

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun

- Underlag och analyser



**Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun –Un-
derlag och analyser.** Dnr 298488 Samrådsversion juni 2017.

Bo Bäckström Per Erik Mårtensson
Kommunledningskontoret, Övergripande planering

Telefon: 026-179163, mobil: 0704140240

E-post: bo.backstrom@gavle.se

www.gavle.se

Innehåll

Innehåll	3
Inledning	5
Kommunens demografiska utveckling	6
Slutsatser	12
Efterfrågan på bostäder	13
Nuvarande bostadsbestånd i framtiden	16
Bostadsbuffert	17
Det initiala läget	19
Slutsatser	20
Bostadsbehovet för särskilda grupper	21
Bostäder för studenter	21
Bostäder för äldre	22
Behov av särskilda boenden	23
Bostäder enligt LSS	23
Bostäder till asylsökande	24
Grupper med bostadssociala behov	24
Slutsatser	25
Bostadsbeståndet	27
Slutsatser	29
Marknadsanalys	30
Marknadsförutsättningar	30
Priser för nyproducerade bostäder	30
Marknadsanalys Gävle kommun	33
Regional jämförelse	39
Slutsatser	41
Platsvarumärket Gävle	42
Slutsatser	42
Lagstiftning	43
Inledning	43
Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar	43
Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar	44
Plan- och bygglag (2010:900)	44
Socialtjänstlag (2001:453)	45
Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade	46
Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag	46
Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar	46
Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning	47

Lag (1992:1574) om bostadsanpassningsbidrag m. m.....	47
Vissa stödformer till boendet 2016/2017	48
Regeringens bostadspolitiska paket	48
Renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden	48
Utemiljöer i vissa bostadsområden	48
Anordnande av hyres- och studentbostäder	48
Bostäder till äldre.....	48
”Byggbonus” till kommuner	49
Övriga stöd	49
Kommunens verktyg för bostadsförsörjning	50
Planmonopolet enligt Plan- och bygglagen	50
Översiktsplanering och detaljplanering	50
AB Gavlegårdarna	51
Markreserv	54
Markanvisning	55
Exploateringsavtal	55
Bostadsgaranti för studenter.....	55
Bidrag till trygghetsboende	56
Bostadsförmedling.....	57
Tomt- och småhuskö	57
Förtur till bostad	57
Hyresgarantier	58
Gällande mål och riktlinjer	58
Relaterade dokument och referenser(PEM)	60

Inledning

Gävle växer och har nu mer än 100 000 invånare. För den fortsatta tillväxten är bostadsförsörjningen av strategisk betydelse. Viktigt är att erbjuda ett varierat bostadsutbud i attraktiva lägen som en tillväxtstrategi för att utveckla den lokala konkurrenskraften och därmed skapa ökad tillväxt samtidigt som kommunen axlar sitt bostadssociala ansvar. Att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen innebär att analysera och bedöma vilka förändringar som behövs i bostadsbeståndet till följd av hur kraven och önskemålen från både den nuvarande och den framtida befolkningen kommer att utvecklas. Riktlinjerna ska enligt bostadsförsörjningslagen grundas på en analys av:

- Kommunens demografiska utveckling
- Efterfrågan på bostäder
- Bostadsbehovet för särskilda grupper
- Marknadsförutsättningarna.¹

I föreliggande analys har vi bland annat utgått från Boverkets handbok för bostadsförsörjning.²

¹ Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 2 §

² Boverket (2017), Kommunernas bostadsförsörjning (www.boverket.se/kommunernas-bostadsforsorjning/)

Boverket (2015), Behov av bostadsbyggande

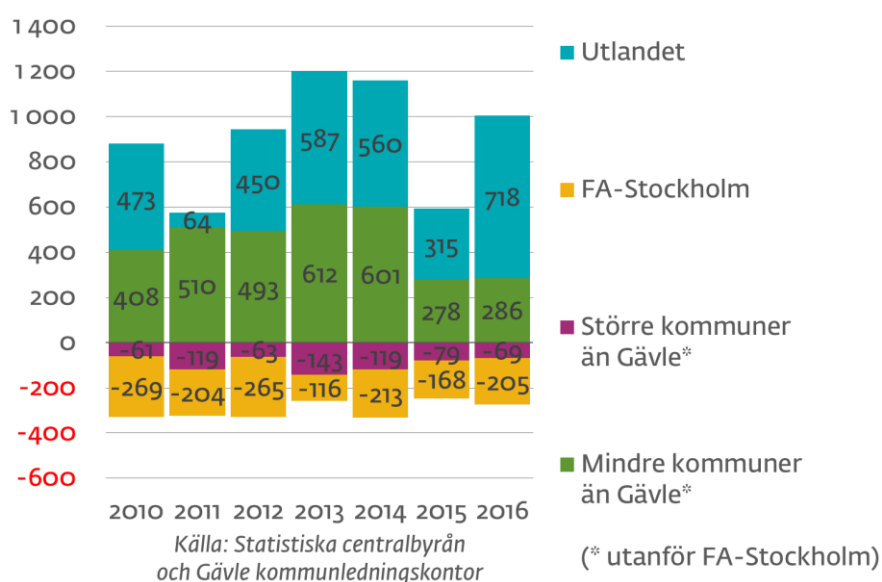
Boverket (2016), En metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet

Kommunens demografiska utveckling

Sedan millennieskiftet har Gävle ökat i folkmängd med drygt 9 300 invånare eller 10,3 procent. I mars 2017 uppgick folkmängden till 100 000 invånare.

Gävle kommun ingår i en urbaniseringskedja, i vilken hushåll flyttar från mindre samhällen till större samhällen. Gävles flyttningsnetto i relation till Stockholm-Uppsalaregionen (FA-Stockholm) är negativt³. Det innebär att den riktade flyttningen till Gävle från FA-Stockholm är mindre än den riktade flyttningen från Gävle till FA-Stockholm. Gävle har även negativa flyttningsnetton mot större kommuner än Gävle (utanför FA-Stockholm). Samtidigt har Gävle förhållandevis stora positiva flyttningsnetton mot mindre kommuner än Gävle (utanför FA-Stockholm). Därutöver har Gävle positiva flyttningsnetton mot utlandet, i likhet med många andra kommuner i Sverige.

Figur 1 Flyttningsnetton i olika relationer, Gävle kommun 2010-2016



Även i det lokala perspektivet ser man motsvarande koncentrationstendens, där befolkningen i tätorterna växer i högre grad än utanför. Mellan åren 2005 och 2016 ökade tätortsbefolkningen i Gävle kommun med 9,9 procent, samtidigt som befolkningen utanför minskade med 12,0 procent. I kommunen fanns 16 tätorter med en sammanlagd befolkning på 93 707 invånare.

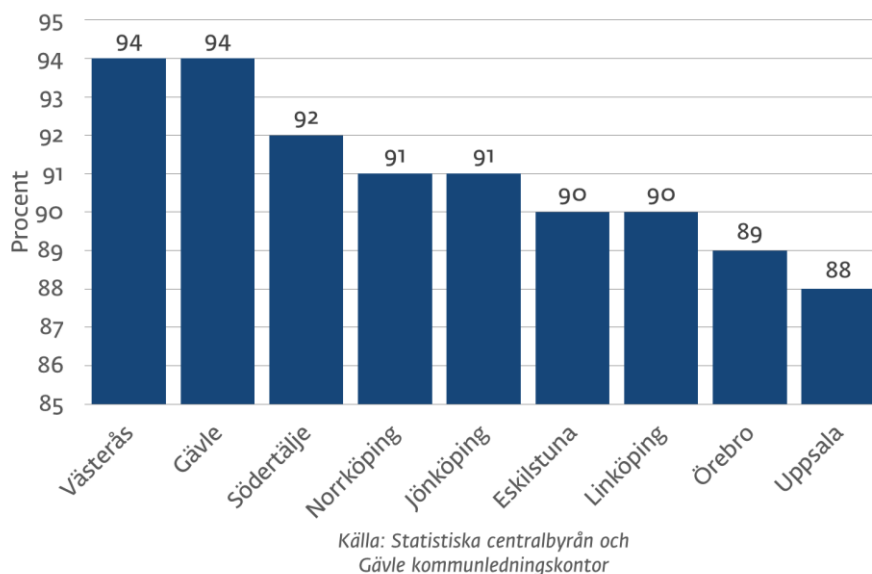
³ Tillväxtanalys delade 2015 in riket i 60 stycken funktionella analysregioner (FA-regioner), utifrån främst mönstret i pendlingsströmmar över kommungräns.

Tabell 1 Tätorter med folkmängd i Gävle kommun år 2016

Tätort	Antal invånare
Gävle	75 451
Valbo	7 211
Forsbacka	1 780
Bergby	1 552
Hedesunda	1 100
Norrsundet	1 011
Åbyggeby	995
Bönan	900
Furuvik	722
Björke	654
Överhärde	553
Källhagen	478
Utvalnäs och Harkskär	424
Trödje	344
Bergby	308
Sälgsjön	224
Summa	93 707

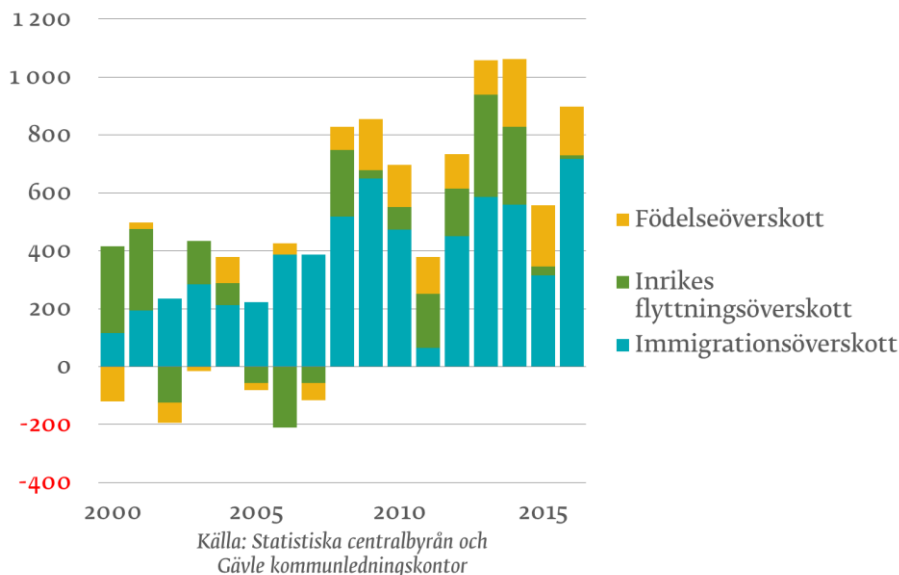
Gävle har en hög tätortsgrad, med 94 procent av kommuninvånarna boende i tätort. Tre av fyra av kommuninvånarna respektive en av fyra av länsinvånarna, bor i den centrala tätorten Gävle.

Figur 2 Tätortsgrad efter kommun år 2015



Gävle är en attraktiv kommun, där invånarna känner en framtidstro. Det återspeglas inte minst i barnafödandet. Födelsealen har ökat sedan millennieskiftet och närmar sig 1990-talets rekordnivå. Immigrationen har starkt bidragit till folkökningen sedan millennieskiftet. Urbaniseringstrenden har sedan 2008 inneburit positiva inrikes flyttningsöverskott till Gävle.

Figur 3 Folkökningens komponenter i Gävle kommun 2000-2016

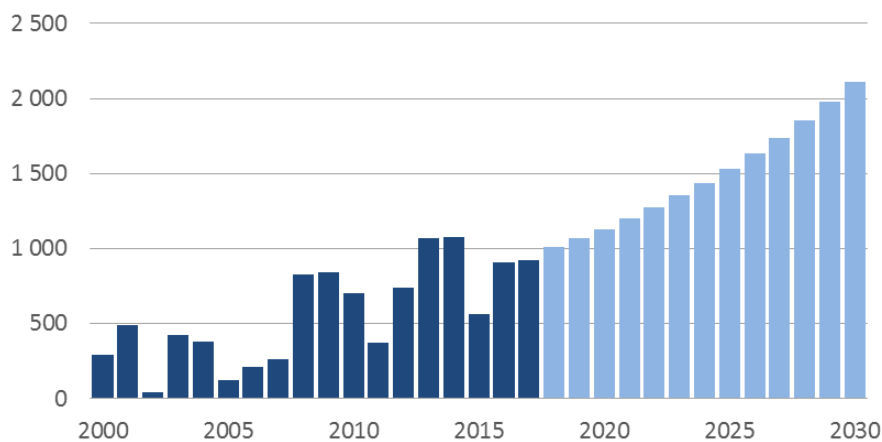


Kommunen bedömer att trenden med en ökande befolkning kommer att tillta med åren och folkmängden förväntas uppgå till 120 000 invånare år 2030⁴.

⁴ Gävle kommun, Kommunledningskontor (2017), Befolkningsprognos 2017-2030

Befolkningsprognosen visar på en accelererande utveckling, där folkökningen överstiger 2 000 personer år 2030.

Figur 4 Folkökning i Gävle kommun 2000-2030 (prognos 2017-2030)

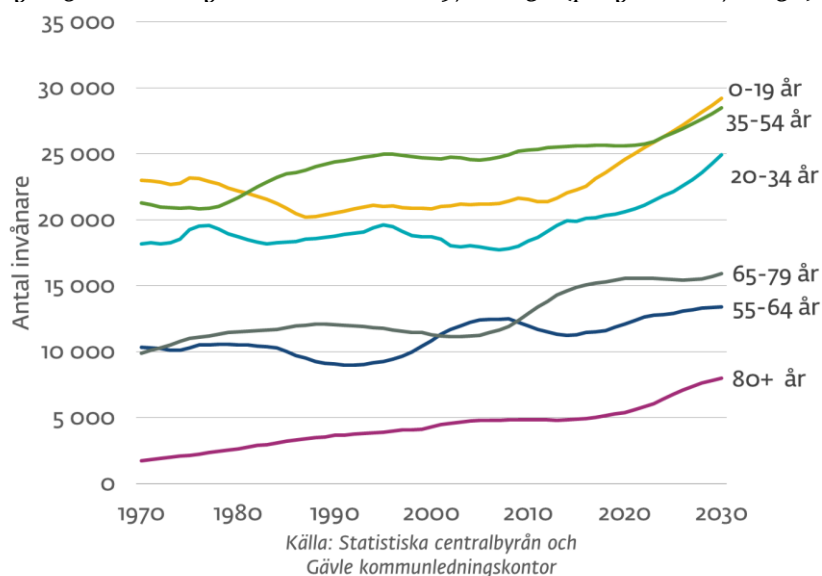


Källa: Statistiska centralbyrån och
Gävle kommunledningskontor

Bostäder behövs både för dagens och för morgondagens behov. En befolkningsprognos ger därför en värdefull information till exempel vid dimensionering av verksamheter som skola, förskola och äldreomsorg. Befolkningsprognosen utgör även en grund för att uppskatta det framtida behovet av bostäder. Människors bostadsbehov och preferenser skiljer sig åt. Det är därför av intresse att exempelvis studera hur olika åldersgrupper kommer att förändras över tid.

Den framtida bostadsbyggnadsvolymen bör utgå från demografiska faktorer som påverkar befolkningsutvecklingen och förändringar i befolkningens åldersstruktur. Givet de antaganden som prognosen utgår från ger den en indikation på behovet av bostäder samt vilken typ av bostäder som kommer att efterfrågas i framtiden. Kommunens prognos för perioden 2017-2030 visar på större ökning i de yngre åldersgrupperna och i den äldsta åldersgruppen.

Figur 5 Folkökning i Gävle kommun 1970-2030 (prognos 2017-2030)



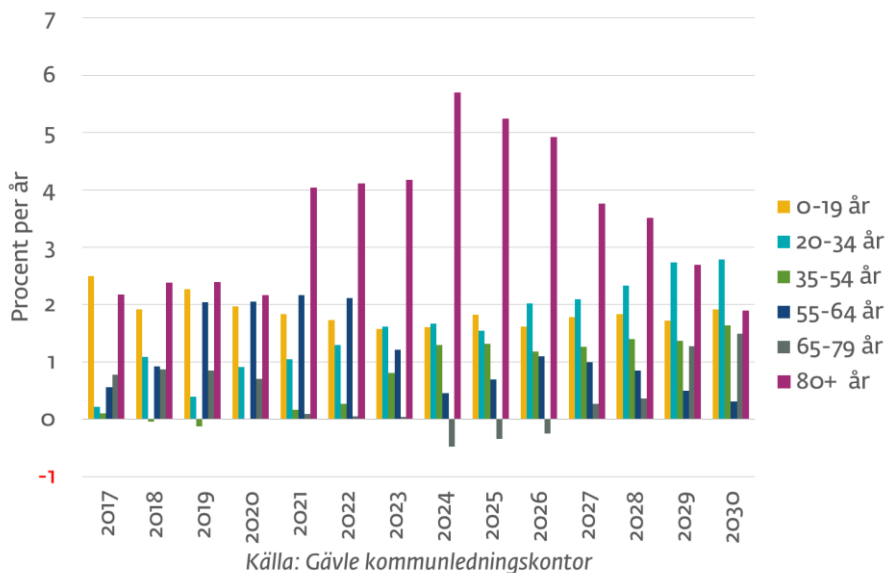
Under de första åren av prognosperioden är det åldersgrupperna 0-19 år, 90+ år och 55-64 år som svarar för de största procentuella ökningarna per år.

