



# Riktlinjer för bostadsförsörjningen

i Hässelholms kommun

Antagen av Kommunfullmäktige 2017-09-25



## ► Innehåll

Bostadens betydelse	3
Nationella och regionala mål och strategier	4
Varför riktlinjer för bostadsförsörjningen?	6
Mål 2030 - 3000 nya bostäder och bostäder som möter invånarnas behov	7
Strategi: Stärka kommunens position i regionen och öka attraktiviteten	8
Strategi: Bättre nyttja det befintliga beståndet	9
Strategi: Nyproduktion som kompletterar det befintliga beståndet	10
Strategi: Samverka, engagera och förenkla för samhällets samtliga aktörer	11
Strategi: Bidra till en hållbar samhällsutveckling	12
Insatslista för perioden 2017-2019	13

**För analys av kommunens demografiska utveckling, efterfrågan på bostäder, bostadsbehov för särskilda grupper och marknadsförutsättningar, se *Underlag till Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Hässleholms kommun***

Diarienummer: KLK 2016/580

Fastställt den: 2017-09-25 § 196

Fastställt av: Kommunfullmäktige

För revidering ansvarar: Kommunfullmäktige

För uppföljning ansvarar: Byggnadsnämnden

Dokumentet gäller för: Kommunkoncernen

Giltighetsperiod 2017-09-25--Tillsvidare

Ersätter: -

Kommunal författningssamling: G 21

Antagen: Kommunfullmäktige 2017-09-25 § 196

Omslagsbild: Kreera Samhällsbyggnad



## ► Bostadens betydelse

**”En bostad innebär att det finns en plats där man kan dra sig tillbaka för att hämta kraft, en plats där man kan känna sig trygg och är en del av ett gott liv.” - Folkhälsomyndigheten**

Bostaden är av stor betydelse för en individs hälsa och välbefinnande. Enligt Folkhälsomyndigheten påverkar boendeförhållanden hur väl en person klarar av utbildning och arbete, vilket i sin tur har en inverkan på hälsan. Enligt FN:s allmänna förklaring om mänskliga rättigheter har varje människa rätt till en tillräcklig levnadsstandard för den egna och familjens hälsa och välbefinnande. I Sverige åligger det myndigheter att trygga rätten till bostad.

En fungerande bostadsmarknad med god rörlighet är även en viktig pusselbit i att främja den hållbara ekonomiska tillväxten. En god rörlighet förbättrar möjligheterna till matching på arbetsmarknaden. Företag är mer villiga att etablera sig om deras kompetensbehov kan tillgodoses, samtidigt som människor ges bättre förutsättningar att bosätta sig på platser där deras kompetens efterfrågas.



Foto: InPhokus by Funke

## ► Nationella och regionala mål och strategier

En förutsättning för ett effektivt samhällsbyggande är dialog och samverkan mellan olika aktörer. Det är viktigt inte minst inom offentlig verksamhet i en tid då rörligheten över kommun-, läns- och nationsgränser ökar. Att ha ett samförstånd och koordinera över alla nivåer av den offentliga sektorn driver samhällsutvecklingen framåt.

### Regeringens bostadspolitiska mål

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmätarverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en ur social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Ambitionen är att den kommunala bostadspolitiska diskussionen ska ta avstamp i regeringens nationella delmål för bostadspolitiken. Det nationella delmålet för bostadsmarknaden är en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Regeringen har som mål att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder.

### Boverkets vision 2025

På regeringens uppdrag har Boverket arbetat fram en vision för Sverige år 2025. Visionen är uppbyggd kring tolv Sverigebilder som visar vad som krävs för att vårt samhälle 2025 ska vara hållbart. I visionen belyser man bland annat att sammanlänkade städer stärker regionernas utveckling. Med detta menas att huvudorter och småorter måste bindas samman med utvecklad kollektivtrafik och fler cykelstråk. På så vis får människor tillgång till hela regionens bostäder och bostadsbristen i kommunerna minskar.

Vidare menar Boverket att det behövs samverkan mellan stat, byar, bygder och kommuner för att även mindre samhällen ska kunna erbjuda attraktiva boenden. Även den hållbara utvecklingen lyfts. Byggandet år 2025 måste både vara hållbart och flexibelt. Det innebär exempelvis att nybebyggelse både måste vara energieffektivt och möjligt att förändra utifrån människors förändrade behov.

För perioden 2016-2025 anser boverket att det kommer behövas 710 000 nya bostäder, eller 71 000 om året.

### Det öppna Skåne

Det öppna Skåne 2030 är Skåne regionala utvecklingsstrategi och målbild. Målbilden är ett öppet Skåne som erbjuder framtidstro och livskvalitet, är en stark hållbar tillväxtmotor, drar nytta av sin flerkärniga ortstruktur, utvecklar morgondagens välfärdstjänster samt är globalt attraktivt.

I den regionala utvecklingsstrategin är det uttalade målet att Skåne ska ha en årlig befolkningstillväxt på en procent och att 6000 nya bostäder ska byggas per år.

## Det flerkärninga Skåne

2013 tog Region Skåne, inom ramen för Strukturbild för Skåne, fram *Strategier för det flerkärniga Skåne* (2013) – ett strategiskt dokument som tar avstamp i Skånes flerkärniga ortstruktur. Dokumenter lyfter betydelsen av det regionala perspektivet i planeringen, regional samverkan och skapandet av hållbara fysiska strukturer i Skåne.

Hållbara fysiska strukturer inom bostadsbyggande handlar om en balanserad och hållbar markanvändning. Det innebär bland annat att utgångspunkten i den fysiska planeringen bör vara att förtäta befintliga strukturer och att bygga integrerade stadsmiljöer i kollektivtrafiknära lägen. Hållbara fysiska strukturer handlar även om att kunna erbjuda attraktiva boendemiljöer som bidrar till en hög livskvalitet.

## Skåne Nordost

Skåne Nordost är ett samarbete mellan Bromölla, Hässleholm, Hörby, Kristianstad, Osby och Östra Göinge. Samarbetet syftar till att skapa tillväxt och fler arbetstillfällen i nordöstra Skåne. Skåne nordost arbetar med fyra strategiska områden:

- Tillväxtmotorn Kristianstad+Hässleholm
- Näringsliv
- Arbetsmarknad och kompetensutveckling
- Samhällsplanering och infrastruktur

## Tillväxtmotorn Hässleholm + Kristianstad

Inom ramen för arbetet med Strukturbild för Skåne identifierades Hässleholm 2011 som en regional kärna. Tillsammans med Kristianstad ansågs Hässleholm vara en nyckel till att driva utvecklingen i nordöstra Skåne.

Sedan 2011 har det pågått en process för att utveckla samarbetet mellan Hässleholm och Kristianstad. Ambitionen är att ta till vara på och lyfta respektive stads styrkor så att de tillsammans kan möta de utmaningar som nordöstra Skåne står inför.

Att bli en gemensam tillväxtmotor skulle bland annat innebära en mer integrerad bostads- och arbetsmarknad.

## Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys

2015 släppte Länsstyrelsen skåne rapporten *Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner*. I rapporten uppskattades det att det till 2030 kommer behövas 7 000 nya bostäder i Skåne för att möta bostadsbehovet. Med en befolkningsprognos framtagen av SCB som underlag kom Länsstyrelsen fram till att det årliga behovet i Hässleholms kommun troligtvis skulle landa på 140-147 bostäder.

## ► Varför riktlinjer för bostadsförsörjningen?

**Genom att tillgodose kommunens bostadsbehov och erbjuda kommuninvånarna goda boenden, oavsett livsskede eller omständigheter, läggs grunden för att skapa hållbar tillväxt och välfärd.**

Hässleholms kommun har ansvaret att förse sina invånare med goda bostäder. Redan idag råder det stor bostadsbrist i många delar av Sverige, Hässleholm är inget undantag. Efterfrågan på bostäder kommer dessutom att öka i takt med att befolkningen blir större.

Bostadsbristen drabbar många olika segment i samhället men hårdast drabbar den särskilda grupper som har svag förankring på bostadsmarknaden eller sämre ekonomiska förutsättningar. Det handlar bland annat om ungdomar, äldre och nyanlända som får en allt svårare situation på bostadsmarknaden.

För att möta de utmaningar som finns inom bostadsförsörjningen idag och framöver måste kommunen ha kunskap om sitt bostadsbestånd och sin demografiska sammansättning. Dessutom krävs kunskap om särskilda gruppers behov. Det behövs ett aktuellt kunskapsunderlag och ett kontinuerligt och långsiktigt strategiskt arbete kring bostadsförsörjningen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen är en del av detta.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen är även en nystart på ett mer aktivt strategiskt arbete kring bostadsfrågan. Dokumentet blir vägledande vad gäller bostadsbyggande och utvecklingen av bostadsbeståndet i den kommunala planeringen.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen kommer årligen följas upp i en Mark- och bostadsförsörjningsplan och sedan revideras varje mandatperiod. Nästa revidering av Riktlinjer för bostadsförsörjningen planeras till hösten 2019.

### Så här säger lagen

Varje kommun ska enligt lag (SFS 2000:1383) ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med riktlinjerna ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

- kommunens mål för bostadsbyggande och uveckling 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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar (SFS 2013:866)



# ► Mål 2030 - 3 000 nya bostäder och bostäder som möter invånarnas behov

År 2030 kommer befolkningen i Hässleholms kommun att vara drygt 56 000 personer enligt kommunens befolkningsprognos. Hässleholms kommun ska tillgodose dessa invånarnas bostadsbehov. Samtidigt ska kommunen tillgodose befintliga invånarnas nutida och framtida bostadsbehov. Detta kräver långsiktiga strategier och konkreta insatser som inte enbart leder till nyproduktion, utan som även utvecklar det befintliga bostadsbeståndet och som skapar förutsättningar för en trygg bostadssituation för kommunens invånare.

Kommunens befolkningsutveckling de senaste åren har ställt frågan om bostadsförsörjningen på sin spets. Befolkningstillskottet är samtidigt en möjlighet till ökad tillväxt i kommunen och förbättrad välfärd för kommunens invånare. För att det ska ske krävs det ett omfattande och noggrant arbete i alla delar av den kommunala verksamheten. Att tillgodose bostadsbehovet hos dagens och framtida invånare är en av bitarna i pusslet.

Det är grundläggande att kommunen möjliggör byggandet av så många bostäder som befolkningsprognosen förutspår kommer behövas. Under 2018 förväntas dessutom klagande angående höghastighetsjärnvägens framtid. Hässleholms kommun måste därför redan nu ta i beaktande vilka krav detta kommer att ställa på kommunens bostadsbyggande.

Samtidigt kan förutsättningarna förändras, och kommunen behöver vara förberedd om och när förändringarna sker. Kommunen behöver därför arbeta proaktivt och möjliggöra för ett bostadsbyggande som överstiger det idag prognostiserade behovet eller kommunens målsättning.

Med anledning av att kommunen behöver vara flexibel vid skiftande förutsättningar beskrivs tre scenarion - ett nollalternativ, en målsättning och ett riktmärke för planeringsberedskap med 2030 som tidshorisont. Genom att ha 2030 som tidshorisont nås samstämmighet med andra strategiska dokument i Hässleholms kommun - inte minst den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad som förväntas antas under 2018

En god bostadsförsörjning innebär dock mer än att bygga nya bostäder - det handlar även om kommunens invånare får tillgång till en bostad som tillgodoser deras behov. Därför presenteras 5 strategier för att vägleda kommunen i dess arbete med att nå målsättningarna om 3000 nya bostäder och bostäder som möter invånarnas behov.

## Nollalternativ

**2400** färdigställda bostäder måste ha byggts i Hässleholms kommun till 2030 för att kommunen ska tillgodose det prognostiserade bostadsbehovet. Detta motsvarar bostadsbehovet med en årlig befolkningsökning på drygt 0,6 procent.

## Målsättning

**3000** färdigställda bostäder är kommunens målsättning till 2030 under förutsättning att höghastighetsjärnvägen med ett stopp i Hässleholm förverkligas. Detta motsvarar en årlig befolkningstillväxt på drygt 0,75 procent.

## Planeringsberedskap

**5000** nya bostäder möjliggör kommunen byggandet av till 2030 genom god planeringsberedskap. Detta motsvarar en årlig befolkningstillväxt på drygt 1,25 procent. Hässleholms kommun skapar därmed möjlighet för en procentuell befolkningstillväxt som överstiger det regionala tillväxtmålet.

Antalet bostäder är uppskattat genom 2016 års genomsnittliga hushållsstorlek (2,19 personer per hushåll). Rivningar och Boverkets rekommenderade bostadsreserv på 1 procent tas också i beaktning.

# ► Strategi: Stärka kommunens position i regionen och öka attraktiviteten

KOMMUNEN SKA  
VERKA FÖR ATT:

**-Förbättra och marknadsföra boendeattraktiviteten i hela kommunen**

**-Förbättra kommunens infrastruktur och kommunikationer**

**-Samverka över kommungränserna**

KORT BESKRIVNING:

Möjligheten att tillgodose bostadsförsörjningen i Hässleholms kommun begränsas av rådande marknadsförutsättningar. Priserna för småhus, bostadsrätter och hyresrätter är låga jämfört med Skåne som helhet. Konsekvensen blir att marknaden inte finner det lönsamt att varken bygga nytt eller rusta upp det befintliga beståndet. Situationen håller på att förbättras. Betalningsviljan hos de med god betalningsförmåga skulle dock behöva öka, samtidigt som de med låg betalningsförmåga behöver ges förutsättningar till en förbättrad ekonomi. Hässleholms kommun behöver därför öka sin attraktivitet hos såväl företag som familjer och individer för att nå tillväxt och säkra kommunens välfärd i framtiden. Kommunen behöver samtidigt verka för att kommuninvånarna har god tillgång till så många arbetstillfällen och samhällsservice som möjligt.

