



*Småhusbygge på Kvarnbäck*

# Bostadsläget i Höors kommun 2018

Årlig uppföljning av bostadsmarknaden  
Godkänd i kommunstyrelsen 13 mars 2018



Mitt i Skåne



## Bostadsläget i Höör 2018

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.

Ett av inriktningsmålen för kommunens verksamhet åren 2015-2018 är "God livsmiljö och boende för alla", vilket var utgångspunkten för det bostadsförsörjningsprogram som antogs i juni 2015. Detta PM syftar till att följa upp kommunens arbete under 2017 i förhållande till inriktningsmålet och bostadsförsörjningsprogrammet. PM:et beskriver läget i februari 2018 när det gäller bostadsbehoven, förutsättningar på bostadsmarknaden och planerat bostadsbyggande.

En planering för 50 nya bostäder/år bedöms vara fortsatt rimlig och relevant, men detta mått bör ses över längre tid och inte bedömas år för år. Under 2017 blev det dubbelt så många färdiga bostäder, vilket i någon mån väger upp att vi legat långt under 50 under de senaste fem åren.

Under 2018 kan vi förvänta oss fler färdiga småhus, som resultat av att tomtförsäljningen har tagit fart. Ytterligare flerbostadshusprojekt är på gång och förväntas bli klara för inflytt 2019 och 2020.

Karin Kallioniemi

Samhällsplanerare/Kommunarkitekt

## Attraktiva bostadsmiljöer med utgångspunkt i lokala förutsättningar och god kollektivtrafik

Under 2017 har både bostadsbyggandet och befolkningsutvecklingen tagit fart ordentligt. Drygt 100 bostäder har blivit färdiga under året, varav 95 % är lägenheter i flerbostadshus. Förtätning av centrala Höör är en tydlig tendens, där både ändrad användning av befintliga byggnader och nybyggnad ger ett välkommet tillskott av bostäder. Det största enskilda förtätningsprojektet är kv Badhuset där 32 lägenheter färdigställdes 2017.

På Frostavallen har 45 lägenheter färdigställts med tidsbegränsat bygglov. Kommunen förhyr lägenheterna av fastighetsägaren för att kunna erbjuda dem till personer som annars skulle ha haft svårt att ordna en bostad. Två tredjedelar av lägenheterna är uthyrda.

Försäljningen av småhustomter lossnade när Kvarnbäck etapp II blev färdigt, men under 2017 har tomter även sålts i etapp I. För flera av dessa tomter finns det nu bygglov och vi kan därför vänta oss en ökning av antalet färdigställda småhus under 2018 och 2019 jämfört med de 6 småhus som blev färdiga 2017.

Befolkningen har vuxit med 286 invånare. Befolkningsökningen har stigit kraftigt, vilket troligtvis hänger samman med nybyggda bostäder, men generationsväxling i kombination med att fritidshus fortsatt omvandlas till permanentbostäder fortsätter att bidra till tillväxten.

Ny översiktsplan är nu utställd för granskning och visar hur Höörs kommun kan fortsätta att utveckla attraktiva bostadsmiljöer både centralt i Höör och i andra delar av kommunen.

Indikatorer	2017	2016	2015	2014
Antal nya invånare per ny bostad	2,8	11	11	11
Påbörjade komplementbostäder (Attefallshus) under året	2	6	6	4
Antal sålda småhustomter på kommunal mark	13	0	0	2
Färdigställda bostäder i småhus under året	6	10	5	12
Färdigställda bostäder i flerbostadshus under året	95	10	14	0

Medborgarundersökningen om att bo och leva i kommunen			
Medelvärde (skala 1-10)			
	2016	2014	2011
Hur ser du på...			
.... möjligheterna att hitta ett bra boende?	5,7	6,2	6,2
...utbudet av olika typer av boendeformer (hyresrätt, bostadsrätt, småhus etc.)?	5,0	5,5	5,5
...hur trivsam bybyggelsen är?	6,6	7,2	7,1
Helhetsbetyg för området Bostäder (skala 1-100)	55	61	60

Medborgarundersökningen genomförs i Höörs kommun vartannat år av SCB på uppdrag av kommunen.

## Varierat bostadsutbud för äldre

Andelen äldre i befolkningen ökar i Höör såväl som i Sverige som helhet. Det beror på att fler är friska och lever längre. Antalet personer över 80 år förväntas öka kraftigt kring 2020.

