

En sammanställning av
Bostadsmarknadsenkäten
i Gävleborgs län 2017



Foto omslag: Johanna Norelius
Villa i Gävle.

Utgivningsår: 2017
ISSN: 0284:5954

Rapporten har sammanställts av Johanna Norelius, enheten för samhällsutveckling och samhällsskydd.

Länsstyrelsen i Gävleborg
Telefon: 010-225 10 00

Länsstyrelsens rapporter finns på
www.lansstyrelsen.se/gavleborg

En sammanställning av
Bostadsmarknadsenkäten
i Gävleborgs län 2017



Länsstyrelsen
Gävleborg

Förord

Varje år besvarar landets kommuner en enkät om läget på bostadsmarknaden. Syftet med enkäten är att ge en överblick över den aktuella situationen på bostadsmarknaden, följa utvecklingen över tid samt att bidra med ett underlag för bedömningar av kommande utveckling.

Boverket utformar frågorna i enkäten och gör en sammanställning för hela landet. Länsstyrelserna svarar för kontakten med kommunerna, det regionala arbetet med enkätinsamlingen samt kvalitetssäkring.

Enkäten innehåller kommunernas bedömningar över olika frågor på bostadsmarknaden. Denna rapport utgör en sammanställning av de svar som lämnats av kommunerna i Gävleborgs län. Länsstyrelsens kommentarer och analys av delar av detta innehåll presenteras i den årliga bostadsmarknadsanalysen som publiceras i juni 2017.

Rapportens innehåll har arbetats fram av Johanna Norelius.

Gävle, mars 2017

Innehåll

Förord	3
Innehåll	4
Läsanvisning	5
Inledning	6
Del 1 - Läget på bostadsmarknaden	7
Del 2 - Bostadsbyggandet	11
Del 3 - Allmännyttan.....	17
Del 4 - Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen	21
Del 5 - Läget för olika grupper på bostadsmarknaden	27

Läsanvisning

Denna rapport är en sammanställning av vad kommunerna i Gävleborgs län svarat i Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2017. Redovisningen av svaren följer samma struktur som enkätens frågeformulär. I de fall rutorna lämnats tomma har kommunen valt att inte besvara frågan. Alla kommentarer är kommunernas egna.

För att åskådliggöra resultaten har kommunernas svar sammanställts i tabellform. Vissa svar har även summerats för att underlätta en jämförelse.

Enkätens del 6 som rör uppgifter om bostadsanpassningsbidrag och återställningsbidrag redovisas inte i denna sammanställning.

För frågor kring enkäten, kontakta:

Johanna Norelius, enheten för samhällsutveckling och samhällsskydd.

Inledning

Del 1 – Läget på bostadsmarknaden

Kommunerna gör en bedömning av nuvarande och kommande bostadsmarknadsläge och om det råder balans eller obalans. Frågorna 2-4 handlar om en bedömning utifrån det nationella målet för bostadsmarknaden. Det vill säga hur stor konsumenternas efterfrågan på bostäder är i förhållande till utbudet.

Del 2 – Bostadsbyggandet

Kommunerna ger sina bedömningar av hur många nya bostäder som förväntas påbörjas under 2017 och 2018 fördelat per upplåtelseform. Kommunerna beskriver också faktorer som begränsar bostadsbyggandet.

Del 3 – Allmännyttan

Enkäten kartlägger delvis vilken roll de allmännyttiga bostadsföretagen har i Gävleborgs läns kommuner. Kommunerna ger svar på frågor kring ägardirektiv, avkastningskrav, samt förändringar i allmännyttans bestånd.

Del 4 – Kommunernas verktyg för bostadsförsörjningen

Kommunerna svarar på frågor om riktlinjer för bostadsförsörjning samt intern och regional samverkan gällande bostadsförsörjningen.

Varje kommun ska enligt bostadsförsörjningslagen skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Kommunfullmäktige ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna ska nya riktlinjer tas fram. Länsstyrelsen ska följa upp hur kommunen lever upp till lagen, men också ge råd, information och underlag för kommunernas planering.

Del 5 – Läget för olika grupper på bostadsmarknaden

Kommunerna besvarar frågor om situationen på bostadsmarknaden för ungdomar, studenter, nyanlända, personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden, äldre och personer med funktionsnedsättning.

Del 1 - Läget på bostadsmarknaden

1. Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge?

	I kommunen som helhet	På centralorten	I kommunens övriga delar
Bollnäs	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder
Gävle	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder
Hofors	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder
Hudiksvall	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder
Ljusdal	Balans på bostadsmarknaden	Obalans - underskott på bostäder	Balans på bostadsmarknaden
Nordanstig	Balans på bostadsmarknaden	Obalans - underskott på bostäder	Balans på bostadsmarknaden
Ockelbo	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder	Balans på bostadsmarknaden
Ovanåker	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder
Sandviken	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder
Söderhamn	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder
Totalt			
Underskott	8	10	7
Balans	2	0	3
Överskott	0	0	0

Del 1 - Läget på bostadsmarknaden

2. Beskriv bostadsmarknadsläget i kommunen närmare.

Bollnäs	Stor efterfrågan på hyreslägenheter i centralorten. Låg andel bostadsrätter i kommunen. Få villor till salu. Generell brist för alla grupper. Brist på billigare hyresrätter.
Gävle	Prisutvecklingen på småhus och bostadsrätter är stark. Vakansgraden i bostadsbeståndet är i det närmaste noll. Omsättningen av lägenheter i allmännyttan sjunker vilket indikerar bostadsbrist. Även i ytterområden är vakansgraden låg eller råder bostadsbrist.
Hofors	Upplever att det under en kort period (från förra enkäten) gått från stort överskott på bostäder till mindre underskott av bostäder. Gäller hela kommunen. Enbostadshus och flerbostadshus.
Hudiksvall	Få lediga hyreslägenheter både i allmännyttan och i det privata beståndet. Prisökningar på begagnatmarknaden. Snabba avslut på fastighets- och bostadsaffärer. Brist på detaljplanerad mark särskilt i huvudorten.
Ljusdal	Störst efterfrågan på bostäder i centrala Ljusdal och Järvsö. Färre aktivt sökande nu jämfört med förra året (minskade flyktingströmmar trolig orsak).
Nordanstig	Det finns bostadsbrist i kommunens två största orter i övrigt är det balans. Dock minskar antalet sökande på varje ledig lägenhet.
Ockelbo	Ockelbogårdar har bostadsbrist i centrala delar av kommunen. Vi har fortfarande lediga lägenheter i byarna. Det är brist på alla kategorier av lägenheter och om man står i vår bostadskö får man räkna med att vänta 1 år på lägenhet. Vi har 23 minuter med tåg till Gävle. Eftersom det är stor brist på lägenheter där kan Ockelbo vara ett bra alternativ för bostadssökande.
Ovanåker	Brist på bostäder både i Edsbyn och Alfta, kommunens två tätorter.
Sandviken	Kommunen har stor bostadsbrist på grund av att kommunen växer med stor kraft.
Söderhamn	Det finns ett behov av fler bostäder för i princip alla grupper i samhället. Andelen äldre förutspås att öka under många år framöver och därmed även behovet av tillgängliga bostäder. Utflyttningen av unga är fortsatt hög och det är en utmaning att erbjuda ett boende som motsvarar deras efterfrågan och behov. Kommunen har även under de senaste åren tagit emot en relativt stor andel asylsökande och nyanlända, vilket sätter extra press på bostadsmarknaden men även medför en möjlighet när det gäller att balansera befolkningens åldersstruktur och trygga den framtida arbetskraftsförsörjningen. Det finns dock en brist på mindre och billigare lägenheter för kommunens socioekonomiskt svagare grupper. Lokala fastighetsmäklare uttrycker att kommunen inte har haft så här stor efterfrågan på småhus och bostadsrätter på åtminstone 25 år. Det är främst i centralorten och nära kusten som efterfrågan är som starkast. I övriga orter är bostadsmarknaden mer balanserad, även om en viss tendens mot ökad efterfrågan finns i exempelvis Ljusne och Sandarne. Kommunen har inte haft något större tillskott av lägenheter i flerbostadshus sedan 1980-talet men inom de närmaste åren förväntas ett tillskott av lägenheter i anslutning till Söderhamns tätort.