Redan i dag finns det en stark dynamik mellan Hässleholms kommun och andra städer längs med Skånes järnvägsnät. Många flyttar till Hässleholm från exempelvis Osby och Höör, samtidigt som folk flyttar i motsatt riktning till exempelvis Helsingborg och Lund. Denna dynamik behöver tillvaratas och utvecklas. Hässleholm bör därför aktivt arbeta för att förbättra de redan befintliga kommunikationerna. En höghastighetsjärnväg, en utbyggnad av Skånebanan och förbättrad turtäthet till Hässleholms sju stationsorter är några insatser som skulle skapa ännu bättre förutsättningar för Hässleholms kommun att utvecklas tillsammans med övriga Skåne. Det skulle även stärka Hässleholms position och befästa dess identitet som en knutpunkt och ett nav i regionen. Även den digitala infrastrukturen är viktig att utveckla för att underlätta för människor att bo och verka i kommunen.

För att öka sin attraktivitet har Hässleholms kommun ett behov av att samverka på mellankommunal och regional nivå. Hässleholm och Kristianstad har en stark koppling som inte minst återspeglas i pendlings- och flyttmönster. Genom att arbeta tillsammans skapas förutsättningar för att lyfta nordöstra Skåne och regionen som helhet. Hässleholm måste samtidigt verka i ett större regionalt perspektiv och vara delaktig i regionala sammanhang. Genom att delta i regionala sammanhang främjas ett kunskapsutbyte som förbättrar möjligheterna att koordinera för varandras bästa – inte minst när kommer till att förse våra invånare med goda bostäder.



# ► Strategi: Bättre nyttja det befintliga beståndet

KOMMUNEN SKA  
VERKA FÖR ATT:

KORT BESKRIVNING:

**-Förbättra tillgängligheten i bostadsbeståndet för äldre och funktionshindrade**

Hässleholms kommun har ett relativt gammalt bostadsbestånd med många småhus byggda innan trettiotalet. En majoritet av flerbostadshusen är dessutom byggda innan sjuttioalet. Dessa bostäder byggdes enligt standarder som var rådande för tiden. Vad människor idag efterfrågar och behöver är annorlunda jämfört med då.

Kommunens tillgänglighetsinventering visar att många flerbostadshus inte är anpassade för äldre och funktionshindrade. Samtidigt blir de äldre fler och de bor kvar i sina småhus längre upp i åldrarna. Genom att ta itu med enkelt avhjälpna hinder eller med insatser som att installera hissar skulle det skapas bostäder som är attraktiva för äldre och funktionshindrade. Tillgängliga bostäder i flerbostadshus skulle bidra till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Samtidigt får många äldre ett boende som bättre tillgodoser deras behov. Det är dock inte alltid den enskildes önskan att exempelvis lämna sitt småhus och flytta till en lägenhet, ofta är det inte heller ekonomiskt försvarbart. I dessa fall kan det finnas andra åtgärder för att förbättra tillgängligheten i den befintliga bostaden. Exempelvis genom att informera om möjligheten till bostadsanpassningsbidrag.

**- Uppmuntra flyttkedjor genom nyproduktion av attraktiva bostäder**

Det befintliga beståndet kan även utnyttjas bättre genom nyproduktion av bostäder som är attraktiva för människor med god betalningsförmåga men som idag bor i bostäder som kan vara bättre lämpade för andra grupper. Så kallade "Yngre äldre" med god betalningsförmåga kan tänkas flytta till exempelvis nyproducerade marklägenheter som är anpassade för att åldras i. Hushåll med god betalningsförmåga som idag bor i prisvärda hyresrätter kan tänkas flytta till nyproducerade bostäder med bättre standard och attraktivare läge. Detta skulle skapa flyttkedjor och generationsväxlingar som är gynnsamma för kommunens bostadsförsörjning.

**-Kommunicera möjligheterna på bostadsmarknaden**

För att bättre kunna nyttja det befintliga beståndet krävs det även att kommunen informerar om möjligheterna som finns på bostadsmarknaden. Kommunen bör vända sig till samtliga invånare, men det finns vissa grupper som har ett särskilt behov av information. Gruppen äldre blir allt större och spelar en viktig roll för rörligheten på bostadsmarknaden i Hässleholms kommun. Många yngre har samtidigt svårt att komma in på bostadsmarknaden. Kommunen bör därför informera och rådgiva i syfte att underlätta för invånare att planera sitt framtida boende.

## ► Strategi: Främja nyproduktion som kompletterar det befintliga beståndet

KOMMUNEN SKA  
VERKA FÖR ATT:

KORT BESKRIVNING:

Även om nyproduktion kan leda till ett bättre nyttjande av det befintliga beståndet räcker inte detta för att tillgodose det samlade bostadsbehovet. Mellan 2011-2014 förbättrades generellt sett hushållens ekonomiska situation. Många hushåll hade det dock fortsatt sämre ställt. Sett till de demografiska förändringarna sedan dess, med en åldrande befolkning och en ökning av antalet nyanlända, finns det även anledning att anta att antalet med sämre ekonomiska förutsättningar har ökat och kommer att öka. Nyproduktion som uppmuntrar flyttkedjor räcker inte, utan det befintliga beståndet behöver kompletteras med lämpliga bostäder för dessa grupper.

**-Uppmuntra nyproduktion av hyresrätter i olika storlekar samt lägenheter som är anpassade för äldre**

För grupper med låg betalningsförmåga såsom ungdomar och nyanlända finns ett stort behov av hyresrätter i varierande storlekar - framförallt ettor för ensamstående samt större lägenheter till de större hushållen. Samtidigt ökar antalet äldre som bor i hushåll med sämre ekonomiska förutsättningar. För dessa personer behöver det byggas mindre, tillgänglighetsanpassade bostäder i marklägenheter eller flerbostadshus på den ordinära bostadsmarknaden, gärna med närhet till kommunal service, affärer och kollektivtrafik. Även bostäder som bidrar till att skapa ett socialt sammanhang är önskvärda, exempelvis genom så kallade mellanboenden med gemensamma utrymmen.

**-Ha ett aktivt ägarskap av allmännyttan**

Genom att använda de verktyg som kommunen har till sitt förfogande kan kommunen styra bostadsbyggandet. Ägardirektion till allmännyttan är ett sådant verktyg. Kommunen bör därför vara tydlig i ägardirektionen om vilken roll det kommunala bostadsaktiebolaget ska spela vad gäller nyproduktion av bostäder. Ägardirektionen bör kontinuerligt följas upp och revideras utifrån skiftande förutsättningar. Samtidigt är det viktigt att kommunen tar ett aktivt ägarskap. Både för att skapa förutsättningar för det kommunala bostadsaktiebolaget att lyckas i sitt uppdrag och för att kommunen ska klara av sitt bostadsförsörjningsansvar.

**-Ha en aktiv markpolitik**

Ett annat verktyg för att styra bostadsbyggandet är ett kommunalt markinnehav och att använda sig av markanvisningar. För att säkerställa tillgången på mark till bostadsbyggande bör kommunen därför ha en markstrategi som tar sin utgångspunkt i den översiktliga planeringen. Genom den översiktliga planeringen tydliggörs hur kommunen bäst nyttjar det befintliga markinnehavet och hur innehavet kompletteras genom strategiska markförvärv. Kommunen bör även använda sig av markanvisningar för att se till att nyproduktion sker på ett sätt som bäst gynnar kommunen och dess invånare.

## ► Strategi: Samverka, engagera och förenkla för samhällets samtliga aktörer

KOMMUNEN SKA  
VERKA FÖR ATT:

KORT BESKRIVNING:

Kommunen kan inte ensam lösa bostadsproblematiken. Det krävs en bred samverkan med inblandning av människor med många olika kompetenser, erfarenheter och ingångar i bostadsfrågan.

**-Främja god dialog mellan bostadsmarknadens aktörer**

Majoriteten av kommunens nyproduktion initieras av privata aktörer. Regelbunden kontakt och dialog mellan kommunen och byggherrar är därför grundläggande för att nå en god bostadsförsörjning. Genom bred dialog skapas en gemensam syn kring vilka problem och möjligheter som finns på bostadsmarknaden. Detta kräver att kommunen arbetar aktivt med att ta fram och tillgängliggöra analyser och annat kunskapsunderlag som redogör för förutsättningarna på bostadsmarknaden. Det kräver även att kommunen kommunicerar och marknadsför planer och annan relevant information som visar kommunens intentioner.

**- Bevara och utveckla interna processer**

När det finns ett intresse från en aktör på bostadsmarknaden att bygga behövs det snabba och smidiga processer. Kommunen behöver därför bevara och utveckla de befintliga interna processerna. Det behövs även en intern samsyn och samverkan mellan avdelningar och förvaltningar som har ett inflytande på byggprocessen.

**- Samverka för att tillgodose särskilda gruppers bostadsbehov**

En intern samsyn och samverkan behövs inte bara när det kommer till nyproduktion. Det behövs egentligen i alla aspekter av bostadsförsörjning, men inte minst när det kommer till att möta behoven som finns hos grupper med särskilda behov som exempelvis äldre, yngre och nyanlända. Dessa grupper har oftast en komplex bostadssituation som kräver formaliserade samarbetsformer för att ureda, föreslå och följa upp specifika åtgärder som leder till att deras bostadsbehov tillgodoses.

**-Utveckla formerna för medborgardialog och delaktighet**

För att kunna möta kommuninvånarnas bostadsbehov måste kommunen skapa förutsättningar för att invånarna själva ska få insyn och engagera sig i frågor som rör samhällsutveckling. Invånarnas åsikter är ett viktigt underlag för att nå en god bostadsförsörjning, samtidigt som medborgardialog stärker den kommunala demokratin och stärker förtroendet för den kommunala verksamheten.

## ► Strategi: Bidra till en hållbar samhällsutveckling

### KOMMUNEN SKA VERKA FÖR ATT:

**-Skapa förutsättningar för utsatta personer att få en stabil boendesituation**

### KORT BESKRIVNING:

Människor i socialt eller ekonomiskt utsatta situationer kan behöva särskilda insatser som tillåter dem att etablera sig på bostadsmarknaden. Kommunens arbete med bostadssociala kontrakt är en sådan insats. Behovet av bostadssociala kontrakt har dock växt i takt med att människorna i utsatta situationer har blivit fler. Kommunen bör därför skapa förutsättningar för fler sociala kontrakt. Samtidigt kan alternativa lösningar vara nödvändiga för att möta det ökade behovet.

**- Bostäder planeras utifrån ett helhetsperspektiv**

Boendet utgör mer än bara själva bostaden - det är även miljöerna runt omkring. Bostäder bör därför planeras utifrån ett helhetsperspektiv. Tillgång till kommunal service, attraktiva parker och gaturum, samt gång- och cykelvänlighet är aspekter som måste vägas in. Samtidigt är det eftersträvarvärt att i ett givet område uppnå en blandning av upplåtelseformer, bostadstyper och bostadsstorlekar.

**- Prioritera nyproduktion i stationsnära lägen**

Centrala, stationsnära lägen är de som efterfrågas mest i Hässleholms kommun. Att bygga stationsnära, i Hässleholm stad och i kommunens övriga stationsorter, är dessutom viktigt för att främja den hållbara utvecklingen. Genom att prioritera det stationsnära läget säkerställer kommunen bland annat att andelen mark som tas i anspråk vid nyproduktion begränsas och bidrar till hållbara fysiska strukturer. Det innebär också att kommunen satsar utifrån sitt strategiskt viktiga läge som nav i regionen och främjar tillgängligheten till det hållbara resandet.

**- Skapa goda förutsättningar för ett hållbart byggande**

Det händer mycket inom energieffektiviseringsområdet och omställningen till förnybara energikällor. Det finns dessutom en ökad medvetenhet inom byggbranschen att arbeta med miljöcertifiering och hållbarhet vid nyproduktion. Detta tänk kan även anammas vid ombyggnation för att göra det befintliga beståndet mer hållbart och energisnålt. Kommunen bör därför skapa goda förutsättningar och uppmuntra bostadsmarknadens aktörer att bygga hållbart.



