



# Riktlinjer för bostadsförsörjning i Gävle kommun 2023

Remiss 25 aug – 6 okt 2023

22KS411

# Innehåll



**Gävle**  
KOMMUN

Gävle KOMMUN .....	1
Sammanfattning .....	4
Inledning .....	5
Lagstiftning och riktlinjerna .....	5
Syfte.....	5
Processen.....	6
Medverkande .....	6
Mål.....	7
Nationella mål för boende och byggande .....	7
Agenda 2030.....	7
Regionala mål för boende och byggande .....	8
Kommunala mål.....	9
Ansvar, verktyg och insatser .....	10
Kommunens särskilda ansvar.....	10
Kommunala befogenheter.....	10
Socialtjänsten.....	10
Kommunens verktyg för bostadsförsörjning .....	11
Planmonopol och fysisk planering.....	11
Övergripande strategi för bebyggelseutveckling.....	12
Strategisk markpolitik och anvisning av kommunal mark .....	12
Avtal avseende bostadsbyggande på Näringen.....	13
Allmännyttan AB Gavlegårdarna .....	13
Hyresgästpolicy.....	14
Särskilda bostäder .....	14
Förtur.....	14

Medel för bostadssociala ändamål.....	15
Boendelösningar vid hemlöshet.....	15
Studentbostadsgarantin.....	15
Utmaningar och möjligheter .....	16
En förändrad arbetsmarknad .....	16
Ny infrastruktur .....	16
En åldrande befolkning .....	16
Hushåll med sämre socioekonomiska förutsättningar .....	17
Förändrade boendepreferenser.....	17
En föränderlig omvärld.....	18
Bostadsförsörjning.....	19
Mål för bostadsförsörjning .....	19
Riktlinjer för bostadsförsörjning .....	19
Handlingsplan för bostadsförsörjning .....	20
Bostadsförsörjningsanalys .....	23
Demografisk utveckling.....	23
Marknadsförutsättningar .....	23
Slutsatser .....	26
Bostadsbehov och behov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.....	27
Uppföljning.....	27

# Sammanfattning

Omvärlden är i ständig förändring och sedan arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning påbörjades har flera förändringar inträffat som ständigt påverkat bostadsutvecklingen. Idag råder en försämrad konjunktur, priser på byggnadsmaterial fortsätter att öka, inflationen stiger, räntor stiger, levnadskostnader fortsätter bli högre och efterfrågan på bostäder stagneras. Tillsammans har alla dessa faktorer resulterat i en kumulativ effekt som har en tydlig inverkan på bostadsutvecklingen. Bostadsförsörjningen i Gävle kommuner behöver vara flexibel så att bostadsutvecklingen kan ske med hänsyn till de trender och förhållanden som speglar marknaden och samhället.

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

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

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

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

# Inledning

## Lagstiftning och riktlinjer

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska Sveriges kommuner genom framtagande av riktlinjer planera för sin bostadsförsörjning och dessa ska uppdateras minst varje mandatperiod. Riktlinjerna ska synliggöra målen för bostadsbyggande, planerade insatser samt ska det tydligt framgå hur kommunen har tagit hänsyn till nationella och regionala mål, samt till de planer och program på lokal nivå som kan tänkas ha betydelse för riktlinjerna. Sedan den 1 oktober 2022 har denna lag reviderats med följande tillägg:

*”Uppgifterna i riktlinjerna ska särskilt grundas på en analys av;*

- 1. den demografiska utvecklingen,*
- 2. marknadsförutsättningarna, och*
- 3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.*

*Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med.*

*Kommunen får även använda ytterligare underlag som behövs för analysen (Lag 2022:385)”.*

Arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning påbörjades under år 2022 och därmed grundar sig även riktlinjernas innehåll och analys på det underlag som Boverket publicerade i augusti 2022. Dessa riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun ersätter tidigare riktlinjer för bostadsförsörjning från år 2017 med diarienummer 17KS258.

## Syfte

Syftet med riktlinjer för bostadsförsörjning är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att säkerställa att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna för bostadsförsörjning ger även underlag för kommunen inför nybyggnationer och anpassningar genom att identifiera vilka målen är för bostadsförsörjning. Kommunen ska därmed analysera frågor som:

- Stämmer utbudet av bostäder och boendeformer med dagens behov?
- Möter utbudet den framtida efterfrågan?
- Vilka bostadsbehov finns för särskilda grupper?

Eftersom bostadsfrågan är en betydelsefull del inom samhällsbyggandet som helhet men samtidigt omfattar flera andra områden (till exempel arbetsmarknad och näringsliv, social hållbarhet, miljö- och klimatfrågor) är bostadsförsörjningen en samordnande fråga snarare än en enskild sektorsfråga.

## Processen

Samråd internt i kommunen har skett både med tjänstemän och politiker vid två workshoptillfällen under år 2022. Riktlinjerna har under arbetets gång varit på remiss till olika sektorer och avdelningar inom kommunen. Samråd har även skett med Älvkarleby, Sandviken, Söderhamn, Hofors och Ockelbo kommun samt en rådgivande remiss till Länsstyrelsen och Region Gävleborg. I det tidiga arbetet har kommunen även tagit ett samordnande stöd av WSP.

Under 2023 har politiker samt representanter från sektor styrning och stöd, avdelningen för social hållbarhet, kommit med ytterligare inspel som implementerats i underlaget.

## Medverkande

Avdelningen för Övergripande planering har blivit tilldelade uppdraget samordna och leda arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning. Enhetschef Katarina Johansson och planeringsstrateg Lars Eriksson har haft det övergripande och samordnande ansvaret. Flera tjänstepersoner från olika avdelningar har tillsammans bidragit till innehållet. I det tidiga arbetet med riktlinjerna har kommunen tagit stöd av WSP.

# Mål

## Nationella mål för boende och byggande

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet för bostadsmarknaden är även en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Andra exempel på relevanta nationella mål är:

- Mål för Funktionshinderspolitiken
- Mål för Folkhälsopolitiken
- Mål för Jämställdhetspolitiken
- Mål för Integrationspolitiken

FN:s konvention om barns rättigheter blev svenska lag 2020. Konventionen omfattar 54 artiklar och grundläggande principer som ska beaktas i alla frågor som rör barn. En sådan fråga är barns bostadssituation.

FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning är ratificerad av regeringen. Konventionens syfte är att främja, skydda och säkerställa det fulla och lika åtnjutandet av alla mänskliga rättigheter och grundläggande friheter för alla personer med funktionsnedsättning och främja respekten för deras inneboende värde.

