

# Analys på efterfrågade frågeställningar av RSAU 16/1

## Sammanfattning och slutsats

Vid RSAU under januari uppkom flertalet frågeställningar kring förturer och hur tidigare försäljningar påverkat hyresgäster, framför allt där vi lämnat orten.

GotlandsHem har föreslaget försäljning av beståndet i Tingstäde, en ort som är jämförbar med tidigare bestånd i Havdhem. Sedan försäljning av Havdhem har den nya hyresvärden fortsatt förhandlat hyresförändringar med Hyresgästföreningen, men någon årlig hyreshöjning har inte förekommit, enbart hyreshöjning vid större standardhöjningar. Flyttrenden är även låg, 4-5 flyttar på tre år ger signalvärdet att hyresgästerna är fortsatt nöjd med sitt boende.

GotlandsHem har ett systematiskt arbete med förturer, oavsett dess karaktär. Vi har ett nära samarbete med parter från Region Gotland för att möta behovet. Vi har en väl fungerade dialog där vi årligen omsätter det behovet som Region Gotland framför. I sin tur har Region Gotland löpande arbete med översyn av kraven för att få förtur. GotlandsHem gör bedömningen att bolagets kapacitet att leverera förturer inte påverkas av föreslagen försäljning, bolaget bedömer även att vi fortsatt kommer leverera i den omfattning som möter Region Gotlands nuvarande och framtida behov.

## Inledning

Bostadsförsörjning är en central fråga för kommunens utveckling och invånarnas välmående. Balansen mellan att erbjuda trygga, tillgängliga och ekonomiskt hållbara boenden samtidigt som vi möter både sociala och ekonomiska krav är en utmaning. De beslut som fattas gällande försäljning av bostadsbestånd påverkar såväl nuvarande som framtida hyresgäster, och det är därför viktigt att dessa beslut grundas i en helhetsbild av behov, möjligheter och konsekvenser.

Med anledning av detta vill vi besvara de frågor som lyfts och tydliggöra hur vi arbetar med bostadsförsörjning, sociala förturer och blandade boendeformer. Vi ser också vikten av att belysa hur tidigare och framtida avyttringar påverkar våra möjligheter att uppfylla ägardirektiven och säkerställa att vi har ett hållbart och inkluderande bostadsbestånd.

## Ägardirektiv och strategiska val för GotlandsHem 2024–2027

Ägardirektiv för 2024-2027 är vad GotlandsHem baserar sin verksamhet och sina affärsmässiga val på, tillsammans med intern målsättning till 2031.

Initialt presenterades 332 lägenheter till GotlandsHems ägare om att få pröva marknaden och försälja. Den politiska majoriteten har beslutat att Visby Hytten 1 även fortsättningsvis ska förvaltas av GotlandsHem. Fastigheten lyftes av ekonomiska skäl och att det idag drivs som hyresrätter där Region Gotland har lokal verksamhet i. Det är alltså inte ett serviceboende, även om det historiskt har drivits som det. Att föreslå denna fastighet strider mot en del av ägardirektivet, men bolaget gjorde sin bedömning och rekommendation med hänsyn till de målkonflikter i ägardirektivet som uppstår utifrån bolagets nuvarande situation.

De återstående 224 lägenheterna, som GotlandsHem önskar att ägaren tar ställning till, har bemötts med frågan om hur detta påverkar målsättningen att bolaget ska ha fler hyresrätter i förvaltning vid slutet av en tioårsperiod.

### **Förvaltning, förtätning och finansiering**

I dagsläget pågår återuppbyggnaden av Visby Rikken 1, där förtätning under etapp 1 & 2 avser 18 lägenheter, samt en förtätning på etapp 3 på ca 75 lägenheter. I december 2024 antogs detaljplanen för del av Gråbo 1:3, även kallad Gläntan, där GotlandsHem inom kort publicerar upphandling av entreprenör. Detta bidrar till att upp emot 300 nya lägenheter tillskapas under angiven tioårsperiod vilket innebär att GotlandsHem följer ägardirektivets styrning. Utöver det pågår arbetet med detaljplanen för Torslunden och delar av kvarteret Castor i Visby. Under hösten 2024 gavs positivt planbesked för kvarteret Myran där förtätning likt kvarteret Rikken planeras. Även ansökan för förtätning av kvarteret Höken i Visby har fått positivt planbesked. Volym och tidplan för dessa är ännu inte fastställt.

