

§ 3: Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun.

Delges:

Kommunledningskontoret Övergripande planering

Dnr 17KS258

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar i enlighet med kommunstyrelsens förslag

att anta förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun.

Ärendebeskrivning

Gävle kommun föreslås ha höga ambitioner avseende bostadsförsörjningen för att tillgodose behovet för dem som har högt ställda förväntningar på sitt boende avseende läge, kvalitet och hållbarhet mm och för dem för vilka kommunen har ett bostadssocialt ansvar. Huvudmålet för bostadsförsörjningen i Gävle kommun föreslås vara att; minst 800 nya bostäder ska tillföras bostadsbeståndet årligen. Nu gällande bostadsförsörjningsprogram antogs av kommunfullmäktige 2013-02-18, § 7, Dnr 12KS316 och reviderades 2016-04-25, § 9, Dnr 16KS89. Enligt kommunplanen för 2017 har kommunstyrelsen fått uppdraget att ”revidera bostadsförsörjningsprogrammet för att bättre motsvara utvecklingen och de reella behoven.” Ett förslag till riktlinjer har upprättats under våren 2017. Samråd har skett med Älvkarleby, Sandviken, Söderhamn, Hofors och Ockelbo kommuner samt länsstyrelsen och Region Gävleborg. Politiska partier, intresseorganisationer, företag på Gävles bostadsmarknad med flera har, enligt beslut i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2017-06-12, § 27, getts tillfälle att yttra sig över förslaget. Ett tjugotal yttranden har lämnats in. En workshop, med föreslagna riktlinjer som tema, genomfördes 2017-09-08. Många värdefulla synpunkter, som inkommit, har påverkat innehåll och utformning. Riktlinjerna är framtagna enligt de krav som ställs i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och grundar sig bl. a på en analys av: 1. Kommunens demografiska utveckling 2. Efterfrågan på bostäder 3. Bostadsbehovet för särskilda grupper 4. Bostadsmarknaden.

Inlägg görs av

Margaretha Wedin (C), Jörgen Edsvik (S), Isabella Bexell (V), Lars Öberg (S), Richard Carlsson (SD) och Roger Persson (MP).

Justerare	Uppdragsbestyrkande

Yrkanden

Margaretha Wedin (C), Jörgen Edsvik (S) och Roger Persson (MP) yrkar bifall till Kommunstyrelsens förslag till beslut.

Richard Carlsson (SD) yrkar på återremiss med följande motivering:

Sverigedemokraterna anser att vi ska ha en god beredskap för att antalet invånare ökar men ser ingen anledning till att vi ska skriva fast oss vid ett bestämt tal. Vi anser därför att dokumentet bör omarbetas så det framgår att vi ska ha god beredskap för fler invånare.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på om ärendet ska avgöras i dag mot yrkandet att återremittera ärendet och finner att Kommunfullmäktige beslutar att ärendet ska avgöras idag.

Ordförande finner att Kommunfullmäktige beslutar att bifalla Kommunstyrelsens förslag.

Reservationer

Sverigedemokraterna reserverar sig mot beslutet till förmån för sitt återremissyrkande.

Protokollsanteckning

Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet för följande anteckning till protokollet.

Rödgröna partierna ser en risk i att höja nybyggnadskravet på AB Gavlegårdarna då de ekonomiska konsekvenserna och ev. framtida behov av försäljningar för bolaget inte är färdigställda. Detta kommer att detaljstuderas inför budget 2019.

Beslutsunderlag

- §257 KS Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun., dnr 17KS258-39
- Tjänsteskrivelse – Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun, dnr 17KS258-37
- Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun - Antagandehandling, dnr 17KS258-38

Justerare		Uppdragsbestyrkande	



Kommunfullmäktige
Sammanträdesdatum 2018-02-19

Justerare			Uppdragsbestyrkande

§ 257: Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun.

Dnr 17KS258

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar enligt ordförandens förslag att föreslå kommunfullmäktige att anta förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun.

Ärendebeskrivning

Gävle kommun föreslås ha höga ambitioner avseende bostadsförsörjningen för att tillgodose behovet för dem som har högt ställda förväntningar på sitt boende avseende läge, kvalitet och hållbarhet mm och för dem för vilka kommunen har ett bostadssocialt ansvar. Huvudmålet för bostadsförsörjningen i Gävle kommun föreslås vara att; minst 800 nya bostäder ska tillföras bostadsbeståndet årligen. Nu gällande bostadsförsörjningsprogram antogs av kommunfullmäktige 2013-02-18, § 7, Dnr 12KS316 och reviderades 2016-04-25, § 9, Dnr 16KS89. Enligt kommunplanen för 2017 har kommunstyrelsen fått uppdraget att ”revidera bostadsförsörjningsprogrammet för att bättre motsvara utvecklingen och de reella behoven.” Ett förslag till riktlinjer har upprättats under våren 2017. Samråd har skett med Älvkarleby, Sandviken, Söderhamn, Hofors och Ockelbo kommuner samt länsstyrelsen och Region Gävleborg. Politiska partier, intresseorganisationer, företag på Gävles bostadsmarknad med flera har, enligt beslut i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2017-06-12, § 27, getts tillfälle att yttra sig över förslaget. Ett tjugotal yttranden har lämnats in. En workshop, med föreslagna riktlinjer som tema, genomfördes 2017-09-08. Många värdefulla synpunkter, som inkommit, har påverkat innehåll och utformning. Riktlinjerna är framtagna enligt de krav som ställs i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och grundar sig bl. a på en analys av: 1. Kommunens demografiska utveckling 2. Efterfrågan på bostäder 3. Bostadsbehovet för särskilda grupper 4. Bostadsmarknaden.

Inlägg i ärendet

Jörgen Edsvik (S), Tord Fredriksen (V), Richard Carlsson (SD).

Förslag till beslut

Ordförandens föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun.

Richard Carlsson föreslår att ärendet återremitteras med följande motivering:

Sverigedemokraterna anser att vi ska ha en god beredskap för att antalet invånare ökar men ser ingen anledning till att vi ska skriva fast oss vid ett bestämt tal. Vi anser därför att dokumentet bör omarbetas så det framgår att vi ska ha god beredskap för fler invånare.

Justerare	Uppdragsbestyrkande

Beslutsgång

Richard Carlssons (SD) förslag att återremittera ärendet ställs mot ordförandens förslag att ärendet ska avgöras idag. Ordföranden finner att kommunstyrelsen beslutar att ärendet ska avgöras idag.

Reservationer

Richard Carlsson (SD) reserverar sig mot beslutet till förmån för sitt förslag om återremiss.

Protokollsanteckning

Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet för följande anteckning till protokollet.

Rödgröna partierna ser en risk i att höja nybyggnadskravet på AB Gavlegårdarna då de ekonomiska konsekvenserna och ev. framtida behov av försäljningar för bolaget inte är färdigställda. Detta kommer att detaljstuderas inför budget 2019.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse – Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun, dnr 17KS258-37
- Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun - Antagandehandling, dnr 17KS258-38

Justerare			Uppdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

Tjänsteskrivelse – Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta att föreslå kommunfullmäktige besluta att anta förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun.

Ärendebeskrivning

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

Huvudmålet för bostadsförsörjningen i Gävle kommun föreslås vara att; minst 800 nya bostäder ska tillföras bostadsbeståndet årligen.

Nu gällande bostadsförsörjningsprogram antogs av kommunfullmäktige 2013-02-18, § 7, Dnr 12KS316 och reviderades 2016-04-25, § 9, Dnr 16KS89. Enligt kommunplanen för 2017 har kommunstyrelsen fått uppdraget att ”revidera bostadsförsörjningsprogrammet för att bättre motsvara utvecklingen och de reella behoven.” Ett förslag till riktlinjer har upprättats under våren 2017. Samråd har skett med Älvkarleby, Sandviken, Söderhamn, Hofors och Ockelbo kommuner samt länsstyrelsen och Region Gävleborg. Politiska partier, intresseorganisationer, företag på Gävles bostadsmarknad med flera har, enligt beslut i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2017-06-12, § 27, getts tillfälle att yttra sig över förslaget. Ett tjugotal yttranden har lämnats in. En workshop, med föreslagna riktlinjer som tema, genomfördes 2017-09-08. Många värdefulla synpunkter, som inkommit, har påverkat innehåll och utformning.

Riktlinjerna är framtagna enligt de krav som ställs i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och grundar sig bl. a på en analys av:

1. Kommunens demografiska utveckling
2. Efterfrågan på bostäder
3. Bostadsbehovet för särskilda grupper
4. Bostadsmarknaden.

Beslutsunderlag

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun. Handling inför antagande

Expedieras till

Gävle kommuns nämnder, bolag och förbund, Länsstyrelsen i Gävleborgs län, Region Gävleborg, Sandvikens kommun, Ockelbo kommun, Hofors kommun, Älvkarleby kommun, Söderhamns kommun.

Bo Bäckström

Riktlinjer för bostads- försörjningen i Gävle kommun

Handling inför antagande Dnr 17Ks258 ID-nr 314734



Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Gävle kommun

Dnr 17KS258 Handling inför antagande

Bo Bäckström Per Erik Mårtensson
Kommunledningskontoret, Övergripande planering

Telefon: 026-178000

E-post: kommunstyrelsen@gavle.se

www.gavle.se

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Inledning	5
<i>Samråd och remiss mm.....</i>	<i>5</i>
<i>Metod.....</i>	<i>5</i>
<i>Syfte.....</i>	<i>5</i>
<i>Gällande mål och riktlinjer (Antagna av kommunfullmäktige 2013 och reviderade 2016) .</i>	<i>6</i>
<i>Disposition</i>	<i>6</i>
MÅL.....	7
<i>Nationella mål för boende och byggande.....</i>	<i>7</i>
<i>Regional utvecklingsstrategi (RUS).....</i>	<i>7</i>
<i>Mål för bostadsförsörjningen i Gävle kommun.....</i>	<i>7</i>
Handlingsplan	8
Behovsanalys	15
<i>Inledning</i>	<i>15</i>
<i>Demografisk utveckling</i>	<i>15</i>
<i>Framtida bostadsbehov.....</i>	<i>20</i>
<i>Bostadsbehovet för särskilda grupper.....</i>	<i>26</i>
<i>Social hållbarhet</i>	<i>31</i>
<i>Platsvarumärket Gävle</i>	<i>33</i>
Marknadsanalys	34
<i>Bostadsbyggandet och bostadsbeståndet</i>	<i>34</i>
<i>Marknadsförutsättningar.....</i>	<i>37</i>
Relaterade dokument och referenser	41
Bilaga I Lagstiftning.....	42
Bilaga II Vissa stödformer till boendet 2016/2017	47
Bilaga III Kommunens verktyg för bostadsförsörjning.....	49

Sammanfattning

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

Gävles invånare behöver bra bostäder för att kunna fungera socialt och för att kunna ha ett bra vardagsliv. Bra bostäder i tillräcklig mängd är en väsentlig förutsättning för tillväxt. Eftersom bostadsbyggande och boendet i sig ger upphov till energianvändning, transporter, ianspråktagande av mark mm är det viktigt att höga krav på hållbarhet uppfylls.

Målen för bostadsförsörjningen i Gävle kommun är att;

- **Minst 800 nya bostäder ska tillföras bostadsbeståndet årligen.**
- Alla invånare ska kunna erbjudas en god bostad till rimlig kostnad i en god boendemiljö med bra boendeservice.
- Utbudet av bostäder ska vara attraktivt och bidra till inflyttning i kommunen.
- Bostäder och bostadsområden i kommunen ska utvecklas mot att vara socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbara, såväl vid nybyggnad som vid insatser i befintliga bostadsområden.

Genomförandet av de uppsatta målen säkras genom en handlingsplan med aktiviteter, angivna ansvar och indikatorer för uppföljning.

