



Bild: Kvarteret Mejeriet byggt 2009

Bostadsförsörjningsprogram för Höörs kommun

Antaget av kommunfullmäktige 17 juni 2015



Mitt i Skåne

Titel: Bostadsförsörjningsprogram för Höörs kommun

Utgiven av: Höörs kommun

Utgivningsår: 2015

Författare:

Karin Kallioniemi (samhällsplanerare och kommunarkitekt)

Julia Göransson (samhällsplanerare)

Övriga medverkande:

Christina Håkansson Jönsson (Gruppledare, individ- och familjeomsorgen)

Kristina Forslund (VD Höörs fastighets AB)

Peter Wollin (Utvecklingschef)

Lars Frostemark (Mark- och fastighetsförvaltare)

Foto: Höörs kommun, Henrik Pässler, Pixabay

Sammanfattning

Tillgång till goda bostäder är en viktig fråga både för enskilda individer och för samhället i stort. Kommunens ansvar för bostadsförsörjning är en komplex uppgift och en utmaning. Det handlar om att planera för och genomföra projekt för nya bostäder men också om att hitta rimliga arbetsformer och verktyg för att hjälpa dem som har svårt att ordna en bostad på egen hand. Som underlag för bostadsförsörjningsprogrammet har kommunen analyserat lokala förutsättningar mot bakgrund av nationella och regionala mål planer och program samt trender i omvärlden.

Analysen visar att det inte finns någon generell bostadsbrist i Höör. Kommunen har haft en stabil och kontinuerlig befolkningstillväxt samtidigt som det har skett en utbyggnad med nya bostäder. Den stora volymen fritidshus har inneburit att kommunen kunnat växa befolkningsmässigt även under perioder med begränsad nybyggnad. Fortsatt omvandling från fritidshus till permanentbostäder kan bidra till befolkningstillväxten även i framtiden, men det kommer samtidigt att finnas en efterfrågan på nybyggda bostäder.

Höörs kommun har en självklar roll i det flerkärniga Skåne. Kommunen har en stor andel pendlare till tillväxtmotorerna Malmö och Lund. Höör har också en omfattande inflyttning både från grannkommunerna och från de större städerna i sydvästra Skåne. Viktiga faktorer för att denna utveckling ska fortsätta är bra skolor och livsmiljöer som utgår från Höörs unika förutsättningar. Höör ska även i framtiden erbjuda attraktiva boendemiljöer i goda pendlingslägen. Det ger kommunen en önskvärd befolkningsutveckling samtidigt som det bidrar till utvecklingen i Skåne som helhet.

Det finns en förhållandevis liten andel små hyreslägenheter i kommunen, vilket medför tuff konkurrens om de lägenheter som finns. Ungdomar och andra som av olika skäl söker en liten billig lägenhet har därför svårt att hitta det i kommunen. Till viss del har små fritidshus inneburit ett prisvärt alternativ, men utbudet av små hyresrätter behöver utökas. Nybyggda lägenheter blir dock alltid avsevärt dyrare än lite äldre lägenheter, och nyproduktion kan

därför inte lösa behovet av billiga små lägenheter på kort sikt. I stället ska Höörs kommun verka för att det kontinuerligt byggs nya hyreslägenheter – framförallt små men även lite större.

Nybyggnad erbjuder alltså inte lösningen för alla som idag har svårt att hitta en bostad i Höör, men en viktig effekt av nybyggnad är att det skapar dynamik på bostadsmarknaden och bidrar till fler lediga lägenheter i det befintliga bostadsbeståndet. Även de som inte vill eller kan betala för att bo i en nybyggd bostad får därför lättare att hitta en lämplig bostad.

Andelen äldre kommer att öka i början av 20-talet precis som i riket i övrigt. Äldre har olika boendepreferenser och det finns inte någon generell lösning för alla äldre. Det finns heller inget självklart behov av att flytta på grund av ålder. En tydlig trend är dock att många äldre söker efter ett lättskött boende som är tillgänglighetsanpassat och med närhet till service. Efterfrågan på denna typ av bostäder kan därför förväntas öka. Äldres behov och bostadsönskemål förväntas därför bli en viktig drivkraft till nybyggnation i Höör på några års sikt. Höör kommer att behöva genomföra särskilda åtgärder för att hjälpa människor som har svårt att själva ordna sitt boende eller som har särskilda bostadsbehov. Det gäller inte minst nyanlända flyktingar enligt avtal med länsstyrelsen, men även andra människor som behöver hjälp på kort och lång sikt.

Det övergripande målet för bostadsförsörjningen i kommunen är *God livsmiljö och boende för alla*. Därutöver har Höör landat i följande fokusområden för bostadsförsörjningen:

- Attraktiva bostadsmiljöer med utgångspunkt i lokala förutsättningar och god kollektivtrafik
- Varierat bostadsutbud för äldre
- Minskad hemlöshet och utestängning

Fokusområdena bildar utgångspunkt för mer detaljerade strategier, insatser och uppföljningar.

Slutsatser

Slutsatser om befolkningen

- Det är attraktivt att bo i Höör och pendla till grannkommunerna eller Malmö och Lund.
- Bra kollektivtrafik och skolor av hög kvalitet kan locka barnfamiljer till kommunen.
- Äldre kommer att söka efter moderna lägenheter i centrum.
- På sikt behövs fler platser på trygghetsboende och särskilt boende för äldre.
- Rörlighet på bostadsmarknaden och flexibilitet i boendeformerna är viktigt för alla som behöver byta bostad.
- För att kunna ta emot nyanlända enligt avtal med Migrationsverket behöver kommunen ha en beredskap att erbjuda bostäder.
- Brist på bostäder riskerar att fördröja nyanländas etablering.
- LSS-boende bör integreras med vanliga hyresbostäder.

Slutsatser om hemlöshet

- Trösklarna in på bostadsmarknaden behöver sänkas.
- Vissa hushåll behöver särskilda kontrakt som ger dem möjlighet att visa att de kan sköta hyran.
- Akuta behov kräver särskilda lösningar.
- Med en bättre beredskap kan kommunens kostnader sänkas.

Slutsatser om bostäder

- Bostadsmarknaden i Höör består till 80 % av småhus, och andelarna har varit stabila över tid
- Det behövs ett tillskott av små hyreslägenheter.
- Nybyggnation av hyresrätter i flerbostadshus bör ske i mindre etapper.
- Fritidshusen är viktiga för fortsatt befolkningsökning och för flexibiliteten på bostadsmarknaden.
- Lämplig utbyggnadstakt är ca 50 bostäder/år varav 10 som hyresrätter.
- Kommunen saknar en samlad bild av vilka lägenheter som är tillgängliga för funktionshindrade

Slutsatser om marknadsförutsättningar

- Skärpta lånekrav leder till en förskjutning av bostadsefterfrågan mot hyresrätter.
- Hyresmarknaden för dyra större lägenheter är mättad för de närmaste åren.
- Efterfrågan på småhus för barnfamiljer förväntas vara ungefär samma framöver.
- Äldre villaägare tvekar att sälja på grund av konjunktur och ökande boendekostnader.
- På längre sikt kan utvecklingen av sysselsättning och inflyttning i sydvästra Skåne medföra ökad efterfrågan på bostäder i Höör
- Tillgång till kollektivtrafik och kommunalt vatten och avlopp kan på sikt höja vissa områdens attraktivitet.

Slutsatser om planeringsberedskap och markinnehav

- Kommunen har god beredskap när det gäller lagakraftvunna och pågående detaljplaner för stationsnära småhus, flerbostadshus i centrum samt småhus i byarna.
- Strategisk planeringsberedskap behövs för centrum, Ringsjöbandet, Tjörnarp och Höör Väster
- Det behövs beredskap att effektivt sätta igång och slutföra detaljplaner för nya bostadsbyggnadsprojekt
- Det kommunala markinnehavet räcker länge och bör förvaltas strategiskt och långsiktigt

En närmare analys av tendenser i kommundelar visar att:

- Höörs tätorts funktion som kommunens centralort stärks och bekräftas. Tätorten har potential att utvecklas till en ännu mer integrerad del av Malmö-Lundregionen.
- Befolkningen växer stadigt i Sätöfta-Nyby. Området lockar barnfamiljer från andra kommuner i Skåne och från andra delar av kommunen.
- Omvandling av fritidshus till permanentbostäder ger befolkningsökning i Ormanäs-Stanstorp, Jägersbo, Sjunnerup och Bokeshall.
- Intresset för inflyttning till kommunens södra delar påverkas mycket av utvecklingen i sydvästra Skåne.
- Tjörnarps utvecklingsförutsättningar förändras med ny järnvägsstation. Förutsättningarna finns för befolkningsutveckling genom att fritidshus omvandlas till permanentbostäder.
- Norra Rörum, Munkarp, Hanninge, Nyrup och Hallaröd har haft en stabil befolkningsnivå över lång tid. Om/när äldre lämnar sina bostäder kan det bli generationsväxling och befolkningsökning alternativt omvandling till fritidshus och befolkningsminskning.
- Nya satsningar på Skånes djurpark och vinterarena kan komma att öka efterfrågan på fritidshus i Frostavallsområdet. Omvandling av fritidshus till permanentbostäder blir av den anledningen mindre aktuellt.
- Ängsbyn fortsätter att vara ett attraktivt livsstilsboende. Området lockar inflyttare från utlandet.

Innehåll

Sammanfattning

Sammanfattning av slutsatser

Inledning.....	10
Bostaden är viktig.....	10
Höors bostadsförsörjningsarbete.....	11
Vision 2025 för Höors kommun	12
Kommunens verktyg i bostadsförsörjningsarbetet	14
Allmännyttiga bostadsföretag	14
Översiktsplanering.....	14
Detaljplanering	15
Kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik.....	15
Kommunala bostadsförmedlingar	15
Kommunala hyresgarantier.....	15
Nationell och regional syn på bostadsförsörjning.....	16
Nationella mål och statlig politik.....	17
Behov av bostadsbyggande fram till 2025.....	17
Regionalt perspektiv.....	17
Det öppna Skåne.....	17
Strategier för det flerkärninga Skåne.....	17
ESS och Max IV	18
Malmö-Lundregionen	18
MittSkåne.....	19
Skånskt bostadsnätverk.....	19
Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys	19
Trender som påverkar bostadsbehoven i Höör	20
Urbanisering	20
Åldrande befolkning.....	21
Oroligheter i omvärlden	21
Befolkning.....	22
Arbetsmarknad	23
Vem flyttar till Höör?	24
Så bor vi i Höör	25
Åldersfördelning.....	25
Förändrad livssituation.....	26

Befolkningsprognos	26
En åldrande befolkning	26
Unga vuxna och studenter	28
Personer med funktionshinder	28
Nyanlända	28
Utsatta ESS-medborgare som vistas tillfälligt i Sverige	29
Hemlöshet	30
Akuta situationer	31
Våldsutsatta	31
Boende efter institutionsvistelse	31
Kommunen som hyresvärd	31
Höga krav för att få hyra	32
Bostäder	34
Småhus	35
Flerbostadshus	35
Tillskott av bostäder genom ändrad användning	36
Fritidshusbebyggelse	36
Tillgänglighet för funktionshindrade	37
Höörs kommundelar	38
Höörs tätort	39
Sätofta-Nyby	40
Ormanäs-Stanstorp	41
Jägersbo	42
Snogeröd	43
Tjörnarp	44
Norra Rörum	45
Munkarp, Hänninge, Nyrup och Hallaröd	46
Frostavallen	47
Sjunnerup	48
Bokeshall	49
Ängsbyn	50
Marknadsförutsättningar	52
Konjunktur	52
Bostadsmarknaden i regionen	53
Hårda lånekrav från bankerna	53
Låga räntor	53
Bostadsprisernas utveckling	53
Aktuella infrastrukturprojekt	54

Skillnader i betalningsförmåga.....	55
Efterfrågan	56
Planeringsberedskap och Markinnehav	58
Utbyggnadsområden för bostäder i översiktsplanen	59
Aktuella projekt för bostadsbyggnad	60
Kommunalt markinnehav	62
Riktlinjer för bostadsförsörjning	64
Attraktiva bostadsmiljöer med utgångspunkt i lokala förutsättningar och god kollektivtrafik..	66
Varierat bostadsutbud för äldre	68
Minskad hemlöshet och utestängning	70
Referenser	68
Uppföljning.....	72



↑ TYRINGE
↘ HJÄLLARÖD
↑
Hjällaröd

Inledning

Bostaden är viktig!

Rätten till bostad framgår av FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, som en del av rätten till en tillfredsställande levnadsstandard. Bostaden och boendet påverkar i hög grad vår livssituation och våra möjligheter i livet. Samtidigt är var och en konsument på en bostadsmarknad där förmögenhet och inkomst har avgörande betydelse för vilka bostäder som står till buds.

Den enskilda människan har huvudansvaret för att ordna ett lämpligt boende åt sig. Kommunen har ansvar för att planera för bostadsförsörjningen. Syftet med kommunens planering är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs (lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar).

Tillgången till attraktiva bostäder är också en central fråga för utvecklingen av kommuner och regioner. Attraktiva bostäder och bostadsmiljöer är en viktig faktor när det gäller att locka människor att bosätta sig i kommunen och på så vis trygga försörjningsbasen. När företag rekryterar arbetskraft är tillgången till attraktiva bostäder en viktig pusselbit för att de ska kunna knyta rätt kompetens till sig. Tillgången till attraktiva bostäder är därför en strategisk utvecklingsfråga som påverkar hela arbetsmarknadsregioner.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

1947-1993: Lagen om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m.m. syftade till att få igång och styra bostadsbyggandet efter andra världskriget. Lagen innehöll bestämmelser om befogenheter och skyldigheter för kommunerna när det gäller att främja bostadsförsörjningen och bostadsbyggandet inom kommunen. Ett bostadsförsörjningsprogram skulle antas av kommunfullmäktige. Lagen upphävdes från juli 1993.

2000-2013: Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar beslutades mot bakgrund av den kraftiga förbättringen i ekonomin som inneburit att bostadsefterfrågan åter ökade efter 90-talets krisår. En tilltagande bostadsbrist sågs som ett hinder för tillväxt. Lagen gav kommunerna ansvar att planera för bostadsförsörjningen men var inte knuten till några verktyg för genomförande. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige.

2014-idag: De lagändringar som gäller från 2014 förtydligar vilken analys riktlinjerna ska grundas på och vikten av ett regionalt perspektiv samtidigt som processen för att ta fram riktlinjerna regleras. Riktlinjerna ska numera också vara vägledande i fråga om hur bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet kan främjas i arbetet med översiktsplaner och detaljplaner.

Höörs bostadsförsörjningsarbete

Höörs senaste bostadsförsörjningsprogram antogs av kommunfullmäktige 1993, enligt den tidigare bostadsförsörjningslagen som upphävdes senare samma år. Därefter har Höörs kommun arbetat med bostadsförsörjningsfrågorna som en del av översiktsplaneringen och i socialnämndens löpande verksamhet men inte antagit några strategiska dokument som samlar alla aspekter av bostadsförsörjning. 2012 beslutade kommunfullmäktige att ge kommunstyrelsen i uppdrag att utarbeta ett bostadsförsörjningsprogram för Höörs kommun. Bakgrunden var en motion om hemlöshet som tydliggjorde behovet av att återigen lyfta bostadsförsörjningsfrågorna till en strategisk nivå.

Under 2013 beslutade riksdagen att ändra lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar så att innebörden av ansvaret förtydligades. Höörs kommuns arbete med bostadsförsörjningsfrågorna har genomförts enligt de nya regler som började gälla 1 januari 2014. Det innebär bland annat att riktlinjer för bostadsförsörjning har tagits fram mot bakgrund av en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Analysen grundar sig på statistiska analyser, genomgång av planer och kartunderlag mm men också dialogmöten med mäklare, fastighetsägare och kommunala pensionsrådet. Bostadsförsörjningsprogrammet har tagits fram av kommunledningskontoret, med medverkan från social sektor, samhällsbyggnadssektor samt miljö- och bygghandigheten.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och hur kommunen har tagit hänsyn till

relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Däremot behöver inte riktlinjerna tala om VAR det är lämpligt att bygga nya bostäder, eftersom detta är en fråga för översiktsplanen att svara på.

Gällande översiktsplan för Höörs kommun är antagen 2002. Arbeta pågår med en ny översiktsplan och ett samrådsförslag presenterades sommaren 2012. Både gällande översiktsplan och pågående arbete med ny översiktsplan utgår från en önskad tillväxt om ca 50 bostäder/år. Under 2000-talet har det faktiska byggandet varit något lägre än denna siffra, ca 40 bostäder/år. Befolkningen har under samma tid ökat med i snitt 128 personer/år vilket motsvarar en tillväxt med 0,85 % per år. Under de närmaste åren förväntas flyktningmottagande bidra med cirka 30 personer per år till kommunens befolkningstillväxt.

En fortsatt befolkningstillväxt är nödvändig för att inte andelen yrkesarbetande ska sjunka i förhållande till andelen yngre och äldre. En befolkningstillväxt på ca 1 % per år är önskvärd över tid. Bostadsplanering för en långsiktig befolkningstillväxt ger förutsättningar att klara försörjningen av framtidens välfärd och är eftersträvaransvärt ur kommunalekonomiskt perspektiv. Höörs kommun har därför en ambition att växa genom att erbjuda attraktiva bostadsmiljöer, men arbetar inte för någon kraftig expansion eller ökning av befolkningstillväxten. Detta synsätt utgör utgångspunkt i bostadsförsörjningsarbetet.

De analyser som nu har genomförts inom ramen för bostadsförsörjningsarbetet kommer att utgöra ett värdefullt inspel i det fortsatta arbetet med översiktsplanen. Avsikten är att översiktsplanen ska ställas ut för granskning under första halvan av 2016, och att områden för ny bostadsbebyggelse



se då kan pekas ut på ett sätt som stödjer riktlinjerna för bostadsförsörjning. Översiktsplan 2002 bedöms kunna ge fullgod vägledning om områden för nya bostäder till dess att den nya översiktsplanen är antagen.

Bostadsbyggandet styrs till stor del av ekonomiska faktorer såsom konjunkturläge, skattepolitik och tillväxtmotorernas utveckling. Det är därför vanskligt att förutse efterfrågan och produktionstakt på mer än några års sikt. Samtidigt är det nödvändigt att analysera behoven på längre sikt för att ha en beredskap för behov som uppstår genom bland annat demografiska förändringar. Höörs kommun har därför valt en planeringshorisont om 10 år, det vill säga 2015-2025.

Vision 2025 för Höörs kommun

Höörs kommunfullmäktige har antagit Vision 2025 för kommunens utveckling:

Höörs kommun är en mötesplats som tar vara på och utvecklar individens kreativitet, där idén om en hållbar utveckling drivits långt och där naturens möjligheter tas tillvara för boende, fritid och företagande.

Till visionen har kommunfullmäktige också formulerat en viljeinriktning för mandatperioden 2014-2018 och antagit mål för verksamheten. Det mål som har tydligast koppling till bostadsförsörjningsarbetet är *God livsmiljö och boende för alla*. Målet handlar bland annat om att erbjuda attraktivt boende och fler boendialternativ.

Socialnämnden arbetar för närvarande utifrån två effektmål som rör boendsituationen för särskilda grupper:

- Socialnämnden påverkar samhällsplaneringen för äldre, och för människor med fysiska och psykiska funktionsnedsättningar samt för ungdomar och andra med låg inkomst.
- Socialnämndens särskilda boendeformer är utformade så att medborgarnas resurser frigörs.



Kommunens verktyg i bostadsförsörjningsarbetet

Kommunens ansvar för bostadsförsörjning är en komplex uppgift och en utmaning. Det handlar om att planera för och genomföra projekt för nya bostäder men också om att hitta rimliga arbetsformer och verktyg för att hjälpa dem som har svårt att ordna en bostad på egen hand. De olika sidorna av uppgiften hänger ihop, eftersom en generell bostadsbrist slår hårdast mot dem som står längst från en egen bostad. De verktyg kommunen har för att nå upp till målet i riktlinjerna för bostadsförsörjningen är; det allmännyttiga bostadsföretaget, bostadsförmedling, kommunala hyresgarantier, översiktlig- och detaljplanering, en aktiv markpolitik och marköverlåtelse- och exploateringsavtal.

Allmännyttiga bostadsföretag

Det allmännyttiga bostadsaktiebolaget har historiskt sett varit kommunens viktigaste verktyg för bostadsförsörjningen. Enligt den nya lagen om kommunala bostadsaktiebolag som trädde i kraft 2011 (2010:879) ska bolaget drivas enligt affärsmässiga principer. Med det menas att kommunen som ägare ska ställa marknadsmässiga avkastningskrav på bolaget. Genom politisk styrning och ägardirektiv kan kommunen fortfarande använda allmännyttan för att styra över nyproduktion, bostadsförmedling och åtgärder i det befintliga beståndet, men de bostadssociala insatser som inte är affärsmässiga måste finansieras av kommunen.

Översiktsplanering

Översiktsplanen är kommunens samlade dokument för strategiska frågor om utveckling och markanvändning. Översiktsplanen ska ge vägledning om hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Kommunen ska redovisa i översiktsplanen hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. De bostadsstrategiska frågor som behandlas i bostadsförsörjningsprogrammet knyts i översiktsplanen samman med en lämplig bebyggelseutveckling. Genom översiktsplanen stärks kopplingen mellan det strategiska arbetet med bostadsfrågor och den fysiska verkligheten. Översiktsplanen är ett viktigt stöd när detaljplaner för nya bostäder tas fram.

Tätortsutbyggnad regleras juridiskt genom detaljplaner, som fastställer vad som får byggas var. Första steget i processen för att bygga nya bostäder är därför ofta att ta fram en ny detaljplan. Det kan handla om större detaljplaner för utbyggnad av nya stadsdelar såväl som mindre justeringar i äldre planer för

att möjliggöra tillbyggnader, anpassning till moderna krav, nya utvecklingsförutsättningar etc. Ett effektivt planarbete är alltså en viktig nyckel för att lyckas genomföra de bostadsprojekt som blir aktuella på rimig tid.

Kommunen har makten att besluta om vilka detaljplaner som ska tas fram, när det ska ske, och vad de ska innehålla. Tidigare har det varit vanligt att planlägga stora områden i förväg för att på så vis ha en reserv av byggklara tomter. Utvecklingen under de senaste årtiondena har dock visat att detaljplaner är färskvara så tillvida att det ofta är svårare att hitta ett lämpligt genomförande för äldre detaljplaner. Utredningar och genomförda lagändringar pekar på att detaljplaner därför bör ses som genomförandeverktyg snarare än som långsiktiga ställningstaganden. De förändringar som genomförts i PBL under senare år har förenklat planprocessen så att det ska gå snabbare från "ax till limpa".

Under dessa förutsättningar är det viktigare att ha en väl genomarbetad översiktsplan som kontinuerligt uppdateras än att ha "färdiga" detaljplaner som väntar på genomförande. Då kan översiktsplanen ge vägledning för kloka beslut om vilka detaljplaner som bör tas fram och i vilken takt. Detta ger möjlighet att fokusera kommunens resurser och effektivisera detaljplanläggningen.

Kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik

Markinnehav är ett verktyg för att kunna genomföra en aktiv markpolitik. Genom att äga mark i strategiska lägen kan kommunen antingen genom att sälja eller hyra ut mark främja den typ av bostadsbyggande som kommunen har som målsättning att nå upp till. Markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik är ett sätt för kommunen att förverkliga sin vision. Genom transparens och tydlighet vid markanvisningar kan även konkurrensen stärkas på den lokala bostadsmarknaden.

Marköverlåtelse- och exploateringsavtal

Ett marköverlåtelse- eller exploateringsavtal är ett avtal som tecknas mellan kommunen och byggherren. Det kan tecknas om kommunen hyr ut eller säljer mark. I ett markanvisningsavtal kan kommunen precisera vad som får byggas vilket är en möjlighet att styra över till exempel upplåtelseformer och storlek på bostäder.

Kommunala bostadsförmedlingar

Kommunen är enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar(2000:1 383) skyldig att upprätta en bostadsförmedling om en sådan behövs. En kommunal bostadsförmedling är en tjänst kommunen kan erbjuda där bostäder hos allmännyttan och privata hyresvärdar förmedlas på samma plats. En samlad bostadsförmedling ger den bostadssökande en överblick över bostadsutbudet och klarhet i vilka villkor som gäller. För kommunen är det

också en möjlighet att styra över förmedlingsprinciper för hyresrätter.

