

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2019 - 2022

Antagna av kommunfullmäktige 2019-09-30 § 104
Dnr KS 00503/2017

Innehåll

1	Förord	3
2	Riktlinjer för bostadsförsörjning i Ljusdals kommun	4
	Övergripande mål	4
	Effektmål för mandatperioden 2019 - 2022	4
	Inriktningsmål	4
	Handlingsplan	5
3	Kommunens bostadsförsörjning i relation till nationella och regionala mål	6
	Nationella mål	6
	Regionala mål	6
4	Bostadsmarknaden i Ljusdals kommun	8
	Svensk bostadsmarknad idag	8
	Bostadsmarknaden på regional och lokal nivå	9
	Demografisk struktur och utveckling i Ljusdals kommun	11
	Bostadsbestånd och byggande i Ljusdals kommun	12
	Balansanalys för Ljusdals kommun - långsiktigt behov av bostäder i relation till befolkningsutvecklingen	13
	Bostadsmarknad och bostadsefterfrågan	14
	Konsten att bygga nytt	17

Text

Linda Lövgren och Maria Pleiborn, WSP Analys och strategi.

Nicklas Bremefors, Rolf Berg, Kenneth Forssell och Ingrid Sundström, Ljusdals kommun.

Layout

Informationsenheten Ljusdals kommun, Maria West Mutiso.

Foto

Informationsenheten Ljusdals kommun, Maria West Mutiso. Foto sidan 13, Mostphotos.

1 Förord

Det är en utmaning för mindre kommuner idag att behålla sin befolkning, trots att bostadsmiljöerna ofta är attraktiva. Urbaniseringen är en stark trend. Kommuner måste långsiktigt både förstå och planera för de utmaningar man har, och i möjligaste mån försöka vända den långsiktiga trenden till ett ökande befolknings- och skatteunderlag. Därför är riktlinjer för bostadsförsörjning ett viktigt politiskt och strategiskt styrdokument som visar inriktningen för mark- och bostadspolitiken i kommunen. Riktlinjerna kommer att fungera som ett informationsmaterial för såväl medborgarna som för marknadens aktörer.

Den 13 november 2013 beslutade riksdagen att anta förslaget till en tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2013:866). Den nya lagen började gälla den 1 januari 2014. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar fastställer att varje kommun ska med riktlinjer planera för

bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Planeringen gäller likaväl kommande invånare såsom den nuvarande befolkningen.

Ljusdals kommun har genomfört en bostadsmarknadsanalys och beskriver i detta dokument de förutsättningar som hösten 2018 bedöms gälla för framtida bostadsbehov samt kommunens mål och ambitioner för hur dessa behov ska tillgodoses. Riktlinjerna ska antagas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Samråd gällande dessa riktlinjer har skett med Länsstyrelsen Gävleborg, Region Gävleborg och angränsande kommuner.

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för genomförande och uppföljning av dokumentets innehåll.



Trygghetsboende på Mickelsvägen i Färila.

2 Riktlinjer för bostadsförsörjning i Ljusdals kommun

Övergripande mål

En fungerande boendemarknad är nödvändig för att människor ska kunna bo och verka i kommunen. Ett brett utbud av attraktiva boenden av olika karaktär, och i lägen där människor önskar leva, måste finnas för naturlig generationsväxling och nyinflyttning (Ur Vision för Ljusdals kommun och dess medborgare).

Effektmål mandatperioden 2019 - 2022

1. Idag är det balans på bostadsmarknaden som helhet men underskott på bostäder i Ljusdal och Järvsö. Underskottet av bostäder på dessa orter ska byggas bort.
2. Fler trygghetsboenden ska utifrån efterfrågan och behov skapas för att frigöra småhus och minska behovet av särskilda boenden.
3. Fler byggklara villatomter och tomter för flerfamiljshus i Ljusdal och Järvsö ska skapas i attraktiva lägen med god kommunal infrastruktur.
4. Bostadsbyggandets klimat- och miljöeffekter ska beaktas i detaljplane- och bygglovs-sammanhang.

Inriktningsmål

1. Ljusdals kommun ska ha fler personer i förvärvsarbetande ålder.
2. Ljusdals kommun ska attrahera fler barnfamiljer.
3. Ljusdals kommun ska erbjuda bostäder till de grupper som har en svag ställning på den ordinarie bostadsmarknaden.
4. Antalet fastboende i kommunen ska öka.
5. Antalet platser i särskilda boenden ska vara färre än dagens nivå.
6. Trygghetsboenden ska erbjuda äldre bra eget boende att fortsätta åldras i.
7. Ljusdals kommuns arbetsmarknad ska växa. Fler arbetstillfällen kan förväntas medföra behov av ytterligare bostäder.

Handlingsplan för mandatperioden 2019 - 2022

1. Genom ägardirektiv förmå Ljusdalshem att aktivt agera för att underskottet av bostäder i Ljusdal och Järvsö byggs bort.
2. Genom ägardirektiv förmå Ljusdalshem att i mån av efterfrågan och behov bygga fler trygghetsboenden.
3. En översyn av kommunens markprisstrategi ska genomföras.
4. En investeringsplan för exploateringsekonomi ska upprättas och ses över årligen.
5. En prognos för behovet av särskilda bostäder ska göras. Det gäller framförallt grupp- bostäder och servicebostäder inom socialpsykiatri. Andra grupper som kan ha behov av särskilda bostäder är personer i särskolan och personer som har behov av skyddat boende.
6. För ökad inflyttning ska en inventering av möjliga lägen för attraktiva småhustomter och flerfamiljshus genomföras.



Blivande trygghetsboende på Stenevägen i Järvsö.