Syftet med Gävle kommuns riktlinjer för bostadsförsörjningen är bland annat att de ska bidra till att uppfylla målet om att Gävle kommun når 120 000 invånare år 2030 genom att skapa förutsättningar för alla i kommunen att bo bra och att säkerställa att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Riktlinjerna är framtagna enligt de krav som ställs i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och grundar sig bland annat på en analys av kommunens demografiska utveckling, bostadsbehovet och en marknadsanalys.

Samråd har skett med Gävles grannkommuner, länsstyrelsen och Region Gävleborg.

Politiska partier, intresseorganisationer, företag på Gävles bostadsmarknad med flera har getts tillfälle att yttra sig över förslaget. Värdefulla synpunkter har inkommit som påverkat utformning och innehåll.

Inledning

Nu gällande bostadsförsörjningsprogram antogs av kommunfullmäktige 2013-02-18, § 7, Dnr 12KS316 och reviderades 2016-04-25, § 9, Dnr 16KS89. Enligt kommunplanen för 2017 har kommunstyrelsen fått uppdraget att *”revidera bostadsförsörjningsprogrammet för att bättre motsvara utvecklingen och de reella behoven.”* Ett förslag till riktlinjer har upprättats under våren 2017.

Samråd och remiss mm

Samråd har skett med Älvkarleby, Sandviken, Söderhamn, Hofors och Ockelbo kommuner samt länsstyrelsen och Region Gävleborg.

Politiska partier, intresseorganisationer, företag på Gävles bostadsmarknad med flera har, enligt beslut i kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2017-06-12, § 27, getts tillfälle att yttra sig över förslaget. Ett tjugotal yttranden har lämnats in. En workshop genomfördes 2017-09-08.

Många värdefulla synpunkter har tagits till vara som påverkat utformningen av riktlinjerna.

Metod

Riktlinjerna är framtagna enligt de krav som ställs i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och grundar sig bl. a på en analys av:

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

Syfte

Syftet med dessa riktlinjer för bostadsförsörjningen är;

- Att uppfylla kravet enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar innebärande bl. a att riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod.
- Att bidra till att uppfylla målet om att Gävle kommun når 120 000 invånare år 2030.
- Att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att säkerställa att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.
- Att de ska utgöra underlag för översiktsplaneringen.
- Att riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet

- Att utgöra underlag för direktiv till AB Gavlegårdarna.
- Att beskriva hur Gävle kommun ska använda de verktyg som står till förfogande för bostadsförsörjningen för att infria de uppställda målen.
- Att beskriva Gävle kommuns bostadsmarknad och bostadsbestånd
- Att göra en bedömning av olika gruppers bostadsbehov.
- Att bidra till att förbättra platsvarumärket Gävle.

Gällande mål och riktlinjer (Antagna av kommunfullmäktige 2013 och reviderade 2016)

Enligt Gävle kommuns inriktningsprogram för bostadsförsörjning från 2013 (Kommunfullmäktige 2013-02-18 § 7, Dnr 12KS316) och beslutad revidering 2016 (KS 2016-03-22 § 48, KF 2016-04-25, § 9, Dnr 16KS89) har Gävle kommun följande mål för bostadsförsörjningen;

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 bostäder av varierande typ och i olika delar av kommunen.
3. Vi ska verka för att det byggs minst 500 bostäder.
4. Att det gällande målet för AB Gavlegårdarna att bygga minst 100 hyresrätter per år ändras enligt nu gällande direktiv för bolaget 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 bostadsbyggelse.
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.

Disposition

Dessa riktlinjer är utformade så att föreslagna mål för bostadsförsörjningen följs av en handlingsplan som visar hur målen ska förverkligas. Därefter följer en analysdel som behandlar bostadsbehov och marknad. Sammanställningar av för bostadsförsörjningen relevanta lagstiftning, stödformer till boendet och vilka bostadspolitiska verktyg som står till kommunens förfogande mm. är bifogade som bilaga I-III.

MÅL

Nationella mål för boende och byggande

De nationella målen för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet i Sverige är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas och där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Regeringens målsättning är att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder i Sverige. Delmålet för bostadspolitikerna i Sverige är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Delmålet för byggandet är långsiktigt hållbara byggnadsverk, effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelperspektiv verkar för effektiv resurs- och energianvändning samt god inomhusmiljö i byggande och förvaltning samt en väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektorn.

Regional utvecklingsstrategi (RUS)

Den regionala utvecklingsstrategin (RUS), Nya möjligheter, är ett regionalt styrdokument som visar inriktningen för Gävleborgs utvecklingsarbete. Strategin beskriver regionens egna utvecklingsambitioner och pekar på prioriteringar och insatser som ska genomföras i samarbete med andra parter. Den är tänkt att fungera som ett paraply över ett bredare sammanhang av regionala och lokala planer samt program. Det innebär att det regionala utvecklingsarbetet och de resurser som satsas ska styras av prioriteringarna i den regionala utvecklingsstrategin. De tre hållbarhetsperspektiven, social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet ska fungera som utgångspunkt för arbetet. Vision 2020 och det övergripande målet om nya möjligheter för människors självförverkligande och aktiva bidrag till samhällsutvecklingen konkretiseras ytterligare genom målområdena *stärkta individer*, *smart samverkan* och *tillgängliga miljöer*.

Mål för bostadsförsörjningen i Gävle kommun

Gävle är regionens snabbast växande kommun och närmar sig 101 000 invånare som behöver bra bostäder för att kunna fungera socialt och för att kunna ha ett bra vardagsliv. Bra bostäder i tillräcklig mängd är också en väsentlig förutsättning för tillväxt. Eftersom bostadsbyggande och boendet i sig ger upphov till energianvändning, transporter, ianspråktagande av mark mm är det viktigt att höga krav på hållbarhet ställs på vid bostadsbyggande och boende.

Målet för bostadsförsörjningen i Gävle är att **minst 800 nya bostäder ska tillföras bostadsbeståndet årligen**, med inriktningsmålen att;

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

Handlingsplan

Handlingsplanens syfte är att ange vilka aktiviteter som bedöms nödvändiga för att målen ska infrias och vilken nämnd som är ansvarig. Uppföljning sker genom att utvalda indikatorer rapporteras.

Aktivitet/ansvarig nämnd	Beskrivning	Uppföljning/indikator
<p>1. Uppföljning och analys av bostadsbyggande och bostadsmarknad.</p> <p>2. Revidering av riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt bostadsförsörjningslagen. (Översyn varje mandatperiod)</p> <p><i>Ansvarig nämnd för genomförande; kommunstyrelsen</i></p>	<p>I kommunstyrelsens ledningsfunktion ligger särskilt att leda och samordna bland annat försörjning av byggnader för bostäder och verksamhetslokaler och att se till att samhällsbyggandet i övrigt främjas. Det innebär att kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för att följa hur målen i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning infrias.</p>	<p>Antal nya bostäder, uppdelade på bostadstyp som tillförs bostadsbeståndet årligen. (Målvärde 800 per år.)</p> <p>Antal beviljade bygglov för nybyggnation av bostäder.</p> <p>Antal påbörjade bostäder (nybyggnation)</p> <p>Antal nyproducerade småhus. (Andel av 800. Målvärde 80 st. småhus per år.)</p> <p>Ovanstående indikatorer rapporteras tertialvis.</p> <p>Specifika utredningar och analyser genomförs vid behov.</p>
<p>AB Gavlegårdarna tillför bostadsbeståndet, utöver i ägardirektivet angivna bostadssociala uppdrag, 200 hyresrätter per år.</p> <p><i>Ansvarig nämnd för genomförande; kommunstyrelsen och AB Gavlegårdarnas styrelse</i></p>	<p>AB Gavlegårdarna äger och förvaltar 26 % av bostadsbeståndet i Gävle. Inriktning och verksamhet styrs via ägardirektiv.</p>	<p>Antalet nyproducerade hyresrätter som årligen tillförs bostadsbeståndet via AB Gavlegårdarna sett över en treårsperiod</p> <p>Målvärde: nyproduktion av 200 hyresrätter per år. (Genomsnitt över en treårsperiod)</p>

<p>Översiktsplan</p> <p><i>Ansvarig nämnd kommunstyrelsen</i></p>	<p>Översiktsplanen presenterar framtidsbilden av Gävle kommun år 2030 med utblick mot år 2050. Den anger var 10 000 bostäder lokaliseras.</p> <p>Genomförandeplanen är ett kommunövergripande dokument som fastställer vilka insatser och åtgärder som krävs för att nå målen i översiktsplanen. Genomförandeplanen anger ansvarsfördelning och en övergripande tidplan som ska revideras årligen.</p> <p>Arbetet med att ta fram en förtätnings-, omvandlings- och utbyggnadsstrategi, en grönstrategi samt en infrastrukturstrategi pågår (November 2017). De tre strategierna kommer att utformas som tematiska tillägg till översiktsplanen och ska visa hur vi ska utveckla och förtäta staden på ett långsiktigt hållbart sätt.</p>	<p>En aktuell översiktsplan med genomförandeplan och tillhörande strategier</p>
<p>Markreserv.</p> <p><i>Ansvarig nämnd för genomförande; kommunstyrelsen</i></p>	<p>Gävle kommun har en bra markreserv men vid en hög tillväxttakt tas den kommunägda marken i anspråk för bostäder, verksamheter, infrastruktur och för kommunens eget behov i snabb takt. Ständig tillgång på mark måste därför säkras löpande genom markbyten och strategiska förvärv.</p>	<p>Ingen indikator</p>
<p>En god mark- och planberedskap</p> <p><i>Ansvarig nämnd för genomförande; Samhällsbyggnadsnämnden</i></p>	<p>För att nå målen och för att säkra bostadsbyggandet över tid krävs god planberedskap och en god framförhållning avseende övergripande planering i form av t.ex. program inför detaljplaner och översiktliga utredningar.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Antal bostäder det finns planberedskap för. Målvärde 1200 st. 2. Antal nya bostäder i detaljplan. Målvärde 800 st.

<p>En effektiv organisation för att möta marknadens krav och förväntningar</p> <p><i>Ansvarig nämnd för genomförande; kommunstyrelsen</i></p>	<p>En organisationsutredning bl. a avseende gränssnittet mellan kommunstyrelsens och Samhällsbyggnadsnämndens ansvarsområden har genomförts under 2016 och en viss förstärkning av organisationen avseende strategisk planering och exploatering genomförs under 2017 och 2018 enligt tilldelade budgetramar</p>	<p>Ingen indikator</p>
<p>Riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisningar.</p> <p><i>Ansvarig nämnd för genomförande; kommunstyrelsen</i></p>	<p>Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal har antagits av Gävle kommun enligt lagkraven. Revidering av riktlinjerna pågår under 2017</p>	<p>Av kommunfullmäktige antagna riktlinjer</p>
<p>God planering och beredskap för de grupper som har behov av s.k. särskilt boende.</p> <p><i>Ansvarig nämnd för genomförande; Omvårdnadsnämnden</i></p>	<p>En boendeplan upprättas av Omvårdnad Gävle och antas årligen av Omvårdnadsnämnden. I planen analyseras tillgång och behov av bostäder. Kommunstyrelsen fattar sedan beslut om behovet ska tillgodoses genom byggande i egen regi (AB Gavlegårdarna) eller genom upphandling av privata hyresvärdar. Omvårdnad Gävle avropar också platser via ramavtal.</p>	<p>Balans mellan behov och utbud av särskilt boende</p>
<p>God planering och beredskap för de grupper för vilka kommunen har ett särskilt ansvar enligt bostättningslagen. Lag (2016:38),</p> <p><i>Ansvarig nämnd för genomförande; Näringslivs- och arbetsmarknadsnämnden</i></p>	<p>Under 2016 planerades att Gävle kommunen skulle ta emot 73 anvisade personer. Gävles kommuntal för 2017 är 72 personer. I april månad 2017 hade 50 anvisade personer kommit till Gävle.</p>	<p>Antal mottagna personer enligt bostättningslagen</p>

