ska aktivt samverka med andra kommuner och delta i regionala nätverk som berör bostadsförsörjningen**

Ansvar: Kommunstyrelseförvaltningen (samhällsplaneringsenheten)

del 3

Utgångspunkter

Förutsättningar för bostadsbyggande i
Söderhamns kommun 2017-2026

Inledning

Varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen genom att ta fram aktuella riktlinjer som ska antas av kommunfullmäktige under varje ny mandatperiod. Riktlinjerna ska utgöra underlag för planeringen enligt plan- och bygglagen (PBL) avseende det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Syftet med en aktiv planering för bostadsförsörjning är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Riktlinjerna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper samt marknadsförutsättningar. Dessa ska minst innehålla:

- Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål
- Hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.⁴

Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen

Boverket definierar sex huvudverktyg som kommunerna har till sitt förfogande för att påverka bostadsförsörjningen inom kommunens gränser.

Planmonopolet

Kommunerna i Sverige har planmonopol och ska skapa förutsättningar för bostadsbyggande för alla ska kunna leva i goda bostäder. Vad kommunerna däremot inte i allmänhet kan göra är att själva bygga bostäder.

Översikts- och detaljplanering

Genom planläggning av mark- och vattenområden kan kommunen skapa förutsättningar för att lokalisera nya bostadsområden och strategier för utvecklingen av befintliga bostäder.

Strategisk markpolitik

Markägandeskap är ett betydelsefullt verktyg för att kommunen ska kunna bedriva en aktiv markpolitik. Kommunen kan exempelvis göra strategiska markförvärv för att ha beredskap för framtida markanvisningar för bostadsbyggande. Genom en så kallad markanvisning kan kommunen sluta avtal med en byggherre om att överlåta mark under givna villkor.

Kommunala bostadsföretag

Genom ägardirektivet kan kommunen ge sitt kommunala bostadsföretag i uppdrag att bidra till bostadsförsörjningen för olika grupper i samhället eller att bygga ett visst antal bostäder under en angiven period. År 2011 trädde en ny lag i kraft, lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala

⁴ Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

bostadsaktiebolag. Lagen innebär i stora drag att bolagets verksamhet ska bedrivas utifrån affärsmässiga principer med krav på avkastning. Det finns dock fortsatt ett stort handlingsutrymme att kombinera denna affärsmässighet med samhällsansvar och socialt ansvarstagande.

Bostadsförmedling

En kommunal bostadsförmedling är en serviceinstans där bostäder från flera fastighetsägare förmedlas. Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen anordna bostadsförmedling om situationen på bostadsmarknaden kräver det och detta kan med fördel ske i samverkan med grannkommunerna.

Hyresgarantier

Kommunen kan ge stöd till hushåll som kan klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Den kommunala hyresgarantin blir en extra säkerhet för hyresvärden och kan bidra till att den som söker får ett eget hyreskontrakt på en bostad.

Kommunens ansvar enligt lagen

Utöver själva bostadsförsörjningslagen berörs kommunens ansvar för bostadsförsörjningen av en rad andra lagar.

Plan- och bygglag (2010:900)

I *plan- och bygglagen (PBL)* finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten samt om byggande. Där fastslås även att riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska vara vägledande och utgöra ett underlag till bland annat översiktsplaneringen.

Socialtjänstlag (2001:453)

Socialtjänstlagen (SoL) ger socialnämnden (eller motsvarande kommunal nämnd) ett särskilt ansvar för att medverka i samhällsplaneringen avseende särskilda befolkningsgrupper som ensamkommande asylsökande barn, personer med funktionsnedsättning samt äldre.

Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade

I *lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)* finns bestämmelser om särskilda boendeformer för denna befolkningsgrupp.

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag definierar ansvaret mellan kommunen och de allmännyttiga bostadsbolagen. Dessa ska bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer och undantas därmed från 2 kap. 7 § kommunallagen som anger att kommunens näringsverksamhet ska bedrivas utan vinstsyfte.

Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar

Om kommunen äger mark kan kommunen sluta avtal med en byggherre om att överlåta marken genom en så kallad markanvisning. Detta regleras i *lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar* och utgör ofta ett inledande skede i plan- och byggprocessen och har därför stor betydelse för vilka projekt som realiserar.

Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning

Den 1 mars 2016 började en ny lag, som ska kunna tvinga en kommun att ta emot nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd, att gälla. Anvisande myndighet är från och med 2017 Migrationsverket.

Mål för bostadsförsörjningen

Hållbar utveckling

Plan- och bygglagen tar avstamp i Brundtlandsrapportens mål om en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Huvudsyftet med lagen är att tillfredsställa dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter – med hänsyn till de sociala, ekologiska samt de ekonomiska perspektiven av hållbarhet. Varje kommun kan i planering och genomförande medverka till att Sverige som helhet får en hållbar samhällsutveckling.

Det nationella målet för samhällsplaneringen är att ge alla människor i alla delar av landet en god livsmiljö, där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas och där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Delmålet för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Målsättningen är att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder i Sverige.^{5 6}

Även det nationella målet för integrationspolitiken har under rådande situation stor påverkan på bostadsförsörjningen i kommunerna. Målet är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Arbete och bostad är grundförutsättningar för att nyanländas etablering i samhället och därför är det viktigt att även detta mål genomsyrar kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen.⁷

Regionalt perspektiv

Med växande funktionella regioner och förbättrad tillgänglighet ökar behovet av ett geografiskt utvidgat perspektiv i planeringen med bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen Gävleborg identifierar tre huvudutmaningar för bostadsutvecklingen i länet vilka i sammanfattningsvis berör urbaniseringen, generationsskiftet, en svårprognosticerad utrikes inflyttning och en ökad rörlighet mellan kommuner. Den regionala utvecklingsstrategin (RUS) lyfter fram de övergripande målen för samhällsutvecklingen i länet. Nedan följer en kortfattad sammanställning av de regionala utmaningar och mål som har bäring på den kommunala bostadsförsörjningen.⁸

⁵ Boverket: Sammanställning av nationella mål, planer och program av betydelse för fysisk samhällsplanering (Rapport 2011:17)

⁶ <http://www.regeringen.se/regeringens-politik/boende-och-byggande/mal-for-boende-och-byggande/>

⁷ <http://www.regeringen.se/regeringens-politik/nyanlandas-etablering/mal-for-nyanlandas-etablering/>

⁸ Regeringskansliet: En nationell strategi för hållbar regional tillväxt och attraktionskraft 2015-2020

Länets ojämna befolkningsutveckling

Den ojämna befolkningsutvecklingen i länet påverkar även utvecklingen på bostadsmarknaden. I likhet med riket i stort är urbaniseringstrenden i länet är stark. Gävle är den kommun som växer mest medan flertalet kommuner endast ökar marginellt eller har en negativ befolkningsutveckling. En åldrande befolkning ställer stora krav och behovet av mellankommunal samverkan är stort.

Integration av nyanlända

Generationsskiftet belyser också det framtida behovet av ny arbetskraft, vilket ställer krav på effektiv integration av nyanlända. Kommunens ställning i flyktingmottagandet kommer att utgöra en avgörande fråga för länets kommuner framöver.

Rörlighet mellan bostad och arbete

Närhet till god kollektivtrafik är en viktig regional fråga i framtiden. Den höga arbetslösheten gör att fler människor pendlar ut från länet än omvänt idag. Denna utveckling förväntas fortsätta i och med att arbetsmarknadsregionerna växer sig större. Det planerade dubbelspåret på Ostkustbanan mellan Gävle och Sundsvall kommer att spela en viktig roll för framtidens arbetspendling. Tillgången till snabbt bredband är också en förutsättning för att kunna bo och arbeta på olika platser.⁹

Tillgängliga miljöer

Tillgängliga miljöer är ett av tre målområden som konkretiserar Region Gävleborgs övergripande mål för samhällsutvecklingen. Tillgängliga miljöer handlar om möjligheten att ta del av arbete, studier och service i samtliga delar av Gävleborg. Utbyggnad av infrastruktur gör att regionerna växer sig större och Söderhamns kommun utgör numer en sammanhängande så kallad funktionell analysregion (FA-region) tillsammans med Bollnäs och Ovanåkers kommun i ett öst-västligt stråk. Men det är i den nord-sydliga riktningen som regionförstoringen förväntas ha störst påverkan på sikt.

I takt med att arbetsmarknadsregionerna växer regionaliseras även bostadsmarknaden. Tillgänglighet till arbetskraft kan antas vara viktigast för lokalisering av arbetsplatser. På motsvarande sätt är tillgänglighet till arbetsplatser det viktigaste för bostadens lokalisering. Det är tillgängligheten (transportsystemets kapacitet, de tidsmässiga avstånden och transportkostnaderna) som är den stora drivkraften i regionförstoringen.^{10 11 12}

Länstransportplanen för 2014-2025 belyser också den regionala tillgänglighetens betydelse för bland annat arbetskraftsförsörjningen i länet. Den avgörande faktorn är att knyta ihop funktionella regioner med varandra. Viljan att dagpendla till arbete ökar avsevärt när restiderna sjunker under 45 minuter. Genom att tillgängliggöra bostäder för infrastruktur och kollektivtrafik kan kommunen bidra till bostadsförsörjningen i ett regionalt perspektiv och en hållbar utveckling för samhället i stort.¹³

⁹ Länsstyrelsen Gävleborg: Bostadsmarknadsanalys för Gävleborgs län 2015

¹⁰ Region Gävleborg: Regional utvecklingsstrategi för Gävleborg 2013-2020

¹¹ Stockholms läns landsting: Framskrivningar av befolkning och sysselsättning i östra Mellansverige (2013)

¹² Stockholms läns landsting: En ny ekonomisk geografi – ett regionalt perspektiv på global förändring i Östra Mellansverige (2013)

¹³ Region Gävleborg: Länstransportplan 2014-2015

Visioner och mål för Söderhamns kommun

Kommunens styr- och ledningsfilosofi utgår från medborgarens fokus och bygger på samverkan mellan förvaltningar och bolag. Denna systemsyn ska även utgöra stommen i arbetet med bostadsförsörjningen för att bidra till förverkligandet av kommunens vision. Visionen är en bild över hur söderhamnarna önskar att kommunen ska se ut i framtiden. Närheten till natur, friluftsliv och skärgården är exempel kvaliteter som ska värnas och utvecklas vidare för att skapa attraktiva livsmiljöer. Visionen bygger också till stor del på öppenhet och samarbete med grannkommuner i våra gemensamma utmaningar.

Fokusområden 2016-2019

Fem fokusområden utgör kommunens övergripande mål för budgetperioden och ska verka för att förverkliga visionen och en öppen och attraktiv kommun. Fyra av dessa har tydlig bäring på arbetet med bostadsförsörjningen.

Attraktiva boenden

Genom att tillskapa ett varierat utbud av bostäder ska det vara möjligt att leva och utvecklas hela livet i Söderhamn.

Infrastruktur

Att skapa en god infrastruktur handlar även om att den ska vara tillgänglig och användbar. Genom att bygga bostäder med god tillgång till infrastruktur gynnas denna utveckling. I bredbandsstrategin förtydligas kommunens ambitioner vad gäller tillgången till bra bredband i stad och på landsbygd.¹⁴

Jämlikhet

Oavsett bakgrund, det vill säga exempelvis könsidentitet, sexuell läggning, etnisk tillhörighet, trosuppfattning, funktionsvariation, ålder eller klass, ska vi verka för att skapa jämlika villkor och möjligheter för söderhamnarna att få leva i goda boendemiljöer. I integrationsstrategin *Öppna Söderhamn – en kommun för alla* framhålls vikten av dialog med de boende och att boendesegregationen måste motarbetas för att kunna skapa en socialt hållbar kommun att bo och leva i.¹⁵

Näringsliv

I Söderhamns kommun ska det vara möjligt för företag att växa och utvecklas för att skapa fler arbetstillfällen och attraktionskraft. I detta utgör bostadens roll en viktig byggsten.

¹⁴ Bredbandsstrategi för Söderhamns kommun 2012-2020

¹⁵ Integrationsstrategi: Öppna Söderhamn – en kommun för alla (2016)

Befolkningsutveckling

I Gävleborg, liksom i landet i stort, är urbaniseringen en drivkraft som förändrar befolkningens sammansättning i ett geografiskt perspektiv. Urbaniseringen ska dock inte tolkas som att det är på landsbygdens bekostnad som städer växer utan att det främst är höga födelseöverskott, ökande livslängd och inflyttning från andra länder som driver på den snabba tillväxten i större svenska städer idag.¹⁶ I Gävleborg går flyttströmmarna främst söderut mot Gävle och till viss del även mot Sandviken. Inom kommunen är det i första hand Söderhamns tätort som växer befolkningsmässigt även om förutsättningar för en positiv befolkningsutveckling finns även i andra kommundelar. På senare år har en ny trend gett många av Sveriges mindre kommuner helt nya demografiska förutsättningar. För första gången på årtionden har samtliga kommuner i länet en positiv inflyttning från utlandet, vilket gör att befolkningskurvan i många fall åter pekar uppåt.



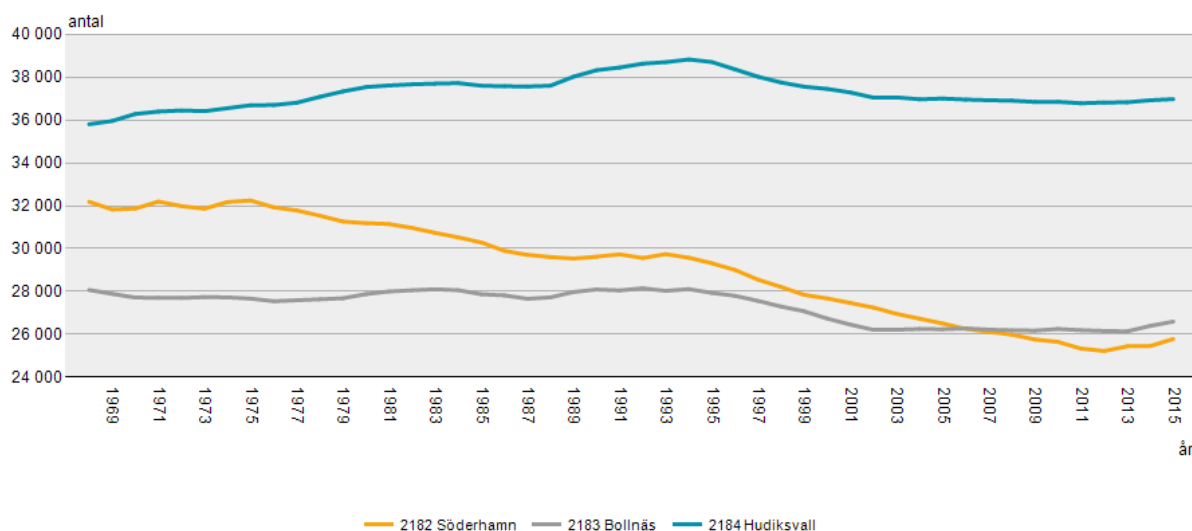
¹⁶ Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA): Den urbana utvecklingens drivkrafter (2017)

Befolkningens sammansättning

Historik

Befolkningsutvecklingen i kommunen har varit negativ ända sedan mitten på 1970-talet. I relation till storleksmässigt jämförbara grannkommuner har Söderhamn förlorat störst andel av sin befolkning medan Bollnäs och Hudiksvalls kommuner genomgått en mer stabil befolkningsutveckling. Bakgrunden till utflyttningen från Söderhamn är främst nedläggning av sågverksindustrier på 1970-talet samt flygflottiljen F15 och LM Ericssons flytt från orten under 1990-talet. Ett tillfälligt avbrott i den negativa befolkningsutvecklingen under första halvan av 1990-talet är kopplat till den stora invandringsvågen från före detta Jugoslavien. Sedan 2012 ökar dock befolkningen i Söderhamns kommun som helhet för första gången på över 40 år. Mellan 2012 och 2016 växte kommunen med drygt 750 personer till dagens 25 992 invånare främst som en följd av utrikes inflyttning.