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. En tydlig trend är dock att de äldre som väljer att flytta söker ett lättskött boende som är tillgänglighetsanpassat och med närhet till service. När äldre blir fler är det också troligt att behovet kommer att öka av både trygghetsbostäder och särskilt boende för äldre. Många äldre bor i flerbostadshus utan hiss och med begränsad tillgänglighet.

De nya bostäderna i kvarteret Badhuset centralt i Höör innebär möjlighet för äldre (och andra) att söka en tillgänglig och bekväm lägenhet med gångavstånd till service och kollektivtrafik.

Trygghetsboende kommer att uppföras i samverkan med Riksbyggen och kommunen förbereder också för att bygga ytterligare ett särskilt boende för äldre under de närmaste åren.

Indikatorer	2017	2016	2015	2014
Antal köpta platser på särskilt boende totalt under året, befolkning över 65 år	46	32	11	8
Antal köpta platser på särskilt boende i genomsnitt per månad under året, bef. över 65 år	33	18	8	5-6
Andel av befolkningen över 80 år som bor på särskilt boende	10,4 %	9,8 %	8,6 %	7,9 %
Genomsnittlig ålder hos boende på Trygghetsboende	88 år	86 år	87 år	87 år
Tilldelade platser på Trygghetsboende (efter vakans el. nybyggnad)	4	5	10	5
Genomsnittlig ålder hos kontraktshavare på Mejeriet respektive Persiljan	69/57	70/48	74/49	74
Kostnad för bostadsanpassningsbidrag	1400 tkr	2600 tkr	2900 tkr	2400 tkr
<i>Fördelat på åldersgrupper - Denna uppdelning sker itne längre</i>				
under 70 år	-	1540 tkr	1320 tkr	810 tkr
70-84 år	-	790 tkr	950 tkr	260 tkr
85 år och äldre	-	270 tkr	420 tkr	590 tkr

## Minska hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden

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.

De 45 lägenheterna på Frostavallen har inneburit en snabb lösning för att få fram många lägenheter, men dessa bostäder är en tillfällig lösning med tidsbegränsat bygglov. Det är därför viktigt att fortsätta planera för permanenta smålägenheter. Planeringen för att uppföra "Perstorpet"-hus är då en viktig pusselbit.

För att underlätta för ungdomar att teckna hyreskontrakt erbjuder HFAB 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. Ännu har inga unga utnyttjat möjligheten.

Kommunen avser att införa möjligheten till kommunala hyresgarantier, men denna fråga har inte kunnat prioriteras samtidigt som kommunen har ordnat bostäder för nyanlända.

Indikatorer	2017	2016	2015	2014
Antal lägenheter som hyrs ut som KompisBo	0	0	0	0
Antal utställda hyresgarantier	-	-	-	-
Antal nyanlända genom anvisning från Migrationsverket	49	52	0	0
Antal nya kontrakt kommunen tecknar med HFAB i syfte att säkerställa bostäder för nyanlända under året	5	14	0	2
Antal nya kontrakt kommunen tecknar med privata hyresvärdar i syfte att säkerställa bostäder för nyanlända under året	8	10	0	0
Antal nya kontrakt kommunen tecknar med fastighetskontoret i syfte att säkerställa bostäder för nyanlända under året	16	0	0	0
Antal nya kontrakt kommunen tecknar med HFAB för särskilda behov under året			4	0
Antal nya kontrakt kommunen tecknar med privata hyresvärdar för särskilda behov under året			0	0
Antal nya kontrakt kommunen tecknar med fastighetskontoret för särskilda behov under året	30		0	0
Verkställda vräkningar (avhysningar) under året	1	3	0	0
Antal ungdomslägenheter	5	5	5	0

## Möjligt bostadsbyggande 2018-2020

Ett stort antal lägenheter har påbörjats under 2016, men inte blivit färdiga för inflytt. Under 2017 förväntas därför knappt 70 nya bostäder färdigställas i flerbostadshus, inklusive marklägenheter. Utbyggnaden genom småhus är svårbedömd, men det finns en stor beredskap för utbyggnad genom gällande detaljplaner. För 2018 och 2019 är det svårt att bedöma utbyggnaden även när det gäller flerbostadshus (se tabeller nästa sida). Västra Stationsområdet förväntas dock påbörjas 2017 med möjlig inflytt senast 2018.

De aktuella utbyggnadsprojekten berör främst Centrum (flerbostadshus), Höör Väster (småhus + marklägenheter) samt Ringsjöbandet (småhus + marklägenheter).