3 Kommunens bostadsförsörjning i relation till nationella och regionala mål

Nationella mål

Bostadspolitiska målsättningar finns av flera skäl. Till en början handlade det om hälso- och sanitära skäl samt välfärdsambitioner. Det finns också familjepolitiska skäl, sysselsättnings-skäl och rättvisaspekter. På senare år har även miljöskäl vägts in.

I regeringsformen, en av Sveriges fyra grundlagar, slås fast att samhället har ansvar för att alla människor i hela Sverige har rätt till en god livsmiljö och en god bostad. Målet för Riksdagen är att Sverige långsiktigt ska ha ”väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven”.

Förutom regeringsformen finns det flera lagar som berör bostadspolitiska frågor. Kommunallagen pekar på kommunernas uppgift att sörja för att vissa grupper har rätt till en bostad, det handlar då om äldre och personer med funktionsnedsättning. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar säger att kommunerna har ansvar för att planera för bostadsförsörjningen för sina medborgare. Utöver detta finns även plan- och bygglagen samt lagen om allmännyttiga bostadsföretag. Den nya anvisningslagen stiftar att kommunerna har ansvar för att anvisade nyanlända erbjuds en bostad.

På senare år har regeringens politik i hög utsträckning riktat in sig på att bygga bort bostadsbristen och uttalat målsättningar kring antalet bostäder som bör byggas fram till ett visst årtal. Det finns dock inga fastställda metoder eller uppföljningar som visar hur långt från regeringens mål, att utbudet skall möta behoven, vi befinner oss. Åtgärderna som

har satts in har handlat om regelförenklingar och i viss utsträckning investeringsstöd till ”små billiga lägenheter”, där man också krävt att de ska hålla en viss standard avseende resurs- och energianvändning. Under mandatperioden 2019 - 2022 finns flera punkter i samarbetspartiernas (S, MP, V, L och C) 73-punktsprogram som rör bostadspolitiken.

Regionala mål

På regional nivå i Gävleborg har kommunen att förhålla sig till den Regionala utvecklingsstrategin (RUS) med titeln ”Nya möjligheter”. Man kan beskriva det som regionens dokument som uttrycker dess mål och ambitioner avseende den regionala utvecklingen samt som ett paraplydokument över de lokala planerna och strategidokumentet. Den regionala utvecklingsstrategin redogör för regionala prioriteringar, resurser och insatser i första hand fram till år 2020. De tre perspektiven social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet utgör grunden och målområdena är ”stärkta individer, smart samverkan och tillgängliga miljöer”. Hållbarhet och tillgänglighet är viktigt när RUS beskriver läget på bostadsmarknaden. Man poängterar vikten av hållbara transporter och kollektivtrafikens betydelse för att skapa goda möjligheter till pendling. En ny utvecklingsstrategi, RUS 2030, håller hösten 2019 på att tas fram.

I det ”Regionala trafikförsörjningsprogrammet 2016-2030” analyseras och betonas kollektivtrafikens betydelse för att behålla och skapa attraktiva boendemiljöer och ge människor möjlighet till utökade lokala arbetsmarknader.

Region Gävleborg har ett pågående arbete med att beskriva regionens funktionella geografi och pekar där ut noder för tillväxt, regionens ortstruktur och dess samband. Gävleborgs län är stort vilket gör att det är uppdelat på fem lokala arbetsmarknader. Ljusdals kommun utgör en egen arbetsmarknad vilket ger kommunen särskilda förutsättningar. Både Ljusdal och Los tillhör kategorin ”självständiga boende- och arbetsorter”, medan Järvsö och Färila är utpräglade ”boendeorter”, vilket innebär att de är beroende av utpendling.

Hur bostadsmarknaden fungerar beror i viss utsträckning på de nationella och regionala besluten kring transport- och trafikinfrastruktur. Tilläggas kan för Ljusdals del att tätorten Järvsö utgör en särskild omständighet avseende såväl bostadsmarknad som arbetsmarknad. Högre bostadspriser än i övriga kommunen och en arbetsmarknad som delvis är säsongbetonad. Detta kräver särskilda planeringsåtgärder även på regional nivå.

Kommunernas arbete med bostadsförsörjningen följs årligen upp från staten genom Bostadsmarknadsenkäten. Där försöker man kartlägga läget på de lokala bostadsmarknaderna och ställer frågor om planer, åtgärder, problem etc. Enkäten skickas ut av Länssty-

relserna och sammanställs av Boverket. Kommunernas ansvar ligger i att planera för en god bostadsförsörjning. De verktyg som står till förfogande för kommunerna är planmonopolet, de kommunala bolagen, bruksvärdesystemet samt socialtjänstens möjligheter med så kallade sociala kontrakt.

Region Gävleborg har alltså att ta hänsyn till kommunernas planering och kommunerna i sin tur är ofta delaktiga i den regionala planeringen och det regionala strategiarbetet. I SOU 2018:35 ”Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar” skisseras hur samverkan mellan kommuner, regioner och stat kan utvecklas framöver för att få till ett bättre system för såväl behovsbedömning som uppföljning. Viktigt att påpeka är att detta gäller planering, inte bostadsförsörjning de facto.

Ljusdals kommun svarar i den årliga enkäten om bostadsmarknaden att man idag inte samverkar med andra kommuner gällande bostadsplanering eller bostadsförsörjning. Länsstyrelsen har dock i uppdrag att stödja kommunerna i sitt arbete med bostadsförsörjningsplanering. Ljusdals kommuns målsättning med sin planering rimmar väl med såväl nationella som regionala mål. Ljusdals roll i regionen och hur den ska utformas på sikt ska fortsätta att utredas och utvecklas.



Entré till villa i centrala Ljusdal.