Folkmängd i Söderhamns, Bollnäs och Hudiksvalls kommun 1968-2015

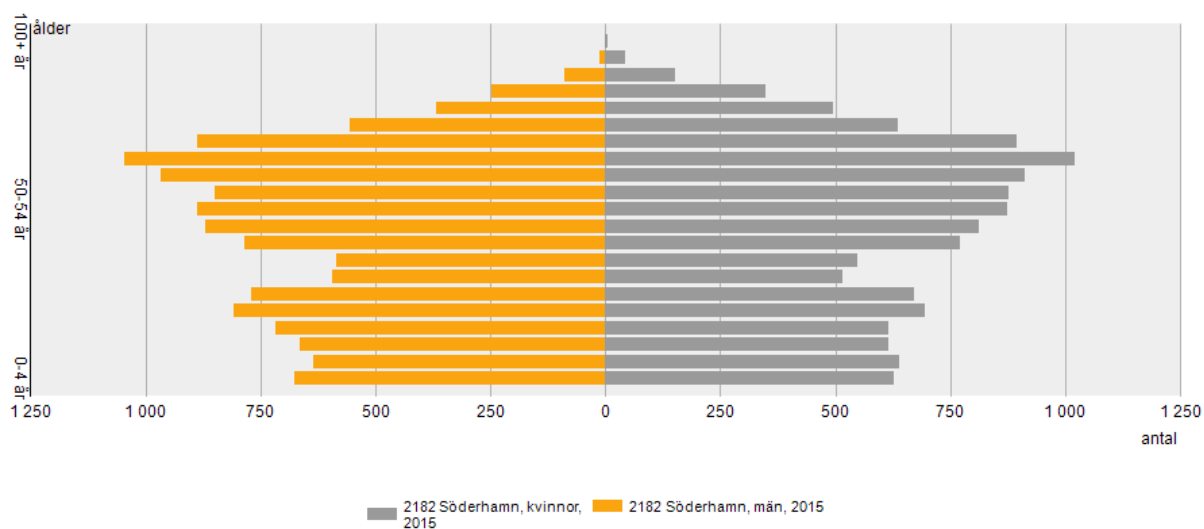


Källa: Statistiska Centralbyrån (SCB)

Demografi

Det finns en tydlig övervikt av äldre i Söderhamns kommun samtidigt som den minsta andelen av kommunens invånare är åldern 30-39 år, vilket är kopplat till en hög utflyttning av unga. Enligt Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys för 2015 ökar antalet män snabbare än antalet kvinnor i länets samtliga kommuner. I Söderhamn råder en överrepresentation av män i nästan samtliga åldersgrupper 0-69 år. Den största skillnaden mellan könen återfinns i gruppen 15-34 år där männen är över 15 procent fler än kvinnorna. I åldersgrupperna 70 år och äldre är istället kvinnorna tydligt överrepresenterade, vilket indikerar att medellivslängden för kvinnor är längre än för män.

Folkmängd i Söderhamns kommun efter ålder och kön 31 dec 2015



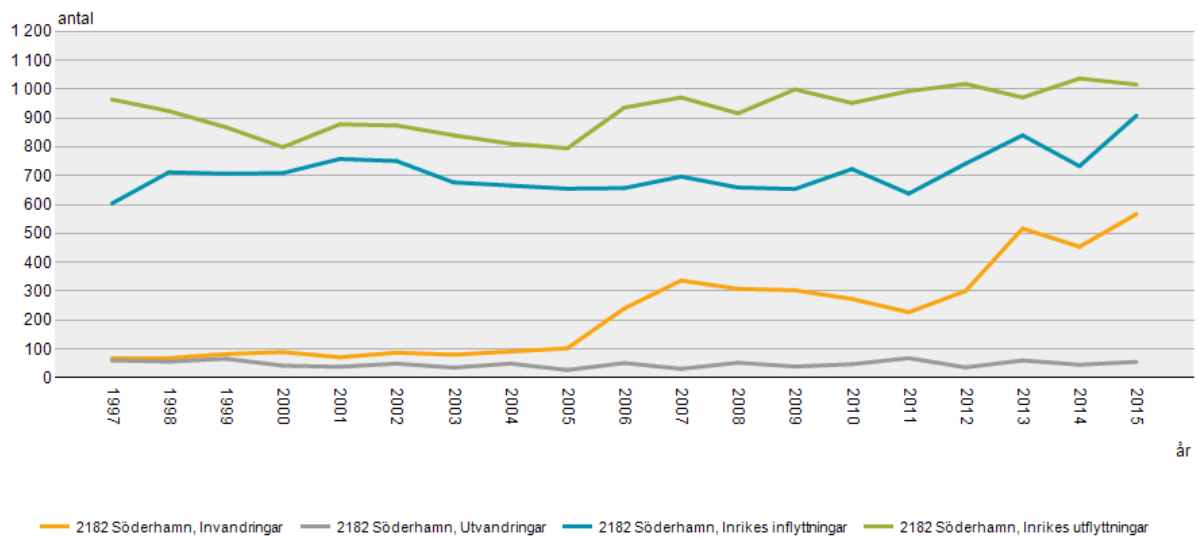
Källa: Statistiska Centralbyrån (SCB)

Flyttningar

Befolkningsökningen i kommunen beror till stor del på att inflyttningen från utlandet har ökat sedan 2012. En in- eller utflyttning sker vanligen i åldersgruppen 20-29 år och de senaste åren har fler män än kvinnor genomfört en flytt, både om man ser på in- och utflyttning. 2015 hade kommunen ett i sammanhanget mycket stort flyttningsöverskott på över 400 personer. Ser man enbart på inrikes flyttningar hade kommunen 2015 däremot ett negativt flyttningsnetto på nästan 100 personer. Det är främst till Gävle och Stockholm som utflyttningen från kommunen går.¹⁷ Nästan 90 procent av de utrikes födda som flyttat till kommunen sedan 2005 är yngre än 50 år. Det är tydligt att kommunens ojämna befolkningsstruktur skulle ha varit ännu större utan utrikes inflyttning.

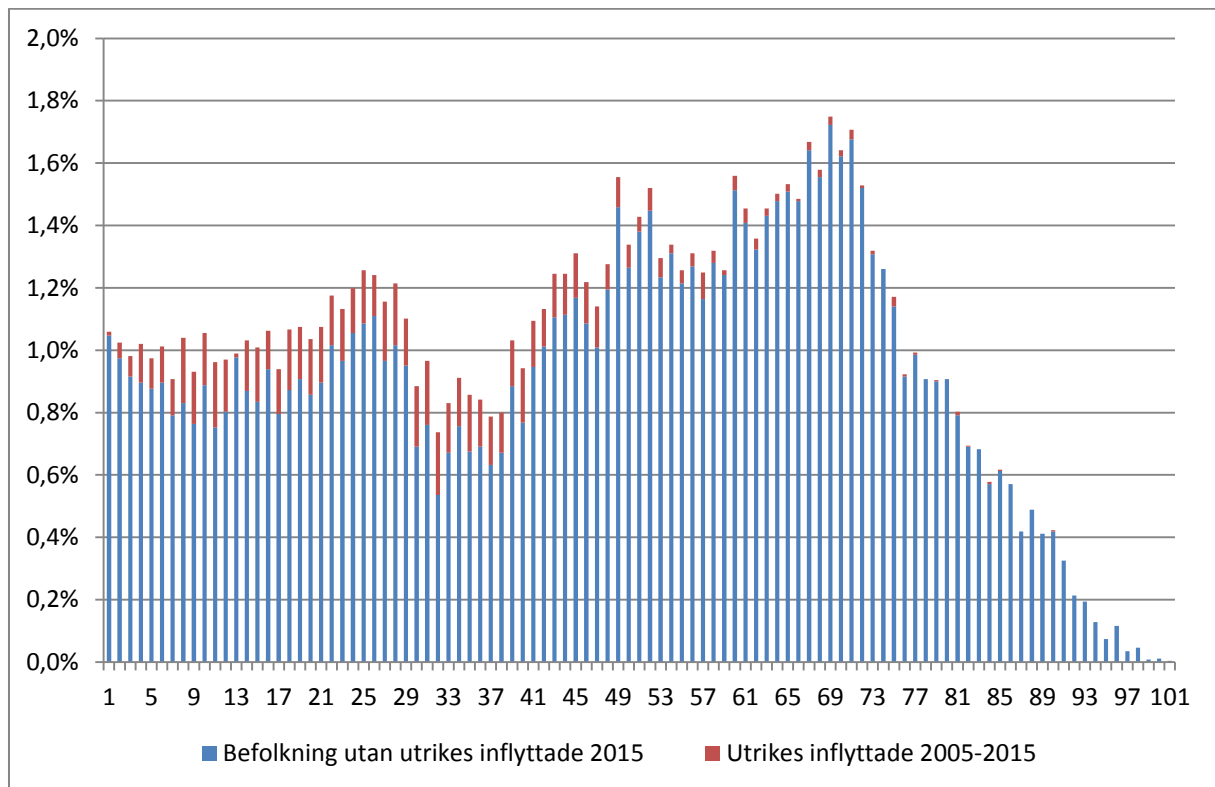
¹⁷ Sweco: Omvärldsanalys Söderhamn (2014)

In- och utflyttningar 1997-2015



Källa: Statistiska Centralbyrån (SCB)

Andel befolkning 2015 och utrikes inflyttade 2005-2015 efter ålder



Källa: Samhällsmedicin, Region Gävleborg

Befolkningsframskrivning

Nationellt väntas folkmängden öka med omkring 1,5 procent per år de närmaste åren. Det är historiskt sett en mycket hög nivå. År 2025 uppskattas Sveriges befolkning ha ökat med mer än 1,2 miljoner personer. Stockholm är en av de snabbast växande regionerna i Europa och det är där befolkningsökning väntas bli som störst.

Befolkningsprognosen som Söderhamns kommun tagit fram bygger på statistik från SCB gällande födelse- och dödstal, inrikes in- och utflyttning samt migration. Prognosen är framtagen på delområdesnivå enligt kohortmetoden, det vill säga att den följer årskullarna och skrivs fram ett år i taget. Kommunen har haft ett konsekvent underskott i födelsenettot (antal födda minus antal döda) i åtminstone 50 års tid men de kommande tio åren förväntas detta underskott vara rekordlågt. Orsaken är ett förväntat antal ökade födselar av dagens 20-30-åringar men även en fortsatt invandring i åldersgruppen 20-40 år.

Osäkerhetsfaktorer

Osäkerheten i en befolkningsframskrivning ökar ju längre tidshorisont som överblickas. Den åldersgrupp som är lättast att prognosticera är äldre eftersom de inte påverkas av in- och utflyttningar i samma utsträckning som de övriga åldersklasserna. Vad gäller att förutse framtida flyttningmönster är osäkerheten mycket stor och förutsättningarna kan förändras snabbt. Globalisering och andra omvärldsfaktorer förväntas dock i hög grad påverka Sverige även framöver. Två stora förändringar i lagstiftningen har skett bara under 2016 vilka beskrivs kortfattat nedan.

Den nya bosättningslagen

Från den 1 mars 2016 ska alla kommuner kunna anvisas att ta emot nyanlända som beviljats uppehållstillstånd. Syftet med den nya bosättningslagen är att ge en mer rättvis fördelning av nyanlända mellan landets kommuner och samtidigt förbättra nyanländas möjligheter att etableras i samhället. Från och med 2017 är Migrationsverket anvisande myndighet och Länsstyrelserna fastställer sedan kommuntalen för länets kommuner. En avvägning görs av kommunens befolkningsstorlek, arbetsmarknadsläge, det sammantagna mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn och ungdomar, samt hur många asylsökande som redan vistas i kommunen. Söderhamns kommun fick 10 kommunanvisningar för 2016 och 20 för 2017.

Tillfälliga uppehållstillstånd

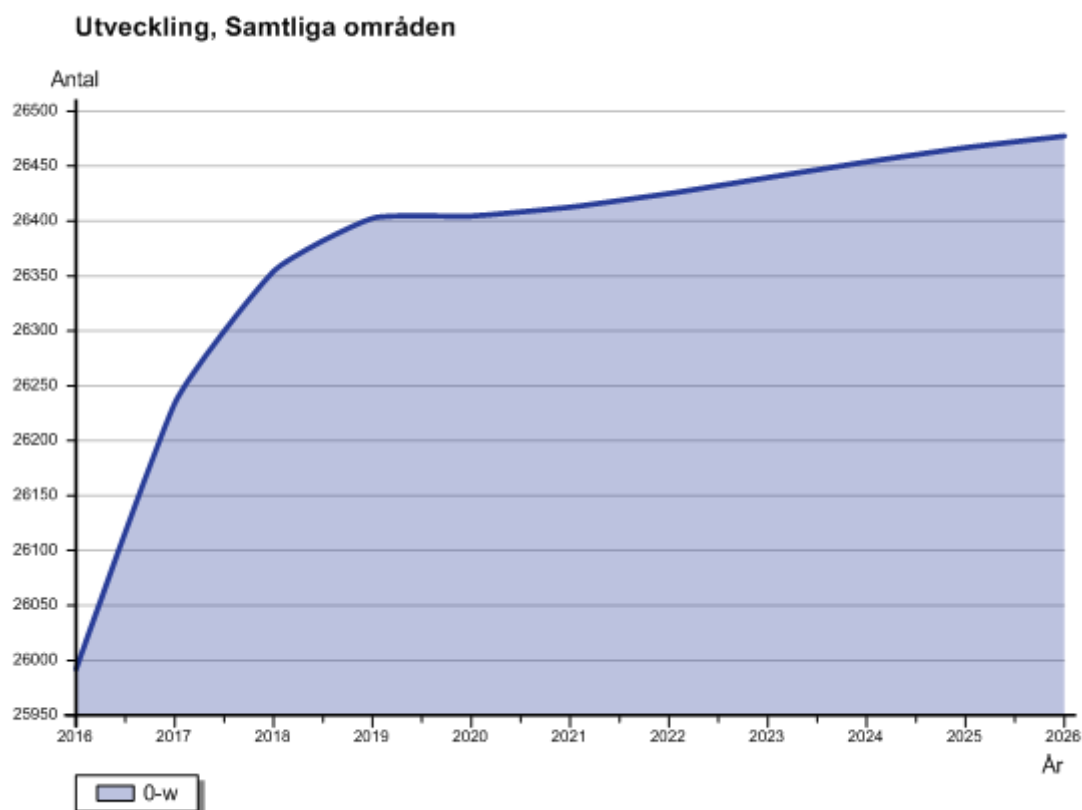
Från och med den 20 juli 2016 har riksdagen beslutat om att begränsa möjligheten att få uppehållstillstånd i Sverige. Den tidsbegränsade lagen gäller i tre år framåt och innebär att möjligheten till permanent uppehållstillstånd kraftigt försämras för de asylsökande. Syftet är att under en begränsad till anpassa det svenska regelverket till EU:s miniminivå.

Kommunens bedömning är därför att utrikes inflyttning till Söderhamn kommer att hålla fortsatt hög nivå under de närmaste åren för att sedan avta och stabiliseras på en något högre nivå än före flyktingkrisen.

Befolkningsprognos för Söderhamns kommun

Enligt den kommunövergripande prognosen antas befolkningen öka med omkring 400 personer fram till 2019 för att sedan stabiliseras de kommande åren. Den största befolkningsökningen förväntas ske inom åldersspannet 0-20 år samt hos de som är 80 år och äldre. Andelen män ökar snabbare än andelen kvinnor, vilket delvis är kopplat till mönstret för utrikes inflyttning.

Befolkningsframskrivning för Söderhamns kommun 2017-2026



Källa: Söderhamns kommun

Befolkningsprognos för olika kommundelar

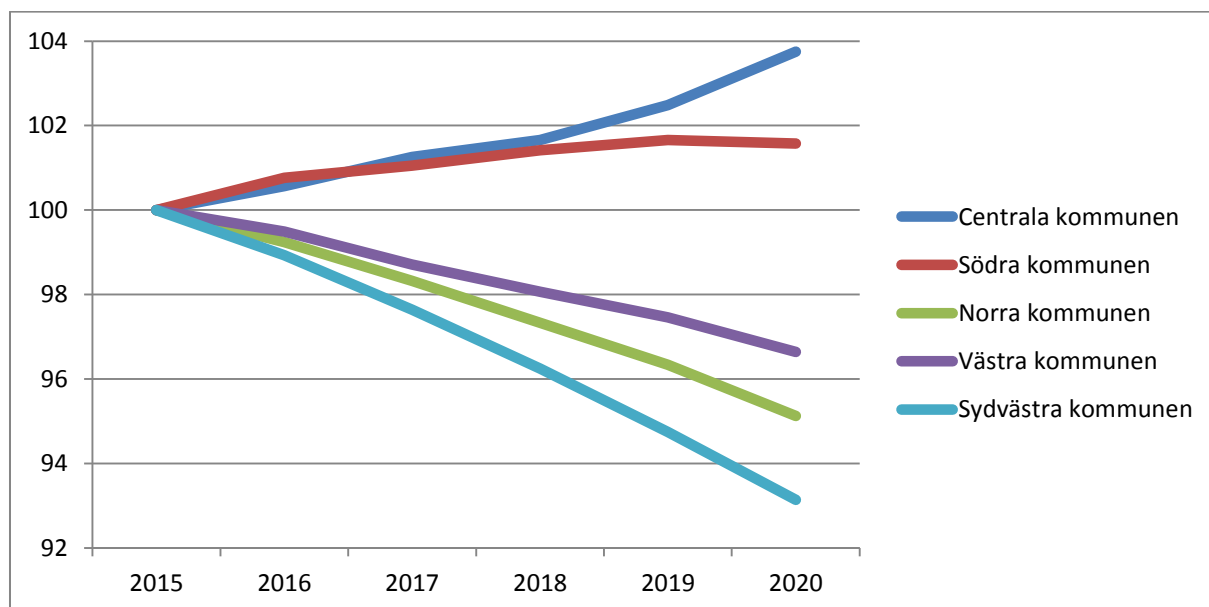
Myndigheten Tillväxtanalys klassificerar Söderhamn i kategorin avlägset belägna landsbygdskommuner, vilka kännetecknas av att minst 50 procent av befolkningen bor i rurala områden och minst 50 procent av befolkningen har mer än 45 minuters resväg till en agglomeration med minst 50 000 invånare. En klassificering som kommunen delar med samtliga övriga Hälsingekommuner. Utvecklingen i kommunens olika delar ser väldigt olika ut och därför har en indelning gjorts i fem sammanhängande geografiska områden utifrån indelningen för kommunens nyckelkodsområden: Centrala kommunen (omfattar Söderhamn, Stugsund och Vågbro); södra kommunen (Sandarne, Ljusne och Vallvik); norra kommunen (Trönö, Kungsgården och Norrala);

västra kommunen (Söderala, Marma, Mohed, Bergvik och Vannsätter) samt det lite mindre området Sydvästra kommunen (Skog och Holmsveden).

