



Analys av bostadsmarknaden i Gävleborg 2023



Länsstyrelsen
Gävleborg

Länsstyrelsen Gävleborg

Rapport 2023:06

ISSN: 0284:5954

Författare: Erika Eklund, Nicolas Orozco Enheten för samhällsplanering, med bidrag från Enheten från social hållbarhet, Länsstyrelsen Gävleborg

Bild omslag: Mostphotos

Länsstyrelsens rapporter finns på: www.lansstyrelsen.se/gavleborg

Förord

Länsstyrelserna har i uppdrag att årligen redovisa och analysera läget på bostadsmarknaden i länet. I denna rapport ger Länsstyrelsen sin bild över hur det ser ut på bostadsmarknaden, framför allt utifrån svaren i den bostadsmarknadsenkät som kommunerna svarar på årligen. Att ha kunskap om nuläget samt analysera vilka behov som finns framöver är viktigt för att kunna planera för bostadsförsörjningen.

Världsläget har påverkat bostadsmarknaden och bostadsförsörjningen i länet. Den negativa trenden på antalet påbörjade bostäder är en av flera faktorer som visar på svårigheter på bostadsmarknaden. Befolkningen i länet minskar till följd av låga födelsetal och låg invandring, det påverkar länets chanser att växa och utvecklas. Sannolikheten är stor att lågkonjunktur och inflation bland annat kommer påverka bostadsbyggandet, hushållens förmåga att tillgodose sina bostadsbehov och därmed också hemlösheten och inträdet på bostadsmarknaden.

Den här rapporten vänder sig till oss som har intresse av att följa utvecklingen på bostadsmarknaden i Gävleborgs län, såväl kommuner som privata aktörer. Vår förhoppning är att den ska utgöra ett underlag för kommunernas planering samt inspirera till fortsatta samtal och diskussioner om hur vi tillsammans ska arbeta för att kunna möta dagens och framtidens bostadsbehov.

Gävle 15 juni 2023

Per Bill

Landshövding i Gävleborgs län

Innehållsförteckning

Analys av bostadsmarknaden i Gävleborg 2023	1
1. Sammanfattning	5
2. Länsstyrelsens roll	6
2.1 Bostadsmarknadsenkät och Bostadsmarknadsanalys	6
2.2 Länsstyrelsens roll enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar	6
2.3 Länsstyrelsens bostadsförsörjningsarbete	6
2.3.1 Bostadsstöd	7
2.4 Regleringsbrevsuppdrag	8
2.5 Uppdraget att främja ett ökat bostadsbyggande	8
2.6 Uppdrag i hemlöshetsstrategin	10
3. Läget i länet	11
3.1 Bostadsmarknaden	11
3.2 Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning och övriga verktyg för bostadsförsörjning	13
3.3 Befolkningsutveckling	18
3.4 Sysselsättning	20
4. Bostadsbestånd, byggande och bostadsmarknad	23
4.1 Bostadsbeståndet	23
4.2 Påbörjade bostäder och bostadsbyggnadsplaner	23
4.3 Färdigställda bostäder	26
4.4 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet	28
4.5 Bostadspriser	29
5. Bostäder för alla	31
5.1 Bostadsförsörjningen för särskilda grupper	31
5.1.1 Äldre	32
5.1.2 Ungdomar	33
5.1.3 Personer med funktionsnedsättning	33
5.1.4 Nyanlända	34
5.1.3 Hemlöshet	38
5.1.4 Våldsutsatta	42
5.2 Redovisning - Stödja kommunerna i motverkandet av vräkningar samt motverka hemlöshet	43
5.2.1 Kommunernas vräkningsförebyggande arbete nationellt	45
6. Referenser	48
Länsstyrelsens rapporter 2023	50

1. Sammanfattning

I årets bostadsmarknadsenkät (BME) framgår att fyra av länets tio kommuner bedömer att bostadsmarknaden är i balans. Fem av kommunerna bedömer att det råder underskott på bostäder, medan en kommun bedömer att det råder överskott på bostäder. Det är första gången sedan år 2019 som en av länets kommuner bedömer att det råder överskott på bostäder.

Trots att bostadsmarknaderna i länets centralorter ser ut att långsamt gå mot balans är det fortfarande sex av tio centralorter där det bedöms råda obalans. Fem centralorter bedömer ha underskott på bostäder, medan en centralort bedöms ha överskott på bostäder. Fyra centralorter i länet bedöms ha bostadsmarknader i balans, vilket är en ökning från ifjol då det endast var balans i två centralorter.

Numera bedömer åtta kommuner att det råder balans i kommunernas övriga delar, det vill säga utanför centralorterna. Förra året uppgav endast fem kommuner att det rådde balans utanför centralorterna. Bostadsbristen i länet synliggörs nu nästan enbart i centralorterna.

En annan trend som syns, och som kan ge svar på varför allt fler av länets bostadsmarknader är i balans, är att länets befolkning nu minskar. År 2022 minskade Gävleborgs befolkning med 433 personer och en majoritet av kommunerna hade sjunkande befolkningsmängd. Det är första gången sedan 2011 som befolkningen totalt sätt minskar i länet.

Något som däremot kan få trenden med fler bostadsmarknader i balans att stanna av är det kraftigt minskade bostadsbyggandet. Totalt gavs startbesked till byggandet av 344 bostäder i Gävleborg år 2022. Det kan jämföras med 961 bostäder år 2021, en minskning med nästan 65 %. Under kvartal 1 2023 påbörjades byggandet av 35 bostäder. Det kan jämföras med 66 påbörjade bostäder kvartal 1 2022, det vill säga nästan en halvering. Jämfört med kvartal 1 2021, då 189 bostäder påbörjades, är det en avsevärd minskning på över 80 %. Den stora nedgången beror mestadels på ett kraftigt minskat byggande av lägenheter i flerbostadshus. Den minskade byggtakten är så pass stor att småhusbyggandet för första gången på flera år är på högre nivåer än byggandet av lägenheter i flerbostadshus.

Det är fortsatt svårt för flera grupper i samhället att skaffa bostad. Det gäller främst ungdomar, personer med funktionsnedsättning samt våldsutsatta personer, speciellt i länets tre befolkningsmässigt största kommunerna. För äldre personer samt nyanlända har bostadsmarknaden däremot förbättrats på senare år.

Enligt massflyktindirektivet, som rör Ukrainare, fick Gävleborgs län totalt 695 platser fördelade, baserat på Migrationsverkets prognos. Under 2022 anvisades knappt hälften av de fördelade platserna för skyddsbehövande, 318 personer till länet. 9 av dem var ensamkommande barn från Ukraina.

2. Länsstyrelsens roll

Bland Länsstyrelsens sektorsövergripande uppgifter ingår att Länsstyrelsen i sin verksamhet ska verka för att behovet av bostäder tillgodoses enligt förordningen (2017:868) med länsstyrelseinstruktion.

2.1 Bostadsmarknadsenkät och Bostadsmarknadsanalys

Enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar har Länsstyrelsen ansvar för att ta fram en årlig bostadsmarknadsanalys (BMA) för länet. Analysen ska innefatta redogörelser för:

- hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar,
- hur länsstyrelsen lever upp till kraven i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, och
- hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

2.2 Länsstyrelsens roll enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Länsstyrelsen har en utpekad roll i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar genom att:

- vara remissinstans för kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning,
- lämna råd, information och underlag till länets kommuner för deras planering av bostadsförsörjningen,
- uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

2.3 Länsstyrelsens bostadsförsörjningsarbete

Länsstyrelsen har lämnat kommunerna i länet råd, stöd och information för deras planering av bostadsförsörjningen via mailutskick, digitala möten samt fysiska träffar med planavdelningarna. Länsstyrelsen har också uppmärksammat kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning.

Till grund för analysen samlar Länsstyrelsen årligen in och kvalitetssäkrar bostadsmarknadsenkäten som Boverket skickar ut till landets alla 290 kommuner. Svaren i enkäten består av kommunernas bedömningar i olika frågor och syftar därmed till att spegla bostadsmarknaden i hela landet.

Länsstyrelsen har genomfört kvalitetsgranskningar med samtliga kommuner i Gävleborg. Åtta kommuner hade fysiska möten och två kommuner hade digitala möten. Deltagande på mötena har bland

andra varit detaljplane- och översiktsplanehandläggare, chef för plan- och byggenhet, representanter från allmännyttor och socialtjänst samt biträdande kommunchef. Kommunerna har uttryckt att samarbetet mellan de olika sektorerna i kommunerna varit framgångsrikt. Länsstyrelsen uppmanade till ett fortsatt samarbete i bostadsförsörjningsarbete med bland annat kommunernas riktlinjer.

Länsstyrelsen har under det senaste året haft dialogmöten med två kommuner inför framtagandet av riktlinjer för bostadsförsörjning. I yttranden över riktlinjer ger Länsstyrelsen alltid råd och stöd och betonar särskilt att riktlinjerna ska baseras på Boverkets statistiska underlag.

I yttranden över kommunernas översiktsplaner ger Länsstyrelsen synpunkter på bland annat bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen betonar alltid vikten av att kommunen analyserar konsekvenserna av översiktsplanen när det gäller bland annat kommunal service, jämställdhet, integration och behovet av boende för särskilda grupper. Översiktsplanen är ett bra instrument för kommunen när det gäller att öka kompetensen och intresset för bostadsplaneringsfrågor.

2.3.1 Bostadsstöd

Under det senaste året har Länsstyrelsen beviljat investeringsstöd till sju byggnadsprojekt i länet, med totalt 594 hyresbostäder varav 126 har varit studentbostäder. Alla byggnadsprojekt utom ett har varit lokaliserade i Gävle kommun. Fem av dessa projekt har hunnit färdigställas och fått stöd utbetalat. Summan av de utbetalade beloppen uppgår till knappt 158 miljoner kronor. Det ger ett genomsnittligt stöd på ungefär 324 000 kronor per färdigställd bostad. Fördelningen av bostadsstorlekar bland dessa är:

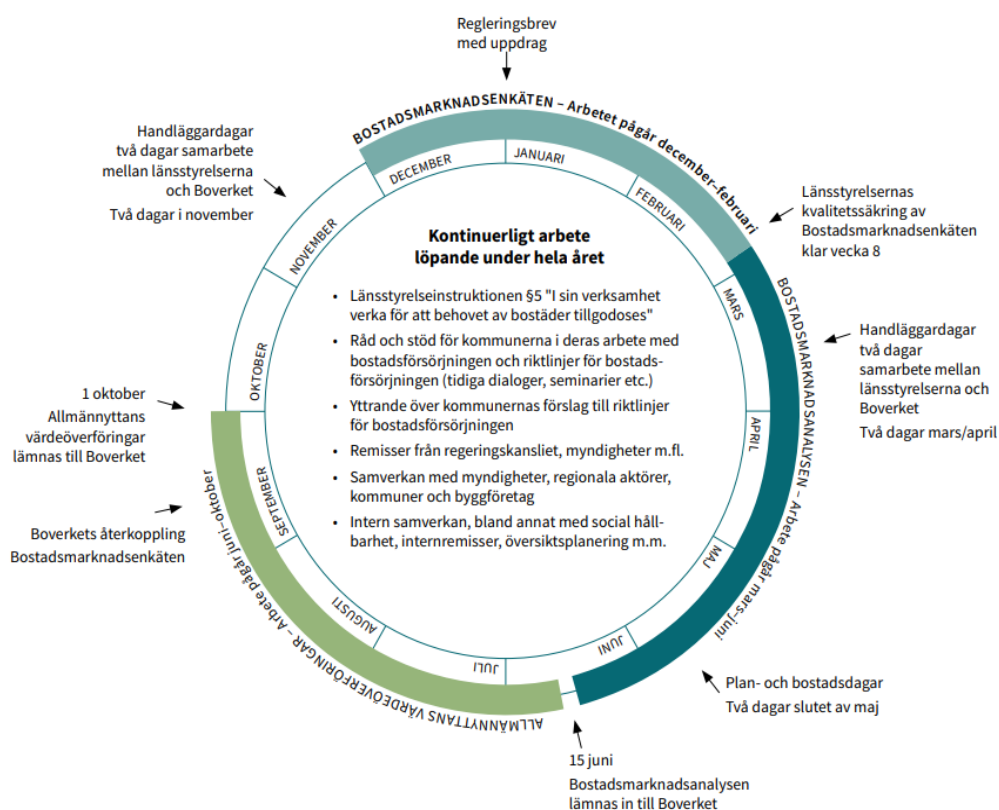
1 rum och kök: 307 stycken

2 rum och kök: 154 stycken

3 rum och kök: 26 stycken

Länsstyrelserna hanterar även ett statligt stöd vars syfte är att främja en ökning av antalet bostäder för äldre personer. Under det senaste året har Länsstyrelsen Gävleborg betalat ut ungefär 19 miljoner kronor i stöd till fyra byggnadsprojekt lokaliserade i Gävle, Hudiksvall och Söderhamns kommuner. Totalt har 88 trygghetsbostäder med tillhörande gemensamhetsutrymmen omfattats av stöd.

Länsstyrelsernas återkommande uppdrag synliggörs i årshjulet i figur 1. Årshjulet visar bland annat när länsstyrelserna kvalitetssäkrar den årliga bostadsmarknadsenkäten och rapporterar hur allmännyttornas värdeöverföringar förhåller sig till gällande regler.



Figur 1. Årscykel för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjning

2.4 Regleringsbrevsuppdrag

Varje år får länsstyrelserna särskilda regleringsbrev från regeringen via finansdepartementet. I 2023 års regleringsbrev fick länsstyrelserna i uppdrag att redovisa vilka åtgärder som har vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder (RB 1C5, 2023). I årets regleringsbrev fick länsstyrelserna också i uppdrag att erbjuda råd och stöd till kommunernas bostadsförsörjningsarbete (RB 3B2, 2023). Detta uppdrag ska redovisas i BMA 2024. I 2022 års regleringsbrev fick länsstyrelserna i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar (RB B10, 2022). Inom ramen för detta uppdrag skulle också länsstyrelsen sprida kunskap om de möjligheter som samarbete mellan kommuner, hyresvärdar, socialtjänst och Kronofogdemyndigheten skapar. Redovisningen av uppdraget återfinns i avsnittet 5:2.

2.5 Uppdraget att främja ett ökat bostadsbyggande

Länsstyrelserna ska, inom ramen för sina uppgifter i fråga om samhällsplanering och boende, redovisa vilka åtgärder som har vidtagits i samverkan med kommunerna för att främja ett ökat bostadsbyggande där det finns underskott på bostäder.

Länsstyrelsen har under kvalitetsgranskningen av bostadsmarknadsenkäten genomfört möten med samtliga kommuner i Gävleborg. I Gävleborg är det fem kommuner som bedömt att de har

underskott på bostäder i kommunen som helhet, se figur 4. I dessa fem kommuner informerade Länsstyrelsen på mötet om det nya uppdraget och ställde frågan om vad kommunen behöver för hjälp och stöd från Länsstyrelsen för att kunna främja ett ökat bostadsbyggande.