Åldersgruppen 0-19 år uppgick till 22 571 invånare i slutet av 2016 och förväntas öka med drygt 6 600 invånare eller 30 procent under perioden 2017-2030.

Den mest flyttningsbenägna åldersgruppen 20-34 år, ökar i allt högre utsträckning över tid och förväntas ha den relativt största ökningstakten i slutet av prognosperioden. Åldersgruppen uppgick till 20 106 invånare i slutet av 2016 och förväntas öka med drygt 4800 personer fram till år 2030, vilket motsvarar en ökning med cirka 24 procent.

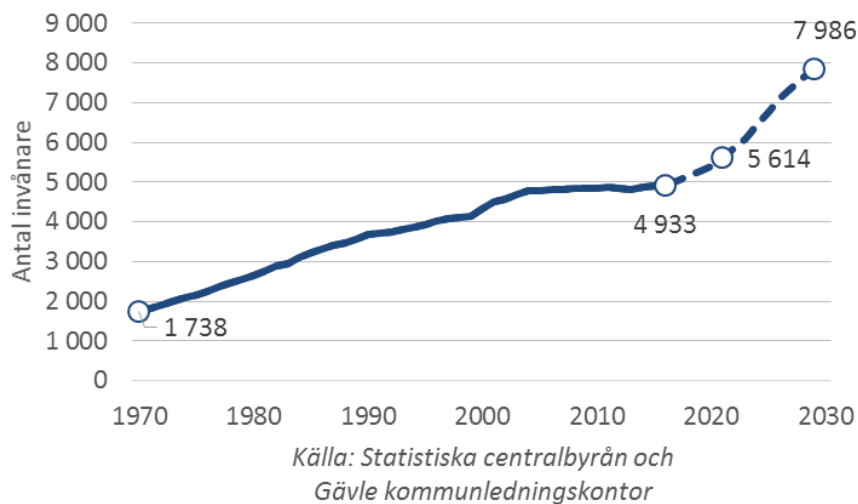
De något äldre åldersgrupperna ökar i lägre utsträckning. Åldersgruppen 35-54 år med 25 641 invånare år 2016 ökar med drygt 2 800 personer eller 11 procent. Åldersgruppen 55-64 år med 11 461 invånare år 2016 ökar med 1 966 personer eller 17 procent. Den näst äldsta åldersgruppen 65-79 år uppgick till 15 076 invånare år 2016 och förväntas öka med 878 invånare eller 6 procent.

Figur 6 Prognosticerad folkökning efter åldersgrupp i Gävle kommun 2017-2030



Med medicinska framsteg och förbättrade levnadsförhållanden ökar medellivslängden och andelen äldre i befolkningen. Åldersgruppen 80 år och äldre uppgick till 4 933 invånare i slutet av 2016. Åldersgruppen förväntas öka med drygt 3 000 personer fram till år 2030, vilket motsvarar en ökning med cirka 62 procent.

Figur 7 Antal invånare 80 år och äldre i Gävle kommun 1970-2030





Slutsatser

Kommunledningskontoret bedömer att folkmängden kommer att fortsätta växa starkt. Folkökningen ökar i en accelererande utveckling och motsvarar totalt en folkökning med 20 procent jämfört med dagens folkmängd.

De största folkökningarna förväntas i de yngsta åldersgrupperna, 0-19 år respektive 20-34 år, samt i den äldsta åldersgruppen 80+ år.

Efterfrågan på bostäder

Beräkningar av det framtida byggbehovet är ingen exakt vetenskap och det saknas därmed metod för att ge exakt svar på hur stort det framtida byggbehovet är. Analysen syftar till att beräkna antalet nya bostäder som kommer att behövas i framtiden för att möta det kvantitativa behovet. Det är ingen traditionell efterfrågeanalys, i vilken man söker skatta en efterfrågefunktion.

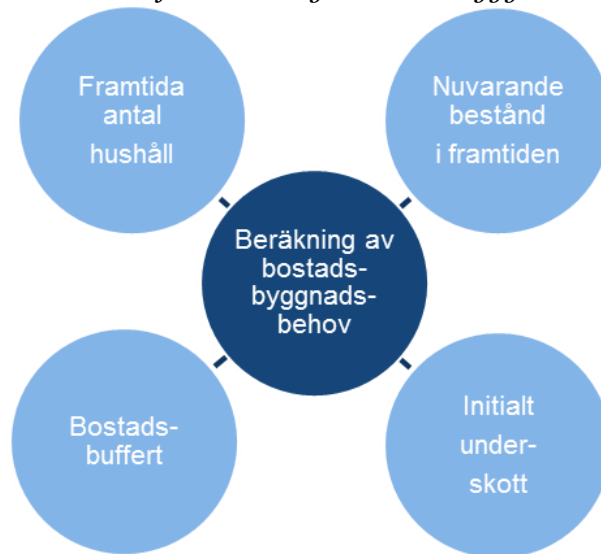
Modellen för att bedöma det framtida byggbehovet utgår från Boverkets metodbeskrivning. Utgångspunkten i modellen är att behovet av bostäder baseras på förändringar i demografin respektive i det nuvarande bostadsbeståndet.

Ett initialt antagande är att varje hushåll behöver en bostad. Hushållens behov av bostäder och bostadsefterfrågan sammanfaller oftast antalsmässigt. Avvikelse uppstår när hushållen efterfrågar mer än en bostad per hushåll.

De grundläggande antaganden som görs i modellen är att:

- Bedömningen av det framtida byggbehovet grundas i ett behov av bostäder och inte bostadsefterfrågan
- Nya bostäder tillförs det befintliga beståndet genom nybyggnation och ombyggnation (netto)
- Byggbehovet beräknas utan hänsyn till att bostäder skiljer sig åt
- Ett hushåll behöver en bostad
- En bostadsmarknad antas överensstämma med en arbetsmarknad (*I föreliggande analys är bostadsmarknaden begränsad till Gävle kommun*)
- Det finns behov av en buffert av bostäder
- Modellen beaktar om det finns ett ingående underskott av bostäder

Figur 8 Boverkets modell för beräkning av bostadsbyggnadsbehovet

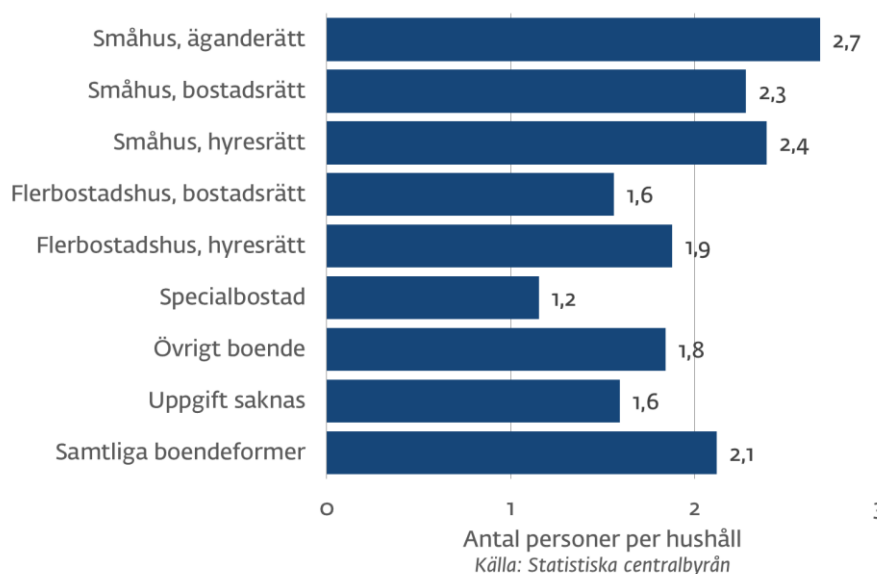


Hushållsutvecklingen

Analysen syftar till att skatta behovet av antalet nya bostäder som kommer att behövas för att möta det kvantitativa bostadsbehovet. Utvecklingen av antalet hushåll är central vid analys av bostadsmarknaden. För att kunna bedöma det framtida behovet av bostäder behöver man veta hur många hushåll kommunen har, samt uppskatta hur antalet hushåll kommer att utvecklas i framtiden.

I nuläget finns 47 047 hushåll i Gävle kommun (SCB, 2016). Hushållstorleken är i genomsnitt 2,1 personer per hushåll. Variationen i hushållsstorlek är dock stor mellan olika upplåtelseformer. De största hushållen finner man i småhus (äganderätt) med i genomsnitt 2,7 personer per hushåll. Upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt har betydligt mindre hushåll; i genomsnitt 1,6 respektive 1,9 personer per hushåll. De minsta hushållen finner man i specialbostäder, med i genomsnitt 1,2 personer per hushåll.

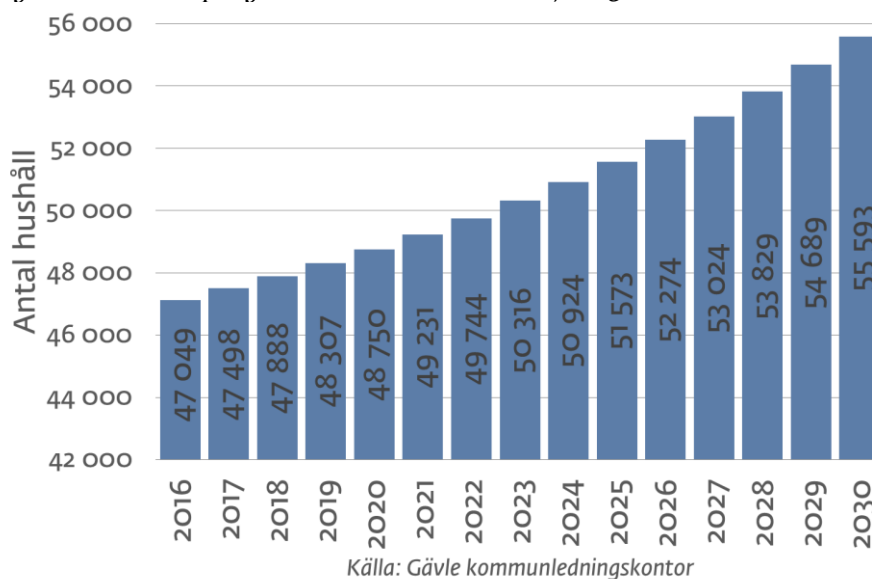
Figur 9 Hushållsstorlek efter boendeform i Gävle kommun 2016



Det finns olika metoder för att prognosticera framtida antalet hushåll. I föreliggande analys används hushållskvotmetoden, vilket Boverket rekommenderar. I hushållskvotmetoden beror förändringen i antalet hushåll över tid på två variabler, befolkning och hushållsbildning. I modellen finns det antaganden om hushållsbildningen och sedan är det befolkningsprognosen och dess köns- och ålderssammansättning som påverkar det framtida antalet hushåll.

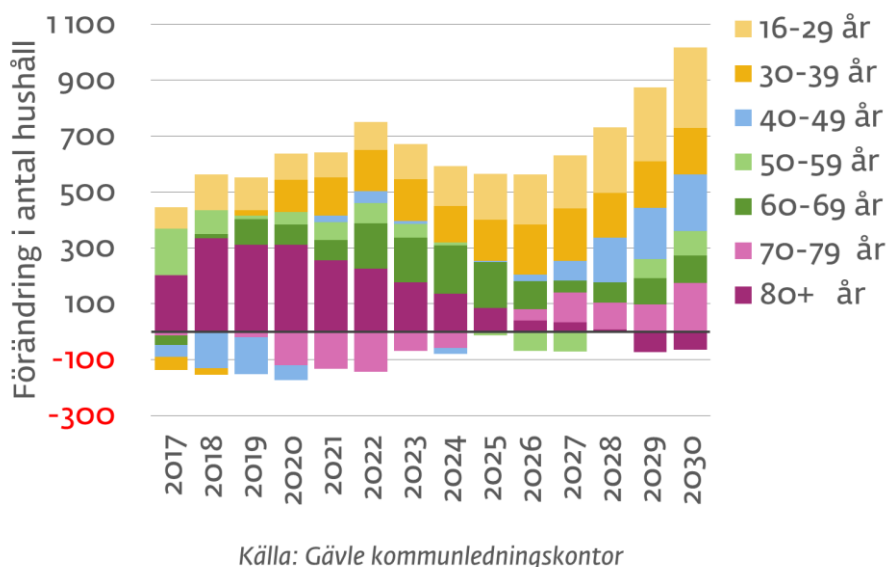
Antalet hushåll i Gävle kommun förväntas öka från 47 049 stycken år 2016 till 55 593 stycken år 2030, vilket innebär en ökning med 8 464 hushåll (18 procent). Under perioden 2017-2030 blir den genomsnittliga ökningen 605 hushåll per år. I det något kortare perspektivet förväntas antalet hushåll öka till 49 231 stycken år 2021, vilket motsvarar en genomsnittlig ökning med 420 hushåll per år.

Figur 10 Hushållsprognos i Gävle kommun 2017-2030



Utifrån befolkningsprognosen och hushållskvoter kan man beräkna framtida hushållsutveckling. Den äldste i hushållet utgör referensperson. Hushållsprognosen visar att initialt är det de äldsta hushållen som ökar i volym (80+ år), i vilka hushållstorleken är lägre. Från mitten av perioden ökar hushållen med yngre referenspersoner och i familjebildande åldrar, i vilka hushållstorleken är högre.

Figur 11 Förändring i antal hushåll efter referenspersonens ålder 2017-2030



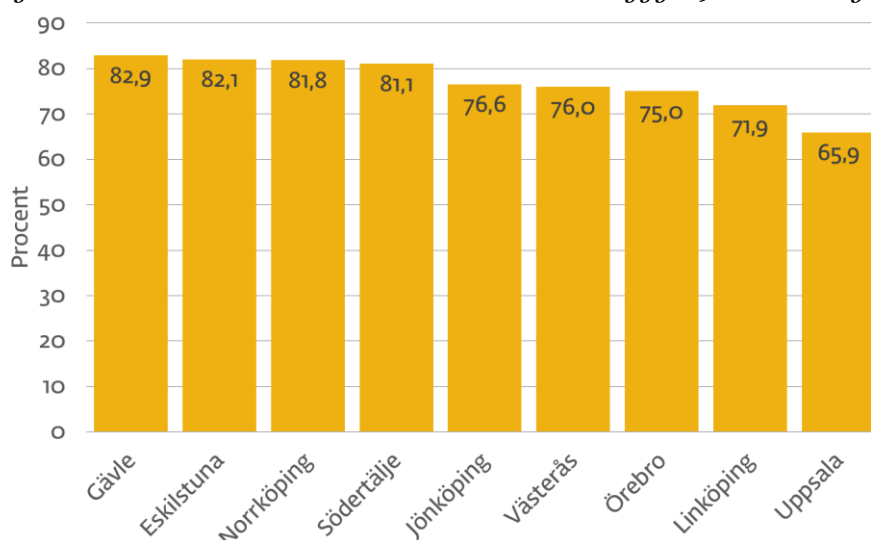
Nuvarande bostadsbestånd i framtiden

Det framtida byggbehovet är beroende av statusen på befintliga bostadsbeståndet. Det gäller i vilken utsträckning det finns lediga bostäder i beståndet, vilket

minskar det framtida byggbehovet. Däremot ökar det framtida byggbehovet om det finns behov av att riva bostäder.

I nuläget råder stark bostadsbrist och antalet lediga lägenheter är praktiskt taget noll. Bostadsbeståndet i Gävle är förhållandevis ålderstiget, då fyra av fem bostäder är byggda före år 1981. Av kommunerna i Resultatnätverket R9 har Gävle den största andelen bostäder som är byggd 1980 eller tidigare⁵. Samtidigt är kommunens bedömning att beståndet som helhet är i ett relativt gott skick.

Figur 12 Andel av bostadsbeståndet år 2016 som är byggt 1980 eller tidigare



Källa: Statistiska centralbyrån och Gävle kommunledningskontor

Bostadsbuffert

På en bostadsmarknad bör det finnas en viss del lediga lägenheter för att en bostadsmarknad ska kunna ses som väl fungerande. Det vill säga att det möjliggör rörlighet på bostadsmarknaden. Ett för litet bostadsutbud inverkar negativt på rörligheten för arbetskraften och därmed kompetensförsörjningen, vilket i sin tur kan hämma den ekonomiska tillväxten.