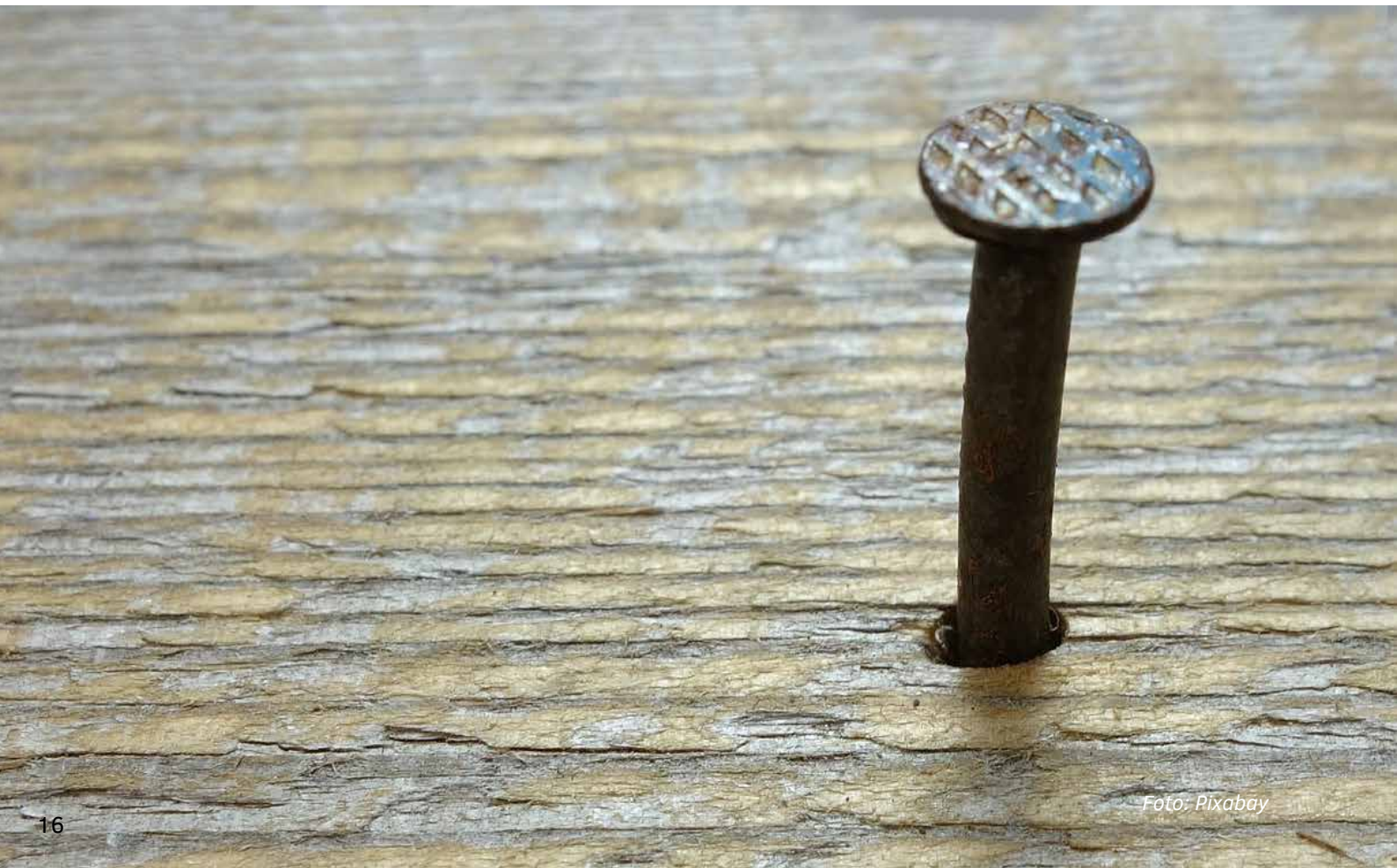
Kommunala hyresgarantier

Många hyresvärdar ställer krav på fast arbete och viss inkomst vilket gör att exempelvis studenter och visstidsanställda kan ha svårt att få ett eget hyreskontrakt. Kommunala hyresgarantier är ett sätt för kommunen att sänka trösklarna in på bostadsmarknaden i sådana situationer. Garantien innebär att kommunen går in som borgenär i de fall den bostadssökande har förmåga att betala hyra men trots det har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden.

Genom att kommunen garanterar att hyresvärden får in sin hyra varje månad ökar chanserna för den bostadssökande att få en egen hyresrätt med besittningsskydd. Kommuner som använder sig av hyresgarantier har sedan 2007 möjlighet att söka ett statligt bidrag på 5000 kronor för varje garanti.

Nationell och regional syn på bostadsförsörjning

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska visa hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Det finns ett stort antal nationella och regionala mål som har beröringspunkter med frågor om samhällsplanering och byggande i ett vidare perspektiv. Det är därför viktigt att avgränsa analysen till de mål som har betydelse för bostadsförsörjningen. När det gäller var bostadsbyggandet ska ske och konsekvenserna av bostadsbyggande hänvisar vi till översiktsplanen där kommunen redovisar hur avvägningar sker mellan bostadsbyggande och andra intressen i en markanvändningskarta.



Nationella mål och statlig politik

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktig god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet för den nationella bostadsmarknadspolitiken är väl fungerande bostadsmarknader där efterfrågan och utbud av bostäder svarar mot behoven.

Under de senaste åren har regeringen initierat flera utredningar med inriktning att underlätta ett ökat bostadsbyggande. Vissa förändringar har genomförts, men det är fortfarande oklart vilken effekt de kommer att få. Därutöver diskuteras för närvarande ekonomiska styrmedel som kan komma att påverka byggandet framöver, exempelvis amorteringskrav och stimulans för byggande av hyresrätter.

När det gäller bostaden som en social rättighet är folkhälsopolitiken relevant. Det övergripande nationella målet för folkhälsopolitiken är att skapa samhälleliga förutsättningar för en god hälsa på lika villkor för hela befolkningen. Målet för integrationspolitik är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund.

Miljömålet God bebyggd miljö handlar inte i första hand om tillgång till bostäder, men det rör bostadens funktion i samhället. Syftet med målet är bland annat att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö. En av preciseringarna till miljömålet berör God vardagsmiljö och anger att den bebyggda miljön utgår från och stöder människans behov, ger skönhetsupplevelser och trevnad samt har ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur.

Behov av bostadsbyggande till 2025

Boverket har i mars 2015 presenterat en utredning om behovet av nybyggda bostäder i Sverige fram till 2025. Totalt uppskattas behovet till 595 000 bostäder, vilket innebär volymer som inte varit aktuella sedan miljonprogrammet. Tre fjärdedelar av byggbehovet avser storstadsregionerna, och för Malmös storstadsregion, där Höör ingår, är behovet beräknat till 81 600 bostäder. Det motsvarar 5,4 bostäder varje år per tusen invånare. Byggbehoven förväntas vara störst under de närmaste åren, eftersom prognoserna visar att ökningen av antalet hushåll kommer att vara störst då.

Studien fokuserar på *förändringen* fram till år 2025, och tar därför inte hänsyn till frågan om det redan idag finns ett underskott på bostäder. Studien tar inte heller hänsyn till kortsiktiga marknadsekonomiska förutsättningar, utan bygger på långsiktig ekonomisk hållbarhet. Slutsatserna avser därför framtida bygg-behov, vilket inte är detsamma som framtida bostadsefterfrågan.

Regionalt perspektiv

Analysen av Höörs bostadsmarknad måste ses i ett regionalt perspektiv där Öresundsregionen, Skåne, MalmöLundregionen och Mittskåne (Eslöv, Höör och Hörby) är några relevanta skalnivåer. Utvecklingen av Höörs bostadsmarknad får effekter även utanför kommunens gränser, samtidigt som utvecklingen i Höör till stor del beror av regionens utveckling.

Det öppna Skåne

Region Skåne har det regionala utvecklingsansvaret och har nyligen presenterat sin målbild i utvecklingsstrategin Det öppna Skåne. Strategin innehåller fem prioriterade ställningstaganden som alla har kopplingar till bostadsförsörjning.

- Skåne ska erbjuda framtidstro och livskvalitet
- Skåne ska bli en stark hållbar tillväxtmotor
- Skåne ska dra nytta av sin flerkärniga ortstruktur
- Skåne ska utveckla morgondagens välfärdstjänster
- Skåne ska vara globalt attraktivt

Till ställningstagandena finns beskrivningar, strategier och mål av varierande relevans för bostadsförsörjning. *Skapa hållbara och attraktiva livsmiljöer* handlar om ett varierat boende som är anpassat efter människors olika behov (framtidstro och livskvalitet). *Dra nytta av samhällseffekterna kring ESS och MAX IV* handlar om att använda forskningsetableringarna som hävstång för näringslivsutveckling, samhällsplanering och bostadsbyggande (stark hållbar tillväxtmotor). *Göra Skåne mer känt i omvärlden* handlar om att profilera sig som en region med hög livskvalitet (globalt attraktivt).

Strategier för det flerkärniga Skåne

Utöver det regionala utvecklingsprogrammet har Region Skåne tagit fram ett stort antal rapporter med utgångspunkt i Skånes flerkärnighet under paraplyet Strukturbild för Skåne. Strategier för det flerkärniga Skåne är en syntes

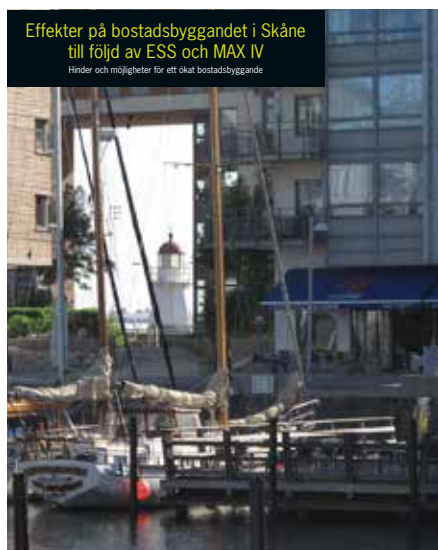


av flera andra rapporter och tydliggör Region Skånes bild av hur Skåne kan dra nytta av sin flerkärniga Ortsstruktur. En av strategierna är att *Skapa socialt hållbara attraktiva orter och miljöer* som erbjuder hög livskvalitet. Det handlar om att utgå från människors behov, utveckla miljöer där människor vill vistas och ta tillvara det unika i varje plats.

ESS och MAX IV

Forskningsanläggningarna ESS och Max IV förväntas ge stora samhällseffekter. Region Skåne har tillsammans med andra viktiga aktörer tagit fram flera underlagsrapporter kring hur etableringarna kan bidra till Skånes utveckling. Effekter på bostadsbyggandet i Skåne till följd av ESS och MAX IV är en av dem.

Av rapporten framgår att anläggningarna förväntas innebära ett ökat tryck på bostadsmarknaden som helhet, det vill säga en ökande efterfrågan på den typ av bostäder det redan i dag finns ett sug efter. En stor del av denna ökande efterfrågan förväntas kunna hanteras genom det bostadsutbud som finns idag i kombination med det som redan är planerat.



En stor del av den ökade bostadsefterfrågan gäller Malmö och Lund, men en del av efterfrågan förväntas spridas längre ut i regionen. Till viss del förväntas forskningsanläggningarna också ge upphov till en förändrad efterfrågan på bostäder och bostadsformer. Det kan gälla ökande efterfrågan på hyresrätter med hög standard och servicenivå. Hyresrättens flexibilitet förväntas tilltala såväl gästforskare och tillfälliga experter som moderna familjer som vill ha möjlighet att enkelt byta bostad allteftersom karriären och familjesituationen ställer nya krav.

Av rapporten framgår vidare att en väl fungerande bostadsmarknad har stor betydelse för den ekonomiska tillväxten i regionen. Ett svagt bostadsutbud är ett hinder för en flexibel arbetsmarknad och påverkar därför tillväxten negativt. Flyttningar utgör en viktig del av matchningsprocessen mellan arbetssökande och lediga platser. När

bostadsmarknaden inte fungerar väl kan till exempel arbetslöshetsmöjlighet att flytta till lediga jobb försvåras eller omöjliggöras. Tillgången på bostäder är alltså avgörande både för näringslivets utveckling och för hur hushållens livsmiljö utvecklas.

Bostadsbyggande i sig har en ganska liten effekt på det totala bostadsbeståndet, eftersom det årligen utgör en liten andel, men byggandet har dynamiska effekter genom att det ökar rörligheten på bostadsmarknaden. En slutsats i rapporten är därför att det finns ett dubbelriktat samband mellan bostad och arbete: Utan fungerande bostadsmarknad har arbetsmarknaden svårt att dra till sig rätt arbetskraft och utan en attraktiv arbetsmarknad blir även bostäderna mindre attraktiva.

Malmö-Lundregionen

I MalmöLundregionen samverkar Skånes 11 sydvästra kommuner kring strategiska utvecklingsfrågor. Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge ingår i samarbetet som bedrivs på politisk nivå, kommundirektörsnivå och i arbetsgrupper kopplat till utpekade utvecklingsfrågor.

MalmöLundregionen har beslutat att ta fram en gemensam strukturplan för MalmöLundregionen i syfte att samla kommunernas krafter och nya idéer i en gemensam framtidsbild som ger stöd i prioriteringar och åtgärder för att skapa en attraktiv region. Med en strukturplan för MalmöLundregionen underlättas ett mellankommunalt perspektiv i översiktsplanearbetet och annat strategiskt arbete i kommunerna. Projektet ska bland annat stärka förutsättningarna för tillväxt, hållbar utveckling och rationell bostadsförsörjning. Erfarenheterna av samarbetet kommer att löpande integreras i Höörs kommuns bostadsförsörjningsarbete även om strukturplaneprojektet inte i dagsläget har kommit tillräckligt långt för att bilda utgångspunkt för kommunens riktlinjer.



MittSkåne

Eslöv, Höör och Hörby är grannkommuner och har delvis liknande förutsättningar när det gäller bostadsmarknaden. Historiskt har kommunerna ingått i ett gemensamt kommunalförbund under namnet Mellanskåne. Idag finns inget formellt strategiskt samarbete, men kommunerna ingår i ett gemensamt Leaderområde under namnet MittSkåne.

För att få ett bredare grepp om förutsättningarna i MittSkåne har berörda tjänstemän på de tre kommunerna träffats vid informella erfarenhetsutbyten om bostadsförsörjning och översiktsplanering. Höörs kommun har därför valt att jämföra vissa aspekter av bostadsmarknaden med dessa grannkommuner.

Skånskt bostadsnätverk

Skånskt bostadsnätverk är en arena för samverkan och kunskapsutbyggnad och en samlande kraft för att öka bostadsbyggandet i Skåne. Nätverket har initierats av Skånskt Ledningsforum - Länsstyrelsen Skåne, Region Skåne och Kommunförbundet Skåne. I november 2014 arrangerade nätverket Skånskt bostadsforum som resulterade i ett stort antal förslag på åtgärder om allt från regelförändringar till finansieringsfrågor.



Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys

Länsstyrelsen har ett särskilt ansvar att stärka det regionala perspektivet i kommunernas bostadsförsörjningsarbete. Varje år producerar länsstyrelsen en regional analys över bostadsmarknaden i länet, där frågor kring bostadsbyggande, befolkningsförändringar och tillgång till bostäder diskuteras för länet som helhet. Analysen syftar bland annat till att ge kommunerna ett regionalt underlag för deras arbete med boendeplaneringen. Några av slutsatserna ur analysen för 2014 är att:

- Ambitionen att bygga bostäder är hög hos kommuner och byggherrar, men statistiken visar att antalet färdigställda lägenheter är långt under det förväntade
- Ekonomiska faktorer ligger bakom att det inte byggs mer, enligt både kommuner och byggherrar
- Brist på detaljplanerad mark är inte ett hinder för bostadsbyggande
- Allt fler skåningar söker små och billiga hyresrätter
- Kommunerna har inte tillräckligt tydligt relaterat sin bostadsutbyggnad till det regionala perspektivet
- Alla berörda aktörer måste ta ansvar för ett ökat bostadsbyggande och för att det blir rätt bostäder

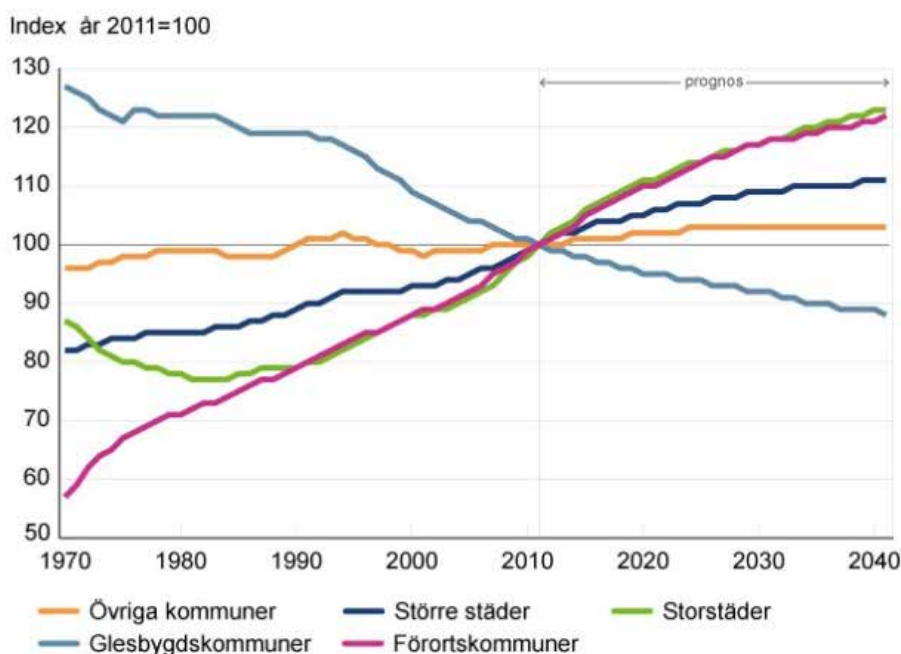


Trender som påverkar bostadsbehoven i Höör

Urbanisering

Befolkningen växer i storstadsregioner i hela världen och Sverige är inget undantag. Allt fler bor i de växande storstadsregionernas pendlingsorter. Den omgivande landsbygden är tätbefolkad särskilt i de delar som ligger nära en knutpunkt eller station. Glesbygden och mindre orter utanför pendlingsstråken har länge haft negativ befolkningsutveckling. Urbaniseringen medför att denna utveckling fortsätter (Vision för Sverige 2025, Boverket).

Allra störst befolkningsökning förväntas i storstäderna (över 200 000 invånare) och deras förortskommuner. Därefter kommer större städer (över 50 000 invånare) och deras förortskommuner. Höörs kommun är en del av storstadsregionen till Malmö, Lund och Köpenhamn. Enligt SKLs kommungruppsindelning är Höör en "förortskommun till större städer" eftersom Lund är största utpendlingsmålet.

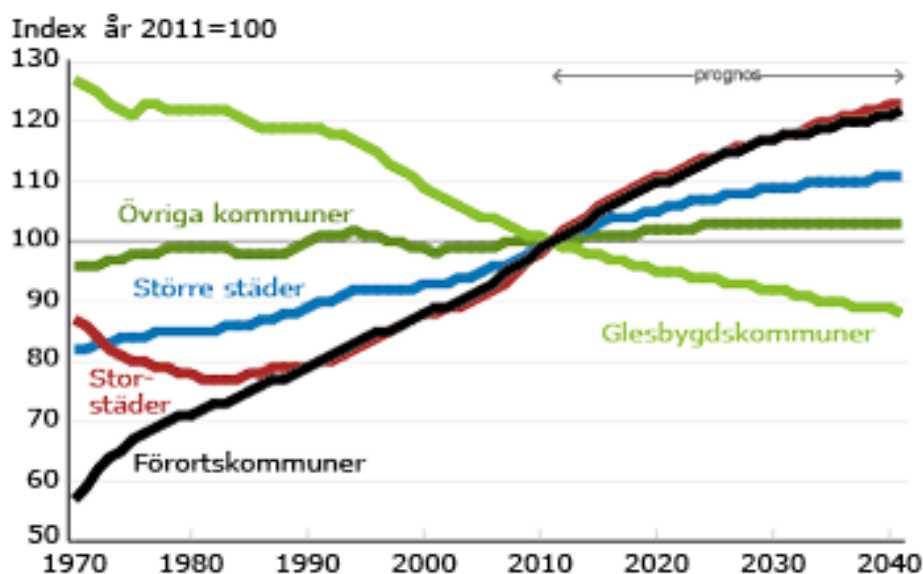


Figur 1. Befolkningsutveckling för olika kommuntyper åren 1970-2011 och förväntad utveckling 2012-2041. Folkmängden den 31 december 2011 har fått indexvärdet 100 för varje kommuntyp. Värdet 57 för förortskommunerna 1970 innebär att de det året hade en folkmängd som var 57 procent av den år 2011. Glesbygdskommunerna som 1970 hade indexvärdet 127 hade en befolkning som var 27 procent större det året än 2011. Källa: SCB, Allt färre bor i glesbygd.

Åldrande befolkning

Andelen äldre i befolkningen växer i takt med att vi lever längre och föder färre barn. Under de senaste 100 åren har andelen över 65 år fördubblats medan andelen under 10 år nästan halverats. Idag är var fjärde svensk över 60 år, bara Tyskland och Japan har en större andel. Utvecklingen förutspås fortsätta i samma riktning och från och med 2020 kommer andelen över 80 år att öka kraftigt.

Urbaniseringstrenden förstärker olikheterna mellan storstäder och glesbygd även vad det gäller åldersstrukturen. Glesbygdskommuner med födelse- och flyttningsunderskott kommer att ha en högre andel äldre. Medan storstadskommuner med födelse- och flyttningsöverskott kommer att ha en bättre balans mellan äldre och yngre.

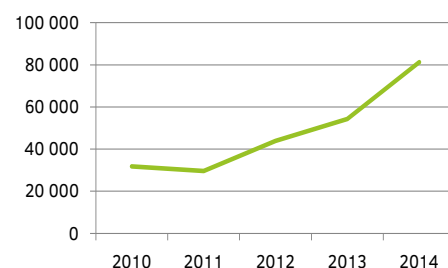


Figur 2. Andel personer 65 år eller äldre i befolkningen. Faktisk utveckling 1973–2013 och förväntad utveckling 2014–2053 för olika kommuntyper. Källa: SCB, Sveriges befolkning ökar men inte i hela landet 2015-01-08

Oroligheter i omvärlden

På grund av oroligheter i omvärlden beräknar Migrationsverket att antalet asylsökande kommer att öka kraftigt under 2015. Den främsta anledningen är konflikter och den svåra flyktingsituationen i bland annat i Syrien och Eritrea. Enligt FN lever cirka 51,2 miljoner människor i världen på flykt vilket är det högsta antalet sedan andra världskriget. Migrationsverket gör bedömningen att Sverige bör ha en beredskap att ta emot mellan 80 000 och 105 000 asylsökande under 2015. I jämförelse sökte 81 000 asyl under 2014.

När den asylsökande har fått tillstånd att stanna i Sverige ska personen flytta till en kommun. Även ensamkommande barn och ungdomar ingår i kommunernas flyktingmottagande. I mitten av 2014 väntade över 11 000 personer med uppehållstillstånd på plats i kommun.

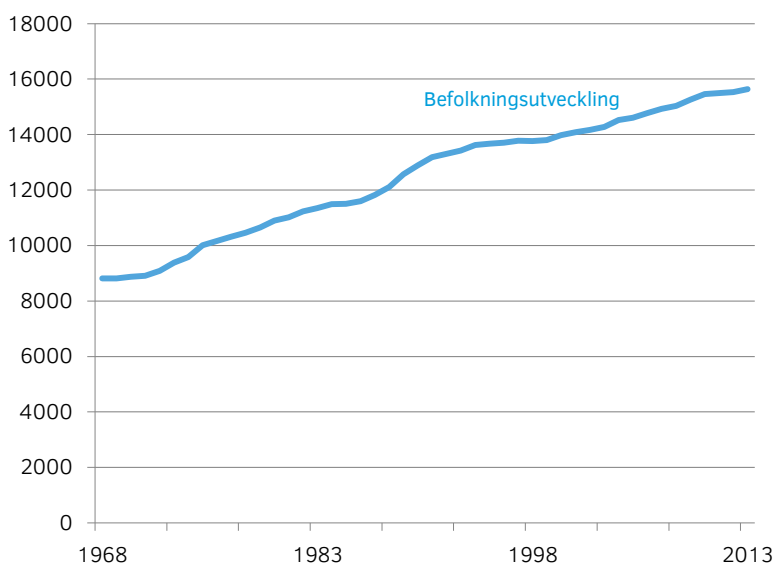


Figur 3. Antal asylsökande till Sverige 2010-2014 Källa: Migrationsverket (2014)

Befolkning

Befolkningen i Höörs kommun ökar stadigt och har under de senaste fem åren ökat med i genomsnitt 120 personer eller 0,7 procent per år. Tillväxttakten är högre än i grannkommunerna Hörby och Eslöv men lägre än i riket och Skåne. Anledningen till den högre tillväxttakten i riket och Skåne är att de större städerna har haft en stor inflyttning från utlandet. Vid årsskiftet 2013/2014 uppgick befolkningen i Höör till 15637 invånare.