Riktade bostadssociala insatser.	<p>Studentbostadsgaranti</p> <p><i>Ansvarig nämnd för genomförande; kommunstyrelsen</i></p> <p>Gävle kommun garanterar alla studenter som börjar studera på högskolan i Gävle en bostad i samband med terminsstarten. Garantin har kunnat infrias genom att nya studentbostäder producerats i takt med att antalet studerande ökat och genom att bostäder erbjudits i det ordinarie beståndet. Garantin har sannolikt bidragit till att Gävle rankats högt som studentstad vid flera tillfällen.</p>	<p>Infriande av studentbostadsgarantin %</p> <p>Målvärde 100 %</p>
	<p>Tomt- och småhuskön</p> <p><i>Ansvarig nämnd för genomförande; Samhällsbyggnadsnämnden</i></p> <p>Fördelning av tomter sker med hänsyn till sökandes kötid. Utredning pågår beträffande tomt- och småhuskön.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Byggklara småhustomter (Buffert) som finns för förmedling från Gävle kommun. Målvärde 30 st. 2. Antal byggklara småhustomter som har förmedlats från Gävle kommun. Målvärde 30 st.
	<p>Förtur till bostad</p> <p><i>Ansvarig nämnd för genomförande; Samhällsbyggnadsnämnden</i></p> <p>Genom särskilda regler kan invånare i Gävle kommun ansöka om förtur till bostad pga. sociala, medicinska eller av näringslivsskäl. På grund av bristen på bostäder är det många som ansöker om förtur medan möjligheten att bevilja den är starkt begränsad vilket innebär hög arbetsbelastning ur handläggningssynpunkt. Regelverket utreds.</p>	Ingen indikator

	<p>Utdelningsmedel från AB Gavlegårdarna</p> <p><i>Ansvarig nämnd för genomförande; AB Gavlegårdarna och Kommunstyrelsen</i></p> <p>Enligt Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag överför Gävle kommun 16 mkr årligen från bolaget till kommunen. (Kommunplan 2018) De används för åtgärder som främjar integration och social sammanhållning eller för åtgärder som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.</p>	<p>AB Gavlegårdarna lämnar årligen en rapport år om beslutade värdeöverföringar till kommunstyrelsen och länsstyrelsen. Rapporten ska innehålla en redogörelse för</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Uppgifter om gjorda värdeöverföringar, samlat och fördelat på olika former av värdeöverföringar 2. Hur värdeöverföringarna förhåller sig till reglerna i 3–5 §§ AKBL 3. I vilken utsträckning som värdeöverföringar skett enligt undantagen från begränsningen och för vilka ändamål.
	<p>Bostadsanpassningsbidrag</p> <p><i>Ansvarig nämnd för genomförande; Samhällsbyggnadsnämnden</i></p> <p>Bidraget är avsett för anpassningar av bostadens fasta funktioner och ska underlätta att bo kvar hemma och för att leva ett så självständigt liv som möjligt. Det kan exempelvis vara anpassningar som behövs för att kunna ta sig in och ut ur bostaden, förflytta sig inomhus, laga mat, sova, vila och sköta hygien.</p>	<p>Ingen indikator</p>

<p>Nya bostäder i Gävle skapar attraktiva livsmiljöer</p> <p><i>Ansvarig nämnd för genomförande; Kommunstyrelsen</i></p>	<p>Tillgång till attraktiva bostäder är en av flera viktiga faktorer för Gävles konkurrenskraft och utveckling. En variation av bostadsalternativ - korttidsboende, hyresrätter, bostadsrätter eller småhus i en rad olika lägen, i olika miljöer med olika arkitektur och funktion behöver erbjudas. I alla orter och stadsdelar eftersträvas en blandning av olika former av boende. När nya bostäder byggs bör de komplettera befintligt bostadsutbud avseende bostadstyp, storlek och upplåtelseform</p>	<p>Bostadsbeståndets fördelning på upplåtelseformer.</p>
<p>Att åstadkomma varierade upplåtelseformer</p> <p><i>Ansvarig nämnd för genomförande; Kommunstyrelsen</i></p>	<p>Nuvarande ungefärliga fördelning ska eftersträvas dvs. ca 45 % hyresrätt, ca 30 % äganderätt och 25 % bostadsrätt och övriga upplåtelseformer i görligaste mån på kvartersnivå. Ägarlägenheter, kooperativ hyresrätt och s.k. byggemaskaper uppmuntras.</p>	<p>Bostadsbeståndets fördelning på upplåtelseformer.</p>
<p>Tillgänglighet i befintligt bostadsbestånd och vid nyproduktion</p> <p><i>Ansvarig nämnd för genomförande; Kommunstyrelsen pkt1 Samhällsbyggnadsnämnden pkt 2</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tillgänglighetsinventering i befintligt bostadsbestånd t.ex. enligt Boverkets handbok 2. Krav vid nyproduktion. <p>Boverkets byggregler BBR gäller när man bygger nytt eller ändrar en byggnad. Byggnader ska vara tillgängliga och användbara för personer med rörelse- eller orienteringsnedsättningar. Tomter avsedda för bebyggelse ska vara tillgängliga och användbara om det inte är orimligt med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt. Det gäller även gator, torg, badplatser med mera.</p>	<p>Inventering utförd 2019</p>

<p>Bostadsbyggandet sker på ett ekologiskt hållbart sätt och bidrar till Gävles mål att bli en av Sveriges bästa miljökommuner infrias</p> <p><i>Ansvarig nämnd för genomförande; Kommunstyrelsen</i></p>	<p>Gävle Kommun arbetar aktivt med att bostadsbyggande sker på ett ekologiskt hållbart sätt med låg klimatpåverkan och strävar efter hög energieffektivitet i hela byggprocessen. (byggande, drift och förvaltning)</p>	<p>Antal uppförda hus med miljöcertifiering.</p> <p>Antal nyproducerade hus med s.k. lågenergistandard.</p>
<p>Regionalt samarbete</p> <p><i>Ansvarig nämnd för genomförande; Kommunstyrelsen</i></p>	<p>Gävle kommun tar initiativ till att i samverkan med kommuner och regionala aktörer ta fram gemensamma underlag och analyser. Syftet är att åstadkomma riktlinjer för bostadsförsörjningen som bygger mera på arbets- och bostadsmarknadsregioner, kollektivtrafikstråk etc., än varje enskild kommun.</p>	<p>Ingen indikator</p>

Behovsanalys

Inledning

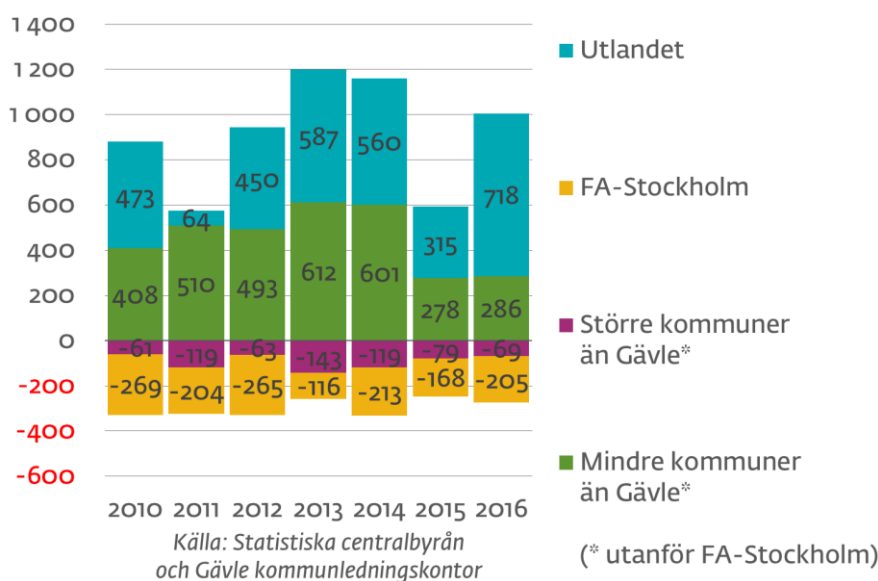
Riktlinjerna ska enligt bostadsförsörjningslagen grundas på en analys av kommunens demografiska utveckling, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningarna.¹ Vi har utgått från Boverkets handbok för bostadsförsörjning.²

Demografisk 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.

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

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

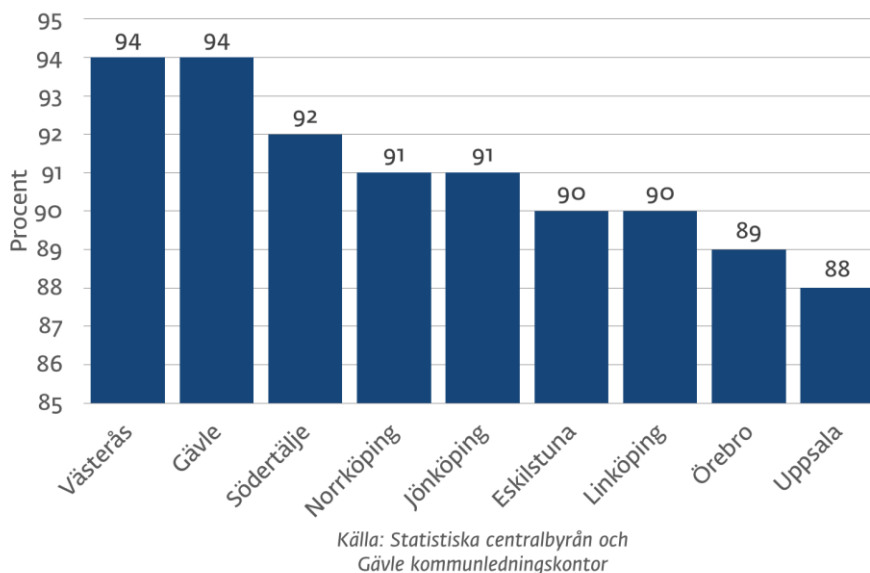
Boverket (2015), Behov av bostadsbyggande

Boverket (2016), En metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet

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

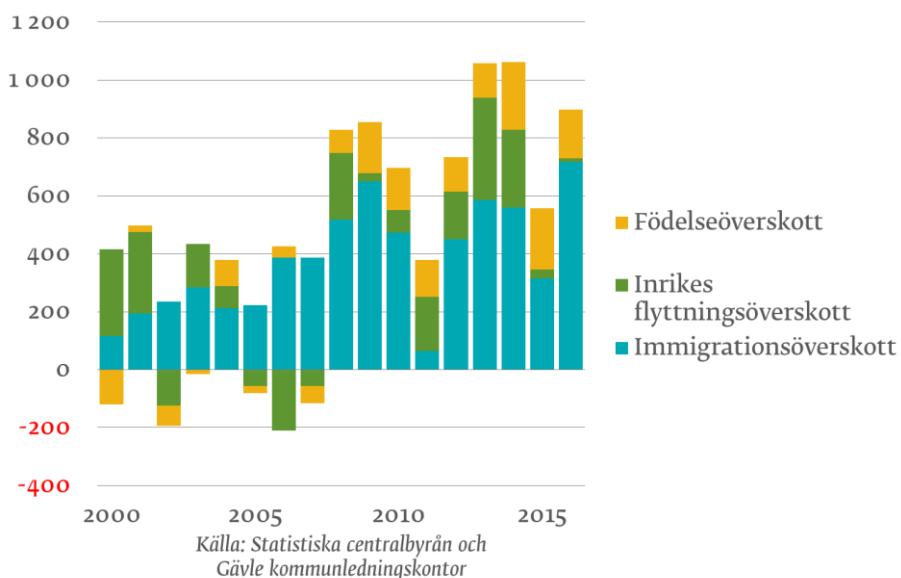
Gävle har hög tätortsgrad, med 94 procent av kommuninvånarna boende i tätort. Tre av fyra av kommuninvånarna respektive en av fyra av länsinvånarna, bor i den centrala tätorten Gävle.