Del 1 - Läget på bostadsmarknaden

3. Hur bedömer ni att kommunens bostadsmarknadsläge kommer att se ut om tre år?

	I kommunen som helhet	På centralorten	I kommunens övriga delar
Bollnäs	Balans på bostadsmarknaden	Obalans - underskott på bostäder	Balans på bostadsmarknaden
Gävle	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder
Hofors	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder
Hudiksvall	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder
Ljusdal	Balans på bostadsmarknaden	Obalans - underskott på bostäder	Balans på bostadsmarknaden
Nordanstig	Balans på bostadsmarknaden	Obalans - underskott på bostäder	Balans på bostadsmarknaden
Ockelbo	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder	Balans på bostadsmarknaden
Ovanåker	Balans på bostadsmarknaden	Obalans - underskott på bostäder	Balans på bostadsmarknaden
Sandviken	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder
Söderhamn	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder	Obalans - underskott på bostäder
Totalt i länet			
Underskott	6	10	5
Balans	4	0	5
Överskott	0	0	0
Kommentar			
Gävle	Bedömningen är att Gävle befolkningstillväxt fortsätter. Även om nybyggnationen av bostäder ökat under senare år och bibehålls på hög nivå, kommer bostadsbrist gälla under kommande treårsperiod.		
Hudiksvall	Flera stora utvecklingsprojekt pågår men på tre år hinner sannolikt inte underskottet byggas bort i sin helhet.		
Ovanåker	Vid en lågkonjunktur kan förhållandena ändras.		
Söderhamn	Befolkningsutvecklingen ser olika ut för olika kommundelar. Gemensamt för kommundelarna utanför centralorten är att andelen äldre ökar och därmed kommer bristen på ett anpassat tillgängligt boende på landsbygden att växa sig större bara inom de närmaste åren. Ett visst tillskott av bostäder väntas inom de kommande tre åren men långt ifrån tillräckligt för att påverka bostadsmarknadsläget i stort. Kommunen arbetar aktivt för att skapa ett aktuellt planeringsunderlag för markanvändningen genom bland annat en ny översiktsplan, bostadsförsörjningsprogram, program för centrumutveckling och planprogram för Söderhamnsporten för att knyta ihop resecentrum med stadskärnan. Genom en bättre planberedskap vill vi skapa en tydlighet gentemot marknaden och därmed nå en större balans på sikt.		

Del 1 - Läget på bostadsmarknaden

4. Vilka typer och storlekar av bostäder bedömer ni behöver tillkomma under de kommande tre åren?

	Hyresrätter					Bostadsrätter					Äganderätter					Annat				
	1rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk eller mer	1rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk eller mer	1rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk eller mer	1rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk eller mer
Bollnäs		x						x						x						
Gävle	x							x							x		x			
Hofors					x		x													
Hudiksvall			x					x						x						
Ljusdal	x						x													
Nordanstig		x						x												
Ockelbo		x																		
Ovanåker			x																	x
Sandviken	x							x						x						
Söderhamn	x							x							x					
Totalt i länet	4	3	2		1		2	6						3	3		1			
*Annat, nämligen/Kommentar																				
Bollnäs	Stor brist på lägenheter generellt.																			
Gävle	Trygghetsboende.																			
Hofors	Angående hyresrätt behövs mindre och större. Ägandelägenheter saknas helt i kommunen.																			
Hudiksvall	Hyresrätter och bostadsrätter har brister på flera storlekar men 3 rk är sannolikt viktigast. Boende för äldre också behov men det slår igenom än mer på 2020-talet.																			
Ljusdal	Trygghetsboende.																			
Ovanåker	Vi tror att det finns en risk att större lägenheter inte byggs till pensionärer i tillräcklig grad (3-4 rok). Störst efterfrågan på 2-3 rok.																			
Söderhamn	Det finns även ett behov av större hyresrätter för större barnfamiljer.																			

Del 2 - Bostadsbyggande

5. Fördela antalet bostäder som enligt kommunens bedömning kommer att påbörjas under år 2017 och 2018 med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar.

2017	Bollnäs	Gävle	Hofors	Hudiksvall	Ljusdal	Nordanstig	Ockelbo	Ovanåker	Sandviken	Söderhamn	Totalt
	Nybyggnad Flerbostadshus - Hyresrätter - Privata hyresvärdar	40	180		10			12		30	
Nybyggnad Flerbostadshus - Hyresrätter - Allmännyttan	48	300		6	23		23	28	30		458
Nybyggnad Flerbostadshus - Kooperativ hyresrätt											
Nybyggnad Flerbostadshus - Bostadsrätt		75		50					30		155
Nybyggnad Flerbostadshus - Ägarlägenheter											
Nybyggnad Flerbostadshus - Annan											
Ändring av byggnad Flerbostadshus - Nettotillskott genom ändring av byggnad						11					11
Nybyggnad Småhus - Hyresrätt											
Nybyggnad Småhus - Bostadsrätt											
Nybyggnad Småhus - Eget ägande	15	75	5	15	5		2		10	5	132
Nybyggnad Småhus - Annan											
Ändring av byggnad Småhus - Nettotillskott genom ändring av byggnad											
Nybyggnad Ungdomsbostäder - Hyresrätter - Privata hyresvärdar											
Nybyggnad Ungdomsbostäder - Hyresrätter - Allmännyttan											
Nybyggnad Ungdomsbostäder - Bostadsrätter											
Nybyggnad Ungdomsbostäder - Annan											
Ändring av byggnad Ungdomsbostäder - Nettotillskott genom ändring av byggnad											
Nybyggnad Studentbostäder - Hyresrätter - Privata hyresvärdar		100									100
Nybyggnad Studentbostäder - Hyresrätter - Allmännyttan											
Nybyggnad Studentbostäder - Stiftelser											
Nybyggnad Studentbostäder - Annan											
Ändring av byggnad Studentbostäder - Nettotillskott genom ändring av byggnader											
Nybyggnad Särskilda boende för äldre - Hyresrätter - Privata hyresvärdar											

2017	Bolnäs	Gävle	Hofors	Hudiksvall	Ljusdal	Nordansig	Ockelbo	Ovanåker	Sandviken	Söderhamn	Totalt
Nybyggnad Särskilda boende för äldre - Hyresrätter - Allmännyttan											
Nybyggnad Särskilda boende för äldre - Kommun								48			48
Nybyggnad Särskilda boende för äldre - Annan											
Ändring av byggnad Särskilda boenden för äldre - Nettotillskott genom ändring av byggnad											
Nybyggnad Seniorbostäder - Hyresrätter - Privata hyresvärdar											
Nybyggnad Seniorbostäder - Hyresrätter - Allmännyttan											
Nybyggnad Seniorbostäder - Kooperativ hyresrätt											
Nybyggnad Seniorbostäder - Bostadsrätter											
Nybyggnad Seniorbostäder - Annan											
Ändring av byggnad Seniorbostäder - Nettotillskott genom ändring av byggnad											
Nybyggnad Trygghetsbostäder - Hyresrätter - Privata hyresrätter											
Nybyggnad Trygghetsbostäder - Hyresrätter - Allmännyttan											
Nybyggnad Trygghetsbostäder - Kooperativ hyresrätt											
Nybyggnad Trygghetsbostäder - Bostadsrätt											
Nybyggnad Trygghetsbostäder - Kommun											
Nybyggnad Trygghetsbostäder - Annan											
Ändring av byggnad Trygghetsbostäder - Nettotillskott genom ändring av byggnad						17					17
Nybyggnad Bostäder för personer med funktionsnedsättning - Hyresrätter - Privata hyresvärdar											
Nybyggnad Bostäder för personer med funktionsnedsättning - Hyresrätter - Allmännyttan											
Nybyggnad Bostäder för personer med funktionsnedsättning - Kommun eller landsting											
Nybyggnad Bostäder för personer med funktionsnedsättning - Annan											
Ändring av byggnad Bostäder för personer med funktionsnedsättning - Nettotillskott genom ändring av byggnad											
Totalt 2017	103	730	5	81	28	28	37	76	100	5	1193

5. Fördela antalet bostäder som enligt kommunens bedömning kommer att påbörjas under år 2017 och 2018 med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar.