Inflyttningen står för en viktig del av befolkningsökningen. Antalet personer som flyttar till kommunen varierar från år till år men har de senaste fem åren varit större än födelseöverskottet. Störst har överskottet varit gentemot andra kommuner inom Skåne (65 personer per år) och därefter mot utlandet (37 personer per år). I motsatt riktning har befolkningen minskat i flyttningsutbytet mot riket (10 personer per år).



Figur 4. Befolkningsutvecklingen i Höörs kommun 1969-2013

Källa: SCB, Statistikdatabasen>Befolkning

Begrepp

Födelseöverskott

Antalet födda minus antalet

döda

Flyttningsöverskott

Antalet inflyttade minus
utflyttade

Höörs flyttningsöverskott i genomsnitt per år 2009-2013

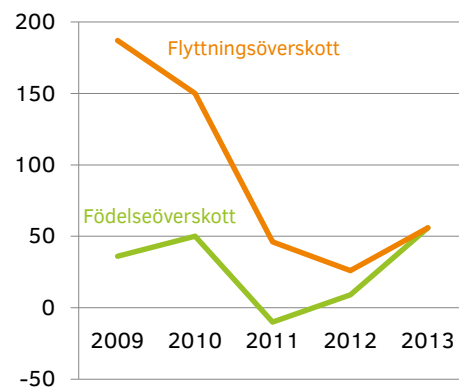
Mot Skåne	65
Mot riket	-10
Mot utlandet	37
Totalt	96

Tabell 1. Källa: SCB BEFPAK

Befolkningsökning i procent 2009-2013

Höör	3,92 %
Hörby	1,08 %
Eslöv	2,55 %
Skåne	4,82 %
Riket	4,16 %

Tabell 2. Källa: SCB, Statistikdatabasen >Befolkning



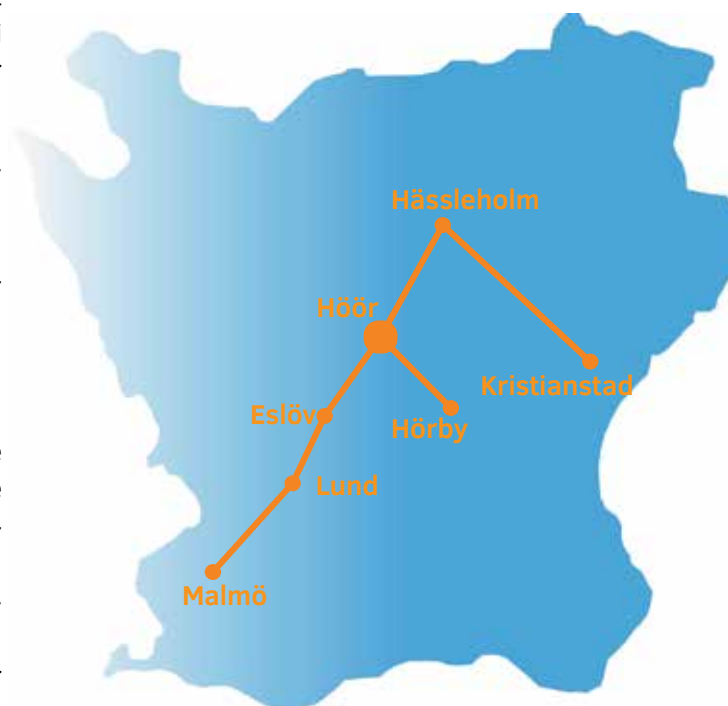
Figur 5. Födelseöverskott och flyttningsöverskott i Höörs kommun 1969-2013 Källa: SCB, Statistikdatabasen>Befolkning

Arbetsmarknad

Näringslivsstrukturen i Höör är bred och småskalig. Vård och omsorg är de dominerande näringsgrenarna och sysselsätter så väl bosatta i kommunen som inpendlare. Tillverkningsindustrin är däremot relativt liten. Antalet sysselsättningstillfällen växer stadigt men inte i samma takt som befolkningsökningen. Av 7461 förvärvsarbetande i kommunen har cirka 4778 (64 %) sin arbetsplats utanför kommunen.

Höørs geografiska placering i mitten av Skånes flerkärniga ortsstruktur öppnar upp för en bred arbetsmarknad. Framförallt är pendlingen riktad mot tillväxtmotorerna Malmö och Lund där en stor del av regionens sysselsättningstillfällen finns. I stort sett all arbetspendling, 98 %, ut från kommunen sker inom Skåne.

Män och kvinnor har generellt olika pendlingsmönster. Pendlingsmönstren skiljer sig också mellan högutbildade och lågutbildade. Män pendlar i större utsträckning längre sträckor än kvinnor medan kvinnor oftare använder kollektivtrafiken. Högutbildade är generellt beredda att pendla längre sträckor än lågutbildade. I Höör är det fler kvinnor än män som pendlar till och från grannkommunerna Hörby, Eslöv och Hässleholm. Fler män än kvinnor pendlar till Malmö men fler kvinnor pendlar till Lund.



Kartan visar de sex största in- och utpendlingsdestinationerna till och från Höör

Nattbefolkning bostad i regionen Utpendling till (2012)

Kommun	Män	Kvinnor	Totalt
Lund	454	530	984
Malmö	577	388	945
Eslöv	322	326	648
Hörby	149	216	365
Hässleholm	157	155	312
Kristianstad	88	70	158
Helsingborg	42	21	63
Burlöv	45	17	62
Landskrona	35	21	56
Staffanstorps	36	18	54

Tabell 3. De tio största utpendlingsdestinationerna från Höör.
Källa: SCB, AMPAK

Dagbefolkning bostad i regionen Inpendling från (2012)

Kommun	Män	Kvinnor	Totalt
Hörby	137	280	417
Eslöv	133	175	288
Hässleholm	106	166	272
Malmö	68	67	135
Lund	62	65	127
Kristianstad	34	32	26
Sjöbo	18	18	34
Klippan	10	17	27
Kävlinge	12	10	22
Svalöv	4	13	17

Tabell 4. De tio största inpendlingsdestinationerna till Höör.
Källa: SCB, AMPAK

Vem flyttar till Höör?

Höör är liksom många andra små och medelstora kommuner beroende av inflyttning för att behålla och öka invånarantalet. Inflyttningen från utlandet har haft en stor betydelse under 2000-talet och medfört att antalet utlandsfödda i befolkningen de senaste tio åren ökat med i genomsnitt 48 personer per år. Flyttströmmar mellan Skåne och Danmark är en del av förklaringen. Inflyttningen från Danmark ökade under 2000-talet med en topp 2004 på 45 inflyttade men därefter har antalet flyttar från Danmark till Höör minskat liksom i övriga Skåne. Under 2013 och 2012 var flyttnettot mot Danmark negativt (-22 och -14).

Det generella flyttmönstret inom Skåne är att unga flyttar från mindre till större kommuner och att barnfamiljer söker sig ut mot kranskommunerna. Skillnader mellan åldersgrupper i det generella flyttmönstret hänger samman med att boendepreferenser och ekonomi ser olika ut i olika skeeden i livet. De större kommunerna kan erbjuda ett bredare utbud av arbete, kultur och möjligheter till högre studier vilket lockar många unga. För personer som bildar familj är det andra kriterier som styr val av bostad. Då är närheten till skola, omsorg, natur och effektiv arbetspendling viktigt. Det finns också en trend att allt fler unga väljer att stanna kvar i städerna när de blir äldre, också de som får barn. Även bostadsutbudet skiljer sig åt mellan olika delar av regionen. De större kommunerna har en större andel hyresrätter vilket för många unga är första egna boendet. Trots att bostadsbyggandet i Malmö, Lund och Helsingborg inte har motsvarat befolkningsökningen senaste decenniet har flyttströmmarna av unga fortsatt att gå från de mindre till de större kommunerna. De mindre kommunerna i sin tur har en större andel villor som många flyttar till i samband med familjebildande.

Höörs kommun har ett stort befolkningsutbyte med vissa kommuner. Stora strömmar av inflyttare från en kommun sammanfaller ofta med stora strömmar av utflyttare till samma kommun. Skillnaden mellan inflyttarna och utflyttarna är i vilken åldersgrupp de befinner sig i. Största utbytet mellan Höör och andra kommuner under de senaste fem åren har varit med grannkommunerna Eslöv och Hörby samt Malmö, Lund och Hässleholm. Flyttrörelserna mot Malmö och Lund följer det generella flyttmönstret i stort. Inflyttarna är ofta personer mellan 1-15 år och 30-39 år, vilket tyder på att det är barnfamiljer som flyttar in. Utflyttarna i sin tur finns oftast i åldersgruppen 19-24 år. I utbytet med Hässleholm är det fler unga vuxna som flyttar från Höör än barnfamiljer som flyttar in. När det gäller grannkommunerna är inflyttarna och utflyttarna i ungefär samma ålder. Mäklarnas uppfattning är att en stor del av inflyttarna är återvändare som vuxit upp i kommunen.

Under åren 2009-2013 ökade Höörs kommun sammanlagt med 465 personer på grund av flyttningar. Inflyttningen bestod av barnfamiljer, barn i åldrarna 0-18 år (275) och personer i åldrarna 25-44 år (413), samt av personer i åldrarna 45-64 år (96). Även åldersgruppen 65 år och äldre bidrog med en begränsad inflyttning (3). Det var ungdomar i åldersgruppen 19-24 år som som flyttade ut (-322).

Antal flyttar 2009-2013

	In	Ut	Netto
Malmö	853	662	191
Eslöv	564	489	75
Hörby	529	448	75
Lund	396	385	81
Hässleholm	273	391	-118

Tabell 5 Källa: SCB BEFPAK, områdesbeskrivningar

Nyinflyttade mest nöjda med sitt boende

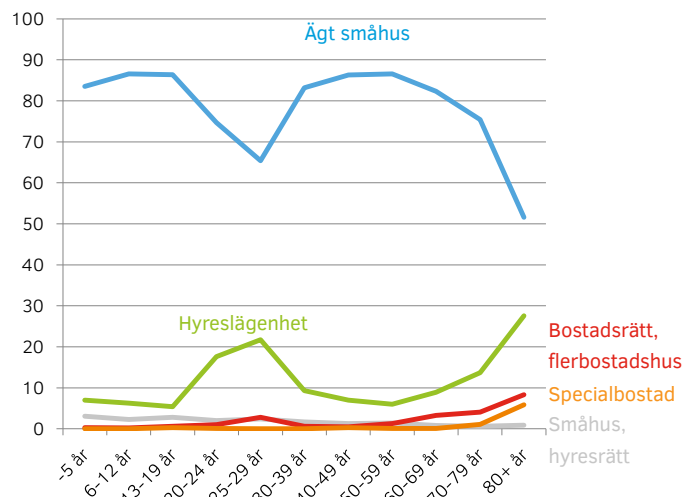
Bostäder och bostadsutbudet får höga betyg av medborgarna. Det visar den undersökning som genomfördes hösten 2014. Mest nöjda är personer som bor utanför tätorten, som är mellan 35 och 44 år och som har bott i kommunen i 2 år eller mindre. Minst nöjda är ungdomar och pensionärer som har svårt att hitta ett bra boende. Även kvinnor bedömer det som svårare än män att hitta en lämplig bostad. Den del av bostadsmarknaden som kan förbättras, enligt både män och kvinnor, är utbudet av olika typer av boendeformer.

Så bor vi i Höör

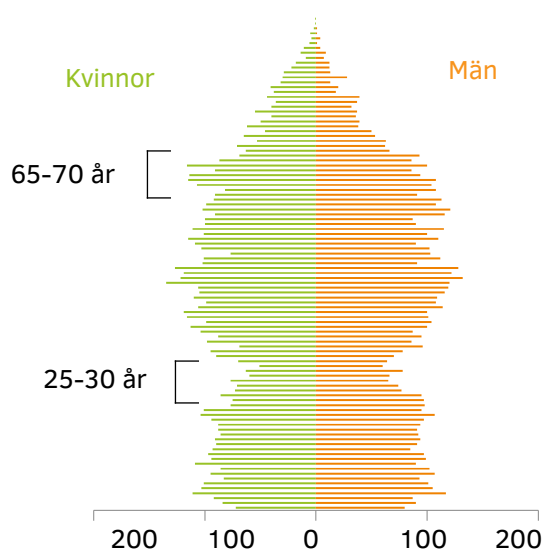
Hur vi bor styrs av flera faktorer som ålder, hushållets storlek, ekonomi och geografi. Den vanligaste boendeformen i Höör är ägt småhus men för unga vuxna och för äldre är även boende i hyreslägenhet eller hyrt småhus vanligt.

Av barn i åldrarna 0-5 år bor 83,5 % i ett småhus som ägs av familjen. Boendet för barn skiljer sig åt beroende på om barnet bor med en eller två föräldrar. Av barn som bor med två vuxna bor 95 % i ägt småhus och av barn som bor med en vuxen bor runt 70 % i ägt småhus. Ägt småhus är den vanligaste boendeformen även för unga vuxna men boende i hyresrätt blir betydligt vanligare. Runt 20 % av personer mellan 19 och 29 år bor i hyresrätt i flerbostadshus.

Vuxnas boende speglar barnens boende. Efter 30 års ålder flyttar många till småhus med äganderätt och bor kvar i samma boendeform en längre tid. Först i 60 års ålder stiger andelen som bor hyresrätt eller bostadsrätt i flerbostadshus, men nära 70 % bor kvar i ägt småhus upp i 70 årsåldern. Därefter sjunker andelen som bor i ägt småhus markant. Av personer som är 80 år eller äldre bor 45 % i ägt småhus och 26 % i hyreslägenhet.



Figur 6. Boendeform uppdelat efter ålder (2013) Källa: SCB, Statistikdatabasen>Hushållens ekonomi



Figur 7. Befolkningspyramid Höörs kommun (2013). Figuren visar hur många män och kvinnor det finns i varje åldersklass. Källa: SCB, Statistikdatabasen>Befolkning

Åldersfördelning

För bostadsförsörjningen är det viktigt att veta hur ålderstrukturen ser ut därför att olika åldersgrupper har olika behov av bostäder. Befolkningens åldersstruktur är en följd av variationer i barnafödandet, antalet avlidna och i vilka åldersgrupper in- och utflyttning sker.

Inflyttning av barnfamiljer gör att Höör har en relativt stor andel av befolkningen som är under 16 år. Åldersgruppen 0-16 år är procentuellt större i Höör än i Skåne och riket. Ungdomarnas utflyttning gör att det finns små kullar i 25-29 årsåldern. Mellan 35 och 65 år finns stora årskullar där de äldsta har gått i pension. Andelen av befolkningen som är 65 år eller äldre utgör en något större andel av befolkningen i Höör än i Skåne och riket.

Förändrad livssituation

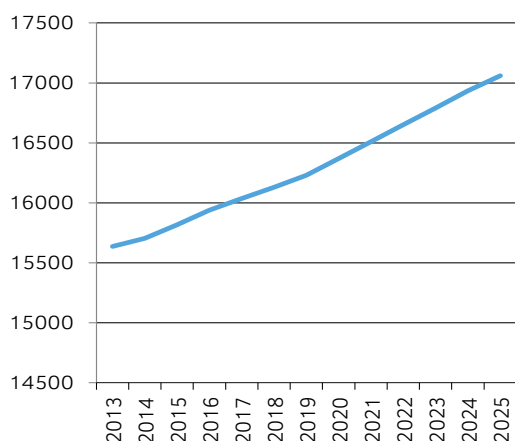
En förändrad livssituation betyder många gånger att behovet av bostad förändras. Varje år väljer i genomsnitt 35 par i Höör att skilja sig, vilket betyder cirka 5 personer på 1000 invånare. Statistiken över skilsmässor är ungefär på samma nivå i Höör som i riket. En skilsmässa innebär för de flesta ett behov av en ny bostad och kanske en tillfällig bostad under en period. Även sjukdom eller den ene partners bortgång kan förändra behovet av bostad, detta gäller inte minst för den äldre delen av befolkningen (i genomsnitt 142 avlidna per år 2009-2013). Åt andra hållet kan tillökning av barn medföra ett behov av en större bostad (i genomsnitt 173 födda mellan åren 2009-2013).

Befolkningsprognos

Höörns kommun kommer årligen ut med en befolkningsprognos över den förväntade befolkningsutvecklingen för hela kommunen och för delområden. Den senaste befolkningsprognosen sträcker sig från 2014 fram till 2025. Antalet födda beräknas i prognosen uppgå till i medeltal 172 per år vilket kan jämföras med att det under perioden 1989-2013 föddes 158 barn per år. Antalet som avlider beräknas bli 160 per år vilket betyder att födelseöverskottet beräknas uppgå 12 personer per år. Flyttningsöverskottet förväntas bidra i medeltal 105 personer per år med variationer som följer förväntat bostadsbyggandet. Totalt beräknas befolkningen öka med i medeltal 117 personer per år. Det betyder att befolkningsmängden 2025 kommer ligga runt 17000 invånare.

Befolkningsprognosen bygger på en framskrivning av nuläget och målet om 50 nybyggda bostäder per år. Vid förändrade förutsättningar så som politiska beslut som påverkar bostadsbyggande eller ekonomisk lågkonjunktur blir befolkningsprognosen osäker. Däremot går det med större säkerhet att förutspå hur antalet äldre kommer att utvecklas eftersom det är en grupp som inte förändras till följd av flyttningar. Det är också den grupp som förväntas öka mest fram till år 2025.

Befolkningsprognos för Höörs kommun 2014-2015



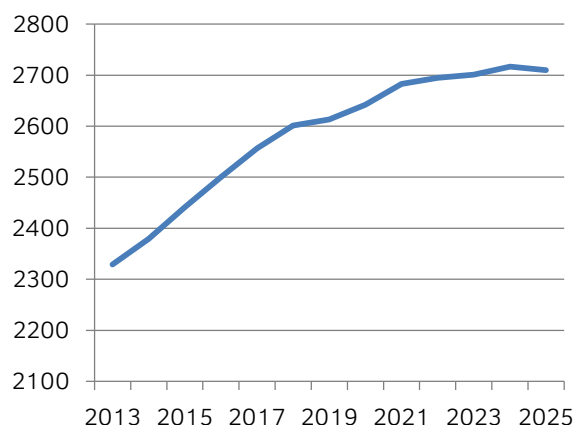
Figur 8. Källa: Befolkningsprognos för Höörs kommun 2014-2025, antal personer

En åldrande befolkning

På ett nationellt plan liksom i Höör kommer andelen äldre i befolkningen att öka. Att antalet personer över 65 år ökar har att göra med att fler är friska och lever längre. De stora kullarna från mitten av 1940-talet gör att andelen över 80 år kommer att vara den grupp som ökar mest.

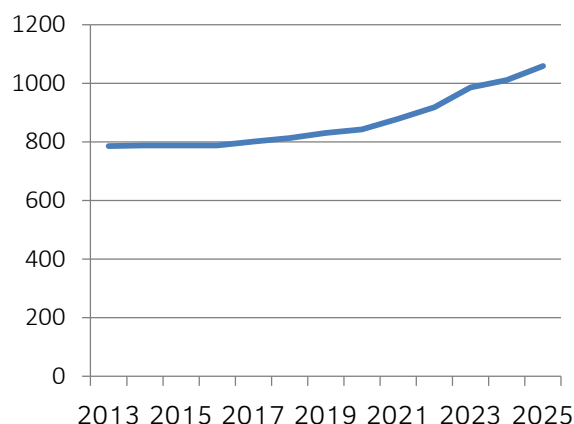
I Höör förväntas åldersgruppen 65-79 år öka med 381 personer eller 16 % fram till år 2025. Antalet personer över 80 år beräknas ligga kvar på samma nivå som idag fram till 2020 då en kraftig ökning sker. Vid slutet av 2025 beräknas åldersgruppen 80 år och äldre ha ökat med 275 personer eller 35 %. I riket förväntas personer 65-79 år öka med 10 % och personer 80 år och äldre öka med 36 % fram till år 2025. Höör förväntas alltså ha en större ökning av personer 65-79 år och ungefär samma ökning av personer över 80 år som i riket.

Befolkningsprognos för åldersgruppen 65-79 år



Figur 9. Källa: Befolkningsprognos för Höörs kommun 2014-2025

Befolkningsprognos för åldersgruppen 80 år och äldre



Figur 10. Källa: Befolkningsprognos för Höörs kommun 2014-2025

Den vanligaste boendeformen för personer mellan 70 och 79 år är ägt småhus. Efter 80 år sjunker andelen som bor i småhus från 70 % till 45 %. Istället blir det vanligare att bo i hyresrätt i flerbostadshus. Av personer som är 80 år och äldre bor 31,2 % av kvinnorna och 17,8 % av männen i hyresrätt i flerbostadshus. Att kvinnor i större utsträckning bor i hyresrätt beror på att kvinnor lever längre och generellt har lägre inkomster än män. Av ensamhushåll med personer över 80 år är 75 % kvinnor.

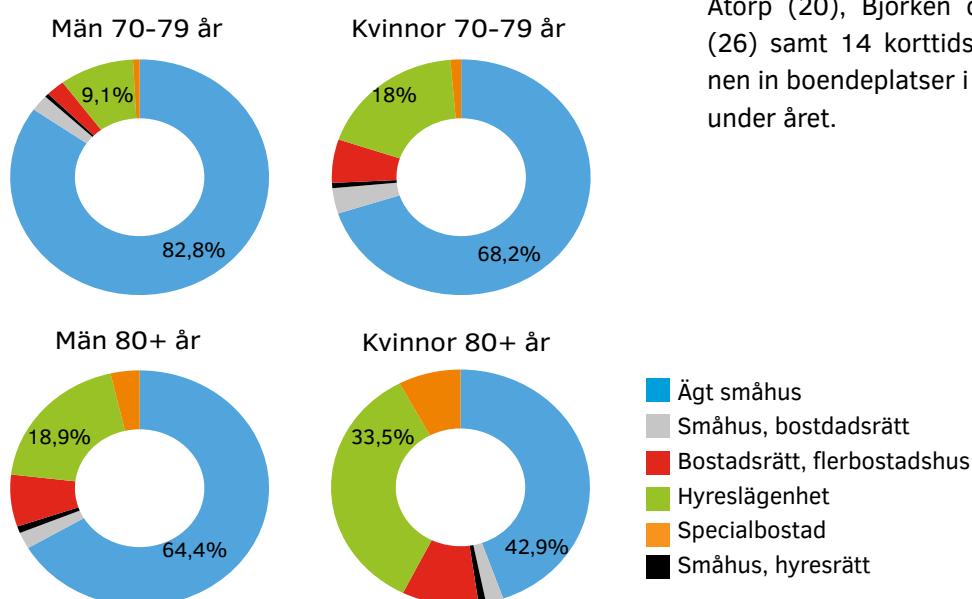
Hur framtidens äldre vill bo är en svår fråga eftersom äldre inte är en homogen grupp. Boendepreferenser, betalningsvilja och betalningsförmåga skiljer sig åt mellan individer inom åldersgruppen. Men vad vi vet är att om fler ska kunna bo kvar hemma så ställer det krav på bostäders utformning. För äldre med en nedsatt funktionsförmåga är det exempelvis viktigt att bo centralt för att enkelt kunna ta sig till affärer, samhällsservice, träffpunkt för äldre etc. Bostaden behöver därtill ofta vara anpassad för nedsatt rörlighet och hiss kan vara ett krav.

Ökningen av andelen äldre kommer enligt prognosen att ske i olika delar av kommunen. Sett till antalet kommer ökningen att vara stor i Höörs tätort, Snogeröd, Sätöfta-Nyby, och Tjörnarps (se kapitel om Höörs kommundelar). I vilken utsträckning ökningen påverkar bostadsbehoven på de platser där ökningen sker är osäkert, eftersom många kan tänkas välja att flytta till Höörs tätort för att komma nära affärer och samhällsservice. Redan idag finns en efterfrågan på centrumnära boende hos äldre.

Efterfrågan på mindre och centralt belägna lägenheter hos äldre syns i kön till allmännyttan. Också medelåldern hos kontraktshavare i allmännyttiga bostäder är hög. Åldersgrupperna 65-79 år och 80 år och äldre utgör 19 % av kontraktshavarna vardera, alltså 38 % tillsammans. I det nyproducerade beståndet är genomsnittsåldern högre. Personer som är 80 år och äldre är den största åldersgruppen i nybyggda bostäder (37 %), därefter kommer åldersgruppen 65-79 år (30 %). Totalt utgör åldrarna 65 år och äldre 67 % av kontraktshavarna i det nyproducerade bostadsbeståndet.