## Agenda 2030

Av FN:s 17 globala mål är det flera som är relevanta och hänger samman med riktlinjerna för bostadsförsörjning. Framför allt är det mål 11 – **Hållbara städer och samhällen** som har bäring på bostadsförsörjningen. Mål 11 innebär att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra och hållbara. I synnerhet det första delmålet, *delmål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad* är relevant. Det innebär att senast år 2030 bör tillgången av ekonomiskt överkomliga bostäder vara säkerställd, det innebär även att tillgången till fullgoda, säkra och trygga bostäder behöver säkerställas. Bostadsförsörjningen är även nära anknuten med flera andra mål, såsom;

3. **God hälsa och välbefinnande** som syftar till att säkerställa hälsosamma liv och främja välbefinnande för alla i alla åldrar. Ojämlighet i hälsa skapas av att olika grupper i samhället, till exempel kvinnor och män eller olika socioekonomiska grupper, har systematiskt olika livsvillkor, levnadsförhållanden och levnadsvanor, vilket bland

annat påverkas av bostadsförsörjningsriktlinjerna.

**7. Hållbar energi för alla** syftar bland annat till att säkerställa en energieffektivisering av bostäder och infrastrukturer, samt att säkerställa ett klimatneutralt bostadsbyggande.

**10. Minskad ojämlikhet** där bostadsförsörjningsriktlinjerna påverkar hur Gävle byggs som en helhet. Segregation är relationell och genom bostadsbeståndets struktur i geografin kan segregation och ojämlikhet minska eller stärkas.

Agenda 2030-mål 11 (Hållbara städer och samhällen) går väl i linje med de övergripande bostadspolitiska målen i Sverige samt med syftet i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Mål 11 kan uppnås genom en aktiv planering för bostadsförsörjning som skapar förutsättningar för bostadsmarknadens aktörer att möta efterfrågan och behov av bostäder hos kommuninvånarna, vilket i sin tur har positiva effekter på bland annat mål nummer 3, 7 och 10.

## Regionala mål för boende och byggande

Den regionala utvecklingsstrategin (RUS) för Gävleborg 2020–2030, är ett regionalt styrdokument som visar inriktningen för Gävleborgs utvecklingsarbete. En prioritering i den regionala utvecklingsstrategin för Gävleborg 2020–2030 är insatser som utvecklar starka och sammanlänkade arbets-, studie-, och bostadsmarknader inom länet och över länsgränser.

Länsstyrelsen Gävleborgs analys av bostadsmarknaden 2022 har en sammanställning av Bostadsmarknadsenkäten i länet. Där framgår att hälften av länets kommuner bedömer att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet. Den andra hälften bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden. I åtta av tio centralorter råder det underskott på bostäder, medan flera kommuner uppger att bostadsmarknaderna utanför centralorterna är i balans. Vidare framgår bland annat att bostadsbyggande i länet är fortsatt på relativt höga nivåer, men att ökade kostnader kommer få konsekvenser både för privata aktörer, projektutvecklare och kommuner.



## Kommunala mål

Gävle kommun har fem kommunövergripande mål som riktlinjer för bostadsförsörjning särskilt behöver beakta och förhålla sig till, dessa är:

- En modern samhällsplanering som möter nuvarande och kommande generationers behov
- Trygghet, sammanhållning och en välfärd att lita på i hela kommunen
- Kraftigt förbättrade skolresultat
- En ekologiskt hållbar och klimatneutral kommun
- Påtagligt förbättrat näringslivsklimat

Gävle kommun har även ett Socialt hållbarhetsprogram med programmålet att "*Alla i Gävle kommun har trygga boende miljöer*". Programmet har flera viktiga målsättningar och följande tre delmål har konkretiserats som riktlinjer för bostadsförsörjning behöver ta hänsyn till:

- Gävle kommun ska utföra sociala konsekvensanalyser i planeringsprocesser
- Gävle kommun ska i möjligaste mån verka för att tillgodose bostadsbehov hos de med svag ställning på bostadsmarknaden
- Gävle kommun ska ha strategier mot hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden

Gävle kommun har även som ambitionsnivå att växa och bli 120 000 Gävlebor senast år 2035 och därefter ha utblick mot 150 000 Gävlebor år 2050. Dessa ambitioner har tillsammans med bostadsförsörjningsanalysen legat till grund för både målet med bostadsförsörjning och riktlinjer för bostadsförsörjning.

# Ansvar, verktyg och insatser

## Kommunens särskilda ansvar

Eftersom förutsättningarna på bostadsmarknaden varierar mycket inom befolkningen behöver insatser anpassas utifrån olika människors och grupper villkor. Förutom att kommunen ansvarar för att planera bostadsförsörjningen i kommunen utifrån riktlinjerna så har kommunen ett särskilt ansvar gentemot vissa grupper. Kommunen har särskilda ansvar enligt Socialtjänstlag (2001:453), Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända för bosättning. Det gäller hemlösa, anvisade nyanlända, personer med funktionsnedsättning samt äldre som har behov av plats på särskilt boende. När en person har utsatts för våld i nära relation ska socialtjänsten även erbjuda stöd och hjälp i form av lämplig samt tillfällig bostad vid behov, detta framgår av Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (SOSFS 2014:4) om våld i nära relationer.

## Kommunala befogenheter

Genom lag (2009:47) om kommunala befogenheter har kommuner möjlighet att dela ut ekonomiskt stöd till enskilda hushåll i syfte att möjliggöra för vissa medborgare att kunna skaffa eller inneha ett boende. Detta stöd kan bland annat uttrycka sig igenom kommunalt bostadsbidrag alternativt hyresgarantier för hushåll som inte själva kan säkerställa ett förstahandskontrakt.

Kommunallagens likabehandlingsprincip hindrar inte att endast vissa hushåll ska få ekonomiskt stöd, men däremot måste ett antal beslutade krav uppnås för att ha möjligheten till att ansöka om stödet.

## Socialtjänsten

I vissa fall kan socialtjänsten vara skyldig att tillhandahålla bostäder som bistånd, dessa bistånd kan både vara av kort- och långsiktiga boendelösningar. Socialtjänstlagen grundar sig i att envar i första hand ska försörja sig själv och sitt hushåll, därtill ingår även ett ansvar för envar att försöka ordna en egen bostad. För att få rätt till detta bistånd krävs därmed att individen inte själv har möjlighet att ordna ett boende, inte kan försörja sig själv samt att det inte på annat sätt går att få dessa behov tillgodosedda.

Antalet bostäder som behövs för socialförvaltningens insatser kan vara svåra att förutse på grund av konflikter och förändringar på global nivå, samt på grund av växlande konjunkturer, demografiskt utvecklingen och arbetsmarknad.

## Kommunens verktyg för bostadsförsörjning

Kommuner har ett antal verktyg som kommunen kan använda i sin bostadsförsörjning. Nedan följer en genomgång av dem och av hur Gävle kommun använder dem i sin bostadsförsörjning.