Figur 2 Tätortsgrad efter kommun år 2015



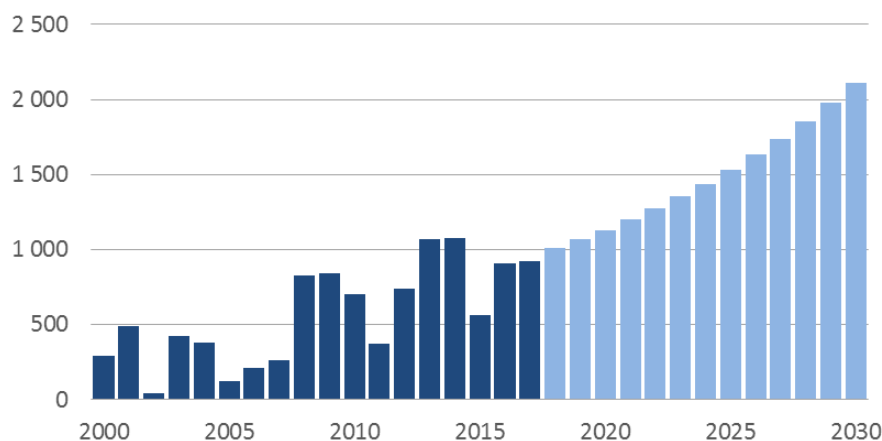
Födelsetalen har ökat sedan millennieskiftet och närmar sig 1990-talets rekordnivå. Immigrationen har starkt bidragit till folkökningen sedan millennieskiftet. Urbaniseringstrenden har sedan 2008 inneburit positiva inrikes flyttningsöverskott till Gävle.

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 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)

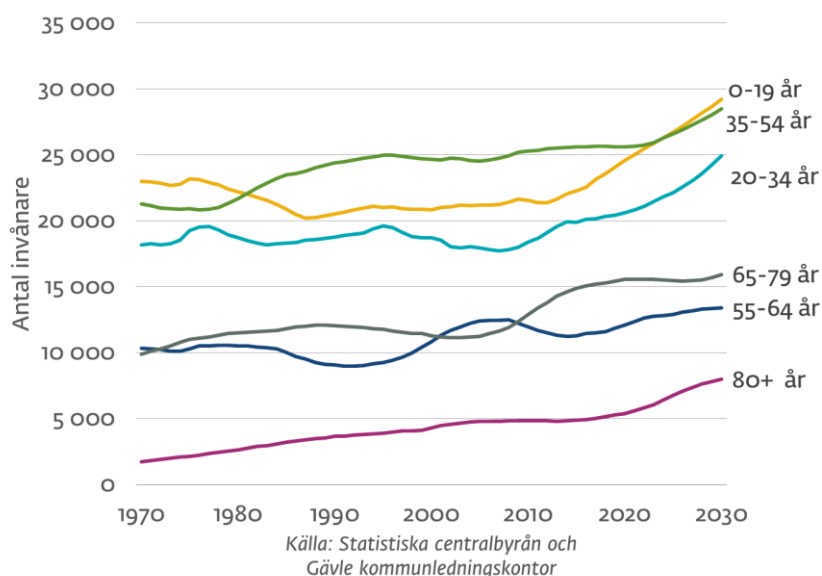


Källa: Statistiska centralbyrån och Gävle kommunledningskontor

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 ökningarna i de yngre åldersgrupperna och i den äldsta åldersgruppen.

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



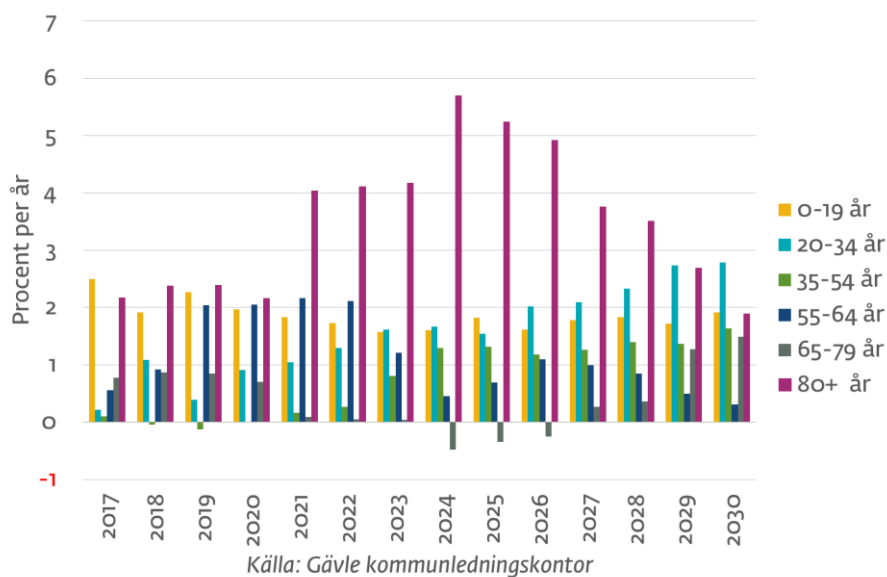
Under de första åren av prognosperioden är det åldersgrupperna 0-19 år, 90+ år och 55-64 år som svarar för de största procentuella ökningarna per år.

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.

Slutsatser

Bedömningen är att folkmängden kommer att öka i en accelererande takt och bedöms motsvara totalt en folkökning med ca 20 procent till år 2030.

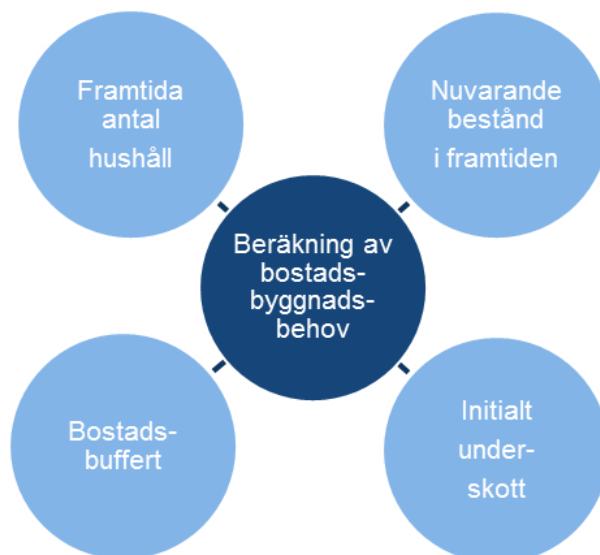
De största folkökningarna förväntas ske i de yngsta åldersgrupperna, 0-19 år respektive 20-34 år, samt i den äldsta åldersgruppen 80+ år.

Framtida bostadsbehov

Analysen syftar till att beräkna antalet nya bostäder som kommer att behövas i framtiden för att möta det kvantitativa behovet utifrån bland annat demografisk utveckling. Modellen för att bedöma det framtida bostadsbehovet utgår från Boverkets metodbeskrivning. Ett initialt antagande är att varje hushåll behöver en bostad. Hushållens behov av bostäder och bostadsefterfrågan sammanfaller oftast antalsmässigt. 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 denna 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 7 Boverkets modell för beräkning av bostadsbyggnadsbehovet

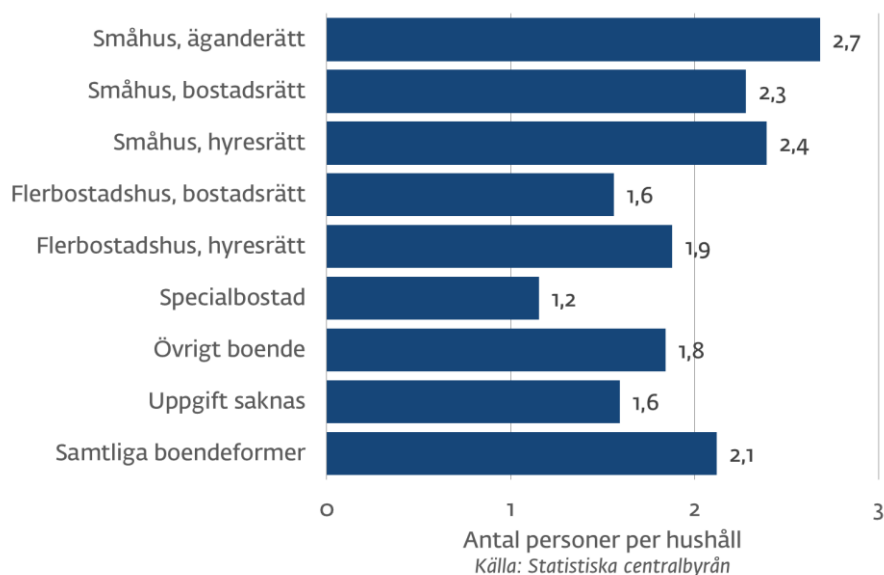


Framtida antal hushåll

Analysen syftar till att skatta behovet av antalet nya bostäder som kommer att behövas för att möta det kvantitativa bostadsbehovet. 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 hushållstorlek 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.

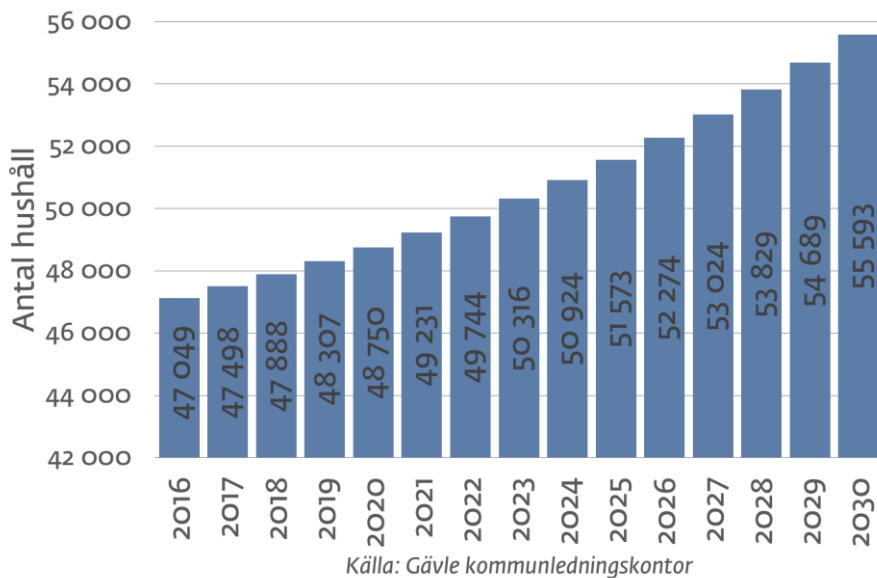
Figur 8 Hushållstorlek efter boendeform i Gävle kommun 2016



Det finns olika metoder för att prognosticera framtida antalet hushåll. I föreliggande analys används hushållskvotsmetoden, vilket Boverket rekommenderar. I hushållskvotsmetoden beror förändringen i antalet hushåll över tid på två variabler, befolkning och hushållsbildning.