Ur ett socioekonomiskt perspektiv medför bostadsbristen att klyftorna ökar mellan de som kan få en bostad och de som inte kan. Bristen påverkar möjligheterna till hushållsbildning, god boendesituation respektive studier och arbetsliv.

Det har genom åren framförts argument för att nyproduktion av bostäder skapar flyttkedjor, där äldre och billigare bostäder kan erbjudas hushåll med små ekonomiska förutsättningar. En aktuell flyttkedjestudie visar dock att det

⁵ De nio kommunerna som ingår i Resultatnätverk R9 är Södertälje, Uppsala, Eskilstuna, Linköping, Norrköping, Jönköping, Örebro, Västerås och Gävle.



frigörs förhållandevis få mindre billiga hyreslägenheter vid nyproduktion i Gävle⁶.

Boverket har i sin modell antagit att en bostadsreserv motsvarande en procent är rimligt⁷. En procent av det förväntade antalet hushåll i Gävle innebär ungefär 500 bostäder år 2021, vilket skapar ett framtida byggbehov på +100 bostäder per år.

⁶ Holgersson, Cathrine (2016), Frigörs mindre billiga hyresrätter i flyttkedjan vid nyproduktion i Gävle? Stockholms universitet

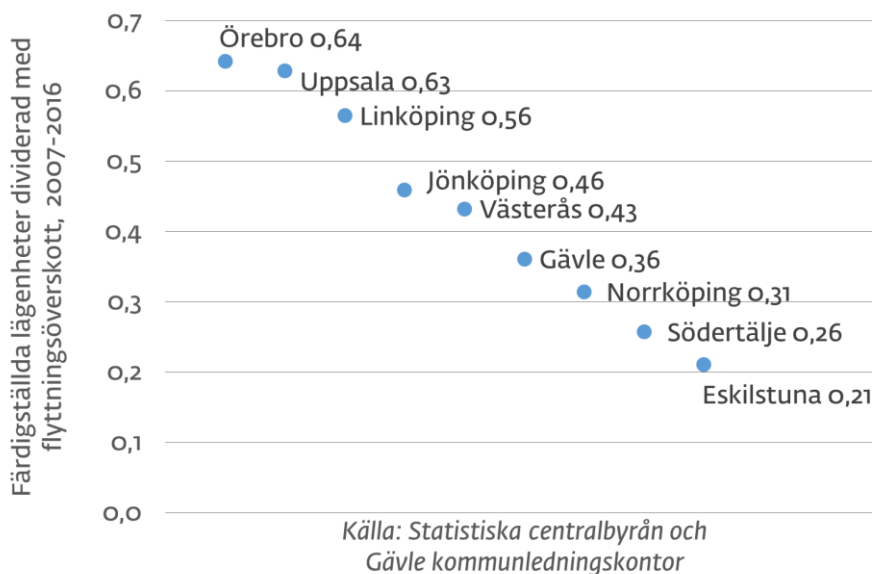
⁷ Boverket (2015), Behov av bostadsbyggande – Teori och metod

Det initiala läget

Det råder brist på bostäder i Gävle kommun, i likhet med många kommuner i riket. Vakansgraden i allmännyttans bestånd är i praktiken noll, trots en omsättning av lägenheter på 15,7 procent av beståndet⁸. Efterfrågan på bostäder är stor i Gävle. Drygt 100 000 personer väntar i det allmännyttiga bostadsbolagets kö, varav drygt en femtedel aktivt söker lägenhet och garage.

Bostadsbyggandet har under den senaste tioårsperioden ökat i Gävle, i likhet med andra kommuner med stark befolkningstillväxt. Det summerade bostadsbyggandet under den senaste tioårsperioden i förhållande till det summerade flyttningsöverskottet under motsvarande period, visar att universitetsstäderna har ett förhållandevis stort bostadsbyggande. Samtidigt har Gävle ett förhållandevis lågt bostadsbyggande, mot bakgrund av den befolkningsökning som skapats av flyttningsöverskotten under perioden. I topp finner man Örebro med i genomsnitt 0,64 färdigställda lägenheter per nettoinflyttad person (0,36 i Gävle)⁹.

Figur 13 Bostadsbyggande i relation till flyttningsöverskott, 2007-2016



Under lång tid har inte bostadsbyggande följt befolkningsutvecklingen, vilket innebär att ett stort uppdämt behov finns hos de befintliga hushållen. Under de två senaste åren har Gävle kommun redovisat att underskott råder på bostadsmarknaden och att bristen på bostäder kommer att bestå om fem år¹⁰. Den nyproduktion som genomförts på senare år inkluderar ett stort antal särskilt boende respektive studentbostäder, boendeformer med lägre hushålls-

⁸ Holgersson, Cathrine (2016), Frigörs mindre billiga hyresrätter i flyttkedjan vid nyproduktion i Gävle?

⁹ Kommunerna i jämförelsen ingår i Resultatnätverk R9

¹⁰ Länsstyrelsen i Gävleborgs län (2016), Analys av bostadsmarknaden i Gävleborgs län 2016

storlek. Nyproduktionen har därmed inte svarat upp mot vad befolkningsökningarna ger uttryck för. Kommunens bedömning är att den initiala bostadsbristen är 1 500 bostäder, vilket motsvarar ett byggbehov på 300 bostäder per år under perioden 2017-2021.

Slutsatser

I nuläget råder stark bostadsbrist. Under lång tid har inte bostadsbyggande följt befolkningsutvecklingen, vilket innebär att ett stort uppdämt behov finns hos de befintliga hushållen. Kommunens bedömning är att den initiala bostadsbristen är 1 500 bostäder, vilket motsvarar ett byggbehov på 300 bostäder per år under perioden 2017-2021.

För att möta den förväntade hushållsutvecklingen är det kvantitativa bostadsbehovet drygt 400 bostäder i genomsnitt per år för perioden 2017-2021. Därefter förväntas bostadsbehovet öka successivt per år.

För en fungerande bostadsmarknad är det nödvändigt med en bostadsbuffert, vilken successivt kan skapa genom att bygga 100 bostäder per år.

Det befintliga bostadsbeståndet är i relativt gott skick, vilket innebär att det numerärt bedöms vara i stort sett oförändrat fram till år 2030.

Sammantaget beräknas det kvantitativa bostadsbehovet till **800** bostäder per år, enligt följande sammanställning.

Det initiala läget (bostadsbrist)	+300	bostäder per år
Hushållsutveckling	+400	bostäder per år
Bostadsbuffert	+100	bostäder per år
Nuvarande bestånd i framtiden	±0	bostäder per år
Summa	+800	bostäder per år

Bostadsbehovet för särskilda grupper

En stor del av den förväntade hushållstillväxten består av hushåll med begränsade ekonomiska resurser. Kommunens riktlinjer ska omfatta alla grupper i samhället för att uppfylla bostadsförsörjningslagens mål om att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Med stöd av analysunderlag kan riktlinjer för bostadsförsörjningen tas fram som visar hur den framtida bostadsmarknaden bör se ut och fungera.

Men olika grupper har olika behov och önskemål och därför är det viktigt att analysera behoven för enskilda grupper.

Boendeplanering handlar om att analysera och bedöma vilka förändringar som behövs i bostadsbeståndet utifrån de krav och önskemål som nuvarande och framtida befolkning har och förväntas ha. Av lagen framgår att uppgifterna i kommunens riktlinjer särskilt ska grundas på en analys av bostadsbehovet för särskilda grupper.

Läget på bostadsmarknaden påverkar människors möjligheter att få en bostad, och när bostadsmarknaden inte är i balans slår det hårdast mot dem som har en svag ställning på bostadsmarknaden. Det kan handla om att man är ny på bostadsmarknaden och därmed ingen kötid i bostadskön, saknar fast inkomst eller inte har några referenser att åberopa.

Med nuvarande bostadsbrist har ungdomarna svårt att starta en boendekarriär. Kommunen har inga särskilda ungdomsbostäder. De små lägenheter som frigörs är få till antal och räcker inte till för att möta det uppdämda behov som råder bland ungdomarna. Kommunen riktar bostadsinformation, för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad.

Bostäder för studenter

Studenter tillhör liksom ungdomar en grupp i samhället som har det extra svårt att hitta en bostad. Det är generellt sett en ekonomiskt svag grupp och har svårt att konkurrera med andra grupper om de tillgängliga bostäderna. Studentbostäderna är belägna i områden som anses vara attraktiva och hyresnivåerna är i regel inte särskilt höga.

Det råder ett underskott på studentbostäder som främst märks vid terminsstarterna. Många studenter hyr i andra hand av privatpersoner under hela eller delar av läsåret. Det finns önskemål om större variation av bostadsstorlekar, eftersom det som byggts för studenter till stor del varit ettor.

Högskolan i Gävle är en viktig tillväxtfaktor för Gävle kommun och region, vilket innebär att det nödvändigt att underlätta boendesituationen för högskolans studenter och personal.

Under våren 2017 fick Gävle utmärkelsen "Årets studentstad", av Sveriges Förenade Studentkårer. I motiveringen från Juryn för Årets Studentstad

2017/2018 framgår det att Gävle är en studentstad som tänker framåt, proaktivt och jobbar med saker som uppstår i nuet. De har kommit långt i sitt arbete och är själva medvetna om samt planerar att ta tag i viktiga utvecklingsområden.

Bostäder för äldre

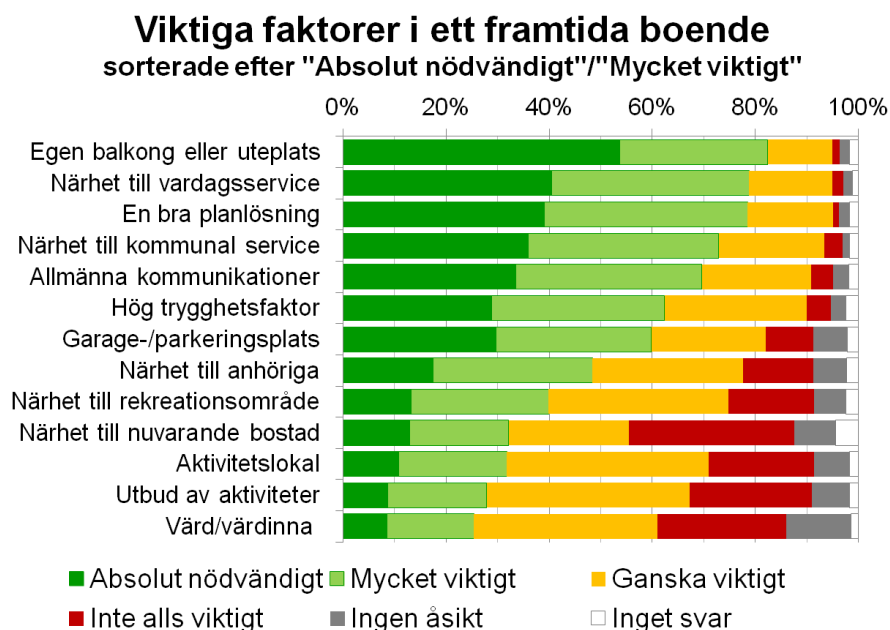
Den största andelen av pensionärerna bor i sina egna hem och så vill de flesta ha det. Flyttfrekvensen bland äldre är generellt låg, eftersom många äldre vill bo kvar i sin nuvarande bostad. Mot bakgrund av den demografiska utvecklingen ökar behovet av att tillgängliggöra ordinarie bostadsbestånd för de äldre. Det blir svårare att röra sig i bostaden på grund av trösklar, smala dörröppningar och trånga utrymmen. Vidare kan det finnas problem att ta sig till och från bostaden på grund av trappor och avsaknad av hiss.

Brist på väl anpassade bostäder för äldre utgör samtidigt ett hinder för dem som vill flytta, men som saknar alternativ med högre tillgänglighet.

Trygghetsboende är ett icke-behovsprövat boende och avser bostäder med utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby, rekreation samt personal vid vissa angivna tider. För att få investeringsstöd ska trygghetsbostäder riktas till personer som fyllt 70 år.

År 2015 genomförde kommunen en enkät till Hamrångeborna för att undersöka deras syn på ett framtida boende. Undersökningen gav en god bild av nuvarande boendesituation och även faktorer av betydelse i ett framtida boende.

Figur 14 Viktiga faktorer i ett framtida boende för Hamrångebor



Den förhållandevis låga värderingen av ”vård/värdinna” i ett framtida boende kan vara ett resultat av att trygghetsboende inte marknadsförts i någon högre grad.

Behov av särskilda boenden

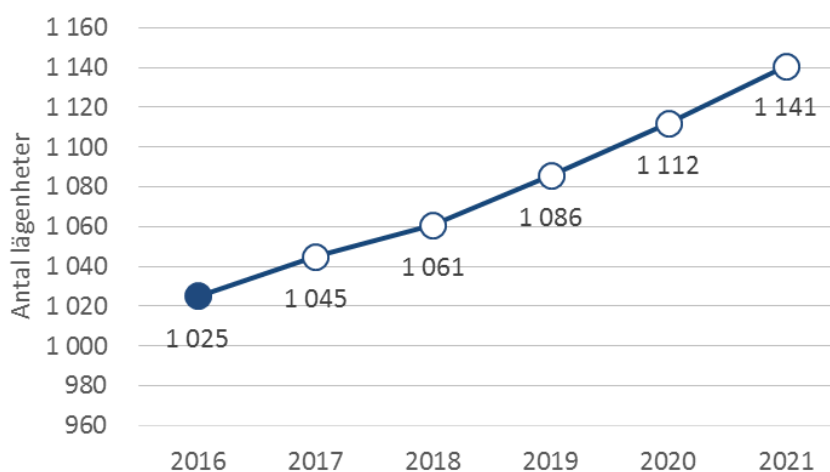
Omvårdnad Gävles boendeplan för särskilda boenden omfattar både planering för äldre och personer med funktionsnedsättning. (Se ”Boendeplan för särskilt boende 2018-2021 med utblick mot 2030”). Boendeplanen beskriver också Omvårdnad Gävles nuvarande och förväntade behov av särskilda boenden respektive nuvarande och planerad tillgång på särskilda boenden samt hur beståndet svarar mot förväntat behov under planeringsperioden 2018-2021.

Samtidigt som andelen äldre ökar är befolkningen friskare allt högre upp i åldrarna. Vårdbehovet ökar egentligen bara hos de allra äldsta, det vill säga hos dem som är 85 år eller äldre. Ökningen i åldersgruppen utgör en utmaning i att anpassa bostäder och boendemiljöer till den äldre människans behov.

Åldersgruppen 85 år eller äldre förväntas öka med 170 personer, eller 7 procent, mellan åren 2016 och 2021. I det längre perspektivet ökar dock åldersgruppen betydligt mer. Mellan åren 2016 och 2030 förväntas åldersgruppen öka med drygt 1 400 personer, eller 60 procent.

Särskilt boende för äldre beviljas av kommunen i form av vård- och omsorgsboende enligt 4 kap 1 § SoL. Omvårdnad Gävle bedömer att behovet av vård- och omsorgsboenden kommer att öka med drygt 100 bostäder mellan åren 2016 och 2021.

Figur 15 Behov av vård- och omsorgsboenden 2016-2021



Källa: Omvårdnad Gävle (2017)

Bostäder enligt LSS

Boende till personer med funktionsnedsättning kan beviljas i form av gruppbo- stad eller servicebostad och som boenden för barn och unga. Boende till perso- ner med psykiska funktionsnedsättningar kan beviljas enligt SoL eller enligt

LSS . Omvårdnad Gävles bedömning av nämnda behov framgår detaljerat av nämnda boendeplan

Enligt planen finns idag 127 lägenheter i gruppboenden LSS vilket matchar behovet. Behovet bedöms öka till 138 lägenheter fram till 2021. En gruppboestad (6 lgh) planeras att uppföras 2021. Det finns 115 servicelägenheter LSS. Behovet bedöms öka till 128 lägenheter fram till 2021. Det finns 22 lgh i sk serviceboenden 2017. Behovet bedöms enligt boendeplanen att öka till 29 st fram till 2021. Det finns idag 47 lägenheter i gruppboenden enligt SOL. Behovet bedöms öka till 62 lägenheter fram till 2021. Under 2016 öppnade Gävles första boende för barn och unga där det nu bor fyra barn. Förvaltningens bedömning att det kommer behövas ytterligare ett boende för barn och unga i kommunen senast 2019 men helst tidigare.

Bostäder till asylsökande

En nyanländ person är en före detta asylsökande som har beviljats uppehållstillstånd. Kommunernas bosättningsansvar, enligt den så kallade anvisningslagen, innebär att en kommun efter anvisning är skyldig att ta emot en nyanländ person för bosättning. Syftet är att nyanlända ska få förutsättningar att etablera sig i samhället. Kommunanvisning av nyanlända sker via statlig myndighet, genom antingen Arbetsförmedlingen eller Migrationsverket.

