

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun

- Mål och handlingsplan



**Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun -Mål
och handlingsplan.** Dnr 297699 Samrådsversion juni 2017.

Bo Bäckström

Kommunledningskontoret, Övergripande planering

Telefon: 026-179163, mobil: 0704140240

E-post: bo.backstrom@gavle.se

www.gavle.se

Innehåll

Sammanfattning	3
Inledning	4
Syfte	5
Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun	6
Nationella mål för boende och byggande	6
Mål för bostadsförsörjningen i Gävle kommun.	7
Handlingsplan.....	8

Sammanfattning

Gävle är regionens snabbast växande kommun och har passerat 100 000 invånare. Även om bostadsbyggandet ökat de senaste åren är bostadsbristen besvärande. Gävles invånare behöver bra bostäder för att kunna fungera socialt och för att kunna ha ett bra vardagsliv. Bra bostäder i tillräcklig mängd är också en väsentlig förutsättning för tillväxt. Eftersom bostadsbyggande och boendet i sig ger upphov till energianvändning, transporter, ianspråktagande av mark mm är det viktigt att höga krav på hållbarhet ställs på vid bostadsbyggande och boende.

Gävle kommun har höga ambitioner avseende bostadsförsörjningen, dels vad avser att tillgodose behovet för dem som har högt ställda förväntningar på sitt boende avseende läge, kvalitet och hållbarhet mm, dels för dem för vilka kommunen har ett bostadssocialt ansvar.

Målet för bostadsförsörjningen i Gävle kommun är att minst 800 nya bostäder tillförs bostadsbeståndet årligen. Medlen för att infria målet är;

- Gävle kommuns bostadsbolag AB Gavlegårdarna som äger och förvaltar ca 30 % av bostadsbeståndet i Gävle och vars inriktning och verksamhet styrs via ägardirektiv.
- En aktuell översiktsplan som anger inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön och hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.
- En god mark- och planberedskap som medför att nya bostäder i första hand lokaliseras inom staden, kollektivtrafiknära och på redan ianspråktagen mark i attraktiva lägen och boendemiljöer med blandade upplåtelseformer.
- En effektiv organisation för att möta marknadens krav och förväntningar med tydliga regler för bl a exploateringsavtal och markanvisningar.
- En god planering och beredskap för de grupper för vilka kommunen har ett särskilt bostadssocialt ansvar.
- Riktade insatser avseende exempelvis äldre och studenter.

Genomförandet säkras genom att ansvarig nämnd eller förvaltning för respektive aktivitet är tydligt angiven. Uppföljning sker genom att utvalda indikatorer rapporteras.

Inledning

Dessa riktlinjer är framtagna enligt de krav som ställs i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Samråd kommer, under förutsättning av Samhällsbyggnadsutskottets beslut, att ske med Älvkarleby, Sandviken, Söderhamn, Hofors och Ockelbo kommuner samt länsstyrelsen och Region Gävleborg. Politiska partier, intresseorganisationer, företag på Gävles bostadsmarknad etc. föreslås att ges tillfälle att yttra sig över förslaget. Efter samråd och omarbetning med hänsyn till inkomna synpunkter kommer riktlinjerna för bostadsförsörjningen att via kommunstyrelsen tas upp i Kommunfullmäktige för antagande.

Syfte

Syftet med dessa riktlinjer för bostadsförsörjningen är i huvudsak;

- Att uppfylla kravet enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar innebärande bl a att riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod.
- Att bidra till att uppfylla målet om att Gävle kommun når 120 000 invånare år 2030.
- Att ange mål och riktlinjer för Gävle kommuns bostadsbyggande.
- Att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att säkerställa att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.
- Att de ska utgöra underlag för översiktsplaneringen.
- Att riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- Att utgöra underlag för direktiv till AB Gavlegårdarna.
- Att beskriva hur Gävle kommun ska använda de verktyg som står till förfogande för bostadsförsörjningen.
- Att ge en nulägesbeskrivning av Gävle kommuns bostadsmarknad och bostadsbestånd
- Att göra en bedömning av olika gruppers bostadsbehov.
- Att bidra till att förbättra platsvarumärket Gävle.

Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun

Nationella mål för boende och byggande

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmåteriverksamhet i Sverige 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 och där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Regeringens målsättning är att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder i Sverige. Delmålet för bostadspolitiken nationellt är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Delmålet för byggandet är långsiktigt hållbara byggnadsverk, effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelperspektiv verkar för effektiv resurs- och energianvändning samt god inomhusmiljö i byggande och förvaltning samt en väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektorn.

Mål för bostadsförsörjningen i Gävle kommun.

Målet för bostadsförsörjningen i Gävle är att **minst 800 nya bostäder ska tillföras bostadsbeståndet årligen**, vilket ska bidra till att:

- Alla invånare ska kunna erbjudas en god bostad till rimlig kostnad i en god boendemiljö med bra boendeservice.
- Utbudet av bostäder ska vara attraktivt och bidra till inflyttning i kommunen.
- Bostäder och bostadsområden i kommunen utvecklas mot att vara socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbara, såväl vid nybyggnad som vid insatser i befintliga bostadsområden.