En alternativ boendeform är att bo på trygghetsboende. Trygghetsboende är en vanlig bostad men med utökad service och gemensamhetslokaler. Det krävs ingen biståndsprövning för att bo på trygghetsboende och lägenheter tilldelas efter kötid. Det finns ett trygghetsboende i Höörs kommun med 28 lägenheter som är öppna för personer över 70 år att ställa sig i kö till. Efterfrågan på lägenheter på trygghetsboendet går i cykler. Under de senaste 2 åren har flertalet av bostäderna fått nya hyresgäster. Medelåldern har sjunkit och troligtvis kommer omsättningen av hyresgäster vara låg de kommande åren. På sikt gör det att efterfrågan ökar.

I Höör är ambitionen att möjliggöra för den äldre att bo kvar hemma så länge som möjligt. Detta möjliggörs genom hälsosamtal, stöd i hemmet i form av hemtjänst, hemsjukvård, servicetjänster, hushållsnära tjänster och möjlighet till bostadsanpassning. Av befolkningen som är 80 år eller äldre är det 8 % som bor på särskilt boende. Motsvarande siffra för riket är 14 %. Höör har alltså en lägre andel av befolkningen som är 80 år eller äldre som bor på särskilt boende än genomsnittet i riket. För att få plats på särskilt boende krävs en biståndsprövning. Höörs kommun har 78 platser på särskilt boende i egen regi: Åtorp (20), Björken demenscentra (32) Skogsglantan (26) samt 14 korttidsplatser. Därutöver köper kommunen in boendeplatser i privat regi för att möta variationer under året.



Figur 11. Diagrammen visar andel personer i procent efter boendeform och kön. Källa: Statistikdatabasen>Hushållens ekonomi

Unga vuxna och studenter

Ungdomar som flyttar hemifrån kan inte lämna referenser från tidigare hyresvärdar och har oftast inte någon förmögenhet att visa upp. Många unga vuxna har inte en tillsvidareanställning, utan börjar karriären med vikariat och visstidsanställning. När många hyresvärdar ställer krav på fast arbete och viss inkomst kan unga vuxna därför ha svårt att få ett eget hyreskontrakt, även om de inte har några ekonomiska svårigheter att betala hyran eller andra problem. Många ungdomar söker en liten billig hyreslägenhet i lite äldre bebyggelse. De som inte hittar det i Höör lämnar kommunen, bor kvar hos sina föräldrar eller söker hjälp hos socialtjänsten. Ungdomars svårigheter att hitta en lämplig bostad i kommunen syns inte minst i den medborgarundersökning som genomfördes i kommunen hösten 2014. I undersökningen ger unga mellan 18 och 24 år bostadsutbudet ett betydligt lägre betyg än vad övriga åldersgrupper gör.

HFAB erbjuder en särskild form av hyreskontrakt för unga. KompisBo innebär att två personer mellan 18 och 30 år kan dela på en 3:a men ha var sitt hyreskontrakt som går att säga upp individuellt. KompisBo-kontraktet förutsätter samma försörjning och möjlighet att betala hyran som andra hyreskontrakt.

Hittills har det inte syns någon efterfrågan på särskilda studentbostäder i Höör, men unga studenter kan utnyttja KompisBo-erbjudandet. Inte alla studenter är unga som nyss flyttat hemifrån. Idag är det inte ovanligt att studenter har barn. De flesta studenter har dock gemensamt att de behöver en billig bostad. De konkurrerar därmed om samma lägenheter som många andra grupper på bostadsmarknaden.

KompisBo

Specialkontrakt för personer
mellan 18 och 30 år som vill
dela lägenhet.

Personer med funktionshinder

För personer som omfattas av lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) har kommunen en skyldighet att tillhandahålla särskilda boendeformer. Enligt lagens mening ska bostäderna integreras i vanliga bostadsområden. Insikten om människors olika funktionsförmåga ska ligga till grund för samhällsplaneringen därför är tillgången till bostäder inom det ordinarie bostadsbeståndet viktigt. Inom LSS behövs en variation av boendeformer som möjliggör för personer med funktionshinder att leva och bo så likt andra som möjligt.

I dagsläget har kommunen 18 platser fördelat på tre gruppboendestäder. Därutöver köper kommunen vid behov platser från privata aktörer. Under 2013 har kommunen betalat för 6 platser. Den form av gruppboendestäder som Höör kan erbjuda finns i lägenheter som ligger tätt intill varandra i anslutning till gemensamma lokaler. Lägenheterna är byggda som gruppboendestäder och ligger utanför det vanliga bostadsbeståndet. Under 2015 kommer 5 lägenheter att tillkomma genom förändrad användning. Även dessa lägenheter kommer vara gruppboendestäder men kommer att finnas i ett vanligt flerbostadshus.

Nyanlända

Utöver kommunens befolkningsprognos kan nyanlända komma att utgöra en allt större del av befolkningsökningen. På grund av oroligheter i omvärlden kommer flyktingmottagandet öka i Sverige under kommande år. Som följd kommer trycket på kommunerna att erbjuda bostäder till nyanlända att öka.

Höör kommun har ett avtal med migrationsverket om att ta emot ensamkommande flyktingbarn. Fram till 2015 har kommunen haft 4 asylplatser 6 platser för ungdomar med permanent uppehållstillstånd (PUT). Under 2015 kommer mottagandet av flyktingbarn att utökas till 12 asylsökande och 12 platser för ungdomar med PUT. Efter det att ungdomarna har fått PUT erbjuder kommunen boende på ungdomsboendet Orupslund. Ungdomarna bor på Orupslund till dess att de får egen bostad, träningslägenhet eller tills deras familjer kommer till Sverige. Åldersgränsen för att bo kvar på Orupslund är 18 år men kan förlängas till 21 år om personen läser på gymnasiet.

Utöver de ensamkommande barnen har kommunen en överenskommelse med Migrationsverket om ett årligt mottagande av 20 flyktingar per år varav tio som direktinvandrade och 10 som anvisas på plats av Migrationsverket. Fram till nu har kommunen inte haft beredskap att erbjuda lämpliga bostäder och har därför inte tagit emot några flyktingar efter anvisning från Migrationsverket. Däremot har kommunen tagit emot direktinvandrade familjer som är anhöriga till ensamkommande flyktingbarn.

För att ordna bostäder åt dessa familjer har kreativa lösningar sökts från fall till fall. Lediga lokaler som ägs av kommunen eller allmännyttan har kunnat utnyttjas som bostäder med kort varsel. Det rör sig bland annat om villaförskolor som inte längre utnyttjats av barn- och utbildningssektorn. Andra familjer har erbjudits ett tillfälligt boende på Orupslunds tredje våning. Kommunen hyr även lägenheter av allmännyttan och privata hyresvärdar som sedan hyrs ut i andrahand till nyanlända. För att underlätta etablering i samhället är familjerna i behov av kontrakt på egna bostäder.

Från och med januari 2015 finns en integrationssamordnare anställd i kommunen. Det är ett första steg för bättre beredskap att ta emot nyanlända. Ett mottagande om 30 nyanlända per år skulle vara ett välkommet tillskott till kommunens befolkningstillväxt.

Utsatta EES-medborgare som vistas tillfälligt i Sverige

Närvaron av människor som ses sova i tältläger och som sitter och tigger på trottoarer har skapat debatt i många städer. De lever ofta under mycket dåliga förhållanden i Sverige och befinner sig i en utsatthet som kan få konsekvenser för hälsan och som innebär risk för att utsättas för brott. Personer som kommer till Sverige för att söka försörjning genom reglerna om fri rörlighet kan ha en bostad i sitt hemland även om de saknar en ordnad bostad i Sverige. Det är alltså inte bostadsbrist eller svårighet att hitta en bostad som är huvudskälet till deras utsatta situation, även om det kan finnas tillfällen då de har akut behov av hjälp att finna tak över huvudet.

Regeringen har nyligen utsett en nationell samordnare med uppdrag att stödja det arbete som utförs av myndigheter, kommuner, landsting och organisationer som möter utsatta EES-medborgare som vistas tillfälligt i Sverige. Hittills har inga sådana personer sökt stöd hos Höörs kommun. En nybildad ideell förening har till syfte att hjälpa människor i akuta situationer med tak över huvudet, mat och kläder.

Slutsatser

- Det är attraktivt att bo i Höör och pendla till grannkommunerna eller Malmö och Lund.
- Bra kollektivtrafik och skolor av hög kvalitet kan locka barnfamiljer till kommunen.
- Äldre kommer att söka efter moderna lägenheter i centrum.
- På sikt behövs fler platser på trygghetsboende och särskilt boende för äldre.
- Rörlighet på bostadsmarknaden och flexibilitet i boendeformerna är viktigt för alla som behöver byta bostad.
- För att kunna ta emot nyanlända enligt avtal med länsstyrelsen behöver kommunen ha en beredskap att erbjuda bostäder.
- Brist på bostäder riskerar att fördröja nyanländas etablering.
- LSS-boende bör integreras med vanliga hyresbostäder.

Hemlöshet

Antalet hushåll med svag ekonomi har ökat i Sverige och allt fler är i behov av stödinsatser från samhället. Tidigare var hemlöshet ett problem som främst drabbade människor med ett pågående eller tidigare missbruk. Idag riskerar även människor med psykiska eller neuropsykiatriska funktionsnedsättningar, personer som har separerat efter våld i en relation, och nyanlända att stå utan bostad. Även antalet personer som inte har andra problem än att de inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden ökar. Hemlöshet är därför inte bara en fråga om social problematik utan är också ett bostadsmarknadsproblem. Detta gör att arbetet för ett bra boende för alla och för boendeintegration är ett betydligt bredare arbete och innefattar fler aktörer än tidigare. Kommunens ansvar i situationer av hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden är att hjälpa den enskilde med det stöd och den hjälp den behöver. Men det är inte socialtjänstens uppgift att tillhandahålla bostäder till hemlösa i allmänhet.

Utifrån Socialstyrelsens definition ska hemlöshet ses som en situation som kan vara kort- eller långvarig och inte som en egenskap en person har. Socialstyrelsen utgår från fyra olika hemlöshetssituationer:

1. När en person är hänvisad till akut boende tillexempel härbärg eller jourboende.
2. När en person är inskriven på sjukhus, vårdboende, kriminalvård etc. och står utan egen bostad inför utskrivningen.
3. När en person bor i en av kommunen ordnad boendelösning.
4. När en person tillfälligt kan ordna med boende på egen hand men är kontraktslös.

Akuta situationer

Höörs kommun bedriver ett aktivt arbete för att motverka hemlöshet, ekonomisk utslagning och vräkning. Genom kontakt med kronofogden och hyresvärdar får socialtjänsten kännedom om personer som riskerar att förlora sin bostad. Som ett led i att motverka skuld-situationen erbjuds tid för budgetrådgivning. Med stöd av socialtjänstlagen kan socialnämnden även som tillfällig lösning bevilja bistånd för bland annat boendekostnader.

Trots kommunens förebyggande arbete uppstår situationer med akut hemlöshet regelbundet. Varje fall bedöms individuellt efter utredning av socialtjänsten. Flertalet hemlösa har under de senaste åren varit män, men även ensamstående kvinnor med eller utan barn förekommer. Socialtjänsten har i dessa fall tillgång till en mindre jourlägenhet och en större lägenhet avsedd för barnfamiljer, som båda beviljas som bistånd. Det finns även ett begränsat samarbete med vandrarhem, men för personer med ett pågående missbruk är möjligheten till akut boende begränsat. Tillgång till ett härbärge att hyra på dygnsbasis i kommunen eller genom avtal med annan kommun hade kunna hjälpa situationen.

Våldsutsatta

En person som utsätts för våld i nära relationer behöver tillfälligt skyddat boende eller tillgång till nytt boende relativt omgående. De flesta våldsutsatta som haft kontakt med socialtjänsten det senaste året är kvinnor med barn. Som våldsutsatt har man enligt lag möjlighet att byta hemkommun utan planering, om man så önskar. Det faller då på den nya kommunen att bistå för att möjliggöra att bosätta sig där.

Stöd till våldsutsatta finns i kommunen men möjligheten att snabbt få tillgång till ett nytt boende är begränsat. Socialnämnden förfogar över två jourlägenheter, vilket inte kan jämföras med skyddat boende där personal ska finnas på plats.

Boende efter institutionsvistelse

Att ha ett hem är viktigt för att öppenvårdsinsatser ska fungera och för att komma vidare efter olika former av institutionsvård. Hemlöshet efter institutionsvistelse kan till exempel hända den som vistats en längre tid på behandlingshem, på sjukhus eller inom kriminalvården. Socialtjänsten har möjlighet att bevilja stödsatser men för att inte riskera att återigen hamna i ett nytt utanförskap är tillgången till en bostad av stor vikt. I de flesta fall som socialtjänsten har kännedom om har personen hamnat i en hemlöshetssituation där den själv tillfälligt ordnar med boende hos bekanta på egen hand.

Kommunen som hyresvärd

Som en följd av att allt fler hamnar utanför den ordinarie bostadsmarknaden växer en sekundär bostadsmarknad fram. Med den sekundära bostadsmarknaden menas att kommunen hyr lägenheter av privata hyresvärdar eller allmännyttan som sedan hyrs ut till behövande i andrahand. Den typen av bostadslösningar som innebär att socialtjänsten står på förstahandskontraktet har enligt Boverket blivit allt vanligare. 2010 räknade Boverket med att 7 av 10 kommuner upplät bostäder med andrahandskontrakt till hemlösa. I Höörs kommun stod socialnämnden vid årsskiftet 2014/ 2015 som kontraktshavare till fyra lägenheter, vilket inte är många sett till andra kommuner i länet. Det kommunala hyresbolaget erbjuder socialnämnden att hyra lägenheter i första hand och tanken är att kontraktet ska övergå till personen som hyr i andrahand inom ett till två år. I vilken utsträckning andrahandskontrakten övergått



till förstahandskontrakt är för tidigt att utvärdera eftersom arbetssättet ännu inte funnits i två år.

Lägenheterna erbjuds till personer som omfattas av olika stödinsatser från socialtjänsten. Personer utan andra problem än att de inte blir godkända som hyresgäster erbjuds alltså inte lägenheter där kommunen står som kontraktshavare.

Höga krav för att få hyra

Fastighetsägare och bostadsföretag har idag möjlighet att ställa vilka krav de vill på bostadssökande så länge de inte strider mot diskrimineringslagstiftningen. Det är snarare läget på bostadsmarknaden som avgör hur höga krav hyresvärden kan ställa. I en situation av bostadsbrist ökar konkurrensen om bostäderna och hyresvärden kan höja kraven. Det råder idag ingen generell bostadsbrist i Höörs kommun. Däremot finns det en brist på äldre och därmed billigare hyreslägenheter. Kraven på hyresgästerna höjs och anledningen till utestängning från bostadsmarknaden handlar allt oftare om svag ekonomi på grund av arbetslöshet eller låg inkomst.

Socialtjänsten i kommunen rapporterar att många hyresvärdar inte tecknar kontrakt med den som inte har en fast löneinkomst, även om personen aldrig haft någon hyresskuld. Därför avvisas ofta kommunmedborgare med låg inkomst eller försörjningsstöd, ibland även om det finns en borgensman. Istället återstår dyra tillfälliga lösningar under kortare eller längre perioder, vilket blir kostsamt både för den enskilde och för kommunen.

Socialtjänsten har även under senare år allt oftare kommit att kontaktas av personer som på grund av skulder inte har möjlighet att hitta en bostad på egen hand. Även skulder som inte är relaterade till boendet gör att kommunens hyresvärdar inte tecknar hyreskontrakt utan garantier. Långt ifrån alla kommer i kontakt med socialtjänsten, det finns därför ett mörkertal kring hur många som ordnar med tillfälliga lösningar på egen hand.

Det saknas idag möjlighet för dessa kommunmedborgare att få kortare kontrakt och på så sätt kunna visa att man sköter sina hyror.

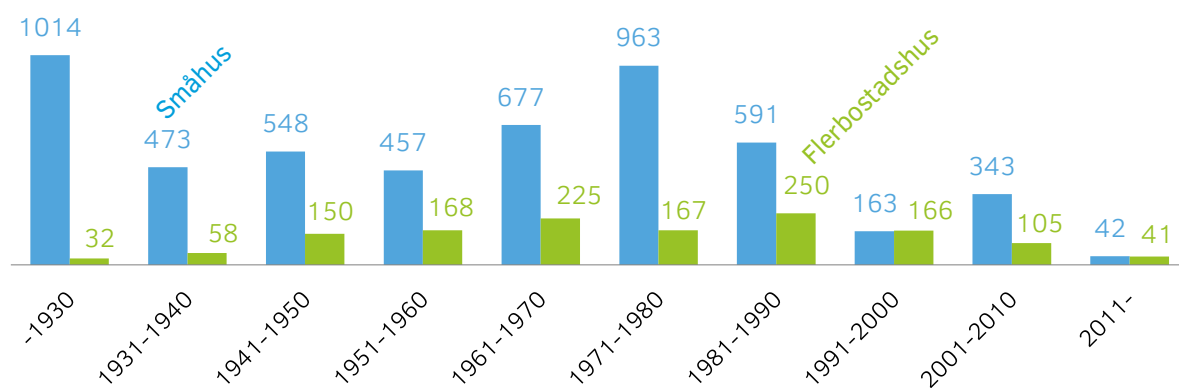
Slutsatser

- Trösklarna in på bostadsmarknaden behöver sänkas.
- Vissa hushåll behöver särskilda kontrakt som ger dem möjlighet att visa att de kan sköta hyran.
- Det saknas ett delvis skyddat boende för våldsutsatta
- Akuta behov kräver särskilda lösningar.
- Med en bättre beredskap kan kommunens kostnader sänkas.



Bostäder

Sedan kommunsammanslagningen 1969 har Höörs tätort kommit att bli den dominerande tätorten i kommunen med en koncentration av människor och verksamheter. Från centrum kring tågstationen har bostäder successivt lagts till i utkanten av den befintliga. Under miljonprogrammet med målet att bygga en miljon bostäder i Sverige mellan åren 1965-1974 byggdes det i Höör mest villor. Under 1970-talet upplevde Höör en byggboom av villabebyggelse med nära 100 nya villor per år. Byggandet av småhus ökade under den här perioden i hela kommunen och framförallt i närheten av större trafikleder. Framåt 1980-talet expanderade bebyggelsen i områdena norr om Ringsjöarna i form av villor på stora tomter. I samband med att Höör fick en pågatågstation 1987 var även byggandet av flerbostadshus högt. Bostadsbyggandet var fortsatt högt i början på 1990-talet i Höör liksom i övriga Skåne. Därefter försämrades byggkonjunkturen och i mitten på 90-talet byggdes endast ett fåtal bostäder per år. Efter svackan under 90-talet har bostadsbyggandet återhämtat sig och under 2000-talet har nyproduktionen legat på i genomsnitt 40 bostäder per år.



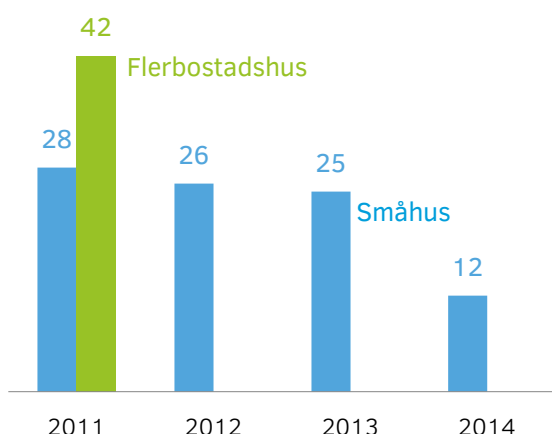
Figur 12. Antal lägenheter efter hustyp och byggnadsperiod fram till 2013

Källa: SCB, BOSTADSPAK 2013

Småhus

Det finns cirka 5300 småhus i Höörs kommun varav 95 % är äganderätter och resterande 5 % antingen bostadsrätter eller hyresrätter. Ombildning av fritidshus till permanentbostäder gör att Höör har en större andel småhus under 80 kvm än riket.

Sedan 2011 har drygt 90 småhus byggts. Bostadsbyggandet har framförallt ägt rum i och i närheten av Höörs tätort, Ringsjöbandet och Snogeröd. Den mesta nybyggnationen sker på fribyggartomter. Bostadsbyggandet var ovanligt lågt under 2014 i förhållande till föregående år.



Figur 13. Nybyggda bostäder i Höörs kommun mellan åren 2011 och 2014. Källa: Höörs kommun

Kommunen säljer småhustomter för eget byggande på Höör Väster som ligger en kilometer från järnvägsstationen. Förmedling av tomterna sker genom en mäklare och det finns ingen tomtkö. Det finns även privata markägare som säljer tomter för småhusbyggnation inom området Höör Väster. Utanför Höörs tätort säljer kommunen enskilda tomter som får bebyggas med enbostadshus i Norra Rörium (2) och Tjörnarp (2).

Flerbostadshus

Det finns 1362 lägenheter i flerbostadshus. Av lägenheter i flerbostadshus är 83 % hyresrätter och 17 % bostadsrätter. Höör har i förhållande till riket en lägre andel små lägenheter, upp till 50 kvm, och en något högre andel mellanstora lägenheter, mellan 51 och 80 kvm.

Det allmännyttiga bostadsaktiebolaget Höör fastighets AB (HFAB) äger 420 lägenheter i flerbostadshus och är den största hyresvärden. Allmännyttans andel av hyreslägenheterna är 40 %, vilket utgör en förhållandevis liten andel. Bland hyresvärdarna finns därutöver ett flertal privata värdar, där den näst största står för 155 lägenheter.

Det finns runt 7000 bostäder i Höörs kommun varav 80 % finns i småbostadshus och 20 % i flerbostadshus. Fördelningen mellan småbostadshus och flerbostadshus är jämförbar med andra mindre kommuner med liknande geografiska förutsättningar. I Hörby finns runt 78 % av bostäderna i villor och i Sjöbo 84 %.



Kvarteret Åtorp byggt i början av 1990-talet

Andel av det totala bostadsbeståndet, småhus 2013

	Höör	Riket
<80 kvm	17,32	14,01
81-120 kvm	35,14	39,67
121-160 kvm	31,3	32,41
161-200 kvm	11,25	10,31
>200 kvm	4,35	3,55

Tabell 6. Källa: Statistikdatabasen>Boende, byggande och bebyggelse

Andel av det totala bostadsbeståndet, Flerbostadshus 2013

	Höör	Riket
<50 kvm	12,85	20,57
51-80 kvm	65,71	55,26
81-120 kvm	20,56	21,95
>120 kvm	0,88	2,21

Tabell 7. Källa: Statistikdatabasen>Boende, byggande och bebyggelse

Nybyggnation i flerbostadshus har skett i skov. Två större nybyggnadsprojekt med totalt 146 lägenheter avslutades mellan 2009 och 2011. Dessförinnan byggdes totalt 232 lägenheter under åren 1988-1992. Drygt hälften av de nybyggda lägenheterna är hyresrätter. Resterande är större bostadsrätter som marknadsförs som 55+ boende. All nyproduktion har skett inom centrumområdet i Höörns tätort.

Erfarenheterna av dessa projekt är att Höör har svårt att svälja ett så stort tillskott av bostäder under begränsad tid, särskilt i samband med en lågkonjunktur. Det vore mer fördelaktigt för bostadsmarknaden i Höör om nya lägenheter i flerbostadshus kan tillföras löpande genom mindre projekt utan så stora tidsglapp.

Nybyggnation flerbostadshus 2009-2013

	År	Upplåtelseform	Antal
Kvarteret Mejeriet	2009	Hyresrätter	78
Ekeliden	2009-2011	Bostadsrätter/ Hyresrätter	68

Under 2000-talet har HFAB stått för drygt hälften av all nyproduktion i flerbostadshus. Det finns ett beslut om försäljning av 12 lägenheter till en privat hyresvärd för fortsatt uthyrning. Bakgrunden är att köparen då kommer att äga större delen av kvarteret och därmed kan uppföra ytterligare ett bostadshus med ca 7 lägenheter.

Nya bostäder genom ändrad användning

Utöver att nya bostäder byggs kan det tillkomma nya bostäder i det befintliga beståndet genom ombyggnationer. Det kan till exempel handla om att en lada eller en vind inreds som bostad. En genomgång av ansökningar om bygglov för förändrad användning av fastigheter visar att ungefär lika många bostäder tillkommer som försvinner genom förändrad användning.