Socialtjänsten inrättade 2016 ett akutboende för bostadslösa barnfamiljer som kommit till Gävle, som så kallade "EBO", och sedan blivit bostadslösa.

För att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer har kommunen ett regelbundet samarbete med AB Gavlegårdarna.

Med ensamkommande asylsökande barn avses en person som är under 18 år och som vid ankomsten till Sverige är skild från båda sina föräldrar eller från någon annan vuxen person som får anses ha trätt i föräldrarnas ställe eller som efter ankomsten står utan sådan ställföreträdare.

Kommunen ansvarar för mottagande, omsorg och boende för såväl asylsökande barn och barn som har fått uppehållstillstånd i Sverige.

Grupper med bostadssociala behov

Ungdomar och unga vuxna är nya på bostadsmarknaden och är en av de grupper som har svårast att få en bostad. Ungdomar konkurrerar med övriga grupper på bostadsmarknaden, men trängs ofta undan eftersom de ofta saknar kötid, kontakter eller tidigare bostad med bytesvärde. Dessutom kan betalningsförmågan vara begränsad på grund av arbetslöshet, tillfälliga anställningar och den alltmer utsträckt studietiden. Detta sammantaget påverkar deras möjlighet att få en bostad.

Länsstyrelserna tar i rapporten "Hemlöshet – en fråga om bostäder" upp kommuner som menar att det inte är något problem att det saknas bostäder för unga i kommunen. Dessa kommuner har huvudsakligen egnahemsbebyggelse.

Socialstyrelsens nationella kriterier för hemlöshet;

1. Akut hemlöshet
2. Institutionsvistelse och kategoriboende
3. Långsiktiga boendelösningar
4. Eget ordnat kortsiktigt boende

I syfte att motverka eller avhjälpa hemlöshet arbetar kommunen med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t ex med rådgivning eller särskilda insatser. Vidare har kommunen en överenskommelse med det allmännyttiga bostads-företaget att sänka kraven på de boendesökande, t.ex. godkända försörjningsstöd som inkomst. Kommunen hyr ut hyreslägenheter i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Antalet andrahandslägenheter med särskilda villkor uppgick till 455 hyresrätter den 1 januari 2017. Målet med andrahandsuthyrningen är att hushållet så småningom ska ta över hyreskontraktet och bo kvar utan tillsyn och utan särskilda villkor och regler. Under 2016 fick 22 stycken andrahandshyresgäster ta över hyreskontraktet. Samtidigt fick ett okänt antal andrahandshyresgäster ett första-handskontrakt genom att flytta. Bland de hushåll som hyr i andrahand av kommunen finns det cirka 250 barn under 18 år (2017-01-01). Under 2016 genomfördes två avhysningar bland dessa hushåll.

Slutsatser

Gävle kommun har sedan 2016 ett överskott på lägenheter för äldre i vård- och omsorgsboenden. Tills vidare pareras överskottet till stor del av att Älvkarleby kommun köper ett 30-tal lägenheter på Attendos boende, Pukslagarvägen i södra Bomhus samt genom att Omvårdnad Gävle har stängt fyra avdelningar på Kristinelund i Bomhus. Utredningar har visat att det inte går att bygga om boendet och samtidigt behålla enheter som är tillräckligt stora för att hålla effektiv driftsekonomi på boendet. Detta innebär att Omvårdnad Gävle är i behov av ett boende som kan ersätta Kristinelund från och med 2020 för att inte riskera att åter få köer till sina vård- och omsorgsboenden. Enligt nuvarande prognos skulle det fattas ca 70 lägenheter år 2020 och ca 100 lägenheter 2021 om Kristinelund avvecklas utan att det ersätts med ett nytt boende i kommunen. Från och med 2023 tyder nuvarande prognos på att ytterligare ca 360 lägenheter – vilket motsvarar fyra större boenden - kommer att behöva produceras i kommunen för att balansera utbud och behov fram till 2030.

Behovet av boende för barn och unga fortsätter att öka. I övrigt har Omvårdnad Gävle för närvarande balans i utbud och behov av särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning. Detta gäller för gruppbostäder LSS, gruppboenden SoL, servicebostäder LSS, serviceboenden SoL samt korttidsvistelse LSS. Vad gäller servicebostäder LSS har förvaltningen ett flertal vakanser som kunder i kö tackat nej till. Vad gäller kommande behovsutveckling är det behovet av servicebostäder respektive serviceboenden som kommer behöva prioriteras på grund av svårigheten i att hitta lämpliga lägenheter att knyta till befintliga boenden, vilket är en följd av kommunens allmänna bostadsbrist. För att hålla balans mellan utbud och behov av de olika boendeformerna fram



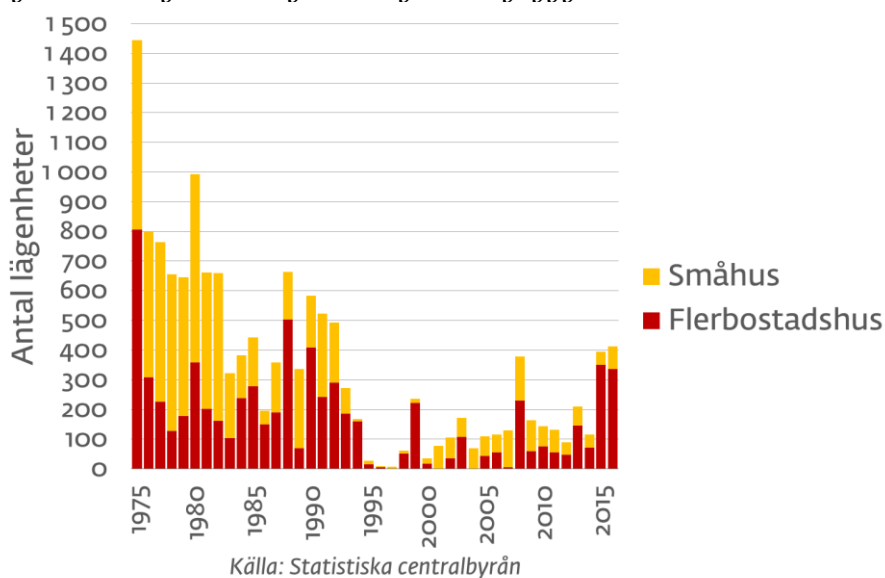
till 2021 tyder nuvarande behovsinventering på att det planerade boendet för barn och unga i Västra Lindbacka om möjligt realiserar tidigare än enligt plan. Därutöver kommer ytterligare en ny servicebostad behöva öppna kring 2019, ett nytt serviceboende kring 2020, ett nytt gruppboende att behöva öppna kring 2021 respektive en ny gruppboende att behöva öppna kring 2021 för att bibehålla balans mellan utbud och efterfrågan fram till 2021.

2017 var kommuntal för Gävle inledningsvis 216 anvisade. Gävles kommuntal justerades ned till 133 anvisade då flera kommuner i länet kunde ta emot fler anvisade än sitt kommuntal. Efter ytterligare nedjustering av Gävles kommuntal är antalet anvisade under 2017 nu 72 personer. I april månad hade 50 anvisade personer kommit till Gävle. Tillgången på tillfälliga boenden i form av hotellrum och lägenheter som kommunen redan hyr, har gjort att kommunen vill påskynda mottagande av de resterande anvisade personerna. Kontakter förs därför med Migrationsverket. Den mer permanenta bostadsförsörjningen för dessa personer är helt avhängigt möjligheten till social förtur hos AB Gävlegårdarna.

Bostadsbeståndet

Bostadsbyggandet i Gävle kommun har ökat under senare år och nybyggnationen uppgick till 412 färdigställda lägenheter år 2016. Det är dock långt ifrån volymerna på nybyggnationen under 1970-talet, i samband med bl a etableringen av Lantmäteriverket.

Figur 16 Färdigställda lägenheter genom nybyggnation i Gävle kommun

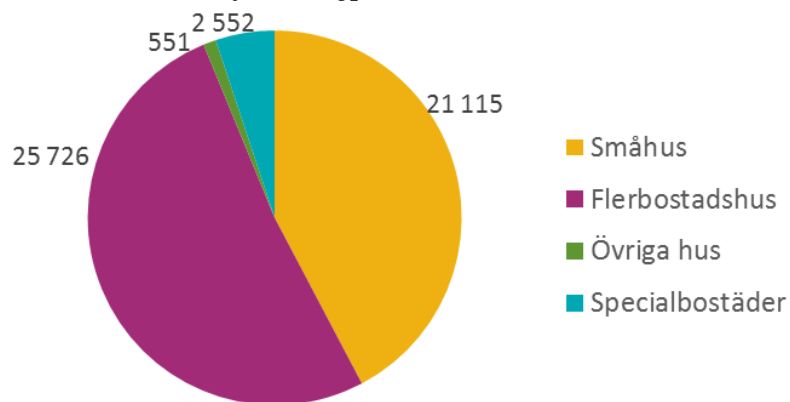


Nybyggnationen i Gävle har under den senaste tioårsperioden ökat kontinuerligt från 130 till 412 lägenheter, och summerar till 2 172 lägenheter för hela perioden. Därutöver har ombyggnation av flerbostadshus tillfört bostadsbeståndet 152 lägenheter under perioden.

Sammantaget har bostadsbeståndet tillförts 2 324 lägenheter, varav 39 procent bostadsrätter, 31 procent hyresrätter och 30 procent äganderätter.

Bostadsbeståndet i Gävle uppgick till 49 944 lägenheter år 2016. Flerbostadshusen svarar för drygt hälften av beståndet (51,5 procent), följt av småhus (42,3 procent). Specialbostädernas andel uppgår till 5 procent.

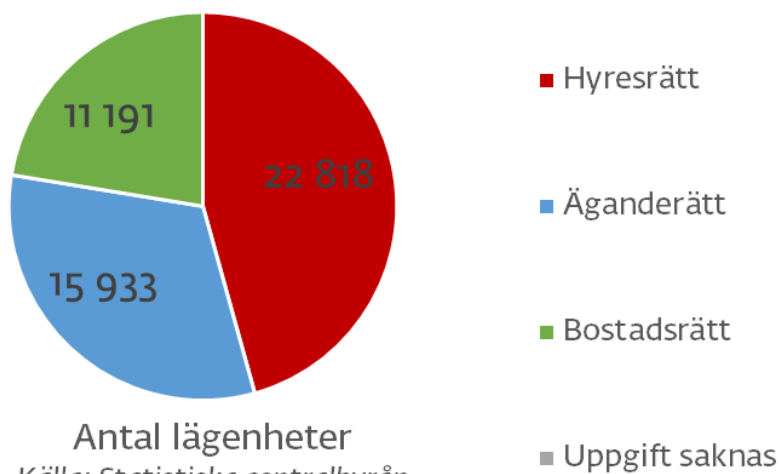
Figur 17 Bostadsbeståndet efter hustyp i Gävle kommun år 2016



Källa: Statistiska centralbyrån och Gävle kommunledningskontor

Den vanligaste upplåtelseformen i Gävle är hyresrätt (46 procent), följt av äganderätt (32 procent) och bostadsrätt (22 procent).

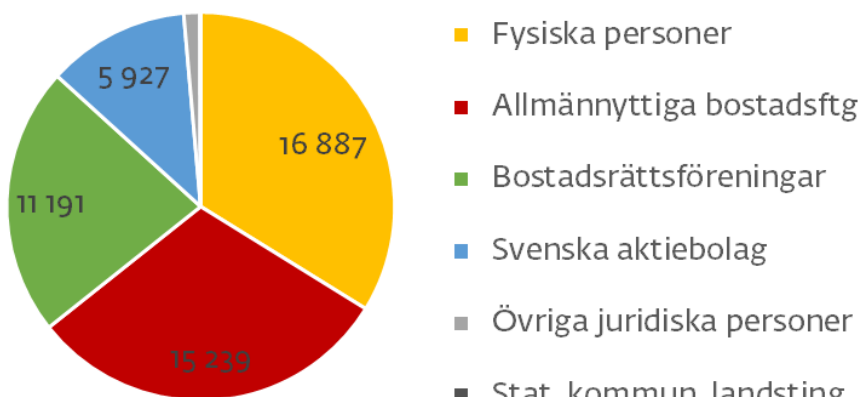
Figur 18 Bostadsbeståndet efter upplåtelseform i Gävle kommun år 2016



Antal lägenheter
Källa: Statistiska centralbyrån

Bostadsbeståndet ägs till största delen av fysiska personer och allmännyttiga bostadsföretag (AB Gavlegårdarna). Svenska aktiebolagens bestånd har dock ökat mest under senare tid, en ökning med 22 procent under de tre senaste åren.

Figur 19 Bostadsbestånd efter ägarkategori i Gävle kommun år 2016



Antal lägenheter

Källa: Statistiska centralbyrån

Under 2016 har 194 lägenheter tillförts beståndet som vård- och omsorgsboenden. Samtidigt har 134 lägenheter avförts från beståndet. Nettoförändringen av vård- och omsorgsboenden blev därmed en ökning med 60 lägenheter.

Det totala beståndet av vård- och omsorgsboenden uppgick till 1 088 lägenheter vid årsskiftet 2016/2017. Beståndet fördelar sig på 741 lägenheter i kommunal regi (andel 68,1 procent), och 347 lägenheter i privat regi (andel 31,9 procent)

Slutsatser

Bostadsbyggandet har ökat och uppgår under senare år till ungefär 400 färdigställda lägenheter per år. Ökningen av antalet beviljade bygglov respektive påbörjad nybyggnation innebär att antalet färdigställda lägenheter kommer öka under de kommande åren.

::

Marknadsanalys

Följande marknadsanalys har utförts av NAI Svefa på uppdrag av Gävle kommun¹¹.

Marknadsförutsättningar

Den svenska ekonomin är stark men tillväxten väntas komma att dämpas under kommande år. I Gävle är den årliga befolkningstillväxten ca 0,7 % och trenden med en ökande befolkning tros fortsätta. Prisutvecklingen under det kommande året är under rådande konjunktur och ränteläge svår att sja om men bedöms som fortsatt försiktigt positiv eller stillastående. Ett frågetecken finns dock gällande den framtida prisutvecklingen på bostadsmarknaden och hur exempelvis en höjd reporänta under de kommande åren kan påverka de ekonomiska förutsättningarna för nyproducerade och kommande bostadsprojekt. Betalningsförmågan för nyproducerade bostäder är starkt förknippat med tillgången till välavlönade tjänster, och efterfrågan beroende av att folk har jobb samt att inte priserna för nya lägenheter vida överstiger kostnaderna för att låna till en villa.

Priser för nyproducerade bostäder

Enligt SCBs rapport "Byggnad – priser för nyproducerade bostäder 2014" är produktionskostnaden för ett nybyggt ordinärt flerbostadshus i Gävleregionen 31 064 kr/kvm lägenhetsarea fördelad på markkostnad 4 739 kr/kvm lägenhetsarea och byggnadskostnad 26 325 kr/kvm lägenhetsarea. Med produktionskostnad avses det pris som en byggherre betalar. Enligt statistiken är lägenhetsarean normalt kring 72 kvm vilket ger ett normalt produktionspris på cirka 2 200 000 kr per lägenhet vilket bedöms överensstämma väl med hur marknaden i Gävle kommun ser ut. De byggnationer som genomförts på Gävle Strand har en hög standard och ligger i en högre kostnadsnivå än den genomsnittliga. Bo Klok vänder sig till en annan köpgrupp och har en lägre kostnadsnivå än den genomsnittliga. Den statistiska markkostnaden bedöms ligga över de nivåer som noteras i Gävle i dag.

Tillförlitliga produktionskostnader för småhus saknas. Av den anledningen har SCBs statistik för nybyggda gruppbyggda småhus använts. Enligt materialet är produktionskostnaden för ett nybyggt ordinärt gruppbyggt småhus i Gävle-regionen 26 168 kr/kvm bostadsarea fördelad på markkostnad 5 648 kr/kvm bostadsarea och byggnadskostnad 20 520 kr/kvm bostadsarea. Enligt statistiken är bostadsarean för gruppbebyggda småhus normalt kring 117 kvm vilket ger ett normalt produktionspris på cirka 3 050 000 kr per hus. Flertalet av de villor som uppförs i Gävle är betydligt större men för den storleken saknas som sagt tillförlitlig statistik.

Flerbostadshus och småhus kan generellt uppföras av tre typer av byggherrar: privata företag, bostadsrättsföreningar eller det offentliga. För flerbostadshus är produktionskostnaden högst om en bostadsrättsförening är byggherre (32

¹¹ NAI Svefa (2017), Analys av fastighetsmarknaden i Gävle

787 kr/kvm) och lägst om det är en privat byggherre (25 871 kr/kvm). För en normalstor lägenhet motsvarar det en skillnad i produktionskostnad på cirka 500 000 kr per lägenhet. För gruppbyggda småhus är produktionskostnaden högst om det offentliga är byggherre (27 244 kr/kvm) och lägst om det är en privat byggherre (24 657 kr/kvm). För ett normalstort småhus motsvarar det en skillnad i produktionskostnad på cirka 300 000 kr per småhus.