Indelningen är övergripande och syftar först och främst på att visa på att befolkningsutvecklingen har olika riktning i olika delar av kommunen. Norra kommunen utgörs av traditionellt sätt ekonomiskt starka bondesamhällen med en utspridd bebyggelsestruktur. Den södra kommundelen utgörs av kustbandet söder om centralorten där framförallt sågverksindustrin varit bärande och där kommunens andra och tredje största tätort är belägna. Den västra kommunen binds framförallt samman av upptagningsområdet för högstadieskolan i Bergvik och det gamla bruksstråket Marmaverken-Bergvik-Vannsätter som länkas samman via Kilaforsspåret. Skog och Holmsveden har brutits ut i en egen indelning eftersom de orterna ligger lite avskilda till i sydvästra kommunen och har utöver kopplingen till Söderhamn även stark anknytning till Gävle, Ockelbo och Bollnäs kommun via norra stambanan och riksväg 83. Centrala kommunen utgörs av Söderhamns tätort samt landremsorna längs Söderhamnsfjärden ut mot Sandarne och Källvik.

Det är de större tätorterna som förväntas växa. Utöver den centrala kommunen som har en tydligt positiv befolkningsutveckling förväntas även kommunens andra och tredje största tätort (Ljusne och Sandarne) att öka sin befolkning något. Befolkningen i de norra, västra och sydvästra kommundelarna är tydligt fallande. Den negativa befolkningsutvecklingen är kraftigast i Skog/Stråtjärna och Holmsveden som beräknas minska med näst intill 7 procent på bara fem års sikt.

Befolkningsprognos för olika kommundelar 2015-2020 angivet som index

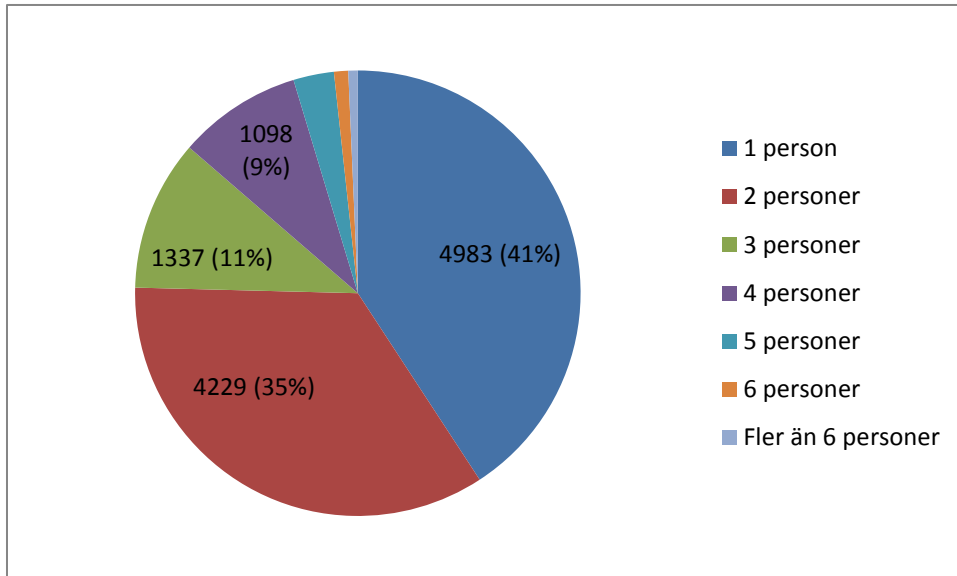


Källa: Söderhamns kommun

Hushållsbildning

Det finns en kraftig överrepresentation av mindre hushåll bestående av 1-2 personer i kommunen och denna andel har dessutom ökat något under de senaste åren. Hushåll bestående av 3-4 personer utgör drygt en femtedel av det totala antalet hushåll. Hushåll med fler än sex personer står procentuellt sett för den största ökningen sedan 2011 men utgör ändå endast en liten del av hushållen.

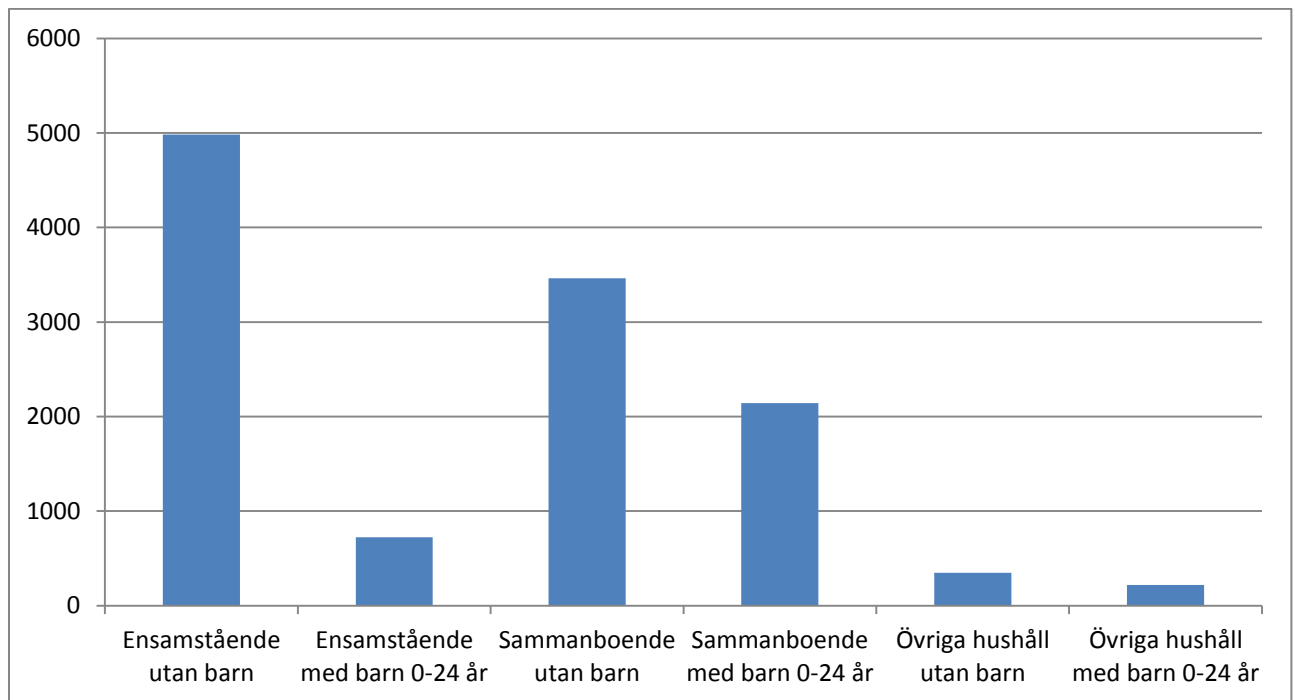
Antal hushåll efter hushållsstorlek 2015



Källa: Statistiska Centralbyrån (SCB)

Den vanligaste hushållstypen är ensamstående utan barn, vilken utgör 41 procent av de totalt cirka 12 200 hushållen i kommunen. Sammanboende utan barn och sammanboende med barn är den andra respektive tredje vanligaste hushållsformen. Kommunen har en hushållskvot på 2,11, vilket nationellt sett är lågt men utvecklingen har varit att hushållen växt i storlek de senaste åren.

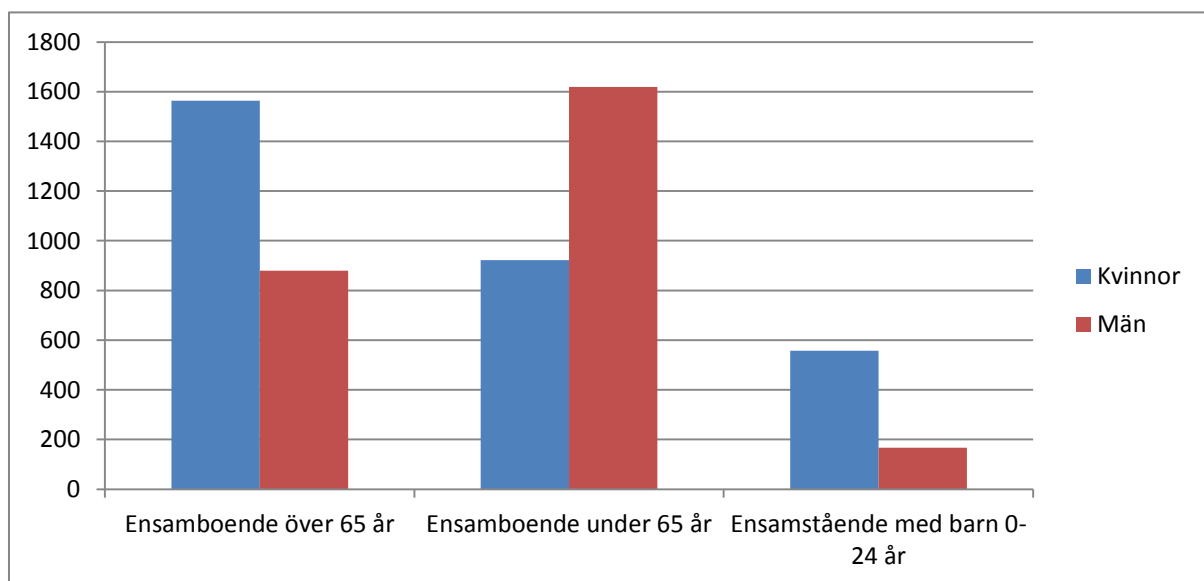
Antal hushåll efter hushållstyp 2015



Källa: Statistiska Centralbyrån (SCB)

Det finns tydliga skillnader mellan könen i hushållsstrukturen. Det förekommer till exempel mycket oftare att ensamboende under 65 år är en man än en kvinna. I åldersgruppen 65 år och äldre är dock situationen motsatt. Vad gäller ensamstående med barn är det mer än tre gånger så vanligt att den förälder som bor med barnet är en kvinna än en man.

Antal ensamboende och ensamstående hushåll med barn och efter kön och ålder 2015

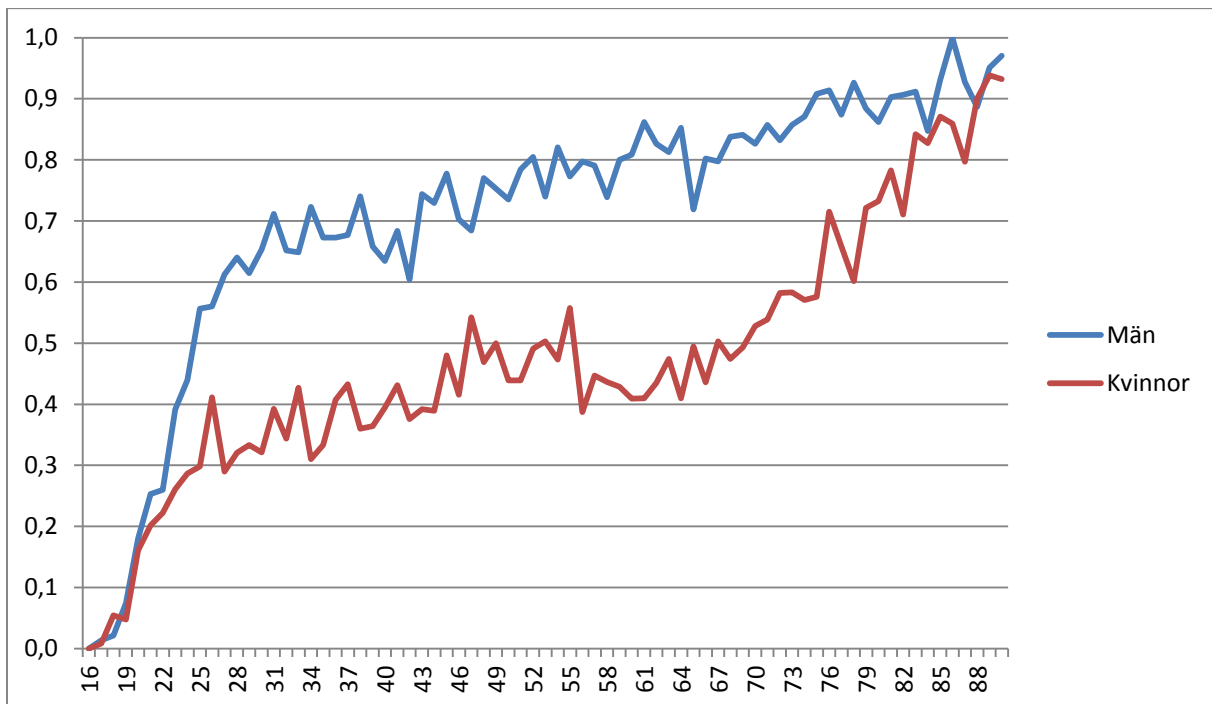


Källa: Statistiska Centralbyrån (SCB)

Hushållsprognos

Hushållsprognosen bygger på kommunens befolkningsprognos men är omräknad med hjälp av åldersspecifika hushållskvoter genom hushållskvotsmodellen.¹⁸ Diagrammet över hushållskvoter nedan beskriver hur stor andel inom varje åldersklass som är äldst i sitt hushåll, uppdelat efter kön. Män är genomgående oftare äldst i hushållet. Det är även tydligt hur ensamboende ökar med åldern, speciellt hos personer äldre än 70 år.

Hushållskvoter i Söderhamns kommun efter ålder och kön 2015

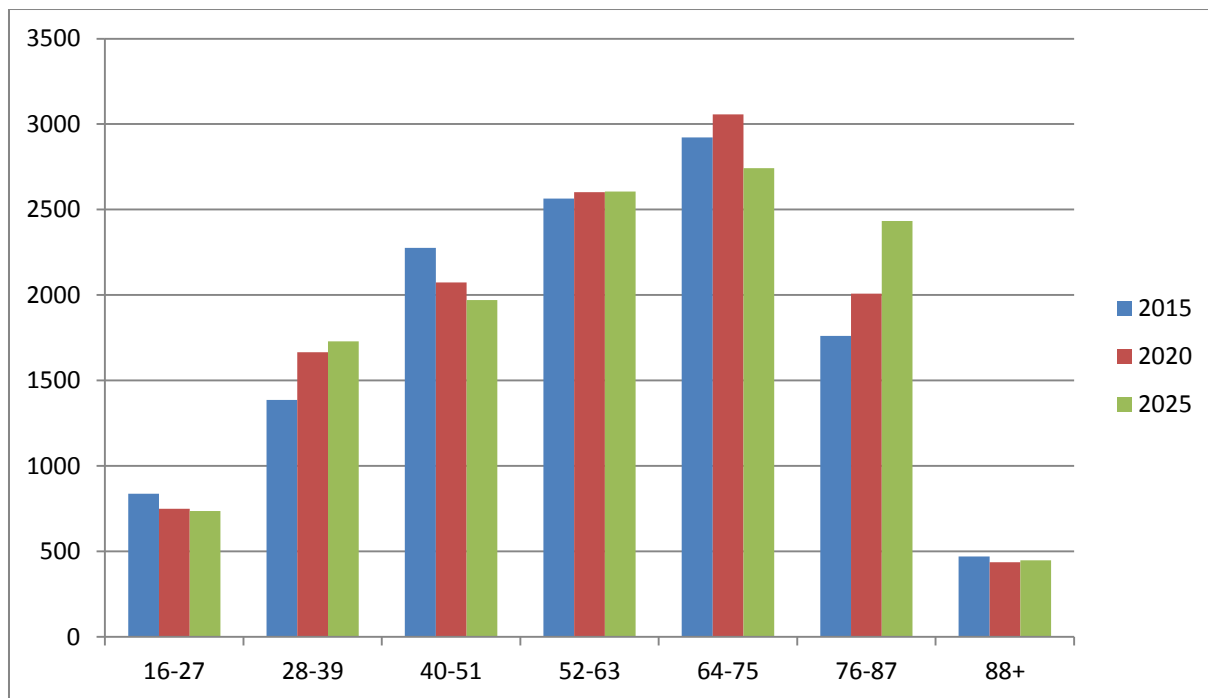


Källa: Statistiska Centralbyrån (SCB)

¹⁸ Boverket: Behov av bostadsbyggande – Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025 (2015)

Hushållsstrukturen kommer att förändras de kommande tio åren. Hushåll där den äldsta personen är i tidig pensionsålder är den vanligaste hushållsformen. De största ökningarna förväntas ske bland hushåll med unga vuxna samt hos den äldsta delen av befolkningen.