Fritidshus

Som en bakgrund till dagens situation kan nämnas att det redan i slutet av 1800-talet reste sommargäster till Ringsjöarna och trakten av Höör för att rekreera sig. Efter andra världskriget etablerade organisationer, företag, folkrörelser och kyrkliga samfund fritidshus kring Höör. Frostavallen tillkom 1934 på initiativ av Skid- och friluftsförbundet och Skånes Djurpark startades 1952. Fritidsbebyggelsen etablerades först vid Ringsjön och har efterhand byggts ut i områdena kring tätorten, vid Tjörnarp, Jularp och i enskilda grupper över hela kommunen.

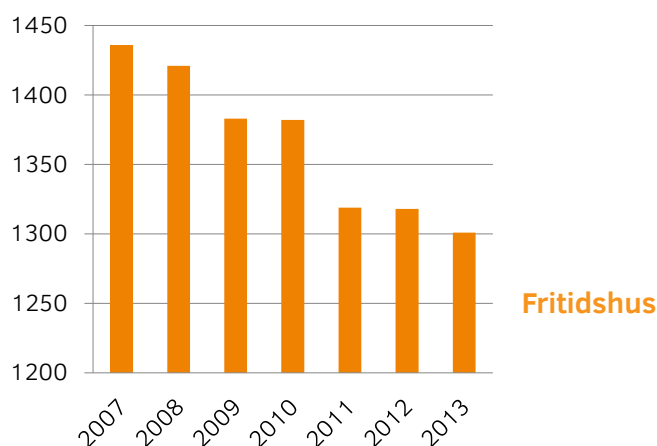
Till fritidshus räknas hus som inte har permanent folkbokförd befolkning och idag finns det cirka 1300 fritidshus i kommunen. Flertalet är privata och endast en liten andel utgörs av stugbyar. Byggandet av fritidshus är idag lågt medan ombildning av fritidshus till permanentbostäder blir allt vanligare.

Under de senaste 20 åren har det skett en kontinuerlig omvandling av fritidshus till permanentbostäder. De bakomliggande motiven varierar mellan hushållen, men några trender kan urskiljas:

- Fritidshusen erbjuder en möjlighet att köpa en första egen bostad till ett pris som är möjligt för unga att möta
- Fritidshusen ligger ofta naturskönt och erbjuder ibland möjlighet att köpa en attraktiv tomt med en byggnad av litet ekonomiskt värde. Byggnaden rivs och ersätts med en ny.
- Par med utflugna barn väljer ibland att flytta permanent till fritidshuset och lämna det bekväma livet i staden när livspusslet inte längre kräver en effektiv vardag.

Ur kommunens perspektiv finns det både för- och nackdelar med denna utveckling. Det är positivt att människor bosätter sig i kommunen och att befolkningen växer. I kommunen finns fritidshusområden relativt nära tätorternas service-utbud. Samtidigt är fritidshusen generellt byggda i en glesare struktur som är svårare och dyrare att förse med önskvärd service i form av kollektivtrafik, hemtjänst

Antal fritidshus i kommunen 2007-2013



Figur 14. Källa: SCB, Statistikdatabasen > Boende, byggande och bebyggelse

och kommunalt VA. En annan aspekt är att fritidshus som successivt byggs till ger en brokig bebyggelsemiljö som ibland är mindre lämplig ur estetiskt perspektiv och med avseende på tillgänglighet för funktionshindrade. Kommunens övergripande inställning är dock att välkomna permanentning och särskilt i lägen med utbyggd kollektivtrafik.

I vissa kommunelar finns ett tydligt samband mellan befolkningsökning och fritidshusområden (se närmare avsnitt om kommunelar). Det finns fortfarande tillräckligt med fritidshus kvar för att bidra till en fortsatt befolkningsökning genom ombildning till permanentbostäder.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Nybyggda bostäder ska vara tillgängliga och användbara för personer med rörelse- eller orienteringsnedsättningar. Det betyder bland annat att alla flerbostadshus med tre våningar eller fler ska vara försedda med hiss. Många flerbostadshus före 1979 saknar hiss. I Höör är cirka 60 % av lägenheter i flerbostadshus byggda innan 1979.

Höörs kommun har idag ingen samlad bild av vilka bostäder i flerbostadshus som är tillgängliga. En tillgänglighetsinventering skulle kunna hjälpa bostadssökande att söka sig till en lägenhet som motsvarar deras behov och samtidigt tydliggöra för fastighetsägare vilka generella åtgärder som kan göra deras fastigheter mer anpassade för funktionshindrade.

Under 2014 kom 104 ärenden om bostadsanpassning in till kommunen. Två tredjedelar av ärendena gällde småhus. Ofta är tillgängligheten sämre i hus som från början är byggda som fritidshus. Den vanligaste orsaken att söka bidrag var trösklar, trappräcken och ramper. Majoriteten av sökande var över 70 år.

Höörs kommun har ett samarbete med fastighetsägaren BM-fastigheter där parterna delar på kostnaden för enklare åtgärder. För kommunens del gör samarbetet att kostnaderna blir lägre. Även fastighetsägaren, som får behålla utrustningen efter det att hyresgästen flyttat, vinner på samarbetet.



Slutsatser

- Bostadsmarknaden i Höör består till 80 % av småhus, och andelarna har varit stabila över tid
- Det behövs ett tillskott av små hyreslägenheter.
- Nybyggnation av hyresrätter i flerbostadshus bör ske i mindre etapper.
- Fritidshusen är viktiga för fortsatt befolkningsökning och för flexibiliteten på bostadsmarknaden.
- Lämplig utbyggnadstakt är ca 50 bostäder/år varav 10 som hyresrätter.
- Kommunen saknar en samlad bild av vilka lägenheter som är tillgängliga för funktionshindrade

Höörs kommundelar

Begrepp

Nyckelkod (NKYKO). Att nyckelkoda är att dela in kommunen i ett valfritt antal mindre områden. Fastigheterna utgör grunden i nyckelkodssystemet. Fastighetsbeteckningen fungerar som en nyckel mellan områdesindelningen och befolkningsregistret

Bostadsbehoven och förutsättningarna för befolkningsutveckling skiljer sig åt inom kommunen. För att ge en mer nyanserad bild och för att öka handlingsberedskapen har vi utgått från 12 delområden baserade på nyckelkodsindelning (NYKO). NYKO-indelningen har varit densamma under en lång tid, vilket gör det möjligt att följa befolknings- och bebyggelseutveckling bakåt i tiden.

Sammanfattning

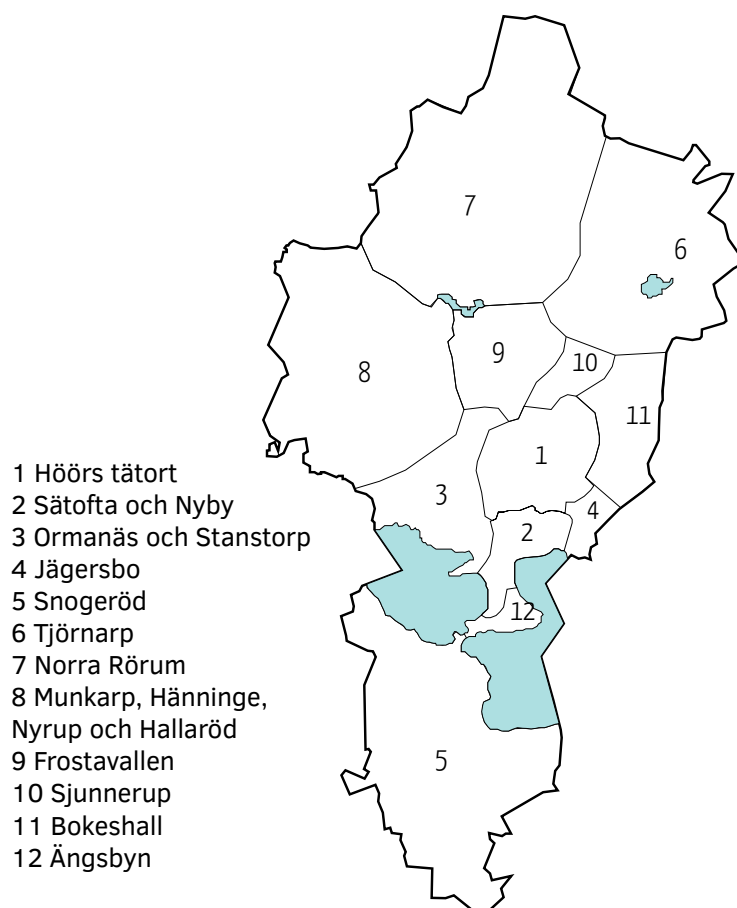
Enligt Lantmäteriets definition av tätorter som sammanhängande bebyggelse med högst 200 meter mellan husen och minst 200 invånare så har Höörs kommun 6 tätorter varav tre hänger samman i det så kallade Ringsjöbandet. Samtliga av tätorterna finns norr om Ringsjöarna. Den dominerande tätorten är Höörs tätort med drygt 8000 invånare, vilket är över hälften av kommunens befolkning. Näst största befolkningskoncentrationen finns vid Ringsjöarnas norra strand (Ljungstorp och Jägersbo, Ormanäs och Stanstorp och Sätöfta). Även Tjörnarps tätort med cirka 732 invånare och Norra Rörum med 210 invånare räknas som tätorter. Småorter finns över hela kommunen men flertalet finns i utkanten av Höörs tätort. Många av småorterna är äldre fritidshusområden som övergått till permanentbostäder. Den succesiva omvandlingen av fritidshus till permanentbostäder är en tydlig trend i flera av delområdena.

Befolkningsökningen har de senaste 25 åren fördelats ojämnt över kommunen. De kommundelar vars befolkning ökat mest procentuellt sett är Bokeshall, Frostavallen, Ormanäs-Stanstorp och Jägersbo, där befolkningen nästintill fördubblats. De kommundelar som haft en negativ befolkningsutveckling är Sjunnerup och Ängsbyn. I övriga kommundelar har befolkningsökningen varit mellan 1 och 29 %.

Åldersfördelningen i kommunen skiljer sig åt mellan kommundelarna. Kommundelar med en hög andel äldre är Höörs tätort, Ängsbyn och Frostavallen. I Ängsbyn är andelen över 65 år nästan dubbelt så stor som i kommunen i

stort. Kommundelar med en hög andel unga under 24 år är Höörs tätort, Jägersbo och Sätöfta-Nyby.

Befolkningsprognosen i kommunen visar att antalet äldre i befolkningen kommer att öka markant fram till år 2020. De områden som kommer ha en stor ökning av antalet personer mellan 65 och 79 år är Tjörnarp, Snogeröd, Höörs tätort och Sätöfta-Nyby. De områden som kommer ha en stor ökning av antalet personer över 80 år är Sätöfta-Nyby, Ormanäs-Stanstorp, Munkarp-Nyrup-Hänninge och Ängsbyn.



Kartan visar indelningen av statistiska områden.

Höörs tätort

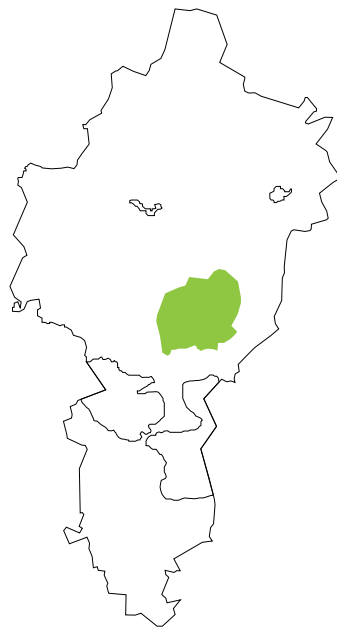
Bebyggelsen i Höörs tätort vittnar om en utbyggnad under olika tidsepo-ker. När järnvägen kom 1858 var Höörs tätort en bondby vid ett vägs-käl en kilometer från den nuvarande stationen. Allteftersom koncentreras bebyggelse kring stationsområdet och ett stationssamhälle växer fram under tidigt 1900-tal. 1940 blir Höör köping och på 1970-talet centra-lort för sitt närmaste omland vid kommunreformen.

Närmast stationen består bebyggelsen till stor del av flerbostadshus och längre ut präglas bebyggelsen av småhus. Byggandet av småhus var som störst under 1970-talet då cirka 60 småhus per år byggdes. Därefter har det byggts mellan 10 och 30 hus per år fram till 2010. Även byggandet av flerbostadshus var högt under 1970- men framförallt under 1980-talet då 235 lägenheter färdigställdes. Det finns idag 3656 bostäder i Höörs tätort varav 65 % finns i småhus och 35 % i flerbostadshus.

Höörs tätort är till befolkningsantalet den dominerande tätorten i kom-munen med 8446 invånare. Befolkningsökningen har legat stabilt runt en procent per år sedan 1988. I medeltal föddes det ungefär lika många som avled per år mellan 2009 och 2013. Befolkningsökningen bestod istället av inflyttning från andra kommuner i Skåne, andra delar av kom-munen och i mindre utsträckning även från utlandet.

Tätorten har en något större andel äldre än kommunen som helhet. Närhet till affärer, vårdcentral och annan service kan vara en del av för-klaringen. I tätorten finns även trygghetsboende, särskilda boenden och en större andel hyresrätter än i andra delar av kommunen.

Tendens: Funktionen som kommunens centralort stärks och bekräftas. Tätorten har potential att utvecklas till en ännu mer integrerad del av Malmö-Lundregionen.



Flugan 1 vid nya torg, byggd 1905 i jugendstil.

Invånare: **8846**

Bostäder: **3656**

Fritidshus: **120**

Befolkningsutveckling 1988-2013: **29 %**

Nya bostäder 1991-2010: **305**

Årligt födelseöverskott 2009-2013: **-1**

Årligt flyttningsöverskott 2009-2013: **89**

Beräknad ökning av personer 65-79 år fram till 2025: **54**

Beräknad ökning av personer 80 år och äldre fram till 2025: **3**

Åldersfördelning 2013

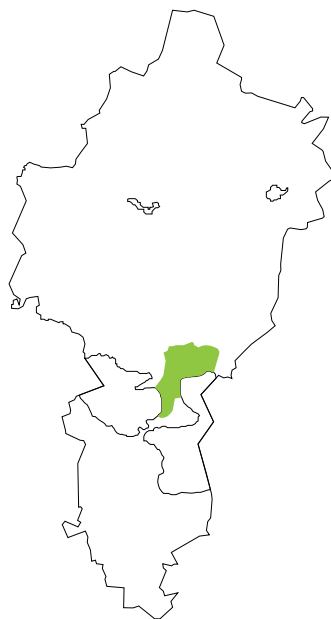
	Höörs tätort	Kommunen
0-24 år	31,1	29,9 %
25-64 år	46,9 %	50,2 %
65- år	22,0 %	19,9 %

Sätofta-Nyby

Sätofta ligger strax norr om Ringsjön ett par kilometer från Höörs tätort. Redan i slutet av 1800-talet började sommarvillor att byggas vid Ringsjön. Allmänna vägar fanns då enbart till Sätofta och därför var det också där som de första sommarhusen byggdes. Under 1960 påbörjades en omfattande igenläggning av åkermark. Skog planterades på tidigare åkermark och gårdar blev till fritidshus och nya fritidshusområden byggdes. Idag håller fritidshusbebyggelsen succesivt på att omvandlas till året runt bostäder. 1980-talet var en expansiv period i området. Under tidsperioden kompletterades den äldre bebyggelsen i Sätofta gamla by med gruppbyggda villor. Den nya bebyggelsen som tillkommit under 2000-talet har främst skett i form av stora villor nära Ringsjöns strand. Det finns idag 504 bostäder i området varav 92 % är villor.

Tätorten Sätofta är den näst största tätorten i kommunen med 1340 invånare. Mellan åren 1988 och 2013 har befolkningen ökat med 414 personer eller 45 %. Under de senaste fem åren har antalet flyttar till och från området varit stort mot andra delar av kommunen och andra delar av Skåne. Utbytet har däremot inte resulterat i någon befolkningssökning. Tack vare födelseöverskottet har befolkningen ändå ökat med i genomsnitt en person per år. Sätofta-Nyby har en större andel av befolkningen under mellan 0-24 år och 25-65 år än genomsnittet i kommunen. Andelen äldre över 65 år är betydligt lägre.

Tendens: Befolkningen växer stadigt. Området lockar barnfamiljer från andra kommuner i Skåne och från andra delar av kommunen.



Äldre fritidshus vid östra Ringsjöns norra strand.

Invånare: **1340**

Bostäder: **504**

Fritidshus: **69**

Befolkningsutveckling 1988-2013: **8 %**

Nya bostäder 1991-2010: **33**

Årligt födelseöverskott 2009-2013: **6,2**

Årligt flyttningsöverskott 2009-2013: **-5**

Beräknad ökning av personer 65-79 år fram till 2025: **95**

Beräknad ökning av personer 80 år och äldre fram till 2025: **28**

Åldersfördelning 2013

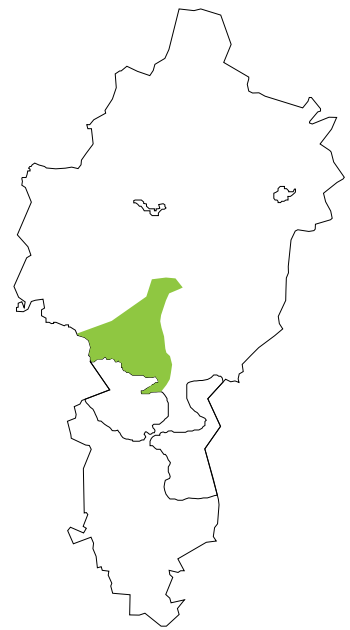
	Sätofta-Nyby	Kommunen
0-24 år	33,9 %	29,9 %
25-64 år	53,3 %	50,2 %
65- år	12,8 %	19,9 %

Ormanäs-Stanstorp

Ormanäs-Stanstorp sträcker sig från västra Ringsjöns norra strand upp mot Yxnaholma och utkanten av Höörs tätort. Större delen av bebyggelsen finns vid kanten av Ringsjön. Bebyggelsen består av blandad bebyggelse i olika storlekar på mestadels stora skogstomter, 75 % av bostäderna är byggda innan 1960-talet. Fritidshus och permanentbostäder finns inom samma områden. I Ormanäs och Stanstorp sker en succesiv omvandling av fritidshus till permanentbostäder. Sedan 1995 räknas Ormanäs och Stanstorp tillsammans som en tätort.

Befolkningsökningen har sedan 1988 varit markant i takt med att stora delar av fritidshusbebyggelsen har ombildats till permanentboende. Inflyttare till området kommer framförallt från andra kommuner i Skåne. Även ett positivt födelseöverskott bidrar till befolkningsökningen. Andelen av befolkningen mellan 25 och 64 år är högre än i kommunen i stort.

Tendens: Omvandling av fritidshus till permanentbostäder ger befolkningsökning.



Fritidshus i Ormanäs stugby

Invånare: **768**

Bostäder: **329**

Fritidshus: **215**

Befolkningsutveckling 1988-2013: **91 %**

Nya bostäder 1991-2010: **21**

Årligt födelseöverskott 2009-2013: **3,2**

Årligt flyttningsöverskott 2009-2013: **10,2**

Beräknad ökning av personer 65-79 år fram till 2025: **31**

Beräknad ökning av personer 80 år och äldre fram till 2025: **31**

Åldersfördelning 2013

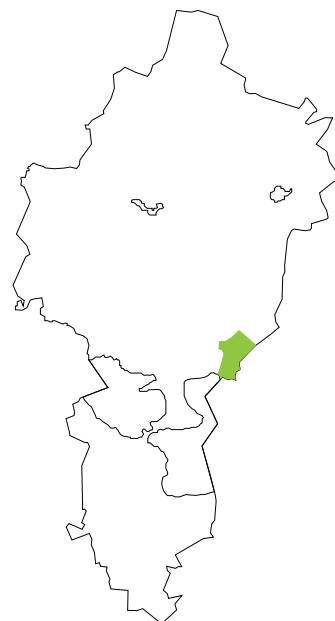
	Ormanäs- Stanstorp	Kommunen
0-24 år	26,3 %	29,9 %
25-64 år	55,9 %	50,2 %
65- år	17,8 %	19,9 %

Jägersbo

Jägersbo ligger 4 km sydväst om Höörs tätort vid Östra Ringsjöns norra strand. Inom området ligger även Ljungstorp som liksom Jägersbo ursprungligen består av fritidsbebyggelse. Bebyggelsen består till övervägande del av fritidshus från 1950- och 1960-talet byggda på stora tomter. Sedan 1991 har det byggts 12 nya bostäder vilket tyder på att ombildningen av fritidshus till permanentbostäder har haft en stor betydelse för befolkningsökningen. Det finns idag 210 bostäder i området samt 56 fritidsbostäder.

Befolkningen i Jägersbo har nära på fördubblats mellan 1988 och 2013. Under de senaste fem åren har ökningen varit i genomsnitt 10 personer per år. Födelseöverskottet och flyttningsöverskottet har bidragit med lika delar. Flyttningsöverskottet kommer främst från utbytet med andra delar av kommunen. Området har en mindre andel över 65 år än kommunen i stort.

Tendens: Omvandling av fritidshus till permanentbostäder ger befolkningsökning.



Jägersbo camping

Invånare: **527**

Bostäder: **210**

Fritidshus: **56**

Befolkningsutveckling 1988-2013: **94 %**

Nya bostäder 1991-2010: **12**

Årligt födelseöverskott 2009-2013: **5**

Årligt flyttningsöverskott 2009-2013: **5,4**

Beräknad ökning av personer 65-79 år fram till 2025: **9**

Beräknad ökning av personer 80 år och äldre fram till 2025: **17**

Åldersfördelning 2013

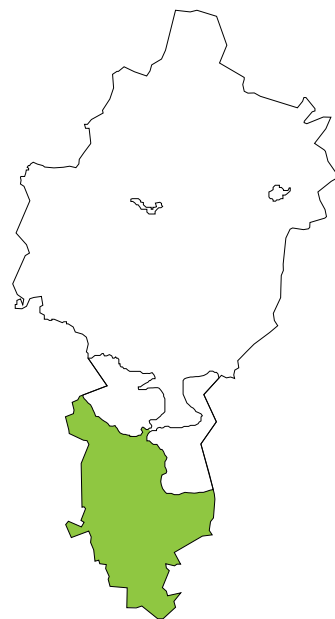
	Jägersbo	Kommunen
0-24 år	31,5 %	29,9 %
25-64 år	52,8 %	50,2 %
65- år	15,7 %	19,9 %

Snogeröd

Snogeröd med omnejd omfattar hela den södra delen av kommunen. Söder om Ringsjöarna börjar den bördiga kontinentala delen av Skåne. Jorden är lämplig som jordbruksmark och området är av detta skäl glesare befolkat. Bebyggelsen är av äldre karaktär och av 541 bostäder byggdes 255 innan 1930. Efter 1930 har bebyggelsen vuxit kontinuerligt med undantag för en mindre svacka under 1990-talet. Befolkningen i orten Snogeröd uppgår idag till 190 invånare och ligger därmed på gränsen till att räknas som tätort. Befolkningen ökade med drygt 100 personer i början av 2000-talet när ca 50 villor byggdes vid Ekeborg. Därefter har befolkningssiffrorna legat stabilt runt 1340 invånare.

Snogeröd har ett stort flyttningsutbyte med andra kommuner i Skåne. Utbytet har däremot inte resulterat i någon befolkningsökning de senaste fem åren. Tack vare ett positivt födelseöverskott har området bibehållit invånarantalet. Snogeröd har en mindre andel personer över 65 år än kommunen i stort.

Tendens: Intresset för inflyttning till kommunens södra delar påverkas mycket av utvecklingen i sydvästra Skåne.