### Bostäder med förväntad inflytt 2018

Område i översiktsplan	Projekt	Markägare	HusTyp	2018	Kommentar
Centrum	Myggan 1	Privat	Flerbostadshus	10	Bygglov och startbesked 2017, Ombyggnad pågår
Befintlig bebyggelse	Hyacinten	Privat	Flerbostadshus	6	Bygglov 2017
Höör Väster	Kvarnbäck etapp I och II	Privata	Småhus	13	Kommunala tomter sålda 2017
<b>Totalt</b>				<b>29</b>	

## Bostäder i flerbostadshus med möjlig byggstart 2018-2020

Område i översiktsplan	Projekt	Markägare	Före 2018	2018	2019	2020	Kvar	Totalt	Planstatus
Centrum	Västra stationsområdet	Kommunen			33	50	167	250	Samråd om detaljplan
Höör Väster	Kvarnbäck etapp II	Kommunen		20				20	Aktuell DP
Höör Väster	Kvarnbäck etapp III	Kommunen				80		80	Planuppdrag
Höör Väster	Trattkantarellen	HFAB		30				20	Aktuell DP
Höör Väster	Maglehill	Kommunen			60		40	100	Planuppdrag
Ringsjöbandet	Mastvägen, Sätöfta	HFAB		12				12	Aktuell DP
Karlslund	Lergöksvägen	Privat				20		20	Planuppdrag
Befintlig bebyggelse	Hyacinten	Privat		6				6	Aktuell DP
Befintlig bebyggelse	Skogsviolen	Kommunen				6		6	Antagen DP överklagad
Diverse	"Perstorpet" på villatomter	Kommunen		4	8			18	Aktuell DP
<b>Totalt</b>				<b>72</b>	<b>101</b>	<b>156</b>	<b>207</b>	<b>532</b>	

## Bostäder i småhus med möjlig byggstart 2018-2020

Område i översiktsplan	Projekt	Markägare	Före 2018	2018	2019	2020	Kvar idag	Totalt	Planstatus
Höör Väster	Kvarnbäck etapp II	Kommunen		ja	ja	ja	50	50	Aktuell DP + planuppdrag
Höör Väster	Kvarnbäck etapp III	Kommunen				ja	21	21	Planuppdrag
Höör Väster	Åkersberg 1:94	Privat	27	ja	ja	ja	25	52	Aktuell DP
Karlslund	Sätöfta 9:23	Privat			ja	ja	11	11	Aktuell DP
Karlslund	Trumpeten	Privat		ja			5	5	Aktuell DP
Karlslund	Kornetten	Privat		ja			6	6	Aktuell DP
Höör Öster	Fogdaröd 8:2	Privat				ja	100	100	Samråd om detaljplan
Befintlig bebyggelse	Stenskogen 2:19	Privat		ja			16	16	Aktuell DP
Befintlig bebyggelse	Stenskogen 2:2, 2:3	Privat		ja			7	7	Aktuell DP
Befintlig bebyggelse	Stenskogen 3:100	Privat				ja	x		Planuppdrag
Ringsjöbandet	Blommeröd	Privat				ja	15	15	Samråd om detaljplan
Ringsjöbandet	Bosjöklöster 1:33	Privat				ja	10	10	Planuppdrag
Ringsjöbandet	Sätöfta 9:42	Privat				ja	15	15	Planuppdrag
x	Fogdarp 4:7	Privat		ja			6	6	Aktuell DP
Norra Rörum	Norra Rörum	Kommunal				ja	4	4	Aktuell DP
<b>Totalt</b>			<b>48</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>251</b>	<b>299</b>	

## Bilaga 1

### Nyckeltalsinformation

#### Andel av befolkningen över 80 år som bor på särskilt boende

Antal personer över 80 år som bodde permanent i särskilt boende 30/9 dividerat med det totala antalet personer över 80 år 31/12. Multipliserat med 100 för procent. Källa: Höörs kommun, social sektor

#### Antal köpta platser i särskilt boende (snitt per månad), befolkning över 65 år

Antal platser i särskilt boende avsedda för personer över 65 år, som kommunen köper av privata aktörer, genomsnitt per månad. Källa: Höörs kommun, social sektor.

#### Antal nya invånare per ny bostad

Befolkningsökning totalt under året dividerat med antal nya bostäder som tillkommit under året.

#### Antal sålda småhustomter på kommunal mark

Antal sålda småhustomter på mark ägd av kommunen under året. Källa: Höörs kommun

#### Antal lägenheter som hyrs ut som KompisBo

Antal lägenheter som har hyrts ut med KompisBo-kontrakt under året. Kontrakt som HFAB erbjuder som erbjuds personer mellan 18-30 år utan hemmavarande barn. Kontraktshavarna delar på ett kontrakt som kan sägas upp individuellt. Källa: HFAB

#### Antal utställda hyresgarantier

Antal utställda hyresgarantier under året.