4 Bostadsmarknaden i Ljusdals kommun

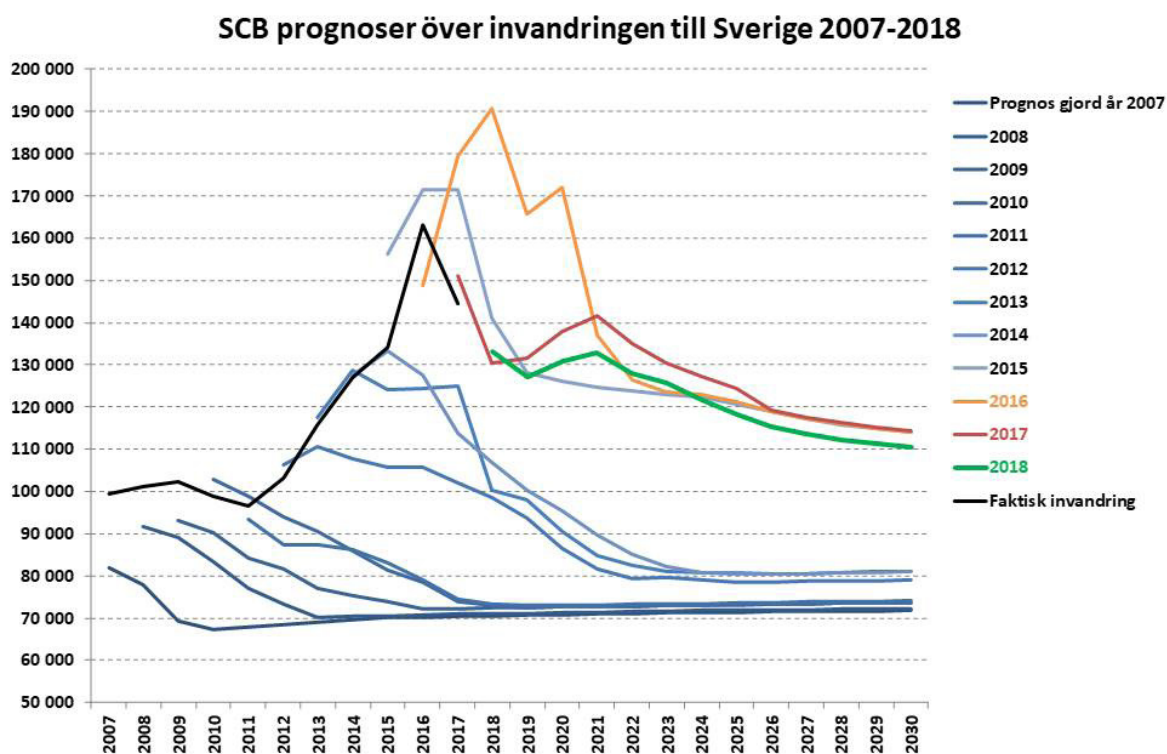
Svensk bostadsmarknad idag

Befolkningstillväxten i Sverige är hög. Trycket på bostadsmarknaden har ökat och allt färre lediga lägenheter finns att tillgå på marknaden. Enigheten om att vi behöver ett ökat bostadsbyggande är stor. På senare tid har det dock blivit tydligt att behovet av fler bostäder inte är detsamma som efterfrågan på nyproduktion. Det har blivit svårt att sälja de nybyggda bostäderna det senaste året. Eftersom det är relativt dyrt att bygga bostäder i Sverige är särskilt nyproduktionen dyr, vilket gäller oavsett upplåtelseform.

Vår befolkningsutveckling är i väldigt stor utsträckning beroende av invandringen, som i sin tur påverkas av politiska beslut. Därmed har det aldrig varit så svårt att göra

befolkningsprognoser som idag och det visar diagrammet nedan tydligt. Statistiska Centralbyrån, SCB, har de senaste åren förändrat sina prognoser för invandringen mycket. Skillnaden i befolkningstillväxt fram till 2020 i den prognos som gjordes efter flyktingkrisen hösten 2015 och årets prognos är cirka 170 000 invånare. Det påverkar också Boverkets beräkning av bostadsbyggnadsbehovet.

En stor grupp av de som behöver bostad och som ökar trycket på bostadsmarknaden är hushåll med små möjligheter att med egna medel efterfråga nyproduktion. Det innebär att bostadsbehovet inte enbart kan mötas med ökat bostadsbyggande. Fler åtgärder måste till för att ekonomiskt svaga hushåll ska kunna bosätta sig i en god bostad, vilket är det generella målet för bostadspolitiken.



Källa: Statistiska centralbyrån, bearbetning WSP Analys och strategi.

Bostadsmarknaden på regional och lokal nivå

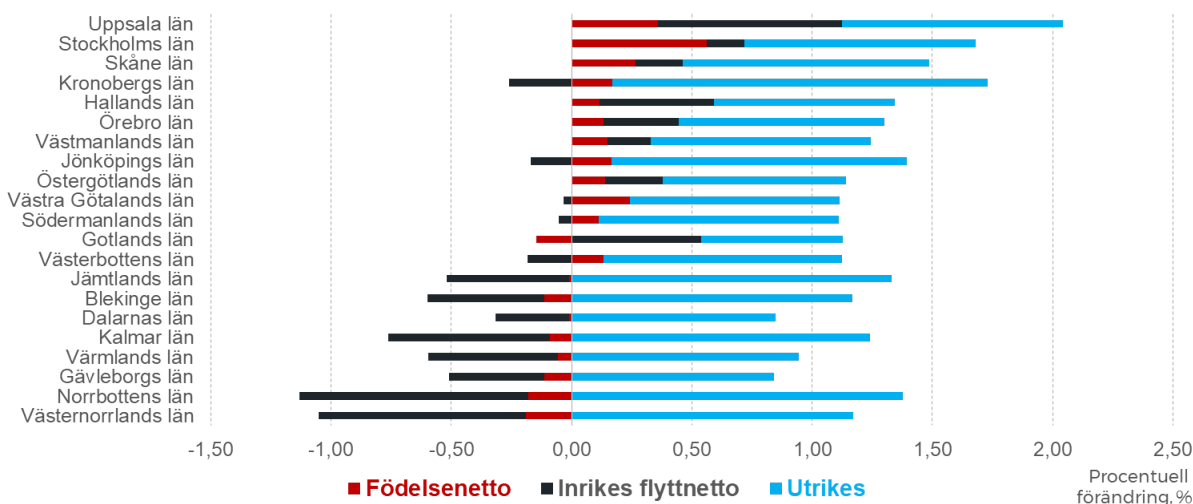
På lokal nivå, jämfört med nationell nivå, är det ännu svårare att bedöma den framtida befolkningsutvecklingen och därmed både behovet av nya bostäder och efterfrågan på bostäder. Vi har dessutom svårt att beräkna hur den senaste tidens invandring och lagändringar i fråga om kommunplaceringar av ensamkommande barn (SFS 2018:346) kommer att påverka befolkningsutvecklingen på längre sikt i de kommuner som idag upplever att de efter många år av minskande befolkning nu fått viss befolkningstillväxt. De nya invånarna kanske flyttar från de kommuner där de först blev folkbokförda.