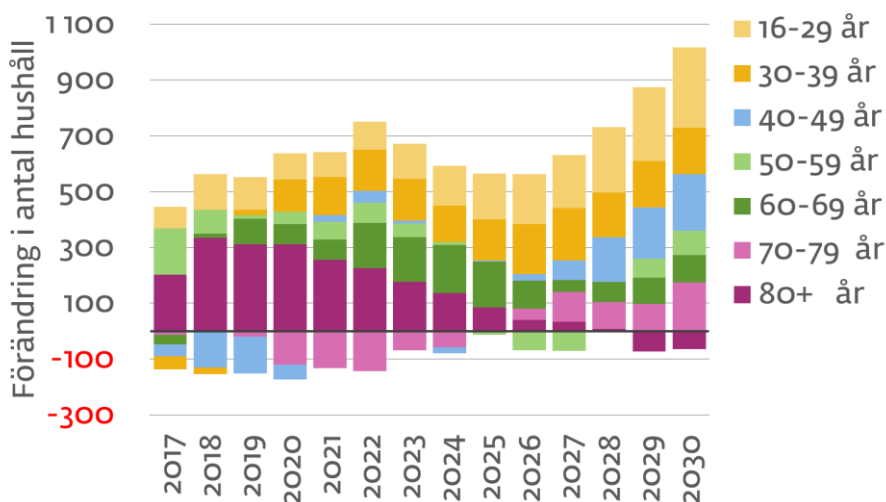
Antalet hushåll i Gävle kommun förväntas öka från 47 049 stycken år 2016 till 55 593 stycken år 2030, vilket innebär en ökning med 8 464 hushåll (18 procent). Under perioden 2017-2030 blir den genomsnittliga ökningen 605 hushåll per år. I det något kortare perspektivet förväntas antalet hushåll öka till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

Figur 9 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 10 Förändring i antal hushåll efter referenspersonens ålder 2017-2030



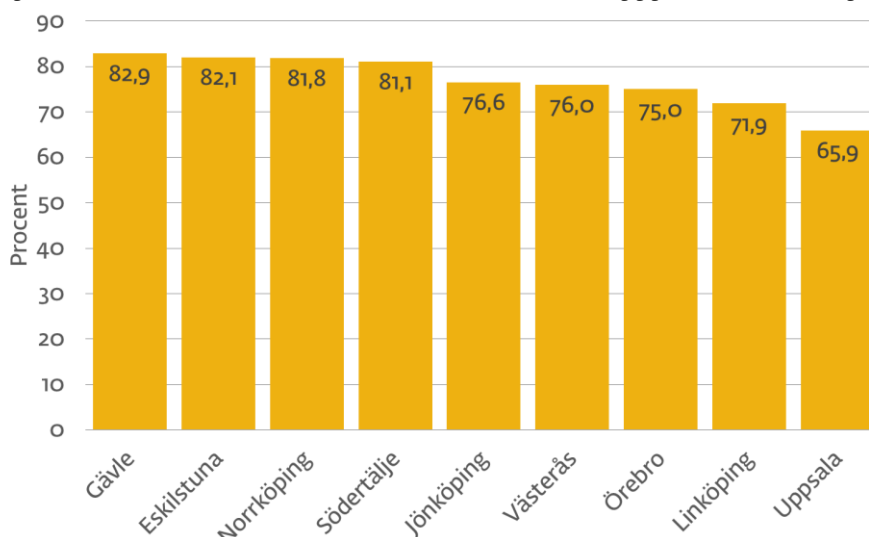
Källa: Gävle kommunledningskontor

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 få. 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 tidigare. Samtidigt är kommunens bedömning att beståndet som helhet är i ett relativt gott skick.

Figur 11 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 frigörs förhållandevis få mindre billiga hyreslägenheter vid nyproduktion i Gävles.

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

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

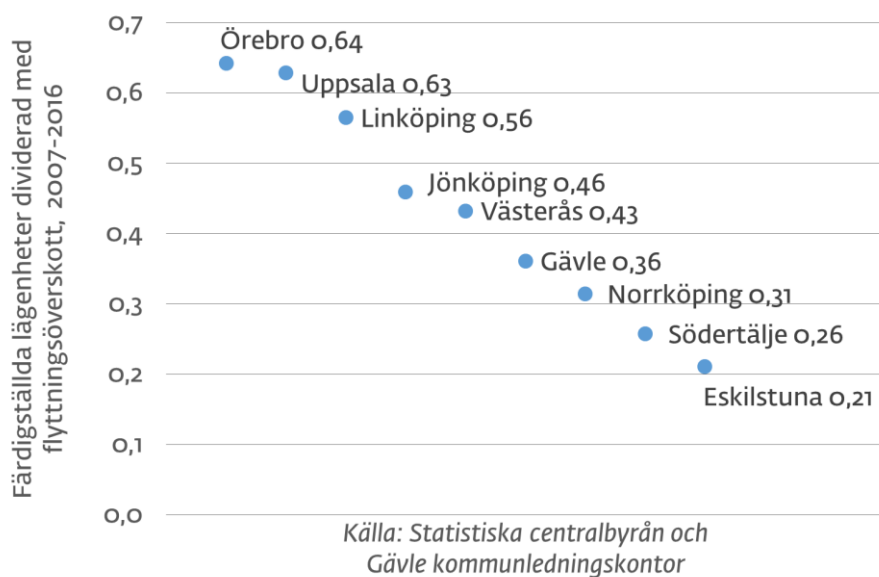
Boverket har i sin modell antagit att en bostadsreserv motsvarande en procent är rimligt⁷. En procent av det förväntade antalet hushåll i Gävle innebär ungefär 500 bostäder år 2021, vilket skapar ett framtida byggbehov på +100 bostäder per år.

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 beståndets. 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 12 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 hushållsstorlek. 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.

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

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

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

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 skaffa en bostad, och när bostadsmarknaden inte är i balans slår det hårdast mot dem som har en svag ställning på bostadsmarknaden.

Bostäder för studenter

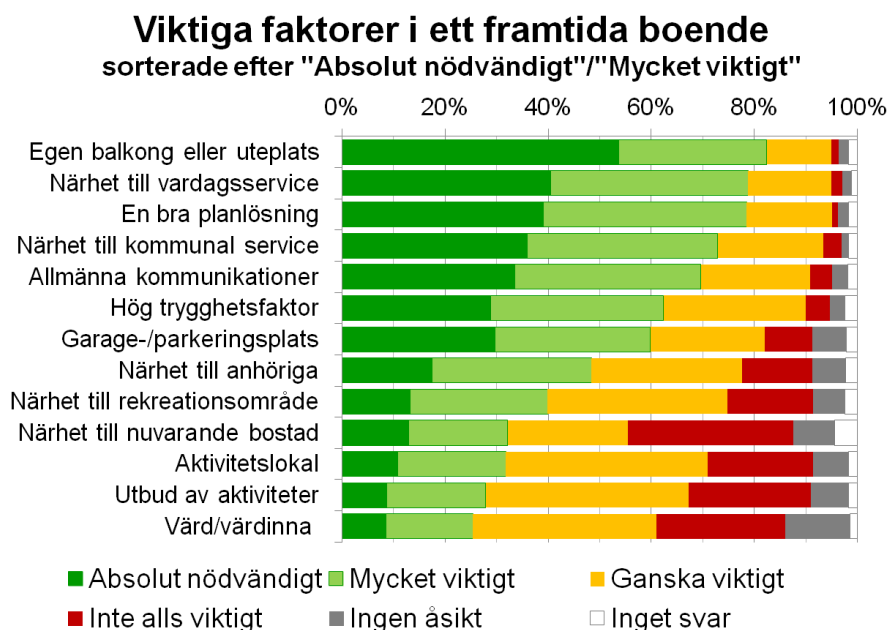
Det råder ett underskott på studentbostäder som främst märks vid terminsstarterna. Många studenter hyr i andra hand av privatpersoner under hela eller delar av läsåret. Det finns önskemål om större variation av bostadsstorlekar, eftersom det som byggts för studenter till stor del varit ettort. Högskolan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

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 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, då alternativ med bra fysisk tillgänglighet saknas. Bostäder med god tillgänglighet och möjlighet till social delaktighet innebär goda förutsättningar till ett självständigt och aktivt liv. Det innebär i sin tur att behov av vård och omsorg kan skjutas upp i tid. 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 65 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 13 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

Särskilda boenden är ett samlingsbegrepp för de boendeformer som beviljas äldre och personer med funktionsnedsättning efter ansökan hos Omvårdnad Gävle. Särskilda boenden ska så långt det är möjligt smälta in i det ordinarie bostadsbeståndet för att undvika att bostäderna får en institutionell prägel. Planeringen av särskilda boenden följs upp årligen i Omvårdnadsnämndens boendeplan ("Boendeplan för särskilt boende 2018-2021 med utblick mot 2030").

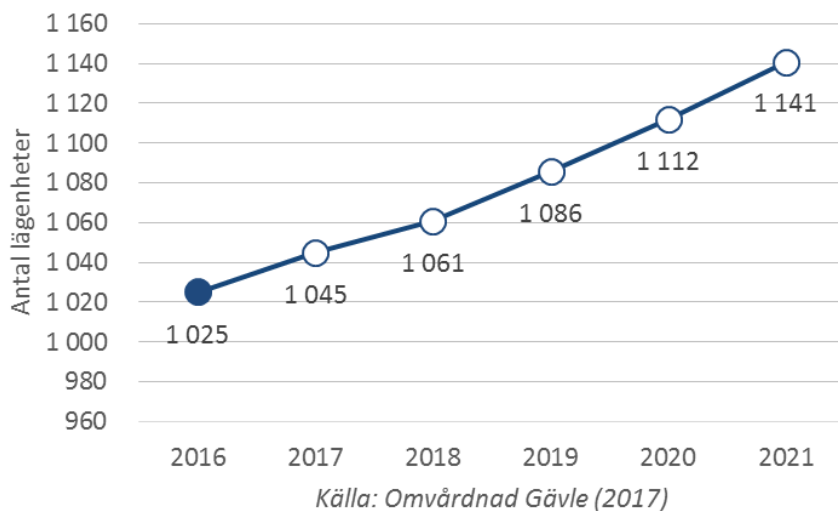
Vård- och omsorgsboenden

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.

Boendeplanen pekar på att behovet av vård- och omsorgsboenden kommer att öka med drygt 100 bostäder under perioden 2016-2021.

Figur 14 Behov av vård- och omsorgsboenden 2016-2021



I boendeplanen finns också en utblick mot 2030 och där ser man ett behov av ytterligare 360 bostäder fram till 2030. Trygghetsboenden och andra tillgänglighetslösningar kan förändra behovsutvecklingen.

Sedan 2016 har Gävle kommun ett överskott på lägenheter för äldre i vård- och omsorgsboenden. Detta pareras till stor del av att Älvkarleby kommun köper ett 30-tal lägenheter på Attendos boende i södra Bomhus samt att fyra avdelningar på Kristinelund i Bomhus har stängts. Diskussioner pågår kring Kristinelund utifrån icke ändamålsenliga lägenheter samt en ombyggnadsproblematik.

Boenden för personer med funktionsnedsättning

Personer med funktionsnedsättning som har stor inverkan på den dagliga livsföringen kan beviljas en särskild boendeform. Det finns fyra olika sådanboendeformer för vuxna och en boendeform för barn och unga.

Totalt finns här idag 311 lägenheter samt ett boende för barn och unga där det bor fyra barn. År 2021 är beräknat behov 357 lägenheter samt ytterligare ett boende för barn och unga. Detaljer för denna planering återfinns i boendeplanen.

Bostäder för nyanlända

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. 2017 var kommuntalet för Gävle inledningsvis 216 anvisade. Gävles kommunal justerades ned till 133 anvisade då flera kommuner i länet kunde ta emot fler anvisade än sitt kommunal. Efter ytterligare nedjustering av Gävles kommunal 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 Gavlegårdarna.

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 utsträckta studietiden. Detta sammantaget påverkar deras möjlighet att få en bostad.

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 bostadsföretaget att sänka kraven på de boendesökande, t.ex. godkänna 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 förstahandskontrakt 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

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. Det råder ett underskott på studentbostäder som främst märks vid terminsstarterna. Det finns önskemål om större variation av bostadsstorlekar, eftersom det som byggs för studenter till stor del varit ettor.

Brist på väl anpassade bostäder för äldre utgör samtidigt ett hinder för dem som vill flytta, då alternativ med bra fysisk tillgänglighet saknas. Bostäder med god tillgänglighet och möjlighet till social delaktighet innebär goda förutsättningar till ett självständigt och aktivt liv. Det innebär i sin tur att behov av vård och omsorg kan skjutas upp i tid.

Omvårdnad Gävle är i behov av ett vård- och omsorgsboende som ersättning för Kristinelund från och med 2020 för att inte riskera köer. Från 2022 och fram till 2030 tyder nuvarande prognos på ytterligare ett behov av ca 360 lägenheter, vilket motsvarar fyra större boenden.