# ► Prioriterade insatser för perioden 2017-2019

Stärka kommunens position i regionen och öka attraktiviteten	
INSATS	HUVUDANSVAR
Utveckla en marknadsföringsplan för Hässleholms kommun som boendekommun	Kommunstyrelsen
Driv frågan om en regional bomässa med Hässleholm som mötesplats	Kommunstyrelsen
Verka för ökad turtäthet till kommunens pågatågsstationer	Kommunstyrelsen
Utred implementeringen av en kommunal bostadsförmedling alternativt en regional bostadsförmedling i Skåne Nordost	Kommunstyrelsen
Genomför en undersökning av Hässleholms kommun som boendekommun med kommunalt anställda som är boende utanför kommunen	Kommunstyrelsen
Bättre nyttja det befintliga bostadsbeståndet	
INSATS	HUVUDANSVAR
Underhåll en åtgärdsplan för förbättrad tillgänglighet i allmännyttans bostadsbestånd	Hässlehem AB
Följ upp och implementera rutiner för underhåll av tillgänglighetsinventeringen	Byggnadsnämnden
Implementera rutiner för att lyfta frågan om enkelt avhjälpta hinder i bygglovsprocessen	Byggnadsnämnden
Genomför en flyttstudie som inkluderar en analys av flyttkedjor vid nyproduktion	Byggnadsnämnden
Anta detaljplanerna för Lille Mats, Paradiset och Björklunda som förväntas bidra med 520 lägenheter i flerbostadshus och 100 lägenheter i småhus	Byggnadsnämnden
Bered frågan om en kommungemensam bostadsrådgivningsfunktion	Kommunstyrelsen
Nyproduktion som kompletterar det befintliga beståndet	
INSATS	HUVUDANSVAR
Implementera rutiner för kontinuerlig utvärdering och uppföljning av ägardirektiven till allmännyttan	Kommunstyrelsen
Utred behovet av mellanboenden och särskilda boenden för äldre	Omsorgsnämnden
Påbörja nybyggnation av tillgänglighetsanpassade lägenheter i Björklunda och Finjasjö park	Hässlehem AB
Utred lämpliga platser för nybyggnation av Kombohus	Hässlehem AB
Samverka, engagera och förenkla för samhällets samtliga aktörer	
INSATS	HUVUDANSVAR
Utveckla en bostads- och företagslots	Kommunstyrelsen
Ta fram rutin och form för årlig uppföljning och analys av bostadsmarknaden i Hässleholms kommun	Byggnadsnämnden
Ta fram och implementera en kommungemensam planerings- och etableringsprocess	Byggnadsnämnden
Anta en fördjupad översiktsplan för Hässleholm stad	Byggnadsnämnden
Påbörja fördjupade översiktsplaner i övriga stationsorter med turordning Vittsjö och därefter Hästveda.	Byggnadsnämnden
Implementera och utveckla en förvaltningsöverskridande arbetsgrupp för särskilda gruppers bostadsbehov	Kommunstyrelsen
Bidra till en hållbar samhällsutveckling	
INSATS	HUVUDANSVAR
Genomför en förstudie av implementeringen av "Bostad först"-modellen	Socialnämnden
Bered frågan om framtagandet av ett Bostadssocialt program	Kommunstyrelsen
Utred nyanländas och ensamkommande barns bostadssituation i Hässleholm kommun	Kommunstyrelsen
Inför rutiner som gör att kapacitet och behov av kommunal service tas i beaktning tidigt i planprocessen	Byggnadsnämnden
Ta fram en beredskapsplan för bostäder (Inventera lämpliga platser för temporära modulbostäder, analysera beståndet av tomma bostäder/byggnader etc.)	Tekniska nämnden / Byggnadsnämnden
Genomför en trygghetsinventering av stadsmiljöer	Byggnadsnämnden
Prioritera framtagandet av detaljplaner som leder till förtätning och bidrar med attraktiva bostäder och boendemiljöer i strategiska lägen	Byggnadsnämnden





# Underlag till **Riktlinjer för bostadsförsörjning**



## ► Innehåll

INNEHÅLL 2

### INGÅNGAR 3

Kommunala mål och strategier 4

Ett samhälle i utveckling 6

### KOMMUNALA VERKTYG 8

Planeringsberedskap 9

Markanvisning och markägande 11

Allmännyttan 13

### PROCESSER PÅ BOSTADSMARKNADEN 17

Flyttkedjor 18

Prisvärd nyproduktion 19

Upprustning 20

### BOSTADSMARKNADEN I HÄSSLEHOLM 22

Människorna 23

Marknadsförutsättningar 28

Bostadsbeståndet 34

### FOKUS PÅ VISSA GRUPPER 38

Äldre 39

Hemlösa och socialt utsatta 44

Nyanlända och ensamkommande barn 45



# INGÅNGAR

För att kunna nå en gynnsam utveckling är det viktigt att kommunen tar ett helhetsgrepp. Detta innebär att kommunen verkar mot gemensamma mål som tar avstamp i både kommunens och omvärldens utmaningar och möjligheter

## ► Kommunala mål och strategier

Riktlinjer för bostadsförsörjningen är en del av Hässleholms kommuns strategiska arbete. För att Hässleholm ska kunna erbjuda kommunens invånare goda förutsättningar i livet krävs en samstämmighet och koordinering inom kommunen. Det är därför viktigt att förankra och samordna Riktlinjer för bostadsförsörjningen med Hässleholm kommuns övriga mål och strategier.

### Strategisk plan 2017-2020

Kommunen ska för perioden 2017-2020 arbeta efter sju målområden - företagande, trygghet, ekonomi, arbete, skola, omsorg och varumärke. Ett antal av dessa har en tydlig koppling till bostadsförsörjningsfrågan, inte minst målet om att stärka kommunens varumärke. För att detta ska ske måste kommunen arbeta på följande sätt:

-Mark ska erbjudas fastighetsutvecklaren som i närtid är villig att bygga bostäder.

-Konkurrensmässiga villkor för att underlätta markförsäljningar ska kunna erbjudas.

-Hässleholms kommun ska ha ett lager av byggbar mark som tillgodoser efterfrågan.

Vidare är bostadsfrågan kopplat till målet om att kunna erbjuda en god omsorg där den ”enskildes inflytande över vård, omsorg och service ska öka”.

### Översiktsplan 2007

Hässleholm kommuns översiktsplan är från 2007. Översiktsplanen redogör bland annat för kommunens fysiska planering - inte minst var bostäder ska byggas.

Enligt översiktsplanen vill kommunen kunna erbjuda ”drömboendet”, vilket innebär att individuella lösningar tillmötesgås om det är möjligt.

En del av Hässleholms bostadsstrategi är att verka för långsiktig attraktiv nybyggnation, både i Hässleholm och omkringliggande tätorter. Långsiktig nybyggnation ska främst ske inom tätbebyggelse och vara av hög kvalitet. Attraktiva boenden ses även som en del av kommunens marknadsföring.

Genom att erbjuda attraktiva boenden med hög kvalitet kommer fler människor att vilja bo och verka i kommunen. För att skapa attraktiva boenden är det viktigt att ta tillvara det som är unikt i kommunen. Attraktiva boenden innebär också att kunna erbjuda flera olika boendetyper, och därmed kunna tillgodose en mångfald av behov, i säkra och trygga miljöer.

En översyn av översiktsplanen är pågående. En fördjupad översiktsplan för Hässleholms stad är även under framtagande och förväntas antas under perioden 2017-2018.



## ► Ett samhälle i utveckling

Det finns händelser som kommunen redan idag kan förutspå kommer att få konsekvenser på bostadsförsörjningen framöver. Sedan finns det händelser som plötsligt kan förändra förutsättningarna. Händelser med mer eller mindre förutsägbara konsekvenser understryker vikten av att kommunen arbetar proaktivt med bostadsförsörjning och har en beredskap för framtiden.

### Sverigeförhandlingen

2014 initierade Regeringen ett storskaligt samhällsbyggnadsprojekt; den så kallade Sverigeförhandlingen. Projektet ligger i förhandlingsfas, och beslut väntas tas tidigast 2018. Sverigeförhandlingen innebär byggandet av en höghastighetsjärnväg som binder samman Stockholm-Malmö samt Stockholm-Göteborg. Projektet ska leda till ett ökat hållbart resande, förbättrad tillgänglighet, samt ökat bostadsbyggande. Ett förverkligande av Sverigeförhandlingen skulle påtagligt ändra förutsättningarna för bostadsbyggande i Hässleholms kommun

I juni 2016 nådde Hässleholms kommun och representanter från regeringen en överenskommelse om att Hässleholm ska få ett fullvärdigt tågstopp på höghastighetsjärnvägen mellan Stockholm och Malmö. I och med detta befäster Hässleholm sin position som knutpunkt i nordöstra Skåne och i regionen som helhet.

Höghastighetsjärnvägen ställer krav på Hässleholms kommun. Enligt överenskommelsen åtar sig Hässleholms kommun att det färdigställs 7 000 bostäder inom Hässleholms kommun och Kristianstads kommun. 4000 av dessa bostäderna ska byggas i Hässleholms kommun. Enligt överenskommelsen finns det inte några krav på var bostäderna ska byggas eller av vilken typ de ska vara.

Kommunens arbete för att möta utmaningen om Sverigeförhandlingen skulle förverkligas är pågående

### Flyktingströmmarna

Under hösten 2015 ställdes kommunerna i Sverige under tryck som en följd av ökningen av flyktingar som sökte sig till Sverige. Det rådde en brist på bostäder.

Sedan årsskiftet har flyktingströmmarna avtagit. Framkomligheten har begränsats, delvis på grund av de gränskontroller som infördes i Sverige i början av januari 2016. Migrationsverket har skrivit ner sina prognoser. Från ett antagande under hösten 2015 om 135 000 nya asylsökande, varav 24 000 ensamkommande barn planerar migrationsverket nu för 36 700 asylsökande 2017 (*Verksamhets- och utgiftsprognos oktober 2016*).

Den 1 mars 2016 ändrades förutsättningarna för kommunerna. Lagen om Ett gemensamt ansvar för mottagande av nyanlända trädde i kraft. Detta innebär att kommunerna är skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända som beviljats uppehållstillstånd för bosättning i kommunen. Andra krav ställs nu på kommunernas mottagande av nyanlända än tidigare, då kommunerna inte längre kan säga nej till en anvisning. Syftet med lagen är att nyanlända snabbare ska tas emot för bosättning i en kommun och påbörja sin etablering på arbetsmarknaden och i samhället. Att få fram bostäder till nyanlända är en utmaning framöver.

Även om flyktingströmmarna har minskat råder det fortsatt en osäkerhet kring framtiden.





# KOMMUNALA VERKTYG

Den kommunala verktygslådan har tappat udden de senaste åren. Lagar har förändrats, exempelvis vad gäller allmännyttan och kommunala markförvärv. Vilka verktyg kommunen har och hur dessa kan användas är därför idag än viktigare att klargöra för att kommunen ska kunna tillgodose invånarans bostadsbehov

## ► Planeringsberedskap

I Sverige är det kommunerna som styr över den fysiska planeringen. Genom det s.k. kommunala planmonopolet är det endast kommunen som får bestämma hur mark får användas och bebyggas. Planmonopolet ger kommunen möjlighet att direkt arbeta med att försöka möta dagens och framtidens bostadsbehov. Planmonopolet innebär även ett stort ansvar, och det ställer stora krav på att kommunen har en god planeringsberedskap.

### VAD ÄR PLANERINGSBEREDSKAP?

En förutsättning för att nyttja planmonopolet för att möta de behov som finns på bostadsmarknaden är att det finns processer som bidrar till ett effektivt bostadsbyggande. I Boverkets rapport *Kommunernas planeringsberedskap* (2012) betonar Boverket vikten av planeringsberedskap. De menar att antalet byggklara detaljplaner, att ha en så kallad planberedskap, inte är det väsentliga. Istället anser Boverket att en kommun måste arbeta inom tre huvudsakliga områden för att i slutändan få till stånd ett effektivt bostadsbyggande.

1. En kommun behöver strategisk beredskap.
2. En kommun behöver markberedskap.
3. En kommun behöver resurs- och organisationsberedskap.

Boverket menar att de kommuner som lyckas bäst med sin planering är de kommuner som aktivt arbetar med sin planeringsberedskap.

### ÖVERSIKTLIG PLANERING

En del av den strategiska beredskapen är framtagandet av översiktliga planeringsdokument - främst i form av en kommunövergripande översiktsplan. Även fördjupade översiktsplaner eller planprogram är viktiga för att överbygga avståndet mellan översiktlig planering och detaljplanering.

En översiktsplan är inte juridiskt bindande, men den redogör för kommunens långsiktiga inriktning och utvecklingen av den fysiska miljön. Den ska ge stöd i beslut rörande hur mark- och vattenområden ska användas långsiktigt och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. I det ingår att översiktsplanen ska redogöra för hur man avser att tillgodose det långsiktiga bostadsbehovet.

Hässleholms kommun arbetar kontinuerligt med sin översiktliga planering. Den senast antagna översiktsplanen är från 2007, men nya översiktliga planeringsdokument är på gång. Sedan en tid tillbaka pågår ett arbete med att ta fram en fördjupad översiktsplan över Hässleholms stad. Den fördjupade översiktsplanen planeras att antas under 2017-2018. Samtidigt kommer arbetet med en ny kommunövergripande översiktsplan att inledas 2017. Översiktsplanen kommer att vila på en stor mängd underlagsmaterial, där bl.a. Riktlinjer för bostadsförsörjningen är en del.

### DETALJPLANERING

Detaljplanen ska ta avstamp i översiktsplanen och de fördjupade översiktsplanerna som råder i området. Den är ett förverkligandet av den översiktliga planeringen. Genom detaljplanen kan kommunen styra över markens användning och utformning samt hur bebyggelsen ska utformas. I detaljplanen reglerar kommunen bland annat bebyggelsegrad, volym och byggnadernas struktur.

Till skillnad från översiktsplanen är det som bestäms i en detaljplan, efter prövning, juridiskt bindande och gäller till dess den upphävs.