Flerbostadshus upplåts normalt med bostadsrätt eller hyresrätt. Produktionskostnaden för hus upplåtna med bostadsrätt är högre än för hus upplåtna med hyresrätt. Om upplåtelseformen avses bli hyresrätt är produktionskostnaden betydligt lägre (26 223 kr/kvm) än om upplåtelseformen väntas bli bostadsrätt (32 787 kr/kvm). För en normalstor lägenhet motsvarar det en skillnad i produktionskostnad på cirka 500 000 kr per lägenhet.

I Gävles mest centrala delar har skillnaden på priset för byggrätter för hyresrätt respektive BRF minskat. Det tyder på att det finns fler aktörer som klarar av att bygga för en lägre kostnad så att hyran täcker kostnaden i tillräcklig grad. Det var tidigare ett problem att ingen klarade av att dra ett helt byggprojekt, utan många små kockar blev inblandade och ägaren blev tvungen att hålla ihop projektet och vara byggherre. Idag finns fler aktörer på marknaden.

Markkostnaden varierar stort i första hand beroende på läge men också beroende på upplåtelseform. Markkostnaden för bostadsrätter är avsevärt dyrare än för hyresrätter. Statistik för hela Sverige visar att markkostnaden är 9 894 kr/kvm för bostadsrätter och 3 334 kr för hyresrätter.

För Gävle kommun har ett antal prisområden identifierats. För avgränsning av prisområdena har Skatteverkets värdeområden använts. Skatteverkets benämning redovisas inom parantes efter prisområdet. *(För grafisk presentation av värdeområdenas gränser hänvisas till Skatteverkets hemsida/Fastighetstaxering/Riktvärdekarta för småhus)*

Tabell 2 Bedömning av produktionskostnader för nyproduktion i Gävle kommun

Prisområde	Småhus (kr)	Bostadsrätter (kr/kvm BTA)	Hyresrätter (kr/kvm BTA)
1 Gävle centrum (inklusive Söder), Villastaden, Vallbacken, Gävle Strand	4 200 000	29 800	24 000
2 Norrlandet, Bönan, Utvalnäs, Harkskär	4 000 000	28 300	22 500
3 Södra Gävle inklusive Olsbacka, Fridhem, Andersberg, Sörby, Hemlingby	3 300 000	28 300	22 000
4 Strömsbro, Stigslund, Forsby	3 200 000	27 800	22 000
5 Valbo	3 150 000	27 300	22 000
6 Bomhus, Sikvik, Furuvik	2 950 000	27 300	21 600
7 Trödje, Björke, Eskön, Åbyggeby	2 800 000	26 400	21 600
8 Forsbacka	2 750 000	26 400	21 600
9 Hedesunda	2 700 000	26 400	21 600
10 Bergby, Hamrångefjärden, Norrsundet	2 690 000	26 400	21 600

Källa: NAI Svefa

Värderingsmetodik

För analys av prisutvecklingen under den angivna perioden har K/T-talen analyserats. K/T är en analysmetod där köpesumman divideras med fastighetens taxeringsvärde. Ett K/T-tal under ett innebär att en fastighet sålts till ett pris som är lägre än fastighetens taxeringsvärde och motsvarande innebär ett högt K/T-tal att priset överstigit taxeringsvärdet. Eftersom taxeringsvärdet direkt påverkas av värdepåverkande faktorer som exempelvis storlek, byggnadsår, standardpoäng och läge blir K/T-talen en spegling av hur marknaden ser på försålda fastigheter.

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Ortsprismaterialet som använts i denna analys är mycket omfattande och fastigheterna har mycket stor spridning vad det gäller exempelvis läge, pris, storlek och skick. För att erhålla ett mer homogent och analysbart material där olika prisområden och trender kan urskiljas har försäljningarna studerats och avvikande köp gallrats bort.

Olika metoder för att finna den mest rättvisande gallringsmetoden har prövats med resultatet att köp med extrema K/T utanför intervallet 0,5-3,0 gallrats bort.

Marknadsanalys Gävle kommun

Marknadsefterfrågan på bostäder har bedömts utifrån medelpris av genomförda försäljningar i respektive prisområde.

Efterfrågan på småhus bedöms som god i samtliga prisområden. Efterfrågan på tomter bedöms som god i de flesta av kommunens prisområden. Undantagen är Forsbacka och Hedesunda, där antalet försäljningar av obebyggda tomter är litet och efterfrågan därmed bedöms vara begränsad.

Enligt NAI Svefas ortsprisdatabas Real Estate har det skett 2625 stycken lagfarna försäljningar av småhus under perioden 2012-01-01 till 2017-02-27. Av dessa fastigheter såldes 427 st. under 2012, 481 st. under 2013, 477 st. under 2014, 563 st. under 2015 och 637 st. under 2016. Antalet försålda fastigheter per år har alltså ökat under perioden. Från 2007 och framåt sjönk antalet försäljningar efter stagnationen på marknaden i och med finanskrisen 2007/08. Någon avmattning p.g.a. de nya amorteringsreglerna som infördes under sommaren 2016 kan inte ses i det analyserade materialet. De för fastighetsmarknaden välkända årstidsfluktuationerna med framför allt avmattning under sommaren kan urskiljas i materialet. Fastigheterna har mycket stor spridning vad det gäller exempelvis läge, pris, storlek och skick.

Enligt NAI Svefas ortsdatabas Real Estate har det sedan 2012-01-01 totalt skett drygt 270 lagfarna försäljningar av obebyggda tomter för småhusbebyggelse (taxeringskod 210 och 211) i Gävle kommun. Av dessa utgör ca 40 st. tomter för fritidshusbebyggelse (kod 211) vilka inte studeras vidare här.

Av de studerade tomterna såldes 18 st. under 2012, 22 st. under 2013, 56 st. under 2014, 48 st. under 2015 och 81 st. under 2016. Antalet försålda tomter per år har således ökat starkt under perioden. Någon avmattning p.g.a. de nya amorteringsreglerna som infördes under sommaren 2016 kan inte ses i det analyserade materialet.

Tomterna har stor geografisk spridning men också spridning vad det gäller storlek och avtalsförhållanden. Ett hundratal försäljningar har utgått ur den kommande analysen på grund av orena köp, paketköp, avsaknad av uppgifter, misstanke om bebyggelse el. dyl.

Normala tomtstorlekar varierar mellan ca 700 – 2 500 kvm, med ett snitt på ca 1 400 kvadratmeter. De mindre tomterna avser oftast mer centralt belägna tomter medan de största tomtstorlekarna oftast återfinns i mer perifera lägen.

Efterfrågan på bostadsrätter bedöms som god i de flesta av kommunens prisområden med avtagande efterfrågan i prisområden utanför de centrala delarna av kommunen. I Forsbacka, Hedesunda och Bergby bedöms efterfrågan vara låg.



I NAI Svefas ortsprisdatabas Real Estate finns 4162 registrerade ägarbyten av bostadsrätter i Gävle kommun under perioden 2012-01-01 tom 2017-02-27.

De under 2012 försålda bostadsrätterna (597 st.) hade ett medelpris på 807 714 kr motsvarande 11 900 kr/kvm. Medelårsavgiften motsvarar 604 kr/år/kvm. (medelmånadsavgift 3 470 kr, byggår 1958, 3 RoK, 70 kvm, värdeår 1970).

De under 2013 försålda bostadsrätterna (675 st.) hade ett medelpris på 906 310 kr motsvarande 12 817 kr/kvm. Medelårsavgiften motsvarar 618 kr/år/kvm. (Månadsavgift 3 678 kr, byggår 1964, 3 RoK, 73 kvm, värdeår 1970).

De under 2014 försålda bostadsrätterna (834 st.) hade ett medelpris på 1 039 163 kr motsvarande 15 094 kr/kvm. Medelårsavgiften motsvarar 628 kr/år/kvm. (Månadsavgift 3 660 kr, byggår 1956, 3 RoK, 71 kvm, värdeår 1965).

De under 2015 försålda bostadsrätterna (1 006 st.) hade ett medelpris på 1 226 351 kr motsvarande 18 324 kr/kvm. Medelårsavgiften motsvarar 635 kr/år/kvm. (Månadsavgift 3 638 kr, byggår 1956, 3 RoK, 70 kvm, värdeår 1970).

De under 2016 försålda bostadsrätterna (989 st.) hade ett medelpris på 1 393 463 kr motsvarande 21 212 kr/kvm. Medelårsavgiften motsvarar 636 kr/år/kvm. (Månadsavgift 3 591 kr, byggår 1961, 3 RoK, 70 kvm, värdeår 1970).

De under 2017 försålda bostadsrätterna (69 st. till och med 27/2) hade ett medelpris på 1 432 645 kr motsvarande 24 145 kr/kvm. Medelårsavgiften motsvarar 663 kr/år/kvm. (Månadsavgift 3 422 kr, byggår 1961, 2 RoK, 65 kvm, värdeår 1961).

Enligt Svensk Mäklarstatistik såldes 1024 stycken bostadsrätter i Gävle kommun under perioden februari 2016 – januari 2017 till ett medelpris på 1 397 000 kr eller 21 441 kr/kvm. Enligt samma källa har prisuppgången varit 9 % under perioden.

Antalet försålda bostadsrätter per år har ökat under perioden. Någon avmattning p.g.a. de nya amorteringsreglerna som infördes under sommaren 2016 kan inte ses i det analyserade materialet. En tydlig uppåtgående trend kan urskiljas för bostadsrättspriserna i Gävle kommun under de fem senaste åren. Analyseras parametern kr/kvm motsvarar prisuppgången ca 200 % (11 900 kr/kvm 2012 till 24 145 kr/kvm 2016) under perioden.

Efterfrågan på hyresrätter bedöms vara god i samtliga prisområden. Vakanserna är obefintliga i centrala delar och relativt låga även i ytterområdena. Ökade vakanser och avtagande köpintresse har noterats främst i Uppsala och i Örebro, där byggnadstakten varit hög under längre tid än i Gävle.



Försäljningar av byggrätter för bostäder i de centrala delarna av staden är normalt låg, rimligen på grund av brist på mark. Byggrätter för bostäder ligger normalt något högre än handel och kontor då det ses som en säkrare investering. Om bostäderna utgör hyresrätter är värdet normalt lägre än om de byggs med bostads- eller äganderätt.

Vid förvärv av en byggrätt är köpeskillingen normalt beroende av inom vilken tid byggrätten kan tas i anspråk. Generellt gäller att ju längre det är till byggstart desto lägre blir värdet av byggrätten.

I Gävle säljs byggrätter för bostadsrätter, då främst på Gävle Strand och främst i form av bostadsrätter och äganderätter för ca 2 500 – 4 000 kronor per kvadratmeter BTA, med ett genomsnitt på ca 3 000 kronor per kvadratmeter BTA.

I juni 2016 köpte Lillskär "Flaggan" i Nyhamn från Gävle kommun. Byggrätten uppgår till ca 5 000 kvadratmeter och köpeskillingen motsvarar enligt uppgift 4 200 kr/kvm BTA. På tomten planeras bostadsrätter uppföras.

Våren 2015 köpte Gavlegårdarna den s.k. "Hemköptomten" från Gävle kommun. Här får byggnad i 5 våningar uppföras för vård, centrum, bostad och förskola uppföras. Delar av bostäderna förväntas bli hyresrätter. Byggrätten uppgår till knappt 10 000 kvadratmeter. Köpeskillingen motsvarade 2700 kr/kvm BTA.

I början på 2016 köpte Pronova den gamla "OK-tomten" på Södertull där man uppför bostäder både i form av bostadsrätter och hyresrätter. Köpeskillingen motsvarar ca 2 700 kr/kvm BTA.

I augusti 2015 köpte Concent ett område strax öster om Prolympiaskolan av RSS Nordic Development för 28 000 000 kronor, vilket motsvarar ca 950 kr/kvm BTA.

I april 2015 köpte HSB fastigheten Brynäs 18:6, även kallad "Philipssontomten" för en beräknad köpesumma motsvarande ca 2 700 kr/kvm BTA.

I början av 2013 vann Lupinen en markanvisningstävling för byggnationer i Nyhamn på Gävle Strand med ett bud om 3 001 kr/kvm BTA. På området planeras 75-100 nya lägenheter.

I Mars 2013 köpte Tomtbolaget THV AB Fredriksskans 2:34 av Gävle Kommun för 6 250 000 kronor. Priset motsvarar knappt 1 100 kr/kvm BTA. Planen medger radhus bebyggelse i två plan.

I maj 2013 köpte Skanska Gävle Alderholmen 5:13 för 9 750 000 kronor motsvarande ca 3 000 kr/kvm BTA. På fastigheten ska 37 bostadsrättslägenheter byggas med planerad inflyttning sensommaren 2014.



I slutet av 2013 köpte Skanska del av fastigheten Söder 32:1, Klockgjutarparken på Söder för ca 3 500 kr/kvm BTA. På fastigheten planeras ca 28 bostadsrättslägenheter.

I september 2013 köpte Emrahus fastigheten Andersberg 17:42 i Stureborg för 985 000 kronor, vilket motsvarar ca 1 650 kr/kvm BTA enligt plan. På fastigheten har det uppförts ett LSS-boende med sex lägenheter.

I juli 2012 köpte Jan H Invest AB Fredriksskans 90:1 av Gävle Kommun för 5 300 000 kronor motsvarande knappt 1 300 kr/kvm BTA. Byggnation har skett i form av kedjehus i bostadsrättsform.

I maj 2012 köpte Svenska Vårdbyggen Björsjö AB fastigheten Björsjö 42:3 i Gävle av Real Option för 3 000 000 kronor, motsvarande ca 2 000 kr/kvm BTA enligt den då gällande planen. En ny plan har tagits framsom medger en större byggrätt, varför ovanstående byggrättspris uttryckt i kr/kvm BTA minskar något, och på platsen planeras ett vård- och omsorgsboende att uppföras. Boendet kommer att ha 54 lägenheter, vilket omräknat ger en köpeskilling om 1 250 kronor per kvm BTA.

I augusti 2011 köpte HSB Gävleborg Gävle Alderholmen 5:10 och 5:11 för 17 604 000 kronor motsvarande ca 2 500 kr/kvm BTA. På 5:10 har det byggts 34 bostadsrättslägenheter och 5 kajhus med äganderätt och 5:11 ska bebyggas på liknande sätt.

I oktober 2011 köpte Riksbyggen Olsbacka 51:3 för 11 500 000 kronor av Pingstförsamlingen i Gävle. Priset motsvarar ca 2 170 kr/kvm BTA. Tanken var att uppföra ca 50 st. bostadsrättslägenheter. Någon byggnation har dock inte blivit av då intresset inte varit tillräckligt stort.

Byggrättspriserna har toppnivåer på närmare 4 000 kr/m² för att sedan sjunka ner mot ca 1 000 kr/kvm byggrätt. Värdet för hyresfastigheter är generellt sett lägre än värdet av bostadsrätter. Kvadratmeterpriset för större fastigheter är normalt lägre än för små fastigheter. Större investerare föredrar stora objekt som ger bättre möjlighet till avkastning, men då antalet tagare av större enheter är något begränsade på orten innebär de mindre objekten mindre risk och är lättare för en mindre aktör att finansiera.

För fastigheter med ett centralt och attraktivt läge i centrum, Gävle strand och på Söder bedöms värdet ligga i nivån ca 3 000 – 4 000 kr/kvm BTA. I ett ytterområde kring centrum, Södertull, Sörby, Brynäs och Norrtull bedöms nivån ligga på ca 2 000 – 2 500 kr/kvm BTA. Sedan faller nivåerna ganska fort när de yttre områdena som Sätra, Bomhus, Strömsbro och Valbo nås. Här ligger nivåerna närmare 1 000 – 2 000 kronor. Många gånger är byggnationerna då också i form av två våningar med loftgång.

Prisutvecklingen på den färdiga produkten, bostadsrättslägenheter, har varit kraftig under de senaste åren och i synnerhet under större delen av 2015. Un-

der senare delen av 2015 och början av 2016 har markanvisningar och försäljningar skett i jämförbara orter och områden på historiskt sett höga nivåer till följd av utvecklingen på bostadsmarknaden vilket bekräftar en uppgång vad gäller prisnivåerna på bostadsmark.

En viss avmattning på bostadsmarknaden har skett under den första hälften av 2016 och det finns en osäkerhet på marknaden beträffande vilken inverkan nyligen införda regler kring amortering per den första juni kan komma att få.