Antal hushåll i Söderhamns kommun efter ålder och år



Källa: Statistiska Centralbyrån (SCB)

Befintligt bostadsbestånd

I bostadsmarknadsenkäten för 2017 anger samtliga länets tio kommuner att det numer råder ett underskott av bostäder i centralorterna varav sex bedömer ett underskott inom kommunens gränser.¹⁹ I Söderhamn är det första gången på årtionden som det sammantaget är brist på bostäder och denna obalans på bostadsmarknaden förutspås kvarstå under de närmaste åren.

Bostadsbeståndets utveckling

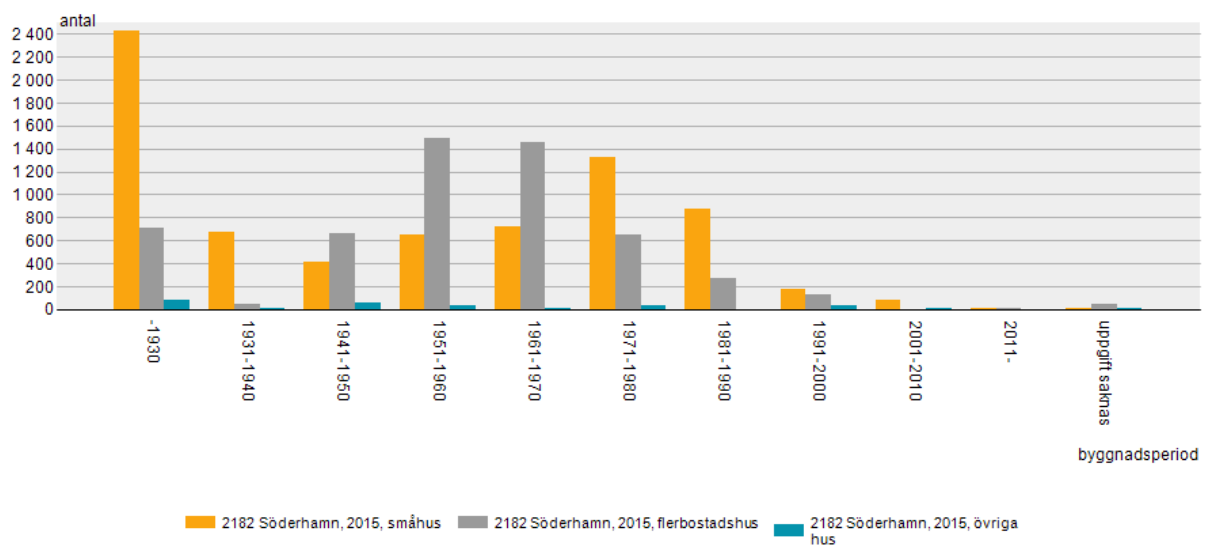
Bostadsbeståndet förändras främst genom följande faktorer:

- Nybyggnation
- Ombyggnation
- Rivningar
- Fritidshus som övergår till permanentboende
- Permanentbostad som övergår till fritidsboende

Sedan 1980-talet är det framförallt rivningar som förändrat bostadsbeståndets struktur i kommunen. Antalet lägenheter i flerbostadshus har minskat med över 2 000 den senaste 20-årsperioden, varav omkring hälften i centralorten. I dagens bestånd av flerbostadshus tillkom mer än en tredjedel av lägenheterna, nästan 2 000 lägenheter, under 50- och 60-talet. Vad gäller småhusen ligger tyngdpunkten på produktion före 1930. Under 1970-talet ökade antalet småhus och produktionen var fortsatt hög en bit in på 1980-talet. Sedan finanskrisen 1990 har nybyggnation av samtliga bostadstyper varit mycket sparsam i kommunen, vilket speglar situationen i såväl grannkommunerna som i riket i stort.

¹⁹ Länsstyrelsen Gävleborg: En sammanställning av Bostadsmarknadsenkäten i Gävleborgs län 2017

Antal lägenheter efter byggnadsår och hustyp 2015



Källa: Statistiska Centralbyrån (SCB)



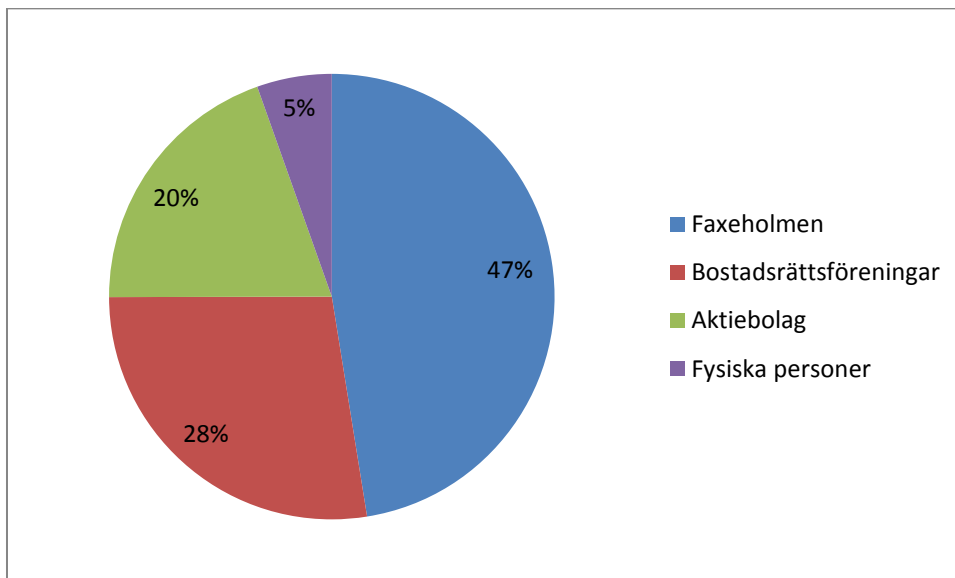
Bostadstyper

2015 fanns det drygt 7 400 småhus (exklusive fritidshus) och 5 500 lägenheter i flerbostadshus i kommunen. Därutöver fanns samma år 440 bostäder i kategorin specialbostäder för bland andra äldre och funktionshindrade. Fördelningen med en relativt stor andel småhus påminner om den i grannkommunerna Hudiksvall och Bollnäs medan relationen mellan småhus och flerbostadshus är den motsatta i Gävle och de större kommunerna söderut.

Flerbostadshus

47,5 procent av lägenheterna i flerbostadshus ägs och förvaltas av det allmännyttiga bostadsföretaget Faxeholmen AB, vilket är högt i en nationell jämförelse (28,7 procent i snitt) men något lägre än i flera av grannkommunerna. Faxeholmen har under de senaste fem åren minskat sitt bestånd med nästan 400 lägenheter, dels genom rivning men även genom försäljning till privata bostadsföretag.

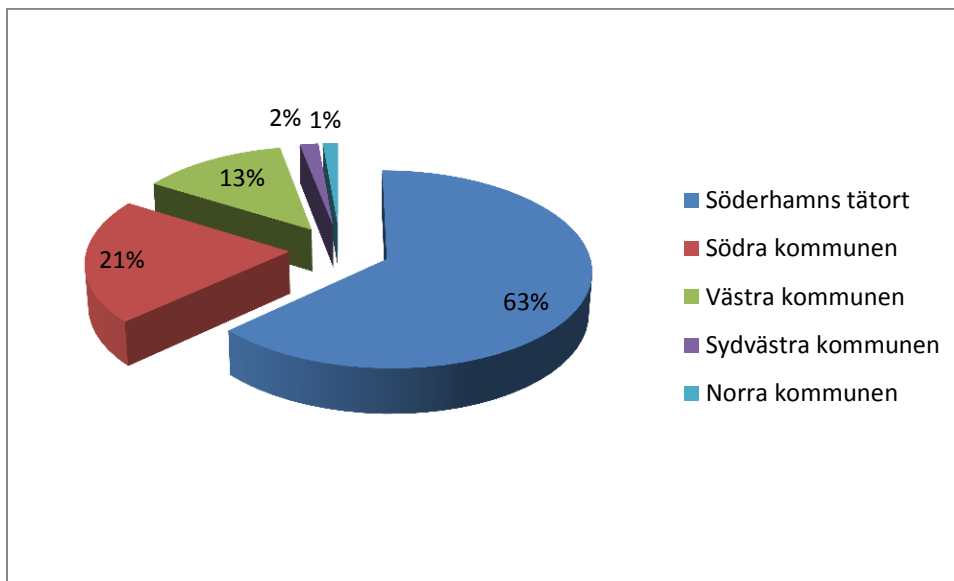
Lägenheter i flerbostadshus 2015 efter ägarkategorier



Källa: Statistiska Centralbyrån (SCB)

I juli 2016 fanns totalt 2 872 lägenheter i Faxeholmens bostadsbestånd, varav 1 819 lägenheter i centrala kommunen (Söderhamns tätort inklusive Vågbro och Stugsund). I övrigt är det främst i de södra kommundelarna (Ljusne och Sandarne) som det allmännyttiga beståndet återfinns med sammanlagt 585 lägenheter. Även Söderala och Bergvik har en betydande andel allmännyttiga lägenheter (totalt 307 stycken) medan allmännyttan inte alls finns representerad i orter som exempelvis Kungsgården, Vallvik och Holmsveden. I den norra och den sydvästra kommundelen finns totalt sett cirka 3 procent av Faxeholmens lägenheter, att jämföra med att över 13 procent av befolkningen bor i dessa kommundelar.

Antal lägenheter i Faxeholmens bestånd 2015 efter kommundelar



Källa: Faxeholmen AB

Fritidshus

Inom kommunen finns ett stort antal fritidshus – drygt 3 600 stycken. Prägeln som friluftskommun är tydlig och antalet fritidshus har dessutom stadigt ökat under den senaste tioårsperioden. Antalet fritidshus som görs om till permanentboende bedöms inte vara något som påverkar bostadsbeståndet nämnvärt i dagsläget.

Upplåtelseformer

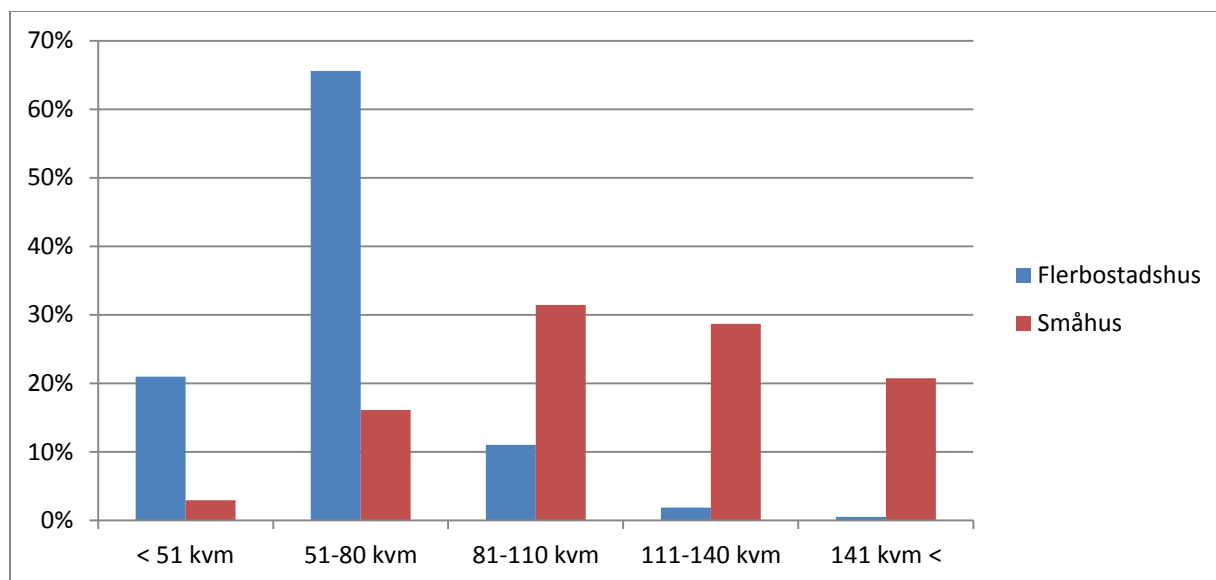
Upplåtelseformen har stark anknytning till fördelningen av bostadstyper. 72,5 procent eller nästan 4 000 av kommunens lägenheter i flerbostadshus är hyresrätter i nuläget, att jämföra med omkring 60 procent nationellt. Lägenheter med upplåtelseformen bostadsrätt är omkring 1 500 stycken. Även andra, mindre vanliga typer av upplåtelseformer som exempelvis kooperativ hyresrätt där hyresgästen går in med en kontantinsats i föreningen skulle kunna vara intressant för att få till nybyggnation i lägen där bostadsmarknaden inte är så stark i dagsläget men där det ändå finns ett behov av nybyggnation.

Övriga hustomer

I kommunen finns även en del byggnader som inte primärt är avsedda för bostadsändamål. En del av dessa kan ha potential för att omvandlas till någon form av boende då andra verksamheter flyttar eller avvecklas. Det finns fler goda exempel hur andra kommuner arbetat med att omvandla exempelvis före detta industrilokaler, sjukhusbyggnader, asylboenden och byggnader för militära ändamål till bostäder. Möjlighet till omvandling av befintliga lokaler bör därför utredas innan exempelvis rivning blir ett alternativ.

Bostadens utformning

De flesta av lägenheterna i flerbostadshus är i storleken 51-80 m², över 65 procent. Andelen lägenheter som är mindre än 50 m² utgör knappt 21 procent av beståndet, det vill säga bostäder för mindre hushåll. De som bor större än 80 m² bor generellt sett i småhus.



Tillgänglighet

Tillgängligheten i kommunens bostadsbestånd idag är överlag låg men kan med enkla åtgärder höjas till en mer acceptabel nivå. Det kan till exempel handla om att kontrastmarkera trappor vid entréer och i trapphus, samt att förbättra belysningen längs gångvägar och i entrén. Då utbudet på tillgängliga lägenheter i rätt lägen är begränsat i kommunen väljer många äldre att bo kvar i sina småhus, vilket leder till inlåsnings effekter på bostadsmarknaden. 2015 genomfördes en utförlig tillgänglighetsinventering av flerbostadshusen i kommunen. Läs mer i strategin och handlingsplanen för *Attraktiva bostäder och boendemiljöer för äldre*.

Bostadssegregation

Bostadssegregation innebär att grupper av hushåll med olika egenskaper bor geografiskt åtskilda från varandra och kan ses ur ett demografiskt, socioekonomiskt eller etniskt perspektiv. När det talas om segregation är det dock oftast det etniska perspektivet som avses och då i bemärkelsen att ett "segregerat" område är detsamma som ett "invandrantätt" område. Detta är en felaktig uppfattning eftersom segregation är något som existerar i hela staden samtidigt och inte bara i specifika områden.

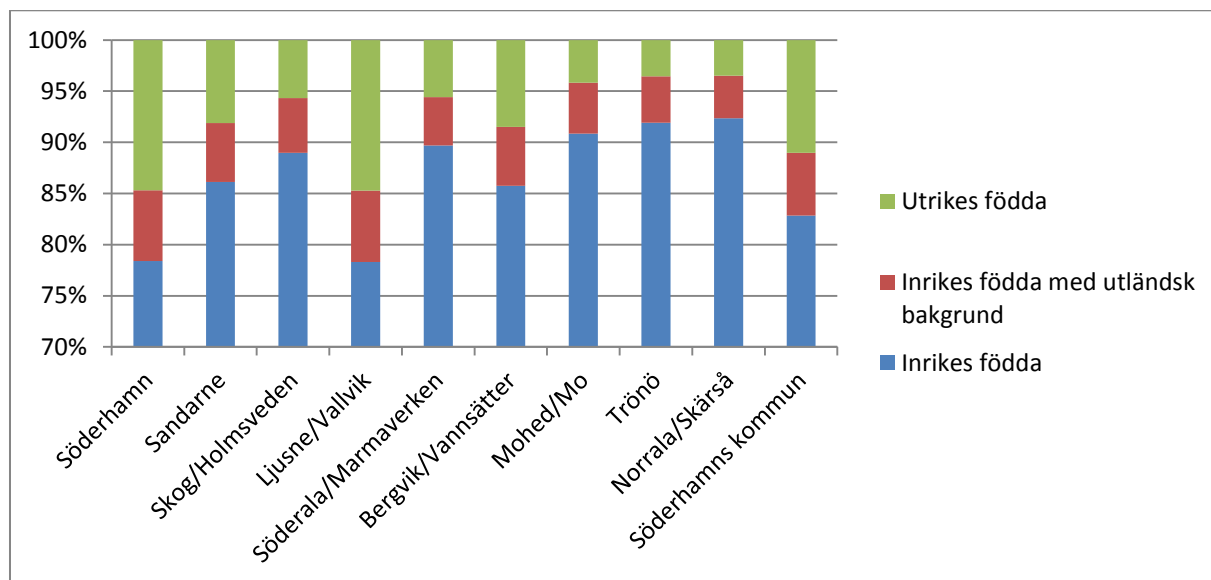
Under de senaste femtio åren har segregation överlag setts som något negativt och den statliga politiken har varit inriktad på att motverka segregationen. Länsstyrelserna slår i rapporten *Bostad åt*

alla²⁰ fast att nybyggnationen behöver utformas på ett sådant sätt att den inte bidrar till ökad segregation. Kommunen förfogar själv – bland annat genom planmonopolet – över kraftfulla verktyg för att motverka bostadssegregationen.