### Planmonopol och fysisk planering

Ett av kommunens främsta verktyg för bostadsförsörjning är planmonopolet. Kommunalt planmonopol innebär att det är kommunen som har mandat att bestämma hur mark- och vattenområden ska användas samt bebyggas inom kommungränsen. Det är kommunen som bestämmer om en detaljplan, planprogram eller annat strategiskt dokument ska antas.

Genom det *kommunala planmonopolet* har kommunen möjlighet att styra när i tid detaljplaner för olika bostadsprojekt och områden ska tas fram. Det är Kommunfullmäktige som har det yttersta myndighetsansvaret för detaljplaner men stora delar av ansvaret är i Gävle delegerat till Samhällsbyggnadsnämnden. Tillräckligt mycket planlagd mark för bostäder behöver finnas tillgänglig och det ska finnas en planeringsberedskap för att möjliggöra kommunens befolkningsmål.

Detaljplanen anger markanvändningen för ett begränsat område. Detta innebär att detaljplanen kan reglera markanvändningen till bostäder [B], markanvändningen bostäder kan sedan preciseras genom att ange seniorboende, studentbostäder etc. Även högsta tillåtna byggnadshöjd och placering av byggrätt kan regleras. Särskilt viktigt med detaljplanen är att den inte ska reglera mer än vad syftet kräver.

Till skillnad från detaljplanen så anger översiktsplanen istället inriktningen för den långsiktiga strategiska utvecklingen. Gävles översiktsplaner ligger till grund för all planering av byggande och markanvändning i kommunen. I översiktsplanen uttalar kommunen sin ambition för den långsiktiga mark- och vattenanvändningen och det framgår hur kommunen avser att tillgodose allmänna och statliga intressen, exempelvis riksintressena. För att skapa trygghet för marknadens aktörer är det av vikt att översiktsplanen är långsiktig och transparent. Att det finns en bred politisk samsyn om utvecklingsinriktningen bidrar därtill till nödvändig stabilitet och trygghet för marknadens aktörer.

*Planeringsriktlinjer för Gävle växer 18KS43* anger både hur Gävle ska växa och vad målområdena är. *Planeringsriktlinjer för Gävle växer* är en sammanställning och ett politiskt förtydligande av de allra senaste planeringsunderlagen. Planeringsriktlinjerna ska ge stöd åt prioriteringar och val av projekt. I planeringsriktlinjerna framkommer en ambition om att nå 120 000 Gävlebor år 2030, samt anges en utblick mot år 2050 med 150 000 Gävlebor. Planeringsriktlinjerna är indelade efter sju målområden:

1. Mer Gävle inom fem kilometer

2. Mer levande stadskärna
3. Mer hållbart resande
4. Mer blandad och jämlik stad
5. Mer mötesplatser
6. Mer park, hav och å
7. Mer Gävle för pengarna, innovativt och klimatsmart

Gävle kommun har även *riktlinjer för exploateringsavtal* som anger principer för detaljplaner på mark som kommunen inte äger.

## Övergripande strategi för bebyggelseutveckling

Den övergripande strategin för bebyggelseutveckling är beslutad i översiktsplaner och innebär att byggandet till största del koncentreras till Gävle stad och till orterna Valbo, Forsbacka, Furuvik och Norrlandet. Strategin ger en tät, hållbar utveckling av staden och en utveckling utanför staden i orter där möjlighet finns för en stark regional tillväxt. Övrig ny bebyggelse på landsbygden ska ske främst inom eller i anslutning till serviceorterna samt genom varsam komplettering av bymiljöer utmed kollektivtrafikstråk, i stationsnära lägen eller som bebyggelse i strandnära lägen (LIS-områden). En utspridning av nya bebyggelsegrupper i lägen utan närhet till kollektivtrafik ska undvikas.

## Strategisk markpolitik och anvisning av kommunal mark

Genom att inneha mark kan kommunen genom markanvisningsavtal styra inriktningen på bostadsbyggandet bland annat vad gällande upplåtelseformer och storlek på bostäder. Med en aktiv markpolitik med mål och strategier för markförvärv och markanvisningar kan kommunen påverka ytterligare hur bostadsbyggandet sker. Genom god framförhållning vid bland annat markförvärv, ökar kommunens möjligheter att styra hur byggnationer sker i kommunen. Kommunen har viss påverkansmöjlighet även när exploatören äger marken genom exploateringsavtal. Det ger kommunen rätt att reglera när och hur exploateringen ska genomföras. Dubbel markanvisning innebär att markanvisning av tomter eller fastigheter i centrala områden även kopplas till markanvisning i rurala områden. Dubbel markanvisning kan därmed användas i strategiskt syfte till att möjliggöra byggnationer runt om i kommunen.

I *översiktsplanen* nämns inriktningen för den strategiska markanvändningen. Gävle kommuns geografiska läge och det nav som Gävle utgör för olika typer av infrastruktur såsom järnväg, vägar och hamnar, skapar en stor utvecklingspotential för både näringsliv och bostadsmarknad. I närområdet till infrastrukturens knutpunkter ska kommunen skapa strategiska markområden att förvalta och utveckla vidare. Dessa strategiska markområden är viktiga för kommunen, men även på regional och ibland nationell nivå för infrastruktur, näringsliv eller bostadsmarknad

I *riktlinjer för kommunala markanvisningar* anges hur markanvisningar hanteras i kommunen. Gävle kommun annonserar aktuella områden för markanvisning av mark för bostäder på den egna hemsidan. Vid markanvisning tillämpar Gävle kommun tre olika metoder: anbudsförfarande, markanvisningstävling och direktanvisning. Gävle kommuns villkor för markanvisning utgår från att ett bestämt område blir utbyggt enligt krav avseende både tid, utformning och särskilda behov.

Gävle kommun säljer lediga tomter och småhus genom en upphandlad mäklarbyrå. Den tidigare tomt- och småhusköen avvecklades 10 december 2018.

## **Avtal avseende bostadsbyggande på Näringen**

Utredningen för att samordna större samlade exploateringar med hållbart byggande (N2016:G) har den 18 december 2017 på uppdrag av regeringen ingått ett avtal med Gävle kommun och Region Gävleborg avseende en större samlad exploatering av bostäder i den nya stadsdelen Näringen i utbyte mot infrastrukturinvesteringar. Åtgärden avser påbörjad utbyggnad av dubbelspår av Ostkustbanan med en ny sträckning mellan Gävle och Kringlan, flytt av godsbangård, triangelspår till Bergslagsbanan och ny trafikplats vid E4 samt god kollektivtrafikförsörjning och cykeltrafik till området Näringen. Gävle kommuns åtagande är att själv eller genom annan markägare eller exploatör och på egen bekostnad (i förhållande till övriga parter) uppföra 6 000 bostäder till och med år 2040. Minst 50 procent av bostäderna ska vara hyresrätter. Det finns bestämmelser kring hyresnivåer i enlighet med det numera avskaffade statliga investeringsbidraget för hyresrätter. Exploateringens täthet är även specificerad enligt en bifogad promemoria. I skrivande stund pågår ett separat arbete gällande avtal om stadsomvandling vid Näringen.