I förslaget finns fastigheter som är relativt nyproducerade med god driftsekonomi, detta är ett noggrant övervägt val av bolaget utifrån den effekt som bolaget önskar uppnå. GotlandsHems största utmaning kopplat till renoveringar är den påföljande nedskrivningen eftersom marknadsvärdet i regel inte möter renoveringskostnaden.

Eftersom hyreshöjningarna kontinuerligt inte kompenserar för kostnadsökningen så genererar löpande förvaltning ett begränsat positivt resultat. Detta medför att GotlandsHem redovisar ett negativt resultat till följd av nedskrivningar vid renovering och ökade kostnader för ett eftersatt fastighetsbestånd.

Eftersom GotlandsHem inte kan ta ut hyra som motsvarar kostnadsökningarna, begränsas alternativen till att skapa ett positivt resultat till försäljningar. Därmed finns enbart alternativen försäljning och aktieägartillskott för att generera det positiva resultatet som GotlandsHem behöver för att motverka nedskrivningar.

### **Bostadsanalys**

Analys av bostadsmarknaden i Gotlands län

Länsstyrelsen i Gotlands län analyserar årligen bostadsmarknaden för att stödja kommunerna i deras planering av bostadsförsörjningen och säkerställa att invånarna har tillgång till ett bra boende. Följande analys baseras på länsstyrelsens rapport "Bostadsmarknadsanalys Gotlands län 2024", som kan läsas i sin helhet. Se bilaga 1.

### **Befolkningsstruktur och bostadsbehov på Gotland**

Gotland har Sveriges äldsta befolkning med en medelålder på 45,7 år, där 27,4 % är över 65 år. Ensamhushåll utgör 42,5 % av hushållen, vilket skapar ett växande behov av mindre, tillgängliga bostäder. Samtidigt består 60 % av bostadsbeståndet av småhus, medan hyresrätter endast utgör 30 %.

### **Utmaningar och möjligheter**

Den åldrande befolkningen minskar rörligheten på bostadsmarknaden, vilket kan leda till brist på mindre hyreslägenheter. Samtidigt är bostadspriserna stigande, vilket försvårar för unga och ekonomiskt svaga grupper att köpa bostad. För att möta dessa behov krävs fler prisvärda och energieffektiva bostäder, särskilt hyresrätter.

Genom att renovera och nyproducera bostäder gör Gotlandshem en förflyttning och uppdatering av fastighetsbeståndet. I och med att andelen nyproducerade bostäder ökar i beståndet kommer utbudet av bostäder som uppfyller dagens krav på tillgänglighet öka. Det gäller både i den egna bostaden och gemensamma utrymmen samt utemiljön.

### **Oro för ombildning till bostadsrätt**

De finns spekulationer om att det kan bli ombildningar till bostadsrätter i en del av områdena som vi angivit att vi önskar få sälja.

Det är viktigt att komma ihåg att det är hyresgästerna själva som driver processen att bilda en BRF och som beslutar om ombildning ska ske – inte fastighetsägaren. Det innebär att hyresgästerna behöver göra en registrering hos bolagsverket och även en inskrivning hos lantmäteriet om förköpsrätt.

För att en ombildning ska bli verklighet krävs att minst två tredjedelar av hyresgästerna i området är positiva till detta. Även om två tredjedelar godkänner ombildningen, behöver inte alla köpa sina bostäder. De som väljer att inte köpa kan bo kvar som hyresgäster, men fastigheten kommer att ägas av bostadsrättsföreningen.

### **Förtur till bostad**

GotlandsHem delar förturer i två intressentparter; Förtursgruppen och Teknikförvaltningen. Förtursgruppen (se bilaga 2 ) administreras av socialtjänsten genom en särskilt tillsatt grupp dit man kan ansöka om förtur till en bostad utifrån sociala eller medicinska skäl. Teknikförvaltningen administreras av dem själva i samråd med Arbetsliv och etablering och gäller för flyktingar.

Antalet bostäder som ges till förturer har, sedan mätningarna började, legat mellan 50–60 stycken per år. Den exakta fördelningen mellan de olika intressentparterna är inte specificerad i siffror, men har generellt varit relativt jämn.

Vi har en löpande dialog med Region Gotland om prognoser för bostadsbehov vid förturer samt den framtida tillgången på bostäder. Detta gör att GotlandsHem har som riktlinje att lämna 10-15 % av tillgängliga bostäder (bostäder som återlämnas) till förtur. Detta är en riktlinje att utgå ifrån och kan därför justeras vid behov men behövs samtidigt som styrkort för att inte sätta bostadskön och den traditionella fördelningen ur balans över tid.