När det gäller särskilda boenden med funktionsnedsättning har Omvårdnad Gävle för närvarande balans mellan behov och utbud. Vad gäller kommande behov finns risk för svårigheter att hitta lämpliga lägenheter att knyta till befintliga boenden. Detta är en följd av kommunens allmänna bostadsbrist. Prognosen här pekar på ett behov av 46 lägenheter till år 2021, vilket innebär ungefär fyra olika boenden. Utöver detta beräknas ett behov av ytterligare ett boende för barn och unga.

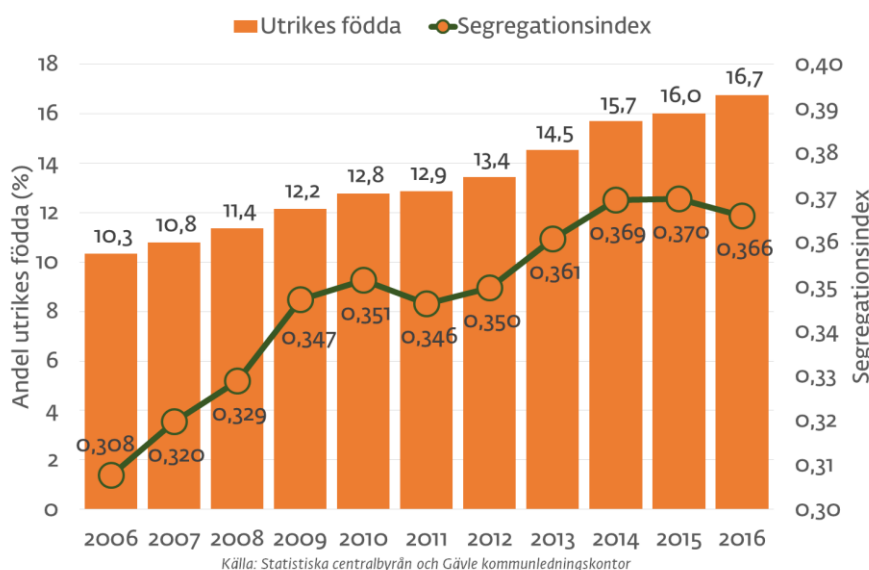
Efter ytterligare nedjustering av Gävles kommunal är antalet anvisade under 2017 nu 72 personer. I april månad hade 50 anvisade personer kommit till Gävle. Den mer permanenta bostadsförsörjningen för dessa personer är helt avhängigt möjligheten till social förtur hos AB Gavlegårdarna.

Social hållbarhet

Inledning

Andelen utrikes födda har ökat under den senaste tioårsperioden från 10,3 till 16,7 procent. För att mäta segregationen har ett segregationsindex använts på Gävle kommuns delområden (76 stycken SAMS-områden). Segregationsindexet med avseende på etnicitet visar att segregationen ökat sett över perioden, men har minskat något år 2016.

Figur 15 Andel utrikes födda och segregationsindex i Gävle kommun 2006-2016. Index =0 betyder ingen segregation och index=1 betyder "total" segregation.



Bostadens betydelse för social hållbarhet och för hushållens möjligheter att leva ett gott liv är uppenbar. Ett förslag till socialt hållbarhetsprogram (Dnr 17KS453) har upprättats och kommunstyrelsen beslöt 2017-10-24, § 210, att skicka det på remiss. Syftet med programmet är att säkerställa att vi arbetar tillsammans för en hållbar framtid. I förslaget till program för social hållbarhet är det främst två föreslagna program mål som är viktiga för riktlinjerna för bostadsförsörjning:

Det ena är programmålet är; *"Alla i Gävle kommun har ett tryggt och värdigt boende"* Målet beskrivs så att Gävle kommun ska skapa förutsättningar för bostadsområden som är socialt hållbara och som motverkar boendesegregation och främjar trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa.

Det andra programmålet är; *"Gävle är en tillgänglig kommun"*, vilket innebär att Gävle kommun ska skapa förutsättningar för ett tillgängligt Gävle, där personer med funktionsnedsättning kan leva oberoende och självständigt samt delta fullt och jämlikt i samhället.

De mål och aktiviteter i föreliggande förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen som bedöms mest bidra till att förbättra den sociala hållbarheten är;

1. Ett bostadsbyggande i tillräcklig mängd som möter behovet
2. Hög fysisk tillgänglighet i bostadsbeståndet
3. Riktade bostadssociala insatser

Ett bostadsbyggande som motsvarar behovet

Det föreslagna målet att det ska byggas 800 nya bostäder årligen skapar förutsättningar för ett varierat utbud, möjlighet att välja, flyttkedjor, en sundare prisutveckling etc. vilket i hög grad bidrar till god social hållbarhet.

Hög fysisk tillgänglighet i bostadsbeståndet

I en tillgänglig fysisk miljö har alla tillgång till gator, torg, kollektivtrafik, byggnader och andra fysiska miljöer. Bostäder med hög tillgänglighet är bra inte bara för funktionshindrade och äldre. De flesta bostadskonsumenter t.ex. barnfamiljer gynnas av om det t.ex. går smidigt att ta sig in och ut ur entrén med cykel, barnvagn eller matkassar. Ett viktigt perspektiv är också att den upplevda tryggheten ofta står i relation till tillgänglighetsstandarden. Dålig belysning kan exempelvis öka risken för fallolyckor.

Flera remissyttranden har påpekat och understrukit vikten och behovet av god fysisk tillgänglighet. Riktlinjerna föreslås därför att kompletteras med aktiviteter ägnade att förbättra den fysiska tillgängligheten i bostadsbeståndet genom att som ett första steg inventera bostadsbeståndet. En inventering är ett strategiskt arbete för en ökad kunskap om tillgängligheten i flerbostadshusen. Med den kunskapen kan kommunen utveckla sitt arbete med tillgänglighet och boendefrågor.

Krav vid nybyggnad

Boverkets byggregler gäller när man bygger nytt eller ändrar en byggnad, inklusive ändrad användning. Byggnader ska vara tillgängliga och användbara för personer med rörelse- eller orienteringsnedsättningar. Tomter avsedda för bebyggelse ska vara tillgängliga och användbara om det inte är orimligt med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt. Det gäller även gator, torg, badplatser med mera.

Riktade bostadssociala insatser

Gävle kommun arbetar på många områden med bostadssociala insatser (Se respektive avsnitt i bilaga III) exempelvis;

1. Studentbostadsgaranti
2. Utdelningsmedel från AB Gavlegårdarna
3. Förtur till bostad
4. Tomt- och småhuskön.

Slutsatser

Omvårdnad Gävle är i behov av ett vård- och omsorgsboende som ersättning för Kristinelund från och med 2020 för att inte riskera köer. Från 2022 och fram till 2030 tyder nuvarande prognos på ytterligare ett behov av ca 360 lägenheter, vilket motsvarar fyra större boenden. När det gäller särskilda boenden med funktionsnedsättning har Omvårdnad Gävle för närvarande balans mellan behov och utbud. Vad gäller kommande behov finns risk för svårigheter att hitta lämpliga lägenheter att knyta till befintliga boenden. Detta är en följd av kommunens allmänna bostadsbrist. Prognosen här pekar på ett behov av 46 lägenheter till år 2021, vilket innebär ungefär fyra olika boenden. Utöver detta beräknas ett behov av ytterligare ett boende för barn och unga.

Efter ytterligare nedjustering av Gävles kommunal är antalet anvisade under 2017 nu 72 personer. I april månad hade 50 anvisade personer kommit till Gävle. Den mer permanenta bostadsförsörjningen för dessa personer är helt avhängigt möjligheten till social förtur hos AB Gavlegårdarna.

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.

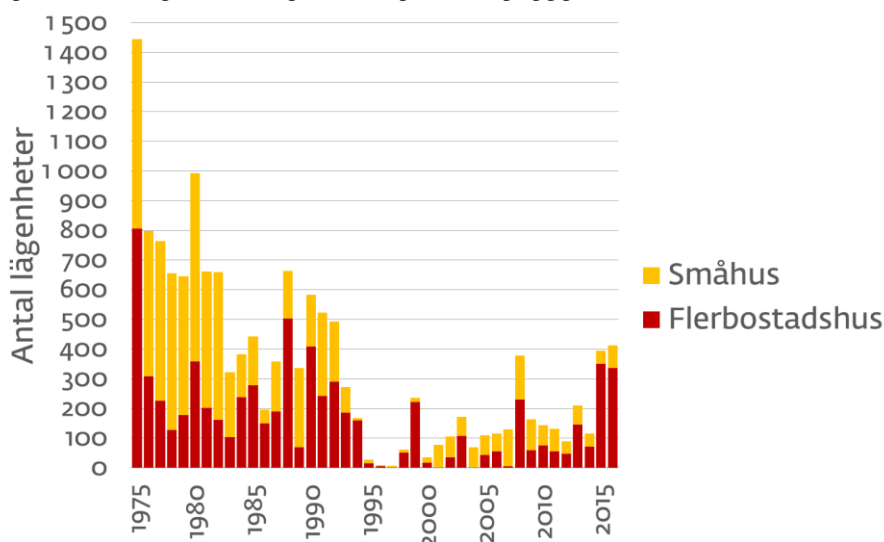
Marknadsanalys

Marknadsanalysen bygger på eget framtaget material, SCB:s statistik och värdeutlåtande upprättat av NAI/Svefa; Analys av fastighetsmarknaden i Gävle Småhus, tomter, bostadsrätter och byggrätter för bostadsändamål, 2017-03-10.

Bostadsbyggandet och 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 bland annat etableringen av Lantmäteriverket.

Figur 16 Färdigställda lägenheter genom nybyggnation i Gävle kommun



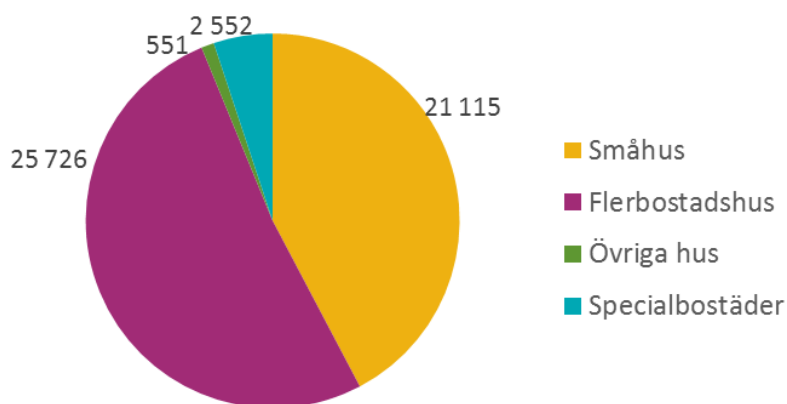
Källa: Statistiska centralbyrån

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.