## **Allmännyttan AB Gavlegårdarna**

Det primära uppdraget för allmännyttiga AB Gavlegårdarna är att tillskapa och förvalta bostäder för alla. Ägardirektivet ställer krav på en balans mellan affärsrämsighet och samhällsnytta ska säkerställas. Målet med bolagets verksamhet är att uppnå en optimal användning av gemensamma resurser, detta ska ske genom en samordning av ägaransvaret för de bolag som ingår i den kommunala bolagskoncernen. Kommunen styr bolagets verksamhet och bolagets förhållande till kommunen genom:

- Företagspolicy
- Bolagsordning
- Kommunens vision, värdegrund samt varumärkesplattform
- Kommunövergripande mål
- Ägardirektiv (inkluderande policys, reglementen, riktlinjer mm)

- I förekommande fall avtal mellan kommunen och bolaget
- Mer specifikt om allmännyttan

AB Gavlegårdarna grundades 1917 och är ett av Sveriges största allmännyttiga fastighetsbolag. Bolaget har idag 14 200 hyresbostäder, vilket är cirka 60 procent av alla hyresbostäder i Gävle kommun. Bolaget har dessutom 1 100 lokaler och har en omsättning på 1 263 miljoner kronor.

AB Gavlegårdarna har flera större pågående nyproduktioner av bostäder bland annat i stadsdelarna Brynäs (Godisfabriken) och Södra Hemlingby. Totalt bygger AB Gavlegårdarna 250 lägenheter i dessa två områden och inflyttning beräknas ske under 2023. I Södra Hemlingby bygger AB Gavlegårdarna också ett vård- och omsorgsboende med 80 lägenheter i ett multifunktionshus som kallas Hemlingborg.

## Hyresgästpolicy

AB Gavlegårdarnas hyresgästpolicy är ett viktigt instrument för bostadsförsörjning som påverkar kommuninvånarnas tillgång till hyresbostäder. Gavlegårdarnas hyresgästpolicy innebär att den bostadssökande ska ha tillräcklig inkomst för att kunna betala hyran och levnadskostnader enligt Socialstyrelsens normer för försörjningsstöd. De flesta typer av inkomster godkänns som grund för godkännande som hyresgäst. Borgen godkänns i vissa fall. Ingen skuld till AB Gavlegårdarna, annat bostadsbolag eller Gävle Energi godkänns. Den bostadssökande får inte ha haft en skuld till AB Gavlegårdarna eller betalningsanmärkningar de senaste sex månaderna. Vissa undantag finns. Personer som genomgår skuldsanering eller har skuldsättning hos Kronofogden har under vissa förutsättningar möjlighet att hyra bostad.

## Särskilda bostäder

AB Gavlegårdarna har särskilda bostäder för studenter. Startbo är AB Gavlegårdarnas bostäder för unga som inte har fyllt 25 år. 55+ är bostäder för personer som fyllt 55 år och som inte har någon yngre än 45 år boende i hushållet. Trygghetsboende är till för personer som fyllt 65 år och där ingen i hushållet är yngre än 55 år. Personer som arbetar i Gävle, men bor någon annanstans och har mer än två timmars pendlingstid kan ansöka om Komplementboende att använda som övernattningslägenhet.

## Förtur

Det finns två typer av förtur hos AB Gavlegårdarna. Bostadsförtur av medicinska skäl kan sökas av personer med en bestående funktionsnedsättning, som inte har kunnat förutse funktionsnedsättningen och som är folkbokförd i Gävle kommun. Boende som insats genom socialtjänsten kan sökas av personer som helt saknar bostad och har särskilda svårigheter att ordna en bostad på egen hand. Hantering av förtursansökningar sköts av Gävle kommun.

## Medel för bostadssociala ändamål

Gävle kommun får varje år medel för bostadssociala ändamål från AB Gavlegårdarnas vinst. Dessa medel används inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar (5§ 1p. lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag, AKBL). Budgeterade medel för 2022 är 16 miljoner kronor.

## Boendelösningar vid hemlöshet

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

Gävle kommuns arbete för att motverka eller avhjälpa hemlöshet består i följande beslutade åtgärder och insatser:

- Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget om att sänka kraven på de bostadssökande.
- Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, till exempel med rådgivning eller särskilda insatser
- Uthyrning av andrahandslägenheter till personer enligt SoL 4 kap. 1 § och 2 § som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

Det finns både fler lösningar och beslutade insatser men som ännu inte är fastställda eller genomförda, dessa är bland annat modellen bostad först, vilken bygger på att nå ut och erbjuda en långsiktig boendelösning till hemlösa personer som kan ha psykiska sjukdomar eller andra problem i form av beroende och missbruk.

## Studentbostadsgarantin

Studenter vid Högskolan i Gävle kan använda sig av en *studentbostadsgaranti* om de inte hittar en ledig studentbostad inför terminsstart. Garantin gäller om studentbostäderna är slut hos AB Gavlegårdarna, K2A Studenthus AB, Gävle Studentbostäder AB och på Studentbostadgavle.se när terminen ska börja. Garantin betyder att Gävle kommun ordnar en typ av tillfälligt boende, till exempel del i lägenhet, rum eller vandrarhem. Boendet ska ligga inom Gävle kommun eller i närliggande kommun med goda kommunikationer. Garantin kan endast sökas av studenter vid Högskolan i Gävle som är antagna till minst 15 högskolepoäng/termin, inte är folkbokförda i Gävle kommun och måste även aktivt söka bostad på egen hand.

# Utmaningar och möjligheter

## En förändrad arbetsmarknad

Gävle växer och folkmängden passerade 100 000 invånare år 2017. Antalet medborgare i Gävle kommun ökar årligen vilket är en positiv trend. Arbetstillfällena i traditionell industriproduktion minskar i kommunen medan arbeten i mer tjänstebaserade näringar på arbetsmarknaden ökar. Det lokala utbudet av lediga jobb bedöms i nuläget inte öka i motsvarande takt som folkökningen sker. Detta innebär att befolkningstillväxten i kommunen i regel är högre och ökar snabbare än antalet jobb som finns tillgängligt och som framgent förväntas att genereras inom kommunen. Detta skulle kunna vara en indikation på att arbetslösheten ökar i kommunen, men det kan även vara en indikation på en väl fungerande digitalisering som medger att medborgare kan bo i en kommun och arbeta i en annan. Digitaliseringen och den tekniska utvecklingen möjliggör för medborgare att bosätta sig i just Gävle fastän arbetsgivaren finns på annan ort. Detta kan även vara en av anledningarna till att flera hushåll i Gävle har ett långt pendlingsavstånd. I och med Gävles strategiska läge med närhet och hög turtäthet till flera andra städer, marknadsregioner och flygplatser så finns det goda förutsättningar att möjliggöra en tillväxt av både folkmängd och arbetstillfällen.