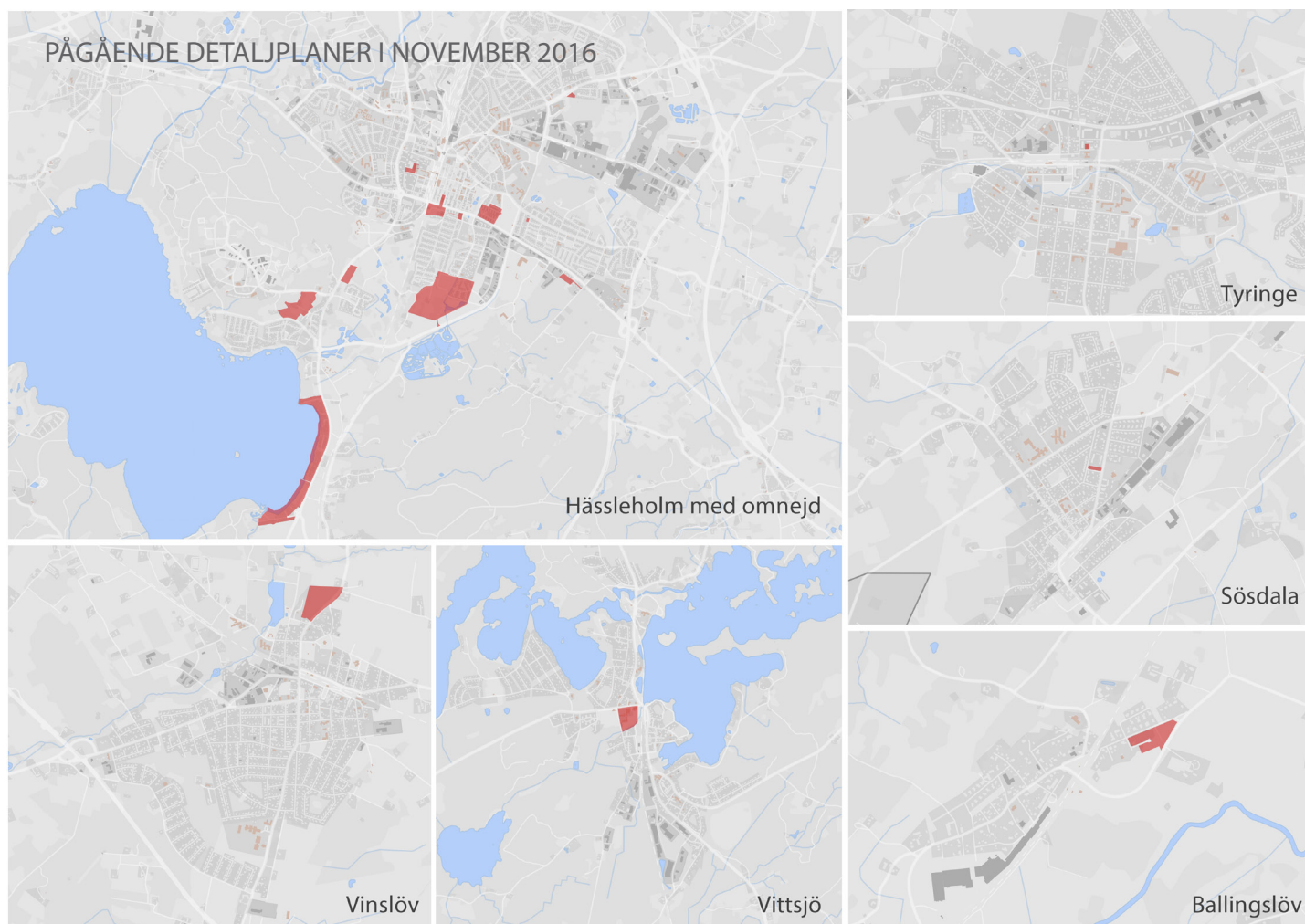
## ANTAGNA OCH PÅGÅENDE DETALJPLANER

En inventeringen av detaljplaner i kommunen visar att Hässleholm har en god tillgång på byggrätter. På de planer som fortfarande har byggrätter kvar finns det utrymme för uppskattningsvis 800 lägenheter i flerbostadshus och 300 lägenheter i småhus. Av dessa ligger ca 350 av lägenheterna i flerbostadshus och ca 150 av lägenheterna i småhus i planer där Hässleholms kommun helt eller delvis äger marken.

Det pågår ett framtagande av ca 50 nya detaljplaner, varav 17 är detaljplaner med bostäder som huvudändamål. Tillsammans beräknas dessa rymma byggrätter för minst 198 lägenheter i småhus och 584 lägenheter i flerbostadshus.

Ansökningarna om detaljplaner kommer huvudsakligen från kommunala aktörer, men privata aktörer är även aktiva. De kommunala aktörerna är Tekniska förvaltningen och det kommunala bostadsaktiebolaget Hässlehem AB.

Den geografiska spridningen på de pågående detaljplanerna vars huvudsakliga ändamål är bostäder är stor. Majoriteten av planarbetet sker dock i Hässleholm stad på kommunal mark. En uppskattning visar att drygt 500 av de planerade byggrätterna ligger inom 1000 meter från en tågstation - det avståndet som i rapporten *Stationsnära läge* (2010) är definierat som ett läge med nära tillgång till kollektivtrafik och där nybyggnation är eftersträvarvärd. Nästan samtliga byggrätter uppskattas ligga inom ett avstånd på 1 500 meter från en tågstation.





## ► Markanvisning och markägande

Ett kommunalt markinnehav är verktyg för att kunna bedriva en aktiv bostadspolitik. Markinnehavet tillåter kommunen att genom markanvisningsavtal sätta upp villkor som en byggherre måste förhålla sig till om de vill exploatera kommunalt ägd mark.

### Markpolitik

En stor del av marken i Sverige ägs av kommunerna. Hur kommunerna använder sig av marken och hur den tillgängliggörs för marknaden är därför viktiga frågor för att få till stånd ett bostadsbyggande.

Som tidigare nämnt anser Boverket att markberedskap är en av parametrarna som är nödvändiga för att få till stånd en effektiv plan- och byggprocess. Med detta menas att kommunen har en tydlig strategi för markförvärv, samt att kommunen äger och förvärvar mark som är lämplig för bostadsändamål.

I rapporten *Mark, bostadsbyggande och konkurrens* (2012) menar Statskontoret att kommuner som arbetar aktivt med sin markpolitik bättre kan stimulera ett bostadsbyggande. Genom transparens och tydliga markpolicys och markanvisningsprocesser visar en kommun sina intentioner för marknaden. Konsekvensen blir en förutsägbarhet som underlättar för bostadsmarknadens aktörer - speciellt i ett svagt marknadsläge med mindre vinstmarginaler.

I dagsläget (november 2016) tar Hässleholm kommuns arbete med det kommunala markinnehavet avstamp i översiktsplanen från 2007. Utöver översiktsplanen finns det i dagsläget inte någon uttalad policy eller strategiskt dokument kring det kommunala markinnehavet eller hur kommunen förhåller sig till privata aktörer.

### Markanvisningar

En markanvisning är en överenskommelse mellan en byggherre och en kommun. Överenskommelsen ger byggherren ensamrätt att förhandla med kommunen om att överlåta eller upplåta ett kommunägt markområde för bebyggelse. Ensamrätten gäller enbart under en begränsad tid och under givna villkor.

I markanvisningsavtal kan kommunen exempelvis reglera upplåtelseform, storlek och utformning av bostäderna. Detta innebär att kommunen genom att sälja, byta eller hyra ut mark kan främja ett bostadsbyggande som ligger i linje med kommunens behov. All markanvisning ska ske i konkurrens där flera byggherrar ska ha möjlighet att delta. I Hässleholms kommun är det Tekniska nämnden som har det övergripande ansvaret för förvärv, försäljning och exploatering av mark.

### Riktlinjer för exploatering och markanvisningsavtal

Kommuner som anvisar mark ska enligt lag (2014:899) anta riktlinjer för markanvisningar. Dessa riktlinjer beskriver hur kommunen vill och kan samarbeta med externa aktörer på marknaden. Riktlinjerna informerar även aktörerna om vilka förväntningar kommunen har på ett potentiellt samarbete. Riktlinjerna är vägledande och ska användas som ett verktyg av alla involverade parter d.v.s. tjänstemän, politiker och byggherrar.

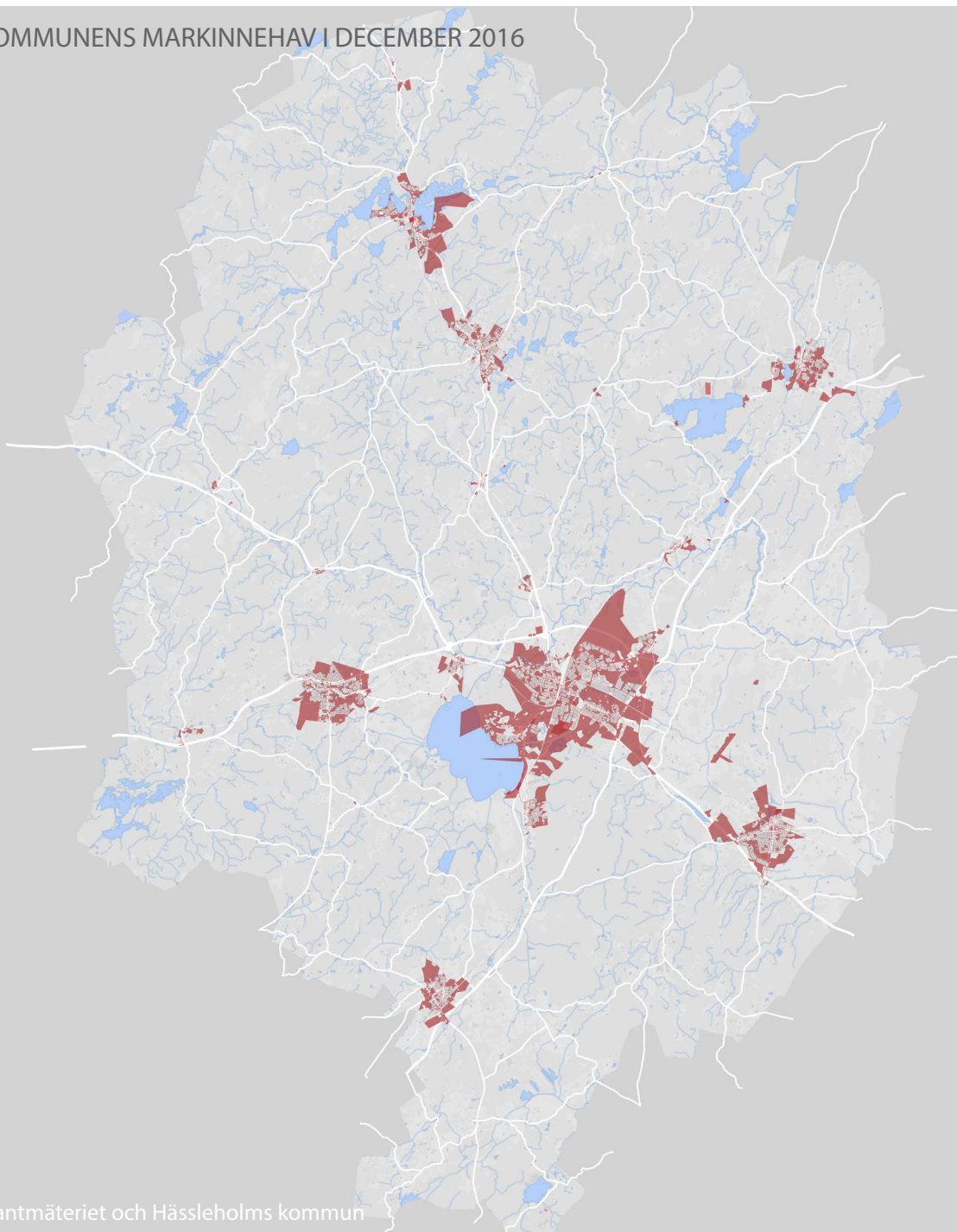
För tillfället pågår det i Hässleholms kommun ett arbete med att ta fram Riktlinjer för exploaterings- och markanvisningsavtal

### DET KOMMUNALA MARKINNEHAVET

Hässleholm kommuns markinnehav ligger till största del i Hässleholm stad och i kommunens större tätorter. Marken i de mindre orterna eller ute på landsbygden innehåvs främst av privata ägare.

Både i Hässleholm stad och i kommunens större tätorter ligger majoriteten av det kommunala markinnehavet i ytterkant av tätbebyggda områden. Marken som ägs i centrala delar är främst allmän platsmark eller mark för kommunal service. Det förekommer dock även oexploaterad mark eller mark som kan vara lämplig för förtätning.

KOMMUNENS MARKINNEHAV I DECEMBER 2016



## ► Allmännyttan

Ett av kommunernas potentiella bostadspolitiska instrument för att kunna påverka bostadsbeståndet är att använda ägardirektiven till de kommunala bostadsaktiebolagen och ge dem i uppdrag att exempelvis öka bostadsbyggandet eller tillgodose bostadsbehovet för utsatta grupper. I Hässleholms kommun heter det kommunala bostadsaktiebolaget Hässlehem AB.

### ALLMÄNNYTTANS ROLL

*Lagen om kommunala bostadsaktiebolag* (2010:879) trädde i kraft 2011. Den nya lagen innebär att förutom att verka i ett allmännyttigt syfte, där det kommunala bostadsbolaget ska förse invånare med goda bostäder - oavsett samhällsställning eller ekonomiska förutsättningar, ska det kommunala bostadsbolaget verka enligt affärsmässiga principer. Att driva ett kommunalt bostadsbolag enligt affärsmässiga principer betyder att bolaget inte får agera på ett sådant vis att det inskränker på konkurrensen på bostadsmarknaden.

Lagen har fått konsekvenser för hur bostadsbolagen själva ser på sina möjligheter att bidra till att kommunen uppfyller sitt bostadsförsörjningsansvar. Många bostadsaktiebolag anser att de fortfarande kan uppfylla det samhällsansvar som ställs på dem. Ett exempel på detta är genom bostadssociala åtgärder. Vid den typen av åtgärder ser bostadsaktiebolagen generellt sett inte att kravet på affärsmässighet spelar någon roll. Samtidigt menar de att kravet på affärsmässighet försvårar i deras roll att tillgodose bostadsförsörjningen genom nyproduktion eller upprustning. Det finns ingen lönsamhet i att bygga nytt i områden med högre avkastningskrav, och bostadsbolagen kan inte rusta upp det befintliga beståndet utan höga hyreshöjningar (*Nyttan med allmännyttan*, 2015).