Villan Backehus i Snogeröd

Invånare: **1338**

Bostäder: **541**

Fritidshus: **96**

Befolkningsutveckling 1988-2013: **7%**

Nya bostäder 1991-2010: **66**

Årligt födelseöverskott 2009-2013: **9**

Årligt flyttningsöverskott 2009-2013: **-9**

Beräknad ökning av personer 65-79 år fram till 2025: **42**

Beräknad ökning av personer 80 år och äldre fram till 2025: **38**

Åldersfördelning 2013

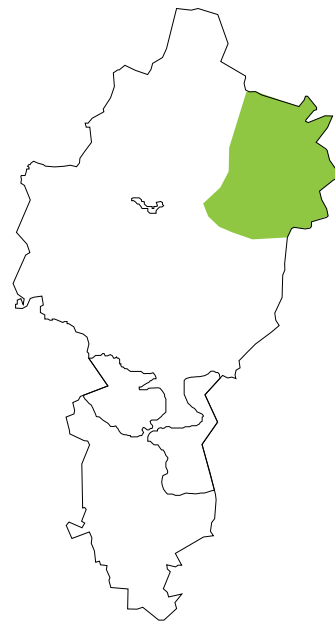
	Snogeröd	Kommunen
0-24 år	28,2 %	29,9 %
25-64 år	55,1 %	50,2 %
65- år	16,7 %	19,9 %

Tjörnarp

Tjörnarp ligger cirka 9 kilometer norr om Höörs tätort längst med järnvägen. Liksom Höörs tätort växte Tjörnarps tätort fram som stationssamhälle under 1900-talet. Med omnejd täcker Tjörnarps planeringsområde in det nordöstra hörnet av kommunen. Det bor idag 732 personer i tätorten och 425 personer på den omkringliggande landsbyggden. Byggandet av bostäder var som högst under 1960- och 1970-talet då det i genomsnitt byggdes 70 bostäder per decennium. Under 1960- och 1980-talet byggdes det även lägenheter i flerbostadshus. I samband med att persontrafiken drogs in på järnvägen 1979 sjönk bostadsbyggandet och sedan 1990-talet har det byggts cirka 10 nya bostäder. Bostadsbeståndet består till 94 % av småhus. I utkanten av tätorten ligger fritidshusområdet Karlarp med cirka 154 fritidshus. Ombildningen av fritidshus till permanentbostäder har inte varit lika omfattande i Tjörnarp som i andra delar av kommunen.

Befolkningen har vuxit med runt 0,8 % per år. Under de senaste fem åren har flyttningen till områden varit liten. Istället är det födelseöverskottet som gör att befolkningen långsamt växer. Tjörnarp har i förhållande till kommunen i stort en större andel mellan 25-64 år och en lägre andel över 65 år.

Tendens: Tjörnarps utvecklingsförutsättningar förändras med invigningen av ny järnvägsstation i december 2014. Förutsättningarna finns för befolkningsutveckling genom att fritidshus omvandlas till permanentbostäder.



Nya kyrkan i Tjörnarp

Invånare: **1057**

Bostäder: **495**

Fritidshus: **291**

Befolkningsutveckling 1988-2013: **19%**

Nya bostäder 1991-2010: **8**

Årligt födelseöverskott 2009-2013: **6**

Årligt flyttningsöverskott 2009-2013: **-4,2**

Beräknad ökning av personer 65-79 år fram till 2025: **95**

Beräknad ökning av personer 80 år och äldre fram till 2025: **21**

Åldersfördelning 2013

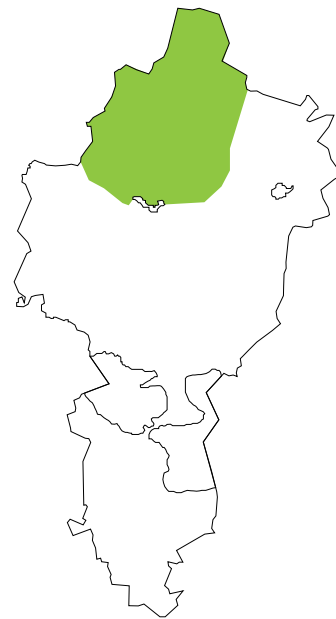
	Tjörnarp	Kommunen
0-24 år	28,6 %	29,9 %
25-64 år	55,6 %	50,2 %
65- år	15,8 %	19,9 %

Norra Rörum

Norra Rörums tätort ligger cirka en mil nordväst om Höörs tätort. Området Norra Rörum med omnejd täcker in kommunens nordvästra hörn. Befolkningen i tätorten uppgår till 210 invånare och 317 på den kringliggande landsbygden. Den spridda bebyggelsen har långsamt vuxit fram under 1900-talet med i genomsnitt 2 bostäder per år. Flest hus byggdes mellan 1961 och 1970 då 32 bostäder färdigställdes. Området omfattar fritidshusområdena Broslätt, Lindhagen och Toftaröd.

Norra Rörum med omnejd växte kraftigt under 90-talet med en ökning på 100 personer på fem år för att sedan minska igen mot slutet av 1990-talet. Den snabba ökningen och därefter minskningen kan kanske förklaras med att ett kyrkligt samfund bildades och lockade inflyttare under en begränsad period. Idag har Norra Rörum ungefär samma invånarantal som 1988. Flyttningsutbytet är störst mot andra kommuner i Skåne men nettotillskottet av invånare litet. Åldersstrukturen hos befolkningen är äldre än i kommunen i stort.

Tendens: Norra Rörum har haft en stabil befolkningsnivå över lång tid. Om/när äldre lämnar sina bostäder kan det bli generationsväxling och befolkningsökning alternativt omvandling till fritidshus och befolkningsminskning.



Infart till Norra Rörum

Invånare: **527**

Bostäder: **234**

Fritidshus: **196**

Befolkningsutveckling 1988-2013: **1%**

Nya bostäder 1991-2010: **12**

Årligt födelseöverskott 2009-2013: **0,8**

Årligt flyttningsöverskott 2009-2013: **0,4**

Beräknad ökning av personer 65-79 år fram till 2025: **10**

Beräknad ökning av personer 80 år och äldre fram till 2025: **9**

Åldersfördelning 2013

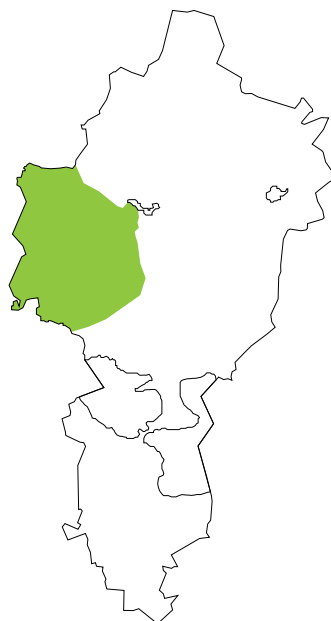
	Norra Rörum	Kommunen
0-24 år	25,4 %	29,9 %
25-64 år	52,9 %	50,2 %
65- år	21,6 %	19,9 %

Munkarp, Hänninge, Nyrup och Hallaröd

Området omfattar kommunens västra del med orterna Munkarp, Hänninge, Nyrup och Hallaröd. Bebyggelsen finns i äldre byar, mindre fritidshusområden och på jordbruksfastigheter. Övervägande del av bostäderna är byggda innan 1930-talet.

Befolkningsökningen har i genomsnitt legat runt 0,6 % per år sedan 1988. Efter 1991 har 15 bostäder byggts. Att befolkningen har ökat trots lågt byggande tyder på att fritidshus har permanentats för åretruntboende. Inflyttning till området har däremot varit marginell de senaste fem åren. Den tydligaste trenden har istället varit en utflyttning mot andra delar av kommunen. Andelen mellan 25-64 år är högre än i kommunen i stort och andelen under 24 år lägre.

Tendens: Området har haft en stabil befolkningsnivå över lång tid. Om/när äldre lämnar sina bostäder kan det bli generationsväxling och befolkningsökning alternativt omvandling till fritidshus och befolkningsminskning.



Kyrkoruin i Munkarp

Invånare: **637**

Bostäder: **257**

Fritidshus: **78**

Befolkningsutveckling 1988-2013: **15%**

Nya bostäder 1991-2010: **13**

Årligt födelseöverskott 2009-2013: **2**

Årligt flyttningsöverskott 2009-2013: **-7,4**

Beräknad ökning av personer 65-79 år fram till 2025: **2**

Beräknad ökning av personer 80 år och äldre fram till 2025: **27**

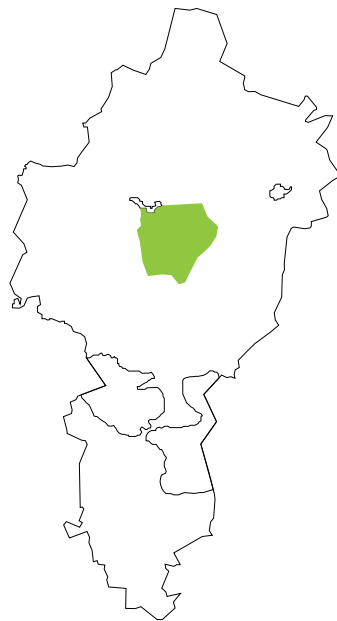
Åldersfördelning 2013

	Munkarp, Nyrup, Hänninge och Hallaröd	Kommunen
0-24 år	25,8 %	29,9 %
25-64 år	54,2 %	50,2 %
65- år	20 %	19,9 %

Frostavallen

Frostavallen växte under 1930-talet fram som fritidshusbebyggelse runt en vintersportanläggning cirka 4 km nordväst om Höörs tätort. Flertalet hus är byggda innan 1930-talet. Från 1960-talet har bostads byggande avtagit. Befolkningsutvecklingen har däremot varit fortsatt positiv och mellan åren 1988 och 2013 ökade befolkningen från 92 till 187 (ökning med 103 %). Mycket tyder på att befolkningsökningen sker genom att fritidshus övergår till permanentbostäder. Under de senaste fem åren har inflyttning till området till lika delar kommit från andra delar av kommunen, andra kommuner i Skåne och utlandet. Frostavallen har en åldrande befolkning. Andelen unga under 24 år är lägre än i kommunen i stort medan andelen över 65 år är högre.

Tendens: Nya satsningar på Skånes djurpark och vinterarena kan komma att öka efterfrågan på fritidshus. Omvandling av fritidshus till permanentbostäder blir av den anledningen mindre aktuellt.



Frostavallens Storstuga byggd på 1930-talet

Invånare: **187**

Bostäder: **84**

Fritidshus: **45**

Befolkningsutveckling 1988-2013: **104%**

Nya bostäder 1991-2010: **7**

Årligt födelseöverskott 2009-2013: **-0,2**

Årligt flyttningsöverskott 2009-2013: **2,4**

Beräknad ökning av personer 65-79 år fram till 2025: **-6**

Beräknad ökning av personer 80 år och äldre fram till 2025: **16**

Åldersfördelning 2013

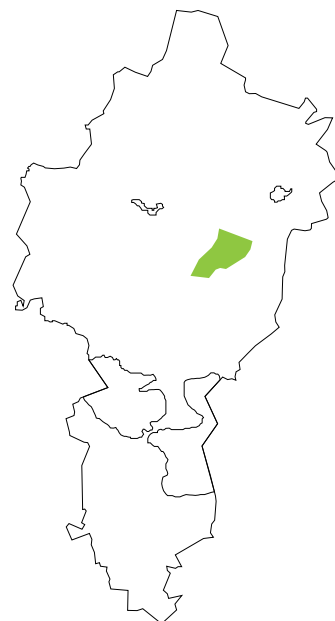
	Frostavallen	Kommunen
0-24 år	23 %	29,9 %
25-64 år	51,9 %	50,2 %
65- år	25,1 %	19,9 %

Sjunnerup

Sjunnerup ligger ett par kilometer norr om Höörs tätort. Bebyggelsen består till stor del av fritidshus som ännu inte övergått till att vara permanentbostäder. Majoriteten av bostäderna är byggda före 1960-talet.

Området har under en längre period haft en negativ befolkningstillväxt men de senaste fem åren har trenden vänt och siffrorna är försiktigt positiva. I genomsnitt ökade befolkningen med en person per år mellan 2009 och 2013. Antalet nyfödda är lågt och istället är det inflyttning från andra kommuner i Skåne som bidrar till befolkningsökningen. Sjunnerup har en något lägre andel äldre och en större andel mellan 25-65 år än kommunen i stort.

Tendens: Omvandling av fritidshus till permanentbostäder ger befolkningsökning.



Vacker bokskog i natursköna Sjunnerup

Invånare: **162**

Bostäder: **70**

Fritidshus: **72**

Befolkningsutveckling 1988-2013: **-19%**

Nya bostäder 1991-2010: **3**

Årligt födelseöverskott 2009-2013: **-0,6**

Årligt flyttningsöverskott 2009-2013: **1,8**

Beräknad ökning av personer 65-79 år fram till 2025: **21**

Beräknad ökning av personer 80 år och äldre fram till 2025: **7**

Åldersfördelning 2013

	Sjunnerup	Kommunen
0-24 år	28,4 %	29,9 %
25-64 år	54,3 %	50,2 %
65- år	17,3 %	19,9 %

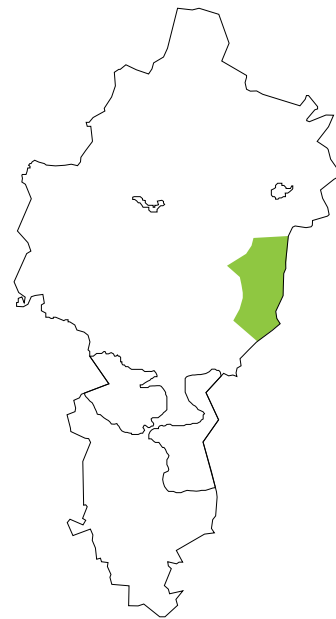
Bokeshall

Bokeshall ligger öster om Höörs tätort och tillhör de områden som har haft en stor andel fritidshus som omvandlats till permanentbostäder. Det finns idag 53 fritidshus kvar. Den stora toppen i bostadsbyggandet var under 1950-talet då 50 bostäder byggdes, därefter har det byggts totalt 28 bostäder.

Befolkningen har ökat stadigt och sedan 1988 har befolkningen ökat med 127 personer eller 88 %. Inflyttarna till området kommer framförallt ifrån andra delar av Skåne men också i mindre utsträckning från andra delar av riket och utlandet. Även födelseöverskottet har bidragit till befolkningsökningen med i genomsnitt 2,6 personer per år mellan åren 2009 och 2013.

Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år i Bokeshall är något större än genomsnittet i kommunen. I övrigt är ålderssammansättningen densamma som i kommunen i stort.

Tendens: Omvandling av fritidshus till permanentbostäder ger befolkningsökning.



Ett av de 28 småhus som byggts i Bokeshall efter 1950-talet

Invånare: **274**

Bostäder: **126**

Fritidshus: **53**

Befolkningsutveckling 1988-2013: **98%**

Nya bostäder 1991-2010: **7**

Årligt födelseöverskott 2009-2013: **2,6**

Årligt flyttningsöverskott 2009-2013: **1,6**

Beräknad ökning av personer 65-79 år fram till 2025: **7**

Beräknad ökning av personer 80 år och äldre fram till 2025: **13**

Åldersfördelning 2013

	Bokeshall	Kommunen
0-24 år	28,1 %	29,9 %
25-64 år	53,6 %	50,2 %
65- år	18,2 %	19,9 %

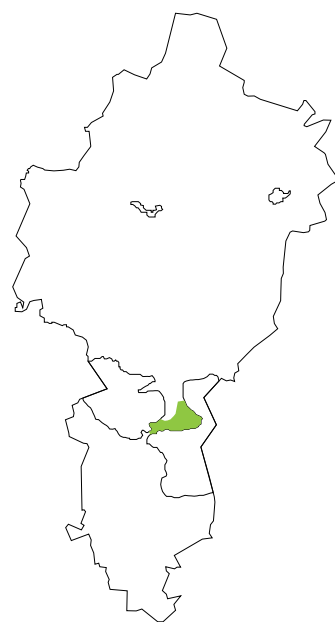
Ängsbyn

Ängsbyn ligger på Bosjöklosterhalvön och byggdes som ett tidigt livsstilsboende i anslutning till närliggande golfbanor under 1970-talet. Av 102 bostäder i området byggdes 91 mellan åren 1970 och 1981.

Befolkningsantalet har sedan 1988 minskat med 4 %. Den minskande befolkningen hänger samman med att det var barnfamiljer som flyttade till området under 1970-talet och att barnen sedan har flyttat hemifrån. Befolkningen i området är åldrande. Andelen äldre över 65 år är drygt dubbelt så stor jämfört med kommunen i stort.

Bland inflyttarna finns hushåll av olika sammansättning och åldersgrupper. Inflyttningen till Ängsbyn har varit större än utflyttningen de senaste fem åren. Störst är inflyttningen från utlandet och därefter från andra kommuner i Skåne.

Tendens: Ängsbyn fortsätter att vara ett attraktivt livsstilsboende. Området lockar inflyttare från utlandet.



Enplansvillor byggda 1970 sedda från ovan

Invånare: **238**

Bostäder: **102**

Fritidshus: **9**

Befolkningsutveckling 1988-2013: **-4%**

Nya bostäder 1991-2010: **1**

Årligt födelseöverskott 2009-2013: **-2**

Årligt flyttningsöverskott 2009-2013: **5**

Beräknad ökning av personer 65-79 år fram till 2025: **-46**

Beräknad ökning av personer 80 år och äldre fram till 2025: **28**

Åldersfördelning 2013

	Ängsbyn	Kommunen
0-24 år	21,8 %	29,9 %
25-64 år	37,4 %	50,2 %
65- år	40,8 %	19,9 %



Marknadsförutsättningar

Det grundläggande bostadsbehovet bestäms av den demografiska utvecklingen. Det vill säga hur många som föds och hur många som åldras. Därutöver kan en förändrad livssituation förändra behovet av bostad. De ekonomiska förutsättningar bestämmer därefter hur mycket av bostadsbehovet som kan komma att uttryckas som efterfrågan på marknaden. Bostadsmarknaden har sedan 1990-talet genomgått djupgående förändringar i och med avskaffandet av statliga subventioner för bostadsbyggande. De statliga lånen innebar att staten stod för riskerna medan det idag är byggprojektets lönsamhet som är den avgörande faktorn för vad som byggs och var det byggs. Resultatet är att bostadsbyggandet allt mer kommit att riktas mot grupper med hög betalningsvilja och betalningsförmåga i attraktiva områden. Nybyggnation på marknadens villkor löser därmed inte en generell bostadsbrist i ett kortare perspektiv. Istället har insatser gjorts för att hitta lösningar inom det befintliga beståndet. Bland annat har regeringen under den senaste mandatperioden fokuserat på en bättre fungerande andrahandsmarknad. För boende och bostadssökande är inkomst, boendekostnader och möjlighet att få bolån avgörande för om bostadsbehovet kan mötas av ett utbud på bostadsmarknaden.

Konjunktur

Byggkonjunkturen och hushållens inkomstutveckling är sammankopplade med den allmänna konjunkturen. Under finanskrisen och den efterföljande ekonomiska krisen 2008 sjönk också bostadsbyggandet kraftigt i Sverige. Efter en utdragen period av lågkonjunktur och lågt bostadsbyggande har trenden försiktigt börjat vända uppåt igen. Det som för tillfället driver den svenska ekonomin framåt är hushållens konsumtion och bostadsinvesteringar. Men som exportberoende land krävs det även en stabilisering av ekonomin i euroområdet för att prognosen för en fortsatt tillväxt ska vara säker. Den allmänna konjunkturen påverkar hur benägna hushållen är att investera i nytt boende. Om marknaden är osäker blir även hushållen tveksamma.

Bostadsbyggandet ökar nationellt, däremot finns stora skillnader i utvecklingen på bostadsmarknaden mellan olika delar av landet. I Stor-Malmö där Höör ingår finns ett glapp mellan antalet bygglov och

antalet byggstartar. Enligt Boverket är det en indikator på att marknaden är försiktigt.

Bostadsmarknaden i regionen

I 2014 års bostadsmarknadsenkät uppgav 10 av 12 kommuner i Stor-Malmö att det fanns en brist på hyresrätter i centralorten. Lägenheter finns i många kommuner lediga för den som har råd att köpa. Nyproduktionen av bostadsrätter utanför Malmö stad har i princip stått stilla under 2013 och 2014. Matchningen mellan utbud och efterfrågan glappar.

Tillväxtmotorerna Malmö och Lund står för en stor del av regionens arbetstillfällen. Hur konjunkturen utvecklas där får effekter på efterfrågan på bostäder i Höör. Tack vare en stark tjänstesektor är Skåne inte fullt lika beroende av den svenska exporten som andra delar av landet. Arbetsgivare i länet ser positivt på framtiden och inom den privata sektorn bedömer drygt hälften att efterfrågan kommer att öka under 2015.

För Skånes del är även konjunkturläget och bostadsmarknaden i Danmark och Köpenhamnsområdet av betydelse. När bostadspriserna ökade kraftigt i Danmark mellan åren 2000-2007 valde många danskar att istället bosätta sig på den svenska sidan av sundet. Efter 2008 har bostadspriserna i Danmark fallit avsevärt och utflyttningen mot Danmark har under de senaste åren överstigit inflyttningen.

Hårda lånekrav från bankerna

För att begränsa hushållens belåningsgrad som under det senaste decenniet har vuxit, och minska risken för en bostadsbubbla infördes 2010 det så kallade Bolånetaket. Det innebär att ett bolån inte får överstiga 85 % av bostadens marknadsvärde. En bostadsköpare måste alltså kunna finansiera 15 % av värdet på bostaden för att få ett lån från banken. För förstagångsköpare eller andra grupper utan sparad kapital eller möjlighet att låna av anhöriga innebär bolånetaket en hög tröskel för att komma in på bostadsmarknaden.

På den lokala bostadsmarknaden har effekten av bolånetaket blivit färre unga förstagångsköpare från Höör. Personer som tidigare köpte ett fritidshus som första bostad flyttar idag till hyresrätter i de större städerna i regionen. Uppfattningen hos mäklare i Höör är att införandet av bolånetaket i kombination med ökade krav på amortering har minskat efterfrågan av bostäder i Höör under en period men att köparna nu har anpassat sig till de nya förhållandena och att omsättningen av bostäder är på väg tillbaka på samma nivå som innan.

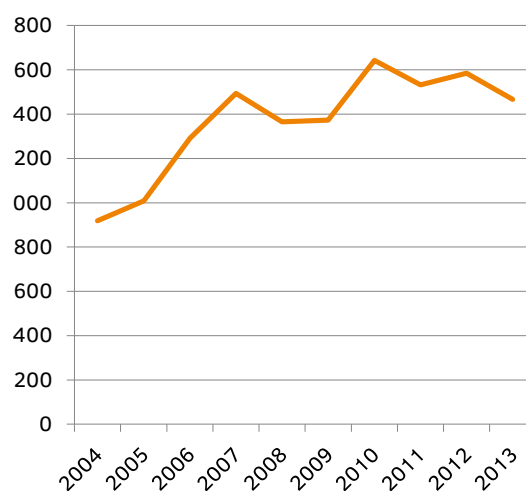
Låga räntor

På grund av en låg inflationstakt har Riksbanken beslutat om att sänka reporäntan till noll procent. Reporäntan bedöms ligga kvar på denna låga nivå tills inflationstakten höjs, vilket den förväntas göra först i mitten av 2016. Det låga ränteläget är enligt Länsstyrelsen gynnsamt för både bostadsbyggare och bostadsköpare. Månadskostnaderna för en bostadsköpare kan däremot komma att höjas i och med högre krav på amortering från bankerna. Bankföreringen som företrädar Sveriges banker rekommenderar amortering ned till 50 % av bostadens marknadsvärde under en 10-15 års period. Idag (mars 2015) följer de flesta banker rekommendationen om att låntagare bör amortera på den del av bolånet som ligger över 70 % av bostadens marknadsvärde.

Bostadsprisernas utveckling

Bostadspriserna och i synnerhet priserna på bostadsrätter har ökat kraftigt de senaste åren. Den största ökningen har skett i Stockholm och Göteborg där priserna har ökat med 48 % respektive 45 % på fem år. Priserna i Malmö har under samma tidsperiod ökat med 10 %. Den största prisstegringen har skett på bostadsrätter i centrala lägen men nu ökar också priserna på småhus om än från en låg nivå. Mellan juni och augusti (2014) ökade priserna för småhus med 7 % i riket och med 5 % i Skåne.

Prisutvecklingen för småhus i Höör går i motsatt riktning och minskade med 8 %. Priset för småhus i Höör har varierat de senaste tio åren. Toppåret var 2010 då genomsnittspriset för en villa låg på 1,642 mkr. Sedan 2012 har priset återigen sjunkit till 1,467 mkr vilket motsvarar samma nivå som 2007. Grannkommunerna Eslöv och Hörby har under 2000-talet följt en jämnare kurva än Höör. Under 2013 var genomsnittspriset för småhus 1,748 mkr i Eslöv och 1,409 mkr i Hörby. Köpeskillingen är däremot betydligt lägre i Höör, Hörby och Eslöv än genomsnittet i Skåne som 2013 låg på 2,275 mkr.



Figur 15. Köpeskilling för småhus i medelvärde tkr. Permanentus (ej tomträtt) Källa: SCB, Statistikdatabasen>Boende, byggande och bebyggelse

Det är stora skillnader i hyresnivå hos allmännyttan beroende på lägenheternas ålder. Priset per kvadratmeter är idag (2014) 900 kr/kvm per år i äldre det äldre beståndet och 1400 kr/kvm per år i det nyproducerade.