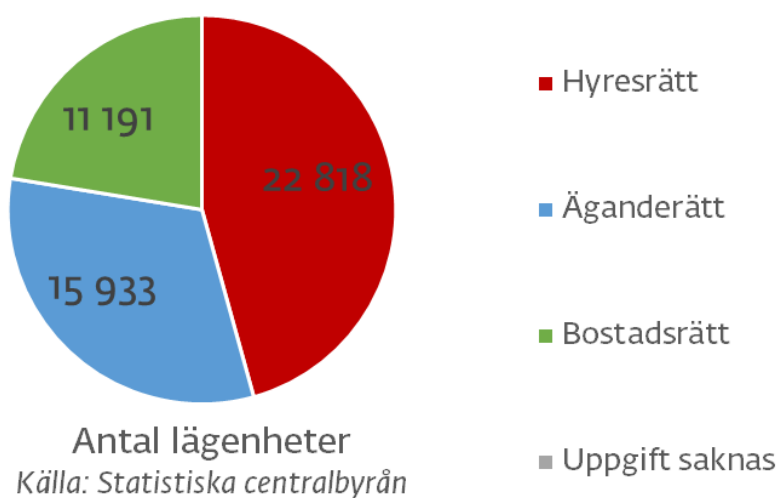
Figur 17 Bostadsbeståndet efter hustyp i Gävle kommun år 2016



Källa: Statistiska centralbyrån och Gävle kommunledningskontor

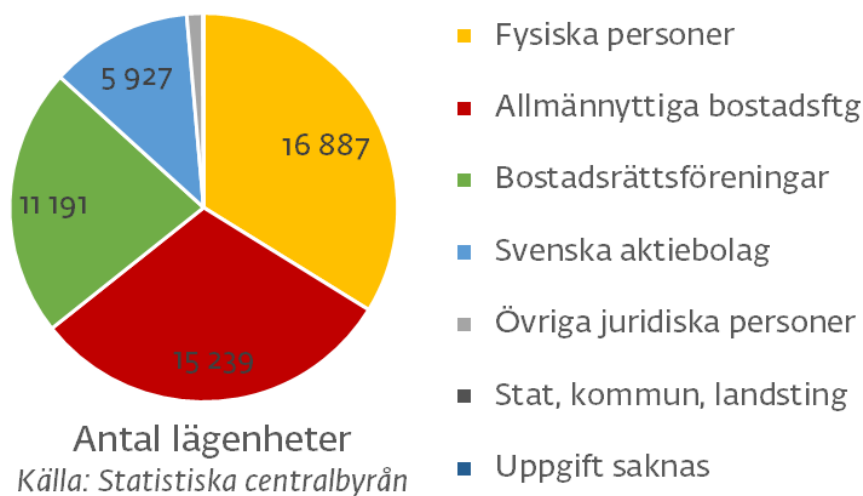
Den vanligaste upplåtelseformen i Gävle är hyresrätt (46 procent), följt av äganderätt (32 procent) och bostadsrätt (22 procent).

Figur 18 Bostadsbeståndet efter upplåtelseform i Gävle kommun år 2016



Bostadsbeståndet ägs till största delen av fysiska personer och allmännyttiga bostadsföretag (AB Gavlegårdarna). Svenska aktiebolagens bestånd har 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



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

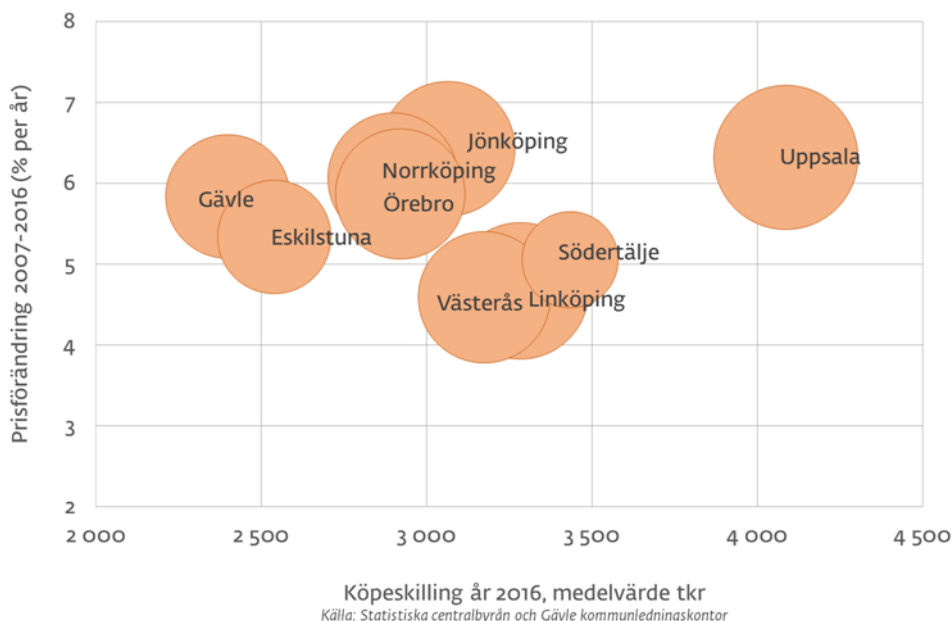
Bostadsbyggandet har ökat och uppgår under senare år till ungefär 400 färdigställda lägenheter per år. Ökningen av antalet beviljade bygglov respektive påbörjad nybyggnation innebär att antalet färdigställda lägenheter kommer öka under de kommande åren.

Marknadsförutsättningar

Prisutveckling

Prisutvecklingen under de kommande åren bedöms som försiktigt positiv. Gävle har haft en god prisutveckling på småhus med en ökningstakt på 5,8 procent per år under den senaste tioårsperioden. Medelpriset uppgick till ca 2,4 mkr per småhus år 2016. I figur nedan illustreras småhuspris och prisutveckling för några kommuner, där bubbelstorlek utgörs småhusbeståndets storlek år 2016.

Figur 20 Småhuspris år 2016 och prisutveckling 2007-2016 i R9-nätverket



Produktionskostnad

Produktionskostnaden för ett nybyggt ordinärt flerbostadshus uppgår till 31 064 kr/kvm lägenhetsarea i Gävleregionen (SCB, Byggnade – priser för nyproducerade bostäder 2014). Produktionskostnaden fördelar sig på en markkostnad på 4 739 kr/kvm lägenhetsarea respektive en byggnadskostnad på 26 325 kr/kvm lägenhetsarea. Med en normalstor lägenhet på 72 kvm innebär det en produktionskostnad på ca 2,2 mkr per lägenhet.

Produktionskostnaden är högst om en bostadsrättsförening är byggherre (32 787 kr/kvm) och lägst om det är en privat byggherre (25 871 kr/kvm). Det innebär en skillnad i produktionskostnad på cirka 500 000 kr för en normalstor lägenhet.

Markkostnaden varierar mycket beroende på läge, men också beroende på upplåtelseform. Markkostnaden för bostadsrätter är väsentligen högre än för hyresrätter, 9 894 kr/kvm respektive 3 334 kr/kvm i riksgenomsnitt.

Produktionskostnaden för ett nybyggt ordinärt gruppbyggt småhus uppgår till 26 168 kr/kvm bostadsarea i Gävleregionen (SCBs statistik för byggnation av gruppbyggda småhus). Produktionskostnaden fördelar sig på en markkostnad på 5 648 kr/kvm bostadsarea respektive en byggnadskostnad på 20 520 kr/kvm bostadsarea. Med ett gruppbyggt småhus på 117 kvm innebär det en produktionskostnad på drygt 3 mkr per hus. Produktionskostnaden är högst om det offentliga är byggherre (27 244 kr/kvm) och lägst om det är en

privat byggherre (24 657 kr/kvm). Det innebär en skillnad i produktionskostnad på cirka 300 000 kr för ett normalstort småhus.

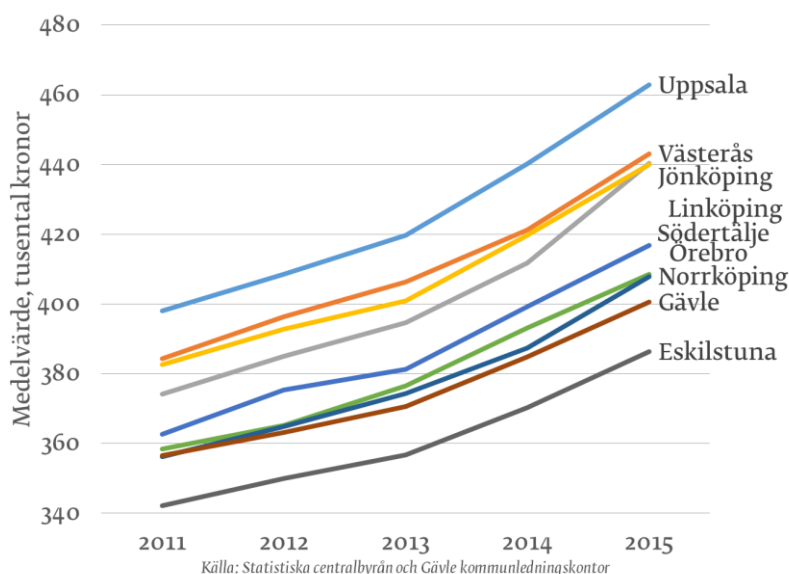
NAI/Svefas bedömning är att produktionskostnaden för hyresrätter varierar mellan 21 600 kr/kvm BTA i kommunens ytterområden och 24 000 kr/kvm BTA i kommunen centrala delar. Motsvarande bedömning beträffande bostadsrätter ger en variation mellan 26 400 och 29 800 kr/kvm BTA. Produktionskostnaden för småhus varierar mellan 2 700 000 kr i kommunens ytterområden och 4 200 000 kr i kommunens centrala delar.

Betalningsförmåga

Betalningsförmågan för nyproducerade bostäder är starkt förknippat med tillgången till välavlönade tjänster, och efterfrågan är beroende av att folk har jobb samt att inte priserna för nya lägenheter vida överstiger kostnaderna för att låna till en villa. (NAI/Svefa)

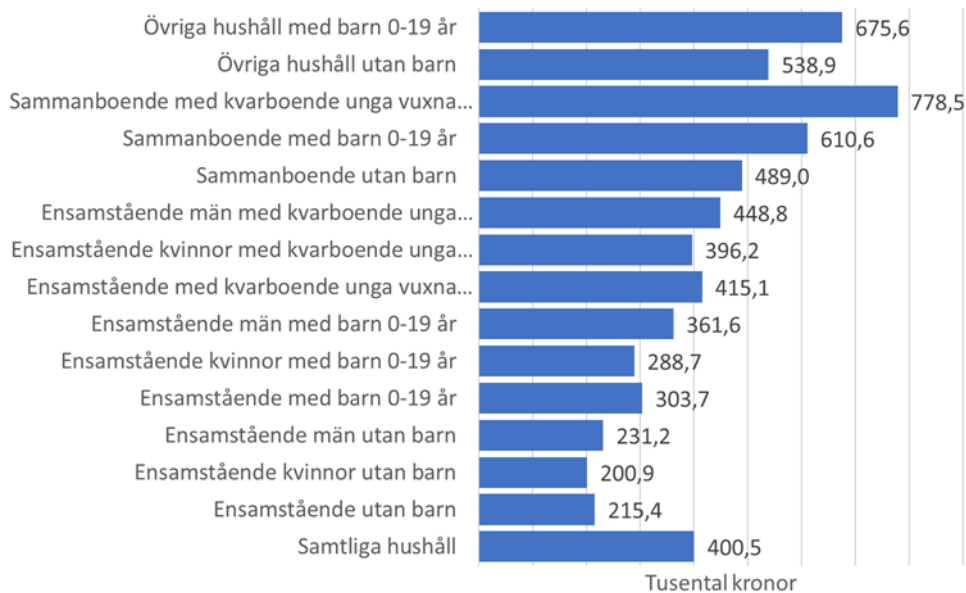
Antalet förvärvsarbetande med bostad i Gävle har ökat med drygt 2 500 personer eller 6 % under den senaste femårsperioden och uppgick enligt SCB till 46 300 personer år 2015. Samma år uppgick hushållets disponibla inkomst till i genomsnitt 400 tusen kronor.

Figur 21 Disponibel inkomst för hushåll år 2011-2015, medelvärde tusental kr



Hushållsinkomsten varierar väsentligt mellan olika hushållstyper, vilket illustreras i följande figur.

Figur 22 Hushållsinkomst i Gävle kommun efter hushållstyp 2015, medelvärde tkr



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, t 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 upplåtelseformen bostadsrätt är goda i Gävle och dess närmaste omgivning. 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 stånd, något som även skulle vara positivt för att sprida riskerna i tätorten.

Förutsättningarna för nyproduktion av flerbostadshus med upplåtelseform hyresrätt är goda i Gävles centrala delar. Utanför detta område minskar efterfrågan på grund av den höga prisbilden i förhållande till befintligt utbud av bostäder.

Relaterade dokument och referenser

Bostadsförsörjningsprogram för Gävle kommun 2013. Dnr 12KS316

Inriktningsprogram för bostadsförsörjning, revidering 2016. Dnr 16KS89

Ägardirektiv för AB Gavlegårdarna.