Beskrivning

Motiven för det föreslagna målet framgår av dokumentet Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun - underlag och analyser, i vilket lagstiftning, bostadsmarknad demografi och befolkningsutveckling, sociala behov mm belyses och analyseras. En handlingsplan anger hur målet avses att infrias.

Handlingsplan

I följande handlingsplan anges huvudaktiviteter som är nödvändiga för att infria målet att **minst 800 nya bostäder ska tillföras bostadsbeståndet årligen**.

Aktivitet	Beskrivning	Ansvarig nämnd för genomförande	Uppföljning/indikator
AB Gavlegårdarna tillför bostadsbeståndet, utöver i ägardirektivet angivna bostadssociala uppdrag, 200 hyresrätter per år.	AB Gavlegårdarna äger och förvaltar 25-30 % av bostadsbeståndet i Gävle. Inriktning och verksamhet styrs via ägardirektiv.	KS/Kommun-fullmäktige AB Gavlegårdarnas styrelse	Antalet nyproducerade hyresrätter som årligen tillförs bostadsbeståndet av AB Gavlegårdarna. Målvärde nyproduktion av 200 hyresrätter per år.
En aktuell översiktsplan.	Översiktsplanen presenterar framtidsbilden av Gävle kommun år 2030 med utblick mot år 2050. Översiktsplanen anger att Gävle ska växa på ett långsiktigt hållbart sätt, både ur social, ekologisk och ekonomisk synvinkel.	KS/Kommunfullmäktige	En av kommunfullmäktige antagen översiktsplan.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun

	<p>Det innebär att Gävle 2030 ska vara en av Sveriges bästa miljökommuner, erbjuda attraktiva livsmiljöer och vara en tillväxtmotor i regionen. De tre målen är nedbrutna i nio strategier, med tre strategier för respektive mål. Strategierna beskriver hur de tre övergripande målen ska uppnås. Inom ramen för hållbarhetsmålen finns ett befolkningsmål att Gävle ska växa till 120 000 invånare till 2030.</p>		<p>Målvärde: Antagen under 2017 och aktualitetsprövad varje mandatperiod.</p>
<p>Genomförandeplan för översiktsplanen med tematiska tillägg till översiktsplanen.</p>	<p>Genomförandeplanen är ett kommunövergripande dokument som fastställer vilka insatser och åtgärder som krävs för att nå målen i översiktsplanen. Genomförandeplanen anger ansvarsfördelning och en övergripande tidplan som ska revideras årligen.</p>	<p>Kommunstyrelsen</p>	<p>En av kommunfullmäktige antagen genomförandeplan.</p> <p>Målvärde: Antagande under 2017.</p>
<p>Tematiska tillägg till översiktsplanen - Förtättnings-, utbyggnads- och omvandlingsstrategi, Infrastrukturstrategi och Grönstrategi</p>	<p>Arbetet med att ta fram en förtättnings-, omvandlings- och utbyggnadsstrategi, en grönstrategi samt en infrastrukturstrategi har påbörjats. De tre strategierna kommer att utformas som tematiska tillägg till översiktsplanen och ska visa hur vi ska utveckla och förtäta staden på ett långsiktigt hållbart sätt.</p>		<p>Av kommunfullmäktige antagna tematiska tillägg</p> <p>Målvärde: Antagna under 2018</p>
<p>Markberedskap.</p>	<p>Gävle kommun har en bra markreserv med vid en hög tillväxttakt ökar behovet av mark för bostäder, verksamheter, infrastruktur och för kommunens eget behov. Ständig tillgång på</p>	<p>Kommunstyrelsen</p>	

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun

	mark måste därför säkras löpande genom markbyten och strategiska förvärv.	
En god mark- och planberedskap	För att nå målen och för att säkra bostadsbyggandet över tid krävs en god mark- och planberedskap och en god framförhållning avseende övergripande planering i form av t.ex. program inför detaljplaner, översiktliga utredningar.	<p>Antagna detaljplaner för bostäder i beredskap.</p> <p>Målvärde 1200 (mot-svarande 1,5 års produktion)</p> <p>Antalet byggklara tomter för småhusändamål förmedlade i kommunens tomt- och småhuskö</p> <p>Målvärde 75</p>
En effektiv organisation för att möta marknadens krav och förväntningar	En organisationsutredning bl. a avseende gränssnittet mellan kommunstyrelsens och Samhällsbyggnadsnämndens ansvarsområden har genomförts under 2016 och en viss förstärkning av organisationen avseende strategisk planering och exploatering genomförs under 2017 och 2018.	<p>Kommunstyrelsen</p> <p>Samhällsbyggnadsnämnden</p>