Efterfrågan på byggrätter för bostadsrättsändamål bedöms som god i de flesta prisområden med avtagande efterfrågan i prisområden utanför de centrala delarna av kommunen. I prisområdena Trödje, Forsbacka, Hedesunda och Bergby bedöms efterfrågan vara låg. Bedömningen grundar sig på enbart erfarenhet från andra liknande marknader, eftersom ortsprismaterial saknas för flera prisområden.

Efterfrågan på byggrätter för hyresrättsändamål bedöms som god i de centrala delarna av kommunen. I prisområdena Trödje, Forsbacka, Hedesunda och Bergby bedöms efterfrågan vara låg. Bedömningen grundar sig på ett mycket begränsat ortsprismaterial.

NAI Svefas bedömning av marknadsvärden på befintliga bostäder samt efterfrågan i kommunens prisområden framgår av nedan tabell. För grönmarkerade prisområden bedöms efterfrågan vara god, för gula prisområden bedöms efterfrågan vara begränsad eller oklar, och för röda prisområden bedöms efterfrågan vara låg.

Tabell 3 Efterfrågan och bedömt marknadsvärde på befintliga bostäder (medelvärde)

Prisområde	Småhus (kr)	Tomter (kr)	Bostadsrätter (kr/kvm BTA)	Byggrätter BR (kr/kvm BTA)	Byggrätter HR (kr/kvm BTA)
1 Gävle centrum (inklusive Söder), Villastaden, Vallbacken, Gävle Strand	3 900 000	1 700 000	24 000	3 500	2 500
2 Norrlandet, Bönan, Utvalnäs, Harkskär	3 000 000	1 500 000	20 000	2 000	1 000
3 Södra Gävle inklusive Olsbacka, Fridhem, Andersberg, Sörby, Hemlingby	2 700 000	800 000	18 000	2 000	500
4 Strömsbro, Stigslund, Forsby	2 600 000	700 000	15 000	1 500	500
5 Valbo	2 000 000	650 000	15 000	1 000	500
6 Bomhus, Sikvik, Furuvik	1 900 000	450 000	10 000	1 000	100
7 Trödje, Björke, Eskön, Åbyggeby	1 800 000	300 000	10 000	100	100
8 Forsbacka	1 700 000	250 000	10 000	100	100
9 Hedesunda	800 000	200 000	10 000	100	100
10 Bergby, Hamrångefjärden, Norrsundet	800 000	190 000	10 000	100	100

Källa: NAI Svefa

Det är högst sannolikt att byggherren gör ett påslag på produktionskostnaden inför försäljning. Med att antaget påslag på 15 % erhålls nedanstående bedömda medelvärden på nyproducerade bostäder i de olika prisområdena. Något värde för hyresrätter redovisas inte, eftersom det sällan förekommer att fastigheter med nyproducerade hyresrätter säljs på fastighetsmarknaden i Gävle.

Tabell 4 Bedömning av nyproducerade bostäder

Prisområde	Småhus (kr)	Bostadsrätter (kr/kvm BTA)	Hyresrätter (kr/kvm BTA)
1 Gävle centrum (inklusive Söder), Villastaden, Vallbacken, Gävle Strand	4 830 000	34 270	24 000
2 Norrlandet, Bönan, Utvalnäs, Harkskär	4 600 000	32 545	22 500
3 Södra Gävle inklusive Olsbacka, Fridhem, Andersberg, Sörby, Hemlingby	3 795 000	32 545	22 000
4 Strömsbro, Stigslund, Forsby	3 680 000	31 970	22 000
5 Valbo	3 622 000	31 395	22 000
6 Bomhus, Sikvik, Furuvik	3 392 000	31 395	21 600
7 Trödje, Björke, Eskön, Åbyggeby	3 220 000	30 360	21 600
8 Forsbacka	3 162 000	30 360	21 600
9 Hedesunda	3 105 000	30 360	21 600
10 Bergby, Hamrångefjärden, Norrsundet	3 093 000	30 360	21 600

Källa: NAI Svefa

En jämförelse mellan bedömda marknadsvärden och produktionskostnader (se tabell X och tabell Y) för nybyggda småhus och flerbostadshus (bostadsrätter) visar att det är dyrare att bygga nytt än att köpa en befintlig bostad i samtliga prisområden. Nyproduktion ger dock en annan standard som marknaden bedöms vara villig att betala mer än produktionskostnaden för i Gävles tätort men däremot inte i ytterområden som Hedesunda och Bergby.

I de prisområden med högst prisbild är efterfrågan stor och där finns även en stor betalningsvilja. Betalningsviljan är många gånger högt överskridande de redovisade medelpriserna vilket visas av den ortsprisanalys som gjorts i tidigare rapport. För dessa områden bedöms efterfrågan vara god på dyra nyproduktioner. I och med den höga betalningsviljan bedöms även exploatörers vilja att bygga småhus och flerbostadshus med bostadsrätter vara god.

I de prisområdena med lägst prisbild bedöms betalningsviljan för nybyggda bostäder visserligen vara större än för befintliga bostäder men skillnaden däremellan bedöms inte vara särskilt stor. God efterfrågan på nyproducerade småhus bedöms föreligga även i dessa prisområden under förutsättning att läget är

extra bra, t.ex. strandtomt eller strandnära. Efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter och att hyra nyproducerade hyresrätter bedöms vara låg p.g.a. den stora prisinsatsen och bedömda hyresnivån.

Efterfrågan på hyreskontrakt i hyreslägenheter bedöms vara god i hela kommunen. Eftersom hyresnivåerna i nyproducerade lägenheter är höga bedöms efterfrågan på nyproduktion kvarstå enbart i kommunens mest centrala delar. I övriga delar bedöms betalningsviljan vara låg och därmed låg efterfrågan och låg vilja från exploatörer/fastighetsägare att bygga dessa lägen.

Hyresnivån i nyproducerade hyreslägenheter är ofta hög varför efterfrågan på att hyra nyproducerade småhus bedöms vara god.

NAI Svefas bedömning av produktionskostnad för olika bostadstyper framgår av nedan tabell, där kostnaden inkluderar byggherrepåslag. I tabellen framgår också bedömningen av efterfrågan för kommunens prisområden. För grönmärkade prisområden bedöms efterfrågan vara god, för gula prisområden bedöms efterfrågan vara begränsad eller oklar, och för röda prisområden bedöms efterfrågan vara låg.

Tabell 5 Efterfrågan och bedömd produktionskostnad inklusive byggherrepåslag för olika bostadstyper

Prisområde		Småhus (kr)	Bostads- rätter (kr/kvm BTA)	Hyres- rätter (kr/kvm BTA)
1	Gävle centrum (inklusive Söder), Villastaden, Vallbacken, Gävle Strand	4 830 000	34 270	27 600
2	Norrlandet, Bönan, Utvalnäs, Harkskär	4 600 000	32 545	25 875
3	Södra Gävle inklusive Olsbacka, Fridhem, Andersberg, Sörby, Hemlingby	3 795 000	32 545	25 300
4	Strömsbro, Stigslund, Forsby	3 680 000	31 970	25 300
5	Valbo	3 622 500	31 395	25 300
6	Bomhus, Sikvik, Furuvik	3 392 500	31 395	24 840
7	Trödje, Björke, Eskön, Åbyggeby	3 220 000	30 360	24 840
8	Forsbacka	3 162 500	30 360	24 840
9	Hedesunda	3 105 000	30 360	24 840
10	Bergby, Hamrångefjärden, Norrsundet	3 093 500	30 360	24 840

Källa: NAI Svefa

Regional jämförelse

För att få en bättre helhetsbild av bostadsmarknaden i Gävle har en regional jämförelse gjorts avseende småhus och bostadsrätter. I denna analys har data

hämtats från Svensk Mäklarstatistik där den tolv månaders jämförelseperiod är från och med perioden nov 2015-jan 2016 till och med perioden nov 2015-jan 2017.

Priset på småhus varierar stort beroende på vart i landet man befinner sig, något som också visar sig i den regionala jämförelsen. Om man analyserar kr/kvm och medelpris är prisläget i landets fjärde största stad, Uppsala, avsevärt högre än i landets 13:e största stad, Gävle. Gävle är i sin tur dyrare än Sandviken. Prisutvecklingen på småhus i de tre städerna har varit positiv under en mångårig period något som även visar sig i en analys av städernas respektive K/T.

K/T-jämförelse mellan Uppsala (blå), Gävle (grön) och Sandviken (orange) avseende småhus.

Vid en geografisk jämförelse avseende bostadsrätter är slutsatsen den samma som för småhus. Vid en analys av parametrarna kr/kvm och medelpris är det dyrare att köpa en bostadsrätt i Uppsala än i Gävle och Gävle är dyrare än Sandviken. Prisutvecklingen på bostadsrätter de tre städerna har varit positiv under en mångårig period.

Kr/kvm-jämförelse mellan Uppsala (blå), Gävle (grön) och Sandviken (orange) avseende bostadsrätter.

Befolkningsutvecklingen på de aktuella orterna har varit god de senaste åren, vilket innebär att Sandviken med ca 38 000 invånare har ett positivt netto om 600 respektive 500 för 2014 och 2015. Gävle har under samma period ökat med 1 000 respektive 600 invånare och har knappt 99 000 invånare 2015. Uppsala med drygt 200 000 invånare har ökat med 2 300 respektive 2 700 invånare. Den stora ökningen av befolkningen ger naturligtvis effekt på efterfrågan på bostäder på orten. Liksom läget och pendlingsavståndet till större arbetsregioner gör.

Gävle har ett gott läge för pendling både till Uppsala och Stockholm, vilket påverkar våra småhuspriser positivt och vi har i jämförelse med Sundsvall högre nivåer och större efterfrågan på både småhustomter och lägenheter.

Dock har både Gävle och Sandviken en industriprägel och en relativt hög arbetslöshet, där den totala arbetslösheten ligger på drygt 9 procent medan Uppsala som är en utpräglad universitetsort har endast 4 procents arbetslöshet.

Priserna har historiskt sett släpat efter på framför allt bostadsrätter i Gävle och Sandviken, och här har också historiskt höga ökning skett de senaste 4-5 åren med 20 – 25 procent per år. Detta börjar nu mattas av i Gävle medan utvecklingen fortsätter i Sandviken. Nyproduktionen av lägenheter har varit stor i Uppsala under lång tid och kommit igång på allvar i Gävle medan den fortfarande är mer blygsam i Sandviken.

Sandviken är ju också en mycket speciell ort som är otroligt beroende av sin helt dominerande arbetsgivare Sandvik, varför investerare sannolikt ser en större risk här än i t.ex. Hudiksvall som är mer av en handelsstad.

Slutsatser

Förutsättningarna för nyproduktion av småhus liksom försäljning av obebyggda tomter för bostadsändamål är goda i hela Gävle kommun. Efterfrågan från marknaden bedöms finnas och även incitament för exploatörer och fastighetsägare att bygga. I kommunens ytterområden krävs dock något extra, så som ex strandtomt eller strandnära läge, för att locka köpare och få ut de högre prisnivåerna som en nyproduktion kräver.

Förutsättningarna för nyproduktion av flerbostadshus med upplåtelseform bostadsrätt är goda i Gävle och dess närmaste omgivning (prisområde 1-4). Efterfrågan från marknaden bedöms finnas och även incitament för exploatörer och fastighetsägare att bygga. I kommunens ytterområden bedöms efterfrågan vara låg på grund av den höga prisbilden i förhållande till befintligt utbud av bostäder. I och med den låga efterfrågan och därmed mindre goda möjligheter till god projektekonomi bedöms intresset från exploatörer och fastighetsägare att bygga bostadsrätter vara låg i dessa lägen. Här behövs en låg produktionskostnad för att byggnation ska komma till, något som även skulle vara positivt för att sprida riskerna i tätorten. Detta på grund av befolkningens höga andel arbetare med lägre lön än genomsnittet.

Förutsättningarna för nyproduktion av flerbostadshus med upplåtelseform hyresrätt är goda i Gävles centrala delar (prisområde 1). Utanför detta område minskar efterfrågan på grund av den höga prisbilden i förhållande till befintligt utbud av bostäder. Incitament för exploatörer och fastighetsägare att bygga just hyresrätter är låga i förhållande till att bygga bostadsrätter.

Platsvarumärket Gävle

Platsvarumärket Gävle syftar till att samla Gävles aktörer kring en gemensam bild och att vara ett gemensamt verktyg för utveckling och förbättring av varumärket. Målsättningen är att bidra till att öka Gävles attraktionskraft genom att;

- behålla gävlebor, och öka antal inflyttare (boendeorten Gävle)
- behålla befintliga, och öka antal företag och arbetstillfällen (etableringsorten Gävle)
- öka antalet återkommande och nya besökare (besöksorten Gävle)

Det sker genom att beskriva Gävle ur tre perspektiv, bo & leva, etablera & verka, besöka & uppleva vilket förmedlas berättelse- och upplevelsebaserat med perspektiv utifrån och in, nerifrån och upp till specifika målgrupper för talang-, investerings- och besöksattraktion av Gävles aktörer och stöds av ett varumärkesnätverk.

Slutsatser

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.

Lagstiftning

Inledning

Frågan om bostadsförsörjning har funnits med i lagstiftningen sedan 1947, med ett uppehåll mellan 1993 och 2001, då den nuvarande bostadsförsörjningslagen trädde i kraft. I svensk bostadspolitik är arbetsfördelningen att staten ansvarar för de rättsliga och finansiella förutsättningarna medan kommunerna ansvarar för planering och genomförande.

År 2012 genomfördes en översyn av bostadsförsörjningslagen med målet att förtydliga det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen. Ändringarna i lagen trädde i kraft den 1 januari 2014 och lagen understryker nu än mer behovet av ett regionalt perspektiv på boendefrågorna samtidigt som den tydliggör länsstyrelsens roll. Lagen anknyter dessutom bättre till plan- och bygglagen, där bostadsförsörjningen numera är ett uttalat allmänt intresse

Här redovisas, förutom bostadsförsörjningslagen, några andra lagar och förordningar som berör Gävle kommuns ansvar för bostadsförsörjningen.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Enligt denna lag ska varje kommun anta riktlinjer för att planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet 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 för bostadsförsörjningen ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Kommunen ska samråda med andra kommuner som berörs av planeringen och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Om förutsättningarna förändras ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

- den demografiska utvecklingen
- efterfrågan på bostäder
- bostadsbehovet för särskilda grupper
- marknadsförutsättningarna.

Länsstyrelsen ska lämna råd, information och underlag till kommunerna i länet inför planeringen av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska även uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner och verka för att sådan samordning sker.

Kommunen ska också anordna bostadsförmedling om det behövs med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden. Detta kan ske tillsammans med grannkommunerna. Det är tillåtet att ta betalt av bostadssökande som får ny lägenhet genom förmedlingen. Det är även tillåtet att ta ut en köavgift, förutsatt att lägenheterna förmedlas i turordning efter kötid.

Regeringen kan begära in underlag om kommunernas arbete med bostadsförsörjning. Denna möjlighet har nyttjats en gång, när kommunerna i Stockholms län 2011 fick i uppdrag att redovisa hur de arbetade med bostadsförsörjningen i kommunen.

Kommunernas ansvar enligt bostadsförsörjningslagen medför inte att en enskild person har rätt att kräva en bostad

Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Enligt förordningen ska länsstyrelsen årligen ta fram en skriftlig rapport som innehåller en analys av bostadsmarknaden i länet samt en redovisning av hur kommunerna och länsstyrelsen lever upp till kraven i bostadsförsörjningslagen. Rapporten ska även innehålla en redovisning av hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt. Rapporten ska lämnas till Boverket. Boverket ska årligen lämna en rapport till regeringen som innehåller en sammanfattning och en analys av länsstyrelsens uppgifter.

Plan- och bygglag (2010:900)

Bostadsförsörjning är en fråga med stark koppling till planläggning och beslut om markanvändning. I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten samt om byggande. I lagens portalparagraf står att syftet med bestämmelserna är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse i PBL, och kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande

vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (2010:900) och utgöra ett underlag för bland annat översiktsplaneringen.

Översiktsplaneringen är ett viktigt instrument för kommunen när det gäller att förbereda och genomföra kommunens bostadspolitiska intentioner. Både översiktsplanen och riktlinjerna för bostadsförsörjningen behövs för att nå kommunens bostadspolitiska mål:

I översiktsplanen anger kommunen hur den tänker tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. I riktlinjerna konkretiserar man hur behovet ska tillgodoses.

I PBL finns ett krav att i översiktsplanen ange hur relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för hållbar utveckling inom kommunen har beaktats. Där finns också bestämmelser om detaljplan och bygglov. Genom detaljplan regleras markanvändningen med bindande verkan.

Socialtjänstlag (2001:453)

I socialtjänstlagen, förkortad SoL, ges socialnämnden ett särskilt ansvar för att medverka i samhällsplaneringen och för att vara med och påverka utformningen av nya och äldre bostadsområden i kommunen utifrån sina sociala erfarenheter.

