



*Bild: Kvarteret Mejeriet byggt 2009*

# Bostadsförsörjningsprogram för Höörs kommun Kortversion

Antaget av kommunfullmäktige 17 juni 2015



Mitt i Skåne

# Analys av bostadsbehoven i Höör

## 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, Tjörnarps 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 kommunalar 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, Hänninge, 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.

# 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 miljöer 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

Höör 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 Höørs 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 Boplats 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 Sätofta	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 utestämning

- 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 kontraktmodeller 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



**Bostadsförsörjningsprogrammet är Höors 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.**