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun

<p>Riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningar.</p>	<p>Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal har antagits av Gävle kommun enligt lagkraven. Revidering av riktlinjerna pågår under 2017</p>	<p>Kommunstyrelsen.</p>	<p>Reviderade riktlinjer antagna av kommunfullmäktige under 2017.</p>
<p>God planering och beredskap för de grupper som har behov av s.k. särskilt boende enligt SOL och LSS.</p>	<p>En boendeplan upprättas av Omvårdnad Gävle och antas årligen av Omvårdnadsnämnden. I planen analyseras tillgång och behov av bostäder enligt SOL och LSS. Kommunstyrelsen fattar sedan beslut om behovet ska tillgodoses genom byggande i egen regi (AB Gavlegårdarna) eller genom upphandling av privata hyresvärdar. Omvårdnad Gävle avropar också platser (Vård och boende) via ramavtal.</p>	<p>Omvårdnadsnämnden. Kommunstyrelsen</p>	<p>Balans mellan behov och utbud.</p>
<p>God planering och beredskap för de grupper för vilka kommunen har ett särskilt ansvar enligt Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning.</p>	<p>På grund av den bostadsbrist som råder har inte behovet kunnat tillgodoses fullt ut. Lösningen har varit att använda tillfälliga boenden innan personerna får eget bostadskontrakt.</p> <p>Under 2016 planerades att Gävle kommunen skulle ta emot 73 anvisade personer. Gävles kommuntal för 2017 är enligt Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning 72 personer. I april månad hade 50 anvisade personer kommit till Gävle. I nuläget är bostadsförsörjningen för nyanlända avhängigt möjligheten till social förtur hos AB Gavlegårdarna.</p>	<p>Socialnämnden Näringslivs- och arbetsmarknadsnämnden</p>	

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun

Riktade bostadssociala insatser.	Studentbostadsgaranti		Infriande av studentbostadsgarantin %
	Gävle kommun garanterar alla studenter som börjar studera på högskolan i Gävle en bostad i samband med terminsstarten. Garantin har kunnat infrias genom att nya studentbostäder producerats i takt med att antalet studerande ökat och genom att bostäder erbjudits i det ordinarie beståndet. De senaste åren har även privata fastighetsägare byggt studentbostäder. Garantin har sannolikt bidragit till att Gävle rankats högt som studentstad vid flera tillfällen.	Kommunstyrelsen.	Målvärde 100 %
	Förtur till bostad		
	Genom särskilda regler kan invånare i Gävle kommun ansöka om förtur till bostad pga. sociala, medicinska eller av näringslivsskäl. På grund av bristen på bostäder är det många som ansöker om förtur medan möjligheten att bevilja den är starkt begränsad vilket innebär hög arbetsbelastning ur handläggningssynpunkt. Regelverket utreds för närvarande av Samhällsbyggnad Gävle	Samhällsbyggnadsnämnden	
	Utdelningsmedel från AB Gavlegårdarna		
	Enligt Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag överför Gävle kommun medel, 10 mkr årligen från bolaget till kommunen. De används för åtgärder som främjar integration och social sammanhållning eller för åtgärder som	Kommunstyrelsen	

tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

Hyresgarantier.

Gävle kommun har beslutat att införa hyresgarantier. Syftet är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårighet att etablera sig på bostadsmarknaden på grund av till exempel oregelbunden inkomst eller betalningsanmärkningar. Förslag på riktlinjer för utställande av hyresgarantier är utsända på remiss (juni 2017). Riktlinjerna förväntas beslutas av kommunfullmäktige under hösten 2017.

Kultur och fritidsnämnden
(Enheten för konsument-
rådgivning och skuldsane-
ring.)

Bostadsanpassningsbidrag

Bidraget är avsett för anpassningar av bostadens fasta funktioner och ska underlätta att bo kvar hemma och för att leva ett så självständigt liv som möjligt. Det kan exempelvis vara anpassningar som behövs för att kunna ta sig in och ut ur bostaden, förflytta sig inomhus, laga mat, sova, vila och sköta hygien.

Samhällsbyggnadsnämnden

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun

<p>Nya bostäder i Gävle skapar attraktiva livsmiljöer</p>	<p>Tillgång till attraktiva bostäder är en av flera viktiga faktorer för Gävles konkurrenskraft och utveckling. En variation av bostadsalternativ - korttidsboende, hyresrätter, bostadsrätter eller småhus i en rad olika lägen, i olika miljöer med olika arkitektur och funktion behöver erbjudas. I alla orter och stadsdelar eftersträvas en blandning av olika former av boende. När nya bostäder byggs bör de komplettera befintligt bostadsutbud avseende bostadstyp, storlek och upplåtelseform</p>	<p>Kommunstyrelsen</p>	
<p>Bostadsbyggandet sker på ett ekologiskt hållbart sätt och bidrar till Gävles mål att bli en av Sveriges bästa miljökommuner infrias</p>	<p>Gävle Kommun arbetar aktivt med att bostadsbyggande sker på ett ekologiskt hållbart sätt med låg klimatpåverkan och strävar efter hög energieffektivitet i hela byggprocessen. (byggande, drift och förvaltning)</p>	<p>Kommunstyrelsen</p>	<p>Antal uppförda hus med miljöcertifiering.</p> <p>Antal nyproducerade hus med s.k. lågenergistandard.</p>