Forskning visar att det finns två huvudsakliga faktorer som påverkar invandrades möjlighet till bostad – tillgången till kulturellt kapital (till exempel utbildningsnivå och familjerelationer) och varifrån man kommer. Den förstnämnda är alltså kopplad till socioekonomiska perspektivet av boendesegregationen och har i första hand ingen koppling till födelseland. Att möjligheten till ett bra boende skiljer sig åt beroende på var en person är född beror enligt forskningen på en utbredd diskriminering på flera plan i samhället. Uppfattningen att etniska grupper aktivt *väljer* att bo segregerat ifrån den inrikes födda delen av befolkningen är alltså felaktig. Forskningen pekar snarare på att de personer som invandrat inte upplever att det handlar om ett fritt val utan att de oftast blir hänvisade till områden där det är lättare att få tag på en lägenhet. Preferenserna för var människor vill bo skiljer sig mer åt *inom* än *mellan* olika etniska grupper.²¹

I Söderhamn bor de flesta utrikes födda i centralorten och Ljusne medan exempelvis det i Mohed, Norrala och Trönö bor mindre än 5 procent utrikes födda. Det bor totalt sett omkring 11 procent utrikes födda i kommunen, att jämföra med över 23 procent i Stor-Stockholm och 17 procent i riket som helhet. Inrikes födda med utländsk bakgrund, det vill säga med minst en utrikes född förälder, är ganska jämnt utspridda i kommunens olika delar.

Andel inrikes och utrikes födda 2015 efter NYKO-områden



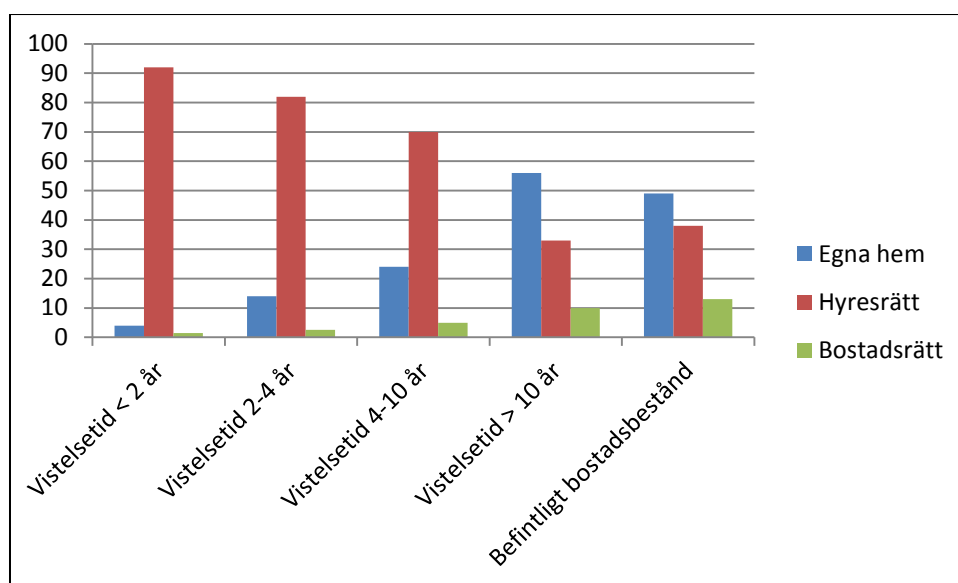
Källa: Samhällsmedicin, Region Gävleborg

²⁰ Länsstyrelserna: Bostad är alla – slutrapport från länsstyrelsernas uppdrag att stödja kommunerna i att underlätta inträdet på bostadsmarknaden (2015)

²¹ SABO: Bostadens betydelse för etableringsprocessen – en kunskapsöversikt om bostadssituationen för migranter i Sverige, med fokus på Allmännyttans roll och handlingsutrymme

Om vi studerar vilken upplåtelseform kommunens invånare bor i efter vistelsetid framgår samma tydliga mönster. Utifrån forskningens slutsats att boendepreferenserna inte skiljer sig från den inrikes födda befolkningen kan snabbt konstateras att valmöjligheten är kraftigt begränsad under de första åren men att det efter tio års tid inte existerar några större skillnader i hur människor är bosatta efter upplåtelseform. Studier har visat att ideala boendeformen genomgående är "ett hus med trädgård", vilket även verkar stämma väl överrens med situationen i Söderhamns kommun.²²

Utrikes födda boende i Söderhamns kommun 2015 efter vistelsetid och upplåtelseform



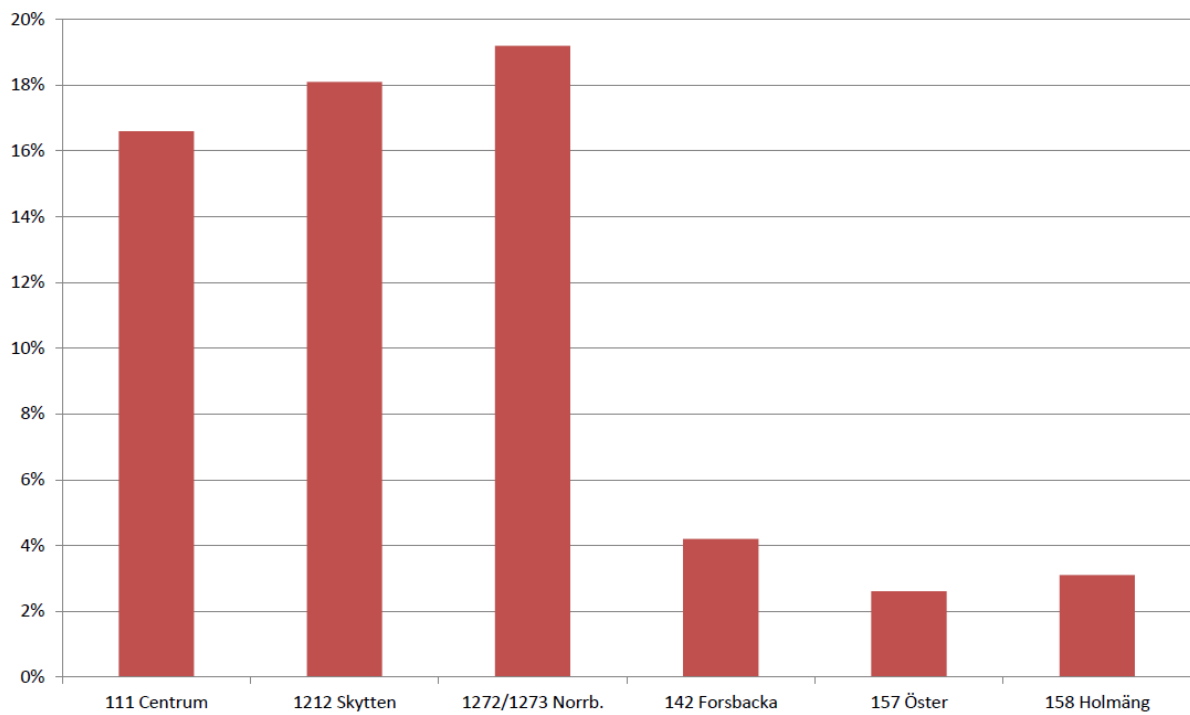
Källa: Statistiska Centralbyrån (SCB)

Även inom Söderhamns tätort finns en tydlig geografisk uppdelning av människors bostäder utifrån de olika perspektiven av segregation. I välmående stadsdelar som Öster och Holmäng har drygt nio av tio personer i arbetsför ålder ett arbete att gå till medan det i delar av norra staden är så lite som en tredjedel av invånarna som förvärvsarbetar. Andelen sjuka och förtidspensionerade är 6-7 gånger fler i delar av norra staden än i Öster och Holmäng. I en studie om boendesegregationens konsekvenser skriver White Arkitekter om vikten av sammanhållen stadsbebyggelse och hur otydlig stadsstruktur kan förstärka känslan av utanförskap i socioekonomiskt svaga områden. I studien framhålls Tallvägens betydelse som sammansvetsande länk mellan norra staden och centrala Söderhamn.²³

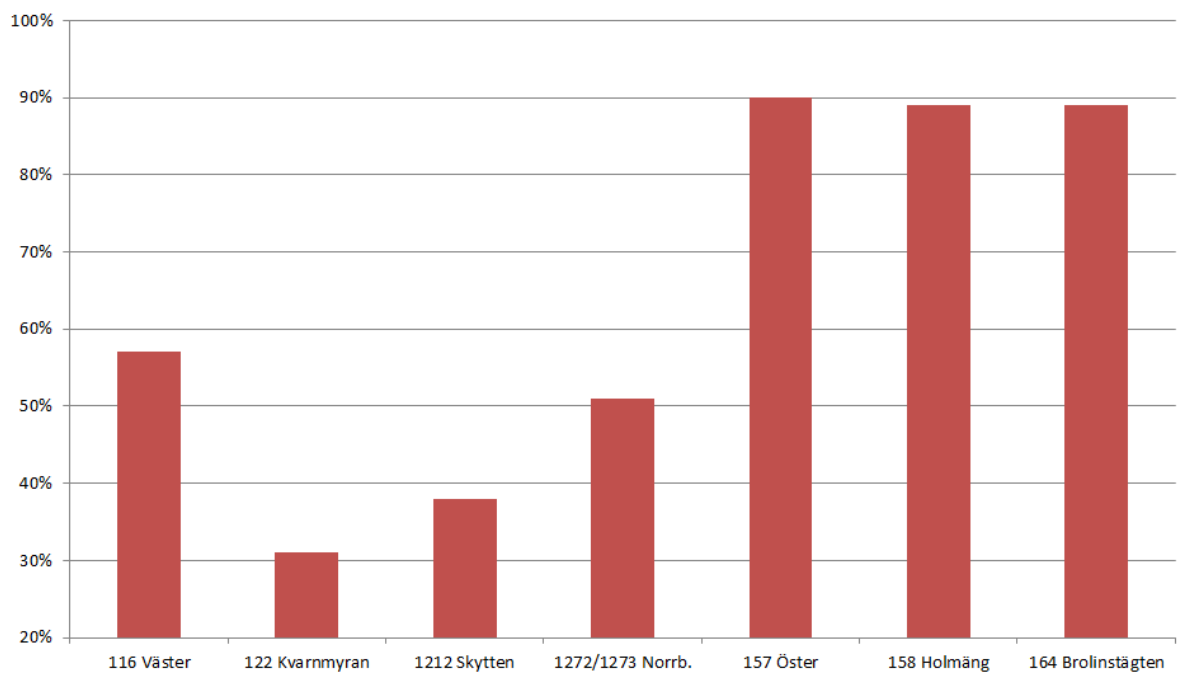
²² CRUSH: 13 myter om bostadsfrågan (2016)

²³ Söderhamns kommun: Studie i boendesegregation och nyanländas boendepreferenser (2017)

Andel sjuka och förtidspensionerade 18-64 år i Söderhamns tätort efter bostadsområde



Andel förvärvsarbetande 18-64 år i Söderhamns tätort efter bostadsområde



Källa: Samhällsmedicin, Region Gävleborg

Läs mer:



Bostadsbehov för resurssvaga befolkningsgrupper

Kommunen ska enligt lagen skapa förutsättningar för alla grupper i samhället att leva i goda bostäder. En knäckfråga för boendeplaneringen blir därmed hur man ska få till stånd ett byggande som motsvarar behoven, även hos resurssvaga befolkningsgrupper. När det råder ett underskott på bostäder är det de grupper som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden som drabbas hårdast. Hyrorna för nyproducerade hyresrätter måste bära byggnadskostnaderna, vilket gör att många av de grupper som är i störst behov av bostad helt enkelt inte har råd att betala för denna typ av boende.

Antalet människor som hyr sin bostad via socialförvaltningarna ligger idag rekordhögt på ett nationellt plan. Dessutom är denna andel relativt hög i Söderhamn jämfört med grannkommunerna. Det finns inga förtursmöjligheter för ekonomiskt och socialt utsatta grupper för ett förstahandskontrakt i Faxeholmens bostadskö. Uthyrningspolicyn gör att möjligheterna att få ett förstahandskontrakt för personer med exempelvis betalningsanmärkningar eller en inkomst som till stor del bygger på försörjningsstöd att få ett förstahandskontrakt är begränsade.

Forskning har konstaterat att det finns en tendens att allmännyttiga bolag har kommit att inrikta sig mot två kundsegment: å ena sidan den grupp där kommunen står för hyreskontraktet, och å andra sidan en grupp med en traditionellt stabil ekonomi. Det segment som ligger mittemellan dessa ytterligheter har svårare att etablera sig som hyresgäst. Situationen kan grovt beskrivas som att det sparas in pengar genom en stramare uthyrningspolicy, förloras genom ökad resursåtgång från socialtjänsten, och att följden blir en ökad polarisering mellan olika befolkningsgrupper.²⁴

Det är främst det allmännyttiga bostadsföretaget som kommunen kan använda sig av för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för dessa grupper. Ägardirektivet, skriftliga avtal med nämnd eller förvaltning, kommunala hyresgarantier och sociala kontrakt för de mest utsatta grupperna är verktyg som kommunen kan använda sig av.

Äldre

I en enkätundersökning som utfördes under 2015 framgick att nästan 30 procent av kommunens invånare födda mellan 1931 och 1950 kommer att behöva byta boende inom en femårsperiod. Totalt rör det sig om över 1 700 personer. Av dessa önskar över 70 procent ett boende i centrala Söderhamn och majoriteten vill helst bo i hyresrätt. Detta ska dock inte tolkas som att 70 procent skulle vilja flytta till Söderhamns tätort, även om möjligheterna att bo kvar i kommundelen fanns.

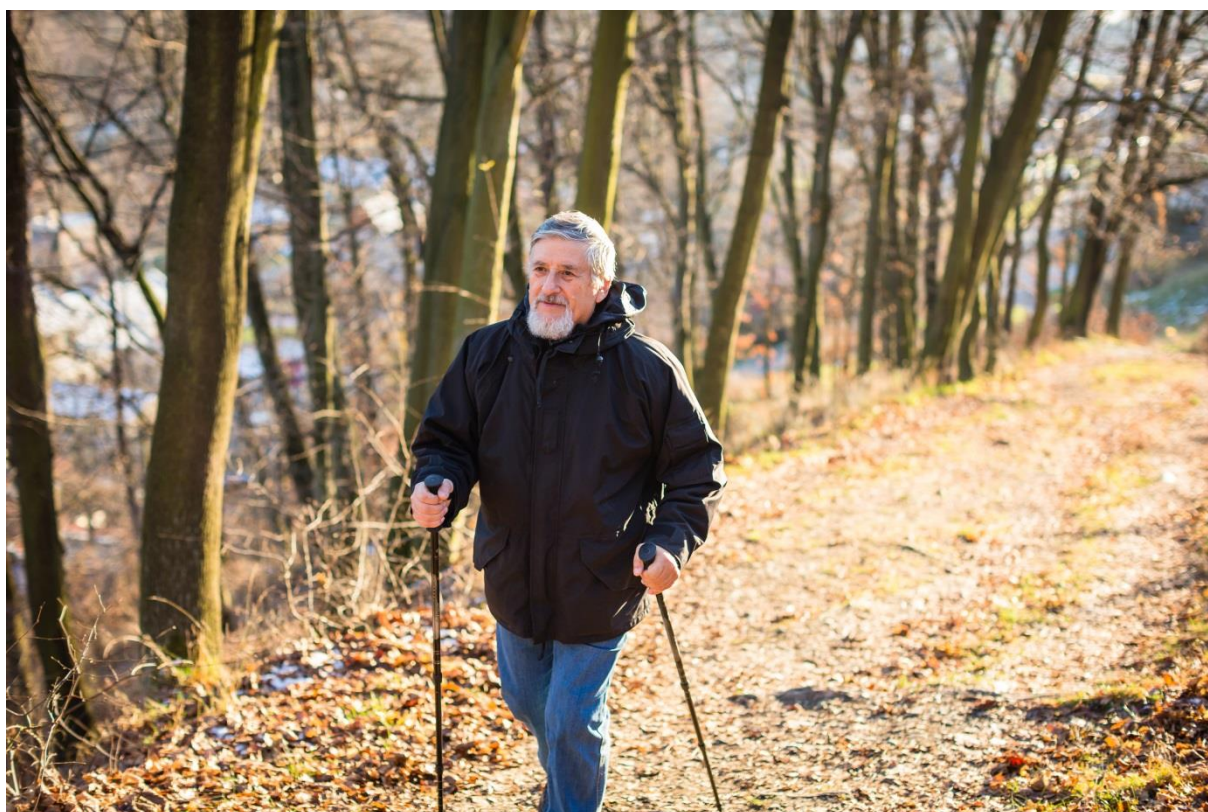
65 procent av de som tänker flytta bor idag i småhus. Två tredjedelar av önskar en bostad med två eller tre rum och kök. De kvaliteter som i huvudsak efterfrågas är balkong, trädgård eller uteplats och

²⁴ SABO: Nyttan med allmännyttan (2016)

att bostaden är i ett plan, på markplan eller är tillgänglig genom hiss. Närhet till service, kollektivtrafik och kommunal service värderas också högt. Bristen på tillgänglighetsanpassade hyresrätter i centrala lägen är ett brådskande problem som skapar inlåsningseffekter på bostadsmarknaden.