Alla Sveriges län växer till följd av ett positivt utrikes flyttnetto, men inte ens hälften av länen har ett positivt inrikes flyttnetto. De län som växer mest har också en ung befolkning, vilket gör att de även har ett positivt

födelsenetto, det vill säga det är fler som föds än som dör. Gävleborgs län har ett negativt inrikes flyttnetto och ett negativt födelsenetto och växte med omkring 0,4 procent 2017. Uppsala län som växte mest, växte med två procent.

Det har länge varit så att Sveriges större regioner växer och de små regionerna krymper. Skillnaderna har på senare år tilltagit. Dessa demografiska skillnader innebär stora skillnader i förutsättningarna på bostadsmarknaden. Antalet vakanser på bostadsmarknaden har stadigt sjunkit de senaste tio åren i alla regioner i Sverige. Vid SCB:s mätning hösten 2017 fanns knappt 200 lediga bostäder i allmännyttan i Gävleborgs län. I början av 2000-talet var motsvarande siffra drygt 3 000. En del av vakanserna som fanns har försvunnit till följd av rivningar och Gävleborg är det län som rivit flest bostäder på grund av uthyrningssvårigheter. De senaste tre åren rör det sig om 240 bostäder.

Relativ befolkningsförändring per län 2017



Källa: Statistiska centralbyrån, bearbetning WSP Analys och Strategi.

Ljusdals kommun har inte varit föremål för sådana rivningar på senare år. Rivningarna pågick till för knappt tio år sedan i kommuner som idag säger sig ha bostadsbrist. Ljusdal är bland de kommuner i Gävleborgs län där de byggts minst antal bostäder under 2000-talet.

Boverket genomför varje år den så kallade bostadsmarknadsenkäten, BME. Enkäten skickas ut i början av året till alla kommuner i landet via länsstyrelserna. Enkäten ska belysa bostadsmarknadsläget i regionen och man ställer frågor om bostadsbrist, bostadsbehov, planerad bostadsproduktion, hur man arbetar med plan- och bostadsförsörjningsfrågor etc. Enkäten är ett viktigt instrument för staten för att bedöma läget på marknaden. Den används flitigt i debatten och ligger till grund för många politiska ställningstaganden och beslut. Enkäten besvaras väldigt olika av olika kommuner och olika mellan olika tjänstepersoner. Anledningen är att det saknas de-

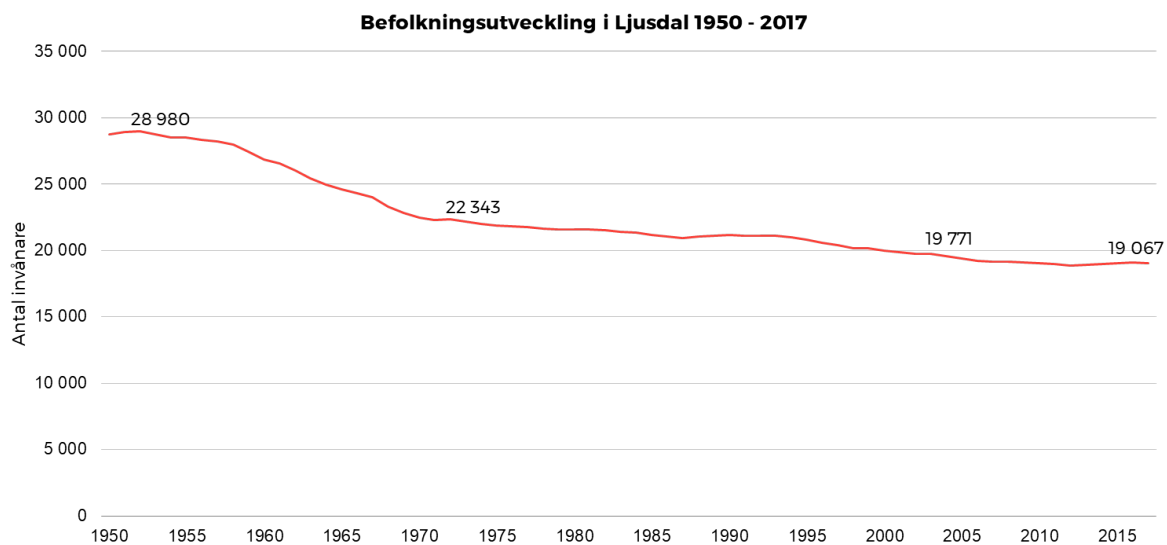
fnitioner på ett antal viktiga begrepp, såsom ”överskott”, ”balans” och ”brist/underskott”.