2018	Bollnäs	Gävle	Hofors	Hudiksvall	Ljusdal	Nordanstig	Ockelbo	Ovanåker	Sandviken	Söderhamn	Totalt
	Nybyggnad Flerbostadshus - Hyresrätter - Privata hyresvärdar	20	180		10		4			60	
Nybyggnad Flerbostadshus - Hyresrätter - Allmännyttan	100	300			24			10	30	40	504
Nybyggnad Flerbostadshus - Kooperativ hyresrätt							16				16
Nybyggnad Flerbostadshus - Bostadsrätt		75		30	15	15			20	20	175
Nybyggnad Flerbostadshus - Ägarlägenheter											
Nybyggnad Flerbostadshus - Annan											
Ändring av byggnad Flerbostadshus - Nettotillskott genom ändring av byggnad											
Nybyggnad Småhus - Hyresrätt											
Nybyggnad Småhus - Bostadsrätt									5		5
Nybyggnad Småhus - Eget ägande	20	75		15	5	10			5	10	140
Nybyggnad Småhus - Annan											
Ändring av byggnad Småhus - Nettotillskott genom ändring av byggnad											
Nybyggnad Ungdomsbostäder - Hyresrätter - Privata hyresvärdar											
Nybyggnad Ungdomsbostäder - Hyresrätter - Allmännyttan											
Nybyggnad Ungdomsbostäder - Bostadsrätter											
Nybyggnad Ungdomsbostäder - Annan											
Ändring av byggnad Ungdomsbostäder - Nettotillskott genom ändring av byggnad											
Nybyggnad Studentbostäder - Hyresrätter - Privata hyresvärdar		100									100
Nybyggnad Studentbostäder - Hyresrätter - Allmännyttan											
Nybyggnad Studentbostäder - Stiftelser											
Nybyggnad Studentbostäder - Annan											
Ändring av byggnad Studentbostäder - Nettotillskott genom ändring av byggnader											
Nybyggnad Särskilda boende för äldre - Hyresrätter - Privata hyresvärdar											

2018	Bollnäs	Gävle	Hofors	Hudiksvall	Ljusdal	Nordanstig	Ockelbo	Ovanåker	Sandviken	Söderhamn	Totalt
Nybyggnad Särskilda boende för äldre - Hyresrätter - Allmännyttan											
Nybyggnad Särskilda boende för äldre - Kommun										30	30
Nybyggnad Särskilda boende för äldre - Annan											
Ändring av byggnad Särskilda boenden för äldre - Nettotillskott genom ändring av byggnad											
Nybyggnad Seniorbostäder - Hyresrätter - Privata hyresvärdar											
Nybyggnad Seniorbostäder - Hyresrätter - Allmännyttan											
Nybyggnad Seniorbostäder - Kooperativ hyresrätt											
Nybyggnad Seniorbostäder - Bostadsrätter											
Nybyggnad Seniorbostäder - Annan											
Ändring av byggnad Seniorbostäder - Nettotillskott genom ändring av byggnad											
Nybyggnad Trygghetsbostäder - Hyresrätter - Privata hyresrätter											
Nybyggnad Trygghetsbostäder - Hyresrätter - Allmännyttan					24						24
Nybyggnad Trygghetsbostäder - Kooperativ hyresrätt											
Nybyggnad Trygghetsbostäder - Bostadsrätt											
Nybyggnad Trygghetsbostäder - Kommun											
Nybyggnad Trygghetsbostäder - Annan											
Ändring av byggnad Trygghetsbostäder - Nettotillskott genom ändring av byggnad											
Nybyggnad Bostäder för personer med funktionsnedsättning - Hyresrätter - Privata hyresvärdar											
Nybyggnad Bostäder för personer med funktionsnedsättning - Hyresrätter - Allmännyttan											
Nybyggnad Bostäder för personer med funktionsnedsättning - Kommun eller landsting											
Nybyggnad Bostäder för personer med funktionsnedsättning - Annan											
Ändring av byggnad Bostäder för personer med funktionsnedsättning - Nettotillskott genom ändring av byggnad	10										10
Totalt 2018	150	730		55	68	29	16	10	120	100	1278
Kommentar											
Hofors	Har inga prognoser för 2018.										
Hudiksvall	Allmännyttan har flera pågående projekt som förväntas bli klara 2017 men som påbörjades 2016, varför de inte redovisas här.										
Ovanåker	Ev. byggs privata bostäder (5-10 lgh) centralt i Edsbyn 2018.										

Del 2 - Bostadsbyggande

6. Av det förväntade bostadsbyggandet 2017 i fråga 5, kommer det enligt er bedömning att påbörjas <u>nybyggnad</u> av bostäder med tidsbegränsat bygglov?		7. Av det förväntade bostadsbyggandet 2017, kommer det enligt er bedömning att påbörjas <u>ombyggnader</u> som ger tillskott av bostäder, med tidsbegränsade bygglov?	
Ja, antal	Nej	Ja, antal	Nej
Bollnäs	x		x
Gävle	Vet ej	Vet ej	
Hofors	x		x
Hudiksvall	x		x
Ljusdal	x		x
Nordanstig	x		x
Ockelbo	x		x
Ovanåker	x		x
Sandviken	x		x
Söderhamn	x		x
Totalt i länet	9		9
8. Påbörjades det nybyggnad av bostäder med tidbegränsade bygglov år 2016?		9. Påbörjades det ombyggnader som ger tillskott av bostäder, med tidsbegränsade bygglov år 2016?	
Ja, antal	Nej	Ja, antal	Nej
Bollnäs	x		x
Gävle	Vet ej	Vet ej	
Hofors	x		x
Hudiksvall	x		x
Ljusdal	x		x
Nordanstig	x		x
Ockelbo	x		x
Ovanåker	x		x
Sandviken	x		x
Söderhamn	x		x
Totalt i länet	9		9
10. Hur många av de bostäder som förväntas påbörjas under år 2017 finns på mark med tomträtt?			
	Flerbostadshus	Småhus	
Bollnäs	0	0	
Gävle	0	0	
Hofors	0	0	
Hudiksvall	0	0	
Ljusdal	0	0	
Nordanstig	0	0	
Ockelbo	23	0	
Ovanåker	0	0	
Sandviken	30	10	
Söderhamn	0	0	
Totalt i länet	53	10	

Del 2 - Bostadsbyggande

11. Ange de tre främsta faktorerna som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunen?

	1	2	3
Bollnäs	Höga produktionskostnader	Överklaganden av detaljplaner	
Gävle	Höga produktionskostnader		
Hofors	Höga produktionskostnader	Svag inkomstutveckling för hushållen	
Hudiksvall	Höga produktionskostnader	Brist på detaljplan på attraktiv mark	Överklaganden av detaljplaner
Ljusdal	Höga produktionskostnader		
Nordanstig	Höga produktionskostnader	Svag andrahandsmarknad för bostäder	Vikande befolkningsunderlag
Ockelbo	Höga produktionskostnader	Svag inkomstutveckling för hushållen	Brist på detaljplan på attraktiv mark
Ovanåker	Svag andrahandsmarknad för bostäder	Svag inkomstutveckling för hushållen	Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser för bostadsbyggande
Sandviken	Höga produktionskostnader	Brist på detaljplan på attraktiv mark	
Söderhamn	Höga produktionskostnader	Svag inkomstutveckling för hushållen	Brist på detaljplan på attraktiv mark

Kommentar

Gävle	Annan orsak: Resursbrist inom plan- och exploatering.
Nordanstig	Bankernas restriktiva utlåningspolitik i mindre attraktiva områden gör det svårt att få lån om du inte har en stor egenandel.
Ovanåker	Annan orsak: Svag betalningsförmåga hos befolkningen.

Del 3 - Allmännyttan

12. Hur många allmännyttiga bolag och/eller stiftelser finns det i kommunen?		13. Finns det ägardirektiv till det kommunala bostadsbolaget?
	Kommunalt bostadsaktiebolag	Allmännyttig stiftelse
	Om ja, ange vilket år det antogs	
Bollnäs	1	Ja, 2016
Gävle	1	Ja, 2015
Hofors	1	Ja
Hudiksvall	1	Ja, 2014
Ljusdal	1	Ja, 2015
Nordanstig	1	Ja, 2011
Ockelbo	1	Ja, 2012
Ovanåker	1	Ja, 2014
Sandviken	1	Ja, 2004
Söderhamn	1	Ja, 2015
Totalt i länet	10	10

14. Vilket avkastningskrav gäller enligt ägardirektivet för bolaget?

Bollnäs	Bolagets direktavkastning ska vara lägst 3,5 % Långsiktig soliditet på minst 15 % beräknat på bolagets egna kapital. Långsiktig soliditet med hänsyn till marknadsvärdering, minst 30 %.
Gävle	5 % direktavkastning beräknat på fastigheternas marknadsvärde.
Hofors	Vet ej.
Hudiksvall	Bolaget ska långsiktigt ha en soliditet på 17 till 20 procent. Soliditeten är definierad som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning. Bolaget ska under varje given treårsperiod sträva efter en genomsnittlig avkastning 5,5 procent uttryckt som årsresultat i relation till ingående eget kapital plus obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld. Avkastningsmålet är baserat med beaktande av en årlig underhållsvolym om 50 - 55 miljoner kronor.
Ljusdal	7 % på eget kapital.
Nordanstig	Inget utöver Allbolagen 2010:879.
Ockelbo	6 % i direktavkastning på fastigheternas bokförda värde för år 2016.
Ovanåker	Avkastningen bör långsiktigt lägst vara 10% över en femårsperiod.
Sandviken	2016 = 3 %, 2017 = 4 %.
Söderhamn	2,50%

Del 3 - Allmännyttan

15. Förändring av allmännyttans bestånd under 2016 genom nybyggnad, ändring av byggnad, inköp, försäljning och rivning.

	Nyproducerade bostäder	Köpta lägenheter	Nettoförändring genom ändring av byggnad	Sålda bostäder	Rivna bostäder	Total nettoförändring av allmännyttans bestånd*
Bollnäs						
Gävle	83		1	1	36	47
Hofors						
Hudiksvall						
Ljusdal						
Nordanstig		3		2		1
Ockelbo			1			1
Ovanåker	10			12		-2
Sandviken	74		74			148
Söderhamn					35	-35
Totalt i länet	167	3	76	15	71	160

Kommentar

Bollnäs	En lokal ombyggd till lägenhet i Vallsta.
Hofors	Vet ej.
Hudiksvall	Ingen förändring.
Ljusdal	Ingen förändring.