Behov av bostadsbyggande. Boverket rapport 2015:18

Allmännyttan mot år 2030. Delrapport Allmännyttans bidrag till boende med livskvalitet SABO 2016.

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 småhuskän

En sammanställning av Bostadsmarknadsenkäten i Gävleborgs län 2017. Länsstyrelsen Gävleborg.

Analys av fastighetsmarknaden i Gävle. Småhus, tomter, bostadsrätter och byggrätter för bostadsändamål. Utlåtande NAI Svefa 2017-03-10

Gävle kommuns miljöstrategiska program.

Bilaga I 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 skäligena 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.

Bosättningslagen

Alla kommuner skyldiga att ta emot nyanlända för bosättning enligt bosättningslagen (2016:38) Syftet är att förbättra nyanländas möjligheter att komma in i samhället och på arbetsmarknaden.

Hur många nyanlända varje kommun ska ta emot beror på kommunens storlek, arbetsmarknadsläge, det sammantagna mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn samt hur många asylsökande som redan vistas i kommunen. Regeringens avsikt är att kommuner som har en jämförelsevis god arbetsmarknad, stor befolkning, lågt mottagande och förhållandevis få asylsökande kommer att få ta emot fler nyanlända.

Bosättningslagen omfattar nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller annan skyddsbehövande enligt vissa bestämmelser i utlänningslagen (2005:716) samt anhöriga till dessa personer. Anvisningar till kommunerna omfattar nyanlända som vistas i anläggningsboenden och kvotflyktingar.

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 bostä-

der 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 boendeinflytande.

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 bostadsrätthavare 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.

Bilaga II 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, varav de viktigaste redovisas här.

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 hanterar 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

Bilaga III Kommunens verktyg för bostadsförsörjning

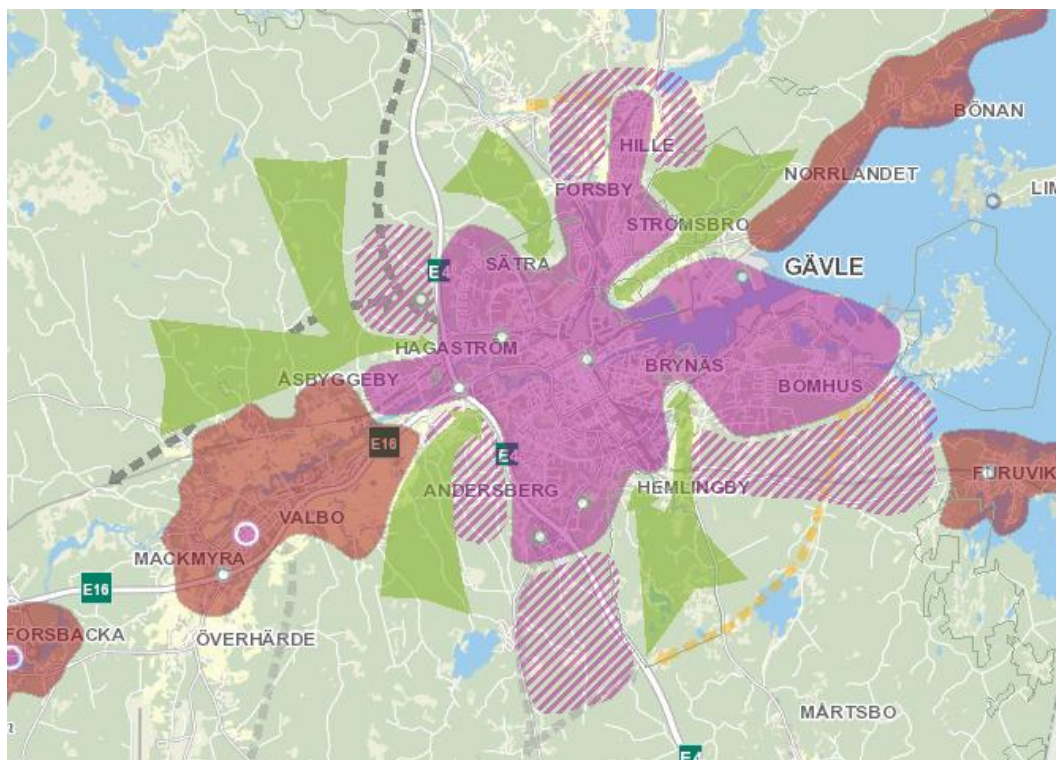
Planmonopolet enligt Plan- och bygglagen

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

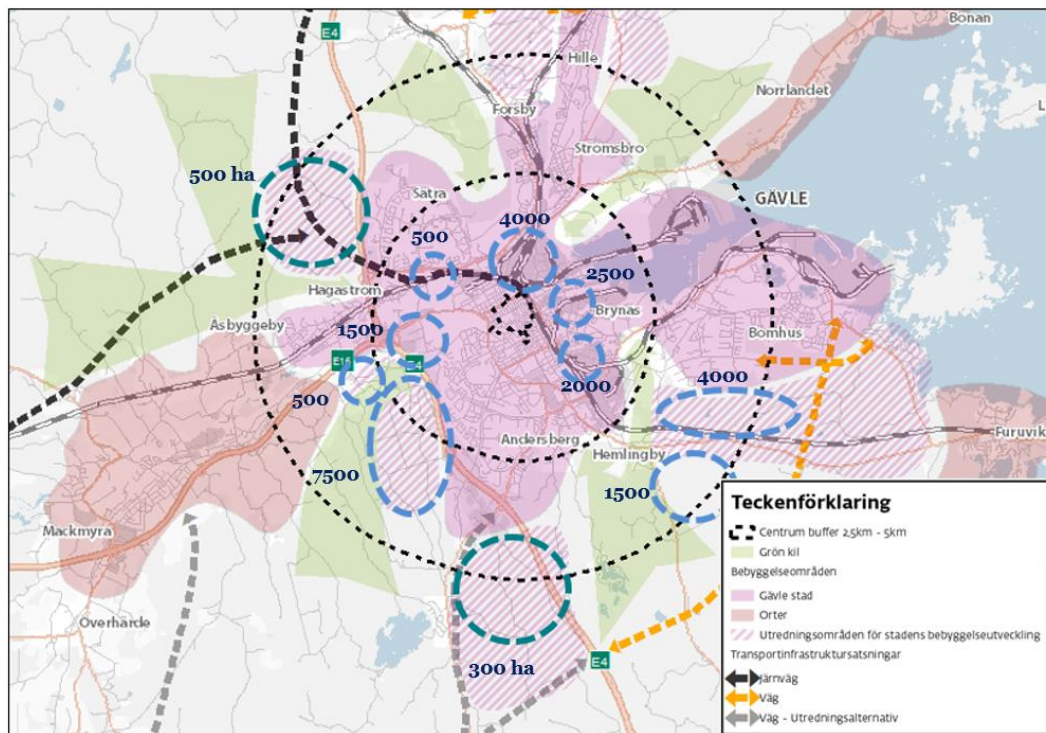
Gävle kommun beräknas att anta en ny översiktsplan i början av 2018. I det förslag som nu bearbetas för antagande redovisas övergripande riktningar för bebyggelseutvecklingen, med den förutsättningen att Gävle kommuns befolkning år 2030 når 120 000 invånare. Det motsvarar ett behov av ca 10 000 nya bostäder.

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 14 500 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 kommuns, 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 kommunens samlade 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 aktieföretag, "Allbolagen" tillkom 2011 och styr hur de s.k. 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

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 t.ex. förhandling om kompletterande markförvärv. Tidsbrist i en förhandlingssituation kan ofta ge upphov till höjning av markprisnivån. Kommunen kan i kraft av sitt markinnehav bättre påverka val av byggherrar och bostädernas utformning. En omfattande och varierande sammansättning av markreserven är därför ett viktigt verktyg för bostadsförsörjningen.

Gävle kommuns markinnehav

I kommunens markreserv ingår den mark som kommunen har avsatt för framtida exploatering, exempelvis för bostäder, verksamhetsområden, markbyten samt naturskydd (naturresevat). 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 omtänkta rekreatiomsområden 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 tjänar 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 kommuninnevånarnas behov av stadsnära rekreatiomsområden

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) Ett förslag till revideringar har tagits fram under 2017. (17KS464) 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) Ett förslag till revideringar har tagits fram under 2017. (17KS465) 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 studentstad. 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, §118, Dnr 13KS242)

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 rådande brist på bostäder.

Bidrag till trygghetsboende

Statligt bidrag

Den 28 juli 2016 utfärdade regeringen ”Förordning om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla 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.

Bidrag från Gävle kommun

För att stimulera fler byggherrar och fastighetsägare att bygga bostäder för äldre s.k. trygghetsboenden i Gävle har kommunstyrelsen beslutat införa ett bidrag till trygghetsboenden avseende trivselvärd och gemensamhetslokaler. (Kommunstyrelsen 2017-06-07 § 120 Dnr 16KS431) Finansiering sker genom beslut om bidrag från de värdeöverföringsmedel som kommunen enligt lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag tar ut av AB Gavlegårdarna. Bidraget är villkorat av att kommunstyrelsen beslutar om att stöd skall utgå i det enskilda ärendet. Principer för beviljande av föreslagna bidrag till trygghetsboenden inom Gävle kommun med beräknings- och bedömningsprinciper är följande;

Beslut och finansiering

1. Ansökan om bidrag till trygghetsboende ställs till kommunstyrelsen.
2. Beslut om bidrag i det enskilda ärendet beslutas av kommunstyrelsen.
3. Handling för utanordning av beviljat bidrag tecknas av kommunstyrelsens ordförande och förvaltningschef kommunledningskontoret i förening.
4. Finansiering av bidrag till trygghetsboende sker genom värdeöverföringsmedel från AB Gavlegårdarna.

Förutsättningar och krav

1. Bidrag för tillhandahållande av trivselvärd ges till hyresrätt, kooperativa hyresrätt och bostadsrätt som boendeform.
2. Bidrag till gemensamhetslokal ges endast till hyresrätt och kooperativ hyresrätt som boendeform.
3. Bidrag till gemensamhetslokal och tillhandahållande av trivselvärd inom trygghetsboenden beviljas under förutsättning att boendet uppfyller kraven för trygghetsboende enligt Boverkets föreskrifter om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre (SFS 2016:848) samt funktionskrav enligt Boverkets byggregler (BBR).
4. Bidrag ges till *både* gemensamhetslokal *och* till trivselvärd i landsbygdssområden. Definierade områden enligt kommunstyrelsens landsbygdssatsning är Hamrångebygden, Forsbacka och Hedesunda.
5. Bidrag till trygghetsboende inom Gävle tätort ges endast för tillhandahållande av trivselvärd.
6. Bidraget ges under max åtta år.
7. Avstämning av verksamhet och ekonomi skall ske lika som i övriga projekt finansierade genom värdeöverföringsmedlen, dvs genom rapportering tertialvis.

Beräkningsunderlag - gemensamhetslokal och trivselvärd.

1. Bidraget till gemensamhetslokal är lika oavsett om fastighetsägaren beviljats statligt investeringsstöd eller ej.
2. Det årliga bidraget till gemensamhetslokal beräknas på 2,5 kvm per bostadslägenhet.
3. Det årliga bidraget till gemensamhetslokalen beräknas på 1600 kr/kvm i 2017 års nivå. Bidraget per kvm räknas upp med KPI årligen (basta är oktober månad 2017).
4. Bidraget till tillhandahållande av trivselvärd ges till fastighetsägaren.
5. Det årliga bidraget till tillhandahållande av trivselvärd dimensioneras utifrån antalet lägenheter per trygghetsboende enligt nedanstående;

- a. Trygghetsboende med upp till 30 lägenheter finansieras med 280 000 kronor (halvtidstjänst).
- b. Trygghetsboende med 31-60 lägenheter finansieras med 380 000 kronor (75 procent tjänst)
- c. Trygghetsboende med 60 lägenheter och fler finansieras med 480 000 kronor (heltidstjänst)

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, överenskomma 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 oförutsedd 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)