Det resulterade i samtliga fall i en diskussion om bostadsbyggande och dess begränsningar. Länsstyrelsen frågade också om kommunerna upplever Länsstyrelsen som en begränsning. Syftet med frågan var att få mer konkreta svar på vad Länsstyrelsen behöver ändra på för att främja bostadsbyggandet. Samtliga kommuner uppgav att Länsstyrelsen inte är en begränsning utan begränsningarna beror på andra faktorer som exempelvis höga produktionskostnader, bemanning på plankontor, brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen och andra intressekonflikter. Alla kommuner som tillfrågats har uppgett att en stor begränsning till ett ökat bostadsbyggande är det avvecklade investeringsstödet för hyresbostäder. Det finns ett stort behov av att bygga bostäder med relativt sätt lägre hyresnivåer för ungdomar och andra behovsanpassade bostäder med upplåtelseformen hyresrätt enligt kommunerna. Begränsande faktorer för bostadsbyggande presenteras i figur 15 samt i avsnittet ”Faktorer som begränsar bostadsbyggandet”.

Länsstyrelsen har också genomfört separata möten med kommunernas planavdelningar och informerat om det nya uppdraget. På dessa möten deltog personer som arbetar med strategisk planering, detaljplanering samt bostadsförsörjning. I många kommuner är det samma personer som arbetar med alla dessa uppgifter. I de kommuner som har ett bedömt underskott på bostäder; Gävle, Hudiksvall, Sandviken, Hofors och Nordanstig diskuterades uppdraget och vilka behov kommunerna har för att främja ett ökat bostadsbyggande. Det framkom att begränsningarna är desamma som tidigare nämnts, men också att ränteläget påverkan på byggbranschen är påtaglig. Fler kommuner är oroad över det ekonomiska läget och vilka konsekvenser det kan få.

Länsstyrelsen kommer att ha uppföljningsmöten med kommunerna under hösten för att fortsätta med dialogen kring uppdraget främjande av bostadsbyggande.

Länsstyrelsen arbetar dagligen med uppgifter som främjar ett ökat bostadsbyggande. Det är en del av Länsstyrelsens linjeverksamhet och finns reglerat inom flera delar av Länsstyrelsernas styrande dokument, förordningar och lagstiftning. Länsstyrelsen har en aktiv dialog med kommunerna i länet genom hela planprocessen, inklusive tidiga dialoger och proaktivt arbete.

Länsstyrelsen förser kommunerna med planeringsunderlag genom Planeringskatalogen enligt kapitel 3 Miljöbalken och kapitel 3 Plan och bygglagen. Det innebär att kommunerna får underlag, råd och stöd både i yttranden och i muntliga dialoger i arbetet med översiktsplanering, detaljplanering och bostadsförsörjning. Varje år sker också möten med de kommunala planavdelningarna som tidigare nämnts.

Länsstyrelsen vill påpeka att det är viktigt att ett ökat bostadsbyggande sker inom ramen för vad lagstiftaren menar i Plan- och bygglagen samt

i Miljöbalken med hänsyn till inkallelsegrunderna, som Länsstyrelsen kan överpröva planer på, och hushållning med mark och vatten.

2.6 Uppdrag i hemlöshetsstrategin

De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbrev under 2020, 2021 samt 2022 har bäring på länsstyrelsernas uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin. Uppdraget har många likheter med regleringsbrevsuppdragen men ska redovisas i BMA mellan 2022–2026. Uppdraget i hemlöshetsstrategin innebär att Länsstyrelserna ska:

bistå kommunerna med stöd genom stödjande kunskaps- och metodutveckling i kommunerna.

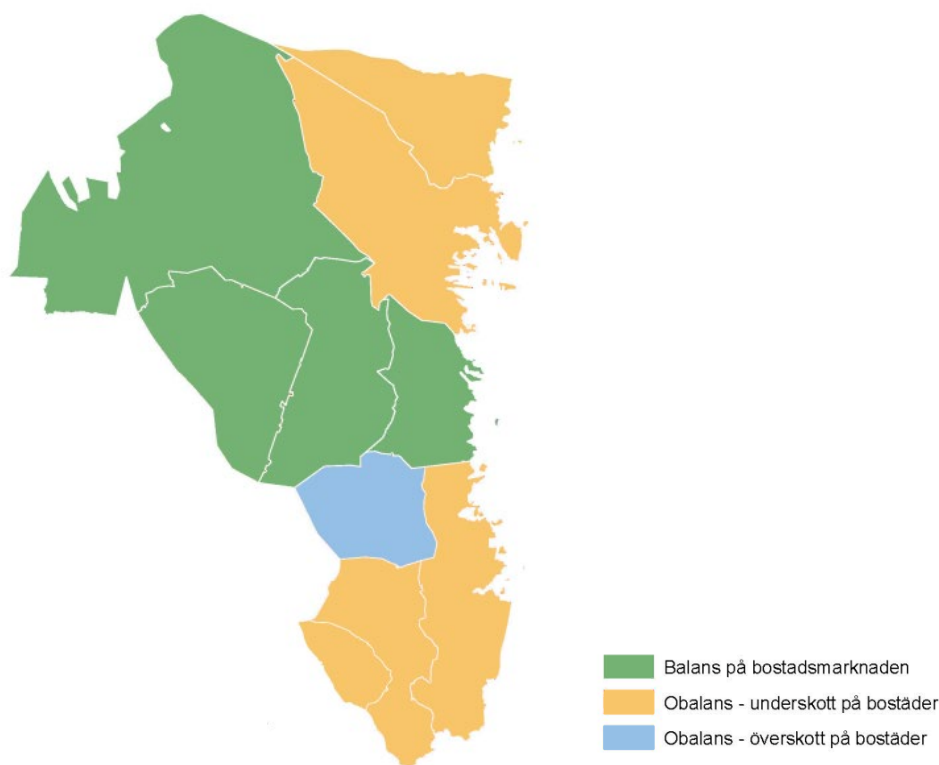
Främja erfarenhetsutbyte om effektiva metoder och goda exempel för att förebygga avhysningar och motverka hemlöshet.

Stödja samverkan på lokal och regional nivå, till exempel genom att sprida goda exempel på hur kommun, bostadsföretag, olika myndigheter och civila samhället samverkar.

Ge stöd till kommunernas arbete med att uppmärksamma och stötta grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden, till exempel i arbetet med att analysera och rapportera hur bostadsmarknaden ser ut i länet och i arbetet att stödja kommunerna i att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Redovisningen av uppdraget återfinns i avsnittet 5:2.

3. Läget i länet

I årets bostadsmarknadsenkät bedömer hälften av länets tio kommuner att det råder underskott på bostäder i kommunen som helhet. Fyra kommuner bedömer att bostadsmarknaden är i balans medan en kommun bedömer överskott. Det nuvarande läget på bostadsmarknaden påminner om hur det har sett ut de senaste åren. Trenden de senaste åren visar att bostadsmarknaden som helhet går mot balans. Eftersom flera av länets kommuner numera har underskott på bostäder i centralorten, men ett helt annat bostadsmarknadsläge i de övriga kommundelarna kan det medföra att bedömningarna av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet kan skifta något från ett år till ett annat.



Figur 2. Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet (BME 2023)

3.1 Bostadsmarknaden

Urbaniseringen har varit en stark trend i länet under många år, något som har återspeglats i underskott på bostäder i många centralorter. Årets bedömningar visar att fem av tio centralorter har underskott på bostäder. Det är tre färre än förra året. De kommuner som har ändrat sin bedömning från underskott till balans är Söderhamn och Ljusdals kommuner. Ockelbo har ändrat sin bedömning från underskott till överskott. Kommunen anser att förändringen av läget kan bero på tillskott av boendeformer samt att efterfrågan mättats.

Figur 3. Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget i kommunen som helhet 2013–2023 (BME 2013–2023)

Kommun	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bollnäs	Grön	Grön	Grön	Orange	Orange	Grön	Grön	Grön	Grön	Grön	Grön
Gävle	Grön	Grön	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Hofors	Blå	Blå	Blå	Blå	Orange	Grön	Grön	Grön	Grön	Grön	Orange
Hudiksvall	Orange	Grön	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Ljusdal	Grön	Grön	Grön	Orange	Grön	Grön	Grön	Grön	Grön	Grön	Grön
Nordanstig	Grön	Orange	Grön	Orange	Grön	Grön	Blå	Grön	Grön	Orange	Orange
Ockelbo	Grön	Grön	Grön	Orange	Orange	Grön	Orange	Orange	Orange	Orange	Blå
Ovanåker	Grön	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Grön	Grön	Grön	Grön
Sandviken	Grön	Grön	Grön	Orange	Orange	Grön	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Söderhamn	Blå	Blå	Blå	Orange	Orange	Grön	Grön	Grön	Orange	Grön	Grön

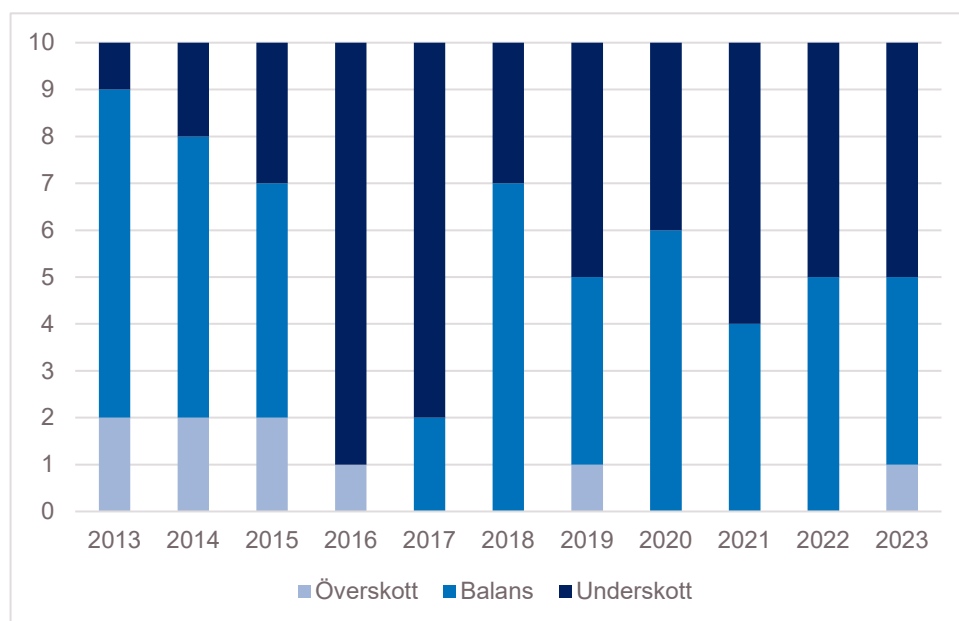
En analys av bostadsmarknadsenkäterna mellan 2000–2023 visar att bostadsmarknaderna utanför centralorterna är mer i balans än åren innan millennieskiftet. Detta bedöms bero på att folkmängden i länet har stagnerat samt att flera bostadsprojekt färdigställts det senaste året. Åtta kommuner i länet bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden. Endast två kommuner bedömer att det finns underskott på bostäder utanför centralorten, dessa är Nordanstig och Sandvikens kommuner. Ljusdal, Ovanåker och Söderhamns kommuner uppger att de har balans på hela bostadsmarknaden – oavsett läge.

Figur 4. Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget 2023, BME 2022 i parentes (BME 2022–2023)

Kommun	I kommunen som helhet	I centralorten	I kommunens övriga delar
Bollnäs	Balans	Underskott	Balans
Gävle	Underskott	Underskott	Balans
Hofors	Underskott	Balans	Balans
Hudiksvall	Underskott	Underskott	Balans
Ljusdal	Balans	Balans	Balans
Nordanstig	Underskott	Underskott	Underskott
Ockelbo	Överskott	Överskott	Balans
Ovanåker	Balans	Balans	Balans
Sandviken	Underskott	Underskott	Underskott
Söderhamn	Balans	Balans	Balans
Underskott	5 (5)	5 (8)	2 (4)
Balans	4 (5)	4 (2)	8 (5)
Överskott	1 (0)	1 (0)	0 (1)

Historiskt sett ser vi att bostadsmarknadsläget har ändrats mycket över tid. Som diagrammet nedan visar har länet haft en period av mestadels balans på bostadsmarknaden följt av år med stort underskott på bostäder. På senare år har länets bostadsmarknad varit tudelad. Ungefär hälften av kommunerna har bedömt balans på bostadsmarknaden, medan den andra hälften har uppgett underskott på bostäder. De tre befolkningsmässigt största kommunerna i länet har haft underskott på bostäder under flera års tid och bedömer i år att det råder underskott på bostäder både i centralorten och i övriga delar av kommunen. Dessa tre kommuner kommer sannolikt vara de kommuner i länet som har underskott på bostäder även på lite längre sikt.

Figur 5. Bostadsmarknadsläget i länet som helhet de senaste tio åren (BME 2013–2023)



3.2 Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning och övriga verktyg för bostadsförsörjning

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska leva i goda bostäder. Alla kommuner ska därför ha en riktlinje för bostadsförsörjningen.

Den 1 oktober 2022 trädde en ändring, enligt (2022:385), av lagen i kraft. Ändringen innebär att kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning ska innehålla uppgifterna; mål, insatser och hänsyn till relevant nationell och regional planering. Uppgifterna ska i sin tur baseras på en analys av demografi, marknadsförutsättningar och bostadsbehov.

Riktlinjer för bostadsförsörjning är kommunernas huvudsakliga styrdokument för bostadsförsörjningsarbetet och ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Det är också ett av de viktigaste verktygen kommunen har för bostadsförsörjningen. Andra verktyg som kommunen har till sitt förfogande för att arbeta med

bostadsförsörjningsfrågor är exempelvis fysisk planering, markpolitik och ägardirektiv till allmännyttiga bostadsföretag.

Figur 6. Kommunernas verktyg för bostadsförsörjning.
Boverket 2020, Kommunernas verktyg

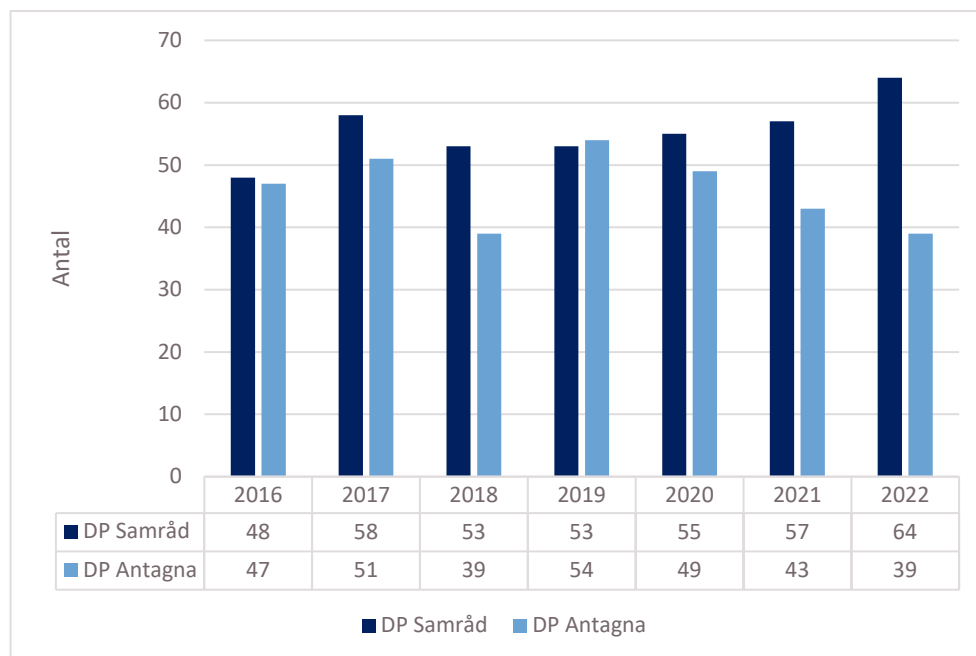
Verktyg för bostadsförsörjning	Förklaring
Riktlinjer för bostadsförsörjning	Riktlinjerna stakar ut strategin för bostadsförsörjningen och bygger på en gedigen analys av bostadsmarknaden i den egna kommunen.
Ägardirektiv till allmännyttan	Ett kommunalt bostadsbolag i syfte att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Kommunen kan som ägare av bolaget utöva styrning genom ägardirektiv. Allmännyttiga bostadsbolag måste dock bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer. Därav kan kommunen inte ålägga bolaget att bygga bostäder på ett sådant vis som på lång sikt inte är lönsamt för bostadsbolaget.
Markpolitik	Genom att inneha mark kan kommunen genom markanvisnings- och upplåtelseavtal styra inriktningen på bostadsbyggandet och ställa vissa krav på exploatörer. När kommunen äger marken har man stor rådighet att besluta över vad som ska byggas och planeras.
Planering	I och med det kommunala planmonopolet är det kommunen som antar detaljplaner. I detaljplanen kan typ av lägenhet, exempelvis kategoribostäder regleras. Kommunen kan också reglera vilken typ av byggnad som kan uppföras.
Förmedling	En serviceinstans där bostäder från flera olika fastighetsägare förmedlas och där kommunen beslutar om vilka förmedlingsprinciper som ska gälla. Kommunen kan också besluta att bostadsförmedlingen ska ge förtur åt vissa hushåll av till exempel sociala eller medicinska skäl.