#### Antal nyanlända genom anvisning från Migrationsverket

Antal nyanlända kvotflyktingar (kategori 1) och personer från anläggningsboende i Migrationsverkets mottagningssystem (kategori 2). Ensamkommande flyktingbarn ej medräknade. Källa: Migrationsverket

#### Antal nyanlända genom direktinflyttning

Antal nyanlända anhöriga (kategori 4), övriga (kategori 3) och personer från eget boende (EBO) i Migrationsverkets mottagningssystem (kategori 6). Ensamkommande flyktingbarn ej medräknade. Källa: Migrationsverket

#### Antal nya kontrakt kommunen tecknar med HFAB i syfte att säkerställa bostäder för nyanlända under året

Källa: Höörs kommun, social sektor

#### Antal nya kontrakt kommunen tecknar med privata hyresvärdar i syfte att säkerställa bostäder för nyanlända under året

Källa: Höörs kommun, social sektor

#### Antal nya kontrakt kommunen tecknar med fastighetskontoret i syfte att säkerställa bostäder för nyanlända under året

Källa: Höörs kommun, social sektor

#### Antal nya kontrakt kommunen tecknar med HFAB för särskilda behov under året

Källa: Höörs kommun, social sektor

#### Antal nya kontrakt kommunen tecknar med privata hyresvärdar för särskilda behov under året

Källa: Höörs kommun, social sektor

#### Antal nya kontrakt kommunen tecknar med fastighetskontoret för särskilda behov under året

Källa: Höörs kommun, social sektor



## Antal ungdomslägenheter

Antal lägenheter med villkor att de bara kan hyra av personer under 30 år, i första hand allmännyttans bostadsbestånd. Källa: HFAB

## Befolkningsförändring under senaste femårsperioden, (%)

Antal invånare totalt 31/12 år T minus antal invånare totalt 31/12 år T-5, dividerat med antal invånare totalt år T-5. Multiplieras med 100 för procent. Källa: SCB

## Demografisk försörjningskvot, kommun

Den demografiska försörjningskvoten beräknas som summan av antal personer 0-19 år och antal personer 65 år och äldre dividerat med antal personer 20-64 år. Källa: SCB.

## Färdigställda bostäder i flerbostadshus

Källa: Byggreda

## Färdigställda bostäder i småhus

Källa: Byggreda

## Färdigställa komplementbostäder (Attefallshus) under året

Antal färdigställda bygglovsfria komplementbyggnader på max 25 kvadratmeter som kan användas som t.ex. permanent bostad, garage, förråd eller gäststuga. Källa: Höörs kommun (Byggreda)

## Förändring i antal invånare sen föregående år, andel (%)

Procentuell förändring i antal invånare sen föregående år. Avser 31/12. Källa: SCB.

## Genomsnittlig ålder hos boende på Trygghetsboende

Genomsnittlig ålder på boende på Trygghetsboende 31/12 Källa: HFAB

## Hyresrätter i allmännyttan, antal/1000 inv

Antal lägenheter i allmännyttan dividerat med med antal invånare 31/12 multiplicerat med 1000 . Källa: HFAB och SCB

## Invånare totalt, antal

Antal invånare totalt den 31/12. Källa: SCB.

## Invånare 80 och äldre i särskilt boende, andel (%)

Antal personer 80+ som bor i särskilda boendeformer dividerat med antal invånare 80+ 31/12. Avser samtlig regi.

## Kostnad för bostadsanpassningsbidrag

Källa: Bostadsmarknadsenkät (Boverket), Höörs kommun, Miljö och byggmyndigheten.

### *Fördelat på åldersgrupper*

under 70 år

70-84 år

85 år och äldre

## Tilldelade platser på Trygghetsboende (efter vakans el. nybyggnad)

Antal nya hyresgäster som har flyttat in under året, antingen genom vakans eller också nyproduktion. Källa. HFAB

Genomsnittlig ålder hos kontraktshavare på Mejeriet respektive Persiljan. Källa: HFAB



Höors  
kommun

**Höors kommun:** Box 53 • 243 21 Höör  
**Besöksadress:** Södergatan 28 • 243 21 Höör  
Tlf: 0413-280 00 • Fax 0413-207 41  
kommun@hoor.se • www.hoor.se  
www.facebook.com/Hoorskommun



Mitt i Skåne