Socialnämnden ska även i övrigt ta initiativ till och bevaka att åtgärder vidtas för att skapa en god samhällsmiljö och goda förhållanden för barn och unga, äldre och andra grupper som har behov av samhällets särskilda stöd. Socialnämnden ska i sin verksamhet främja den enskildes rätt till arbete, bostad och utbildning. *Lag (2015:982)*

I vissa fall har kommunen ett utvidgat ansvar. Av socialtjänstlagen framgår exempelvis att en person som inte själv kan tillgodose sina behov eller få dem tillgodosedda på annat sätt har rätt till försörjningsstöd som bland annat ska täcka skäliga kostnader för boende.

Ensamkommande asylsökande barn

Med ensamkommande asylsökande barn avses en person som är under 18 år och som vid ankomsten till Sverige är skild från båda sina föräldrar eller från någon annan vuxen person som får anses ha trätt i föräldrarnas ställe eller som efter ankomsten står utan sådan ställföreträdare.

Kommunens yttersta ansvar för stöd och hjälp enligt 2 kap. 1 § socialtjänstlagen (2001:453) gäller för ensamkommande barn, och kommunen ansvarar för sådana barns mottagande, omsorg och boende. Ansvaret gäller både asylsökande barn och barn som har fått uppehållstillstånd i Sverige.

Personer med funktionsnedsättning

I socialtjänstlagen finns bestämmelser om kommunens ansvar för boendesituationen när det gäller personer med funktionsnedsättning. Av lagen framgår

att socialnämnden ska medverka till att den enskilda får en meningsfull sysselsättning och får bo på ett sätt som är anpassat efter hans eller hennes behov av särskilt stöd. Kommunen ska också inrätta bostäder med särskild service för de personer med funktionsnedsättning som behöver ett sådant boende.

Äldres boende

Enligt socialtjänstlagen ska socialnämnden dels verka för att äldre människor får goda bostäder, dels ge dem som behöver det stöd och hjälp i hemmet. Kommunen har också ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd.

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 personer med funktionsnedsättning. LSS är en rättighetslag som ska garantera goda levnadsvillkor för personer med omfattande och varaktiga funktionsnedsättningar, vilket innebär att de får den hjälp de behöver i det dagliga livet och att de kan påverka vilket stöd och vilken service de får.

LSS är ett komplement till andra lagar och innebär inte någon inskränkning i de rättigheter som andra lagar ger.

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Kommunen agerar bara i begränsad omfattning som byggherre eller fastighetsägare när det gäller produktion, utveckling och förvaltning av bostäder. Genom allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag kan kommunen dock bedriva viss verksamhet.

I lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag definieras ett sådant bolag som ett aktiebolag där en eller flera kommuner har det bestämmande inflytandet. Bolaget ska i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter där bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande.

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, det vill säga en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst kommunägt markområde för bebyggande. Markanvisningen utgör ofta ett inledande skede i plan- och byggprocessen och har därför stor betydelse för vilka projekt som realiserar.

Enligt lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer för markanvisning. Riktlinjerna ska innehålla

- kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande
- handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar
- principer för markprissättning.

En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer. Gävle kommun har antagit riktlinjer för denna lag (KF 2016-04-25 §9)

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

Den 1 mars 2016 började en ny lag att gälla som är tvingande för en kommun att ta emot nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd.

En nyanländ person är en före detta asylsökande som har beviljats uppehållstillstånd. Kommunernas så kallade bosättningsansvar innebär att en kommun efter anvisning är skyldig att ta emot en nyanländ person för bosättning. Syftet är att nyanlända ska få förutsättningar att etablera sig i samhället. Migrationsverket är anvisande myndighet.

Lagen innebär att en kommun ska kunna anvisas att ta emot ett visst antal personer. Hur många nyanlända personer en kommun kan anvisas att ta emot beror på kommunens storlek och arbetsmarknadsläge, liksom hur många nyanlända och asylsökande som redan bor där.

Lag (1992:1574) om bostadsanpassningsbidrag m. m.

Enligt denna lag kan fysiska personer som äger bostadshus eller är hyresgäster eller bostadsrättshavare få bostadsanpassningsbidrag för egen eller hushållsmedlems räkning om bostaden används permanent. Med stöd av bostadsanpassningsbidraget kan anpassningar av boendet göras som är nödvändiga för att det dagliga livet ska fungera. Det kan till exempel handla om att ta bort trösklar, byta bort badkaret mot en dusch eller ordna en ramp vid entrén.

Vissa stödformer till boendet 2016/2017

Regeringens bostadspolitiska paket

Regeringens reformtakt inom boendesektorn är hög och det pågår tjugotalet utredningar mm med det övergripande syftet att öka bostadsbyggandet. Utöver förslag som avser att förenkla plan- och byggprocesser mm har de senaste åren ett antal stödformer tillkommit de viktigaste är;

Renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden

Fastighetsägare kan söka stöd för att renovera och energieffektivisera hyresbostäder i områden med socioekonomiska utmaningar. En del av stödet går till en hyresrabatt till hyresgästerna. I samband med renoveringen ska byggnaden även energieffektiviseras och för det utgår ett stöd till den som äger byggnaden. Regeringen har avsatt 778 miljoner kronor under 2017 för stödet

Utemiljöer i vissa bostadsområden

Stödet för att förbättra utemiljöer i socioekonomiskt utsatta områden ska stimulera till aktivitet och social gemenskap. Samtidigt ska bostadsområdets gestaltning bevaras eller utvecklas. För 2017 finns det 200 miljoner kronor avsatta.

Anordnande av hyres- och studentbostäder

Stöd lämnas för att bygga hyresbostäder i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist samt för att bygga bostäder för studerande. Stöd kan även lämnas för bostäder i kommuner som inte har befolkningstillväxt om det finns brist på en viss typ av bostäder och behovet inte kan tillgodoses på annat sätt. Från och med den 1 april 2017 finns det även möjlighet att söka ett högre investeringsstöd (6 600 kr/ m²) om en kommun står inför omfattande förändringar i sin fysiska samhällsstruktur exempelvis malmfältskommunerna.

Bostäder till äldre

Stöd kan sökas för ny- eller ombyggnad av särskilda boendeformer för äldre, av hyresrätter för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden samt för anpassning av gemensamma lokaler i hyres- eller bostadsrättshus.

Stödet syftar till att öka antalet bostäder för äldre och öka möjligheterna till gemenskap och trygghet för äldre. Stöd lämnas för;

- ny- eller ombyggnad av hyresbostäder som utgör sådana särskilda boendeformer för äldre som avses i 5 kap. 5 § socialtjänstlagen (2001:453)
- ny- eller ombyggnad av hyresbostäder för äldre personer på den ordinarie bostadsmarknaden
- anpassning av gemensamma utrymmen i eller i anslutning till byggnad som upplåts med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt.



Regeringen har avsatt 300 miljoner kronor under 2017 för stödet och 400 miljoner årligen för 2018–2020.

”Byggbonus” till kommuner

Regeringen har infört ett statsbidrag till kommuner för att öka bostadsbyggandet. Ansökningsperioden för 2017 påbörjas den 1 augusti och pågår fram till den 1 oktober 2017. Boverkets handlägger bidragsansökningar och bidraget. År 2016 erhöll Gävle kommun ca 26 Mkr i byggbonus.

Övriga stöd

Det finns även stöd för upprustning av skollokaler och ett s.k. återställningsbidrag och bidrag till hyresgarantier

Kommunens verktyg för bostadsförsörjning

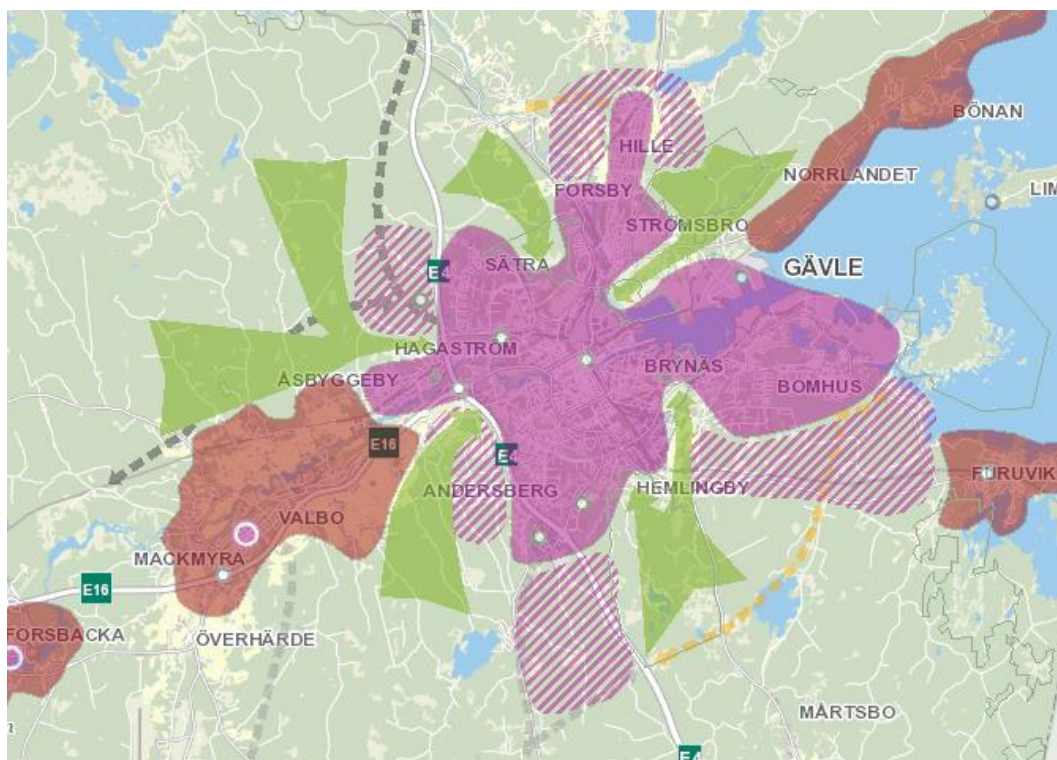
Planmonopolet enligt Plan- och bygglagen

Kommunerna har huvudansvaret för att planläggningen sker enligt plan- och bygglagen och att den sker av kommunen eller av en annan aktör på kommunens uppdrag. Det är bara kommunen som har befogenhet att anta planer och bestämma om detaljplaneläggning ska ske.

Översiktsplanering och detaljplanering

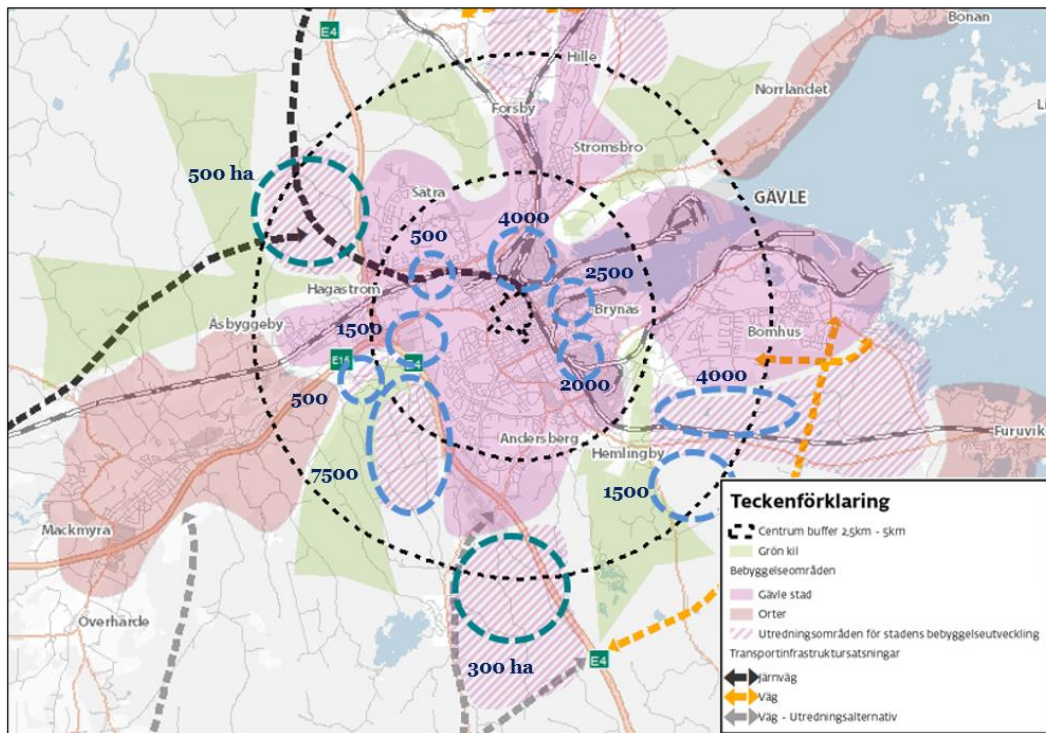
Gävle kommun beräknas att anta en ny översiktsplan i början av 2018. I det förslag som nu bearbetas för antagande redovisas övergripande riktningar för bebyggelseutvecklingen, med den förutsättningen att Gävle kommuns befolkning år 2030 når 120 000 invånare. Det motsvarar ett behov av ca 10 000 nya bostäder.

Av dessa 10 000 bostäder föreslås 8000 som förtätning inom befintlig stadsbebyggelse (lila område), inkl. nya bebyggelseområden i direkt anslutning (lila skraffering). Resterande 2000 bostäder föreslås till största delen i stadsnära områden (brun färg), med 400-700 bostäder i Valbo, 200-300 bostäder i Forsbacka, 400 bostäder på Norrlandet och 400-600 bostäder i Furuvik.



Bostadsbebyggelse enligt förslag till "Översiktsplan Gävle kommun år 2030"

Med sikte vidare mot år 2050 (150 000 invånare) kan kartan nedan ge en fingervisning om fördelning av kommunens bostadsbyggande även efter år 2030.



Potential för bostadsbyggande och näringsutveckling inom 5 km från Gävle Central

Hur bostadsbyggandet ska fördelas geografiskt kommer att preciseras närmare i den fördjupning av översiktsplanen som kallas "Förtättnings-, omvandlings- och utbyggnadsstrategi", som kommer att slutföras under 2018. Med översiktsplanen och "förtättningsstrategin" som grund kan sedan fördjupade översiktsplaner/program och detaljplaner tas fram med optimerad prioritet för att säkerställa ett hållbart bostadsbyggande framöver.

AB Gavlegårdarna

AB Gavlegårdarna är ett helägt dotterbolag till Gävle Stadshus AB som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Gävle kommun. Nästan var tredje invånare i Gävle kommun bor hos AB Gavlegårdarna. Bolaget äger och förvaltar ca 14 700 bostadslägenheter, ett flertal serviceanläggningar samt affärs- och kontorslokaler. Den uthyrningsbara ytan för bostäder och lokaler uppgick år 2015 till drygt en miljon kvadratmeter. AB Gavlegårdarna finns representerat i de flesta stadsdelar i Gävle kommun. Bostadsbeståndet består av varierande storlekar, mellan 1 rum med kokvrå till 6 rum och kök. Hyrorna varierar mellan 647 kr och 2 258 kr per m² och år. 48 procent av lägenheterna kostar under 5 000 kr per månad. AB Gavlegårdarna är genom sin storlek och sitt uppdrag Gävle kommuns viktigaste bostadspolitiska verktyg.

De dokument som huvudsakligen ligger till grund för ägaren, Gävle kommun, styrning av bolaget är Gävle kommuns företagspolicy, bolagsordning och ägardirektiv för AB Gavlegårdarna

Bolagets syfte enligt ägardirektiv mm är att;

- ✓ Bolaget ska utifrån affärsmässiga principer utveckla och förvalta ett bostadsbestånd som tillgodoser de boendes och bostadssökandes olika krav beträffande standard, storlek, utformning, läge, service och hyresnivåer.
- ✓ Bolaget skall ge förutsättningar för medinflytande för hyresgästerna i angelägenheter som berör boendet samt skapa förutsättningar för gemenskap, grannsamverkan och medverkan i brottsförebyggande åtgärder.
- ✓ Verksamheten syftar till att utveckla och förädla såväl nya som befintliga bostäder och bostadsområden. Det kan ske genom om-, till- eller nybyggnation, samt genom förvärv, byte eller försäljning av fastigheter, allt i syfte att erbjuda ett brett utbud av bostäder.
- ✓ Inriktningen vid nyproduktion är att öka utbudet av hyresrätt i stadsdelar och områden där andra associationsformer dominerar, medan avyttringar bör ske i områden och stadsdelar där hyresrätten är dominerande.
- ✓ Bolaget ska säkerställa attraktiva bostäder med hög tillgänglighet för alla boendegrupper. Särskild vikt ska läggas vid att utveckla boendet för kundgrupperna äldre, unga samt personer med funktionsnedsättning.
- ✓ Bolaget ska eftersträva att erbjuda alla sina hyresgäster goda boendesociala miljöer.
- ✓ Bolaget ska medvetet och aktivt arbeta för att motverka segregation i boendet.
- ✓ Den kommunala verksamheten såväl i förvaltningsform som i bolagsform ska präglas av samma helhetssyn och princip avseende koncernnytta.
- ✓ Kommunen och bolaget ska i samråd söka lösningar som tillgodoser kommunenssamlade intresse.
- ✓ Bolaget ska, i god samverkan med framför allt Omvårdnadsförvaltningen och Socialförvaltningen, arbeta med bostadssociala frågor för svaga grupper på bostadsmarknaden.