2018 är slutsatsen från Boverket att 243 av Sveriges 290 kommuner har bostadsbrist. Det är en minskning med 12 kommuner sedan förra året. Samtidigt anger fler kommuner att bostadsmarknaden är i balans. Totalt 42 kommuner anger detta, vilket är åtta kommuner fler än förra året. I enkäten anger Ljusdals kommun en balans på bostadsmarknaden som helhet, men ett underskott av bostäder i centralorten Ljusdal och i Järvsö. De flesta andra kommuner i länet anger ett underskott på bostäder.

Slutsatsen är att det aldrig varit svårare att göra befolkningsprognoser än idag, och därmed ännu svårare att göra bedömningar om det framtida bostadsbyggnadsbehovet. Flexibilitet i planeringen har aldrig varit viktigare än i nuläget.



Hyreslägenheter på Annbacksvägen i Färila.



Källa: Statistiska centralbyrån, Ljusdals kommun och WSP Analys och strategi.

Demografisk struktur och utveckling i Ljusdals kommun

Befolkningen i Ljusdals kommun har långsiktigt minskat från att i mitten av 1950-talet haft närmare 30 000 invånare till dagens drygt 19 000 invånare. De senaste tio åren har befolkningens storlek legat i stort sett stilla, men under de allra senaste åren har man kunnat ana en viss vändning. Om den nya tillväxten kommer att fortsätta är dock osäkert eftersom den till stor del styrs av invandringpolitiken.

Även om det finns osäkerheter kring den generella befolkningsutvecklingen så finns en säker prognos som gäller åldersfördelningen i kommunen. Mycket sannolikt framöver är att Ljusdals kommuns befolkning kommer

att bestå av färre i förvärvsarbetande ålder och fler äldre. Kommunen förlorar varje år unga vuxna genom flyttningar. Nu sker detta samtidigt som stora åldersgrupper når pensionsåldern.

Enligt WSP:s prognos kommer antalet 85 år och äldre vara 54 procent fler än idag om 15 år. Det innebär att det år 2032 kommer vara över 1 000 personer som är 85 år och äldre jämfört med dagens 665 personer.

Urbaniseringens effekter syns inom kommunen, där allt fler bor i tätorter (med tätort menas ett område med över 200 invånare), och där antalet tätorter har halverats sedan 1960. Ljusdals tätort växer mest. Glesbygden och småorterna har en minskande folkmängd.

Bostadsbestånd och byggande i Ljusdals kommun

Liksom i många andra kommuner byggdes det mycket bostäder i Ljusdals kommun på 1970, 80- och början av 1990-talet. Då byggde man inte efter marknadens efterfrågan utan i princip på statens och kommunernas bekostnad då vi hade helt andra ekonomiska fundament i Sverige. Sedan bostadsfinansieringen flyttades över till marknaden och privata finansierare byggs det inte lika mycket.

Bostadsbeståndet i kommunen består till största delen av småhus med äganderätt, totalt cirka 6 000. Dessutom finns 2 350 hyresrätter och drygt 600 bostadsrätter. En stor del av den äldre befolkningen bor kvar i småhusen. Totalt bor över 900 personer över 65 år ensamma i småhus i kommunen.

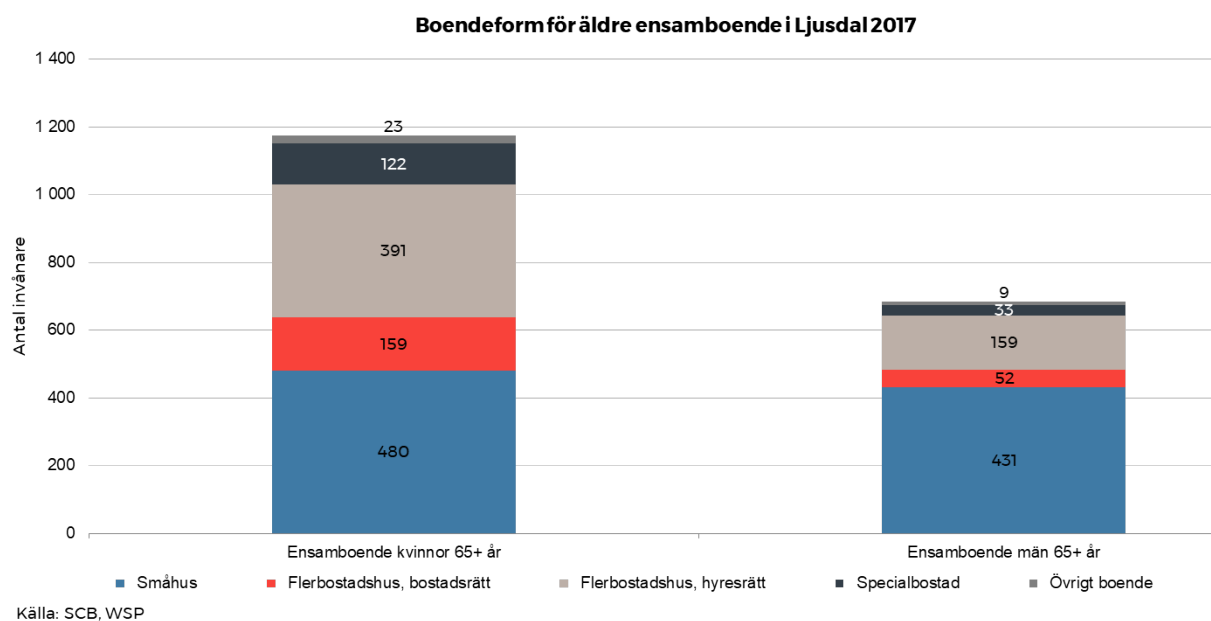
Antalet specialbostäder i Ljusdals kommun har inte förändrats på senare år. Specialbostäderna består av 80 studentbostäder, cirka 340 bostäder för äldre/funktionsnedsatta samt tre övriga specialbostäder.