Lagen har gett upphov till en diskussion om allmännyttans roll och vad som menas med att de kommunala bostadsaktiebolagen ska verka enligt affärsmässiga principer.

I rapporten *Hur ett affärsmässigt bolag agerar* (2011) menar Hans Lind och Stellan Lundström att affärsmässighet innebär vinstmaximering. Ett betonat vinstkrav betyder att bostadsbolag är mindre villiga att ta risker och ställer därmed högre krav på ägaren att vara aktiv. Detta gäller speciellt i kommuner med sämre förutsättningar på bostadsmarknaden (*Nyttan med allmännyttan*, 2015).

Karolina Windell i *Nyttan med allmännyttan* (2015) menar dock att det finns utrymme för tolkningar i den nya lagen. Hon skriver att:

”det konstateras att allmännyttan har en stor handlingsfrihet att inom ramen för deras uppdrag tolka på vilket sätt de bör ta ett samhällsansvar och vad det innebär att agera enligt affärsmässiga principer. Deras samhällsansvar bör förstås i relation till det sammanhang där de verkar och i relation till de intressen och förväntningar som finns i deras omgivning”.

Uppmaningen om utrymme för tolkning går igen i Länsstyrelsens *Ägardirektiv till allmän nytta* (2016), samt av Emma Holmqvist i *Nyttan med allmännyttan* (2015) som menar att lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar understryker att tolkningsutrymme är betydligt bredare än vinstutdelning. Vidare menar Emma Holmqvist att det är en nyckel i bostadsförsörjningsfrågan att bostadsbolaget *inte* behöver arbeta enligt vinstmaximeringsprinciper, att vinstkravet kan ställas ut på lång sikt och att det ägs av kommunen. Dessa faktorer tillåter prioriteringar som av privata företag inte skulle bedömmas vara lönsamma.

Erfarenhet från andra kommuner visar att tolkningar av ”affärsmässiga principer” varierar - i mångt beroende på lokala förutsättningar. Vissa skånska kommuner, bland annat Höör, menar att avkastningskravet orsakar bekymmer. Det handlar då om att väga det mot alternativa kostnader som uppkommer om kommunen inte klarar av att förse sina invånare med goda bostäder. Som att barn inte har ett tryggt boende eller att äldre inte har lämpliga bostäder vilket resulterar i omfattande insatser från omsorgen (Bostadsförsörjningen i Skåne, 2016).

I de skånska kommuner där allmännyttan har tagit en aktiv roll vad gäller nyproduktion menar representanter att det har stimulerat bostadsbyggandet. Dels genom att motivera spekulativa byggherrar att börja bygga, men även för att stigande markvärden som en följd av nyproduktion har skapat bättre finansieringsmöjligheter. I dessa kommuner betonas samtidigt vikten av att allmännyttan drar sig tillbaka när bostadsbyggandet från privata aktörer väl tar fart (Bostadsförsörjningen i Skåne, 2016).

Oberoende av allmännyttans inriktning är det viktigt att ägaren tar en aktiv roll i sitt styrande av det kommunala bostadsaktiebolaget. Redan 2008 påpekade Boverket i rapporten *Nyttan med allmännyttan* (2008) att det är ”mer angeläget än någonsin att varje kommun i egenskap av ägare bestämmer sig för vilken nytta man vill ha av allmännyttan. Och klargör om och hur man tänker sig att använda sina bostadsföretag – i bostadsförsörjningen, när det gäller bostadssociala frågor och i samhällsutvecklingen i stort.”

Även Länsstyrelsen understryker vikten av en tydlig rollfördelning. De anser att det är nödvändigt att ägardirektiven är tydliga för att nå en god bostadsförsörjning. Med ett tydligt syfte och en klar roll får det kommunala bostadsaktiebolaget en bra grund att stå på. Samtidigt underlättar det i samverkan och samarbete med andra aktörer. (*Ägardirektiv till allmän nytta*, 2016)

## HÄSSLEHEM ABs ÄGARDIREKTIV

Hässlehem AB styrs av ägardirektiven som blev antagna av kommunfullmäktige 2017-03-27 § 87. I dessa står det att bolaget ska:

-Tillse att fastighetsbestånd har en omfattning och spridning så att fastigheternas kvalitet och hyresnivå blir styrande i kommunen.

-Eftersträva en jämn geografisk spridning av fastighetsbeståndet i kommunen. För att uppnå en större jämnvikt av beståndet ska Hässleholms tätort prioriteras.

-Tillhandahålla ett varierat bostadsutbud som kan attrahera olika hyresgäster såväl för unga som vill komma ut på bostadsmarknaden som för äldre och funktionshindrade i behov av kompletterande funktionsstöd.

-Ha huvudansvaret för kommunens sociala bostads behov och tillhandahålla bostäder för svaga grupper som har svårt att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden.

-Driva en verksamhet som präglas av ett socialt och miljömässigt ansvar för sitt bostads-bestånd, vilket ska ske i dialog och nära samverkan med berörda i kommunen. Särskild uppmärksamhet ska riktas mot den sociala miljön i bostadsområdena.

-Verka för att dess hyresgäster bereds tillfälle till ett reellt inflytande över sitt boende. Bolaget ska bidra till att utveckla formerna för sådant inflytande.

-Under perioden fram till 2030 årligen färdigställa minst 50 bostäder för att ansvara för kommunens andel av bostadsbyggandet, den största aktiviteten ska vara i början av peri-oden.

-Årligen genomföra en marknadsvärdering av sitt fastighetsbestånd. Denna värdering ska ligga till grund för beräkning av marknadsvärden i såväl bokslut som vid beräkning av bolagets avkastning. -Aktivt bearbeta bostadsmarknaden i kransorterna, särskilt orter som bolaget idag inte har något eller ett lågt bostadsbestånd, för att på så sätt ge underlag för byggnation i bolagets regi.

-Vid bolagets stämma fastställa det av Kommunfullmäktige beslutade avkastningskravet.



## HÄSSLEHEM ABs BESTÅND

Hässlehem AB äger och förvaltar ca 1900 lägenheter i Hässleholms kommun. Den största andelen av lägenheterna finns i flerbostadshus, men bolaget förvaltar även en betydande andel specialbostäder. Sett till det totala antalet hyresrätter i kommunen äger Hässlehem AB drygt 18 procent. Med detta ligger man under genomsnittet i Skåne (41 procent) och i Sverige (48 procent).

Beståndet som Hässlehem äger och förvaltar ligger främst i mindre orter i kommunen eller i ickecentrala lägen i Hässleholm stad. De lägenheter som ligger centralt i Hässleholm är framförallt senior- och trygghetsboenden.

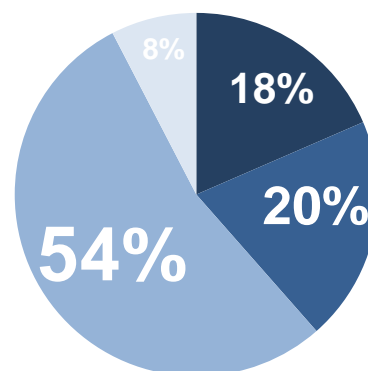
De senaste 20 åren har Hässlehem i mångt agerat förvaltare av det befintliga beståndet. Bortsett från några undantagsår har Hässlehem inte byggt några nya bostäder. Precis som för de flesta allmännyttiga bostadsbolag är produktionskostnaderna den främsta bidragande orsaken. De är för höga för att nå en lönsamhet i nyproduktion.

Tillgången på planlagd mark i centrala, attraktiva lägen i Hässleholm stad anses även ha bidragit till avsaknaden av nyproduktion. Hässlehem menar att detta beror både på en bristande detaljplanläggning och svårigheter att få mark tilldelad genom anvisning.

2012 tog Hässlehem över ett nybyggt, byggt av en privat aktör, trygghetsboende med 72 lägenheter i de centrala delarna av Hässleholm.

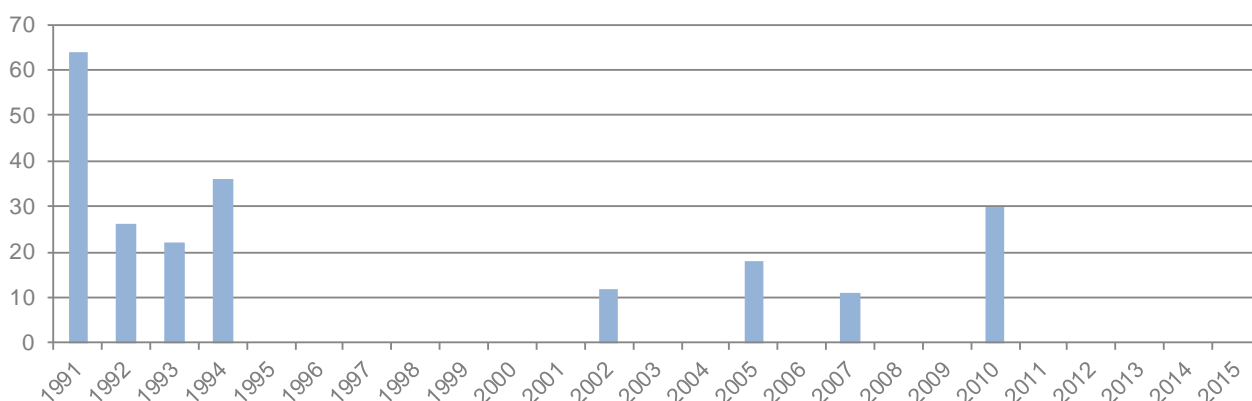
Hässlehem planerar för nyproduktion framöver. Bolaget har påbörjat nyproduktion av två gruppboenden som tillsammans väntas bidra med 18 lägenheter. De har även ansökt om planläggning med ambitionen att kunna bygga ytterligare bostäder framöver.

Fördelningen av ägarkategori i hyresrättsbeståndet 2015. Källa: SCB



■ allmännyttiga bostadsföretag ■ fysiska personer  
■ svenska aktieföretag ■ övriga juridiska personer

Antalet färdigställda lägenheter i nybyggda hus av allmännyttan i Hässleholms kommun 1991-2015. Källa: Statistiska centralbyrån





# PROCESSER PÅ BOSTADSMARKNADEN

Det finns processer på bostadsmarknaden som ligger bortom kommunernas kontroll. Lagstiftning, räntor och konjunkturen är bara några exempel. Samtidigt finns det processer som kommunerna direkt eller indirekt kan påverka med hjälp av verktygen som kommunerna har till sitt förfogande

## ► Flyttkedjor

Flyttkedjor innebär att vid nyproduktion av en bostad lämnar ett hushåll en bostad efter sig som då i sin tur blir tillgänglig för någon annan. Det kan i teorin betyda att kedjan fortsätter i oändligheten, men i praktiken fortsätter flyttkedjan tills alla vakanser är fyllda och kedjan når sitt slut. En nyproduktion av bostäder leder alltså till flyttkedjor som skapar en rörlighet på bostadsmarknaden.

2004 släppte Temaplan ett par studier med ambitionen att redogöra för hur flyttkedjor påverkar den svenska bostadsmarknaden. Studierna visade att antalet vakanser som bildas på bostadsmarknaden om man bygger dyrare eller större bostäder blir fler än om man bygger billigare eller mindre. Det vill säga att om det byggs en attraktiv bostad blir flyttkedjan längre och därmed blir rörligheten på bostadsmarknaden större.

Studierna från Temaplan har haft ett stort inflytande på hur man i Sverige tänker kring bostadsförsörjning och hur man löser bostadsproblematiken. Utgångspunkten, inte minst inom den kommunala planeringen, har varit att man genom nyproduktion av attraktiva bostäder skapar en rörlighet på bostadsmarknaden som är gynnsam för så många invånare som möjligt.

Även om förhållingssättet till flyttkedjor har stöd generellt sett så är det inte utan kritik. I rapporten *Om bara någon...* (2007) menar Boutredningen att:

”Befintlig forskning om flyttkedjor stödjer i stort att långa kedjor skapar rörlighet. Huruvida det är det mest effektiva sättet att åtgärda bostadsbristen för alla grupper är inte lika klart.”

Kritiken grundar sig i huruvida flyttkedjor är lösningen på bostadsbristen för de som har en svagare position på bostadsmarknaden. Utredningen menar att i en situation där det råder brist på bostäder leder exempelvis inflyttning från en annan kommun, en separation eller en flytt från ett tillfälligt boende till att flyttkedjan bryts i förtid - innan det har tillgängliggjorts bostäder för de i en svagare position.

## ► Prisvärd nyproduktion

Studier visar att hyresrätten är den upplåtelseform som bidrar till störst rörlighet på en bostadsmarknad i balans. Hyresrätten erbjuder lägre transaktionskostnader och högre flexibilitet än andra upplåtelseformer (*Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen, 2015*). Att bygga dyra, stora hyresrätter kan vara ett sätt att få igång rörligheten genom flyttkedjor. Samtidigt är ett utbud bestående av en variation av upplåtelseformer, storlekar och prisnivåer viktigt för en fungerande bostadsmarknad (*Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen, 2015*). Det kan därför finnas ett behov av att komplettera bostadsbeståndet och bredda utbudet på marknader där utbudet annars är enhetligt eller inte möter behovet.

En stor utmaning på bostadsmarknaden i Sverige och för kommunerna i deras uppdrag att tillgodose invånarnas bostadsbehov är nyproduktion av bostäder, främst hyresrätter, till rimliga priser.