<p>Förturer, hyresgarantier och strategier för särskilda grupper</p>	<p>I kommunerna finns det olika sätt att tillhandahålla tillfälliga bostäder för hushåll som står utan bostad och som av olika anledningar inte kan få någon ny bostad på egen hand. Det vanligaste är att kommunen hyr lägenheter som sedan hyrs ut i andra hand till bostadslösa hushåll. Ofta ingår också någon form av boendestöd. Lägenheterna benämns olika och har olika regelverk i kommunerna: sociala kontrakt, kommunkontrakt, träningslägenheter, övergångsbostäder, provboende. "Bostad först" är en form som innebär att en person först erbjuds en permanent bostad med eget förstahandskontrakt, därefter stöd på egna villkor.</p> <p>Kommunen har möjlighet, enligt befogenhetslagen, att ge ekonomiskt stöd till enskilda hushåll för att kunna skaffa eller inneha bostad. Likabehandlingslagen gör dock gällande att alla invånare som har samma förutsättningar ska behandlas lika. Stödet kan till exempel ges genom ett kommunalt bostadsbidrag.</p> <p>En hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunen för en bostadssökande person. Detta kan både lämnas med stöd av 4 kap. 1 § Socialtjänstlagen, som en form av bistånd till boende, eller med stöd av 2 kap. 6 § lagen om vissa kommunala befogenheter. Vad gäller hyresgaranti inom ramen för kommunala befogenheter är syftet att hjälpa personer som har ekonomisk förmåga att betala för ett eget boende, men som har svårt att få en hyreslägenhet med besittningsrätt.</p>
<p>Kategoribostäder</p>	<p>Bostäder som öronmärks åt en viss grupp, ofta seniorer, studenter eller ungdomar.</p>
<p>Samverkan internt och externt</p>	<p>Samverkan mellan olika förvaltningar med olika ansvar och kunskaper om bostadsmarknaden är central för att komma framåt med såväl analys som effektiva verktyg. Samverkan med externa intressenter och aktörer på marknaden är också av största vikt och kan utnyttjas så att var och en gör nytta. Bostadsförsörjningslagen kräver också samarbete mellan kommuner eftersom bostadsmarknaden sällan tar slut vid kommungränsen.</p>
<p>Alternativa boendeformer</p>	<p>Kommunen kan på olika sätt främja alternativa sätta bygga och bo, som till exempel kollektivhus, boendekollektiv och bygemenskaper. Nu testas också olika nya upplåtelseformer: andelsägande, delägande, kooperativ hyresrätt, hyrköp etcetera Detta kan till exempel ske i detaljplanering och genom markanvisning.</p>

I figur 8 kan vi se antalet detaljplanesamråd som kommit in till Länsstyrelsen samt antalet antagna detaljplaner. Många av dessa planer har möjliggjort byggandet av nya bostäder i länet. Den slutsats som kan dras är att lågkonjunkturen ännu inte hunnit få en negativ påverkan på samhällsbyggnadsprocessen. Antalet samråd om detaljplaner ökar för tredje året i rad. Det visar att länets kommuner fortfarande är aktiva när det kommer till samhällsbyggandet. Antalet antagna detaljplaner minskar dock för tredje året i rad.

Under möten med länets kommuner i samband med BME 2023 framgick att flera av dem hade en bekymmersam bemanningssituation och att det rådde osäkerheter vilken påverkan det kunde få i framtagandet av nya detaljplaner.

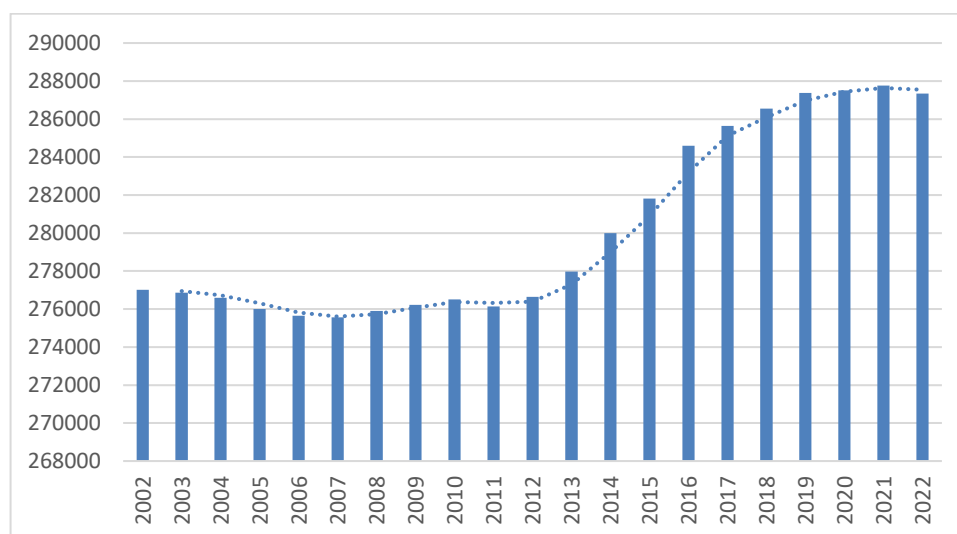
Figur 8. Årsflöde över inkomna detaljplaner mellan 2016–2022 (Länsstyrelsen Gävleborg)



3.3 Befolkningsutveckling

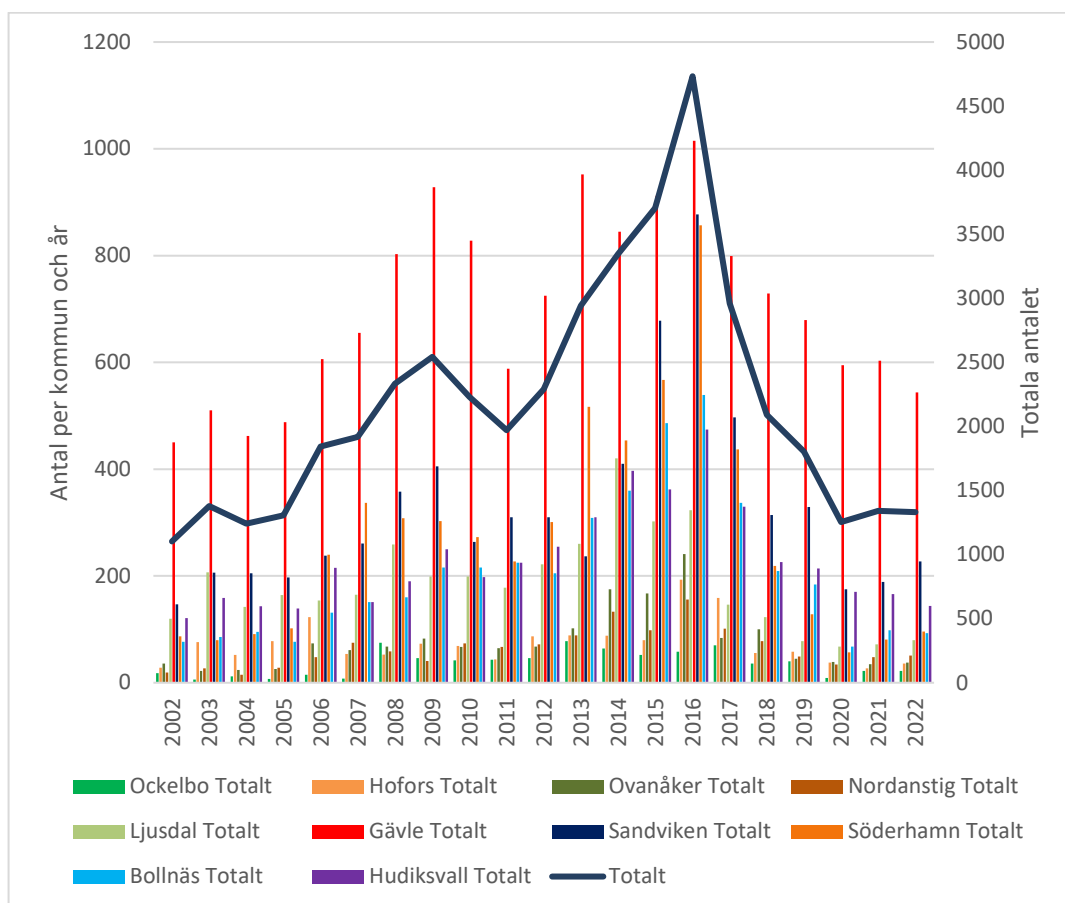
Befolkningen i Gävleborgs län uppgick den 31 december 2022 till 287 334 personer. Året innan bodde 287 767 personer i länet. Det innebär en befolkningsminskning på 433 personer. De senaste tio åren har befolkningen i länet ökat. Senaste gången befolkningen minskade var 2011. Den negativa befolkningsutvecklingen beror främst på minskad invandring och låga födelsetal. Diagrammet nedan visar länets befolkningsutveckling de senaste 20 åren. I diagrammet framgår tydligt en stor befolkningsökning med början 2013 och en avstannande befolkningsökning de senaste åren.

Figur 9. Befolkningsutveckling i Gävleborgs län (i antal personer) år 2002–2022 (SCB).



Den befolkningsminskning vi nu ser är bland annat ett resultat av negativa födelsetal. Gävleborg hade under 2022 fler döda än födda (-908 personer). Gävleborg hade 2022 ett positivt flyttningsnetto (fler inflyttade än utflyttade) som främst bärs upp av ett flyttningsnetto från utlandet på 1331 personer. Antalet inflyttade 2022 var totalt 8696 personer och utflyttade 8350 personer.

Figur 10. Invandringen till Gävleborgs län (utrikes) uppdelat efter kommun mellan år 2002–2022 (SCB)



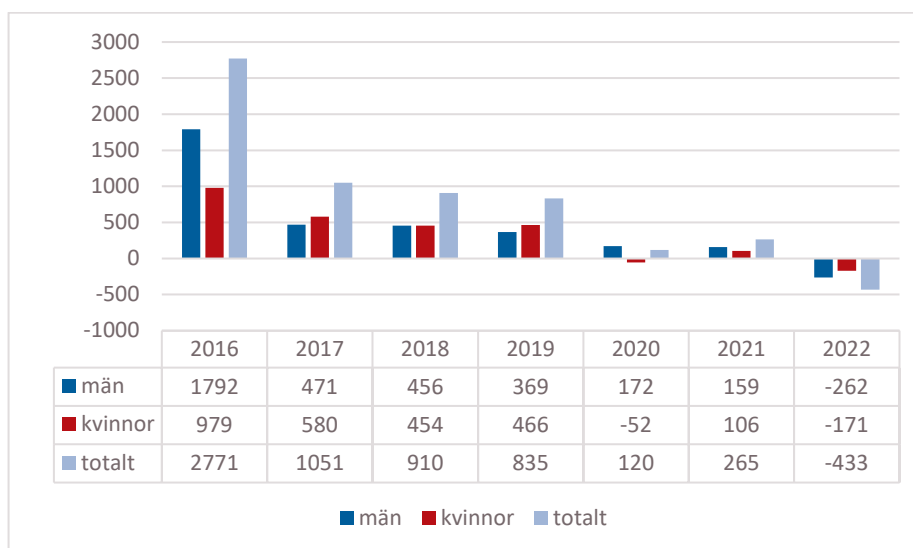
Totalt minskade befolkningen med 433 personer varav 262 män och 171 kvinnor, se figur 11. Gävleborg är beroende av inflyttningar och positiva födelsetal för att inte ha en negativ befolkningsutveckling.

Gävleborgs befolkning är huvudsakligen koncentrerad till den södra delen av länet. Gävle kommun, som ligger längst söderut, är länets befolkningsmässigt största kommun med nära 103 500 invånare.

På kommunnivå skedde det befolkningsökningar i Gävle +357 (+232, 2021) och Nordanstig + 8 (-3, 2021).

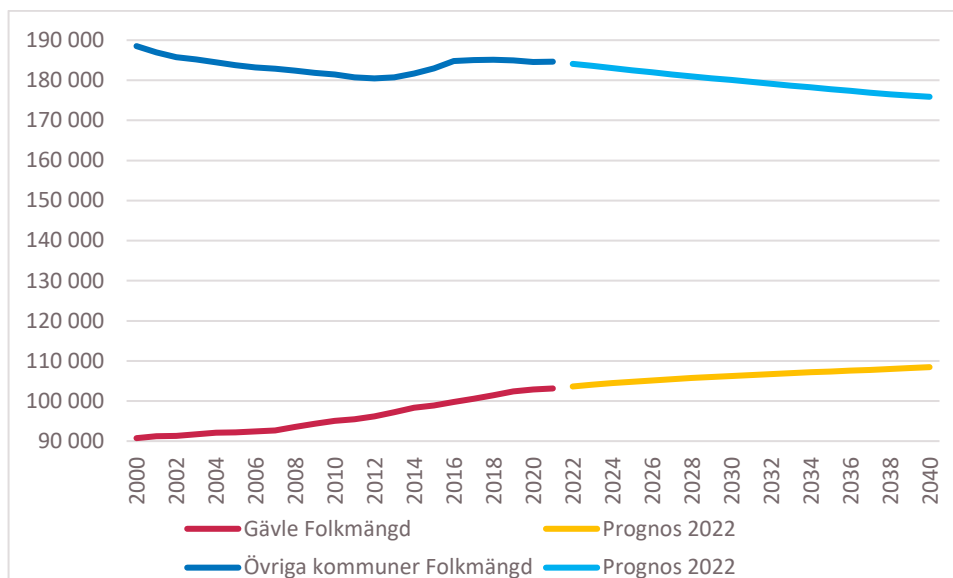
I Bollnäs (-129), Hofors (-106), Hudiksvall (-56), Ljusdal (-33), Ockelbo (-44), Ovanåker (-89), Sandviken- (-152) och Söderhamn (-188) minskade befolkningen trots positivt flyttningsnetto från utlandet. Ingen av kommunerna i länet hade ett födelseöverskott under 2022.