## Ny infrastruktur

En överenskommelse har gjorts med staten och Trafikverket om en omfattande omläggning av infrastruktur för den tågburna trafiken. Detta möjliggör en kraftig utbyggnad av bostäder nära centrum, samtidigt som det möjliggör en utveckling av logistiklösningar genom att underlätta för att koppla ihop olika transportslag. Utvecklingen av den nya containerterminalen i Gävle Hamn syftar till att skapa en fördubbling av hamnens kapacitet till år 2030. Med bättre infrastruktur kopplas Gävle företag och hamnområdet samman med ett av Europas större logistikområden vid Arlanda.

## En åldrande befolkning

I Gävle kommun bor cirka 21 000 invånare som är över 65 år. Antalet äldre personer ökar och kommer även att fortsätta öka i Gävle kommun. De är en heterogen målgrupp med olika behov, förutsättningar och önskemål. Det är viktigt att kunskapen om efterfrågan av bostäder hos äldre säkerställs och aktualiseras. Många gånger är det i den äldre åldern som behovet av mer anpassade bostäder blir vanligare. Den största ökningen av de allra äldsta hushållen prognostiseras ske från år 2022 fram till år 2030, för att därefter minska. Det är därmed nu som behovet av anpassade bostäder för äldre ökar och efterfrågas i allt högre utsträckning än



tidigare. Behoven av att tillgänglighetsanpassa äldre personers befintliga bostäder samt behov av hemtjänst kommer även att öka. Även behovet av att bo nära daglig service som livsmedelsbutiker, restauranger, kollektivtrafik samt grönområden ökar för att kunna fortsätta leva ett gott och självständigt liv. Äldre personer tenderar att vara mindre flyttbenägna och därmed behövs bra incitament samt möjligheter för äldre att flytta när behovet uppstår, detta skulle kunna resultera i flyttkedjor och att fler bostäder åt familjer med barn frigörs.

## Hushåll med sämre socioekonomiska förutsättningar

I Gävle kommun finns det stora skillnader bland befolkningen när det kommer till bland annat hälsa, levnadsstandard och ekonomisk standard, något som syns tydligt utifrån boendesegregationen i kommunen. Även om det inte finns några särskilt utsatta områden utifrån polisens nationella bedömning så finns det områden som är socialt och socioekonomiskt svaga med sämre förutsättningar på bostadsmarknaden jämfört med andra områden. Kopplat till boendesegregationen i Gävle varierar till exempel trångboddheten mycket mellan olika grupper och geografiska områden i kommunen. Vissa grupper och områden har utifrån Boverkets nationella statistik en bättre situation än riket medan andra områden och grupper har en mycket högre andel trångbodda. Bland annat är det en hög andel barn i Gävle som är trångbodda vilket skapar olika förutsättningar mellan barn när det kommer till hälsa, livsvillkor och skolgång. Det är även en hög andel som är trångbodda och som har en ansträngd boendeekonomi.

Resurssvaga hushåll är en heterogen målgrupp där olika grupper av människor ingår. Det kan vara unga, barnfamiljer, äldre, migranter eller nyblivna medborgare, personer med funktionsnedsättning och psykisk ohälsa som av olika skäl lever i osäkra boendeförhållanden och i förlängningen riskera att hamna i hemlöshet. Som tidigare nämnts så vidtar Gävle kommun olika typer av åtgärder för att motverka eller avhjälpa hemlöshet. Det finns även ett regelbundet samarbete med allmännyttan för att få fram bostäder till hushåll som inte blivit godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.

## Förändrade boendepreferenser

Ett mer digitalt arbetsliv i samband med pandemin har ändrat våra boendepreferenser, vilket resulterade i en högre efterfrågan på större bostäder och på villor. Högre energipriser och levnadsomkostnader har dock medfört att pendeln svängt tillbaka. Villapriserna har sjunkit tillbaka till sin tidigare nivå och prisnivån på bostäder har generellt sett sjunkit. Efterfrågan på bostäder är lägre än tidigare, då hushållen har fått ökade omkostnader.

## En föränderlig omvärld

Vår omvärld är i ständig förändring. När arbetet med riktlinjerna för bostadsförsörjning påbörjades år 2022 så var förutsättningarna annorlunda än vad dem är idag. Förändringar och händelser i omvärlden har en ständig påverkan på bland annat bostadsförsörjningen i Gävle kommun. Därför kommer riktlinjerna för bostadsförsörjning att behöva aktualiseras med jämna mellanrum. Bostadsmarknaden påverkas av flera händelser bland annat; pandemier, ruralisering, väpnade konflikter, sanktioner, naturkatastrofer, klimatförändringar, höjda räntor, inflation, migration, dyrare levnadskostnader, ökade energipriser, brist på byggnadsmaterial med mera. Under år 2023 väntas, enligt flera prognoser, ett kraftigt fall av bostadsbyggande. Riksbanken planerar att fortsätta höja räntorna i syfte att bekämpa inflationen, vilket kommer få negativa effekter på det kapitalintensiva bostadsbyggandet.

Dessa riktlinjer skrivs samtidigt som en rad kraftiga förändringar sker i omvärlden. Detta innebär att det är oklart hur kraftiga förändringarna kommer vara och framför allt hur långvariga dessa kommer vara. Det står dock klart att de förändrade förutsättningarna kommer få konsekvenser för kommunens bostadsbyggnadsplaner och för människors ekonomiska situation och möjlighet att betala för bostäder.

# Bostadsförsörjning

## Mål för bostadsförsörjning

Målet för bostadsförsörjningen i Gävle kommun är att cirka 300 nya bostäder årligen bör tillföras bostadsbeståndet. Detta bedöms vara väl anpassat både till ambitionerna i översiktsplanen och till planeringsriktlinjerna. Ett årligt tillskott på ungefär 300 bostäder bedöms vara mer än tillräckligt i antal för att möta den efterfrågan och behov som finns, samt tillräckligt för att succesivt bli 120 000 Gävlebor. Hur efterfrågan ser ut samt hur stort antal bostäder som i slutändan byggs är dock helt beroende på marknadens förutsättningar, inflation, globala trender samt demografiska förhållanden. Inriktningsmålen för bostadsförsörjningen är att;

- Möta kommuninvånarnas behov, förutsättningar och efterfrågan på bostadsmarknaden.
- Skapa bättre förutsättningar för dem som strukturellt står utanför bostadsmarknaden.
- Skapa förutsättningar för tillväxt och vara en attraktiv kommun för fler kommuninvånare.
- Uppnå målet om en klimatneutral kommun.
- Ha en god bostadsförsörjning i hela kommunen och för alla kommuninvånare.
- Motverka boendesegregationen och öka förutsättningarna för en stad med jämlika livsvillkor.