Äldre utgör en av Faxeholmens prioriterade målgrupper och man har i nuläget två seniorboenden i centralorten och ett seniorboende i Ljusne för personer över 65 år. Totalt innefattar dessa 85 enskilda lägenheter. Utöver detta står över 1 000 personer idag i Faxeholmens seniorbostadskö. I nuläget finns inga trygghetsbostäder i Söderhamn men behovet är stort och ökande. Därutöver finns även ett behov av ett nytt vård- och omsorgsboende i kommunen med 36-45 platser.

Parallellt med framtagandet av bostadsförsörjningsprogrammet sker även ett arbete med en strategi och handlingsplan för *attraktiva bostäder och boendemiljöer för äldre*. Där finns en utförligare redogörelse av bostadsbehovet för äldre.



Unga vuxna

I den medborgardialog som genomfördes sommaren 2016 framgick att utbudet av bostäder i kommunen ses som otillräckligt bland unga vuxna. Det behövs fler mindre bostäder med rimliga hyror om den yngre generationen ska ges möjlighet att stanna kvar i kommunen. Forskning på vilka drivkrafter som ligger bakom den höga andelen utflyttade ungdomar från Söderhamns kommun visar att unga kvinnor och män har skilda flyttmönster. Kvinnorna är i allmänhet yngre när de lämnar föräldrahemmet, de flyttar fler gånger och de flyttar längre sträckor än vad männen gör.²⁵

Unga vuxna är en av Faxeholmens tre prioriterade målgrupper. Det finns inga student- eller ungdomsbostäder i Söderhamn men ett framtida behov är möjligt bland annat utifrån utvecklingspotentialen för kommunens arena för vuxenutbildning – Centrum för Flexibelt Lärande (CFL) och gymnasieskolan. De satsningar som gjorts på målgruppen gäller främst möjligheten att ställa sig i kö redan från 17 år, endast en månads uppsägning till och med 24 års ålder samt ombyggnation av lokaler i centrala lägen till lägenheter med lägre månadskostnad.

För att möta behovet av bostäder för unga kan kommunen göra en generell satsning på nyproduktion av mindre lägenheter med enklare utformning för att få ner hyrorna. Hyresrabatter för ungdomar som avvecklas efter ett par år är ytterligare exempel på hur hyrorna kan hållas nere för målgruppen.



²⁵ Svensson, Lotta: Vinna och förvinna? Drivkrafter bakom ungdomars utflyttning från mindre orter (2006)

Nyanlända

En nyanländ är en asylsökande person som fått uppehållstillstånd och som tidigare varit bosatt på något av Migrationsverkets anläggningsboenden (ABO), som ordnat boende på egen hand (EBO) eller som kommit till Sverige som kvotflykting. Enligt den nya bosättningslagen är kommunen från och med 2017 skyldig att ta emot och ordna bostad åt en nyanländperson enligt anvisning av Migrationsverket. Syftet är att ge nyanlända bättre förutsättningar att etableras i samhället.²⁶

Kommunen har fram till idag i samverkan med Faxeholmen säkerställt en bostad för nyanlända med akut bostadsbehov. Utöver de 10 personer som anvisats i enighet med den nya bosättningslagen handlade det även om ensamstående kvinnor med barn, personer med egen bosättning (EBO), sjuka personer från anläggningsboenden (ABO), samt övriga personer från anläggningsboenden som av olika anledningar inte kunnat bo kvar.

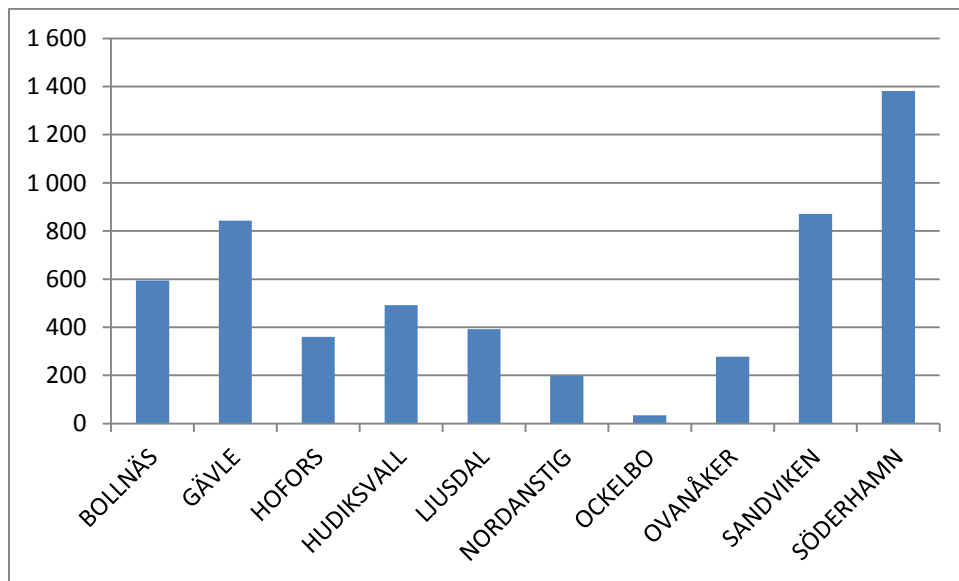
Överlag är dock bostadssituationen för gruppen nyanlända mycket pressad. I medborgardialogen som genomfördes sommaren 2016 framkom att utrikes födda upplever svårigheter att hitta bostad och att de ofta bor på mindre yta än vad som vore önskvärt. Ett stort antal personer med uppehållstillstånd (tillfälliga och permanenta) har tvingats bo kvar i Migrationsverkets boenden i på grund av svårigheter att hitta egen bostad. Slutsatsen är att det i nuläget saknas bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden som passar nyanländas behov och ekonomi. Det finns därmed en konflikt i att Migrationsverket å ena sidan har behov av att hyra bostäder för asylsökande och att det å andra sidan finns ett behov av att frigöra fler bostäder för nyanlända med uppehållstillstånd för att de ska kunna flytta ut från Migrationsverkets boenden.

Asylsökande

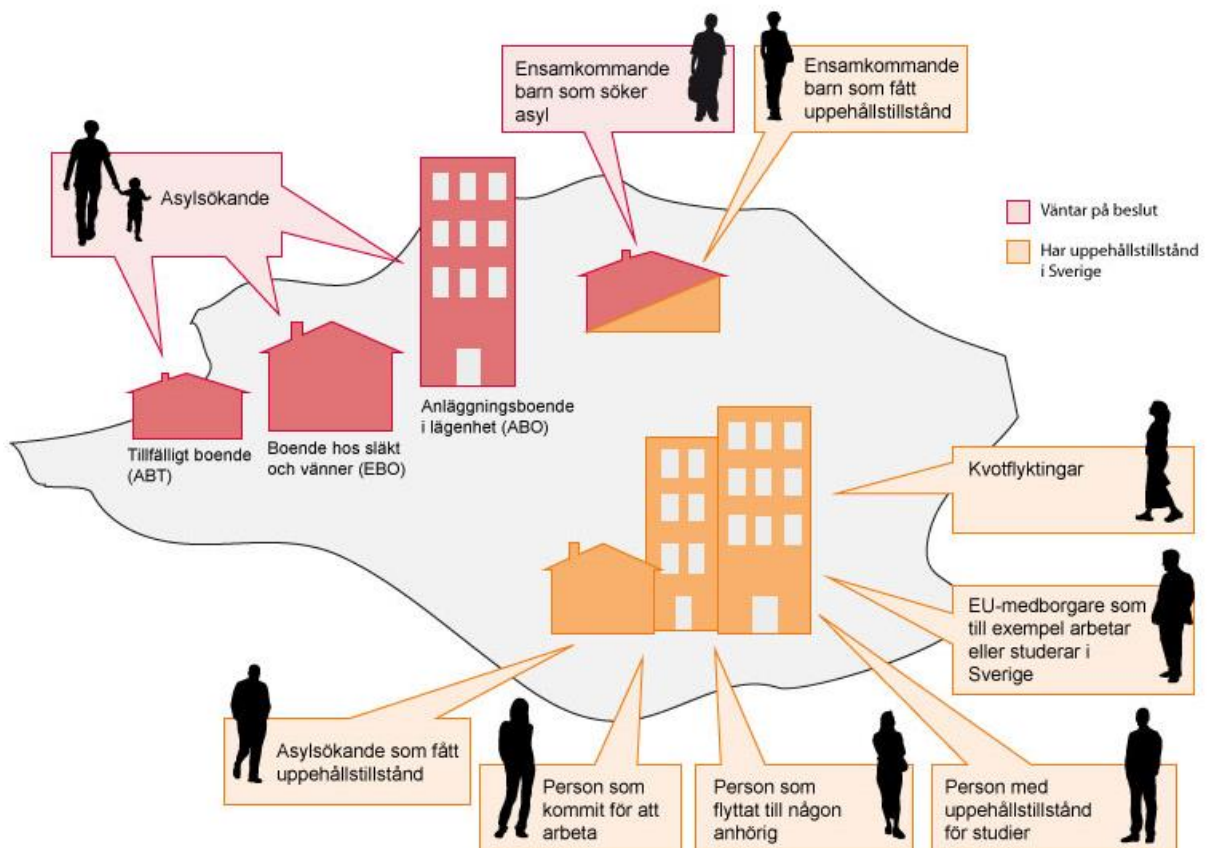
Utöver de som kategoriseras som nyanlända och därmed även omfattas av kommunens bostadsförsörjningsansvar är ett stort antal personer utan permanent uppehållstillstånd (PUT) inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem. Drygt hälften av dem har varit bosatta i externt anläggningsboende i lägenheter (ABE) som Migrationsverket hyr av Faxeholmen och privata aktörer. Den andra hälften har bott i tillfälliga anläggningsboenden (ABT), vilka Migrationsverket under våren 2017 håller på att avveckla. Ett mindre antal har ordnat eget boende hos släkt eller vänner (EBO). Situationen är ständigt föränderlig men även om antalet asylsökande i kommunen minskat något är Söderhamn den kommun i länet som med god marginal har tagit emot flest asylsökande.

²⁶ Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning

Antal asylsökande i Gävleborgs län efter kommun i december 2016



Boendeformer för asylsökande och nyanlända samt bakgrund till flytt



Källa: Migrationsverket

Utmaningar

Det finns en komplex problematik för nyanlända och deras framtida möjlighet till bostad, vilket även är starkt kopplat till deras situation på arbetsmarknaden. En konfliktsituation ligger i att en nyanländ endast har tillgång till etableringsstöd i två års tid. Samtidigt krävs minst ett års säkrad inkomst genom etableringsstöd för att få teckna ett förstahandskontrakt hos Faxeholmen. Detta gör att en nyanländ måste ta sig in på bostadsmarknaden inom ett år, men då konkurrensen om lägenheterna är väldigt hård hamnar den nyanlända i en svårlöst situation.

Det finns även en problematik i landets kommuner med nyanlända som inte lyckats komma in på den ordinarie bostadsmarknaden och därför istället köper sig en c/o-adress på den svarta marknaden. Motivet är att få beviljat etableringsstöd så att personen i fråga kan börja etablera sig i samhället. Detta innebär samtidigt temporära och osäkra boendeformer för den nyanlända, vilket i förlängningen istället kan motverka en effektiv etablering.

Möjligheter

I Söderhamn finns en för regionen unik lösning där man genom samverkansgruppen för integration, samverkan och arbete (ISA) har samlokalisert kommunens flyktingenhet och flera olika myndigheter för att ta ett helhetsgrepp om hanteringen av nyanlända och förenkla etableringsprocessen. Vad gäller bostadsfrågan är det vanligaste är att kommunen samarbetar med sitt allmännyttiga bostadsföretag men samarbetsformer med privata fastighetsägare är också möjligt. *Nya svenskar* utgör en av Faxeholmens tre prioriterade målgrupper och tar sig konkreta uttryck i samarbete kring boende med kommunens etableringsenhet, samt genom sociala projekt så som informationsmöten, sommarjobb till ungdomar och simskola.

Länsstyrelserna menar att en ökad mellankommunal samverkan behövs för att lösa bostadssituationen för nyanlända. Från kommunens perspektiv är det viktigt att det är personer som redan är boende i kommunen och har börjat etablera sig här som anvisas hit i enighet med den nya bosättningslagen. Det kommer att påskynda etableringsprocessen och skapa en trygghet för den nyanlända.

Ensamkommande barn och ungdomar

När en ensamkommande ungdom med uppehållstillstånd uppnått 21 års ålder är det meningen att hen ska ta sig in på bostads- och arbetsmarknaden precis som andra unga vuxna. Ofta finns dock flera faktorer som försvårar för dessa personer, inte en svag ekonomi och ett bristande kontaktnät. En nödlösning är då att upprätta sociala kontrakt mellan Faxeholmen och kommunen.

Under 2016 var över 100 ensamkommande ungdomar i åldersgruppen 15-17 år boende i kommunen. Omkring hälften av dem bodde då i något av de sex kommunala eller privata HVB-boendena i centrala Söderhamn och Vågbro. De övriga bor exempelvis hos anhöriga eller i familjehem. Många av dessa har redan fått uppehållstillstånd. Utöver detta finns även ett mindre antal personer i åldern 18-20 år i utslussningsboenden utspridda i Faxeholmens bostadsbestånd.

Personer med funktionsnedsättning

Enligt socialtjänstlagen (SoL) ska socialnämnden verka för att människor som av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring får möjlighet att delta i samhällets gemenskap och att leva som andra. Nämnden ska medverka till att den enskilde får en meningsfull sysselsättning och får bo på ett sätt som är anpassat efter hens behov av särskilt stöd. Kommunen ska inrätta bostäder med särskild service för dem som till följd av sådana svårigheter som avses i första stycket behöver ett sådant boende.

Lagen om särskilt stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) är en rättighetslag som ska garantera personer med omfattande och varaktiga funktionshinder goda levnadsvillkor, att de får den hjälp de behöver i det dagliga livet och att de kan påverka vilket stöd och vilken service de får. Målet är att den funktionshindrade får möjlighet att leva som andra. Enligt LSS finns tio insatser för särskilt stöd och service som personer med funktionsnedsättning kan behöva utöver vad de kan få genom annan lagstiftning, till exempel SoL. Insatserna är bland annat bostad med särskild service eller annan särskilt anpassad bostad.

Boendeformer

En *gruppbostad* kan erbjudas personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad att det är nödvändigt att personal finns till hands dygnet runt. Gruppboستaden består av ett mindre antal lägenheter som är samlade kring gemensamma utrymmen. En fast personalgrupp ska täcka de boendes hela stödbehov inklusive fritids- och kulturella intressen. En *servicebostad* består av ett större antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och en fast personalgrupp. Lägenheterna är i regel anpassade efter den enskildes behov och ligger oftast i samma eller kringliggande hus. Varje boende ska erbjudas dygnet-runt-stöd i den egna lägenheten i den omfattning som hen behöver.

I nuläget har omvårdnadsnämnden 13 gruppboستäder med totalt 63 lägenheter och sju serviceboستäder med totalt 61 lägenheter. Övriga 12 servicelägenheter är spridda i kommunen, men belägna i närhet till olika gruppboستäder.

- 12 enheter i centrala kommunen
- 6 enheter i västra kommundelen
- 2 enheter i södra kommundelen

Förändrade behov

Efterfrågan och behov av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning har förändrats. När omsorgen kommunaliserades (1995) övertog kommunen ansvar för cirka 20 gruppboستäder. De personer som bodde i gruppboستäderna var personer som tidigare bott på vårdhemmet Vågbrohemmet, varav ett 80-tal ursprungligen kom från andra kommuner. Många var äldre personer med grav utvecklingsstörning som bott länge på institution. På senare år har efterfrågan och behov av serviceboستad ökat, vilket inneburit att gruppboستäder avvecklats och serviceboستäder/-lägenheter tillskapats för att motsvara behoven. Antalet yngre personer som efter skolan vill flytta till egen bostad (med stöd från personal) har ökat.

Omvårdnadsnämndens biståndshandläggare ser följande framtida behov:

- Cirka 16 personer, födda på 1990-talet, kan inom en nära framtid behöva en plats i gruppboende eller serviceboende. Behovet av bostadsform kan fastställas först efter utredning och biståndsbedömning för var och en av personerna.
- Det kan tillkomma personer som i nuläget är beviljade personlig assistans från Försäkringskassan, men som vid omprövning enligt nya riktlinjer kan få avslag.
- Det finns ett fåtal personer med svår beteendeproblematik och behov av någon form av boende med möjlighet att både kunna umgås med andra och att kunna vara i enskildhet. Där är viktigt med en hög personalbemanning med specialkompetens. I nuläget bedömer handläggarna att det rör sig om cirka sex personer födda på 80- till 00-talet, varav två för närvarande bor utanför kommunen. Enligt grundskolans bedömning finns ytterligare 3-4 elever med svår beteendeproblematik som kan bli aktuella för boende i framtiden.