* Total nettoförändring = nyproducerade bostäder+köpta lägenheter+nettoförändring genom ändring av byggnad-sålda bostäder-rivna bostäder.

16. Vem köpte lägenheterna?

	Lägenheter som såldes för ombildning till bostadsrätt	Lägenheter som såldes till en privat fastighetsägare för forsatt uthyrning	Lägenheter till någon annan typ av köpare
Bollnäs			
Gävle			1
Hofors			
Hudiksvall			
Ljusdal			
Nordanstig		2	
Ockelbo			
Ovanåker		10	2
Sandviken			
Söderhamn			
Totalt i länet		12	3

Del 3 - Allmännyttan

17. Vilka var motiven bakom besluten att sälja?

	Förbättra bostadsbolagets soliditet	Möjliggöra nyproduktion	Ge bättre ekonomiskt utrymme för underhåll och upprustning	Effektivisera förvaltningen	Få in fler privata hyresvärdar i vissa bostadsområden	Uppnå större variation i upplåtelseformer	Göra det möjligt för fler att äga sin bostad	Bostadsförvaltning tillhör inte kommunens kärnområden	Möjliggöra inköp av fastigheter	Annat, nämligen*
Bollnäs										
Gävle							x			
Höfors										
Hudiksvall										
Ljusdal										
Nordanstig										x
Ockelbo										
Ovanåker			x				x			
Sandviken										
Söderhamn										
Totalt i länet			1				2			1
*Annat, nämligen/Kommentar										
Nordanstig	Dåliga ekonomiska förutsättningar.									

Del 3 - Allmännyttan

18. Finns det beslut om försäljning av någon del av det allmännyttiga bostadsföretagets bestånd 2017?		19. Till vilken typ av köpare är det troligt att bostäderna kommer att säljas?			
		Till boende för omvändning till bostadsrätt, ca antal lgh	Till privat fastighetsägare för fortsatt uthyrning, ca antal lgh	Till annan typ av köpare, ca antal lgh	Vet ej
Bollnäs	Nej				
Gävle	Ja		1500		
Hofors	Nej				
Hudiksvall	Nej				
Ljusdal	Nej*		500		
Nordanstig	Nej				
Ockelbo	Nej				
Ovanåker	Nej				
Sandviken	Nej				
Söderhamn	Nej				
Totalt i länet	Nej: 10, Ja: 1		2000		
Kommentar					
Gävle	Bolaget har möjlighet att sälja ca 1500 lägenheter fram till år 2020.				
Ljusdal	* Eventuellt beslut om försäljning av 500 lägenheter kommer våren 2017.				

Del 4 - Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen

	20a. Har kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen?		20b. När antog kommunfullmäktige senast riktlinjer för bostadsförsörjningen?
	Ja	Nej	År
Bollnäs	x		2010
Gävle	x		2013
Hofors		x	2008
Hudiksvall		x	2008
Ljusdal		x	
Nordanstig		x	
Ockelbo	x		2015
Ovanåker	x		2016
Sandviken	x		2016
Söderhamn	x		2004
Totalt i länet	6	4	

Del 4 - Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen

21. Vilka mål för bostadsförsörjningen har kommunen angett i sina riklinjer?

Bollnäs	
Gävle	<p>Övergripande mål - 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 stimulera till inflyttning i kommunen. Utvecklingen av boendet och bostadsområden ska präglas av strävan mot social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet såväl vid nybyggnad som vid insatser i befintliga bostadsområden.</p> <p>Inriktningsprogrammet har reviderats 2016 (Kommunfullmäktige 2016-04-25, §9) enligt följande; att det gällande målet om att "kommunen ska verka för att det byggs minst 300 bostäder ändras till att kommunen ska verka för att det minst byggs 500 bostäder. att det gällande målet om att "det ska ständigt finnas antagna detaljplaner för minst 600 bostäder av varierande typ och i olika delar av kommunen" ändras till att det ska finnas antagna detaljplaner för minst 1400 bostäder av varierande typ och i olika delar av kommunen. att det gällande målet om att "det ska finnas byggklar mark för minst 600 bostäder av varierande typ och i olika delar av kommunen" ändras till att det ska finnas byggklar mark för minst 700 bostäder av varierande typ och i olika delar av kommunen. 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. Som nytt mål avseende villatomter föreslås att det skall finnas minst 75 byggklara villa tomter i kommunens tomtkö.</p>
Ockelbo	Antalet kommuninvånare ska öka med 50 personer från 1 januari 2015 till 31 december 2016. I Ockelbo kommun finns 40 nya lägenheter och 20 nya villatomter att erbjuda till år 2017.
Ovanåker	<p>Kommunen ska kunna erbjuda trygga och anpassade bostäder och boendemiljöer så att äldre människor i kommunen inte behöver flytta, ansöka om hemtjänst eller bostadsanpassning på grund av den fysiska bostads- och boendemiljön. Kommunen ska anpassa, utveckla och förbättra det befintliga beståndet och dess närmiljö. Kommunen tar ansvar för att skapa attraktiva utemiljöer, installera teknik, hissar och arbeta med energibesparingsåtgärder samt trygghet och service. Nyproducerade lägenheter ska utformas med tanke på kommunens framtida behov av boende för alla målgrupper, där ett behov för äldre visar sig vara stort. Kommunen ska vid nybyggnation planera för att erbjuda trygga och anpassade bostäder och boendemiljöer med smarta lösningar, för att alla människor i kommunen ska kunna bo en längre tid i sin bostad och inte behöva flytta. Det ska även underlätta för den äldre målgruppen och människor med funktionshinder som behöver hemtjänst och bostadsanpassning på grund av den fysiska bostads- och boendemiljön. Boendeplaneringen ska vara långsiktig utifrån tillväxt och utveckling och skapa förutsättningar för ökad inflyttning med attraktivt boende. Kommunen ska ha långsiktig markplanering och god framförhållning om vilka markområden som kan avsättas för nyproduktion av lägenheter, god tillgång på lediga småhusomter i attraktiva lägen samt skapa förutsättningar för att förtäta i attraktiva, befintliga områden. Fastighetsbolagets befintliga bestånd ska förstärkas med nybyggnation samt ombyggnation för att förbättra tillgänglighet, trivsel och attraktivitet. Kommunen ska planera med tanke på hållbar utveckling och sträva efter miljömässigt och socialt hållbara boendeförutsättningar. Det ska vara miljömässigt hållbart utifrån närhet till kollektivtrafik, skola och service samt socialt hållbart med avseende på trygghet, trivsel och tillgänglighet. Vid planering av och nyproduktion av bostäder ska hänsyn tas till byggnation i trä med ekologiskt, energieffektivt och giftfritt perspektiv.</p>
Sandviken	<p>1 Verka för att det årligen i snitt produceras 160 nya bostäder i Sandviken, varav Sandvikenhus ska bygga i snitt minst 40 hyresbostäder 2 Verka för att befintliga bostäder tillgängliggörs, enligt tillgänglighetsinventering "Bostäder för äldre" 3 Det ska finnas antagna detaljplaner för byggande av minst 320* bostäder, av varierande typ och i olika delar av kommunen 4 Det ska finnas byggklar mark för minst 320* bostäder av varierande typ och i olika delar av kommunen 5 Vi ska arbeta aktivt, målinriktat och långsiktigt med markupplåtelse av egen mark och med strategiska markförvärv 6 Nya bostäder ska i första hand lokaliseras centrum-, och kollektivtrafiknära på eller vid redan ianspråktagen mark 7 Vara pådrivande för starka kollektivtrafikstråk 8 Ha blandade upplåtelseformer och tillföra nya bostäder i befintliga områden 9 Vara pådrivande och ta ett brett ansvar för bostäder för äldre och särskilda grupper 10 Vara pådrivande för att bostäder och bostadsområden är socialt hållbara. 11 Vara pådrivande för att bostäder är energieffektiva och byggs med miljömässigt hållbara lösningar, byggmetoder och material 12 Vara en aktiv part tillsammans med bostadsmarknadens aktörer, för att förverkliga inriktningsmålen 13 Bostadsförsörjningsprogrammet revideras 2019 eller tidigare vid behov *(2xbehovet)</p>
Söderhamn	Boendet ska uppfylla baskraven för en god bostadsmiljö till en rimlig kostnad för alla i samhället. Närhet till arbete, service och kollektivtrafik ska eftersträvas, liksom bostäder i lägen inom cykelavstånd till centrum. Ett tillgänglighetsanpassat boende som möjliggör att bo kvar under flera skeden i livet. Omvandling av lokaler till bostäder i centrumnära lägen uppmuntras.
<i>Hudiksvall, Ljusdal, Hofors, Nordanstig saknar riktlinjer.</i>	