Figur 11. Befolkningsutveckling i Gävleborgs län (i antal personer) uppdelat efter kön mellan år 2016–2022 (SCB)



För Gävleborgsregionen har SCB inte förändrat prognosen i år jämfört med förra året mer än marginellt. Den innebär att länet totalt sett kommer att minska sin befolkning över tid. Fram till år 2040 beräknas befolkningen i Gävle kommun öka med ungefär 5 000 invånare, medan befolkningen i övriga kommuner kommer att minska med omkring 10 000 invånare.

Figur 12. Befolkningsutveckling i Gävleborg (antal personer) samt SCB:s prognos från 2022 för utvecklingen fram till år 2040.



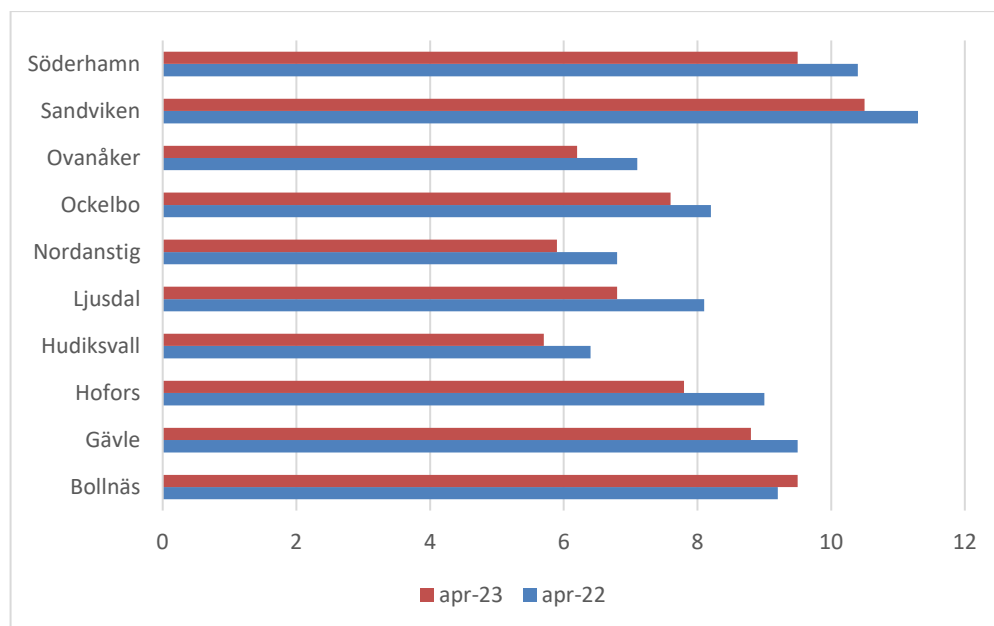
3.4 Sysselsättning

Enligt rapporten ”Gävleborgs funktionella geografi” består länet av fem lokala arbetsmarknadsregioner (LA-regioner) med generellt hög självständighetsgrad, vilket innebär att de inte är beroende av inpendling utanför länet. Dessa LA-regioner är: Gävle, Söderhamn, Hudiksvall, Ljusdal och Bollnäs – Ovanåker. Gävles LA-region är den som tydligt sträcker sig över länsgränser i och med pendlingen till och

från norduppland. Lokala arbetsmarknadsregioner ändras över tid och kommer sannolikt bli geografiskt större, och därigenom färre, på grund av den snabba digitaliseringen som ger bättre möjligheter till distansarbete.

Varuproduktionen (huvudsakligen stål -, papper-, och trävaror) har fortsatt en stark ställning i länet, medan sysselsättningen i den privata tjänstesektorn utgör en lägre andel jämfört med närliggande arbetsmarknader. Offentliga tjänster är största branschaggregat i alla LA-regioner.

Figur 13. Arbetslösheten i Gävleborgs län uppdelat efter kommun i april år 2022 och 2023 i procent (Arbetsförmedlingen)



Gävleborg har högre arbetslöshet och lägre medelinkomster än genomsnittet för hela Sverige och placerar sig för närvarande som länet med femte högsta arbetslösheten i landet. Arbetslösheten minskar dock både totalt sätt och nedbrutet för olika grupper i samhället. Arbetslösheten i länet var i april 2023 8,4%, en minskning med 0,8 %-enheter jämfört med samma tidpunkt i fjol. I en jämförelse mellan länets kommuner april 2023 hade Hudiksvall kommun lägst arbetslöshet på 5,7 %, medan Sandvikens kommun hade den högsta arbetslösheten på 10,5 %.

Enligt Arbetsförmedlingens månadsstatistik var arbetslösheten bland utrikes födda i länet i april 2023 fortsatt hög, 24 %. Det är en minskning med 3 %-enheter jämfört med samma tidpunkt i fjol. Även i förra årets bostadsmarknadsanalys framgick att arbetslösheten bland utrikesfödda i länet minskade. Skillnaden i arbetslöshet mellan inrikes- och utrikesfödda är fortfarande förhållandevis stor i Gävleborg jämfört med andra län. I en jämförelse mellan länets kommuner hade Hudiksvalls kommun den lägsta arbetslösheten bland utrikes födda, 15,8 %, medan Söderhamns kommun hade den högsta på 29,4 %. De kommuner som minskat arbetslösheten mest bland utrikesfödda sedan april 2022 är Hofors, Nordanstig och Ovanåker.

Arbetslösheten bland ungdomar, 18–24 åringar, är sjunkande och var i april 2023 11,4 %. Det är en minskning med 1,3 %-enheter, det är andra året i rad efter pandemin som arbetslösheten sjunker i länet bland unga. Ockelbo är för närvarande den kommun i länet som har den lägsta ungdomsarbetslösheten på 8,5 %, medan Söderhamn är den kommun i länet som har högst arbetslöshet bland unga personer, 14,2 %. Arbetslösheten bland unga är förhållandevis hög i länet i jämförelse med riket på 7,1%.

4. Bostadsbestånd, byggande och bostadsmarknad

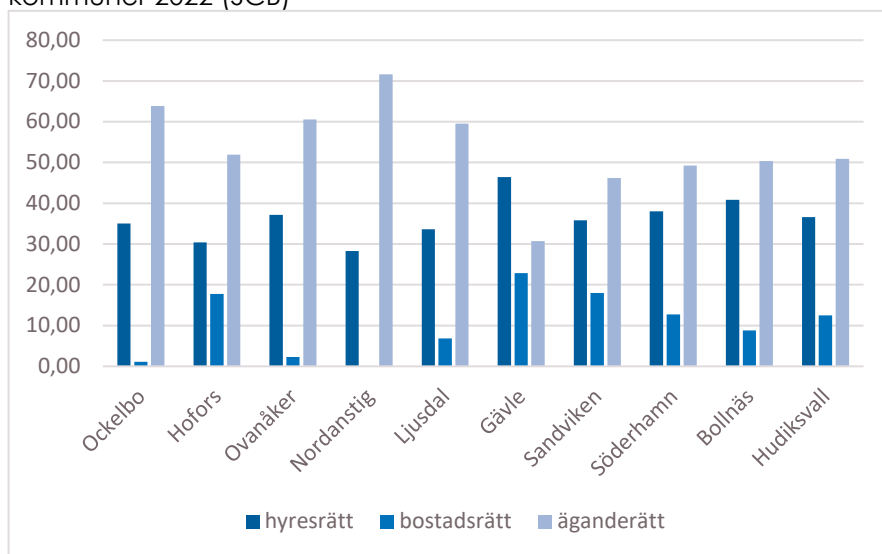
4.1 Bostadsbeståndet

År 2022 uppgick antalet bostäder i länet till 150 467. Det är en ökning med 1128 bostäder jämfört med år 2021, inräknat både tillskott genom ny – och ombyggnation. Fördelningen av bostäder i länet var 50,6 % småhus och 43,1 % flerbostadshus. Därtill tillkommer specialbostäder och övriga hus. Utvecklingen går mot en långsamt ökad andel flerbostadshus. Andelen småhus i länet överstiger den genomsnittliga andelen småhus för landet, medan det motsatta gäller för flerbostadshus.

Vad gäller upplåtelseformer i länet är det fortsatt flest äganderätter, 44,8 %, följt av hyresrätter, 39,9 %, och bostadsrätter 15,4 %. Andelen hyresrätter ökar långsamt då mycket av nybyggnationen på senare år har utgjorts av hyresrätter.

Nordanstigs kommun har störst andel äganderätter men väldigt få bostadsrätter, och att Gävle har både störst andel hyresrätter och bostadsrätter.

Figur 14. Upplåtelseformers andelar i procent av bostadsbeståndet i länets kommuner 2022 (SCB)



4.2 Påbörjade bostäder och bostadsbyggnadsplaner

Statistiken för påbörjade bostäder (startbesked) är bristfällig och riskerar att ge en felaktig bild av utvecklingen, särskilt i tider av svagare konjunktur då önskan att sätta spaden i marken efter startbesked inte är lika stor som under en högkonjunktur. Enligt SCB:s definition är en bostad påbörjad när startbesked inkommit till kommunen. Någon spade har alltså inte satts i marken. Nuvarande sätt att redovisa innebär att det är först om cirka två år, när statistiken på färdigställda bostäder redovisas, som den faktiska bilden av bostadsbyggandet blir tydlig. Det riskerar att försena nödvändiga

insatser på nationell, regional och lokal nivå. Med anledning av detta föreslår Länsstyrelsen att SCB får i uppdrag att förändra sin definition när en bostad räknas som påbörjad. SCB bör anse en bostad som påbörjad då gjutning av källargolv eller bottenplatta för källarlösa hus, källarmurar eller grundplattor under dessa påbörjas. En sådan definition används av Boverket bland annat för investeringsstöden för hyresbostäder eller studerande (Boverkets författningssamling: BFS 2016:17 HYBO 1).

Hustyper

Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

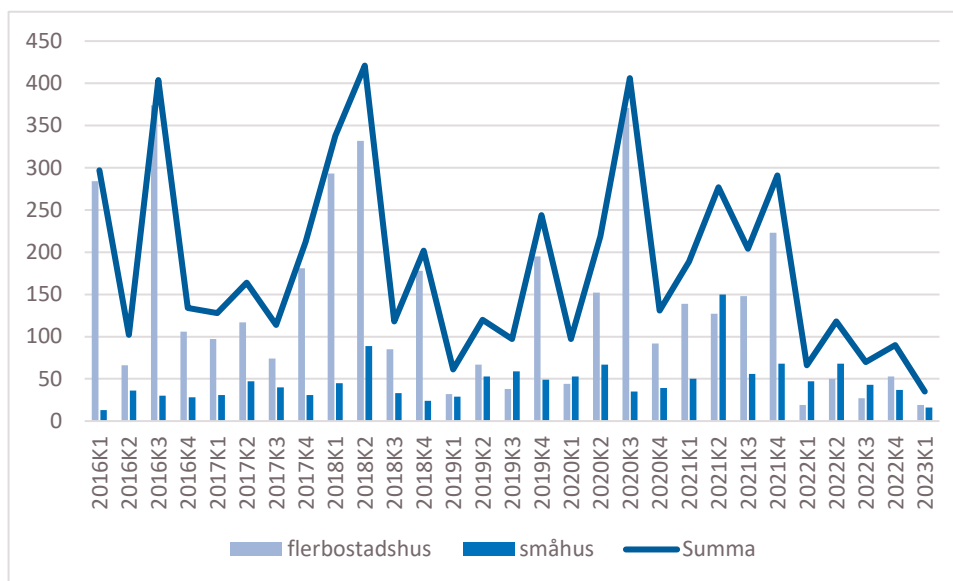
Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

Övriga hus avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

Specialbostäder avser bostäder för äldre, funktionshindrade studentbostäder och övriga specialbostäder.

Under 2022 påbörjades byggandet av totalt 334 bostäder i småhus och flerbostadshus i Gävleborg. I jämförelse med 2021, då det påbörjades totalt 961 bostäder, är det en kraftig nedgång. Baserat på dessa uppgifter kan det bekräftas att ökade kostnader på råvaror, ökande räntor och inflation har påverkat antalet påbörjade bostäder negativt. Något som också kan ha haft negativ påverkan är avskaffandet av investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande som skedde 1 januari 2022. Antalet påbörjade bostäder första kvartalet 2023 är lägre än de senaste 8 åren.

Figur 15. Påbörjade bostäder i Gävleborg K1 2016-K1 2023 (SCB, preliminära siffror för 2022 och 2023)



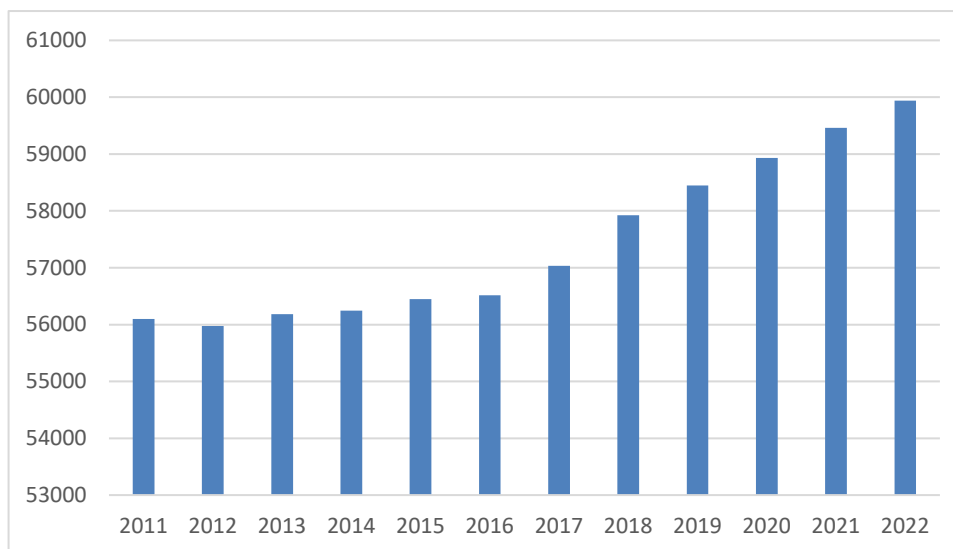
Under 2022 påbörjades 149 bostäder i flerbostadshus i Gävleborg, inräknat både hyresrätter och bostadsrätter. Kommunernas egna bedömningar i bostadsmarknadsenkäten 2021 avseende förväntat antal påbörjade bostäder i flerbostadshus år 2022 var 1043, vilket har visat sig vara en överskattning. De 149 påbörjade bostäderna i flerbostadshus är färre än 2021 års siffra på 637 bostäder, och är långt under det genomsnittliga antalet påbörjande för perioden 2016–2022.

Under 2022 påbörjades 195 bostäder i småhus. Andelen småhus av totalt påbörjade bostäder är fler än flerbostadshus, något som inte har synts i länet på flera år. Antalet påbörjade bostäder i småhus har dock också minskat markant sedan 2021.

Enligt årets bostadsmarknadsenkät förväntas antalet påbörjade hyresrätter i länet öka under 2023 och 2024, men i betydligt lägre skala än tidigare år. Sex kommuner bedömer att det kommer påbörjas hyresrätter under 2023–2024. Det är fyra kommuner som bedömer att inga hyresrätter kommer att påbörjas 2023–2024. Orsaken är högre kostnader för nybyggnation samt ränteläget. Gävle kommun sticker ut med ett fortsatt högt antal påbörjanden, medan antalet påbörjade bostäder i övriga fem kommuner är i nivåer av 15–40 bostäder per år.