- ✓ Bolaget ska aktivt driva klimat- och miljöfrågor i sin verksamhet. Mätbara mål ska finnas som genom årsredovisningen som följs upp årligen.
- ✓ Genom kostnadseffektiv fastighetsförvaltning ska företaget erbjuda kunder attraktiva och prisvärda bostäder.
- ✓ Hyressättningen för den kommunala verksamheten skall vara baserad på affärsmässiga principer.
- ✓ Bolagets investeringsverksamhet ska baseras på en helhetssyn där effekter i samtliga styrperspektiv beaktas inför investeringsbeslut.
- ✓ Bolaget kan i enlighet med kommunfullmäktiges beslut avyttra fastigheter i syfte att förnya, förädla och utveckla fastighetsportföljen. Fram till år 2020 tillåts bolaget avyttra upp till 10 procent av lägenhetsbeståndet, motsvarande ca 1700 lägenheter.
- ✓ Vid kommunens upphandlingar av bostadsförsörjningsåtgärder äger bolaget rätt att inlämna anbud.
- ✓ Kravet på bolagets avkastning är 6,2 procent direktavkastning.
- ✓ Utdelning till moderbolaget för vidarebefordran till Gävle kommun ska uppgå till 10 mkr.

Värdeöverföringsmedel från AB Gavlegårdarna

Lagen om allmännyttiga kommunala aktiebolag, "Allbolagen" tillkom 2011 som styr hur de sk värdeöverföringsmedlen ska hanteras. Länsstyrelsen sköter tillsynen och rapporterar till Boverket. Boverket sammanställer varje år en rapport till regeringen. Enligt bestämmelserna får ett allmännyttigt bostadsbolag föra över överskott som uppkommit under föregående räkenskapsår om överskottet används för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

Sedan år 2012 överförs 9,9 miljoner per år från AB Gavlegårdarnas till Gävle kommun (kommunstyrelsen) En samordnare är anställd för att ta fram projektförslag avseende hur medlen ska användas som sedan kommunstyrelsen fattar beslut om.

Exempel på projekt som pågår eller har genomförts är:

- Ett aktivitetsprojekt inom Omvårdnad där personer som omfattas av LSS har möjlighet att kunna delta i Aktiviteter som annars hade varit svårt.
- En konstgräsplan, spontanaktivitetsyta, med belysning

- Stöd till kulturföreningar
- Idrottsföreningar som behöver stöd på olika sätt, allt ifrån ledarutbildningar, utbildning i vilka resurser och kontakt möjligheter det finns inom kommunen för stöd, inköp av material, skapa träffpunkter för ungdomar och föräldrar,
- Nätverksbyggande i stadsdelar
- Projekt som stöder utsatta invandrarkvinnor

Markreserv

Det kommunala planmonopolet är ett av kommunens viktigaste hjälpmedel för att få till stånd en från samhällsbyggnadssynpunkt lämplig markanvändning. Planmonopolet är dock inte ensamt ett tillräckligt verktyg för att förverkliga kommunens samhällsintentioner. Kommunen har också ansvaret för att planerna genomförs. För det behövs en kommunal markpolitik och en genomförandestrategi.

En bra markreserv underlättar kommunens utveckling i form av nya bostads- och verksamhetsområden med tillhörande infrastruktur. Om kommunens markberedskap är god har kommunen ett bättre utgångsläge vid förhandling om kompletterande markförvärv. Tidsbrist i en förhandlingssituation kan ofta ge upphov till höjning av markprisinivån. Kommunen kan i kraft av ett markinnehav bättre påverka val av byggherrar och bostädernas utformning. En omfattande och varierande sammansättning av markreserven är en nödvändighet för en kommun som värnar om det lokala bostadsbyggandet och näringslivets villkor.

Gävle kommuns markinnehav

I kommunens markreserv ingår den mark som kommunen har avsatt för framtida exploatering, exempelvis för bostäder, verksamhetsområden, markbyten samt naturskydd (naturreservat). Markreserven utgörs i regel av markområden som inte är detaljplanelagda. Den sköts enligt skogspolicyns riktlinjer, till dess exploatering är aktuell. Kommunen arbetar på olika sätt aktivt med sin markreserv dels genom markbyten i samarbete med skogsbolag och privata markägare och dels genom markförvärv för att erhålla lämplig mark för framtida exploatering.

Gävle kommuns skogsinnehav år 2016 uppgick till ca 6 600 ha varav ca 5 100 ha är miljöcertifierat. Merparten av markreserven är belägen i anslutning till Gävle tätort och används succesivt för kommunens behov av mark för olika samhällsbyggnadsändamål. Områdena är omtyckta rekreationsområden för Gävleborna.

De stora sammanhängande markområdena finns framförallt i:

- Tolvforsskogen, nordväst om stadskärnan

- Norrlandet, nordost om stadskärnan
- Skogmursområdet, söder om stadskärnan
- Forsbackaområdet, ca 1,5 mil väster om stadskärnan

Kommunens markreserv tjäna flera syften varav de viktigaste är;

- att säkerställa kommunens behov av mark för samhällsutvecklingen (bostäder verksamheter och övrig samhällsservice).
- att genom markbyten underlätta genomförande av strategiska markförvärv
- att säkerställa kommuninnevärnarnas behov av stadsnära rekreationsområden

Markanvisning

Med markanvisning menas en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Gävle kommun har antagit Riktlinjer för markanvisningar (KF 2016-04-25 §9) Genom dessa kan kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för marköverlåtelser mm anges. Därigenom är markanvisningsavtal ett bra verktyg för att infria uppsatta bostadspolitiska mål.

Exploateringsavtal

Med ett exploateringsavtal menas ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen och som inte avser ett avtal mellan kommunen och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur. Regler om exploateringsavtal finns i Plan- och bygglagen. Gävle kommuns riktlinjer för exploateringsavtal antogs 2016. (KF 2016-04-25 §9) Syftet med dessa riktlinjer är att ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner, samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal. Därigenom underlättas genomförandet av bostadsprojekt i kommunen.

Bostadsgaranti för studenter

Beslut om Gävle kommuns bostadsgaranti för studenter togs i kommunfullmäktige 2001. (2001-06-18 § 122). Eftersom de större studieorterna hade eller har brist på studentbostäder var bedömningen att en bostadsgaranti för studenter var ett bra medel för att marknadsföra Gävle som studieort. Garantin har hittills uppfyllt sitt syfte och bl. a bidragit till att Gävle rankats högt som en

attraktiv studieort. Under åren har ett överskott av bostäder vänt till bostadsbrist samtidigt som antalet studerande vid Högskolan ökat kraftigt. Det har därmed blivit allt svårare att uppfylla bostadsgarantin. En uppdatering och förnyelse av riktlinjerna för garantin gjordes 2013. (KS 2013-05-21)

Bostadsgarantins innehåll

Garantin omfattar den som flyttar till Gävle Kommun – dvs mantalsskriver sig i Gävle - och som ska studera minst på halvtid, d v s minst 15 poäng/termin. Den gäller inte de som redan är mantalsskrivna i kommunen.

Bostadsgarantin medför att den som flyttar till Gävle för att studera vid Högskolan i Gävle ska få ett erbjudande om boende senast 14 dagar efter terminsstart under förutsättning att man anmält intresse 14 dagar före terminsstart. Bostadsgarantin kan återopas i samband med höst- och vårintagning. Tackar man nej till ett erbjudande så omfattas man inte längre av bostadsgarantin.

Bostadsgarantin gäller en lämplig bostad (t ex studentrum, studentlägenhet, lägenhet, del i lägenhet, rum, vandrarhem) inom Gävle kommun eller i närliggande kommuner med goda kommunikationer och rimliga restider (max 40 min?)

Information/marknadsföring av garantin görs i samband med att antagningsbeskeden skickas ut på Gävle kommuns, AB Gavlegårdarnas och Högskolans hemsidor.

Bedömningen framåt är att det kan bli svårt att uppfylla studentbostadsgarantin pga av bostadsbristen.

Bidrag till trygghetsboende

Den 28 juli 2016 utfärdade regeringen ”Förordning om statligt stöd för att anordna och tillhandta bostäder för äldre personer, SFS 2016:848. Förordningen trädde i kraft den 15 november 2016. Syftet med investeringsstödet är att öka antalet bostäder för äldre och öka möjligheterna till gemenskap och trygghet för äldre.

För att ytterligare stimulera fler byggherrar och fastighetsägare att satsa på bostäder för äldre sk trygghetsboenden föreslås att kommunen inrättar bidrag till trygghetsboenden. Ett förslag har tagits fram som tas upp i kommunstyrelsen för beslut i juni 2017 innebärande att ett bidrag till trygghetsboenden införs i Gävle kommun och som finansieras via värdeöverföringsmedel från AB Gavlegårdarna. Huvudinriktningen för beviljande av bidrag till trygghetsboenden inom Gävle kommun föreslås vara att bidrag ges till hyresrätter och kooperativa hyresrätter som boendeformer och att bidrag ges till både gemensamhetslokal och till trivselvärd i landsbygdsområden medan bidrag till trygghetsboende inom Gävle tätort ges endast till kostnad för tillhandahållande av trivselvärd.

Se närmare ärendets tjänsteskrivelse och förslag till principer för beviljande av bidrag.

Bostadsförmedling

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen anordna bostadsförmedling om det behövs med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden. Detta kan ske tillsammans med grannkommunerna. Det är tillåtet att ta betalt av bostadssökande som får ny lägenhet genom förmedlingen. Det är även tillåtet att ta ut en köavgift, förutsatt att lägenheterna förmedlas i turordning efter kötid.

Bedömningen är att Gävle kommun inte behöver anordna en bostadsförmedling. AB Gavlegårdarna, kommunens bostadsbolag, förmedlar sina hyresrätter själva. Därutöver har kommunen en förturshantering enligt särskilda regler, en tomt- och småhuskö och en studentbostadsgaranti, se respektive avsnitt.

Tomt- och småhuskö

Gävle kommun har en tomt- och småhuskö. Fördelning av tomter sker med hänsyn till sökandes kötid. Undantag från regeln om kötid kan göras om det finns särskilda skäl. Samhällsbyggnadsnämnden kan i samband med avtal om nyproduktion, överenskomna med AB Gavlegårdarna, Stiftelsen Hyresbostäder, HSB, Riksbyggen eller annan bostadsproducent, om att viss andel av bostäderna ska fördelas av producenten i stället för kommunen. Kötiden mäts från det datum då sökande registreras i tomt- och småhuskön och betalat registreringsavgiften.

Förtur till bostad

Ett av de verktyg en kommun har för att uppfylla det kommunala bostadsförsörjningsansvaret och lösa bostadssituationen för särskilt utsatta grupper är att ge förturer till hyreslägenheter hos allmännyttan. Vid ett beslut om en förtur till en hyresrättslägenhet lyfts lägenheten ut från den ordinarie kön hos AB Gavlegårdarna och erbjuds den som har beviljats förtur.

I Gävle kommun finns idag några olika möjligheter att få förtur i bostadskön:

- *Näringslivsförtur* kan ges till personer som har fått ett arbete inom ett bristyrke och som inte bor inom pendlingsavstånd. Samhällsbyggnad Gävle handlägger och beslutar.
- Förtur av *medicinska skäl* kan ges till någon som nyligen har fått en oföretsedd och bestående funktionsnedsättning och därmed inte kan bo kvar i den bostad han eller hon bor i idag. Samhällsbyggnad Gävle handlägger och beslutar.
- Förtur av *övriga särskilda skäl* kan ges vid särskild ömmande omständigheter. Det kan t ex handla om behov av bostad som uppstår på grund av kvinnofridsbrott, misshandel eller liknande. Samhällsbyggnad Gävle handlägger denna.
- Socialtjänsten handlägger och beslutar om förtur av sociala skäl. En sådan ansökan handläggs som en form av bistånd enligt socialtjänstlagen och ger även den förtur till ett kontrakt hos Gavlegårdarna. Ett sådant beslut om förtur ska inte blandas samman med de s.k. sociala

kontrakt som även de kan tillhandahållas inom ramen för ett biståndsbeslut.

- Kundtjänsten tillhandahåller vissa bostadsförmedlingstjänster för att uppfylla bostadsgarantin för studenter.

De förturer Gävle kommun erbjuder idag skapades i samband med att den kommunala bostadsförmedlingen avskaffades i mitten på 90-talet, dvs. under andra förutsättningar än idag. I och med att Gävle har fått bostadsbrist har förutsättningarna för att tillhandahålla den här typen av förturer försvårats väsentligt. Utbudet på lediga hyreslägenheter att fördela har minskat då rörligheten på hyresmarknaden minskat. Samtidigt har efterfrågan på förturer ökat i och med en allt mer ansträngd bostadssituation.

Förslag till förändringar av regelverket är under beredning (juni 2017)

Hyresgarantier

Kommunfullmäktige i 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. Hyresgaranti innebär att kommunen efter en prövning kan gå in som borgenär och garantera att hyresvärden under vissa villkor kan få betalt för obetalda hyror i händelse av att hyresgästen inte längre kan betala. Villkoret är att hyresvärden tecknar ett hyreskontrakt på en lägenhet med besittningsskydd.

Kommunledningskontoret har tagit fram ett förslag på riktlinjer för utställande av hyresgarantier som är (juni 2017) utsända på remiss. Riktlinjerna förväntas beslutas av kommunfullmäktige under hösten 2017 och är grund för bedömningen av när en hyresgaranti kan utfärdas och villkoren för det borgensåtagande som följer av utställandet av en garanti. När fullmäktige har beslutat om riktlinjer kan enskilda som nekas bostad ansöka om att få en garanti utställd. Kommunen kan i sin tur ansöka om ersättning från Boverket för utställda garantier.

Gällande mål och riktlinjer

Enligt Gävle kommuns inriktningsprogram för bostadsförsörjning från 2013 och beslutad revidering 2016 (KS 2016-03-22 § 48) har Gävle kommun följande mål för bostadsförsörjningen;

Nr	Inriktningsmål
1	Det ska finnas antagna detaljplaner för minst 1400 bostäder av varierande typ och i olika delar av kommunen.
2	Det ska finnas byggklar mark för minst 700 bo-städer av varierande typ och i olika delar av kommunen.
3	Vi ska verka för att det byggs minst 700 bostäder.

4	Att det gällande målet för AB Gavlegårdarna att bygga minst 100 hyresrätter per år ändras enligt nu gällande direktiv för bostadslaget till att AB Gavlegårdarna ska bygga minst 150 hyresrätter per.
5	Vi garanterar alla studenter vid Högskolan i Gävle en bostad.
6	Nya bostäder ska i första hand lokaliseras centrumnära, kollektivtrafiknära och på redan ianspråktagen mark.
7	Vi ska vara bra på bostadssocial hållbarhet.
8	Vi ska vara proaktiva när det gäller bostäder för äldre.
9	Vi vill erbjuda attraktiva bostäder och boendemiljöer.
10	Vi ska vara pådrivande i utvecklingen mot lägre energiförbrukning vid ny bostadsbebyggelse.
11	Vi vill komplettera bebyggelsen i befintliga områden.
12	Vi ska utveckla och anpassa den kommunala organisationen för att möta marknadens krav och förväntningar.
13	Det skall finnas minst 75 byggklara villa tomter i kommunens tomtkö.

Relaterade dokument och referenser(PEM)

Bostadsförsörjningsprogram 2013

Inriktningsprogram för bostadsförsörjning, revidering 2016

Ägardirektiv för AB Gavlegårdarna

Omvårdnadsnämndens boendeplan.

Behov av bostadsbyggande Boverket rapport 2015:18

Allmännyttans bidrag till boende med livskvalitet

Riktlinje för markanvisningar (KF 2016-04-25 §9)

Riktlinje för exploateringsavtal (KF 2016-04-25 §9)

Boendeplan för särskilt boende 2018-2021 med utblick mot 2030 (Omvårdnadsnämnden 2017-04-27. Dnr 17ON104

En nationell strategi för hållbar regional tillväxt och attraktionskraft 2015–2020. Boverket Diarienummer: N2015.31

Regler för tomt- och småhuskön

Bostadsmarknadsenkäten i Gävleborgs län

Analys av fastighetsmarknaden i Gävle NAI Svefa 2017-03-10

Översiktsplan för Gävle kommun

Genomförandeplan för översiktsplan Gävle kommun