Del 4 - Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen

22. Vilka förvaltningar samverkar kring planeringen för bostadsförsörjning?

Bollnäs	Samhällsbyggnadskontoret, Tekniskförvaltningen och socialförvaltning.
Gävle	Kommunledningskontoret och Samhällsbyggnad Gävle.
Hofors	Skola, omsorg, kommunala bolag, samhällsbyggnadsförvaltningen.
Hudiksvall	Kommunledningsförvaltningen, plan- och bygglovskontoret, tekniska förvaltningen samt social- och omsorgsförvaltningen.
Ljusdal	Samhällsutvecklingsförvaltningen och AB Ljusdalshem.
Nordanstig	Samtliga.
Ockelbo	Samverkande förvaltningar, enheter och bolag: Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, tekniska kontoret, Ockelbogårdar.
Ovanåker	Samhällsbyggnadsförvaltning, kommunstyrelseförvaltning och socialförvaltning.
Sandviken	Samhällsbyggnadsförvaltningen, tekniska kontoret.
Söderhamn	Kommunstyrelseförvaltningen, omvårdnadsförvaltningen, arbetsmarknads- och socialförvaltningen, bygg- och miljöförvaltningen, kultur- och samhällsserviceförvaltningen.
Kommentar	
Gävle	Även AB Gavlegårdarna och Gavlefastigheter deltar i samverkan.
Söderhamn	Även ett nära samarbete med Faxeholmen.

23. Samverkar er kommun med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjning?

	Ja	Nej	Om ja, typ av samverkan	Om ja, samverkanspartner
Bollnäs	x		Samverkan genom länsstyrelsen och länets kommuner att arbeta fram kommunala bostadsförsörjningsprogram	Se tidigare svar.
Gävle	x		Seminarier, workshop, erfarenhetsutbyte.	Kommunala bostadsbolag, privata aktörer/byggherrar.
Hofors	x		Genom Länsstyrelsen i Gävleborgs projekt "Bostadsförsörjningsplanering i samverkan".	Olika kommuner i Gävleborgs län.
Hudiksvall	x		Viss plansamverkan.	Kommuner i Hälsingland, t.ex. Ljusdal, Nordanstig och Bollnäs.
Ljusdal		x		
Nordanstig		x		
Ockelbo	x		Genom Länsstyrelsen i Gävleborgs projekt "Bostadsförsörjningsplanering i samverkan".	Kommunerna i Gävleborgs län.
Ovanåker		x		
Sandviken	x		Samverkansprojektet "Bostadsförsörjningsplanering i samverkan" (Länsstyrelsen Gävleborg)	Kommunerna i Gävleborg.
Söderhamn	x		Samverkansgrupp som samordnas av Länsstyrelsen.	Bollnäs kommun, Hofors kommun, Ockelbo kommun, Nordanstigs kommun.
Totalt i länet	7	3		

Del 4 - Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen

24. Vilken service får de som söker bostad i kommunen?

	Det allmännyttiga bostadsföretaget har en egen kö.	Kommunen har en lista med hyresvärdar på sin webbplats.	Det finns en kommunal förmedling av bostäder.	Kommunen har en bostadsportal på kommunens webbplats.	Kommunen är med i en regional bostadsportal på webben.	Kommunen är ansluten till en annan kommuns bostadsförmedling eller marknadsplats.	Kommunen har ingen service för dem som söker bostad.	Annat sätt*
Bollnäs	x	x						
Gävle	x							x
Hofors	x	x						
Hudiksvall	x							
Ljusdal	x	x						
Nordanstig	x							
Ockelbo	x	x						
Ovanåker	x	x						
Sandviken	x	x		x				
Söderhamn	x	x						
Totalt i länet	10	7		1				1
*Annat, nämligen/Kommentar								
Gävle	Studentbostadsgaranti.							

Del 4 - Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen

	25. Finns det någon form av förturssystem för att få en bostad inom kommunen?		26. Vilka har fått förtur i er kommun under 2016?										
	Ja	Nej	Trångbudda familjer.	Personer som fått arbete i kommunen (och som bor utom pendlingsavstånd).	Personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre	Hushåll som av ekonomiska skäl behöver flytta till en billigare bostad.	Hushåll som på grund av separation behöver ny bostad.	Nyanlända personer*.	Studenter.	Hemlösa.	Äldre.	Ungdomar.	Personer med andra förtursgrunder**.
Bollnäs	x			x									
Gävle	x				x				x				x
Hofors	x			x									x
Hudiksvall		x			x								x
Ljusdal	x			x					x				
Nordanstig	x							x		x	x		
Ockelbo	x							x					x
Ovanåker	x			x		x	x	x		x		x	
Sandviken	x		x	x				x					
Söderham	x			x				x					
Totalt i länet	9	1	1	6	2	1	1	5	2	2	1	1	4
**Personer med andra förtursgrunder, nämligen/Kommentar													
Gävle	I Gävle kan förtur erhållas pga av sociala, medicinska och för att tillgodose näringslivets behov.												
Hofors	Vid angelägna familjesituationer.												
Hudiksvall	Fråga 25: Nyinflyttade som får arbete kan få vissa bonuspoäng i kösystemet, men det är inte att betrakta som ett förturssystem. Kvinnofridsärenden uppmärksammas av socialtjänsten hos det allmännyttiga bostadsbolaget. Fråga 26: Kvinnofridsärenden.												
Ockelbo	Fråga 25: Näringslivsförtur, sociala kontrakt, bosättning för nyanlända. Fråga 26: Av social karaktär.												
Ovanåker	Näringslivsförtur till personer som flyttar till kommunen för att de fått arbete. Överenskommelse med kommunen vad gäller anvisningar från migrationsverket, kvotflyktingar och vid andra sociala behov.												
Söderham	Näringslivsförtur. Fråga 26: Nyanlända enligt anvisningslagen (10 individer).												
	* En nyanländ person är någon som är mottagen i en kommun och har beviljats uppehållstillstånd för bosättning av flyktingskäl eller andra skyddsskäl, t.ex. kvotflykting, men även synnerligen ömmande omständigheter. Även anhöriga till dessa personer anses vara nyanlända. En person anses vara nyanländ under tiden som hon eller han omfattas av etableringsinsatser, det vill säga två till tre år.												

Del 4 - Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen

27. Använder kommunen kommunala hyresgarantier?		28. På vilket sätt använder kommunen garantier?	
		Vi ställer ut hyresgarantier som vi har möjlighet att få statligt bidrag för.	Vi ställer ut hyresgarantier men de uppfyller inte kriterierna för att få statligt bidrag.
Ja	Nej		
Bollnäs		x	
Gävle	x		
Hofors		x	
Hudiksvall	x		x
Ljusdal		x	
Nordanstig		x	
Ockelbo	x		x
Ovanåker		x	
Sandviken		x	
Söderhamn		x	
Totalt i länet	3	7	1
29a. Har kommunen för avsikt att använda sig av kommunala hyresgarantier i framtiden?		29b. Vad behöver förändras för att er kommun ska börja använda sig av kommunala hyresgarantier?	
Ja	Nej		
Bollnäs		x	
Gävle	x		
Hofors		x	
Hudiksvall	x		
Ljusdal		x	
Nordanstig		x	
Ockelbo	x		
Ovanåker		x	
Sandviken			
Söderhamn		x	Vi kommer att utreda frågan.
Totalt i länet	3	6	

Del 5 - Läget för olika grupper på bostadsmarknaden

Bostäder för ungdomar (19-25 år)

	30. Hur bedömer ni läget för ungdomar på bostadsmarknaden?			31. Vad beror underskottet på bostäder för ungdomar på?					
	Underskott	Balans	Överskott	Lediga bostäder är för stora för de flesta ungdomshushåll.	Lediga små bostäder är för dyra för ungdomar.	Det finns för få små lägenheter.	De lediga bostäderna ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar.	Det finns generellt få lediga bostäder.	Annat*
Bollnäs	x					x			
Gävle	x					x		x	
Hofors		x							
Hudiksvall	x					x		x	
Ljusdal	x							x	
Nordanstig	x					x	x		
Ockelbo	x					x	x	x	
Ovanåker	x					x		x	
Sandviken	x			x	x	x		x	
Söderhamn	x					x		x	
Totalt i länet	9	1		1	1	8	2	7	