## Riktlinjer för bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning i Gävle kommun grundar sig i att en god bostadsutveckling ska främjas. Det ska finnas förutsättningar, för den som vill, att kunna bo och leva i kommunen. För att uppnå detta har följande 16 riktlinjer konkretiserats;

1. Kommunen ska agera genom en aktiv markpolitik och god mark- och planberedskap för att ge förutsättningar för nyproduktion av cirka 300 nya bostäder per år, antalet bostäder kan förändras på grund av förändringar i omvärlden
2. Kommunen ska vara en aktiv part på fastighetsmarknaden med god kännedom om marknaden och om vad som efterfrågas.
3. Kommunen ska ha en ständig planberedskap för två års bostadsbyggande i enlighet med kommunens politiska mål.
4. Kommunen ska ha flexibla detaljplaner som möjliggör ändrade markanvändningar.
5. Gävle kommun verkar för en fortsatt utbyggnad av anpassade bostäder för äldre i hela kommunen.
6. Kommunen garanterar alla studenter vid Högskolan i Gävle en bostad.
7. Kommunen ska sträva efter att i alla orter och stadsdelar uppnå en blandning av olika former av boende på en låg geografisk nivå för att göra skillnad. När nya bostäder byggs bör de komplettera befintligt bostadsutbud avseende hustyper, storlek, boendekostnad och upplåtelseform i syfte att minska boendesegregationen och öka jämlika livsvillkor i hela kommunen

8. Gävle kommun ska erbjuda tillgängliga och trygga bostäder och bostadsområden i hela kommunen för alla åldrar.
9. Gävle kommun ska ha strategier mot hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.
10. Gävle kommun ska sträva efter en god social bostadspolitik, bland annat genom de medel som kommunen för över från Gavlegårdarna årligen.
11. Nya bostäder ska i första hand lokaliseras i befintliga områden, nära centrum, nära kollektivtrafik och på redan ianspråktagen mark.
12. Gävle kommun ska aktivt verka för att skapa bättre förutsättningar för dem som strukturellt står utanför bostadsmarknaden eller riskerar att hamna i hemlöshet.
13. Gävle kommun ska främja alternativa och innovativa boendeformer med särskilt fokus på att minska segregation och öka byggandet på landsbygden.
14. Gävle kommun ska undersöka möjligheter till samverkan med allmännyttan och privata bostadsföretag genom en bostadsförmedling eller liknande.
15. Gävle kommun ska utgå från statistik kopplat till människors livsvillkor och förutsättningar i bostadsplaneringen.
16. Gävle kommun ska alltid inkludera ett barnrättsperspektiv i bostadsplaneringen.

I de 16 riktlinjerna konkretiseras både den beredskap och ambitionsnivå som kommunen vill ha, tillsammans med de 7 målområdena som anges i *Planeringsriktlinjer för Gävle växer* (18KS43) skapas en god vägledning för både bostadsförsörjning och fysisk planering.

## Handlingsplan för bostadsförsörjning

I handlingsplanen synliggörs de aktiviteter som bedöms vara nödvändiga för att säkerställa att målen uppnås och att riktlinjerna eftersträvas. Syftet med handlingsplanen är därmed att tydliggöra vad som behöver ske, vem som har ansvaret och hur det kan genomföras samt följas upp. För att uppnå önskade resultat så bör även handlingsplanen tolkas som ett gemensamt ansvar bland flera aktörer. I handlingsplanen har följande 19 förslag konkretiserats;

Aktivitet	Ansvarig	Indikator
Samordning, analys och uppföljning av kommunens bostadsförsörjning.	<i>Kommunstyrelsen</i>	Ansvarig samordnare. Möten med arbetsgrupp från olika förvaltningar inom kommunen samt AB Gavlegårdarna.
Mark- och planberedskap enligt politiska mål	<i>Kommunstyrelsen, Samhällsbyggnadsnämnden</i>	Antal bostäder det finns planberedskap för. Antal nya bostäder i detaljplan.
Regelbundna samverkansmöten med bostadsaktörer.	<i>Samhällsbyggnadsnämnden</i>	Antal möten. Antal deltagare. Antal aktörer som bygger bostäder.

Översyn av aktiva detaljplaner för att säkerställa flexibilitet.	<i>Samhällsbyggnadsnämnden</i>	Rapport.
Fler bostäder med målgrupp äldre.	<i>Samhällsbyggnadsnämnden, Valfärd Gävle, AB Gavlegårdarna</i>	Antal nya eller ombyggda bostäder för äldre.
Utveckla befintliga modeller för trygghetsboende och attraktiva boendelösningar för äldre.	<i>AB Gavlegårdarna, Styrning och stöd Gävle, Valfärd Gävle</i>	Antal nya boendelösningar för äldre.
Uppfylla studentbostadsgarantin.	<i>Kommunstyrelsen</i>	Rapport.
Analys av bostadsbehov och efterfrågan för varje detaljplan som innefattar bostäder.	<i>Kommunstyrelsen, Samhällsbyggnadsnämnden</i>	Bostadsbehovsanalys.
Verka för ökad tillgänglighet av befintligt bostadsbestånd och vid nyproduktion.	<i>Kommunstyrelsen, Samhällsbyggnadsnämnden</i>	Tillgänglighetsinventering i befintligt bostadsbestånd Krav vid nyproduktion.
Säkerställa trygga bostadsområden.	<i>Kommunstyrelsen, AB Gavlegårdarna</i>	Brottsstatistik, enkät om trygghet till medborgare.
Den nya stödfunktionen för seniorer, äldrelotsen ska informera och stödja äldre som önskar flytta till mer anpassat boende.	<i>Styrning och stöd Gävle</i>	Uppdaterad beskrivning av tjänstens innehåll.
Införa en strategi mot hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.	<i>Kommunstyrelsen</i>	En ny strategi.
Riktlinjer för samt årlig uppföljning för de medel som kommunen för över från AB Gavlegårdarna årligen.	<i>Kommunstyrelsen</i>	Årlig uppföljning.
God planering och beredskap för de grupper som har behov av s.k. särskilt boende.	<i>Omvårdnadsnämnden</i>	Balans mellan behov och utbud av särskilt boende.