Förtursgruppen har för närvarande en kö som uppgår till 23 personer i skrivandet stund. Denna anses vara en representativ bild av läget över tid. Under 2024 uppger Förtursgruppen att de erbjöd 27 stycken bostad via förturskön (21 stycken tackade ja och 6 stycken tackade nej). Förturskön omsätter sig själv ungefär en gång per år, vilket också anses vara bilden över tid.

Vi kan inte se att tidigare försäljningar påverkat tillgången till bostäder till förturer. Det har över tid även skett vissa "kraftsamlingar" i antalet förturer för att dämpa behovet, exempel på detta är den större andelen flyktingar under flyktingkrisen 2015 och åren därefter.

## **Särskilt uppmärksammas bostadsförsörjning inom det egna beståndet**

### **Ungdomar som söker sitt första boende**

Sedan 2024 utgår fördelningen av kategoribostäder "ungdomsbostäder" (personer mellan 18-24 år) enligt en liknande princip som fördelningen av förtursbostäder. Fördelningen sker genom att 7-10 % av tillgängliga bostäder (bostäder som återlämnas) riktas endast till denna kategori (personer 18-24 år kan även söka bostäder som inte är kategoribostäder "ungdomsbostäder"). Tidigare år har fördelningen skett genom att vissa bostäder permanent är avsatta till denna kategori. Detta gjorde då att tillgången på bostäderna var direkt kopplade till om en sådan bostad återlämnades.

Vi kan därför inte se historiskt hur tidigare försäljningar påverkat denna kategori då den nuvarande fördelningen är så pass ny och istället utgår från andel i förhållande till totalt antal tillgängliga bostäder. Fördelningsandelen är, liksom fördelningen till förturer, en riktlinje som kan justeras vid behov.

### **Äldre som efterfrågar anpassade boenden och ökad trygghet för att längre kunna bo kvar i lägenheten**

För närvarande har vi två olika kategorier för äldre personer. Dessa är 65+ (fyllda 65 år) samt 70+ (fyllda 70 år). Den sistnämnda är en förhållandevis ny kategori och finns endast på Hytten. Denna kategori infördes då vi såg att förväntan från målgruppen var att till detta bostadsområde flyttar man på "äldre dagar" då det bland annat finns tillgång till personal från hemtjänst och andra aktiviteter och en social granngemenskap passande för personer äldre än någon som nyligen gått i pension. Här bör nämnas att tillgången till detta utbud är något som vi på GotlandsHem inte har rådighet över utan bygger på Region Gotlands beslut och var man förlägger viss verksamhet. Bostäderna på Hytten är vanliga hyreskontrakt utan särskild service. Kategori 70+ betyder endast att kriteriet för att kunna söka bostad i fastigheten är att man passerat 70 år.

Vad det gäller kategorin 65+ är det bostäder som generellt är fördelade i vårt bestånd. Det är bostäder som permanent är avsatta för denna kategori. De enskilda bostäderna är utvalda utifrån tillgänglighet såsom att det är markplan eller finns i en byggnad med hiss. Antalet bostäder som har kategorin 65+ utökades kraftigt under 2022 efter att Region Gotland avslutat blockhyresavtal för Bogegatan 1A samt Tjelvargränd 6-10. Utökningen var i linje med antalet bostäder på Hytten som vid samma tidpunkt gick från kategori 65+ till kategori 70+.

Antalet bostäder som tillhör kategorierna 65+ samt 70+ är alltså fast tal, till motsats till förtursbostäder och ungdomsbostäder. Bostäderna är spridda över Gotland och är inte anpassade på annat sätt än att de inte finns trappor till bostaden. I dag sker det viss bostadsanpassning av en persons nuvarande bostad när behoven förändras. Bostadsanpassningen sköts av Region Gotland och kan vara allt från att ta bort trösklar för att öka tillgängligheten, installera trapphiss eller installera trygghetslarm.

I dagsläget har vi 301 stycken bostäder som är avsatta för kategorin 65+ och 70+ vilket utgör drygt 6,5 % av hela bostadsbeståndet. Vi har möjlighet att både avsätta fler och färre bostäder till dessa kategorier då det finns fler bostäder som är lämpliga. Även befintliga bostäder inom kategorin kan lämnas till en annan målgrupp.

## Social hållbarhet

Att tillgodose vårt uppdrag kring social hållbarhet och ett hållbart Gotland är inte direkt avhängt utifrån hur många eller vilka bostäder vi har rådighet över. Vi behöver hela tiden ha en avvägning gentemot hur fördelningen av intressenterna ser ut både i antal bostäder, storlek på bostäder, hyresnivå och vart på ön dom finns. Att behöva byta bostad av medicinska skäl betraktas ofta som en sista utväg, vilket styrks av regionens arbete med att i första hand anpassa den befintliga bostaden så långt det är möjligt. När detta inte längre är tillräckligt, är nästa steg ofta en flytt till ett särskilt boende (SÄBO).