Antalet påbörjade bostadsrätter förväntas också öka under samma tidsperiod, men på lägre nivåer än tidigare år. Det mesta av byggandet förväntas ske i Gävle och Hudiksvalls kommuner. En majoritet av länets kommuner bedömer att det inte kommer påbörjas nybyggnation av bostadsrätter under denna tidsperiod liksom bedömningen förra året.

Figur 16. Totalt antal hyresrätter i länet 2011 till 2022 (SCB)



Den analys som kan dras är att osäkerheten inom byggbranschen påverkar antalet påbörjade bostäder negativt och skapar en stor oro hos kommunerna. Kommunerna ser en negativ trend på byggtakten under första kvartalet 2023 när det kommer till antalet planbesked och bygglov. Inflationen, räntorna och materialkostnader bedöms ha en stor påverkan på bostadsbyggandet. Det befaras att bostadsbyggandet minskar till nivåer som understiger det vi har sett på senare år. Även nationellt förväntas bostadsbyggandet minska under 2023 och 2024.

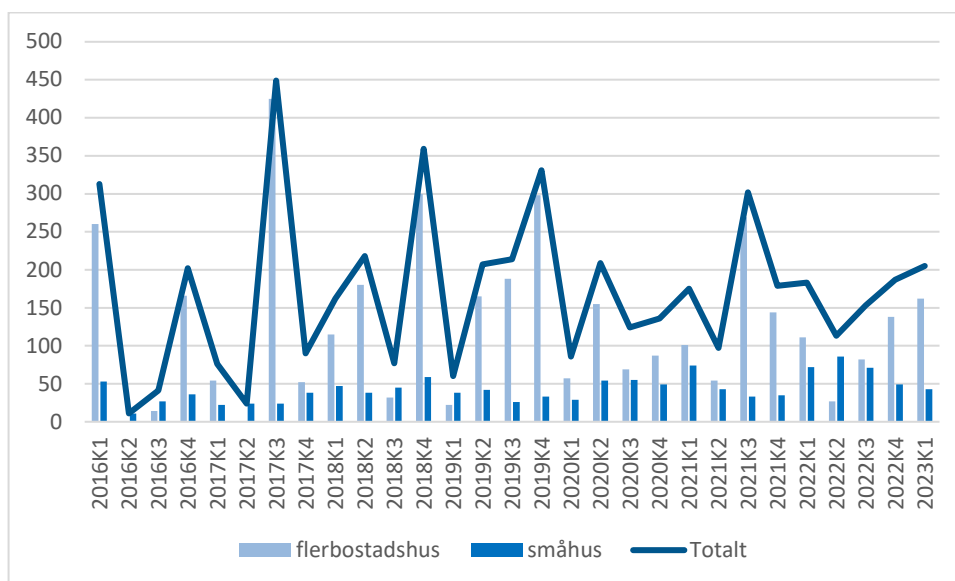
4.3 Färdigställda bostäder

År 2022 färdigställdes 636 nybyggda bostäder i flerbostadshus och småhus i Gävleborg. Det är en minskning med 15,5 % jämfört med 2021 och betydligt lägre än 2018 och 2019 års nivåer. Av dessa färdigställde de allmännyttiga bostadsföretagen 65 bostäder, en minskning jämfört med 2018 och 2019 års nivåer.

Fördelningen över antalet färdigställda bostäder mellan hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshus har på senare år dominerats av hyresrätter. Baserat på kommunernas egna bedömningar över de kommande årens bostadsbyggande kommer vi även fortsättningsvis se en stor andel hyresrätter bland färdigställda flerbostadshus i Gävleborg.

De färdigställda bostäderna i flerbostadshus bestod år 2022 till 50 % av bostäder på 2 rum samt 37% av 3 rum och kök. Nästan 5 % av de färdigställda bostäderna i flerbostadshus var på 4 rum och kök. Inga bostäder med fler rum än så färdigställdes i länet under 2022. I riket utgörs större lägenheter på fyra rum och kök eller mer nästan 10 % av de bostäder som byggs i flerbostadshus. Bristen på större bostäder i flerbostadshus märks i en jämförelse mellan Gävleborg och det nationella genomsnittet. Endast 9,1 % av länets bostäder är 4: or eller större i jämförelse med riksgenomsnittet på 13,6 %.

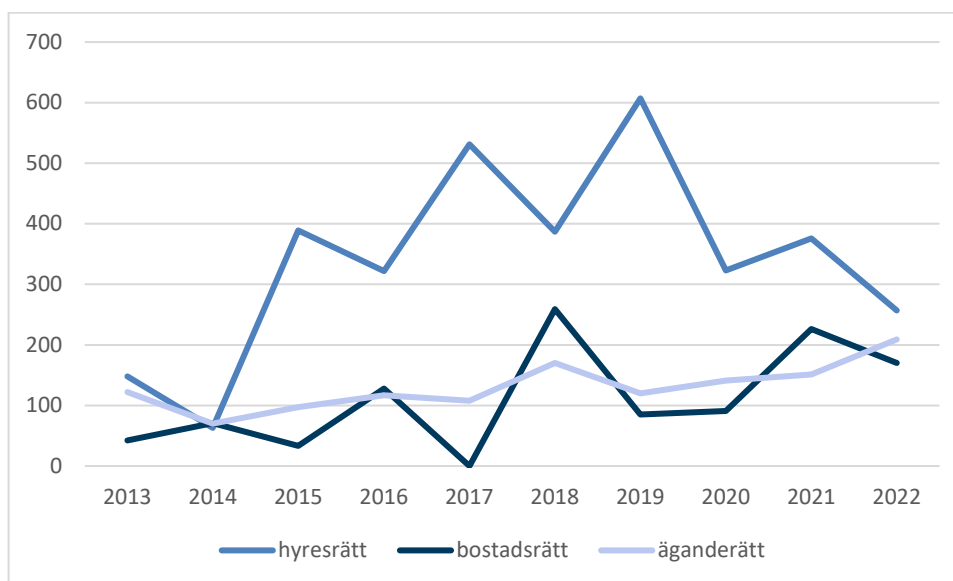
Figur 17. Färdigställda bostäder i nybyggda hus i Gävleborg K1 2016-K1 2023 (SCB)



Flera av länets kommuner har i tidigare års bostadsmarknadsenkäter bedömt att det finns ett behov av större hyresrätter i länet. Om färdigställda bostäder även fortsättningsvis nästan uteslutande består av små bostäder kommer de som önskar få tag i större boenden i Gävleborg behöva söka sig till småhusmarknaden. Då småhus för många hushåll är svåruppnåeligt kan resultatet av denna utveckling i förlängningen bli ökad trångboddhet.

Som figur 17 visar sker det inga kraftiga svängningar i byggandet av äganderätter (småhus) som det gör för de andra upplåtelseformerna. I fjol färdigställdes fler bostäder i form av äganderätter än bostadsrätter till skillnad från 2021 då man också trodde sig se en uppåtgående trend för bostadsrätter i flerbostadshus. För hyresrätter syns en tydlig nedåtgående trend från 2019. Orsaken är sannolikt den avskaffade investeringsstödet för hyresrätter.

Figur 18. Färdigställda bostäder efter upplåtelseform i länet 2013–2022 (SCB)



Byggtakten är fortfarande relativt hög i länet sett till världsläget. Värt att notera är dock att det även förekommer rivningar av bostäder i Gävleborg och att nettotillskottet av bostäder genom ny- och ombyggnation i vissa kommuner inte blir stort.

4.4 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet

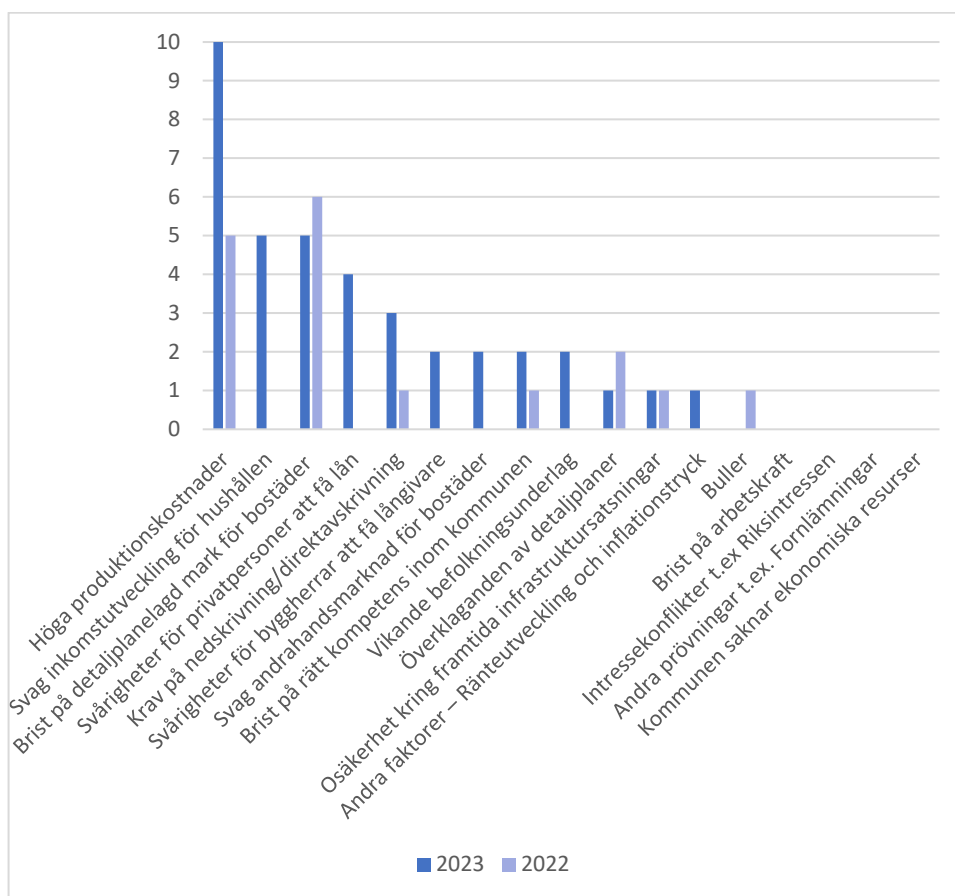
De senaste åren har världshändelser påverkat den svenska bostads- och byggmarknaden. Först kom pandemin som satte bostaden i centrum. Den påverkade i sin tur flöden av varor och tjänster och därmed tillgången på bland annat drivmedel och byggmaterial med kraftigt stigande priser som följd. Därefter kom kriget i Ukraina att ytterligare påverka världshandeln, priserna samt flyktingströmmar och svenska kommuners beredskap att erbjuda hjälp och bostäder.

På senare tid har följd effekterna även spridit sig till hushållsekonomin genom inflation och höjda räntor vilket får hushållen att strama åt sin konsumtion – även på bostäder.

När länets kommuner svarar på frågan vad som utgör de största hindren för bostadsbyggandet svarar samtliga höga produktionskostnader. Hälften av kommunerna svarar brist på detaljplaner på attraktiv mark och svag inkomstutveckling för hushållen. En majoritet av kommunerna svarar att hårdare lånevillkor för både byggherrar och privatpersoner är en begränsning. Överklagande av detaljplaner, vikande befolkningsunderlag, en svag andrahandsmarknad, brist på rätt kompetens inom kommun och osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar är andra framträdande faktorer.

Ingen kommun uppger brist på arbetskraft som skäl för ett begränsat byggande. Inte heller anges att riksintressen eller PBL försvårar, vilket är vanligt i andra län.

Figur 19. Begränsande faktorerna för bostadsbyggandet i länet. Jämförelse mellan 2022–2023. (BME 2022 och BME 2023)



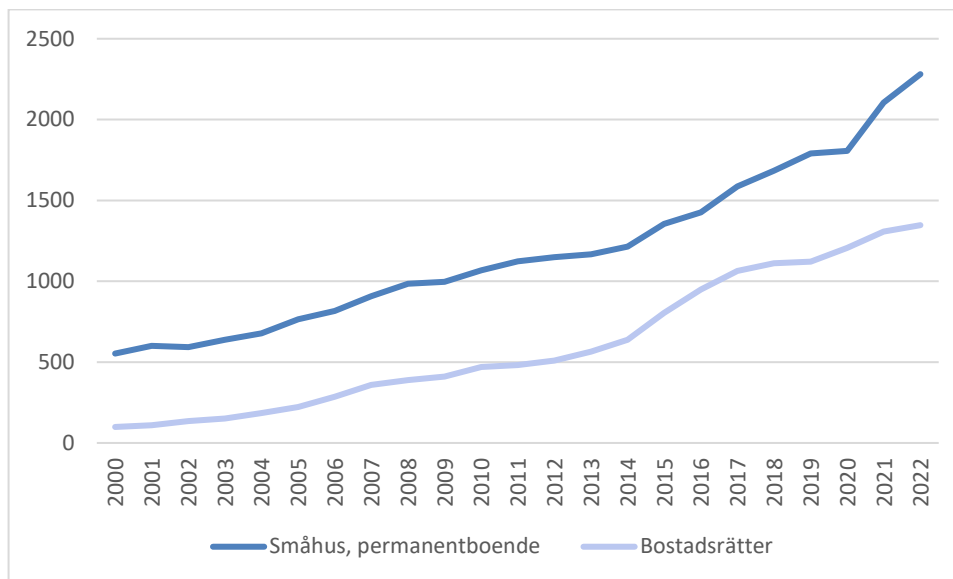
Framöver ser vi också att byggandet riskerar att minska till följd av hårdare lånevillkor och inflation. Byggpriserna har ökat kraftigt det senaste året och det föreligger likt förra året problem att få tag på byggmaterial. Det leder redan till att många bostadsprojekt i Gävleborg inte går ihop kalkylmässigt. Det gäller inte minst de hyresrättsprojekt som är aktuella, men som inte fått investeringsstöd. Det gäller också särskilt de små byggaktörerna, som kanske inte säkrat upp sig med långa leverans- och entreprenadavtal.

4.5 Bostadspriser

Bostadsprisernas utveckling har varit stark de senaste åren. Det gäller för hela landet och även för Gävleborg. Småhuspriserna har i princip fördubblats först från år 2000 till år 2010 och sedan återigen från 2010 till 2021. Bostadsrättspriserna har haft en ännu kraftigare prisutveckling och närapå tredubblats efter år 2010 och från år 2000 mer än tiofaldigats.

Figur 20: Prisutvecklingen på bostäder i Gävleborgs län 2000–2022, Medelvärde per år, Tkr.

Källa: SCB och Mäklarstatistik, Beräkning av Länsstyrelsen.



Bostadsrättsmarknaden är koncentrerad till Gävle kommun. Det säljs i genomsnitt ungefär 1800 bostäder per år i Gävleborg och 60% av affärerna sker i Gävle. I fyra kommuner (Ockelbo, Hofors, Ovanåker och Nordanstig) sker nästan inga försäljningar eftersom beståndet av bostadsrätter är minimalt. I Ljusdal sker också få försäljningar, men priserna är relativt höga och härrör till stor del från semesterbostäder i Järvsö. Gävle har tydligt de högsta priserna och därefter kommer Hudiksvall. Lägst ligger Söderhamn. Kommunerna behåller sin rangordning över tid.

Småhusmarknaden är mer spridd över kommunerna. Det sker omkring 1600 försäljningar per år och en knapp tredjedel av dem sker i Gävle kommun. Prisbilden för de små kommunerna är relativt samlad, även här ser man att Ljusdal sticker ut till följd av semesterbostäderna. Gävle har 50 procent högre priser än övriga större kommuner. Sandviken och Hudiksvall bildar ett kluster och Söderhamn och Bollnäs ett annat med lite lägre priser.