God planering och beredskap för de grupper för vilka kommunen har ett särskilt ansvar enligt bostättningslagen.	<i>under utredning</i>	Antal mottagna personer enligt bostättningslagen.
Höstseminarium med avstämning av status för bostadsförsörjningen som involverar näringslivet	<i>AB Gavlegårdarna, Styrning och stöd Gävle, Välfärd Gävle</i>	Mötesprotokoll
Främja innovativa boendeformer samt hållbart byggande.	<i>Under utredning</i>	Samordning. Rapport. Årlig uppföljning.
Verka för att förebygga trångboddhet.	<i>Under utredning</i>	Samordning. Rapport. Årlig uppföljning.
God planering och beredskap till att möta efterfrågan på bostadsmarknaden i alla lägen.	<i>Under utredning</i>	Samordning. Rapport.

# Bostadsförsörjningsanalys

Gävle kommun har beställt en bostadsförsörjningsanalys från WSP som underlag till riktlinjerna för bostadsförsörjning. Nedan följer en sammanfattning av analysen.

## Demografisk utveckling

Gävle kommun har en positiv befolkningsutveckling och förväntas att ha det även framöver. En stor del av befolkningstillväxten har bestått av invandring, vilket är en grupp som initialt inte har ekonomiska möjligheter att köpa eller hyra en ny bostad. Det innebär att det demografiska underlaget för nya bostäder behöver ske genom skapande av flyttkedjor.

Under den senaste tioårsperioden har kommunen ökat med 735 personer per år. Framöver prognostiseras en lägre befolkningsökning med i genomsnitt 280 personer per år.

Likt de flesta andra kommuner i Sverige kommer Gävle kommun att ha en allt högre andel personer över 80 år i befolkningen. Det är också i den åldern som behov av mer anpassade bostäder blir allt vanligare. Enligt hushållsanalysen sker den största ökningen av de allra äldsta hushållen från år 2022 fram till 2030, för att därefter minska. Det är därmed nu som mer anpassade bostäder för äldre kan komma att behövas och efterfrågas. Eftersom den största ökningen av äldre förväntas stagnera efter år 2030 så är det viktigt att bostäder även planeras med hänsyn till de framtida trender som förväntas spegla bostadsmarknaden efter år 2030. Detta förhållningssätt kan hjälpa kommunen att anpassa bostadsutvecklingen till en förändrad demografi över tid.

## Marknadsförutsättningar

Den vanligaste boendeformen i Gävle kommun i skrivande stund är hyresrättslägenhet, följt av villor med äganderätt. Det har färdigställts cirka 380 bostäder per år de senaste tio åren, varav en överväldigande majoritet har bestått av lägenheter i flerbostadshus. Trots att boende i villa är en vanlig boendeform byggs det få nya villor i Gävle kommun. Från och med år 2020 är villor även betydligt dyrare än bostadsrätter i flerbostadshus, detta gäller även priset per kvadratmeter. Detta skulle kunna vara en postpandemi-effekterna som har lett till att fler personer förefaller att vilja bo i friliggande villor eller parhus.

Nyproducerade bostäder är dyrare än äldre redan befintliga bostäder, detta gäller både bostadsrätter och hyresrätter. WSP har i sina beräkningar av betalningsförmåga för nyproducerade bostäder kommit fram till att ca 40 procent av den vuxna befolkningen i Gävle kommun förefaller att ha råd att ensamma köpa och därefter bo i en nybyggd bostadsrätt, detta förutsätter dock att personen även har tillgång till en kontantinsats. För nyproducerade

hyresrätter har enligt analysen 66 % av de vuxna i Gävle kommun råd med att hyra en bostad hos en privat fastighetsägare medan 82 % hos allmännyttan.

WSP har även bedömt hur många bostäder som efterfrågas och som kan byggas i Gävle kommun fram till år 2035. Deras balansanalys indikerar att cirka 135 bostäder årligen behöver tillföras, men med hänsyn till bostadsmarknaden samt Gävle kommuns ambitioner och mål så är det istället rimligt att cirka 280 bostäder årligen tillförs enligt bostadsförsörjningsanalysen. Om för få eller för många bostäder byggs så kan detta få en inverkan på kommunens tillväxt och bostadsmarknaden. Tillskapandet av fler bostäder än vad det finns en efterfrågan för kan både leda till att en större efterfrågan och inflyttning möjliggörs till kommunen. Det kan å andra sidan även resultera i att bostäder inte blir sålda eller uthyrda samtidigt som priserna på bostadsmarknaden kan påverkas. Om för få bostäder byggs kan bland annat bostadspriserna pressas uppåt samtidigt som hyresnivåer på bostäder skulle kunna öka på grund av den ökade konkurrensen. Detta kan få påtagliga konsekvenser för dem som är resurssvagast i samhället.

Gävle kommun har en åldrande befolkning vilket innebär att andelen äldre i kommunen blir allt fler. Vid 80-årsåldern blir behoven av anpassat boende även större. Gruppen äldre är heterogen och det är viktigt att Gävle kommun säkerställer att det finns god kunskap om efterfrågan och behoven hos äldre. Det kan ske genom regelbunden kontakt med fastighetsmäklare, AB Gavlegårdarna och andra bostadsutvecklare samt seniororganisationer. Här finns även möjlighet för kommunen att skapa flyttkedjor som kan komma andra målgrupper till godo.

AB Gavlegårdarna menar på att bostadsmarknaden utifrån deras perspektiv är på väg att komma i balans. Det innebär att utbudet av bostäder, både i mängd och bostadstyp, succesivt ökar i antal som i allt större grad kan möta de behov och den efterfrågan som finns för olika målgrupper i Gävle kommun.

Den rapport som konsultbolaget Evidens gjorde i februari 2022 indikerar ett marknadsdjup på mellan 420 och 680 bostäder och förutsätter att i princip all nyutveckling av bostäder i kommunen sker på Näringen. Efter att den rapporten skrevs har en stor del av marknadsförutsättningarna förändrats till det sämre. Detta kan innebära att slutsatserna i en liknande rapport idag förmodligen blir lägre. Detta är något som behöver följas upp årligen vid aktualisering av riktlinjerna för bostadsförsörjning.

Tobins Q, eller Tobinskvoten, är ett lönsamhetsmått som ger en indikation på både de lokala marknadsförutsättningarna samt lönsamheten i produktion av nya bostäder. En av grundprinciperna är att om det kostar mer att bygga och köpa nyproduktion än vad en motsvarande bostad i ett befintligt bestånd kostar, så förefaller ofta förutsättningarna och möjligheterna till att köpa eller bygga nyproduktion vara mer begränsade. I förhållande till Gävle kommun så indikerar Tobins Q att det generellt förefaller att vara lönsamt att bygga och köpa



nya bostäder i Gävle kommun. Måttet tar dock inte ställning till hur mycket-, vad-, för vem- eller av vem- som bostäderna byggs, måttet tar dock heller inte ställning till aspekter såsom vem som är markägare med mera. I förhållande till Gävle kommun så är området Näringen i skrivande stund kommunens största kommande utvecklingsområde. Näringen kan således vara ett utvecklingsområde där kommunens önskade markanvändning och utveckling möter den lönsamhet som Tobins Q indikerar. Läs mer om Näringen i kapitel *Ansvar, verktyg och insatser*.