Byggkonkurrensutredningen menar i rapporten *Plats för fler som bygger* (2015) att mark- och byggmaterialkostnader tillsammans med en låg produktivitet utveckling är de främsta bidragande orsakerna till ökade produktionskostnader för bostadsbyggande.

De senaste åren har det industriella byggandet blivit allt mer aktuellt för att råda bot på problematiken - bland annat genom SABOs kombihuskoncept. Tanken är att genom att bygga ett standardiserat koncept i stor skala och i långa produktionsserier pressas produktionskostnaderna. Flera sådana koncept har använts framgångsrikt de senaste åren.

Det industriella byggandet är samtidigt oflexibelt och ställer bland annat krav på bra markförhållanden för att priserna inte ska drivas upp (*Etableringshinder på bostadsmarknaden, 2014*). Vidare har det riktats kritik mot att de befintliga koncepten inte är vad som efterfrågas på marknaden och att de inte är förenliga med ett gott stadsbyggande. Bland annat Hyresgästföreningen eftersöker större innovation inom byggbranschen och framtagandet av koncept som går att anpassa efter tomt, storlek och sammanhang (*Alla får plats i staden, 2015*).

Konkurrensen på bostadsmarknaden spelar också in. Byggkonkurrensutredningen slår fast att en orsak till ökade byggkostnader är marknadens förskjutning mot tillväxregioner där byggandet av bostadsrätter ger högst avkastning. Konsekvensen är mindre konkurrens i andra marknadssegment.

På marknader utanför tillväxtregionerna har mindre, lokala aktörer därför blivit allt viktigare. Eftersom dessa aktörer inte har kapacitet att hitta vinstmarginaler i större produktion och är mindre villiga att ta risker är effektiva plan- och marknadsvisningsprocesser än viktigare.



## ► Upprustning

Även om det finns ett behov av nyproduktion kommer det befintliga bostadsbeståndet även i framtiden att utgöra huvuddelen av beståndet. I sin byggbehovsprognos understyrker Boverket därför vikten av att det befintliga beståndet underhålls och renoveras. Ett eftersatt underhåll kan spä på det framtida behovet av nyproduktion och potentiellt förvärra bostadsproblematiken. Upprustning kan även innebära en möjlighet att energieffektivisera eller tillgänglighetsanpassa det befintliga beståndet.

Likt nyproduktion kan upprustning bidra till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden. I rapporten *Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar* (2014) visar Boverket att vid renovering av en hyresfastighet är det mer än 1.8 gånger mer troligt att en hyresgäst flyttar än om fastigheten inte renoveras.

Den väsentlig skillnaden mellan upprustning och nyproduktion är dock att upprustning riskerar försvåra en familjs eller individs situation på bostadsmarknaden. De hushåll som flyttar vid en upprustning är i större utsträckning hushåll som befinner sig i en utsatt ekonomisk situation. Det är även mer sannolikt att de som flyttar hittar en ny lägenhet i ett område med sämre socioekonomisk förhållanden (*Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar*, 2014). Därmed riskerar en upprustning leda till ökad segregation.

Upprustning kan även få samhällsekonomiska konsekvenser. Boverket visar att behovet av bostadsbidrag och ekonomiskt bistånd ökar efter upprustning. Det ökade behovet uppträder både hos de hushåll som väljer att stanna kvar och de som väljer att flytta (*Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar*, 2014).

På grund av de potentiellt negativa konsekvenserna av upprustning betonar Boverket vikten av att upprustning inte får ske på bekostnad av de boendes förmåga att betala sitt boende även efter upprustningen.

Problematiken kring upprustning till trots så finns det exempel på kommuner som har lyckats rusta upp det befintliga beståndet och samtidigt anser att de negativa effekterna för de befintliga hyresgästerna har begränsats. Företrädesvis genom en hög grad av beoendeflytande i renoveringsprocesserna.

Ett sådant exempel är Sigtuna kommun. Genom att erbjuda hyresgästerna möjligheten att utifrån sina respektive förutsättningar välja mellan tre renoveringsnivåer lyckades det kommunala bostadsbolaget drastiskt minsta antalet som flyttade ut som en följd av upprustningen. Från att 70 procent av hyresgästerna flyttade ut vid en tidigare renovering flyttade drygt 6 procent vid tillämpningen av den nya modellen (*Etableringshinder på bostadsmarknaden*, 2014).

Ett annat exempel är i Uppsala kommun där det kommunala bostadsaktiebolaget höjde hyresnivåerna med så mycket som 50 procent vid upprustning. I samband med upprustningen och den efterföljande hyreshöjningen implementerades ett antal åtgärder för att säkerställa att problematiken för de befintliga hyresgästerna minimerades. Exempelvis infördes en treårig rabattrappa. De befintliga hyresgästerna erbjöds även förtur i det kommunala bostadsaktiebolagets interna kö (*Etableringshinder på bostadsmarknaden*, 2014).





## ► Människorna

En förståelse för befolkningen i kommunen är en nödvändighet för att nå en god bostadsförsörjning. Det handlar inte bara om att få en bild av hur den befintliga befolkningen ser ut, utan även att skaffa sig en uppfattning om det sker strukturella befolkningsförändringar som kan tänkas påverka bostadsbehovet framöver.

### EN VÄXANDE BEFOLKNING

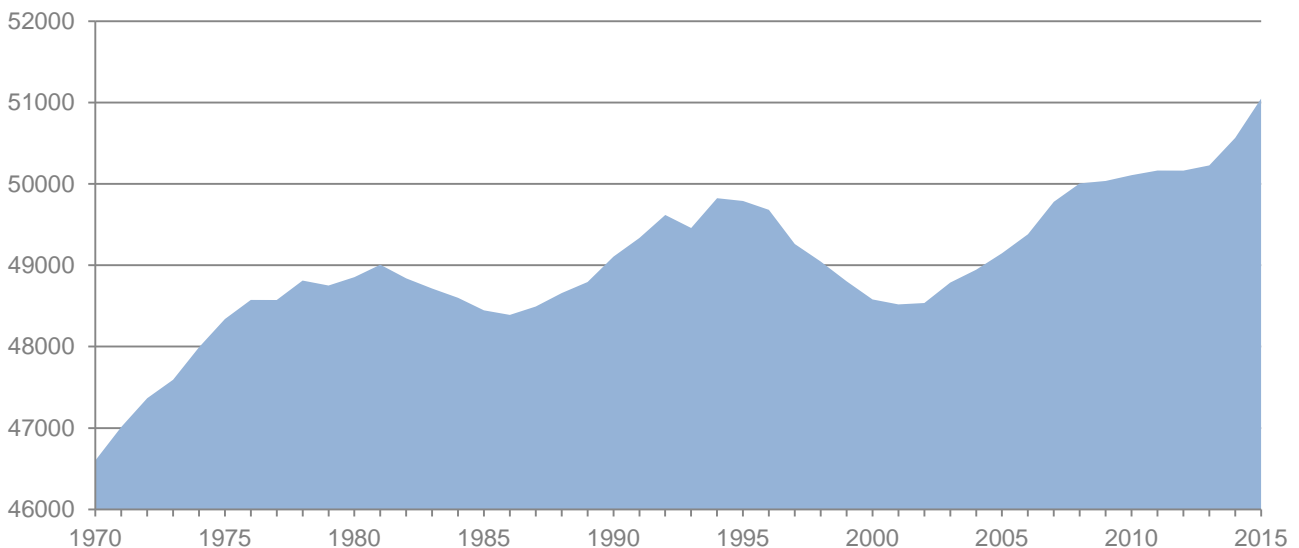
Om man tittar tillbaka på Hässleholm kommuns befolkningsutveckling sedan 70-talet har det gått både upp och ner. Från att under vissa perioder haft en stark befolkningstillväxt, till att nästföljande år ha en negativ utveckling. Under senare hälften av 90-talet var befolkningstappet särskilt stort. Befolkningsmängden minskade med 2,4 % under en 5-årsperiod.

Under perioden 2006-2016 har kommunen haft en relativt stark befolkningstillväxt med en ökning på nästan 2 286 personer (4,6 %), eller en genomsnittlig årlig befolkningstillväxt på drygt 0,45 %. 2016 är invånarantalet i kommunen större än vad det någonsin har varit med 51 667 invånare.

Enligt befolkningsprognosen som har tagit fram förutpås Hässleholms kommuns befolkning fortsätta öka. 2030 väntas kommunens invånarantal vara 55 970 . Detta är en ökning med 4 303 personer sett till dagens invånarantal, en ökning som innebär en genomsnittlig årlig befolkningstillväxt på ungefär 0,57 %. Det är alltså en ökning som är något högre än den genomsnittliga årliga befolkningstillväxten under perioden 2006-2016.

I kommunen finns det fler män än kvinnor. Av kommunens invånare är 50,4 procent (26 060) män och 49,6 procent (25 607) kvinnor.

Folkmängd 1970-2015 (Bruten skala). Källa: Statistiska centralbyrån



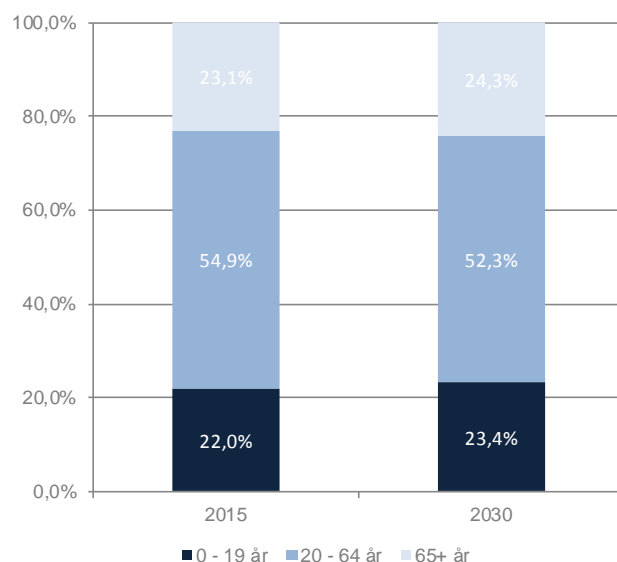
### EN ÅLDRADE BEFOLKNING

Precis som invånarantalet har medelåldern i Hässleholms kommun ökat de senaste åren. Från att ha varit 41,6 år 2000 steg den till 43,2 år 2015. Den förväntas dessutom stiga ytterliggare och ligga på 43,7 år 2030 enligt befolkningsprognosen.

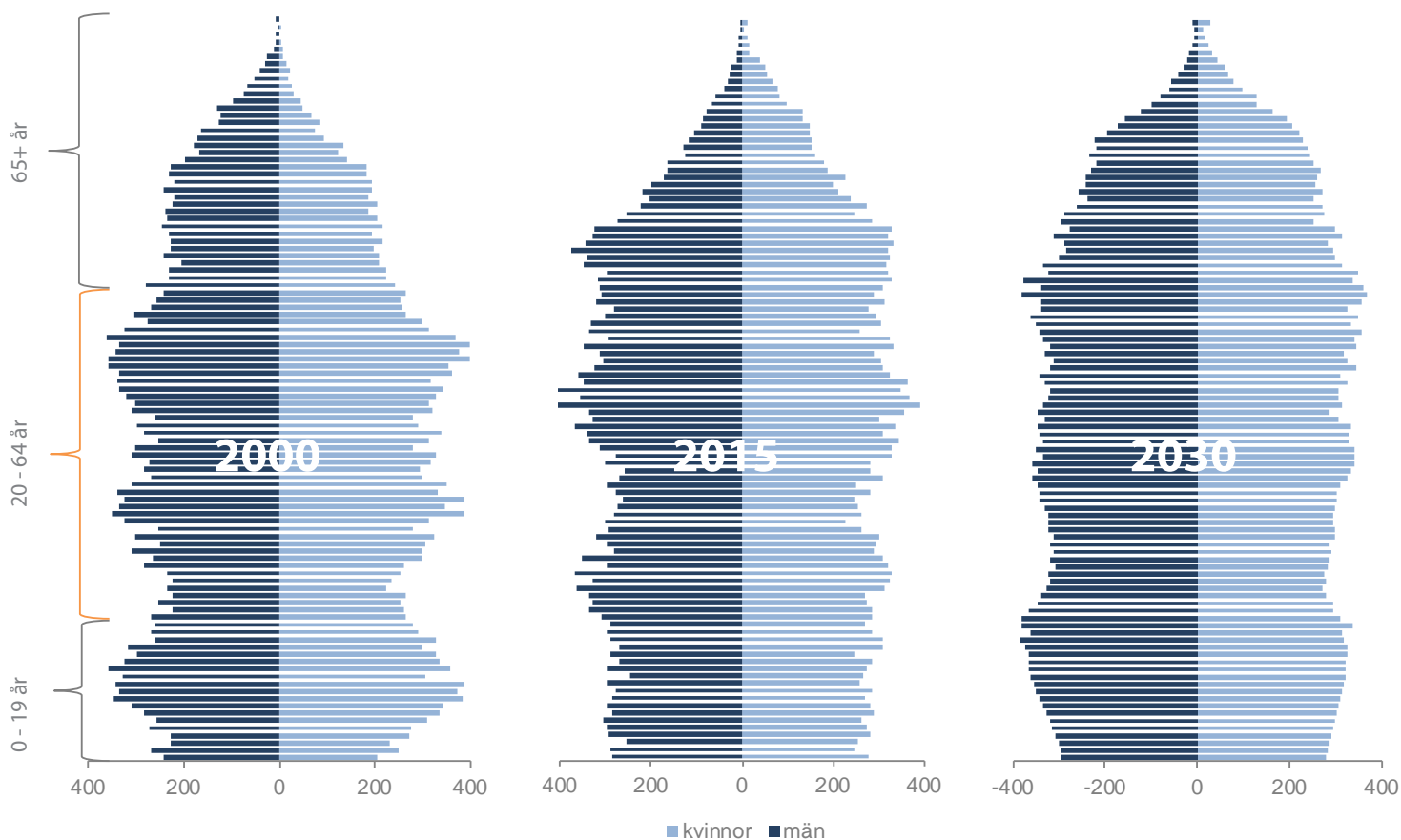
Under perioden 2015-2030 väntas framförallt grupperna 0-19 år och 65+ år bli större medan gruppen 20-64 år minskar.