Det föreligger vissa skillnader mellan prisutvecklingen i pris per kvadratmeter och pris i kronor. Under 2022 har priserna för småhus fortsatt ökat i totalpris (tkr) i SCB:s statistik, medan de minskat med nästan 15%-enheter i Mäklarstatistikens data (Kr/kvm). Det tyder på att de småhus som sålts under 2022 varit relativt sett mindre än de åren innan.

5. Bostäder för alla

Alla människor behöver en bostad. Vi har alla olika behov, förutsättningar och önskemål. Att ha en bostadsmarknad i balans, som kan möta allas behov, har under de senaste åren varit en utmaning för landets kommuner.

På dagens bostadsmarknad är tillgången på hyresrätter med lägre hyror avgörande för de grupper som har en svag förankring på bostadsmarknaden. Nyproducerade hyresrätter är däremot i regel inte något som dessa grupper kan efterfråga. Kvar blir då det äldre hyresrättsbeståndet med lägre hyresnivåer, som dock utgör en allt mindre del av bostadsbeståndet på grund av renoveringar och ombildningar.

Vissa grupper, likt ungdomar, personer med funktionsnedsättning och nyanlända har det generellt svårare än andra på bostadsmarknaden. Den senaste tidens kraftiga prisuppgångar på bostadsmarknaden riskerar att stänga ute många av de mindre köpstarka hushållen.

5.1 Bostadsförsörjningen för särskilda grupper

En del i det bostadsförsörjningsansvar som kommunerna och länsstyrelserna har är att analysera bostadsbehovet för de grupper i samhället som har det svårare på bostadsmarknaden, så kallade särskilda grupper. I regeringsformen (1974:152) 1 kap. 2 § anges att det allmänna ska arbeta för att trygga den enskildes rätt till bostad. Länsstyrelsen delar därför in befolkningen i olika grupper i syfte att underlätta för stat och kommun att uppfylla det målet.

Som tidigare nämnts i rapporten har länet en hög arbetslöshet bland unga personer och nyanlända. De genomsnittliga hyresnivåerna är dock på lägre nivåer än det nationella genomsnittet, något som redovisades i förra årets bostadsmarknadsanalys. Det finns även flera lokala bostadsmarknader i länet som är i balans eller har överskott på bostäder, vilket är en ytterligare faktor som kan underlätta gruppernas bostadssituation.

I nio av tio kommuner finns det möjlighet att ansöka om förtur till bostad. De instanser som tar ställning till dessa ansökningar i Gävleborg är kommunernas allmännyttor eller socialförvaltningar. Den vanligaste förtursgrunden under 2020, som gavs av fem kommuner, var personer som fått arbete i kommunen. Tre kommuner gav förturer till följande grupper: anvisade nyanlända personer, personer i behov av skyddat boende, kvinnor utsatta för våld av närstående samt personer med medicinska eller sociala skäl. Enstaka kommuner gav under 2020 förturer till trångbodda familjer, personer med lättare funktionsnedsättning, studenter och hemlösa.

Länsstyrelsen redovisar på följande sidor hur bostadssituationen ser ut för de grupper som bedöms ha det svårt på bostadsmarknaden. Kommunernas bedömningar är tagna från årets bostadsmarknadsenkät.

5.1.1 Äldre

En allt större andel av länets befolkning utgörs av äldre personer. Bostäder anpassade för äldre och deras behov kommer vara en aktuell fråga många år framöver och det är därför av stor betydelse att följa utvecklingen över tid.

Figur 21. Kommunernas bedömningar av utbudet av särskilt boende för äldre (BME 2023)

Kommun	Särskilt boende för äldre
Bollnäs	Underskott
Gävle	Överskott
Hofors	Underskott
Hudiksvall	Överskott
Ljusdal	Balans
Nordanstig	Underskott
Ockelbo	Balans
Ovanåker	Balans
Sandviken	Underskott
Söderhamn	Överskott

I årets bostadsmarknadsenkät bedömer fyra av länets kommuner att det råder underskott på särskilt boende för äldre, tre kommuner bedömer balans och tre kommuner bedömer överskott. I fjol bedömde även då fyra kommuner att det rådde underskott på särskilt boende, medan två kommuner bedömde att det rådde överskott. Ett överskott i utbudet av särskilt boende har alltså ökat något i länet. En av de kommuner med ett bedömt överskott är Gävle där det har byggts mycket på senare år, vilket har lett till viss överkapacitet och tomma platser i kommunens boenden.

Det är mer vanligt förekommande med trygghetsbostäder än seniorbostäder i länet. På senare år har det tillkommit nya trygghetsbostäder i många kommuner, något som Länsstyrelsen har noterat då flera byggnadsprojekt har sökt statligt stöd. Detta kan ha medfört att en liten majoritet av kommunerna nu bedömer att det råder balans på bostadsmarknaden vad gäller trygghetsbostäder.

Hudiksvalls kommun har nu infört biståndsbedömt trygghetsboende som är en ny boendeform avsedd för äldre personer med vårdnadsbehov som understiger heldygnsvård, men som inte längre upplever det som tryggt att bo kvar i det egna hemmet. Det är dock få kommuner som ser ut att införa boendeformen i närtid.

5.1.2 Ungdomar

Ungdomar är en av de grupper som har svårast att komma in på bostadsmarknaden. Korta kötider hos hyresvärdar samt osäkra anställningar gör ungdomar generellt sätt mindre attraktiva hos hyresvärdar och långgivare.

Figur 22. Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget för ungdomar (BME 2023)

Kommun	Bostadsmarknadsläget för ungdomar
Bollnäs	Balans
Gävle	Underskott
Hofors	Balans
Hudiksvall	Underskott
Ljusdal	Balans
Nordanstig	Balans
Ockelbo	Överskott
Ovanåker	Ingen uppgift
Sandviken	Underskott
Söderhamn	Balans

De tre befolkningsmässigt största kommunerna i länet bedömer att det råder underskott på bostäder för ungdomar. Ifjol såg det likadant ut. Underskottet beror enligt de tre kommunerna på att det fortsatt finns för få lediga små bostäder. Den sjunkande byggtakten som vi nu ser kommer sannolikt försvåra bostadsmarknadsläget än mer för gruppen.

5.1.3 Personer med funktionsnedsättning

Bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning har präglats av obalans under flera år. I år bedömer åtta kommuner att det råder underskott på utbudet av särskilt boende samt gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning. I fjol svarade sex kommuner att det rådde underskott i utbudet av dessa boendeformer. Vad gäller utbudet av servicebostäder svarar de åtta kommuner som har boendeformen att det råder balans. I fjol svarade sex kommuner att det rådde balans på servicebostäder.

Figur 23. Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget för personer med funktionsnedsättning (BME 2023)

Kommun	Utbudet av SÄRSKILT BOENDE	Utbudet av GRUPPBOSTÄDER	Utbudet av SERVICEBOSTÄDER
Bollnäs	Underskott	Underskott	Balans
Gävle	Underskott	Underskott	Balans
Hofors	Underskott	Underskott	Saknar boendeformen
Hudiksvall	Underskott	Underskott	Balans
Ljusdal	Underskott	Underskott	Balans
Nordanstig	Balans	Balans	Saknar boendeform
Ockelbo	Balans	Balans	Balans
Ovanåker	Underskott	Underskott	Balans
Sandviken	Underskott	Underskott	Balans
Söderhamn	Underskott	Underskott	Balans

5.1.4 Nyanlända

En bra boendemiljö och en god bostad är grundläggande när det gäller nyanländas etablering och integration. För att nyanlända snabbt ska kunna tas emot i en kommun och därmed kunna påbörja sin etablering inrättades lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, också kallad bosättningslagen. Den innebär att alla kommuner är skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända för bosättning och därmed även ordna boende för de personer som anvisas. Hur många nyanlända personer som kommunen är skyldig att ordna boende för styrs av det kommunal som Länsstyrelsen beslutar om. Kommuntalet utgår från regeringens beslut om länstal för varje län. De personer som tas emot genom bosättningslagen är dock förhållandevis få av det totala antalet nyanlända som bosätter sig i länet då de allra flesta bosätter sig på egen hand (s. k. självbosatta). Regeringen har gett Migrationsverket i uppdrag att se över beräkningen som ligger till grund för fördelningen av nyanlända till kommuner genom anvisning (s.k. länstalen). Uppdraget ska slutrapporteras i mitten av augusti 2023.

För självbosatta nyanlända bedömde åtta kommuner att det råder balans, två kommuner bedömde att det rådde underskott. Bedömningar är mer balanserad än förra året. En klar majoritet av länets kommuner gör inga särskilda bostadsrelaterade insatser för självbosatta nyanlända. Sju kommuner i länet erbjuder bostadsrelaterade insatser till denna grupp. De exempel som nämns är av bovärdar för nyanlända samt information om kommunala som privata bolag.

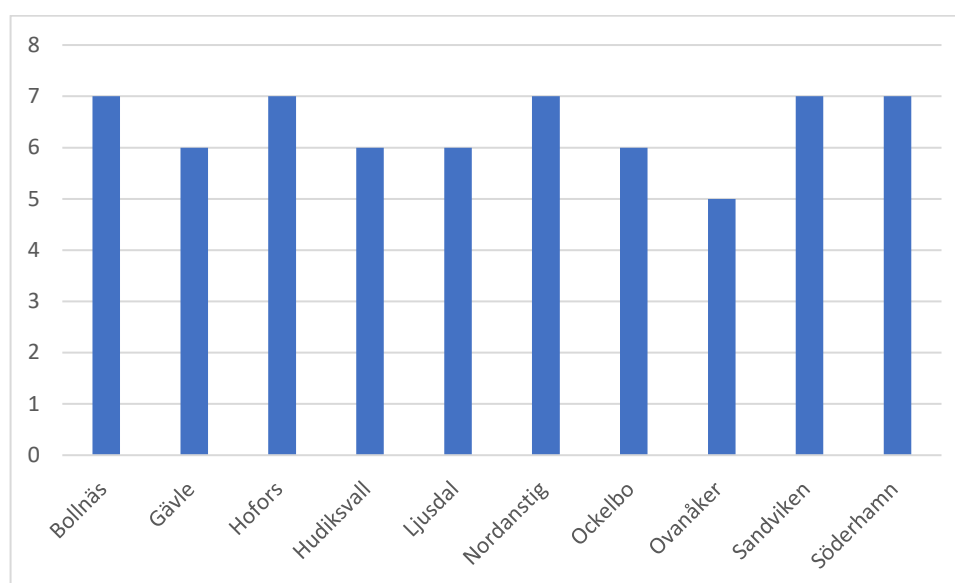
Figur 24. Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget för självbosatta (BME 2023)

Kommun	Självbosatta nyanlända
Bollnäs	Balans
Gävle	Balans
Hofors	Balans
Hudiksvall	Balans
Ljusdal	Balans
Nordanstig	Balans
Ockelbo	Balans
Ovanåker	Underskott
Sandviken	Underskott
Söderhamn	Balans

Gävleborgs län hade för 2022 ett länsstal på 144. Under 2022 tog länets kommuner emot totalt 270 nyanlända, både vuxna och barn. Av dessa var 123 anvisade genom bosättningslagen. För 2023 har Gävleborgs län ett länsstal på 53. Till och med april 2023 har länet tagit emot 42 nyanlända varan 15 varit anvisade genom bosättningslagen.

Bostadsmarknadsenkäten visar att de flesta av länets kommuner samarbetar med de kommunala bostadsföretagen för att säkerställa boende för anvisade nyanlända, antingen regelbundet eller vid behov.

Figur 25. Kommunernas bedömningar av möjligheterna att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända i antal bostäder (BME 2023)



Det totala mottagandet i länet har fortsatt att minska under de senaste åren, liksom mottagandet nationellt.

Vidarebosättning av kvotflyktingar

En kvotflykting är en person som har flytt från sitt land och som har blivit utvald av FN:s flyktingorgan UNHCR för att få flytta till ett annat land. Det kallas även vidarebosättning. Regeringen beslutade 2022 att minska mottagandet av kvotflyktingar från 5 000 kvotflyktingar om året till 900 kvotflyktingar per år från och med år 2023. En kvotflykting har sitt uppehållstillstånd klart innan vidarebosättningen till Sverige.

Gävleborg har under många år haft ett stort mottagande av kvotflyktingar. Av det totala mottagandet i Gävleborg 2022 på 270 nyanlända var 117 kvotflyktingar.

Mottagande av skyddsbehövande

Den 3 mars 2022 beslutade EU att aktivera massflyktsdirektivet. Det innebär att den som kommer från Ukraina i första hand beviljas uppehållstillstånd enligt direktivet. Massflyktsdirektivet betyder att ukrainska medborgare eller de som har skyddsstatus i Ukraina och har lämnat landet efter den ryska invasionen, kan få ett tidsbegränsat uppehållstillstånd i Sverige. En person som är i behov av skydd, men som inte uppfyller kraven för tillstånd enligt massflyktsdirektivet kan ansöka om asyl.

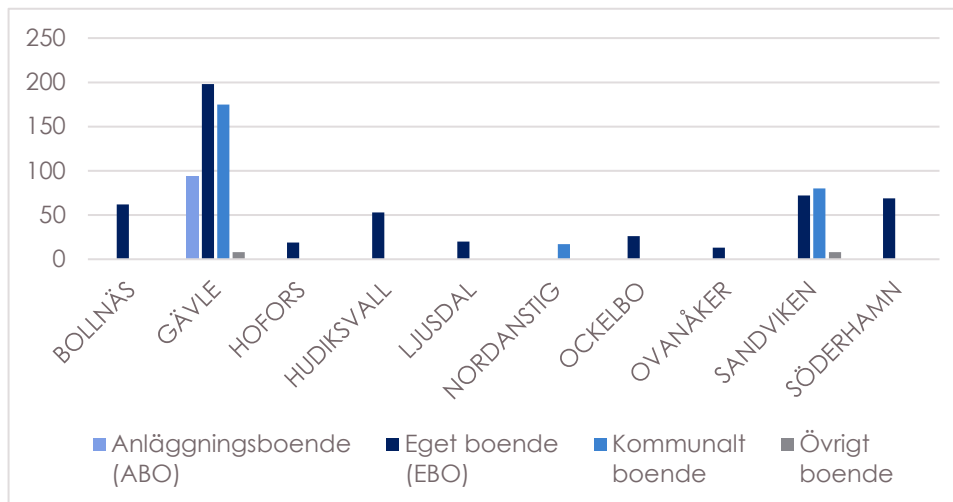
I Migrationsverkets aprilprognos för 2023 görs antagande att kriget blir utdraget. I huvudscenariot väntas 15 000 skyddsökande från Ukraina komma till Sverige under året. Ca 20% av de som har fått tillfälligt skydd och har registrerats väljer att resa ut från Sverige.

Den 21 och 22 juli 2022 fattade riksdag och regeringen beslut om en lagstiftning för en jämnare fördelning av skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet. Kommunerna fick då ansvar för att ordna boendeplatser för skyddsbehövande från Ukraina. Många av de skyddsbehövande från Ukraina har dock ordnat boende på egen hand, så kallad EBO.

Gävleborgs län fick totalt 695 platser fördelade, baserat på Migrationsverkets prognos. Under 2022 anvisades knappt hälften av de fördelade platserna för skyddsbehövande, 318 personer till länet. Nationellt anvisades något fler, ca 60% av de fördelade platserna. Migrationsverket sänkte också prognosen av antalet skyddsbehövande som förväntades komma under 2022. Andelen fördelade platser som ej anvisats under 2022 fördes över till 2023 års fördelningstal. Gävleborgs län har ett fördelningstal på 327 för 2023.