I februari 2018 stod 23 lägenheter inflytt-

ningklara i Ljusdals centrum. Det var första hyreshuset som kommunens fastighetsbolag Ljusdalshem byggt sedan 1992 och samtliga lägenheter blev snabbt uthyrda.

Ljusdalshem har de senaste åren också byggt om fastigheter till trygghetsboenden i Färila och i Ljusdal. Totalt i Färila och Ljusdal finns 134 lägenheter i trygghetsboenden. I Järvsö har Ljusdalshem byggt ett nytt trygghetsboende som rymmer 24 lägenheter vilka var inflyttningsklara sommaren 2019. 80 procent av de som ansökte om lägenhet i nya trygghetsboendet skulle flytta från villor, vilket möjliggör för familjer att flytta in. I Järvsö är villapriserna relativt höga vilket ger bättre förutsättningar att ha råd med en nybyggd lägenhet. Dessa förutsättningar är inte lika självklara i till exempel Färila. Den generella effekten av fler trygghetsboenden är fler lediga villor och minskat behov av särskilda boenden för äldre.

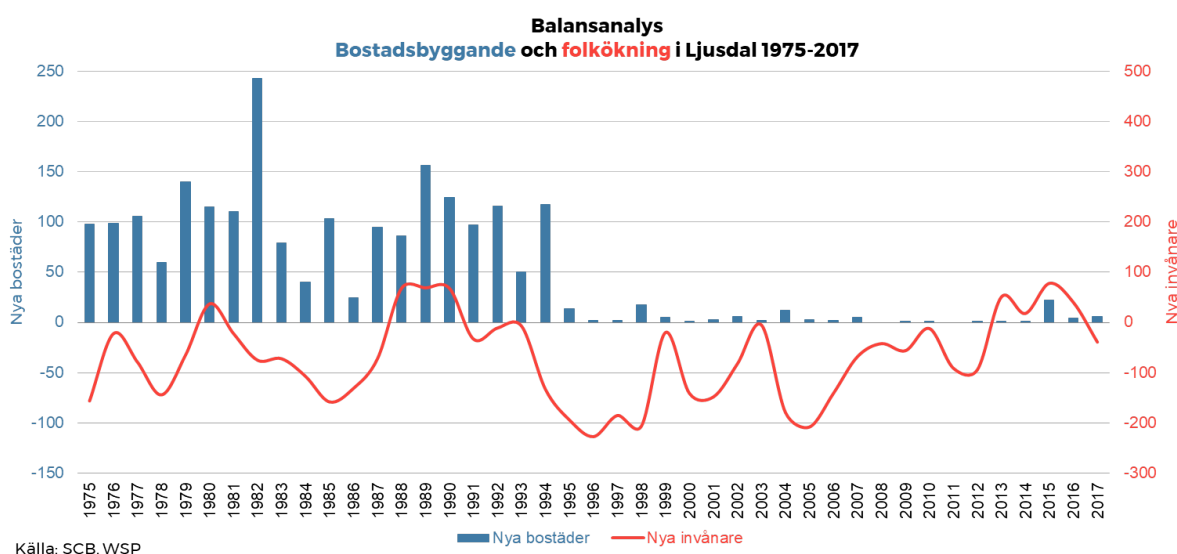
Sedan 2018 pågår planering för att kunna bebygga den centrala tomten Östernäs i Ljusdal. Ljusdalshem har tagit fram en visionsbild för området och detaljplanearbete pågår. Öster-



näs är lämpat för nyproduktion, men tomten behöver saneras från tidigare verksamheter. Kommunen har ansökt om statliga bidrag för sanering.

Vid nybyggnation innebär avkastningskraven begränsningar för Ljusdalshem. Regler för det statliga investeringsstödet är under bearbetning av regeringen och beräknas börja

gälla från 1 januari 2020. Låga markpriser är en förutsättning och då behövs till exempel saneringsbidragen från staten för att kunna bebygga Östernäs. Viktigt i sammanhanget är att kommunen har god planberedskap och resurser för att kunna ha god framförhållning i planarbetet. Sociala krav vid upphandling kan vara aktuella att ställa.



Balansanalys för Ljusdals kommun - långsiktigt behov av bostäder i relation till befolkningsutveckling

Balansdiagrammet ovan innehåller antalet nya bostäder jämfört med antal nya invånare. Det visar att om balans råder på bostadsmarknaden på lång sikt borde staplarna med antal nya bostäder vara lika höga som linjen med nya invånare. Då bevaras hushållsstorleken intakt med i genomsnitt två invånare per bostad. I diagrammet motsvarar en ny bostad två nya invånare.

Det är naturligtvis inte så enkelt som att bara räkna på det sättet och det beror på var man börjar räkna, det vill säga om bostadsmarknaden då befinner sig i balans eller inte. I många

kommuner där befolkningen inte ökade byggdes det ändå mycket fram till början av 1990-talet. Det ledde till ett överskott av bostäder i många kommuner, med vakansproblem och till slut behov av rivningar.

I Ljusdals kommun har också fritidshusbyggelsen betydelse för hur man kan se på balansen på marknaden. Samtidigt som Ljusdal är länets mest fritidshustäta kommun har antalet fritidshus minskat med 162 stycken de senaste tio åren och är idag runt 3 600 stycken. Minskningen beror förmodligen på att fritidshus har omvandlats till permanentboende.

Det finns inte något demografiskt behov av fler bostäder i Ljusdals kommun. Tidigare har

det varit ett överskott av bostäder i kommunen och storleken på hushållen har minskat över tid. Frågan är hur det kommer att se ut framöver. De äldres flyttmönster kommer att påverka behovet.