Del 5 - Läget för olika grupper på bostadsmarknaden

Bostäder för ungdomar (19-25 år)

32. Vad gör kommunen för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad?

	Nyproduktion eller ändring av bostäder för ungdomar.	Nyproduktion av små bostäder med överkomliga hyror.	Kommunen eller fastighetsägaren underlättar för två eller flera att hyra en lägenhet tillsammans.	Bostadsinformation särskilt till ungdomar.	Hyresrabatter.	Generell satsning på bostadsbyggande som även gynnar ungdomar.	Annat*.
Bollnäs							
Gävle				x			
Hofors					x		
Hudiksvall	x	x				x	
Ljusdal							
Nordanstig			x		x		
Ockelbo	x					x	
Ovanåker					x		
Sandviken							
Söderhamn	x					x	
Totalt i länet	3	1	1	1	3	3	
Kommentar							
Bollnäs	Bolaget försöker hela tiden nyproducera lägenheter för att skapa boenderotation.						
Hudiksvall	Nyproduktion kan skapa flyttkedjor.						
Ljusdal	Det pågår inga insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad.						
Söderhamn	Främst omvandling av lokaler till bostäder för unga vuxna.						

33. Finns det några särskilda ungdomsbostäder i kommunen?

	Ja, antal	Nej
Bollnäs		x
Gävle		x
Hofors		x
Hudiksvall		x
Ljusdal	x, 78 (elevhem)	
Nordanstig		x
Ockelbo		x
Ovanåker		x
Sandviken		x
Söderhamn		x
Totalt i länet	1 (78)	9

Del 5 - Läget för olika grupper på bostadsmarknaden

Bostäder för studenter

34. Hur bedömer ni läget för studenter på bostadsmarknaden?									
Underskott			35. Vad beror underskottet på bostäder för studenter på?						
	Balans	Överskott	Lediga bostäder är för stora för de flesta studenthushåll.	Lediga små bostäder är för dyra för studenter.	Det finns för få små lägenheter.	De lediga bostäderna ligger i områden som inte är attraktiva för studenter.	Det finns generellt få lediga bostäder.	Annat*.	
Bollnäs		x							
Gävle	x						x		
Hofors		x							
Hudiksvall		x							
Ljusdal		x							
Nordanstig		x							
Ockelbo		x							
Ovanåker	x				x		x		
Sandviken	x		x		x	x	x		
Söderhamn		x							
Totalt i länet	3	7	1		2	1	3		
*Annat, nämligen/Kommentar									
Bollnäs	De få studenter (gymnasiestudenter) som behöver bostad kan få plats i specialgjorda trerumslägenheter för studenter.								
Gävle	Det råder ett underskott på studentbostäder som främst märks vid terminsstarter. Många studenter hyr i andrahand av privatpersoner under hela - eller delar av läsåret. Studentbostäderna ligger i områden som anses vara attraktiva och hyresnivåerna är i regel inte särskilt höga. Vi skulle däremot önska en större variation när det kommer till bostadsstorlekar eftersom det mesta som byggs/har byggts för studenter är ettor.								
Hudiksvall	Vi har enbart studenter på gymnasienivå samt i viss mån på yrkeshögskola. Studenter på högskola flyttar eller dagpendlar. Fråga 34 bedöms därför inte särskilt relevant för kommunen.								
Nordanstig	Väldigt få studenter i kommunen så det går inte att skaffa sig en uppfattning om läget.								
Ovanåker	Vi har inga studentbostäder.								
Söderhamn	Det finns elevlägenheter för elever på gymnasieskolan men vi har inga studentbostäder.								

Del 5 - Läget för olika grupper på bostadsmarknaden

Bostäder för studenter

36. Är många av kommunens särskilda studentbostäder lediga?

	Ja	Nej
Bollnäs	x	
Gävle		x
Hofors		
Hudiksvall	x	
Ljusdal		x
Nordanstig		x
Ockelbo		x
Ovanåker		x
Sandviken		
Söderhamn		
Totalt i länet	2	5
Kommentar		
Bollnäs	Vi brukar ha tomma studentbostäder under delar av året. Några få rum i treumslägenheter.	
Gävle	Vi har tomma studentbostäder under delar av året, men inte särskilt många. Det varierar också från år till år. Högskolans tilldelning av utbildningsplatser går inte hand i hand med bostadsbyggandet.	
Hofors	Saknar studentbostäder.	
Hudiksvall	Vi brukar ha tomma studentbostäder under delar av året.	
Ljusdal	Inget universitet eller högskola på orten, och därför inga studentbostäder.	
Nordanstig	Väldigt få studenter i kommunen så det går inte att skaffa sig en uppfattning om läget.	
Ovanåker	Vi har inga studentbostäder.	
Sandviken	Inga speciella studentbostäder finns.	
Söderhamn	Det finns inga studentbostäder.	

Del 5 - Läget för olika grupper på bostadsmarknaden

Bostäder för nyanlända personer

37. Hur bedömer ni läget för nyanlända personer på bostadsmarknaden?

Besvaras om kommunen har underskott på bostäder för nyanlända personer.

38. Vad beror underskottet på bostäder för nyanlända personer på?

	Underskott	Balans	Överskott	Generellt underskott på hyreslägenheter.	Underskott på stora lägenheter.	Underskott på små lägenheter.	Underskott på lägenheter med rimlig hyresnivå.	Hyresvärdarna ställer höga krav på inkomst eller anställning.	Hyresvärdarna är obenägne att ta emot stora barnfamiljer.	Annat*.
Bollnäs	x			x						
Gävle	x			x						
Hofors		x								
Hudiksvall	x			x	x	x		x		
Ljusdal	x				x	x				
Nordanstig	x									x
Ockelbo	x			x	x	x				
Ovanåker	x			x	x	x	x			
Sandviken	x			x	x	x	x			
Söderhamn	x			x	x	x		x		
Totalt i länet	9	1		7	6	6	2	2		1

*Annat, nämligen/Kommentar

Bollnäs	Det är bostadsbrist på alla lägenhetsstorlekar.
Ljusdal	Kraftigt underskott. Allmän brist, men särskilt svårt att hitta bostäder åt större barnfamiljer, eller åt ensamstående.
Nordanstig	Saknas lägenheter i lägen med bra tillgänglighet då det gäller infrastruktur.
Ovanåker	Stort underskott.
Söderhamn	Fråga 37: Det antal nyanlända som ska tas emot enligt fördelningstalet 2017 är 20 och dessa bedöms få lägenhet. Till detta kommer det betydligt flera som bosätter sig själva eller önskar bo här. Skriver sig på en adress och upptäcker senare att det inte går att bo inneboende längre. det uppstår ett eget och kanske även akut behov av bostad. Fråga 38: Inkomstkravet från hyresvärdarna är ett hinder för resurssvaga befolkningsgrupper.

Del 5 - Läget för olika grupper på bostadsmarknaden

Bostäder för nyanlända personer

39. Hur arbetar kommunen med bostadsförsörjningen för nyanlända som själva bosatt sig i kommunen?

Bollnäs	Kommunen ordnar bostad bara för dem som blir kommunanvisade av Migrationsverket eller Arbetsförmedlingen. Övriga som själva bosätter sig i kommunen brukar ordna boende på egen hand.
Gävle	Socialtjänsten inrättade 2016 ett akutboende för bostadslösa barnfamiljer som kommit till Gävle som s k EBO och sedan blivit bostadslösa.
Hofors	Som övriga kommuninvånare.
Hudiksvall	Kommunen är behjälplig om det är barn i familjen som kan befaras fara illa genom att gå in med stöd för att hitta en bostad.
Ljusdal	Samverkan med större fastighetsägare/bostadsbolag som Fastighets AB Seglet, kommunala AB Ljusdalshem m fl. Regelbundna möten, goda kontakter. Bovärd, (Abkal Ghulam) anställd som talar 7 språk.
Nordanstig	Det gör vi inte.
Ockelbo	Bosätter sig i första hand som inneboende. Socialtjänsten blir inkopplad om de blir bostadslösa.
Ovanåker	Kommunen har börjat bygga lägenheter. Annars får man stå i bostadskö.
Sandviken	Vi gör inga insatser för de som väljer själva.
Söderhamn	Det finns för tillfället inget strukturerat arbete kring dessa nyanlända.