I Gävleborgs län vistas för närvarande 768 personer i denna målgrupp som är inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem. De flesta i länet bor i kommunalt boende, drygt 400 personer.

Figur 26. Personer inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem, både skyddsbehövande och asylsökande (uppdelade på boendetyper). I juni 2023.



Massflyktdirektivet gäller i max tre år och upphör den 4 mars 2025 även om det fortfarande pågår ett krig i Ukraina. Migrationsverket antar i aprilprognosen att en ytterligare förlängning av EU:s massflyktdirektiv kommer göras i mars 2024 så att den gäller till den 4 mars 2025. I prognosen finns även ett antagande att flertalet kommer vilja stanna kvar i Sverige även efter att massflyktdirektivet upphört. Incitamenten att stanna antas öka vid en längre vistelse i Sverige.

Utifrån detta antas att de personer som har haft skydd enligt massflyktdirektivet kommer, efter 4 mars 2025, att söka uppehållstillstånd på annan grund till exempel asyl eller arbetstillstånd. Antagandet för antalet asylsökande för 2025 ökar därmed, potentiellt kan det bli 22 000 fler asylsökande.

5.1.1 Ensamkommande barn

Det är kommunerna som ansvarar för mottagandet av ensamkommande barn. Ansvaret gäller både asylsökande barn och barn som fått uppehållstillstånd. Migrationsverket anvisar ensamkommande barn till alla kommuner i landet utifrån fördelningskriterier där varje kommun ska ta emot en fastställd andel av det totala antal barn som placeras i riket. Hur många asylsökande barn en kommun ska ta emot beror bland annat på hur stor kommunen är och kommunens tidigare mottagande. Barn som har en anknytning till en viss kommun anvisas till den kommunen oaktat fördelningsprinciperna.

Under 2022 tog Gävleborg emot 27 ensamkommande barn varav 9 av dem var skyddsbehövande från Ukraina. Under 2022 tog samtliga kommuner i Gävleborgs län emot ensamkommande barn.

5.1.2 Prognos över asylsökande och lagstiftning för EBO

Migrationsverket har i sin senaste prognos för april 2023 lämnat planeringsantagandet att 16 000 personer väntas söka asyl i Sverige

från andra länder än Ukraina under 2023. Asylsökande kan välja att bo i eget boende (så kallat EBO) under asyltiden.

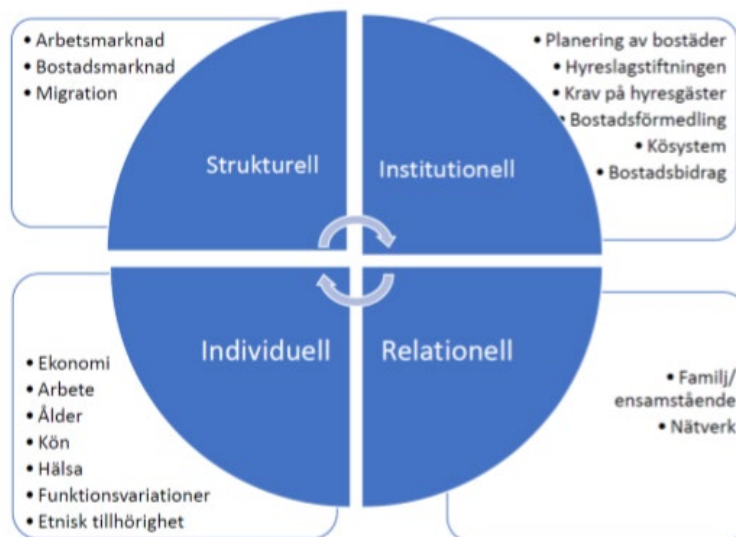
EBO-lagstiftningen verkar för att fler ska välja att bo i områden där det finns förutsättningar för ett socialt hållbart mottagande, integration och att de negativa sociala konsekvenserna av asylsökandes eget boende ska minska. Det innebär att en kommun kan anmäla vilka områden som ska finnas med i Migrationsverkets förteckning över de områden som bedöms ha sociala och ekonomiska utmaningar. Asylsökande som väljer att bosätta sig i dessa områden kan gå miste om dagersättning eller bidrag.

För att identifiera vilka delar av kommunen som anmälan omfattar ska Statistiska centralbyråns (SCB) koder för demografiska statistikområden (DeSO) användas. DeSO är en regional indelning i mindre geografiska områden som följer läns- och kommungränserna, där varje område har en unik kod.

Det är 32 kommuner i Sverige som bedöms ha särskilt socialt utsatta områden och det är dessa kommuner som har möjlighet att anmäla områden som ska omfattas av reglerna i den s.k. EBO-lagen. I Gävleborg är det Gävle och Sandvikens kommuner som omfattas. Ingen av dessa kommuner anmälde områden som de vill ska undantas under 2023.

5.1.3 Hemlöshet

Socialstyrelsens definition av hemlöshet omfattar fyra olika situationer, något förenklat. Hemlöshet kan bero på såväl strukturella som individuella faktorer och att hemlöshet inte är en egenskap utan en situation som en person kan befinna sig i under olika lång tid.



Figur 27. Faktorer som påverkar hemlöshet (Länsstyrelserna)

Definition av hemlöshet:

1. Akut hemlöshet. Hit hör personer som bor och sover ute, hit hör också de som bor på härbärgen.

2. Institutionsvistelse och stödboende. Hit för personer som är intagen på kriminalvårdsanstalt eller stödboende och ska flytta därifrån inom tre månader men har ingen bostad.
3. Långsiktiga boendelösningar. De som har boende i någon av socialtjänstens särskilda boendelösningar. De kan vara träningslägenheter eller sociala kontrakt.
4. Eget ordnat kortsiktigt boende. Personer som bor tillfälligt hos kompisar, familj eller har ett tillfälligt inneboende/andrahandskontrakt hos en privatperson.

Enligt den senaste hemlöshetskartläggningen som genomfördes 2017 av Socialstyrelsen fanns totalt 1201 hemlösa personer i Gävleborg. Den största delen hemlösa befann sig då i Gävle kommun. Under året 2023 ska Socialstyrelsen göra en ny kartläggning av hemlöshet i Sverige som kommer kunna presenteras i nästa års BMA. Socialstyrelsen och Länsstyrelserna befarar att hemlösheten kommer att öka kraftigt på grund av omvärldsläget. De strukturellt hemlösa är den grupp som troligtvis kommer öka mest och även är den grupp som är svårast att kartlägga. De strukturellt hemlösa syns inte alltid i statistiken eftersom de oftast ordnar tillfälliga boenden på egen hand och aldrig kommer i kontakt med socialtjänst eller annat stöd.

I årets bostadsmarknadsenkät framgår att sju av länets tio kommuner arbetar med att motverka eller avhjälpa hemlöshet genom uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar. Sex kommuner har överenskommelser med allmännyttan om sänkta krav på bostadssökande. Sandvikens kommun har ingen särskild överenskommelse med allmännyttan då allmännyttan på eget initiativ godkänner försörjningsstöd.

Figur 28. Kommunernas arbeten för att motverka hemlöshet (BME 2023)

Kommun	Uppsökande verksamhet	Överenskommelse med allmännyttan om sänkta krav på bostadssökande	Uthyrning av andrahandslägenheter enligt Sol
Bollnäs	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ja
Gävle	Ja	Ingen uppgift	Ja
Hofors	Ja	Ingen uppgift	Ja
Hudiksvall	Ja	Ingen uppgift	Ja
Ljusdal	Ja	Ingen uppgift	Ja
Nordanstig	Ja	Ja	Ja
Ockelbo	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Ovanåker	Ja	Ja	Ja
Sandviken	Ja	Ja	Ingen uppgift
Söderhamn	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ja

Alla kommuner utom en arbetar med Bostad först. Sex av länets kommuner har erhållit stadsbidrag i två omgångar för att starta, utöka eller förbättra verksamheten enligt metoden Bostad först.

Länsstyrelsen har under året informerat om och spridit information om metoden samt utbildningar i Bostad först. Ovanåkers kommun använder sig av uppsökande verksamhet, överenskommelser med allmännyttan och uthyrning av andrahandslägenheter enligt SoL för att motverka eller avhjälpa hemlöshet.

Figur 29. Kommuner som fått stadsbidrag till Bostad först 18/4-2023 (Socialstyrelsen)

Kommun	Belopp (kr)
Bollnäs	524 858
Gävle	842 500
Ljusdal	369 484
Ockelbo	620 000
Sandviken	1 030 040
Söderhamn	1 643 397

Bostad först har åtta grundprinciperna och ligger till grund för ett målinriktat arbete att hjälpa människor att kunna bo kvar i sin bostad, att förbättra sin hälsa och hitta sociala sammanhang och en meningsfull vardag. Varje person får det stöd och den behandling som de själva önskar. På så sätt kan var och en liva sitt liv i trygghet utifrån sina egna mål och villkor.

Modellen Bostad först, har visat sig vara ett effektivt sätt att mota hemlöshet och utanförskap. Länsstyrelsen har publicerat fler texter som ska användas som stöd och underlag i arbetet i att förbygga och motverka hemlöshet.



Figur 30. Länsstyrelsernas rapporter om hemlöshet.

Grundprinciper i Bostad först

1. Bostad är en mänsklig rättighet

Enligt FN:s konvention om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter är bostad en mänsklig rättighet. Varje person ska kunna leva ett tryggt, lugnt och värdigt liv. Det är också den första principen i Bostad först. Utan en egen trygg bostad kan man inte heller leva ett tryggt liv.

2. Rätten till val och självbestämmande

I Bostad först utgår stöd och behandling från varje persons egna behov och livssituation. De som får en lägenhet genom Bostad först är själva med och skapar sin framtidsplan och den behandling de själva önskar. Genom att kunna göra verkliga val blir människor motiverade att aktivt påverka sin livssituation.

3. Bostad och behandling ska separeras från varandra

I Bostad först är rätten till egen lägenhet inte kopplad till krav på att förändra vanor, beteende eller samtycka till behandling. Hyreskontraktets villkor gäller för de som hyr i Bostad först, precis som för alla andra hyresgäster. Människor uppmuntras däremot att begränsa negativa effekter av missbruk och leva ett mer hälsosamt liv. De får det stöd de behöver för att kunna bo kvar i sin lägenhet.

4. Stöd riktas till återhämtning

En människas välbefinnande är nyckeln till att kunna leva ett bättre och tryggare liv. Återhämtning är enligt Bostad först mer än att gå en behandling eller reglera sitt alkohol- och drogmissbruk. Återhämtning innebär också att ha en bostad där man kan vila och stänga dörren om sig, ha god psykisk och fysisk hälsa, ha ett socialt sammanhang, hitta sysselsättning och fritidsaktiviteter.

5. Stöd baseras på skademinskning

I Bostad först arbetar vi med skademinskning. Det kan innebära att begränsa konsumtion av alkohol och droger för att minska de skadliga effekter som uppkommer. Det handlar också om att minska effekterna av psykisk ohälsa. Vi tvingar inte människor att avstå droger eller alkohol.

6. Aktivt engagemang utan tvång och fostran

I Bostad först ska personalen inte ge uttryck för en överlägsen attityd eller utgå från att de förstår individernas behov bättre än de själva. De ska arbeta bestämt men inte aggressivt. Personalen arbetar utifrån ett empatiskt, icke-fördömande och stödjande förhållningssätt.

7. Deltagarstyrt stöd utifrån individens styrkor, behov och egna mål

Planering med individen i fokus kan innebära att individen gör prioriteringar som inte överensstämmer med vad bostad först-personalen anser vara det bästa alternativt. Personalen kan uppmuntra men inte kräva att en person ska välja en specifik väg.

8. Flexibelt stöd under så lång tid som personen själv vill och behöver

Stödet i Bostad först är anpassningsbart och flexibelt. Det finns utrymme för kreativitet genom att stödet kan anpassas till den enskilda individens unika behov. Stödet kan intensifieras eller minskas beroende på behovet just nu.

Källa: Sveriges stadsmissioner

5.1.4 Våldsutsatta

Enligt Förordning (2021:995) om länsstyrelsernas regionala arbete mot mäns våld mot kvinnor. Bland annat ska Länsstyrelsen genom samordningsfunktionen stödja och bidra till:

2. införandet av effektiva metoder, arbetssätt och kunskapsstöd i regionala och lokala verksamheter,
3. samarbetet på lokal, regional och nationell nivå, (...)

Regeringen gav 2021 länsstyrelserna i uppdrag att kartlägga kommuners insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende efter vistelse i skyddat boende eller annat tillfälligt boende. I den regionala kartläggningen i Gävleborgs län framkommer bland annat att:

- det är väldigt svårt för våldsutsatta att hitta ett stadigvarande boende, och lyfter fram den generella bostadsbristen som det enskilt största problemet. Bristen på bostäder förvärrar även andra problem, då våldsutsatta ofta redan har en svår ekonomisk situation och utifrån de höga krav som hyresvärdar kan ställa på hyresgäster. Flera kommuner undviker också placeringar i storstäder då utsikten att komma vidare till stadigvarande boende där är lägre.
- flera kommuner uppger att de har vissa kontakter med sina kommunala bostadsbolag, ibland med privata hyresvärdar, och att det ofta har gått att lösa boendefrågan när en våldsutsatt har behövt en bostad. Dessa kontakter är dock ofta mer informella, till exempel genom en bostadssamordnare eller liknande, och det är endast ett fåtal som uppger att de har någon formaliserad och strukturerad samverkan.
- kommunerna som har intervjuats uppger att de i vårdplanen vid placering i skyddat boende samtidigt ger det skyddade boendet i uppdrag att stötta den våldsutsatta till stadigvarande boende. Flera kommuner betonar att de följer upp processen och ställer krav på dokumentation av vilka insatser som genomförts.

Vidare är personer utsatta för hedersrelaterat våld och förtryck en särskilt utsatt grupp. Samverkan över kommungränser behöver utvecklas och kommuner efterlyser någon form av nationell samordning gällande bostäder för våldsutsatta.

Våldet och de begränsade möjligheterna att byta bostad påverkar också barn och unga som lever i dessa hushåll. Behovet av stadigvarande boende är stort efter vistelse i skyddat boende eller annat tillfälligt boende. Enligt Sara Skoog Waller från Högskolan i Gävle visar forskning att avsaknaden av insatser från myndigheternas sida leda till att våldet fortsätter och alternativen för den våldsutsatta är begränsade, även efter en separation från en våldsam partner.

”Så jag och barnen fick bo i en lägenhet som soc. ordnade i tre månader medan han bodde kvar i mitt hus, och polisen sa att det gick inte att göra någonting även om du äger huset och alla saker. Så han förstörde huset, brände upp kläder, slog sönder möbler och slängde

ut genom fönstren. Och grannarna ringde polisen men dom kunde inte göra något. När jag också åkte dit sa en polis till mig att ”Det är nog bäst att du åker härifrån nu så att ingen skadas..” (Skoog Waller, 2022).

Länsstyrelsen samordnar sedan 2018 en boendekompott som syftar till att underlätta hantering av ärenden med våldsutsatta som behöver byta bostadskommun inom Gävleborgs län med anledning av våld i nära relation. I denna boendekompott ingår idag fem av tio kommuner.

Ovanstående perspektiv på frågan om stadigvarande boende för våldsutsatta är i behov av utveckling och är perspektiv som tätare kan sammanföras för att få mer utväxling i frågan. Ett utvecklingsarbete planeras i Gävleborgs län med start under 2023 med Länsstyrelsen som projektledare.