Övriga ekonomiskt och socialt utsatta grupper

Ensamstående kvinnor med flera barn

Kvinnor som grupp har lägre inkomster än män generellt sett och är därför mer utsatta på bostadsmarknaden. Detsamma gäller för barnfamiljer. Därmed blir ensamstående kvinnor med barn en extra utsatt grupp. Vid en jämförelse över tid kan man även se att denna grupp har halkat efter i inkomstutvecklingen. Enligt Länsstyrelserna berördes barn av vräkning i 80 av landets kommuner under första halvåret 2015 men i Söderhamns kommun har man lyckats undvika vräkningar där det finns barn inblandade.

Kvinnor i behov av skyddat boende

Situationen för våldsutsatta i akut behov av skyddat boende är fortsatt svår. Om en kvinna är utsatt för våld i hemmet finns möjligheten att snabbt få tillgång till skyddat boende via en kvinnojour.

Människor i hemlöshet

I Söderhamn finns ett omfattande förebyggande arbete för att undvika vräkningar som leder till hemlöshet där Faxeholmen är kommunens viktigaste samarbetspartner. Trots detta finns ett antal kända personer som lever i hemlöshet i kommunen.

EES-medborgare i hemlöshet

Ett stort antal av de utsatta EES-medborgare som söker sig till Sverige med hopp om en bättre framtid har enorma svårigheter att etablera sig här. Det råder en stor osäkerhet i landets kommuner hur man ska hantera denna grupp. Nationellt är det fortfarande de ideella organisationerna som med hjälp av kommunalt stöd står för de riktade insatserna. Eftersom gruppen inte innefattas av det kommunala ansvaret för bostadsförsörjning har Söderhamns kommun istället erbjudit betald hemresa i de fall situationen bedömts som akut.

Marknadsförutsättningar

Hela 240 av landets 290 kommuner bedömer att det råder underskott på bostäder 2016, enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät. Boverkets byggbehovsanalys från oktober 2015 indikerade att det behöver färdigställas fler än 75 000 bostäder årligen under åren 2015-2020 men att bostadsbyggandet under överskådlig tid inte kommer att nå de nivåer som behövs. 2015 påbörjades preliminärt byggandet av 48 600 bostäder. I Gävleborgs län är det en rad faktorer som hindrar bostadsbyggande i kommunerna. Det handlar till exempel om ekonomiska förutsättningar, höga produktionskostnader, strikt kreditgivning, låga marknadsvärden, svag betalningsförmåga och brist på planlagd mark i attraktiva lägen.^{27 28}

Arbetsmarknad

Arbetslösheten i Gävleborgs län har länge legat på nationellt höga nivåer. Sysselsättningen i länet bedöms öka den närmaste framtiden samtidigt som arbetslösheten väntas stiga till 12,2 procent av arbetskraften till år 2017.

Utmaningarna för länet berör flera områden:

- Arbetskraftsförsörjning – befolkningen i arbetsför ålder har minskat kontinuerligt i länet, främst i Hudiksvall och Söderhamns kommun. Det enda som håller tillbaka den utvecklingen är inflyttning av personer från andra länder.
- Kompetensförsörjning – det råder stor skillnad på efterfrågad och tillgänglig kompetens hos länets arbetsgivare. Gävleborgs län har lägst utbildningsnivå i landet och dessutom är skillnaden mellan könen stor. 24 procent av kvinnorna jämfört med endast 12,5 procent av männen har eftergymnasial utbildning.
- Under senare år råder dessutom brist på yrkesinriktad arbetskraft med gymnasieutbildning, till exempel personal inom vård- och omsorg.
- Tillgången på enkla arbeten numer en bristvara.

Arbetslösheten i kommunen är bland de högsta i länet – 13,4 procent arbetslöshet i åldern 16-64 år. Män är i högre grad arbetslösa än kvinnor – 14,8 jämfört med 11,9 procent. Andelen utrikes födda i arbetslöshet är hela 51,1 procent, jämfört med 8,7 procent för inrikes födda. En stor utmaning för kommunen är att påskynda nyanländas väg till en första anställning. Förutsättningarna för detta ökar med bättre svenskakunskaper, en ökad känsla av sammanhang och ett bra boende.²⁹

²⁷ Boverket: Indikatorer för bostadsbyggande

²⁸ Länsstyrelsen Gävleborg: Bostadsmarknadsanalys för Gävleborgs län 2015

²⁹ Arbetsförmedlingen: Arbetsmarknadsutsikterna våren 2016 Gävleborgs län – prognos för arbetsmarknaden 2016-2017

Arbetskrafts- och kompetensförsörjning

Söderhamn har i dagsläget en starkare attraktivitet som boendeort än som arbetsort och detta bör kunna utnyttjas för att möta kommunens utmaningar på arbetsmarknaden. Det kommer att vara otroligt viktigt att attrahera unga vuxna med rätt kompetens att bo kvar eller flytta till kommunen. En grundförutsättning är då att det finns ett utbud av bostäder som möter deras behov och efterfrågan. Att kunna erbjuda unga nyanlända ett bra boende under etableringstiden är en av huvudutmaningarna för att klara arbetskraftsförsörjningen längre fram.

I en enkätundersökning utförd av FoU Söderhamn undersöktes vad som krävs för att få pendlare till växande arbetsplatser att se Söderhamn som en tänkbar boendeort, helt eller delvis. De flesta av respondenterna var i åldrarna 25-30 år och livssituationen var sambos utan barn samt singlar. Sammanfattningsvis visade undersökningen att ett attraktivt boende är viktigt för att överväga en flytt. Ett attraktivt boende för denna målgrupp innebär:

- Mindre lägenheter (1:or och 2:or)
- Boende nära arbetsplats och samhällsservice
- Snabb service och bra bemötande från hyresvärderna
- Möjlighet för samboende att flytta med, det vill säga någon form av kommunal medflyttarservice
- Närhet till kommunikationer (de flesta i enkäten pendlade med tåg eller buss)³⁰

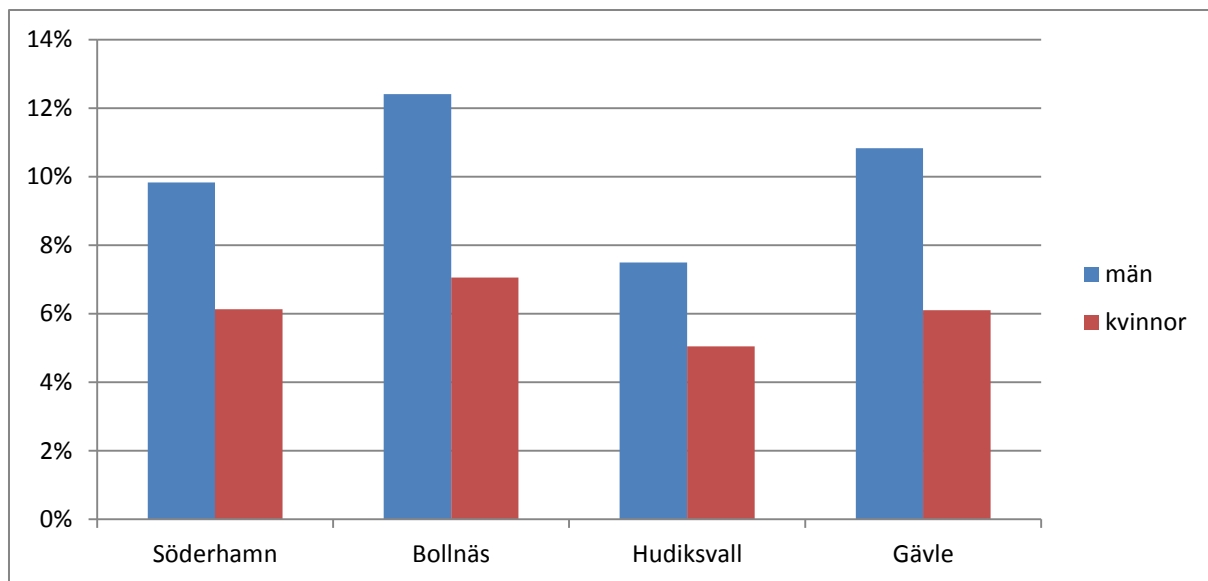


³⁰ FoU Söderhamn: Boenderekrytering av pendlare – Hur vill nyanställda på växande företag i Söderhamn bli mottagna?

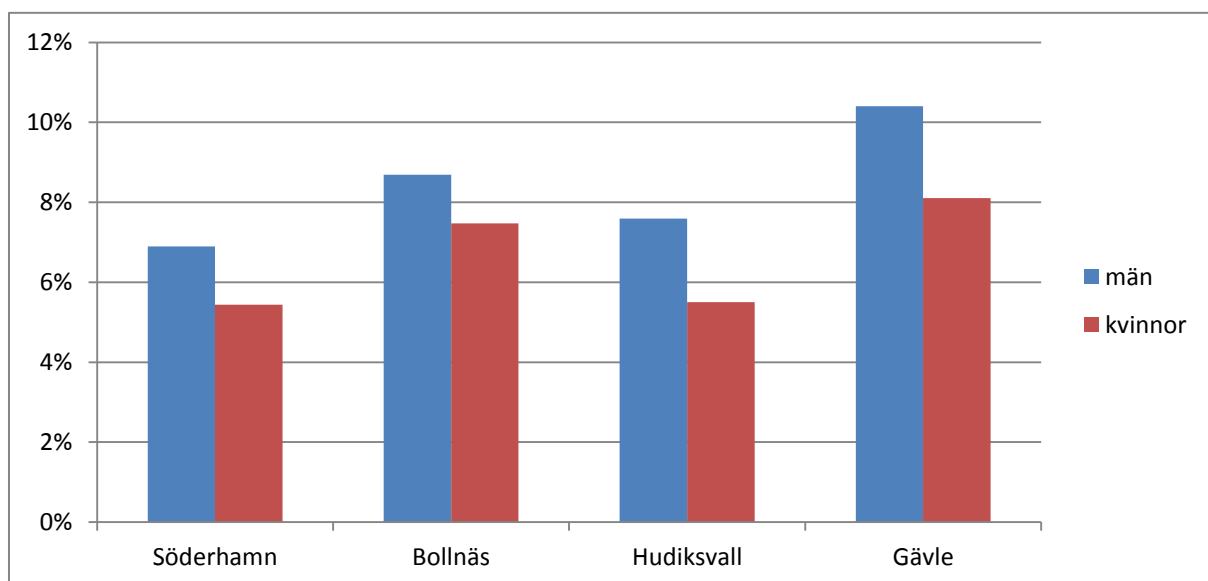
Kommunikationer

Den största andelen pendling inom länet sker idag främst till och från Gävle kommun. Vedertagen bekvämlighetsgräns för pendling är 45 minuter (eller 60 minuter dörr till dörr) vilket gör att Söderhamns tätort idag ligger inom gränsen till tre kommuner – Gävle, Bollnäs och Hudiksvall. Fler än 1 500 personer pendlade in till kommunen 2013, jämfört med drygt 2 000 som pendlade ut. Det är i högre grad män än kvinnor som pendlar, både in och ut ur kommunen. I relation till några av grannkommunerna har Söderhamn idag en förhållandevis låg andel utpendlare men framförallt en låg andel inpendlare.

Andel utpendlare 2013 efter kommuner och kön



Andel inpendlare 2013 efter kommuner och kön

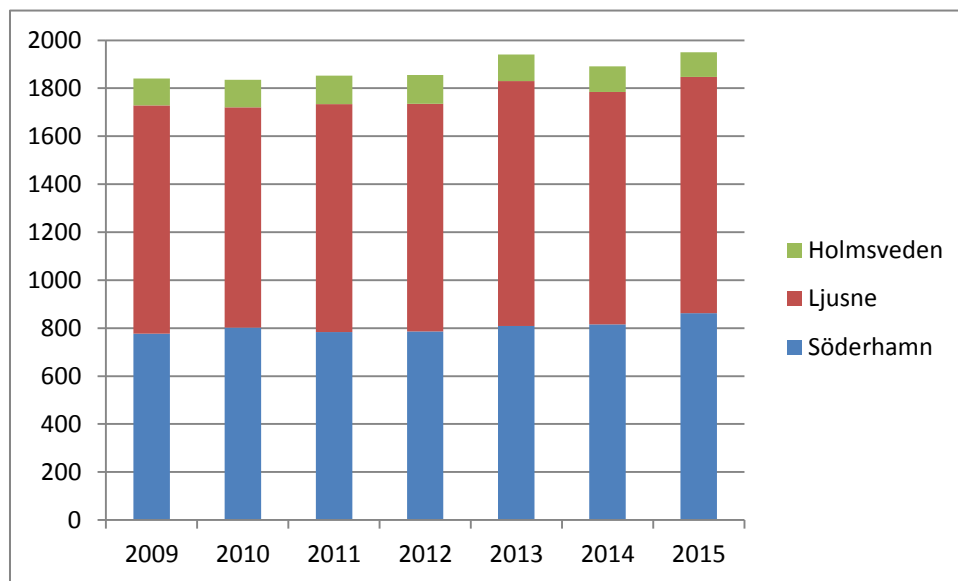


Källa: Statistiska Centralbyrån (SCB)

Arbetskraftsutbytet mellan Söderhamn, Bollnäs och Ovanåkers kommun är numer så starkt att kommunerna tillsammans bildar en egen så kallad funktionell analysregion (FA-region) i ett östvästligt stråk. I ett mer långsiktigt perspektiv beräknas regionaliseringens betydelse för arbetskraftsförsörjningen att öka kraftigt. Swecos bedömning är att den förbättrade tillgängligheten kommer att bidra till att lönenivån i kommunen ökar något och därmed även efterfrågan på bostäder generellt. I och med det planerade dubbelspåret på Ostkustbanan beräknas hela regionen mellan Gävle och Sundsvall bli tillgänglig inom 45 minuter med snabbtåg från Söderhamn, vilket betyder att Söderhamnarna får tillgång till hela 70 procent fler arbetstillfällen inom bekvämlighetsgränsen för pendling. Gävleborg som helhet försörjer redan idag Stockholms län med mer arbetskraft än såväl Östergötland, Örebro som Dalarna län.^{31 32}

I och med den tekniska utvecklingen uppstår även helt nya möjligheter att arbeta hemifrån, vilket öppnar upp möjligheter för människor som söker en annan typ av boende än vad som erbjuds i större städer. Söderhamns kommun har med sitt geografiskt strategiska läge potential både som bostadskommun för pendlare utåt i regionen samt som arbetskommun för inpendlare med högre utbildning. Kommunens stationsnära lägen förutspås att öka i betydelse i takt med att regiongränserna utvidgas.

Antal boende inom 1 km från stationslägen i Söderhamns kommun



Källa: Statistiska Centralbyrån (SCB)

³¹ Sweco: Nyttöanalys av projektet nya ostkustbanan (2014)

³² Länsstyrelsen i Stockholms län: Nutid & framtid – Om Stockholmsregionens utveckling

Rörlighet på bostadsmarknaden

Flyttkedjor uppstår när en bostad frigörs på marknaden. Detta kan ske genom nyproduktion, när hushåll flyttar från kommunen eller när en ensamstående avlider. Det förs ofta resonemang kring hur flyttkedjor ska skapa vakanser i flera steg och på så viss gynna även de socioekonomiskt svaga grupperna i samhället. Beläggen för att detta verkligen sker är dock osäkra. Nyproduktion är *en* viktig komponent för ökad rörlighet på bostadsmarknaden men problemet är att nyproduktionen ofta riktas mot resursstarka befolkningsgrupper. I och med att hyrorna på nyproducerade hyresrätter är svåra att hålla nere krävs ett samspel mellan nyproduktion, omvandling av lokaler och bostadsanpassning för att få till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden som även gynnar de resurssvaga befolkningsgrupperna i samhället. Dessutom är en förutsättning att trösklar i form av till exempel uthyrningspolicy och långa kötider inte står i vägen för ett bra boende för samhällets resurssvaga.