Del 5 - Läget för olika grupper på bostadsmarknaden

Bostäder för nyanlända personer

40. Hur arbetar ni för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer?

	Kommunen har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget.	Kommunen har ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare.	Kommunen tar vid behov kontakt med det allmännyttiga bostadsbolaget.	Kommunen tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare.	Kommunen blockhyr fastigheter.	Kommunen har egna bostadsrätter och/eller småhus som hyrs ut.	Kommunen bygger om lokaler till bostäder.	Annat sätt*.
Bollnäs	x			x				
Gävle	x							
Hofors	x							
Hudiksvall	x			x	x			
Ljusdal	x		x	x				
Nordanstig	x		x					x
Ockelbo	x							
Ovanåker	x							
Sandviken	x	x	x	x				
Söderhamn	x			x				
Totalt i länet	10	1	3	5	1			1
*Annat, näm ligen/Kommentar								
Nordanstig	Förtur.							
Ovanåker	Vi tittar just nu på fler lösningar som blockuthyrning och privata uthyrare.							

Del 5 - Läget för olika grupper på bostadsmarknaden

Bostäder för dem som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden

	41. Hyr kommunen ut lägenheter med tillsyn och särskilda villkor eller regler i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden?		42. Hur många andrahandslägenheter med särskilda villkor hade kommunen den 1 januari 2017?	43. Hur många av de bostäder som hyrs ut i andra hand med särskilda villkor innehar kommunen med		
	Ja	Nej		Bostadsrätter	Hyresrätter	Annat*
Bollnäs	x		14		14	
Gävle	x		455		455	
Hofors	x		40		40	
Hudiksvall	x		120		120	
Ljusdal	x		16		16	
Nordanstig		x				
Ockelbo	x		33		33	
Ovanåker	x		35		35	
Sandviken		x				
Söderhamn	x		95		95	
Totalt i länet	8	2	808		808	
*Annat, nämligen/Kommentar						
Bollnäs	De 14 andrahandslägenheter som är angivna är de hos Bollnäs Bostäder.					
Hofors	Antalet är cirka.					
Ljusdal	Kommunen äger en fastighet där personer får bo med särskilda regler för ordning och nykterhet. En fältsekreterare har sitt kontor där och har tillsyn på dagtid (vardagar).					
Ockelbo	Ibland behövs tillfälligt boende och då blir det vandrarhem i första hand.					
Ovanåker	Andrahandskontrakt anpassas med särskilda villkor, knyts t.ex. till en öppenvårdsinsats.					
Söderhamn	Fråga 41: Sociala andrahandskontrakt. Fråga 43: Ca 95 varierar lite över året.					

Del 5 - Läget för olika grupper på bostadsmarknaden

Bostäder för dem som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden

	44. Är målet att hushållet så småningom ska ta över hyreskontraktet och bo kvar utan tillsyn och utan särskilda villkor eller regler?	45. Fick någon av kommunens andrahandshyresgäster med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler ta över hyreskontraktet under år 2016? Om ja, ange antal	46. Flyttade någon av kommunens andrahandshyresgäster med tillsyn och/eller särskilda villkor till en annan bostad, som de fick förstahandskontrakt på under år 2016? Om ja, ange antal hushåll
Bolnäs	Ja, alltid	Ja, 2	Nej
Gävle	Ja, alltid	Ja, 22	Ja*
Hofors	Nej	Saknar uppgift	Saknar uppgift
Hudiksvall	Ja, alltid	Ja**	Ja**
Ljusdal	Ja, i vissa fall	Nej	Nej
Nordanstig			
Ockelbo	Ja, alltid	Ja, 3	Saknar uppgift
Ovanåker	Ja, alltid	Nej	Ja, 1
Sandviken			
Söderhamn	Ja, i vissa fall	Ja, 10	Ja, 2
Totalt i länet		37	3
Kommentar			
Gävle	* Saknas uppgift på hur många hushåll det gällde.		
Hudiksvall	** Saknar uppgift om antalet.		
Ljusdal	Målet är att hushållet (personen) skall sköta boendet för att kvalificera sig för en egen lägenhet på vanliga bostadsmarknaden.		
Ovanåker	Fråga 44: Det är dock inte självklart att uthyraren går med på förstahandskontraktet om hyresgästen har skulder.		

Del 5 - Läget för olika grupper på bostadsmarknaden

Bostäder för dem som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden

47. Finns det hemmavarande barn under 18 år bland de hushåll som hyr i andra hand av kommunen med tillsyn och/eller särskilda villkor den 1 januari 2017?		48. Har det under år 2016 förekommit några avhysningar bland de hushåll som hyr i andra hand av kommunen med tillsyn och/eller särskilda villkor?	
Ja, antal barn	Nej	Ja, hushåll utan barn	Ja, hushåll med barn
Bollnäs			
Gävle	Ja, ca 250	2	
Hofors	Nej		
Hudiksvall	Ja	1	
Ljusdal	Nej	1	
Nordanstig			
Ockelbo	Ja	1	
Ovanåker	Ja, 7		
Sandviken			
Söderhamn	Ja	4	
Totalt i länet	257	9	
Kommentar			
Ockelbo	Avhysning ansökan gjord i slutet av 2016.		

Del 5 - Läget för olika grupper på bostadsmarknaden

Bostäder för dem som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden

	49. Direktäger kommunen bostäder t.ex. i form av bostadsrätter eller småhus?		50. Har kommunen (ej det allmännyttiga bostadsbolaget) köpt in enskilda hyresfastigheter, bostadsrätter eller småhus, under år 2016, för att tillgodose behovet av bostäder för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för?		51. Finns det regelbundet samarbete mellan kommunen och hyresvärdar för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden?		
	Ja, antal	Nej	Ja, antal	Nej	Ja, med allmännyttigt bostadsbolag	Ja, med privata hyresvärdar	Nej, inget sådant samarbete
Bollnäs		x		x	x		
Gävle		x		x	x	x	
Hofors		x		x	x		
Hudiksvall	18			x			x
Ljusdal	16			x	x		
Nordanstig		x		x			x
Ockelbo		x		x	x		
Ovanåker		x		x	x		
Sandviken		x		x	x	x	
Söderhamn	40			x	x	x	
Totalt i länet	3 (74)	7		10	8	3	2
Kommentar							
Hudiksvall	Fråga 50 och 51: Inget som besvarande verksamhet känner till.						
Ljusdal	Kommunen äger en fastighet med 16 lägenheter avsedd för dessa boende.						
Söderhamn	Fråga 49: Stenbackens boende- och arbetskooperativ. Fråga 51: I nästan samtliga fall med allmännyttan.						

Del 5 - Läget för olika grupper på bostadsmarknaden

Bostäder för dem som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden

52. Hur arbetar kommunen för att motverka eller avhjälpa hemlöshet?

	Hyresgarantier.	Uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller särskilda insatser.	Överenskommelse med det allmännyttiga bostadsföretaget att sänka kraven på de bostadsökande, t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst.	Överenskommelse med privata fastighetsägare att de ska sänka kraven på de bostadsökande t.ex. godkänna försörjningsstöd som inkomst.	Egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut lång tid (med förstahandskontrakt) till personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.	Bostad först.	Nej, inga andra metoder.	Annat*.
Bollnäs		x						
Gävle		x	x					x
Hofors								x
Hudiksvall	x	x						
Ljusdal	x				x			
Nordanstig								x
Ockelbo		x						
Ovanåker			x					
Sandviken								
Söderhamm		x						x
Totalt i länet	2	5	2		1			4
*Annat, nämligen								
Gävle	Aktutboende för barnfamiljer samt tillsynsboende för missbrukare drivs i egen regi.							
Hofors	Vi har ingen hemlöshet.							
Nordanstig	Socialt arbete.							
Söderhamm	Andrahandskontrakt.							

Del 5 - Läget på bostadsmarknaden för olika grupper

Särskilda boendeformer för äldre

53. Hur bedömer ni för närvarande utbudet av särskilt boende för äldre?		54. Kommer behovet av särskilda boendeformer för äldre att vara täckt...				
		Underskott	Balans	Överskott	Om nej, ange varför	
		...om 2 år?	...om 5 år?			
Bollnäs	x			Nej	Ja	
Gävle			x	Ja	Ja	
Hofors	x			Nej	Nej	Hinner inte bygga, kan inte göra en säker analys på efterfrågan.
Hudiksvall	x			Nej	Nej	Finns f n inget beslut om att fler särskilda boendeplatser ska byggas.
Ljusdal		x		Ja	Ja	
Nordanstig	x			Ja	Ja	
Ockelbo		x		Ja	Ja	
Ovanåker		x		Nej	Ja	Ett nytt äldreboende byggs i kommunen, förväntas vara klart hösten 2018.
Sandviken	x			Nej	Nej	Inte med nuvarande antal.
Söderhamn	x			Nej	Ja	
Totalt i länet	6	3	1			
Kommentar						
Gävle	I Gävle kommun kommer under tidsperioden 2015-2017 sammanlagt 293 nyproducerade lägenheter att ha uppförts varav 189 lägenheter är privat utbyggnad.					
Nordanstig	Om politiken tar beslut om mellanboendeformer så kommer behovet att uppfyllas.					
Sandviken	Behovet kommer att vara täckt under förutsättning att antalet lägenheter inom säbo ökar i den takt som det påtalats behov om.					
Söderhamn	För få platser i gruppboendeform och för många platser i serviceboendeform.					