Arbetet med fördelning till olika förturer åt Region Gotland är inte avhängt på vilka bostäder vi har rådighet över. Antalet tillgängliga bostäder underlättar till viss del, men en stor faktor är vilka som beviljas förtur och varför. Över tid har Förtursgruppen arbetet med kriterierna för att beviljas förtur. Att arbeta aktivt med dessa kriterier, utifrån rådande bostadsmarknad, är en förutsättning. Ju färre bostäder som är i omsättning, ju mindre möjligheter finns det för omflyttning. Hyresmarknaden är inte isolerad från den övriga bostadsmarknaden varför det generella läget kring tillgång på bostäder är avgörande.

Socialt utsatta grupper i vårt samhälle fångas in i systemet kring förturer i Förtursgruppen. I samtal med natthärbärgen Birkagården framträder bilden att antalet som nyttjar övernattningsrum sjunkit över tid. Gotland har inte uttalat infört modellen "bostad först" men tycks ändå ha lyckats hitta samarbeten och strukturer som strävar mot samma mål.

Bostad först är en modell för att hjälpa hemlösa personer att få en stabil bostad som en grundläggande rättighet, innan andra insatser sätts in. Modellen bygger på principen att en fast

bostad skapar förutsättningar för ökad stabilitet i livet, vilket i sin tur underlättar arbete med andra utmaningar såsom missbruk, psykisk ohälsa eller ekonomiska svårigheter.

De senaste åren har vi på GotlandsHem haft sjunkande antal genomförda vräkningar. Under 2024 var det en bostad som verkställdes och inget barn som påverkades. Att främja social hållbarhet är inte beroende av antalet bostäder eller hur ofta de omsätts. Istället handlar det i högre grad om att identifiera riskfaktorer och agera proaktivt i ett tidigt skede, i samverkan med relevanta aktörer.

Tillgången till bostäder styrs av hela samhällets nuläge där en flyttkedja pågår i många steg. Vår möjlighet att bidra med lediga bostäder, som är en av flera variabler i social hållbarhet, är förmodligen i större utsträckning kopplad till hur många som vid en given tidpunkt flyttar än vilka bostäder vi har rådighet över.

## Områdesanalys Visby

Föreslagen försäljning i Visby omfattar totalt 268 lägenheter, av dessa har den politiska majoriteten tydligt meddelat att Visby Hytten 1, 108 lägenheter ej är föremål för försäljning. Av de övriga 160 lägenheterna har 111 specifikt utpekats för ytterligare analys; Visby Sjöililjan 1 samt Visby Skalbaggen 1.

Följande lägenhetsfördelning har fastigheterna;

Fastighet	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5-6 rok
Sjöililjan	0	1	29	15	0
Skalbaggen	0	0	0	66	0
Andel av ABGs totala bestånd					
Sjöililjan	0%	0,08%	3,3%	2,9%	
Skalbaggen				12,8%	

## Sjöililjan – påverkan av försäljning

Sjöililjan ligger i Visby Galgberget, nära Visby Norr, och utgör cirka 10 % av de 453 lägenheterna i området. Försäljningen har därför en begränsad effekt på det totala beståndet i Visby, men minskar andelen större lägenheter i just detta område.

För att balansera detta planerar GotlandsHem nyproduktion av cirka 200 lägenheter i Torslunden samt en förtätning på fastigheten Castor med upp till 100 lägenheter. Dessa projekt kan även möta framtida behov av större bostäder om det identifieras.

### **Flyttmönster och transitboendefrågan**

Mellan 2012 och 2024 har flyttkedjorna i området varierat mellan 0 och 8 per år, med ett snitt på 4. Under 2024 noterades 4 utflyttningar.

Som jämförelse har Bläckfisken 3, färdigställd 2020, haft 2–10 utflyttningar per år, med ett snitt på 4. Redan under första kvartalet 2025 har tre hushåll där sagt upp sina bostäder. Denna trend visar att Sjöliulan inte är ett transitboende.

### **Skalbaggen – påverkan av försäljning**

Skalbaggen ligger i Gråbo och utgör cirka 4,6 % av hyresrättsbeståndet i området, vilket gör att försäljningens påverkan är begränsad. Däremot består hela beståndet av fyrrumslägenheter, vilket gör att antalet större lägenheter i området minskar.