Könsfördelningen i kommunen ser olika ut i olika åldersgrupper. 2015 var männen generellt sett fler än kvinnorna i åldrarna upp till 75 år. Efter 75 års ålder var kvinnorna fler. Följaktligen var medelåldern för kvinnor (44 år) även något högre än medelåldern för män (42,4 år).

Andelen av den totala befolkningen indelat i åldersgrupper  
Källa: Statistiska centralbyrån och Statisticon AB



Befolkningsmängd uppdelat på 1-årsklasser och kön. År 2000, 2015 och 2030. Källa: Statistiska centralbyrån och Statisticon AB





## DE MINSTA OCH DE STÖRSTA HUSHÅLLEN ÖKAR

2016 var antalet hushåll i Hässleholms kommun 23 616. Detta innebar att ett hushåll i genomsnitt bestod av drygt 2,19 personer. I takt med att befolkningen blir större blir även hushållen fler. Samtidigt förändras hushållens sammansättning.

De senaste åren har framför allt singelhushållen och de större hushållen blivit fler. Hushållen med sju personer eller fler har ökat med drygt 48 procent sedan 2011. Under samma period har hushållen som består av fyra personer blivit färre. De har minskat med 4 procent.

Singelhushållen är vanligast bland män upp till ungefär 65 års ålder. Från 65 år och uppåt är de ensamstående främst kvinnor.

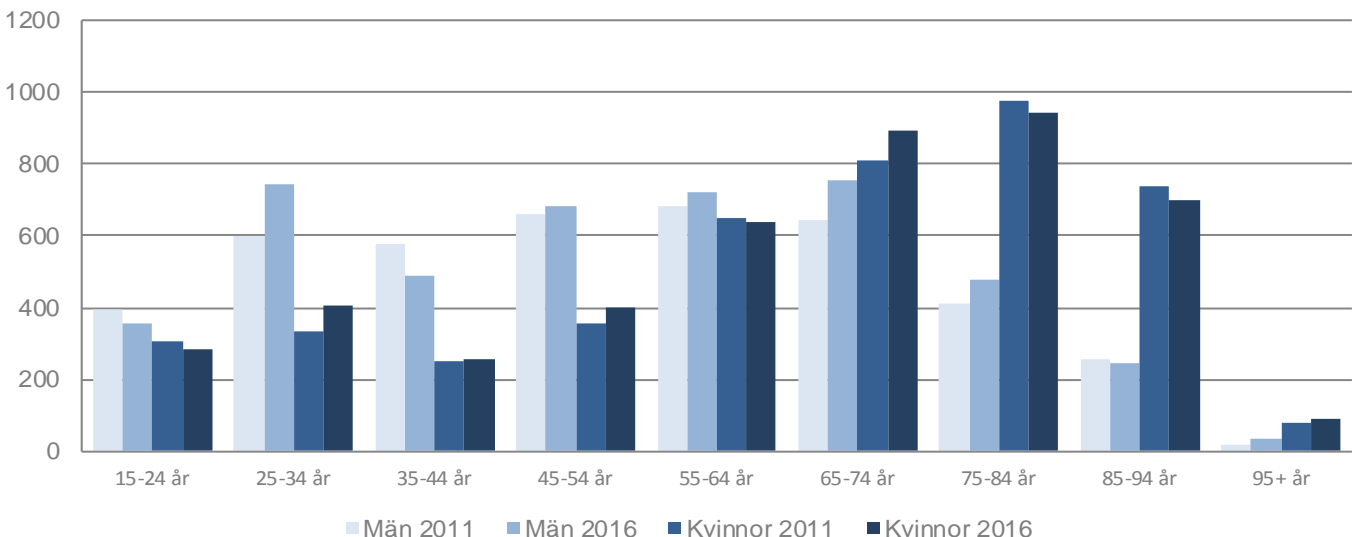
Antalet hushåll med två eller fler barn ökar främst för "övriga hushåll" under perioden 2011-2016. Ökningen är 818 stycken. Ökningen för ensamstående är 109 medan de sammanboende hushållen med två eller fler barn minskar med 410 stycken. "Övriga hushåll" är sådana hushåll som SCB inte klassificerar som varken ensamstående eller sammanboende. Det kan exempelvis handla om generationsboenden, att någon är inneboende eller andra alternativa hushållssammansättningar.

Även om de större hushållen ökar består majoriteten av hushållen av en eller två personer. Dessa hushållen utgjorde nästan 71 procent av kommunens samtliga hushåll 2016.

Antalet hushåll efter hushållens storlek 2011 och 2016. Källa: Statistiska centralbyrån

Hushållets storlek	2011	2016	Förändring 2011-2016 i absoluta tal	Förändring 2011-2016 i procent
1 person	8751	9120	369	4%
2 personer	7462	7665	203	3%
3 personer	2659	2720	61	2%
4 personer	2723	2616	-107	-4%
5 personer	935	951	16	2%
6 personer	259	311	52	20%
7+ personer	157	233	76	48%
Samtliga hushåll	22946	23616	670	3%

Antalet ensamstående hushåll uppdelat på kön, ålder och år. Källa: Statistiska centralbyrån



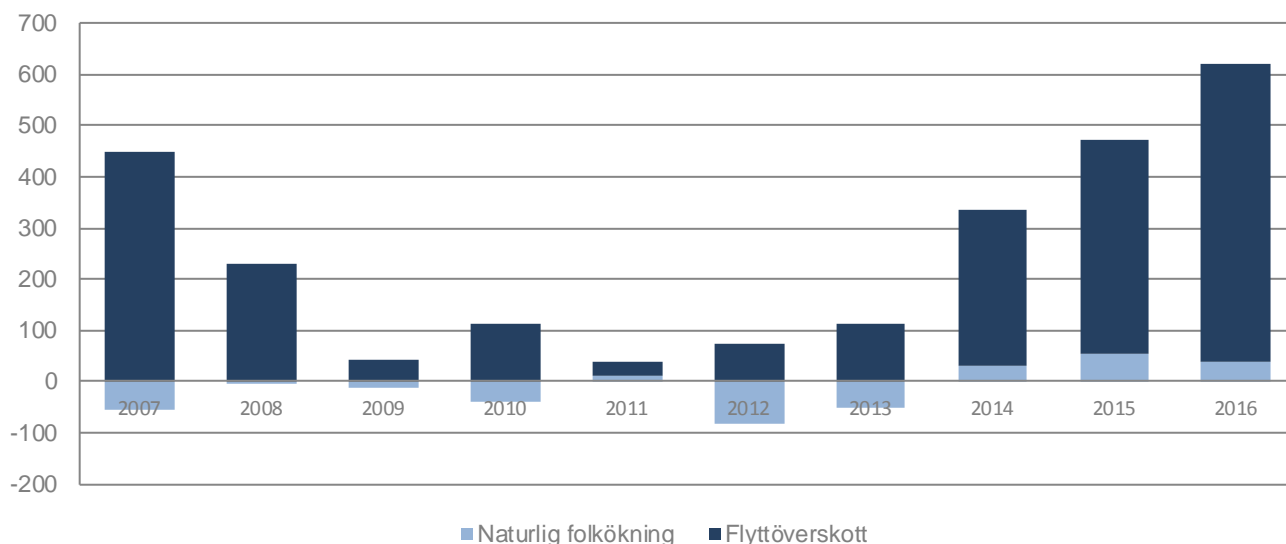
FLYTTNINGAR FÖRKLARAR FÖRÄNDRINGAR

Den främsta anledningen till Hässleholms kommuns befolkningstillväxt de senaste 10 åren är flyttningar. Bortsett från 2011 är det endast under de senaste tre åren som antalet nyfödda har varit fler än antalet avlidna.

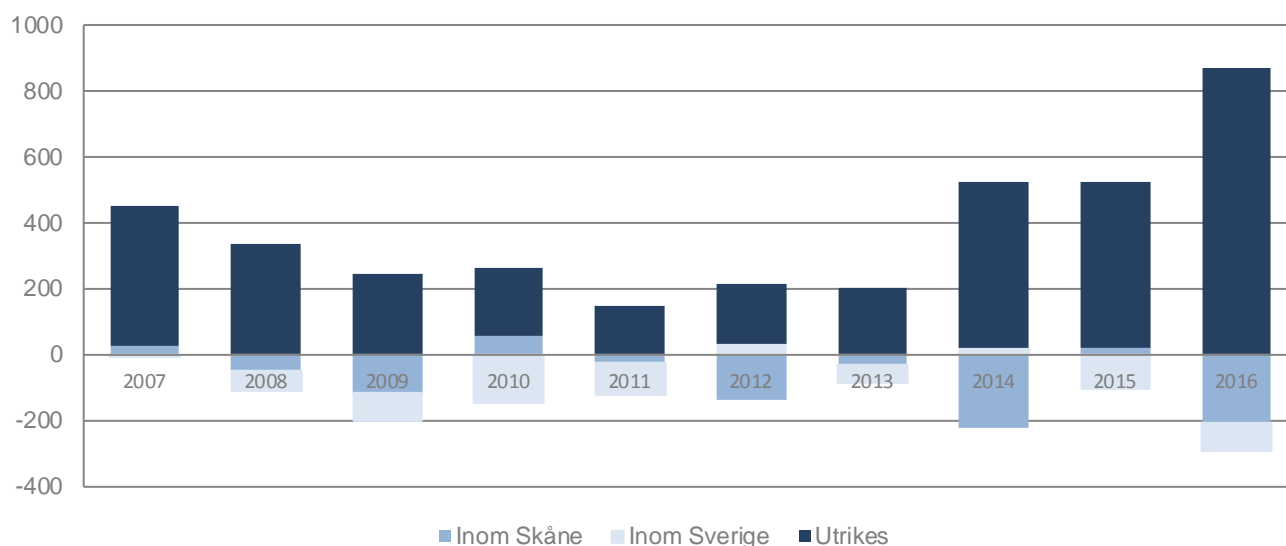
Även framöver förutspås befolkningsökningen främst bero på inflyttning även om födelseöverskottet förutspås bli positivt under perioden fram till 2030.

Under vissa år har inflyttningen från övriga kommuner i Skåne eller från andra delar av Sverige bidragit till befolkningstillväxten. Annars är det invandring som under samtliga av de senaste 10 åren som har varit den största bidragande orsaken till att befolkningen i kommunen har ökat.

Befolkningsförändringar, 2007-2016. Källa: Statistiska centralbyrån



Flyttnetto 2007-2016. Källa: Statistiska centralbyrån



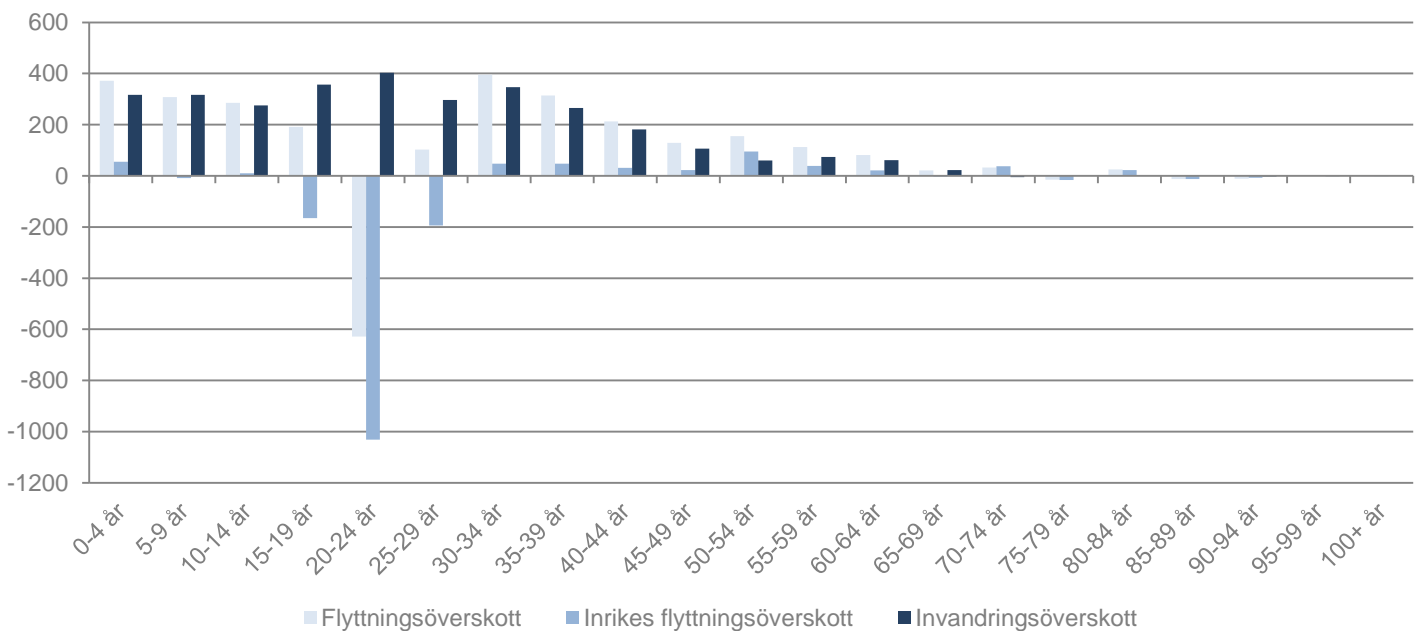
De som flyttar till eller från Hässleholm är en heterogen grupp. Var eller varifrån man flyttar, vilken ålder en person befinner sig i och hushållssammansättningen är bara några faktorer som spelar roll. Det är därför svårt att dra för långtgående slutsatser om vilka personer och hushåll Hässleholms kommun attraherar och vem som väljer att lämna.