Del 5 - Läget på bostadsmarknaden för olika grupper

Seniorbostäder

	55. Finns det seniorbostäder i kommunen?			56. Fanns det outhyrda/osålda seniorbostäder i kommunen 1 januari 2017?
	Ja	Antal	Nej	
Bollnäs	x			Saknar underlag för en sådan bedömning.
Gävle	x	560		Nej.
Hofors	x			
Hudiksvall	x	86		Saknar underlag för en sådan bedömning.
Ljusdal	x	97		Nej.
Nordanstig	x	12		Nej.
Ockelbo	x	28		Nej.
Ovanåker	x	288		Nej.
Sandviken	x	*		Saknar underlag för en sådan bedömning.
Söderhamn	x	86		Nej.
Totalt i länet	10	1157		
Kommentar				
Sandviken	* 9 bostäder +55, 7 bostäder +70. Vet inte antalet lägenheter i bostäderna. Seniorbostäderna ägs av Sandvikenhus AB.			

Trygghetsbostäder

	57. Finns det trygghetsbostäder i kommunen?			58. Fanns det outhyrda/osålda trygghetsbostäder i kommunen 1 januari 2017?
	Ja	Antal	Nej	
Bollnäs			x	
Gävle	x	62		Nej.
Hofors			x	
Hudiksvall			x	
Ljusdal	x	40		Nej.
Nordanstig			x	
Ockelbo	x	32		Nej.
Ovanåker	x			Nej.
Sandviken	x	52		Saknar underlag för en sådan bedömning.
Söderhamn			x	
Totalt i länet	5	186	5	
Kommentar				
Sandviken	Trygghetsboendet ägs och drivs av Kanalkyrkans församling i Sandviken.			

Del 5 - Läget på bostadsmarknaden för olika grupper

Särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning

	59. Hur bedömer ni för närvarande utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver			60. Kommer behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning att vara täckt...		
	Underskott	Balans	Överskott	...om 2 år?	...om 5 år?	Om nej, ange varför
Bollnäs	x			Ja	Ja	
Gävle	x			Ja	Ja	
Hofors	x			Nej	Nej	Saknar nyproduktion.
Hudiksvall	x			Nej	Nej	Den prognostiserade ökningen av behov av särskilt boende för personer med funktionsnedsättning är högre än de planerade lösningar vi lyckats identifiera. Den lösning vi nu arbetar på är nyproduktion, och då denna tar tid, befarar vi att vi inte ligger i fas med behoven.
Ljusdal	x			Nej	JA	Plan för utbyggnad behövs.
Nordanstig		x		Ja	Ja	
Ockelbo		x		Ja	Ja	
Ovanåker		x		Ja	Nej	Målgruppen ökar de närmaste åren, fler och fler behöver eget boende.
Sandviken		x		Ja	Ja	
Söderhamn	x			Nej	Ja	
Totalt i länet	6	4				
Kommentar						
Gävle	Under 2017 planerar Gävle kommun att öppna 4 nya boenden för personer med funktionsnedsättning. I och med öppnandet av dessa nya boenden räknar kommunen med att komma i balans under året.					

Del 5 - Läget för olika grupper på bostadsmarknaden

Tillgänglighet

61. Har flerbostadshusbeståndet tillgänglighetsinventerats?

	Det <u>kommunala</u> flerbostadshusbeståndet			Det <u>privata</u> flerbostadshusbeståndet			Kommentar
	Ja, helt	Ja, delvis	Nej	Ja, helt	Ja, delvis	Nej	
Bollnäs	x				x		
Gävle	x					x	
Hofors			x			x	
Hudiksvall	x					x	
Ljusdal			x			x	Affärslokaler har tillgänglighetsinventerats.
Nordanstig	x					x	Privata hyresvärdar har erbjudits inventering men avböjt.
Ockelbo			x			x	
Ovanåker	x					x	
Sandviken			x			x	
Söderhamn	x				x		85 procent av samtliga flerbostadshus.
Totalt i länet	6		4		2	8	

	62. Vilket år gjordes den senaste inventeringen i det <u>kommunala</u> flerbostadshusbeståndet?	63. Vad används inventeringen till?			64. Vilken/vilka metoder har använts vid inventeringen av det kommunala flerbostadshusbeståndet?	
		År	Vid förmedling av tillgängliga bostäder.	Skapa ett åtgärdsprogram.	Annat*.	TIBB (tillgänglighet i det befintliga beståndet).
Bollnäs	2015		x		x	
Gävle	2010				x	x
Hofors						
Hudiksvall	2015	x	x		x	
Ljusdal						
Nordanstig	2015		x		x	
Ockelbo						
Ovanåker	2015	x	x		x	
Sandviken						
Söderhamn	2015		x		x	
Totalt i länet		2	5	1	5	1
*/**Annat, nämligen						
Gävle	*Intern hjälp för förmedling av bostäder. **Eget material.					

Del 5 - Läget på bostadsmarknaden för olika grupper

Tillgänglighet

65. Vad har inventerats (kommunala flerbostadshusbeståndet)?

	Bostädernas invändiga utformning.	Entréer och trappuppgångar.	Förekomst av hiss.	Soprum.	Tvätttrum.	Bostädernas närområde.	Närhet till service.	Närhet till kommunikationer.	Upprustningsbehov.	Annat*.
Bollnäs		x	x	x		x				
Gävle	x	x	x	x	x					
Hofors										
Hudiksvall		x	x			x				
Ljusdal										
Nordanstig		x	x	x	x					
Ockelbo										
Ovanåker	x	x	x		x	x			x	
Sandviken										
Söderhamn		x	x	x		x				
Totalt i länet	2	6	6	4	3	4			1	

Del 5 - Läget på bostadsmarknaden för olika grupper

Tillgänglighet

	66. Vilket år gjordes den senaste inventeringen i det <u>privata</u> flerbostads- husbes- tåndet?	67. Vad används inventeringen till?			68. Vilken/vilka metoder har använts vid inventeringen av det privata flerbostadshusbeståndet? TIBB (tillgänglighet i det befintliga beståndet).
		Vid förmedling av tillgängliga bostäder.	Skapa ett åtgärdsprogram.	Annat*.	
	År				
Bollnäs	2015		x		x
Gävle					
Hofors					
Hudiksvall					
Ljusdal					
Nordanstig					
Ockelbo					
Ovanåker					
Sandviken					
Söderhamn	2015		x		x
Totalt i länet			2		2
*Annat, nämligen/Kommentar					
Gävle	Johanna Moberg, Marknadsområdeschef Mitt, Fastighetsägarna, svarar att hon inte känner till någon inventering av tillgänglighet i det privata flerbostadshusbeståndet under hennes anställningstid (2009-). (Antecknat av Per-Erik Mårtensson 2016-12-20)				
Nordanstig	Privata hyresvärdar har erbjudits inventering men avböjt.				

Del 5 - Läget på bostadsmarknaden för olika grupper

Tillgänglighet

69. Vad har inventerats (privata flerbostadshusbeståndet)?

	Bostädernas invändiga utformning.	Entréer och trappuppgångar.	Förekomst av hiss.	Soprum.	Tvätttrum.	Bostädernas närområde.	Närhet till service.	Närhet till kommunikationer.	Upprustningsbehov.	Annat*.
Bollnäs		x	x	x		x				
Gävle										
Hofors										
Hudiksvall										
Ljusdal										
Nordanstig										
Ockelbo										
Ovanåker										
Sandviken										
Söderhamn		x	x	x		x				
Totalt i länet		2	2	2		2				

Länsstyrelsens rapporter 2017

- 2017:1 Fiberbankar i Norrland - metoder för efterbehandling av fibersediment samt sammanställning av gränsvärden för förorenat sediment
- 2017:2 Uppföljning av Gävleborgs län klimat- och energimål - Resultat fram till 2016
- 2017:3 Hur mycket narkotika finns det i avloppsvattnet i Gävleborg?
En rapport om avloppsanalyser i Gävleborg
- 2017:4 En sammanställning av Bostadsmarknadsenkäten i Gävleborgs län 2017

Länsstyrelsen Gävleborg

Rapportnr: 2017:4

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