Den genomsnittliga hyran skiljer sig i Höör inte nämnvärt från riket och övriga mindre och större kommuner i Sverige. Att hyresnivåerna i Höör ligger på ungefär samma nivåer som i de större städerna gör att hyreslägenheterna i dagsläget inte lockar inflyttare från övriga Skåne. Däremot ligger bostadspriserna för en villa betydligt lägre i Höör än i till exempel Malmö och Lund. Höörs fördel mot Malmö och Lund är att kunna erbjuda ett naturnära boende till ett rimligt pris. Att investera i ett småhus i Höör ger mycket för pengarna.

Månadshyra för 2- och 3 rum och kök i Höör 2014

	Lärkgatan	Åtorp	Mejeriet
Byggår	1950-1970	1990	2011
2 rok	4633 kr/mån	5582 kr/mån	7522 kr/mån
3 rok	5201 kr/mån	6885 kr/mån	8856 kr/mån

Tabell 8. Källa: Höörs Fastighets AB

Genomsnittlig månadshyra för 3 rum och kök 2014

Riket	6257 kr/mån
Stor-Stockholm	6936 kr/mån
Stor-Göteborg	6419 kr/mån
Övriga större kommuner	6282 kr/mån
Övriga mindre kommuner	5754 kr/mån

Tabell 9. Källa: SCB, Statistikdatabasen > Boende, byggande och bebyggelse

Aktuella infrastrukturprojekt

Bostadsförsörjningsarbetet hänger på många sätt ihop med andra strategiska utvecklingsarbeten i kommunen. De aktuella projekt som kommer ha inflytande över bostadsbyggandet och bostadsmarknaden framöver är det nya tågstoppet i Tjörnarp och utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp.

Tågstoppet i Tjörnarp invigdes den 14 december 2014. Stationen är den sista av sexton som öppnats mellan 2011 och 2014 i projektet Pågatåg nordost och Krösatåg. Höörs kommun kommer därefter ha två pågatågstationer. Den nya stationen knyter samman bostadsmarknaden i Tjörnarp med arbetsmarknadsregionerna Kristianstad-Hässleholm och Malmö-Lund-Helsingborg. Möjligheten att bo i Tjörnarp och arbetspendla förbättras och ortens attraktivitet stärks. På sikt finns goda utsikter att inflyttningen och bostadsbyggandet ökar.

Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp (VA) har under 2014 gått in i en intensiv fas. Bakgrunden är att många hushåll i kommunen inte är anslutna till det kommunala vatten och avloppsnätet. För att säkerställa tillgången till dricksvatten av högkvalitet och ett fungerande avlopp har kommunen beslutat att vatten och avloppsnätet ska byggas ut. Ambitionen är att under en femårsperiod förse 1000 hushåll med kommunalt vatten och avlopp. Som en jämförelse anslöts 200 hushåll mellan 2007 och 2013. Den nuvarande VA taxan gällande anläggningsavgifter och bruksavgifter trädde i kraft från och med 1 januari 2014. Utbyggnaden finansieras av hushållen som ansluts. Engångskostnaden för att anslutas kan komma att påverka fastighetspriserna på kort sikt. För den närmaste framtiden kan utbudet överstiga efterfrågan för en viss typ av bostäder, men i ett längre perspektiv kommer tillgången till kommunalt VA att stärka områdets attraktivitet.



Invigning av Tjörnarps station den 14 december 2014. Foto: Henrik Pässler

Skillnader i betalningsförmåga

Att hitta en lämplig bostad och få behålla den är för de flesta hushåll en fråga om ekonomi. Inkomstutvecklingen har varit god i Höör de senaste fem åren (2009-2013). Procentuellt skiljer sig inte inkomstutvecklingen från grannkommunerna i någon större utsträckning. Däremot ligger medelinkomsten något högre i Höör än i grannkommunerna och länet.

Alla hushåll i Höör har inte samma ekonomiska förutsättningar. Genom att titta på den disponibla inkomsten kan man bedöma köpkraften och levnadsstandarden för olika grupper i samhället. Statistiken redovisas enbart på hushållsnivå. Hushåll med ensamboende har normalt en lägre disponibel inkomst än hushåll där flera vuxna ingår. I genomsnitt har hushåll med sammanboende vuxna med barn 0-19 år, eller kvarboende unga vuxna 20-29 år, högst disponibel inkomst i Höör. Lägst disponibel inkomst har ensamstående kvinnor utan barn. En förklaring är att kvinnor generellt har låga pensioner och lever längre än männen.

Inom de kommande åren kommer andelen äldre att öka i Höörs kommun. Med stigande ålder förändras ofta bostadsbehoven. Hur de förändrade bostadsbehoven kommer att påverka efterfrågan av bostäder är osäkert. Inkomststatistiken (se tabell 12) visar att åldersgrupperna över 75 år har begränsat med ekonomiskt utrymme, framförallt kvinnor. Det betyder att ett ökat behov av tillgängliga och lättskötta lägenheter inte automatiskt leder till en ökad efterfrågan. Å andra sidan kan äldre ha med sig en vinst från försäljning av en tidigare bostad.

Disponibel inkomst för hushåll, medelvärde tkr 2013

samtliga hushåll	396,9
ensamstående utan barn	198,9
ensamstående kvinnor utan barn	181,5
ensamstående män utan barn	217,6
ensamstående med barn 0-19 år	304,5
ensamstående kvinnor med barn 0-19 år	300,9
ensamstående män med barn 0-19 år	316,6
ensamstående med kvarboende unga vuxna 20-29 år	381,8
ensamstående kvinnor med kvarboende unga vuxna 20-29 år	356,9
ensamstående män med kvarboende unga vuxna 20-29 år	424,4
sammanboende utan barn	449,2
sammanboende med barn 0-19 år	561,5
sammanboende med kvarboende unga vuxna 20-29 år	668,3
övriga hushåll utan barn	483
övriga hushåll med barn 0-19 år	599,4

Tabell 10 Källa: SCB, Statistikdatabasen> Hushållens ekonomi

Sammanräknad förvärvsinkomst i tkr 2009-2013

	2009	2010	2011	2012	2013	Förändring % 2009-2013
Höör	235	238,7	245,9	253,8	258,9	10,17%
Hörby	215,6	219,7	227,7	235,9	241,7	12,11%
Eslöv	230,2	233,4	240,3	247,9	255	10,77%
Skåne	231	233,6	240,6	247,4	253,6	9,78%
Riket	247,2	250,5	258,1	265,8	272	10,03%

Tabell 11 Källa: SCB, Statistikdatabasen> Hushållens ekonomi

Sammanräknad förvärvsinkomst i tkr 2013

	Män	Kvinnor
65-69 år	314,2	215,8
70-74 år	252,5	164,9
75-79 år	218,9	145,9
80-84 år	205,1	149,1
85+ år	199,6	150,3

Tabell 12 Källa: SCB, Statistikdatabasen> Hushållens ekonomi

Sammanräknad förvärvsinkomst: summan av tjänster och inkomst av näringsverksamhet. Kapitalinkomster ingår inte. Summan redovisas före skatt.

Disponibel inkomst: den summa som återstår till konsumtion eller sparande sedan man från summa förvärvs och kapitalinkomst dragit ifrån slutgiltiga skatter och lagt till skattefria ersättningar (ekonomiskt bidrag, barnbidrag, bostadstillägg)

Efterfrågan

De ekonomiska förutsättningarna på bostadsmarknaden påverkar hur mycket av bostadsbehovet som kan komma till uttryck som en efterfrågan på marknaden. Olika hushåll har olika behov och förutsättningar på bostadsmarknaden. Efterfrågan på villor och hyresrätter måste därför analyseras var för sig. Hur efterfrågan ser ut på en viss typ av bostad i ett visst läge går att uppskatta genom att titta på hur priserna har utvecklats, kötid, vad som har sålts och vem som flyttar in.

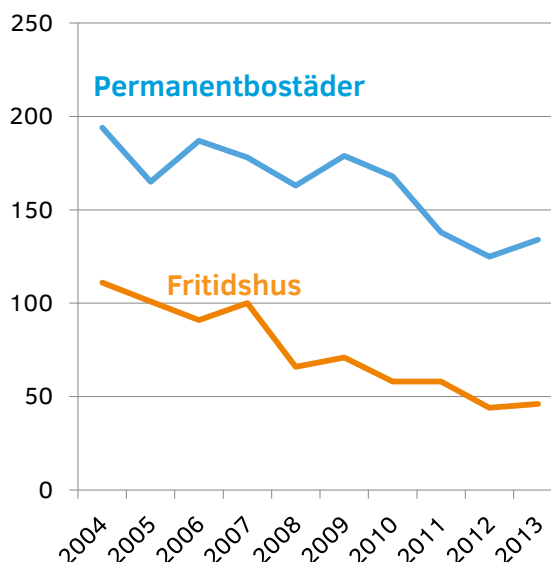
Småhus

Utflyttningen av barnfamiljer från Malmö och Lund som söker prisvärda småhus skapar efterfrågan på bostäder i Höör – en tillväxt-faktor som Höör delar med grannkommunerna. Höörs kommuns bedömning är dock att det inte finns någon tydlig konkurrens-situation mellan kommunerna, utan att många av inflyttarna aktivt väljer bostadsort utifrån preferenser och tidigare band till orterna.

Nybyggnation av villor i Höörs kommun sker främst på nybyggartomter. Köpare av nybyggartomter är ofta personer i 30-års ålder med goda inkomster och arbetsplats utanför kommunen. Avgörande faktorer för beslut om bostadsort är närhet till kollektivtrafik och närliggande skolors rykte. Av de som sökte bygglov för nybyggnad av enbostadshus mellan januari 2009 och juni 2014 var 60 % bosatta i Höörs kommun och resterande 40 % bosatta i södra Sverige. Efterfrågan på nybyggartomter är störst i närheten av Höörs tätort och Ringsjöbandet.

Omsättningen av bostäder i det befintliga beståndet har under de senaste åren legat på runt 150-200 bostäder per år (se tabell 16), vilket motsvarar cirka 2,5 % av beståndet. Andelen sålda hus av befintliga för Hörby och Eslöv var 2 % respektive 2,7%. Omsättningen av befintliga småhus ligger alltså i nivå med grannkommunerna.

Mäklarnas uppfattning att efterfrågan är större än utbudet på andrahandsmarknaden. Att många äldre bor kvar i villaboende högt upp i åldrarna är en del av förklaringen. Det begränsade utbudet på andrahandsmarknaden har inte lett till fler sålda nybyggartomter.



Figur 16. Antal försålda småhus i Höörs kommun 2004-2013

Källa: SCB Statistikdatabasen> Boende, byggande och bebyggelse

Hyresrätter

En indikator på efterfrågan av hyresrätter är kötiden för en lägenhet i allmännyttans kö. Då det inte finns en bostadskö för privata hyresvärdar är det inte möjligt att bedöma efterfrågan för det totala hyresbeståndet. I dagsläget står cirka 800 personer i kö till att få en lägenhet hos allmännyttan.

Kötiden för en lägenhet är olika lång i det äldre och det nyproducerade beståndet. I det äldre är kötiden runt 18 månader för en 1:a och upp till fyra år för en 2:a eller 3:a. För det nyproducerade beståndet är kötiden ett par månader för en mindre lägenhet, större lägenheter finns tillgängliga för omedelbar inflyttning.

De som flyttar till det nyproducerade beståndet är enligt HFAB i första hand äldre personer med betalningsförmåga och begränsade alternativ. Genomsnittsåldern för en kontraktshavare i kvarteret Mejeriet, som tillhör det nyproducerade beståndet är 78 år. Vakansgraden på 2 % i hyresbeståndet har ingen större betydelse för rörligheten på bostadsmarknaden eftersom efterfrågan på de större lägenheterna är låg.



Merparten av dem som söker hyresrätt i Höör bor redan i kommunen, och efterfrågan på lägenheter i flerbostadshus bedöms även i framtiden vara i första hand lokal. Den inflyttning som finns till hyresrätter sker norrifrån, snarare än söderifrån. Det händer att bostadssökande från Höör som behöver byta bostad tvingas söka sig till andra kommuner för att de inte hittar en lämplig bostad i Höör, och det bedöms även framöver finnas en efterfrågan på hyresrätter i olika storlekar. Däremot är det inte många som har råd att efterfråga stora nybyggda lägenheter.



Bostadsrätter

Marknaden för bostadsrätter är begränsad. Bara 3,5 % av bostadsutbudet består av bostadsrätter. Hur fördelningen ser ut av lägenheter i flerbostadshus på hyresrätter och bostadsrätter varierar från kommun till kommun. I Eslöv utgör bostadsrätterna 13 % och i Hörby 2 %. För den lokala bostadsmarknaden i Höör spelar det in att det relativt sett är billigare att bo i villa än i bostadsrätt. Efterfrågan på bostadsrätter har varit liten under de senaste åren.

Slutsatser

- Skärpta lånekrav leder till en förskjutning av bostadsefterfrågan mot hyresrätter.
- Efterfrågan på småhus för barnfamiljer förväntas vara ungefär samma framöver.
- Hyresmarknaden för dyra större lägenheter i Höör är mättad för de närmaste åren.
- Äldre villaägare tvekar att sälja på grund av konjunktur och ökande boendekostnader.
- På längre sikt kan utvecklingen av sysselsättning och inflyttning i sydvästra Skåne medföra ökad efterfrågan på bostäder i Höör
- Tillgång till kollektivtrafik och kommunalt vatten och avlopp kan på sikt höja vissa områdens attraktivitet.

Planberedskap och markinnehav

Höörs kommun har i översiktsplanen presenterat en utbyggnadstakt av omkring 50 bostäder/år (Översiktsplan 2002). För att kunna erbjuda ett brett utbud av attraktiva bostadsalternativ förslås fyra huvudinriktningar när det gäller boendemiljöer: stationsnära boende, sjönära boende, park- och skogsnära boende samt boende i mindre samhällen.

Planberedskapen är god för de närmaste åren. Av de ombyggnadsområden för bostäder som pekades ut i Översiktsplan 2002 för åren 2003-2023 återstår merparten (se tabell)

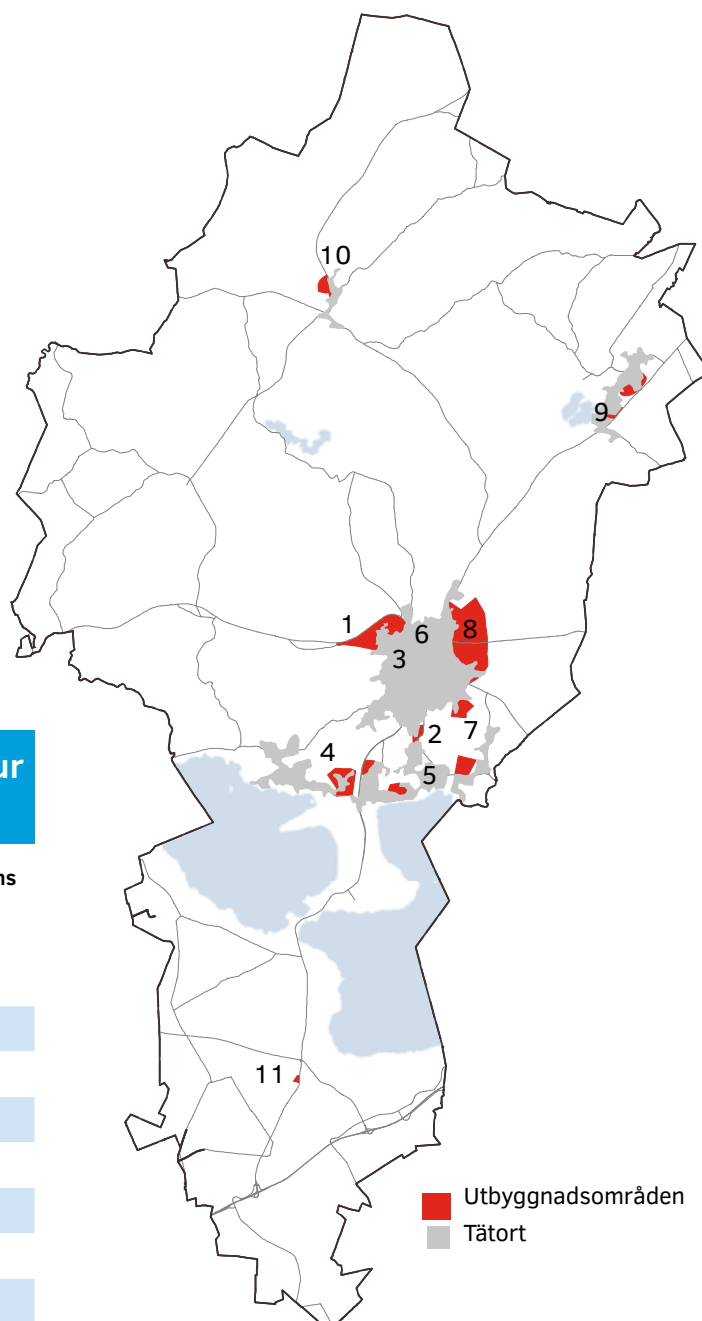
För att ge bättre vägledning inför detaljplanering och genomförande av nya bostadsområden pågår fördjupade översiktsplane-studier av Ringsjöbandet, Höör Väster samt Västra Stationsområdet (Centrum). Dessa områden bedöms vara aktuella för detaljplanering under de när-

maste åren. Höör Väster är kommunens viktigaste utbyggnadsområde för småhus, och kommer att fortsätta vara det under flera år framöver. Området ligger bra till med bara ca 1 km till järnvägsstationen och centrum. Ringsjöbandet erbjuder skog- och sjönära boende i mindre utbyggnadsenheter. Västra Stationsområdet planeras för en levande småstadsmiljö med mycket god regional tillgänglighet.

När det gäller Tjörnarp har kommunen inlett arbetet med att utveckla byn med utgångspunkt i den nya stationen. Det finns ett stort behov av att upprätta långsiktiga strategier för boendemiljöer i Tjörnarp, men behovet är inte akut eftersom det finns en viss planberedskap i gällande detaljplaner och ett betydande antal fritidshus som kan permanentas.



Utbyggnadsområden i ÖP 2002



Utbyggnadsområden i ÖP 2002 och hur mycket som finns kvar

Område	Antal bostäder i utbyggnadsområden	Hur mycket som finns kvar
	Antal bostäder	Antal bostäder
1 HöörVäster	450	250
2 Karlslund	70	13
3 Mejeriet	70	0
4 Orups park	80	80
5 Ringsjöbandet	250	250
6 Centrum	230	160
7 Gyldenpris	40	40
8 Höör Öster	600	600
9 Tjörnarp	100	100
10 Norra Rörum	30	30
11 Snogeröd	40	40
Mindre grupper/ enstaka hus	50	50
Totalt	1980	1715

Uttekade utbyggnadsområden i Översiktsplan 2002 för Höörs kommun.

Tabell 13. Källa: Höörs kommun

Aktuella projekt för bostadsbyggnad

Under 2015 och 2016 förväntas drygt 100 nya bostäder påbörjas enligt gällande detaljplaner, eller pågående detaljplanering (se tabell 11 och 12). För 2017 är bostadsbyggandet betydligt mer osäker eftersom utvecklingen under de närmaste åren kommer att styra vilka detaljplaner som kommer igång. Det finns en god beredskap för att sätta igång arbetet med nya detaljplaner allt eftersom behoven uppstår. Flera av de projekt som är aktuella för de närmaste tre åren kommer också att fortsätta byggas ut under många år framöver.

De aktuella projekten berör främst Höör Väster (företrädesvis småhus/radhus), Centrum (flerbostadshus) samt Ringsjöbandet (småhus).

Bostäder i flerbostadshus med förväntad byggstart 2015-2017

Område i översiktsplan	Projekt	Markägare	Före 2015	2015	2016	2017	Kvar	Totalt	Planstatus
Centrum	Badhuset 2	Kommunal				32		32	Aktuell DP*
Centrum	Västra stationsområdet	Kommunal/privat				50	150	200	Planuppdrag
Centrum	Fjäriln 4	Privat		7				7	Aktuell DP
Höör Väster	Kvarnbäck etapp 3	Kommunal						28	Inaktuell DP
Totalt			0	7	0	82	150	268	* DP = Detaljplan

Tabell 14. Källa: Höörs kommun

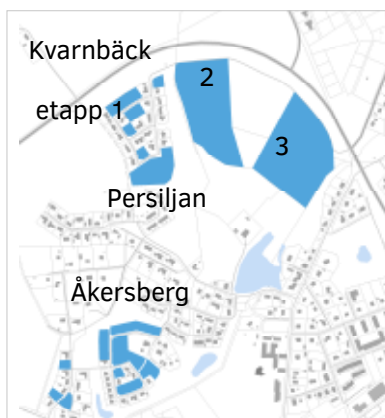
Kartorna visar på vilka fastigheter som nya bostäder förväntas påbörjas under 2015, 2016 och 2017.

Småhus
Flerbostadshus

Centrum



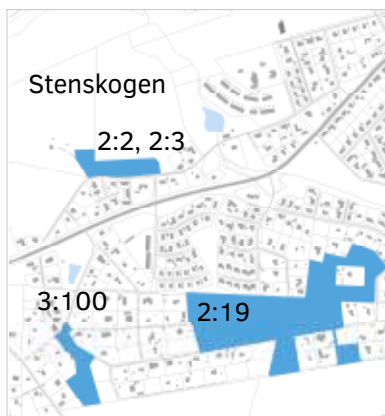
Höör Väster



Karlslund



Snogeröd



Bostäder i småhus med förväntad byggstart 2015-2017

Område i översiktsplan	Projekt	Markägare	Före 2015	2015	2016	2017	Kvar	Totalt	Planstatus
Höör Väster	Kvarnbäck etapp 1	Kommunal/ privat	21	4	2	2		29	Aktuell DP*
Hööra Väster	Kvarnbäck Persiljan	Kommunal		19				19	Aktuell DP
Höör Väster	Kvarnbäck etapp2	Kommunal		4	2	3	41	50	Samråd om DP
Höör Väster	Kvarnbäck etapp 3	Kommunal					21	21	Inaktuell DP
Höör Väster	Åkersberg 1:94	Privat	27	2	2	3	18	52	Aktuell DP
Karlslund	Sätofta 9:23	Privat			4	4	3	11	Aktuell DP
Karlslund	Trumpeten	Privat						5	Aktuell DP
Karlslund	Kornetten	Privat						6	Aktuell DP
x	Stenskogen 2:19	Privat		4	4	4	4	16	Aktuell DP
x	Stenskogen 3:100	Privat					20	20	Planuppdrag
x	Stenskogen 2:2, 2:3	Privat			3	4		7	Granskning av DP
Ringsjöbandet	Bosjökloster 1:33	Privat				5	5	10	Planuppdrag
Ringsjöbandet	Sätofta 9:42	Privat			5	5	5	15	Planuppdrag
x	Fogdarp 4:7	Privat		2	2	2		6	Aktuell DP
Norra Rörum	Norra Rörum	Privat				1	3	4	Aktuell DP
Snogeröd	Isakstorp 1:6	Privat					20	20	Planuppdrag
Totalt			47	35	24	33	140	291	* DP= Detaljplan

Tabell 15. Källa: Höörs kommun

Småhus
Flerbostadshus

Ringsjöbandet

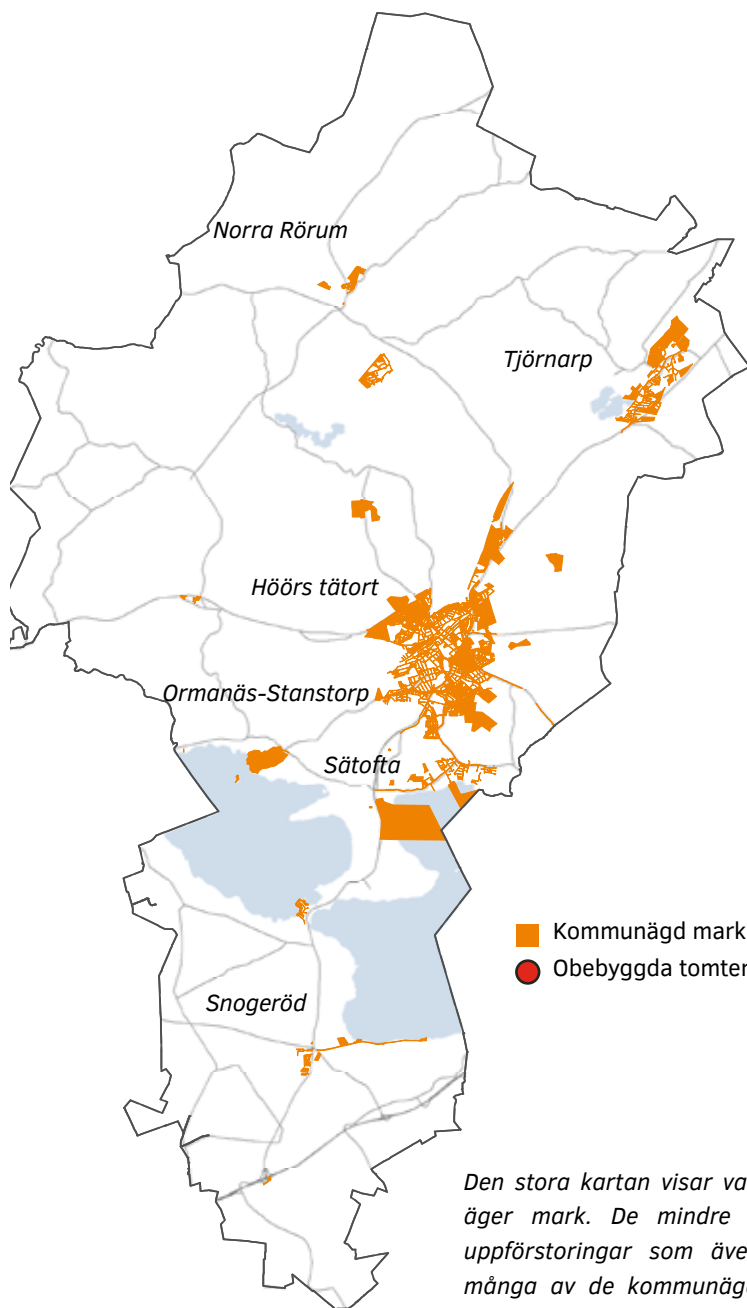


Norra Rörum



Kommunalt markinnehav

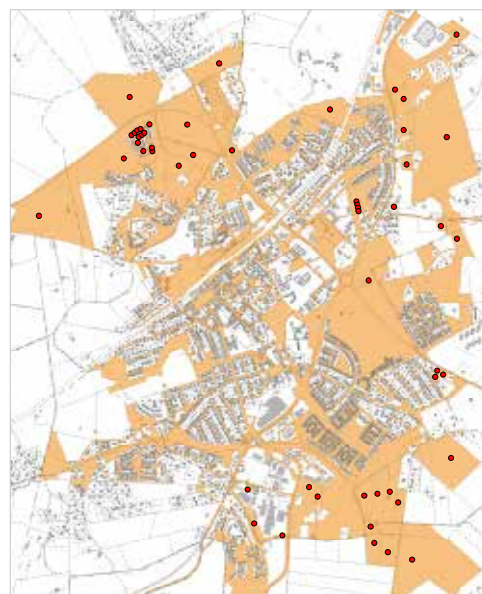
Det kommunala markinnehavet kommer att räcka länge och det finns inte behov av att köpa mer mark för utvecklingen under de närmaste 10 åren. Däremot är det viktigt att förvalta den mark kommunen redan äger på ett strategiskt och långsiktigt sätt (Västra Stationsområdet och Höör Väster). Markägandet bör utnyttjas för att bidra till ökad attraktivitet, kontinuerlig utbyggnad i blandade utföranden och konstellationer.