Det övergripande syftet med projektet är att stödet till våldsutsatta och deras barn ska utvecklas, med särskilt fokus på deras behov av stadigvarande boende. Projektet syftar också till och att samverka mellan projektets samarbetspartners ska stärkas och att arbetet ska kunna utföras inom befintliga uppdrag och ansvarsområden och på så sätt stärka befintliga strukturer och ta vara på tillgängliga resurser.

5.2 Redovisning - Stödja kommunerna i motverkandet av vräkningar samt motverka hemlöshet

Länsstyrelserna fick 2020 i uppdrag av regeringen att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar av barnfamiljer. 2021 förlängdes detta uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att motverka vräkningar och inom ramen för detta sprida kunskap om de möjligheter som samarbete mellan kommuner, hyresvärdar och Kronofogdemyndigheten skapar.

Länsstyrelserna fick i 2022 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar utifrån de framgångsfaktorer som Socialstyrelsen identifierat i rapporten *Förebygga och motverka hemlöshet (2021-9-7582)*. Uppnådda resultat ska redovisas i den rapport som enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska lämnas 2023.

Länsstyrelserna har haft varierande resurser att arbeta med uppdraget och Rysslands invasion av Ukraina har fortsatt medfört att omprioriteringar har varit nödvändiga för att bemanna de sakområden som arbetar med att säkerställa beredskap för ett bra mottagande av skyddsbehövande flyktingar i landets kommuner.

De uppdrag som länsstyrelserna har fått i regleringsbrev under 2020, 2021 samt 2022 har bäring på länsstyrelsernas uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin. Aktiviteter som har gjorts i olika län har både avslutat arbetet med regleringsbrevsuppdraget 3B10 2022 och fortsatt vidare i uppdragen inom hemlöshetsstrategin.

Uppdragets vikt kräver långsiktig samverkan och bygger till stora delar på kommunernas resurser och möjligheten för socialtjänsten att utifrån given budget kunna prioritera förebyggande arbete.

Länsstyrelserna vill också uppmärksamma att den mellankommunala samverkan blir mer och mer aktuell med hänsyn till olika uppdrag, såsom aktiv medverkan till bosättning i annan kommun, den pågående flyktingsituationen, det vräkningsförebyggande arbetet och stadigvarande boende för våldsutsatta. Det kräver att en pågående samverkan också behöver utvecklas till ett aktivt samarbete mellan relevanta aktörer.

Det förebyggande arbetet kräver både resurser och prioriteringar, något som flertalet kommuner uppger att det inte alltid finns utrymme till. Avgörande för kommunernas möjlighet att arbeta strukturerat utifrån Socialstyrelsens framgångsfaktorer är att det finns tilldelade resurser och tålamod för att bära det förebyggande uppdraget långsiktigt.

Det ekonomiska omvärldsläget med stigande livsmedelspriser, räntehöjningar och ökad inflation påverkar hushållen i hög grad. Särskilt bekymmersamt är det för hushåll som redan innan denna situation levde med små ekonomiska marginaler. Socialstyrelsen redovisar i *"Förebygg och motverka hemlöshet"* (2021) att den vanligaste orsaken till att hyresvärdar ansöker om avhysning är obetalda hyror och hyresskuld är grund för avhysning i ca 85–90 procent av fallen. Utvecklingen under kommande år blir därför särskilt viktigt att följa och flertalet kommuner lyfter en oro över att antalet hushåll som riskerar att avhysas ökar.

Länsstyrelserna har haft en nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdraget vid handläggarrträffar och seminarium. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt tillsammans med Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet och Sveriges Allmännyttan samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden.

För att möjliggöra länsövergripande samverkan och dialogmöten med kommuner från olika län som har liknande förutsättningar har vi tagit fram en mall för att kunna jämföra olika kommuner. Mallen har spridits till alla länsstyrelser och syftar till att bidra med stöd i det fortsatta arbetet. Underlag i sorteringsmallen är Socialstyrelsens Sorteringsnyckeln, Socialstyrelsens Öppna jämförelser av socialtjänst och kommunal hälso- och sjukvård 2022 och delar av Boverkets öppna data Bedömning av bostadsbrist.

I samverkan med Kronofogdemyndigheten och Socialstyrelsen har Länsstyrelserna arrangerat ett nationellt webinarie med deltagande från kommuner runt om i landet. Webbinariet lyfte upp olika perspektiv på kommunernas arbete med att förebygga och motverka hemlöshet med både en historisk tillbakablick, Socialstyrelsens framgångsfaktorer, aktuell forskning samt råd och stöd i arbetet framåt.

Länsstyrelserna har gemensamt tagit fram ett filmat utbildningspaket där arbetet har samordnats av Expertgruppen för Bostadsförsörjning inom länsstyrelsernas samhällsbyggnadsnätverk. Utbildningspaketet ska fungera som ett stöd till kommuner, fastighetsägare och kronoinspektörer i deras vräkningsförebyggande arbete och bidra till både kunskapsuppbyggnad och praktiskt stöd.

Som en del av 2021 års uppdrag gjordes en kommunikationsplan som syftar till att sprida det inspelade utbildningspaketet samt att stärka samverkan mellan kommuner, hyresvärdar och Kronofogdemyndigheten. Målet med kommunikationsplanen var att få stor spridning av materialet till relevanta målgrupper. Spridning har skett både internt inom länsstyrelsernas olika sakområden, externt och nationellt till olika organisationer och myndigheter såsom Fastighetsägarna, Sveriges allmännytt, Kronofogdemyndigheten, SKR och Hyresgästföreningen. Respektive länsstyrelse har genom kommunikationsplanen prioriterat spridning till kommuner och framför allt socialtjänst samt förvaltningar/tjänstepersoner som arbetar med bostadsförsörjning, vräkningsförebyggande arbete, budget och skuldrådgivning, störningsjour och att motverka hemlöshet. Vidare har utbildningspaketet också spridits till privata och kommunala hyresvärdar och fastighetsägare samt frivilligorganisationer såsom Stadsmissionen, Räddningsmissionen, Röda Korset och Rädda Barnen.

Det finns även ett metodstöd i tryckt format som länsstyrelserna har tagit fram i samarbete med Kronofogdemyndigheten. Metodstödet ”Hemma! Ett metodstöd för vräkningsförebyggande arbete” finns hos Kronofogdemyndigheten. Länsstyrelsen har under 2022 fortsatt att sprida och informera kommunerna om metodstödet.

Länsstyrelsen Gävleborg har under året medverkat på seminarium i och spridit metoden ”Bostad först”. Bostad först är ett stöd som vänder sig till kommuner för arbetet att motverka och avhjälpa hemlöshet. Stödet förvaltas av Sveriges stadsmissioner som också utbildar och fördelar medel för att införa Bostad först. Medel söks via Socialstyrelsen för att starta, utöka eller förbättra verksamheten enligt metoden Bostad först. Länsstyrelsen har under möten med varje kommun i Gävleborg informerat om och förhört sig om hur kommunerna arbetar med Bostad först. Länsstyrelsen har bett de kommuner som erhållit stadsbidraget att redovisa för hur arbetet med Bostad först går till och hur de ska implementera metoden i kommunen. Se vilka kommuner som erhållit stadsbidrag under rubriken ”Hemlöshet”.

5.2.1 Kommunernas vräkningsförebyggande arbete nationellt

De flesta kommuner i landet arbetar med vräkningsförebyggande åtgärder. Det visar både kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten och erfarenheterna från den dialog som förts med kommunerna inom uppdraget. Vissa kommuner uppger att de inte arbetar vräkningsförebyggande eller uppsökande men har redan upparbetade rutiner när barn riskerar att drabbas. Centralt blir därför också att definiera vad som är förebyggande åtgärder; när är åtgärden proaktiv och när är den aktiv? Länsstyrelsernas erfarenheter är att det inte alltid finns en tydlig gräns kring detta och att det hos vissa kommuner finns ett behov av att både definiera det vräkningsförebyggande arbetet och att precisera hur det ser ut.

Utifrån genomförda aktiviteter och samverkan med berörda aktörer och myndigheter vill länsstyrelserna lyfta fram följande iakttagelser och utmaningar: En tidig dialog med hyresgäster som har en sen

hyresinbetalning, hyresskulder eller riskerar att stå inför en vräkning är centralt för en bra samverkan och ett förebyggande arbete. Detta kan innefatta kontakt via brev, telefon eller hembesök. Här är också budget- och skuldrådgivning en viktig aktör för hjälp och stöd.

En majoritet av kommunerna uppger att det finns en upparbetad och aktiv samverkan med de kommunala bostadsbolagen. Vissa kommuner har kontinuerliga samverkansmöten mellan socialtjänst och det kommunala bostadsbolaget. Däremot svarar många att det är svårare att få till samverkan med privata fastighetsägare. Att få till en ökad samverkan med privata fastighetsägare är därför av stor vikt inför det framtida arbetet.

För att underlätta den tidiga dialogen och samverkan är det viktigt att det finns personer som har mandat och en roll som innefattar en tydlig länk mellan hyresvärd och socialtjänst. Vissa kommuner har särskilda boendekoordinatorer som fungerar som en "spindel i nätet" för att underlätta den tidiga kontakten.

Länsstyrelserna upplever att det vräkningsförebyggande arbetet i många kommuner är väldigt personberoende. Det betyder att det ofta tappar fart när medarbetare som har byggt upp rutiner slutar. Därför är det av stor vikt att det finns tydliga och upprättade rutiner för det vräkningsförebyggande arbetet, i dessa bör det finnas med ett barnperspektiv och tydliga åtgärder som blir aktuella om barnfamiljer riskerar att vräkas.

Flera fastighetsägare och kommuner har ett aktivt boendestöds- och informationsarbete för de hyresgäster som behöver det. I detta ingår bland annat att informera om vad som händer vid sen hyresinbetalning och hur de kan kontakta hyresvärderna om problem uppstår.

Flera kommuner uppger att resursfrågan är central för att kunna arbeta med det förebyggande arbetet. Saknas resurser så blir både det proaktiva uppsökande arbetet och det vräkningsförebyggande arbetet som endast gäller vuxna hushåll lidande eftersom barnfamiljer prioriteras.

Några kommuner anger att det uppstår en problematisk situation när andra kommuner medverkar aktivt till bosättning av särskilt utsatta hushåll i kommunen. I mottagande kommuner finns undermåliga fastigheter där dessa hushåll bosätts/flyttar till. Sammantaget skapar det ett ökat behov av vräkningsförebyggande åtgärder och ett aktivt arbete från socialtjänstens sida i kommuner där resurserna och möjligheterna att arbeta med detta är begränsade.

Den ansträngda bostadsmarknaden med underskott av bostäder i flertalet kommuner har medfört ett ökat antal hushåll som bor olovligt i andra eller tredje hand. För socialtjänsten är det ibland svårt att veta vilka som bor i bostaden och det kan uppstå en situation där den som står på kontraktet inte vet om att de som bor i lägenheten riskerar att vräkas. Det innebär också att det finns barn som drabbas av vräkning men som inte syns i statistiken.

När barnfamiljer riskeras att vräkas eller står inför en stundande vräkning uppger vissa företrädare från socialtjänsten att det är svårt

att göra rätt avvägning vad gäller information till barnen. Ibland kan information som handlar om att de kommer att tvingas flytta från sitt hem eller att de snabbt måste plocka ihop sina saker göra mer skada än nytta för barnen. Avvägningen mellan att ge barnen den information de har rätt till men samtidigt inte förvärpa barnens situation upplevs som svår.

Ur ett individperspektiv påpekar flera kommuner och fastighetsägare att föräldrar vars leverne riskerar att drabba familjen, och framtida situationer där vräkning kan uppstå, har ett eget ansvar för att undvika att det går så långt som till verkställd avhysning. Här uppger flera kommuner att det finns möjlighet till samtalsstöd och hjälp för att undvika vräkning, men att individens egna vilja/ovilja att ta emot hjälp också är central.

Erfarenheter från kommunernas arbete visar att det har funnits fall där det har saknats stöd från Migrationsverket och Polis när barn som ska utvisas vräks. Det har inneburit att hushåll vräks men sedan inte har någonstans att bo i väntan på utvisning. Hanteringen av detta har inneburit att vissa aktörer tar på sig ett personligt ansvar där exempelvis Kronofogdens personal skjutsar personer till andra orter för tillfälliga boenden. Här behövs ett mer strukturerat arbetssätt och tydliga rutiner för att undvika bristfälliga och för barnen särskilt påfrestande lösningar.

6. Referenser

Arbetsförmedlingen

www.arbetsformedlingen.se

Boverket

www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist

Förordning

Förordning (2017:868) med länsstyrelseinstruktion

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

Förordning (2021:995) om länsstyrelsernas regionala arbete mot mäns våld mot kvinnor

Högskolan i Gävle, DIVA Portal

<http://hig.diva-portal.org/smash/get/diva2:1642911/FULLTEXT01.pdf>

Lagar

Kungörelse (1974:152) om beslutad ny regeringsform

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktieföretag

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

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

Lag (1994:137) om mottagande av asylsökande m.fl.

Länsstyrelsen Gävleborg

Bostadsmarknadsenkäten 2002–2023

Analys av bostadsmarknaden i Gävleborgs län 2002–2022

Insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende – kartläggning i Gävleborgs län

Migrationsverket

www.migrationsverket.se

Regeringen

Regleringsbrev för budgetåret 2022 avseende länsstyrelserna

Regleringsbrev för budgetåret 2023 avseende länsstyrelserna

Region Gävleborg, Länsstyrelsen Gävleborg och Gävle kommun

Gävleborgs funktionella geografi. Ortstrukturer, tillväxtmotorer och funktionella samband, 2018.

Socialstyrelsen

www.socialstyrelsen.se/kunskapsstod-och-regler/omraden/hemloshet

www.socialstyrelsen.se/statistik-och-data/oppnajaamforelser/socialtjanst/motverka-hemloshet

Statistiska centralbyrån

www.statistikdatabasen.scb.se

Sveriges Stadsmissioner

www.bostadforst.se

Svensk Mäklarstatistik

www.maklarstatistik.se

Länsstyrelsens rapporter 2023

- 2023:1 Årlig uppföljning av Miljö kvalitetsmålen i Gävleborg 2022
- 2023:2 Regional vattenförsörjningsplan för Gävleborgs län
- 2023:3 Regional handlingsplan för en trygg och hållbar dricksvattenförsörjning – Komplement till Regional vattenförsörjningsplan för Gävleborgs län
- 2023:4 Inventering av pollinatörer i Gävleborgs län 2021–2022
- 2023:5 Inventering av stora rovdjur i Gävleborgs län 2022–2023
- 2023:6 Analys av bostadsmarknaden i Gävleborg 2023

Länsstyrelsen Gävleborg

Rapportnr: 2023:6

ISSN: 0284:5954



Länsstyrelsen Gävleborg ansvarar för att beslut från riksdag och regering genomförs samt att samordna den statliga verksamheten i länet. Vi är en kunskapsorganisation som arbetar tvärsektorielt med flera olika sakfrågor från landsbygdsutveckling, miljömålen, biologisk mångfald och djurskydd till flykting- och integrationsfrågor hållbar samhällsplanering och krisberedskap.

Vår värdegrund bygger på tre ord, handlingskraft, professionalitet, och förståelse och ska genomsyra allt vi gör på alla nivåer.



Länsstyrelsen
Gävleborg