För att balansera detta planeras återuppbyggnad och förtätning av Visby Rikken 1, där 87 rivna lägenheter ersätts och ytterligare 85 tillskapas. I Visby Myran 1 planeras rivning och ersättning av 61 lägenheter, samt en förtätning med totalt 57 nya bostäder.

Parallellt driver KlaraBo ett projekt för 150–180 nya lägenheter i Visby Bogen 1, vilket tillsammans med andra projekt kan innebära en ökning av hyresrätter i Gråbo med över 20 %.

### **Flyttmönster**

Sedan byggåret 1963 har antalet flyttkedjor varierat mellan 0 och 6 per år, med ett genomsnitt på 3. Under 2024 skedde 2 utflyttningar.

### **Tingstade – påverkan av försäljning och demografisk analys**

Köparen av fastigheterna i Havdhem följer fortsatt bruksvärdesmodellen och hyresnivån är densamma som när fastigheten såldes för tre år sedan. Underhåll av fastigheten har inkluderat reparationer som fönsterbyten och badrumsrenoveringar. I vissa fall har nyrenoverade badrum lett till högre hyra, vilket förhandlats fram med hyresgästföreningen. Underhåll, såsom vattenavläsning och jour, sköts av Arriba, och grannsamverkan används för att hålla koll på fastigheten.

### **Flyttmönster**

Omflyttningen har varit låg med 4–5 flyttar på tre år. Av de totalt 19 lägenheterna bebos 10 av äldre hushåll, 5 av familjer som vill bo närmare Hemse, och 4 av medelålders par eller singlar.

### Demografisk jämförelse

Tingstäde: 249 invånare (2023), yta 76 hektar, befolkningstäthet: 3,3 invånare/hektar.

Havdhem: 268 invånare (2023), yta 97 hektar, befolkningstäthet: 2,8 invånare/hektar.

Åldersstruktur: Havdhem har en medelålder på 58 år, vilket är högre än både Region Gotlands snitt på 51 år och rikssnittet på 48 år, vilket tyder på en äldre befolkning. Data för Tingstäde saknas, men andra liknande orter har också en äldre demografi.

Hushåll och familjestruktur: I Havdhem utgör pensionärsfamiljer 45 % av hushållen, och det finns en överrepresentation av gifta par utan barn i åldern 50–64 år. Endast 5 % av befolkningen är under 19 år, jämfört med regionens snitt på 22 %. Motsvarande data för Tingstäde saknas.

Havdhem och Tingstäde har liknande befolkningstäthet med hög medelålder vilket kan påverka ortens framtida utveckling. På sikt kan en åldrande befolkning och låg inflyttning minska efterfrågan på bostäder.



# Bilageförteckning

Bilaga 1.

<https://www.boverket.se/contentassets/56b41b3b67c84d27bcd3245894c535fe/gotlands-lan-2024.pdf>

Bilaga 2.

*Information på gotland.se gällande Region Gotlands förturer:*

## **Förtur till lägenhet i Gotlandshem**

För att få möjlighet till förtur till en lägenhet hos Gotlandshem krävs följande:

- Du ska ha varit folkbokförd på Gotland de senaste två åren.
- Du har inga egna möjligheter att lösa bostadsfrågan till exempel genom kötid i bostadskön eller ekonomiska möjligheter att köpa en bostad.
- Du ska uppfylla hyresvärdens villkor för godkännande avseende bostad.
- Din befintliga bostad kan inte användas på grund av akut händelse.
- Du har styrkta skäl som är bostadsrelaterade, till exempel allvarlig sjukdom, psykiska, fysiska eller sociala skäl eller allvarlig hotbild.
- Du har underlag som styrker att det är omöjligt för dig att bo kvar i nuvarande bostad med hjälp av bostadsanpassning, stöd i hemmet eller rehabilitering.

I övrigt gäller:

- Egna kö-dagar hos Gotlandshem eller Kuststaden ska alltid användas i första hand.
- Förtur beviljas i regel bara en gång. Tackar du nej till lägenhetserbjudande är förturen förbrukad.
- Vid beviljad förtur erbjuds bostad på eller nära den ort som ligger närmast nuvarande boende.
- Beskedet om förtur kan inte överklagas.

Skäl som inte anses vara tillräckligt starka för förtur är bland annat:

- Du har tackat nej till tidigare lägenhetserbjudande och skälen är oförändrade.
- Du är bostadslös i samband med separation/skilsmässa.
- Du bor för trångt.
- Din boendesituation är otillfredsställande av andra skäl, till exempel på grund av störande omgivning eller för hög boendekostnad.