# Slutsatser

WSP har i sin bostadsförsörjningsanalys gjort en balansanalys som indikerar att det inte råder bostadsbrist och att det i nuläget förefaller finnas tillräckligt med bostäder i kommunen.

Beräknat på samma hushållssammansättning och fördelning av bostadsbestånd så förefaller det finnas ett ungefärligt behov av 135 nya bostäder per år. Förutsättningen för detta är dock att prognosen av nya invånare stämmer.

I bostadsförsörjningsanalysen har WSP tagit hänsyn till kommunens ambitioner om att fortsätta utvecklas som en attraktiv stad, att bekämpa trångboddhet, att bekämpa segregation, att uppnå 120 000 Gävlebor och att proaktivt planera för att undvika en framtida bostadsbrist. Därmed är WSPs sammantagna bedömning att en rimlig utveckling av nyproducerade bostäder i Gävle kommun är cirka **280 bostäder per år fram till år 2035**. Detta är även baserat på ett försämrat läge för bostadsbyggandet på grund av en försämrad konjunktur, stigande priser på byggnadsmaterial, eventuell cementbrist samt sjunkande efterfrågan på grund av ökande levnadsomkostnader, inflation samt stigande räntor. En annan viktig faktor är en lägre befolkningsökning framöver.

WSP föreslår följande ungefärliga fördelning av upplåtelseformer. Tyngdpunkten är fortsatt på flerbostadshus med främst upplåtelseform hyresrätt. Däremot finns en efterfrågan på en något högre andel villor än vad som hittills har byggts och det vore en fördel om kommunen kunde verka för en planering av en lite högre andel villatomter än vad som har planerats hittills.

Tabell 5: Fördelning boendetyper. Källa: Beräkningar och antaganden av WSP.

## Fördelning boendetyper

Hyresrätt	55%
Bostadsrätt	23%
Villor	22%

Bedömningen av antalet bostäder samt vilken typ av bostäder som går att bygga stämmer inte helt överens med den överenskommelse som kommunen har träffat med staten om utveckling av bostäder på Näringen. Till syvende och sist är det ett politiskt beslut hur planeringen av bostäder i Gävle kommun ska se ut framöver.

Sedan arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning påbörjades så har, som tidigare benämnt, flera förändringar skett både på lokal, nationell och global nivå. I och med att omvärlden är i ständig förändring så måste även riktlinjerna för bostadsförsörjning i Gävle kommun kunna aktualiseras utefter dessa förändringar. Underlaget och analyserna som riktlinjerna grundar sig på måste även dem aktualiseras när behoven uppstår. Det är Gävle kommuns bedömning att

antalet bostäder som i slutändan årligen tillförs bostadsbeståndet är helt beroende av förändringar i omvärlden samt effekterna av dessa. Gävle kommun delar WSP slutsats att cirka 280 bostäder per år årligen behöver tillföras bostadsbeståndet, men med hänsyn till hur Gävle vill utvecklas samt i proaktivt syfte för att bekämpa trångboddhet, segregation och en eventuell framtida bostadsbrist, är Gävle kommuns slutgiltiga bedömning att **cirka 300 bostäder** årligen behöver tillföras fram till år 2035.

## **Bostadsbehov och behov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden**

Enligt WSP:s beräkningar finns det rent strukturellt ingen bostadsbrist i Gävle kommun. Detta är dock ingen garanti för att de varierande behoven tillgodoses i kommunens olika stadsdelar samt dess olika grupper. Balansanalysen indikerar att det finns ett behov av ett årligt tillskott av cirka 135 bostäder, men med hänsyn till bostadsmarknaden samt Gävle kommuns ambitioner så föreslås istället att cirka 280 nya bostäder årligen kan tillföras bostadsbeståndet.

Det finns olika grupper som har bostadsbehov som inte tillgodoses på Gävles bostadsmarknad. Cirka 9 procent av hushållen bor trångt och cirka 1,5 procent bor både trångt och har en ansträngd boendeekonomi. Mest utmärkande är att cirka 6 procent av hushållen har långt pendlingsavstånd, vilket är mycket jämfört med andra kommuner.

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

Bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättningar har idag ett underskott. Bostäder för anvisade nyanlända och asylsökande ensamkommande barn har inget angivet balansmått. Kommunen samarbetar med AB Gavlegårdarna för att lösa boendesituationen för dessa båda grupper. Gävle kommun hyr efter biståndsbeslut ut bostäder i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Det finns även ett underskott på bostäder för ungdomar generellt i Gävle kommun medan det i nuläget förefaller att finnas ett överskott av studentbostäder. AB Gavlegårdarna har och ska konvertera studentbostäder till andra typer av bostäder, som möter behoven bättre.

## Uppföljning

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska, enligt lag 2000:1383 §4, antas minst en gång per mandatperiod. Riktlinjerna bör även uppdateras under mandatperioden när påtagliga förändringar sker i omvärlden.

Sedan år 2020 så har världen på ett eller annat sätt påverkats av en pandemi, flera naturkatastrofer, väpnade konflikter, sanktioner, migration, stigande inflationer, höjda räntor, dyrare levnadskostnader, maktskiften, klimatförändringar med mera. När omgivningen ständigt förändras och påverkas av faktorer så kan inte riktlinjer för bostadsförsörjning vara stelbent, utan riktlinjerna måste vara flexibla och de måste kunna anpassas utefter de förändringar som sker. Tillika måste riktlinjerna aktualiseras vid förändrade förutsättningar som på ett eller annat sätt påverkar samhället.

Riktlinjer för bostadsförsörjning behöver därmed årligen följas upp och aktualiseras, detta gäller både dess innehåll och de analyser samt data som riktlinjerna grundar sig på. En sådan uppföljning och aktualisering av riktlinjerna behöver ske i god dialog mellan de interna sektorerna inom kommunen, i god dialog med de kommunala bolagen samt i god dialog med näringslivet och andra myndigheter.

De insatser som beskrivs ska omhändertas av respektive kommunal nämnd och genomföras som en del i det löpande arbetet och arbetas in i de kommunala sektorernas verksamhetsplanering samt budget. Även dessa insatser och aktiviteter behöver följas upp och aktualiseras vid uppdatering av riktlinjerna.