WSP:s bedömning är att det långsiktiga tillskottet på bostäder genom nyproduktion är svårbedömt, men av demografiska skäl ligger det sannolikt inte mycket över ett tiotal nya bostäder per år. Kommunen bedömer att en växande arbetsmarknad kräver ytterligare bostäder i Ljusdal och Järvsö.

Bostadsmarknad och bostadsefterfrågan

Vi bygger bostäder på marknadens villkor vilket innebär att där det är lönsamt att bygga sker bostadsbyggandet.

2010 genomfördes en hemvändarstudie som visade att åtta av tio gärna vill flytta hem igen. Problematiskt 2010 var att hitta arbete för två personer, dock fanns det bostäder att flytta till. Ljusdalshem har idag inga lediga lägenheter och de som vill flytta tillbaka till kommunen söker attraktiva lägen, antingen inom befintliga bostäder eller för nybygge. Antalet personer i förvärvsarbetande ålder minskar men arbetstillfällena kommer att finnas. Fler bostäder behövs för ökad inflyttning.

Efterfrågan på bostäder som passar äldre kommer att öka och kommunen har relativt höga kostnader för bostadsanpassning. Det kan innebära att biståndsbedömda särskilda bostäder för äldre används för de som inte alltid har behov av dem, eftersom inga andra alternativ finns. Ljusdals kommun har idag en högre andel äldre som kan få vård- och omsorgsboende än genomsnitt i landet. I kommunens äldreboenden har genomsnittsåldern vid inflyttning stigit. Cirka 20 procent av de äldre över 80 år antas drab-



Trygghetsboende på Gärdeåsvägen i Ljusdal.

bas av demens. Dessa måste prioriteras i de särskilda boendeformerna framöver. Från 2020 ökar denna grupp kraftigt vilket behöver följas för planering och nybyggnation av vård- och omsorgsboende.

Antalet sociala kontrakt har minskat kraftigt över tid i kommunen. 2018 avvecklades ett boende, ”Slottet”, som har koncentrerat personer med framförallt missbruksproblem. För personer med missbruksproblem tillämpas modellen Bostad först, som enligt Socialstyrelsen innebär att personer omedelbart erbjuds bostad utan krav på nykterhet eller drogfrihet. I tillägg till boendet erbjuds behandling och stöd. Inom socialpsykiatri finns ett mörkertal när det gäller personer som bor hemma hos äldre föräldrar. Inom kort kan läget bli sådant att de behöver samhällets hjälp när de äldre inte orkar eller faller ifrån. Kommunen har hittills köpt externa platser vid behov till personer som sedan bor där mycket länge. Utifrån kommande behov behöver vi inom de närmaste sex åren planera för en gruppboende för fyra till sex personer inom socialpsykiatri. Behovet av övriga gruppboende inom LSS kommer inte att öka under de närmaste sex åren.

Asylsökande och nyanlända som kommer till Ljusdals kommun trivs och vill i stor ut-

sträckning bo kvar. Kommunen upplevs som välkomnande och det finns möjligheter till jobb. Målet är att kommunen ska få en växande befolkning. Unga familjer ska vilja flytta in. Näringslivet och offentliga arbetsgivare behöver arbetskraft.

Eftersom befolkningen i Ljusdals kommun minskat i storlek i ett längre perspektiv finns inget demografiskt motiverat behov av fler bostäder. Däremot finns det motiv att se över bostadsbeståndet och hur det passar ihop med hushållens struktur, behov och socioekonomi. Det gäller särskilt en växande grupp seniora hushåll och ensamboende äldre som idag bor kvar i sina villor. Villor som med fördel skulle kunna bebos av yngre hushåll då villorna ofta är sämre anpassade för äldre som behöver bättre tillgänglighet och större trygghet. Äldre som inte är i behov av särskilt boende som kräver biståndsbeslut har svårt att hitta bostäder inom kommunen när deras nuvarande bostäder inte känns trygga nog eller när de inte orkar sköta småhuset där de bott länge. Det visar sig

också att de trygghetsboenden som byggts är mycket populära. I ett trygghetsboende kan man bo kvar i sin egen lägenhet betydligt högre upp i åldern, ofta med hjälp av hemtjänst. Detta i sin tur minskar behovet av särskilda boenden.

Nyproduktion av bostäder är generellt dyr och hyresnivåerna i nyproducerade bostäder ligger sällan under 1 400 kronor per kvadratmeter och år. Det är cirka 50 procent mer än i det befintliga beståndet i kommunen. Månadskostnaden blir hög i relation till vad de boende betalar i dag, till exempel äldre hushåll i obelånade villor. Behovet av fler bostäder är därför inte alltid detsamma som efterfrågan på nyproduktion. Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, Allbolagen, styr allmännyttans möjligheter att finansiera nyproduktion. Prisnivåerna på befintliga småhus i kommunen är låga i relation till byggande av nya bostäder, vilket innebär att det är svårt att motivera och finansiera nyproduktion.



Klara Mors-kvarteret på Norra Järnvägsgatan i Ljusdal.