Det finns olika meningar om hur stor andel bostäder som bör vara lediga för att rörligheten på en bostadsmarknad ska vara god. En gängse uppfattning är att vakansgraden på bostadsmarknaden i en kommun bör ligga kring 3 procent. Faxeholmen har idag en vakansgrad på 1,1 procent i kommunen som helhet medan endast 0,4 procent är lägenheterna lediga i Söderhamns tätort.³³

Kulturgeografiska institutionen vid Stockholms universitet har följt upp effekterna på bostadsmarknaden av nybyggnation av så kallade kombohus. Studien visar att vid byggnation av just kombohus frigörs bostäder som varit utanför marknaderna en lång period, i vissa fall mer än 20 år. Det är främst äganderätter som frigjorts genom utflyttning av äldre hushåll från olika delar av kommunerna, vilket i sin tur har lett till att barnfamiljer kunnat hitta nya boenden. Det är dock värt att påpeka att det finns motstridiga studier för vilken typ av bostäder som skapar längst flyttkedjor.³⁴

³³ Boverket: Behov av bostadsbyggande – teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025

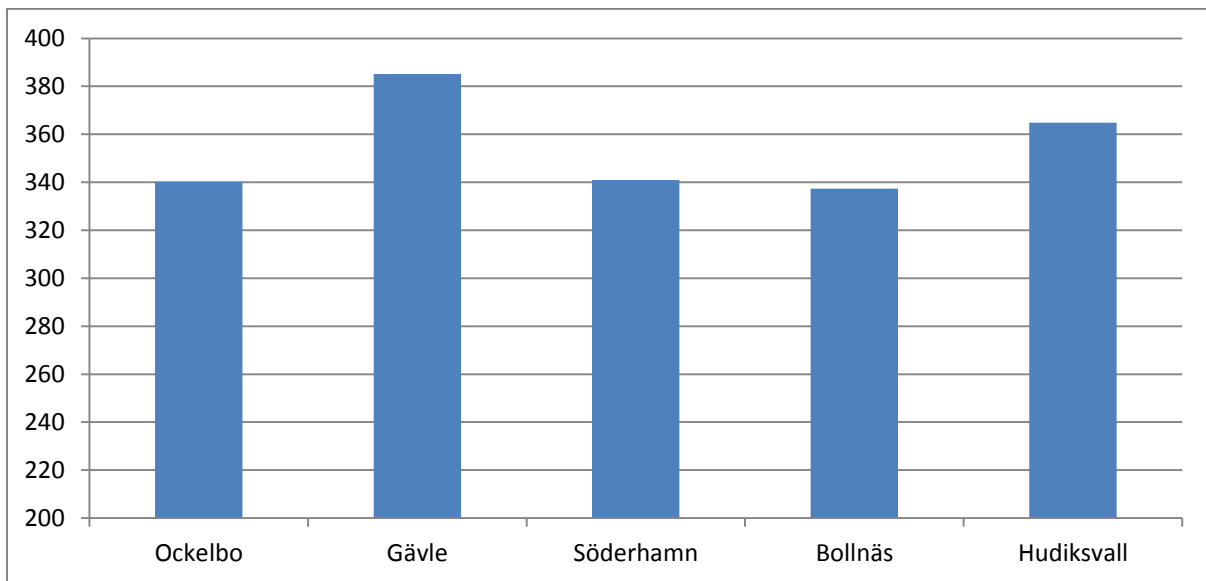
³⁴ Wimark, T. & Andersson, E. Kombohusprojektens påverkan på de lokala bostadsmarknaderna (2015)



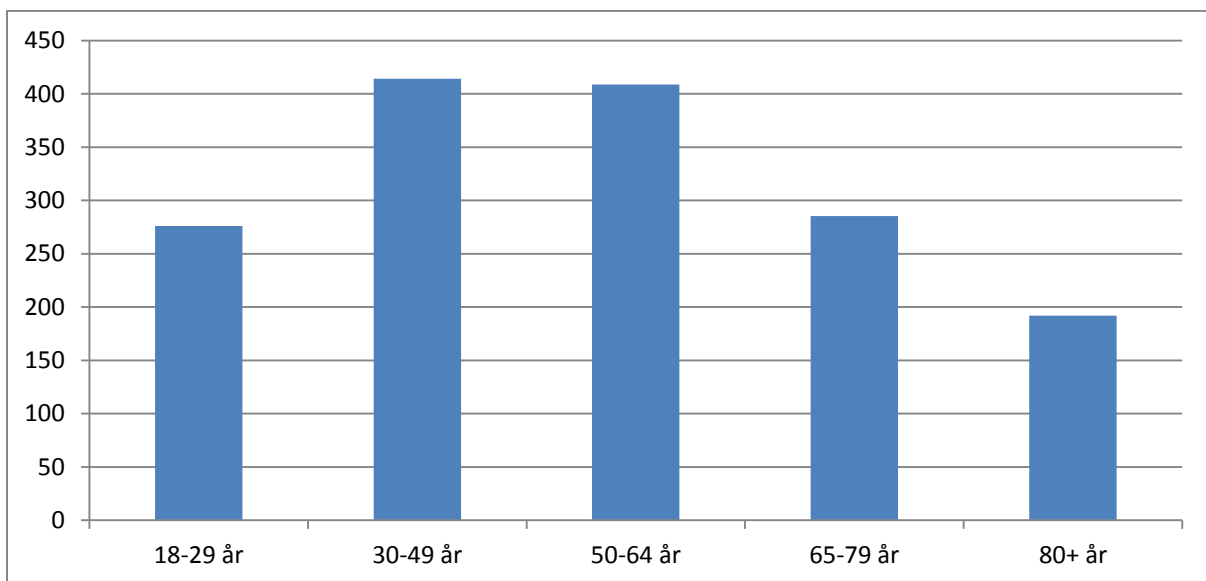
Efterfrågan och attraktivitet

Enligt Nöjd Region-index är medborgarna i Söderhamn något mer nöjda med bostadssituationen i jämförelse med länsnittet även indexet visar på en försämrad situation de senaste åren (53 av 100 för 2015 att jämföra med 58 för 2011). Den stora faktorn bakom vilken bostad människor kan få och behålla är hushållens ekonomi. Den disponibla inkomsten, det vill säga summan av hushållens inkomster minus skatter och avgifter för befolkning i över 18 år låg i Söderhamns kommun på omkring 340 000 kr, jämfört med 363 000 kr regionalt och 427 000 kr nationellt. Betalningsförmågan i hela regionen är alltså svag i dagsläget ur ett nationellt perspektiv. Regionalt utmärker sig inte betalningsförmågan i Söderhamns kommun på något speciellt vis, även om den är lägre än i Gävle och Hudiksvalls kommun. Om man delar betalningsförmågan efter ålder framgår tydligt att unga vuxna och pensionärer har sämre ekonomiska förutsättningar och därmed även sämre möjligheter på bostadsmarknaden.

Disponibel inkomst för hushåll 2014 (t kr). Medelvärde efter kommun



Disponibel inkomst för hushåll 2014 (t kr) i Söderhamns kommun efter ålder



Källa: Statistiska Centralbyrån (SCB)

Situationen på bostadsmarknaden i kommunen har de senaste åren förändrats på ett radikalt vis och efterfrågan på bostäder i kommunen bedöms idag som den största på över 25 år. Efterfrågan på lägenheter hos Faxeholmen är överlag stark men med stora geografiska variationer. Exempelvis bedöms efterfrågan som hög i centrala Söderhamn och Vågbro medan den är lägre i Bergvik och Marmaverken. Totalt sett är över 8 000 personer i dagsläget aktivt sökande i Faxeholmens bostadskö utslaget på en ettårsperiod, varav drygt en fjärdedel redan är hyresgäst hos företaget. Ett konkret exempel är att i april 2016 anmälde i genomsnitt omkring 50 personer sitt intresse på varje ledig tvåa i centrala Söderhamn med över 100 intresseanmälningar på de attraktivaste lägenheterna. Även för bostadsrätter bedöms efterfrågan som mycket stor.

Det är främst äldre och nybildade familjer som efterfrågar ett boende i småhus eller bostadsrätt. När en familj idag ser sig omkring efter ett nytt boende är det oftast "färdigpaketerade" boendelösningar som är intressant. För tomter som kräver omfattande markarbete och indragning av ny infrastruktur innan husbyggnation är aktuellt är intresset svalare. Ett tillgängligt boende med exempelvis hiss, närhet till kollektivtrafik och grönytor är andra viktiga kvalitéer som efterfrågas. Söderhamns kommun anses vara en trygg uppväxtmiljö med närhet till idrottshallar, natur och med ett rikt kultur- och föreningsliv. Enligt flera lokala mäklare är två av kommunens starkaste konkurrensfördelar möjligheten till ett mycket prisvärt boende och en unik skärgård. Förbättrad livskvalitet till en mindre kostnad är därför något bör marknadsföras mot de större kommunerna söderöver. För att stärka attraktiviteten kan kommunen bli bättre med marknadsföring av Söderhamn som bostadsort och att förenkla processerna för de som vill bygga nytt.

Generellt sett är de *geografiskt* anknutna kvalitéer i anknytning till boendet som efterfrågas närhet till:

- Centrum och service i större tätort
- Kollektivtrafik och kommunikationer
- Havet^{35 36}

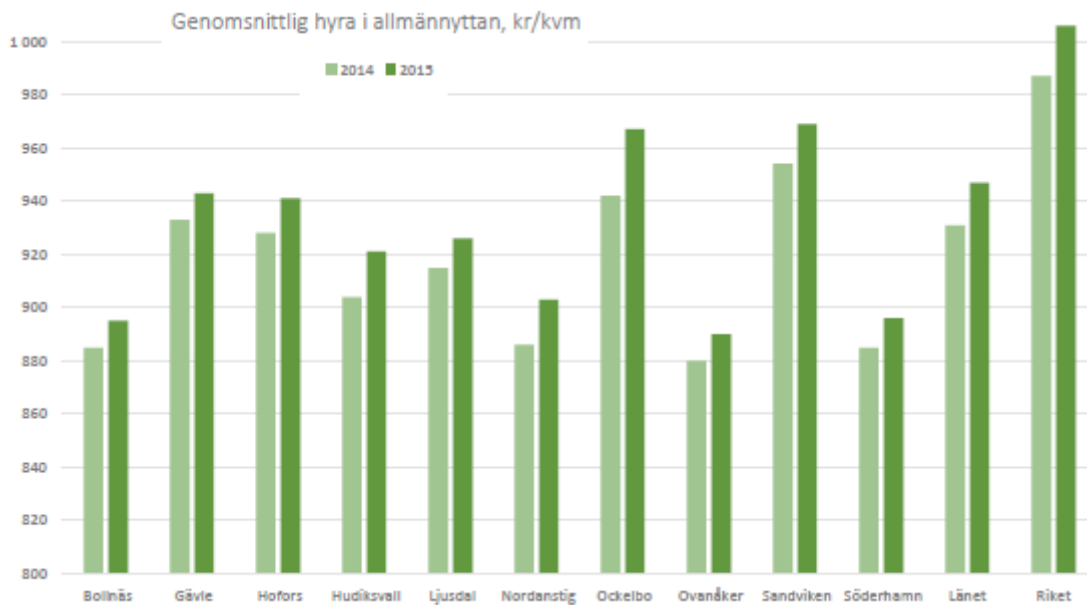
³⁵ Samtal med lokala fastighetsmäklare

³⁶ Sweco: Omvärldsanalys Söderhamn (2014)

Prisutveckling på bostäder

För att få fram betalningsförmågans sammantagna styrka måste den disponibla inkomsten ställas i relation till bostadspriserna. Boendeutgiften utgör omkring en femtedel av den disponibla inkomsten generellt sett i landet. Den genomsnittliga boendeutgiften är 63 000 kr per år för kvinnor respektive 61 000 kr per år för män år 2015. I allmännyttan steg den genomsnittliga hyran i samtliga kommuner i länet mellan 2014 och 2015. Den genomsnittliga hyran hos Faxeholmen är tillsammans med Bollnäs och Ovanåker lägst i länet – 896 kr/kvm.

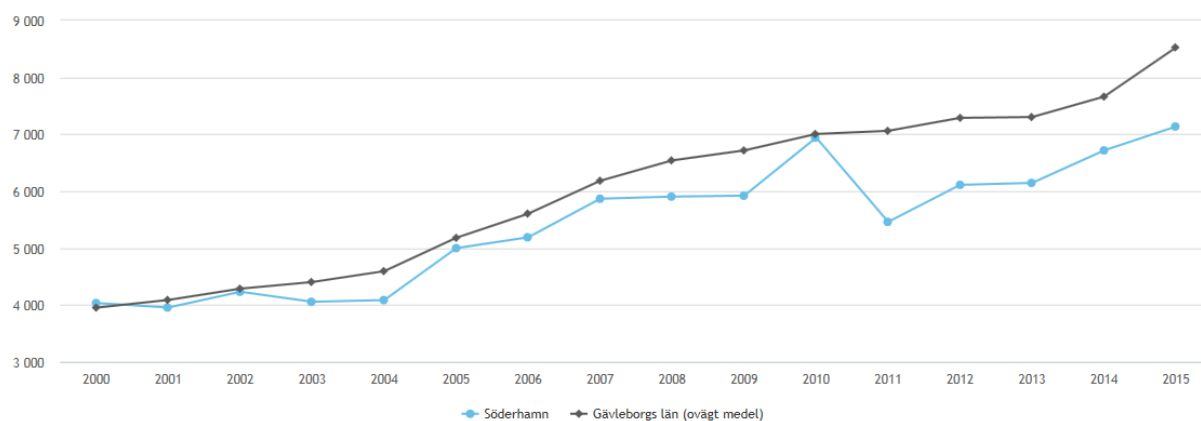
Genomsnittlig hyra i allmännyttan 2014 och 2015 (kr/kvm) efter kommun



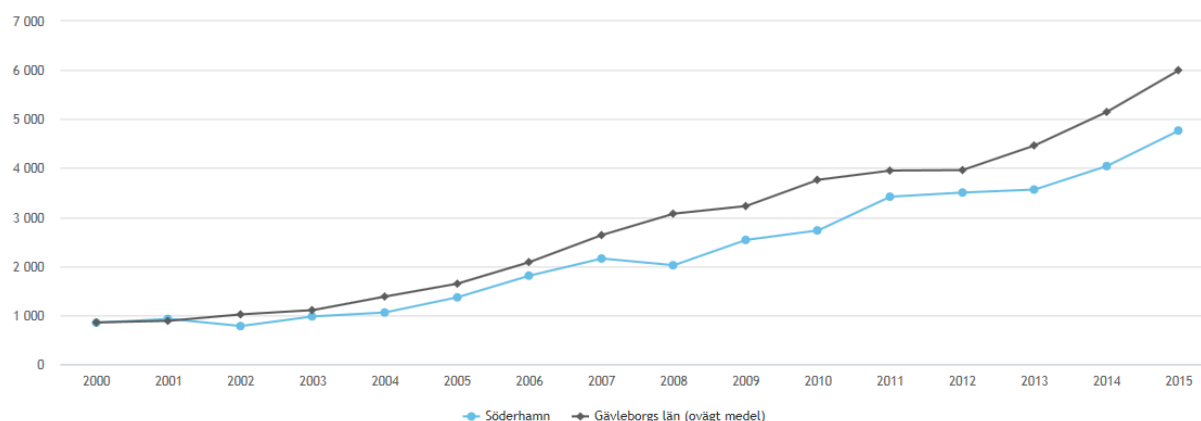
Källa: Länsstyrelsen Gävleborg

Fastighetspriset för småhus och bostadsrätter har stigit kontinuerligt de senaste 10 åren och har fått ytterligare ett litet uppsving på slutet. Söderhamn följer den övergripande trenden i länet ganska väl där det främst är Gävle som sticker ut från övriga kommuner. Prisutvecklingen för bostäder går snabbare än inkomstutvecklingen i de flesta av länets kommuner vilket begränsar utbudet för de resurssvaga grupperna ytterligare.

Fastighetspris småhus mätt i kr/kvm efter år (ovägt medel)



Fastighetspris bostadsrätt mätt i kr/kvm efter år (ovägt medel)



Källa: Kolada (2016)

En nyckel till att få igång bostadsproduktionen är att produktionskostnaderna ska stå i proportion till marknadsvärdet. Är det dyrare att bygga bostäder än vad människor har möjlighet att betala så blir även intresset från marknaden att bygga bostäder svårt. Det begränsade utbudet höjer betalningsviljan och därmed även priserna främst i centrala lägen. Byggkostnaderna däremot varierar inte nämnvärt utifrån plats vilket gör att privata aktörer oftast ser möjligheter till profit i städer snarare än på landsbygd. Allmännyttan har därför en viktig roll att fylla för att möta förändrade behov för befolkningen på landsbygden och i mindre tätorter.

Markpriser och exploateringskostnader

För att räkna ut om en plats är marknadsmässigt byggbar används med fördel modellen Tobins Q enligt formeln:

Tobins Q = marknadspris/byggkostnad

Till detta tillkommer ett vinstkrav på omkring 15-25 procent, vilket betyder att om marknadspriset är minst 15 procent större än byggkostnaden kommer marknaden att vara intresserad av nybyggnation. Exploateringskostnader såsom ledningar och gator är kostnader för projektet men oftast relativt små jämfört med de övriga kostnaderna för att bygga.³⁷

Det är framför allt kommunerna som sätter gränser för vad som får byggas. Privata aktörer bygger inom de ramar som kommunen satt upp förutsatt att ett byggprojekt är ekonomiskt försvarbart. Om kommunen vill få sin mark bebyggd måste den därför ge förutsättningar så att projektet kan gå runt ekonomiskt, inklusive att sätta ett markpris. Är markpriset för högt begränsas möjligheterna till nybyggnation. Samtidigt måste kommunen försäkra sig om att alla potentiella markköpare, inklusive det allmännyttiga bostadsbolaget, behandlas lika så att inte konkurrensen snedvrids. Ett sätt att försäkra sig om detta är att markpriset bestäms i budgivning. Genom en god planberedskap kan kommunen bli tydligare gentemot marknaden avseende vilken mark som lämpar sig för bostadsändamål och dessutom förenkla processen från idé till att spaden sätts i marken.



³⁷ Boverket: Marknadsrapport – Markpriser, markbrist och byggande (2015)