Tjörnarp



Höörs tätort



Norra Rörum



Snogeröd



Sätöfta



Slutsatser

Kommunen har god beredskap när det gäller lagakraftvunna och pågående detaljplaner för:

- stationsnära småhus
- flerbostadshus i centrum
- småhus i byarna.

Strategisk planeringsberedskap behövs för:

- centrum
 - Ringsjöbandet
 - Tjörnarp
 - Höör Väster
-
- Det behövs beredskap att effektivt sätta igång och slutföra detaljplaner för nya bostadsbyggnadsprojekt
 - Det kommunala markinnehavet räcker länge och bör förvaltas strategiskt och långsiktigt



Riktlinjer för bostadsförsörjning

God livsmiljö och boende för alla

Höörs kommun ska erbjuda bostäder för olika smaker och för livets skilda skeden. Därför ska ny bebyggelse och förändringar bidra till ett mer varierat bostadsbestånd och fler boendeformer. Blandade stadsdelar med fler boendeanternativ ger levande miljör samtidigt som integration främjas och den som behöver byta bostad får bättre möjlighet att stanna i sin närmiljö.

Nya bostäder ska koncentreras till områden med god kollektivtrafik, cykelstråk och tillgänglig service. Fler hyresrätter ska underlätta för ungdomar och för dem som behöver byta bostad när livet skiftar. Bostadsrätter bidrar till variationen av upplåtelseformer. För den som vill köpa en nybyggd bostad ska det finnas både fribyggartomter, grupphus-områden och radhus.

Höörs kommun ska också arbeta aktivt för att bostadsmarknaden ska fungera för alla som söker en bostad i kommunen. Tillgänglighetsinventeringen av befintliga lägenheter kommer att ge underlag för att bättre kunna stötta äldre och funktionshindrade att hitta lämpliga bostäder. Kommunala hyresgarantier ger möjlighet att stötta medborgare till ett eget förstahandskontrakt.

Höörs kommun söker kreativa lösningar för alla livssituationer. Det innebär att samverkan är en naturlig del av bostadsförsörjningen, både när det gäller att bygga nytt och att utveckla befintliga bostadsmiljöer. Fastighetsägare, det lokala näringslivet och andra delar av civilsamhället är viktiga dialogpartners. Hittills har översiktsplanering, detaljplanering och det allmännyttiga bostadsföretaget varit de viktigaste verktygen i Höörs bostadsförsörjningsarbete. En ny markanvisningspolicy och kommunala hyresgarantier innebär att kommunen breddar sitt arbetssätt och utnyttjar fler verktyg.

God livsmiljö och boende för alla är ett av kommunens övergripande mål för mandatperioden. Därutöver visar analysen att det finns anledning att arbeta närmare med tre fokusområden för bostadsförsörjningen:

- Attraktiva bostadsmiljöer med utgångspunkt i lokala förutsättningar och god kollektivtrafik
- Varierat bostadsutbud för äldre
- Minskad hemlöshet och utestängning

Fokusområdena har valts med hänsyn till nationella och regionala perspektiv så väl som lokala förutsättningar och bildar utgångspunkt för mer detaljerade strategier, insatser och kommande uppföljningar. Insatserna planeras på kort sikt (2015-2018) och på längre sikt (efter 2018).



Attraktiva bostadsmiljöer med utgångspunkt i lokala förutsättningar och god kollektivtrafik

Höörs kommun har en självklar roll i det flerkärniga Skåne. Kommunen har en stor andel pendlare till tillväxtmotorerna Malmö och Lund. Höör har också en omfattande inflyttning både från grannkommunerna och från de större städerna i sydvästra Skåne. Viktiga faktorer för att denna utveckling ska fortsätta är bra skolor och livsmiljöer som utgår från Höörs unika förutsättningar. Höör ska även i framtiden erbjuda attraktiva boendemiljöer i goda pendlingslägen där det är lätt att resa till och från Höör och inom kommunen. Det ger kommunen en önskvärd befolkningsutveckling samtidigt som det bidrar till utvecklingen i Skåne som helhet. För att dra nytta av möjligheterna i det flerkärniga Skåne är det också viktigt med en tydlig information och marknadsföring av bostadsmöjligheterna i kommunen. Ett led i det arbetet är att utveckla informationen på kommunens egen hemsida. En aktiv medverkan i det gemensamma strategiska arbetet inom MalmöLund-regionen är en mer långsiktig pusselbit. Att gå med i Boplat Syd skulle vara en tydlig markering av att Höör är en del av ett större regionalt sammanhang.

Attraktiva bostadsmiljöer handlar både om att utveckla befintliga miljöer och om att bygga nytt. Hittills har nybyggnationen kunnat möta efterfrågan på bostäder i Höör så att det inte finns något uppdämd bostadsbrist, utom när det gäller små hyreslägenheter. För att möta efterfrågan kommer det att behövas beredskap för att möjliggöra privatägda småhus men även mindre marklägenheter och små hyresrätter i flerbostadshus. Utvecklingsplanerna för Västra Stationsområdet förutsätter satsningar i flera led för att åstadkomma miljöer som är attraktiva både under utbyggnadstiden och på längre sikt.

Det finns flera fördelar med att åstadkomma en blandad stadsbyggnad snarare än större områden som bara består av en typ av bostad. När upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och bostadstyper blandas i samma område skapas mer attraktiva och levande miljöer samtidigt som segregation motverkas och den som behöver byta bostad får bättre möjlighet att stanna i sin närmiljö. Konkret kan det i Höör innebära att nya flerbostadshus innehåller flera lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer, att marklägenheter med hyresrätt byggs i villaområden och att bostäder för särskilda behov integreras i det ordinarie beståndet. Nya arbetssätt kan behövas för att uppnå önskad blandning både när det gäller markanvisningsförfarande, form för markupplåtelse, byggsamverkan etc. Erfarenheter bör dras från andra kommuner.



Strategier för attraktiva bostäder med utgångspunkt i lokala förutsättningar och kollektivtrafik

- Planeringsberedskap genom kontinuerlig översiktsplanering och effektiv detaljplanering (KS)
- Aktiv medverkan i MalmöLund-regionen (KS)
- Långsiktig förvaltning av kommunal mark för att uppnå mål och strategier enligt ÖP (KS)
- Professionellt och flexibelt bemötande av intressenter (KS, MBN)
- Unika och attraktiva utemiljöer (TN, KFN, KS)
- Hög kvalitet i skolor och annan offentlig service (alla nämnder)
- Blandade upplåtelseformer och bostadstyper (KS, HFAB)
- Kontinuerligt tillskott av hyresrätter för dynamik på bostadsmarknaden (KS, HFAB)
- Verka för att behålla och utveckla god kollektivtrafik - både tåg, regionbuss och Ringbuss (KS)

Insatser	Ansvar	När?	Kostnad/Kommentar
Marklägenheter byggs på Höör Väster	HFAB	2015	Samverkan med C4 hus
Prisvärda smålägenheter byggs i centrum	HFAB	2016, 2017	Kvarteret Badhuset
Trapphusboende för funktionshindrade (LSS) integreras med nya smålägenheter	KS/SN/ HFAB	2016, 2017	Kvarteret Badhuset
Analysera flyttkedjor för nybyggda lägenheter	KS	2015	Fjäriln, Badhuset, Persiljan
Bereda frågan om markanvisningspolicy	KS	2015	Inom ram
Nätverk med fastighetsägarna, möten för ömsesidigt kunskapsutbyte	KS	årligen	
Dialog med intressenter för BR + HR på Västra Stationsområdet	KS	2015	Visst tillskott behövs utöver ramen
Tillfälliga användningar för grusytor på Västra Stationsområdet	KS/TN	2016	Medel behövs. Syftar till attraktiv stadsmiljö
Etablering av välkomnande torg och ev. kommunal verksamhet i Västra Stationsområdet	KS/TN	2017	Medel behövs
Första etappen av Västra Stationsområdet färdigställs med ca 40 bostäder	KS	2017, 2018	Kostnad faller på exploaterarna
Utveckling av stationstorg i Tjörnarp	TN	2015	Enligt budget
Färdigställa översiktsplan för Ringsjöbandet	KS	2015	Inom ram
Anta ny översiktsplan för kommunen	KS	2016	Inom ram
Arrangera forum för aktörer som kan medverka till nybyggnad – byggherrar, mäklare, banker, specifika kundgrupper.	KS	2016,17	När översiktsplanen är antagen! Höör respektive Tjörnarp
Flerbostadshus och marklägenheter i Sätöfta	KS	2016	Söka läge
Höör Väster etapp 2 färdigställs	KS	2016	Försäljning inleds
Planering för Höör Väster etapp 3	KS	efter 2018	
4 tomter färdigställs i Norra Rörum	KS	under mandatperioden	Kostnad ca 2 miljoner

Varierat bostadsutbud för äldre

Äldre har olika boendepreferenser och det finns inte någon generell lösning för alla äldre. Det finns inget självklart behov av att flytta på grund av ålder och bland dem som önskar flytta är det inte alla som har råd. En tydlig trend är att de äldre som väljer att flytta söker ett lättskött boende som är tillgänglighetsanpassat och med närhet till service. Efterfrågan på denna typ av bostäder kan alltså förväntas öka. När äldre blir fler är det också troligt att behovet kommer att öka av både trygghetsbostäder och särskilt boende för äldre. Samtidigt går samhället mot större valfrihet och mer individanpassade lösningar vilket gör det svårt att förutspå i vilken mån äldre kommer att söka sig till kategoriboenden.

Merparten av hyresgästerna i trygghetsboendet Kungshällan är nyinflyttade och det är därför troligt att antalet lediga lägenheter där kommer att vara lågt under de närmaste 10 åren. Utbudet av lägenheter behöver därför utökas för att möta det förväntade behovet. När det gäller platser för särskilt boende bör kommunen noga följa utvecklingen för att bedöma om/när det är lämpligt att planera för ytterligare särskilt boende i kommunal regi.

Många äldre bor i flerbostadshus utan hiss och med begränsad tillgänglighet. Att gå i trappor kan vara en nyttig vardagsmotion, men behovet av en tillgänglighetsanpassad bostad ökar med stigande ålder. En tillgänglighetsinventering är ett sätt för kommunen att få en samlad bild av tillgängligheten hos flerbostadshusen. Det ger bättre möjlighet för bostadssökande att söka sig till en lägenhet som motsvarar behoven. För fastighetsägare kan det tydliggöra vilka generella åtgärder som kan göra deras fastigheter med anpassade för funktionshindrade. För kommunen kan kostnader för bostadsanpassning i någon mån undvikas när fastighetsägare genomför generella åtgärder som förbättrar tillgängligheten och medborgare söker sig till bostäder som redan är tillgängliga.

Strategier för ett varierat bostadsutbud för äldre

- Aktivt följa forskningen kring äldres bostadssituation och preferenser (KS, SN)
- Söka kreativa lösningar där äldre kan finna trygga bostäder utanför kategoriboenden (KS, HFAB)
- Samverkan – med andra kommuner, med fastighetsägare, med civilsamhället (KS, SN, HFAB)

Insatser	Ansvar	När?	Kostnad/Kommentar
Tillgänglighetsinventering av befintliga flerbostadshus	MBN	2015-2018	Statliga stöd för inventering är slut. Alternativ finansiering och metod bör prövas. Inventeringen föreslås därför pågå över längre tid för att successivt bygga upp kunskap.
Nybyggnad av lägenheter i centrum	HFAB	2016 och löpande	Badhuset, Västra Stationsområdet
Komplettera utbudet av trygghetsbostäder	KS	2018	Planering inleds snarast



Trygghetsboendet Kungshällan byggt 1984

Minskad hemlöshet och utestängning

Det finns en förhållandevis liten andel små hyreslägenheter i kommunen, vilket medför tuff konkurrens om de lägenheter som finns. Ungdomar och andra som av olika skäl söker en liten billig lägenhet har svårt att hitta det i kommunen. Till viss del har små fritidshus inneburit ett prisvärt alternativ, men utbudet av små hyresrätter behöver utökas. Nybyggda lägenheter blir dock alltid avsevärt dyrare än lite äldre lägenheter, och nyproduktion kan därför inte lösa behovet av billiga små lägenheter på kort sikt. I stället ska Höörs kommun verka för att det kontinuerligt byggs nya hyreslägenheter – framförallt små men även lite större.

Nybyggnad erbjuder alltså inte lösningen för alla som idag har svårt att hitta en bostad i Höör, men en viktig effekt av nybyggnad är att det skapar dynamik på bostadsmarknaden och bidrar till fler lediga lägenheter i det befintliga bostadsbeståndet. Även de som inte vill eller kan betala för att bo i en nybyggd bostad får därför lättare att hitta en lämplig bostad.

Genom att införa kommunala hyresgarantier kan kommunen ge bostadssökande bättre möjlighet att godkännas som hyresgäster för egna förstahandskontrakt, samtidigt som hyresvärdarna får en extra säkerhet och på så sätt möjlighet att erbjuda lägenhet till en bredare kundkrets. Varje kommun avgör vilka krav som ska gälla för att den bostadssökande ska kunna utnyttja hyresgarantin.

Höör kommer att behöva genomföra särskilda åtgärder för att hjälpa människor som har svårt att själva ordna sitt boende eller som har särskilda bostadsbehov. Det gäller inte minst nyanlända flyktingar enligt avtal med migrationsverket, men även andra människor som behöver hjälp på kort och lång sikt. De lösningar som hittills har prövats bör följas upp och utvecklas till mer förankrade och långsiktiga lösningar med målet att människor får ett eget förstahandskontrakt.

Höörs kommun har beslutat att inrätta en ny funktion som bostadskoordinator med uppgift att bland annat ansvara för bostäder i samband med flyktingmottagning och bostäder som kommunen hyr ut i andra hand. Beredning av frågor kopplade till hyresgarantin kan också hanteras av samma person.

Strategier för minskad hemlöshet och utestängning

- Kontinuerligt tillskott av hyresrätter för dynamik på bostadsmarknaden
- Ägardirektivet uppdateras återkommande för att spegla och möta kommunens behov
- Allmännyttan erbjuder kommunen lägenheter för särskilda behov
- Stöd till personer som har svårigheter att sköta sitt boende
- Samverkansavtal med privata hyresvärdar

Insatser	Ansvar	När?	Kostnad/Kommentar
Försörjningsstöd accepteras som inkomst	HFAB	Pågår	
Kompis-Bo	HFAB	Pågår	Särskilda kontrakt för ungdomar som vill dela
Ny funktion som bostadskoordinator inrättas för att proaktivt och i samverkan med fastighetsägare hitta lösningar när det gäller bostäder för nyanlända	KS	2015	Statliga medel har beviljats för delvis finansiering 2015-2016
Införa kommunala hyresgarantier	KS	2015	Kostnad för handläggning. Statligt bidrag om 5000 kr per hyresgaranti.
Nätverk med fastighetsägarna, möten för ömsesidigt kunskapsutbyte	KS	2015	
Analysera flyttkedjor för nybyggda lägenheter	KS	2015	Badhuset 2, Fjäriln, Persiljan
Budgetrådgivning	SN	Pågår	
Andrahandslägenheter med särskilda villkor	SN	Pågår	
Jourlägenheter	SN	Pågår	
Pröva kontraktsmodeller som ger människor möjlighet att visa att de kan betala hyran	SN/HFAB/KS	2015	
Utvärdering av arbetssätt när lokaler erbjuds som bostäder.	KS/HFAB	2015	
Inköp av villor om det ger bättre hyresnivå än nybyggda större lägenheter	KS	2016	
Säkerställa tillgång till specialbostäder och socialt boende vid markanvisning	KS	2016	Bereda i samband med markanvisningspolicy

Uppföljning

Kommunstyrelsen har ansvar för att leda och samordna kommunens bostadspolitik och främja bostadsförsörjningen. När kommunfullmäktige har antagit bostadsförsörjningsprogrammet tar kommunstyrelsen vid och står för uppföljningen.

Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska följas upp varje år, i samband med årsredovisningen i januari. Uppföljningen innebär att bostadsbyggandet sammanställs tillsammans med andra nyckeltal och aktuella insatser i ett uppföljnings-PM, med korta kommentarer om det aktuella bostadsläget. Detta PM presenteras sedan för kommunstyrelsen och utgör tillsammans med bostadsförsörjningsprogrammet underlag för en löpande dialog om bostadsläget i kommunen.

Bostadsförsörjningsprogrammet med analyser och riktlinjer fungerar som underlag för beslut i andra ärenden. Implementeringen förutsätter att bostadsförsörjningsprogrammet gör avtryck i verksamhetsplanering, budgetprocess och nya uppdrag till förvaltningen. Det finns en särskilt tydlig koppling mellan bostadsförsörjningsprogram och översiktsplanering.

Planerings- och utvecklingsenheten har huvudansvaret för uppföljningsarbetet som sker med stöd av nyckelpersoner från social sektor, miljö- och byggmyndigheten samt samhällsbyggnadssektor. HFAB bidrar med en aktuell bild av utvecklingen i allmännyttan. Avsikten är att varje år bjuda in alla fastighetsägare och hyresvärdar i kommunen till dialogmöten, vilket kan ge värdefulla inspel.

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Det innebär att det behövs en mer omfattande uppföljning av bostadsförsörjningsfrågorna med analys av förändringar i omvärlden och lokala förutsättningar ungefär vart fjärde år. Därefter kan nya riktlinjer med mål och insatser tas fram.



Ekeliden byggt 2009-2011



Kvarteret Mejeriet byggt 2009

Referenser

Skriftliga Källor

Boverket (2015) Behov av bostadsbyggande, Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025, Rapport 2015:18

Boverket (2014) Marknadsrapport maj 2014, Låst läge på bostadsmarknaden

Boverket (2014) Boverkets indikatorer, november 2014

Boverket (2014) Boverkets indikatorer, juni 2014

Boverket (2014) Boverkets indikatorer, april 2014

Boverket (2013) Boverkets indikatorer, november 2013

Boverket (2012) Vision för Sverige 2025

Boverket (2010) Trösklar till bostadsmarknaden. Om hemlöshet som ett bostadsmarknadsproblem.

Boverket (2005) Boendeplanering i praktiken, en vägledning till statistiken

Höörs kommun (2012) Vision 2025

Höörs kommun (2002) Översiktsplan för Höörs kommun 2002

Länsstyrelsen (2015) Hemlöshet, en fråga om bostäder

Länsstyrelsen (2014) Bostadsmarknadsanalys för Skåne

Länsstyrelsen (2013) Bostadsmarknadsanalys för Skåne

Migrationsverket (2015) Fler fick skydd under 2015

Migrationsverket (2014) Migrationsverket höjder prognosen till 80 000

Regeringen (2015) Kommittédirektiv: Nationell samordnare för arbetet med utsatta ESS-medborgare som vistas tillfälligt i Sverige.

Region Skåne (2014) Det öppna Skåne

Region Skåne (2013) Befolkningsprognos för Skåne 2013-20122

Region Skåne (2010) Strukturbild för Skåne

Region Skåne (2013) Tema PM: Effekter på bostadsbyggande i Skåne till följd av ESS och MAX IV

SCB (2015) Befolkningen ökar men inte i hela landet, Nr: 2015:80

SCB (2012) Unga bor i storstan, äldre i glesbygd, Nr: 2012:25

SCB (2012) Bostadsbyggandet lågt under lång tid Nr: 2012:92

SABO, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Sveriges Kommuner och Landsting (2014) Bostad för alla, vem tar ansvar för att alla får en bostad?

Hemsidor

<http://www.boverket.se>

[Http://www.folkhalsomyndigheten.se](http://www.folkhalsomyndigheten.se)

[Http://www.hoor.se](http://www.hoor.se)

[Http://www.hoorfast.se](http://www.hoorfast.se)

[Http://www.lansstyrelsen.se](http://www.lansstyrelsen.se)

[Http://www.maklarstatistik.se](http://www.maklarstatistik.se)

[Http://www.orestat.se](http://www.orestat.se)

<http://www.regeringen.se>

[Http://www.regionfakta.com](http://www.regionfakta.com)

[Http://www.riksbanken.se](http://www.riksbanken.se)

<http://www.socialstyrelsen.se>

<http://www.scb.se>

[Http://www.skane.se](http://www.skane.se)

Statistik

Höörs kommun (2012) Höör i siffror

Höörs kommun (2014) Befolkningsprognos för Höörs kommun 2014-2025

Migrationsverket (2014) Översikter och statistik från tidigare år

Statistiska centralbyrån (2014) Statistikdatabasen>Boende, byggande och bebyggelse

Statistiska centralbyrån (2014) Statistikdatabasen>Befolkning

Statistiska centralbyrån (2014) Statistikdatabasen>Hushållens ekonomi

Statistiska centralbyrån (2014) Statistikdatabasen>Registrerad arbetsmarknadsstatistik (RAMS)

Statistiska centralbyrån (2014) Områdes statistisk databas (OSDB)>BEFPAK, Områdesbeskrivningar

Statistiska centralbyrån (2014) Områdes statistisk databas (OSDB)>BEFPAK, Befolkningsförändringar

Statistiska centralbyrån (2012) AMPAK befolkning 2012

Statistiska centralbyrån (2013) BOSTADSPAK, tabell 2 och 7

Öresundsdatabasen (2014) Flyttningar



Bostadsförsörjningsprogrammet är Höör kommuns samlade dokument för bostadsfrågor. I programmet kan du läsa om hur kommunen planerar för bostadsbyggande och utveckling av det befintliga beståndet. Programmet innehåller en analys av befolkningsutveckling, bostadsbyggande och marknadsförutsättningar. Det innehåller också riktlinjer och insatser för att förbättra boendevillkoren i kommunen.