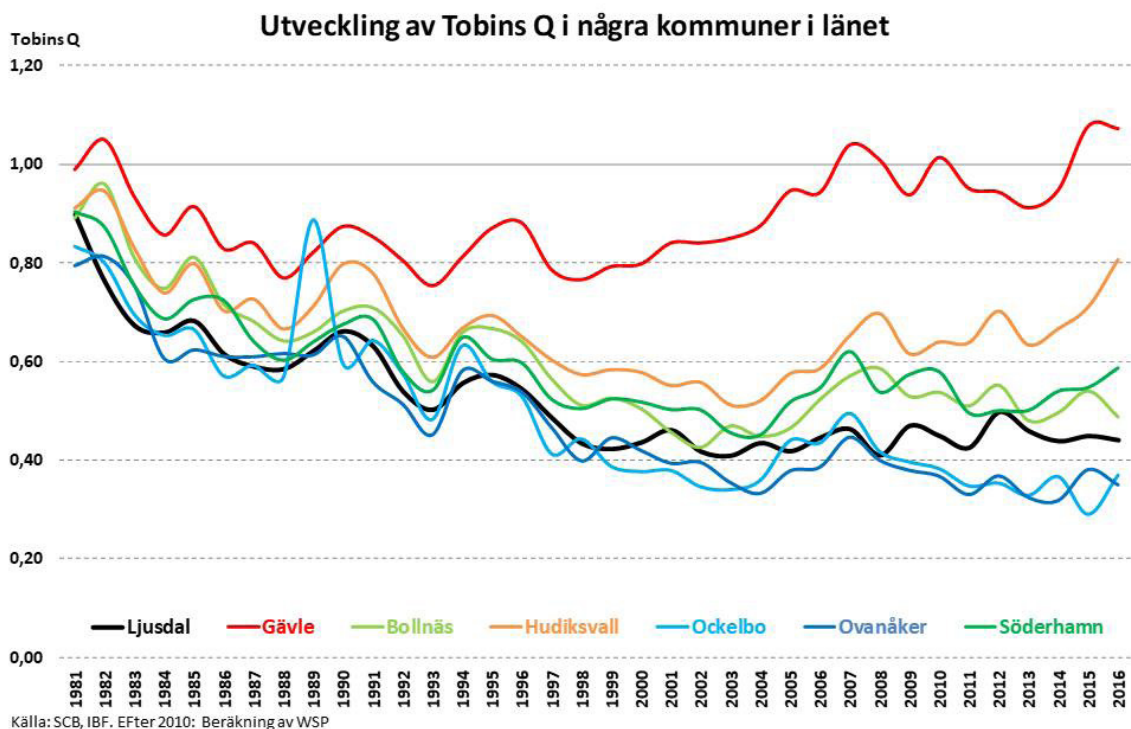
Tobins Q är ett lönsamhetsmått som visar relationen mellan betalningsviljan/marknadsvärdet och produktionskostnaden. Om kvoten är 1 innebär det att nyproduktion är lönsam, det vill säga att man precis får betalt för sina kostnader. Kvoten borde vara en bit över 1 för att räkna in risker som bland annat en lång planeringshorisont innebär risker för konjunkturfall etc.

Produktionskostnaden varierar inte lika mycket som betalningsviljan, men en viss skillnad i produktionskostnad finns mellan olika regioner.

Tobins Q är också ett jämviktsmått. Om kvoten ligger över 1 under en lång period förklaras det framför allt av att det finns utbudsbegränsningar, det vill säga att det har byggts för lite och efterfrågan (priset) är därmed relativt högt. Alltså: Ju högre Tobins Q, desto större förutsättningar för att bygga. Tobins Q ligger under 1 i Gävleborgs län, och inte ens i Gävle har ett tryggt index för Tobins Q som stöder nyproduktion. Hudiksvall har ökat de senaste åren.

Prisnivåerna på befintliga bostäder i Ljusdals kommun är i genomsnitt för låg för att motivera nyproduktion på marknadsmässiga villkor (Tobins Q). Men det finns möjlighet att bygga vissa typer av nyproduktion på vissa särskilt attraktiva platser. De i genomsnitt låga priserna på marknaden innebär möjligheter för en bredare efterfrågan. Med ökande pendlingsmöjligheter och högre priser i till exempel Gävle och Hudiksvall kan efterfrågan öka i Ljusdals kommun.

De senaste åren har ungefär 100 småhus och 30 bostadsrätter sålts per år i Ljusdals kommun. På senare år har bostadsrättspriserna ökat lite snabbare än villapriserna. De bostadsrätter som sålts för de högsta priserna per kvadratmeter är belägna i Järvsö. Beroende på läge i kommunen varierar bostadspriserna kraftigt. Fritidshusen är tydligt koncentrerade till Järvsö som också har de högsta prisnivåerna, med något undantag. Prisnivån i Ljusdal och Järvsö går att jämföra med nivån i centrala Bollnäs, Hudiksvall, Sandviken och i vissa fall centrala Söderhamn.



Konsten att bygga nytt

Sveriges Kommuner och Landsting, SKL, har upphandlat ramavtal med hjälp av SKL Kommentus Inköpscentral som kommuner och kommunala bolag kan använda för att köpa in bra bostäder till låga kostnader. Upphandlingen omfattar ett ramavtal för lägre hus och ett för högre hus.

Regeringen har infört en påbyggnadsbonus som innebär att den som bygger nya hyresbostäder och studentbostäder genom att utöka antalet våningsplan i en befintlig byggnad kan få en bonus utöver grundstödet. Kravet är att byggnadsprojektet ska leda till att antalet våningsplan med bostäder utökas i en befintlig byggnad och minst fem lägenheter byggs per nytt våningsplan.

Investeringsstöd till äldreboenden får lämnas för ny- och ombyggnad av klassiska äldreboenden och trygghetsboenden, samt för anpassning av gemensamma lokaler i anslutning till bostadshus.

Statens byggbonus har som villkor att kommunen under en tolv månaders period har gett startbesked som möjliggör byggande av minst en bostad, att kommunen under innevarande eller föregående mandatperiod har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar samt att kommunen har antagit en ny översiktsplan eller gjort en översyn enligt 3 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Dessutom ska det i kommunen finnas minst en folkbokförd nyanländ som fått uppehållstillstånd.

Regler för det statliga investeringsstödet för hyresbostäder och studentbostäder utreds av regeringen och beräknas börja gälla 1 januari 2020.

Ljusdals kommun har som ambition att hållbarhetsaspekter gällande materialval, uppvärmning etc. ska beaktas vid nyproduktion av bostäder.



Hyreslägenheter på Molinsgatan i Ljusdal.



827 80 Ljusdal
kommun@ljusdal.se
0651-180 00