

Bostadsutveckling i Höors kommun. Analyser 2024

Bakgrund

Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod (Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar). Det är nu dags att uppdatera riktlinjerna

Analys

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

1. den demografiska utvecklingen,
2. marknadsförutsättningarna, och
3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen.

Höors kommun genomförde 2021 en omfattande analys som underlag för riktlinjerna 2021-2024. Dessa analyser bedöms i stora delar vara aktuella. Detta dokument kompletterar analysen från 2021 baserat på nya lagkrav och ett urval av aktuella förutsättningar.

Boverkets underlag om bostadsbrist

Boverket tagit fram ett underlag som ska stödja kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen. Detta underlag består av olika mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer:

- Ansträngd boendekonomi
- Trångboddhet
- Trångbodda med ansträngd boendekonomi
- Flyttar ofta (osäker boendesituation). Flyttat minst en gång/år under senaste tre åren.
- Hemmaboende vuxna barn. 25 år eller äldre.

Boverkets underlag presenterar måtten kommunvis och med uppdelning i hushållstyp, kön, ålder etc. Siffrorna presenteras för åren 2012-2021.

Höors kommun noterar:

- Andelen hushåll med ansträngd boendekonomi och andelen trångbodda 2021 är lägre i Höör än i riket. Det gäller oavsett vi jämför siffrorna för hela befolkningen eller bara hushåll med låga inkomster.
- Enda måttet där Höör ligger över riket är *Hushåll med hemmaboende vuxna barn* (sett till

SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTOR

Strategiska enheten

hela befolkningen). Det hänger troligen samman med att Höör finns i en region med flera universitet och högskolor och med bra kollektivtrafik dit. Vid en jämförelse av enbart hushåll med låga inkomster ligger Höors kommun under riket på samma mått.

- Uvecklingen i Höors kommun över åren 2012-2021 har varit positiv (sjunkande tal) eller stabil för alla de redovisade måtten.

Sammantaget bedömer Höors kommun att underlaget från Boverket inte pekar på några specifika utmaningar. Höors kommun konstaterar samtidigt att det skett stora förändringar under åren efter 2021, både när det gäller bostadsmarknaden och när det gäller hushållens ekonomi. Likaså har ett stort antal bostäder färdigställts i Höors kommun under de senaste åren. Eftersom effekterna av inflation, ökade räntor och nya bostäder inte finns med i underlaget från Boverket är det svårt att göra en aktuell bedömning baserat på underlaget.

Region Skånes underlag om bostadsbehov och -efterfrågan

Region Skåne har i samarbete med Sveriges Byggindustrier Syd tagit fram en modell för att bedöma bostadsefterfrågan. Den senaste rapporten publicerades i maj 2024 och berör 2023 och framåt. Beräkningarna för Höors kommun visar:

- Ett demografiskt bostadsbehov 2023-2032 på i snitt 95 bostäder/år.
- En bostadsefterfrågan 2023 på 16 bostäder i äganderätt.

Regionplan för Skåne

Skånes första regionplan antogs 2022. Regionplanen berör en mer strategisk nivå och har ingen direkt konsekvens för hur Höors kommun väljer att utforma sina riktlinjer för bostadsförsörjning.

Aktuella förutsättningar i Höors kommun

Tillväxt och attraktivitet

Ett stort antal nya bostäder har färdigställts de senaste åren. Det gäller både småhus på fribyggartomter, gruppbyggda småhus, bostadsrätter och hyresrätter.

Bostäder för äldre

Ett biståndsbedömt trygghetsboende invigdes 2021 med 22 platser.

Trygghetsboendet Bangårdsterassen invigdes 2022 med 33 lägenheter för målgruppen 65+. I byggnaden finns en gemensamhetslokal.

Ett särskilt boende för äldre invigdes i januari 2024 med 56 lägenheter och totalt 60 boendeplatser.

De nya bostäderna för äldre förväntas få en effekt över tid de kommande åren allt eftersom de olika boendeformerna blir kända och efterfrågade. De förväntas också ge ekonomiska effekter när köpta platser i privata boenden kan avvecklas.

Bostäder åt alla

Under 2022 beredde Höors kommun plats för ett antal hushåll från Ukraina. Några av dem finns kvar i Höors kommun i tillfälliga bostäder enligt massflyktsdirektivet.

Under några år nyttjades tomma förskolor som bostäder för att hantera akuta bostadsbehov. Under 2023-2024 avvecklades dessa eftersom kostnaden för bostäderna var oproportionerligt hög. 7 hushåll fick coachning av kommunen i arbetet med att söka ny bostad på egen hand.

Ett hushåll har fått kommunal hyresgaranti och har på det sättet fått ett eget hyreskontrakt.

SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTOR

Strategiska enheten

Höors kommun har ett antal hyreskontrakt för lägenheter som sedan upplåts vidare med sociala kontrakt. Det behövs en rotation i dessa lägenheter så att nya individer kan erbjudas sociala kontrakt. De goda erfarenheterna av att coacha människor i sökandet efter ett eget kontrakt tillämpas nu hos individer som har sociala kontrakt.

Organisation för analysen

Styrgrupp

Rolf Carlsson, Samhällsbyggnadschef
Jenny Smedberg, Vård och Omsorgschef
Catharina Pålsson, Sektorschef Kultur, arbete och folkhälsa
Jesper Sundbärg, VD Höors Fastigheter

Projektledare

Strategisk planeringschef Karin Kallioniemi