I den mån det går att generalisera går det att konstatera att människor av alla åldrar flyttar till Hässleholm i större utsträckning än vad de lämnar. Det enda undantaget är människor i åldersspannet 20-24 år där utflyttningen är större än inflyttningen. Skillnaden mellan inflyttningar och utflyttningar blir än större om bara inrikes flyttar tas i beaktning. Om enbart inrikes flyttar tas i beaktning är flyttnettot negativt främst även för åldergrupperna 15-19 år och 25-29 år.

Bortsett från inomkommunala flyttningar sker de största omflyttningarna inom Skåne. Det är därför dessa som har störst effekt på kommunens inrikes flyttnetto. De största utbytena inom Skåne har Hässleholms kommun med grannkommunerna och Skånes större städer Malmö, Lund och Helsingborg.

Det finns dock en viss indelning där inflyttningarna i större utsträckning kommer från grannkommunerna, medan utflyttningarna i större utsträckning görs till de större städerna. Undantagen är Malmö och Kristianstad. Till både dessa kommuner har Hässleholm både en relativt stor in- och utflyttning.

Samlat flyttnetto (inflyttningar minus utflyttningar) för perioden 2006-2015 efter ålder. Källa: Statistiska centralbyrån



De fem största in- respektive utflyttningkommunerna i Skåne 2015. Källa: Statistiska centralbyrån

Kommun	Inflyttningar
Kristianstad	249
Malmö	234
Östra Göinge	92
Osby	82
Höör	80

Kommun	Utflyttningar
Kristianstad	285
Malmö	251
Helsingborg	117
Lund	81
Höör	64

## ▶ Marknadsförutsättningarna

Bostadsmarknaden är komplex. Inkomst, bostadskostnad och möjligheter till bolån är några av många faktorer som spelar roll. Kunskap om dessa ger en bra grund för att förstå förutsättningarna på bostadsmarknaden i Hässleholms kommun.

### FRÄMST MINDRE AKTÖRER

Det har länge funnits en efterfrågan på bostäder i Hässleholms kommun. Den främsta orsaken till en bristande nyproduktion är och har varit marknadsläget. Marknaden har inte kunnat finna lönsamhet i att investera i Hässleholms kommun. Situationen håller på att förbättras. Intresset kommer främst från mindre aktörer som har en starkare lokal förankring och en utvecklad infrastruktur för bostadsbyggande i närområdet.

Större aktörer på bostadsmarknaden är svåra att locka till Hässleholms kommun. Stora avkastningskrav och regional konkurrens med mer gynnsamma marknadsförutsättningar i sydvästra Skåne anses vara de främsta bidragande orsakerna. I den mån de större aktörerna är intresserade av att bygga handlar det om projekt över stora områden där det går att finna betydande stordriftsfördelar. För de större aktörerna, på en marknad som den i Hässleholm, är det viktigare att platsen passar boendet än att boendet passar platsen för att på så vis kunna hålla produktionskostnaderna nere.

### VARIERANDE EFTERFRÅGAN

Nybyggnation av småhus i Hässleholms kommun sker till viss del på fribyggartomter. Kommunen tillämpar kö på individuella tomter, men inte för hela områden. Vanligtvis blir en intressent hänvisad till en närliggande tomt om den efterfrågade tomten tas i anspråk. Majoriteten av de som köper tomter är redan boende i Hässleholms kommun. Av samtliga som har köpt tomt i Hässleholms kommun sedan 2012 har något fler än hälften flyttat från villa. Resterande flyttar från flerbostadshus.

Efterfrågan varierar stort. Inte minst beroende på var tomterna ligger i kommunen. Det finns en större efterfrågan på tomter i de centrala delarna av Hässleholm stad. Tomter i det sjönära Sjöröd efterfrågas även i större utsträckning. Samtidigt finns det tomter som länge har varit ute på marknaden och som även framöver bedöms vara svåra att sälja.

Det är svårt att få en bild av hur efterfrågan på hyresrätter ser ut. Få privata aktörer tillämpar ett kösystem.

Enligt det kommunala bostadsaktiebolaget står drygt 7 000 personer i kö för att få en bostad. Samtidigt menar Hässleholm att den siffran inte nödvändigtvis är representativ för den faktiska efterfrågan. Många sökanden är inte aktiva, men även andra faktorer spelar roll. Kön till en specifik lägenhet kan exempelvis variera från 3 till 250 personer beroende på läge. I vissa fall förekommer det även att en lägenhet står vakant under en längre period på grund av bristande intresse. Precis som för småhus är det framför allt centrala lägen i Hässleholm stad som efterfrågas.

## RELATIVT LÅGA MEN STIGANDE BOSTADSPRISER

Småhuspriserna i Hässleholms kommun är generellt sett låga. Under andra kvartalet 2017 var det genomsnittliga priset för en småhusfastighet i Hässleholms kommun 1 261 000 kr, det lägsta genomsnittliga priset av alla kommuner med ett invånarantal på mer än 50 000 i Sverige (SCBs småhusbarometer).

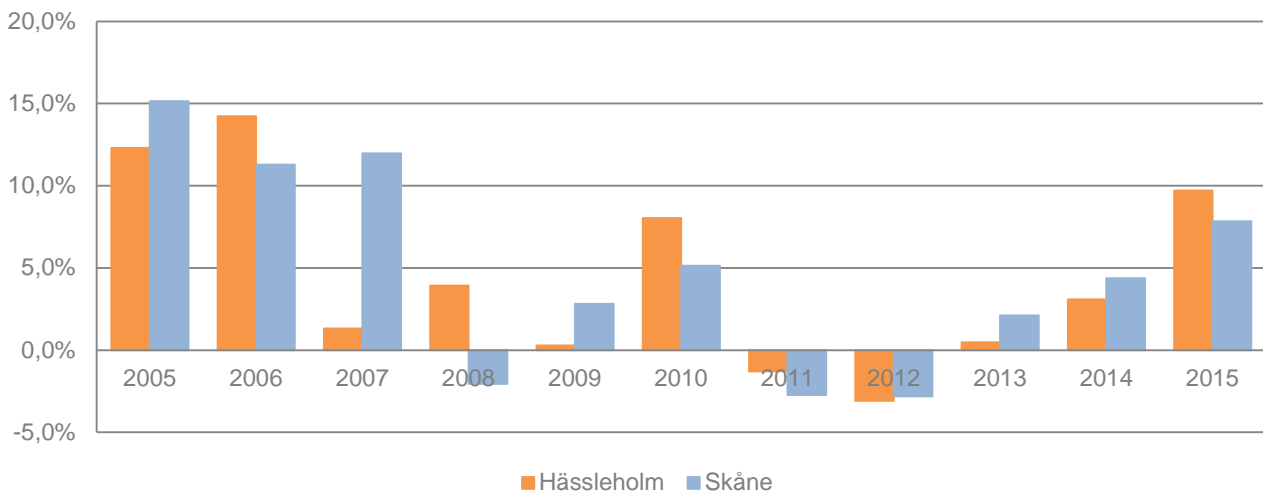
Även om småhuspriserna i Hässleholms kommun är relativt låga har utvecklingen de senaste åren visat på en tilltagande ökning av priserna. Från en dipp 2010-2012 har köpeskillingskoefficienten sedan dess ökat. Under samma period, 2013-2015, har även försäljningen av småhus ökat från 344 till 429 stycken per år.

**Köpeskillingskoefficienten** är ett standardiserat mått som jämför försäljningspriset för en fastighet med fastighetens taxeringsvärde. På så vis är det möjligt att göra jämförelser av småhuspriser över tidsperioder och mellan platser

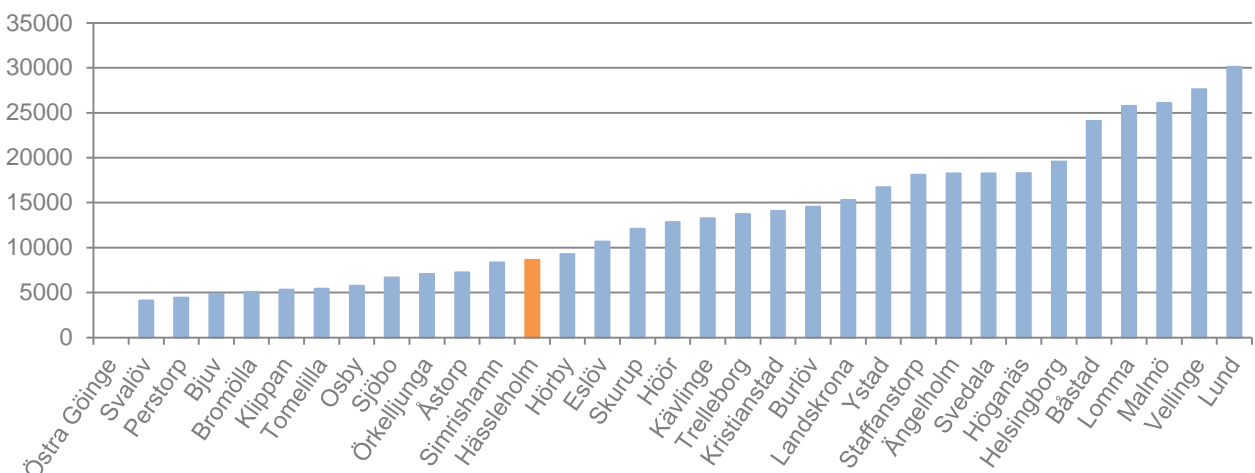
Priserna för bostadsrätter har i mångt och mycket följt utvecklingen av småhuspriserna. Över de senaste 5 åren har kvadratmeterpriset för bostadsrätter stigit med 39 %.

Trots den starka prisökningen är kvadratmeterpriset fortfarande relativt lågt i Hässleholms kommun. 2015 låg priset på 7 601 kr/kvm. Motsvarande siffra för hela Skåne var 21 923 kr/kvm. Hässleholms kommun hamnar på plats 23 av Skånes 33 kommuner.

Procentuell årlig förändring av köpeskillingskoefficienten. Källa: Mäklarstatistik



Genomsnittligt kvadratmeterpris för bostadsrätter, augusti-oktober 2016. Källa: Mäklarstatistik





**BLAND DE LÄGSTA HYRESNIVÅERNA I SKÅNE**

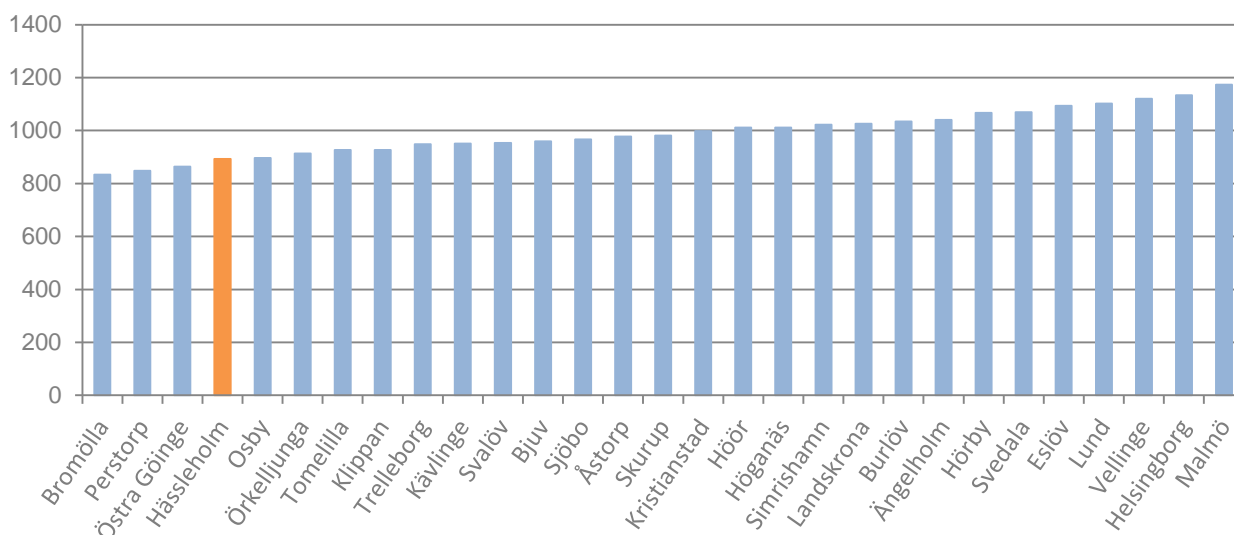
Med en genomsnittlig hyra på 893 kr per kvm 2016 har Hässleholms kommun en av de lägsta hyresnivåerna i Skåne. Det är exempelvis en hyresnivå som är drygt 11 procent lägre än i grannkommunen Kristianstad där den genomsnittliga hyran 2016 var 998 kr per kvm.

Hyresgästföreningen menar att den främsta förklaringen till de relativt låga hyresnivåerna är den lägre standarden på bostäderna. Hyresnivåerna behöver dock inte bero på ett försummat underhåll. Det kan även vara en konsekvens av flerhusbeståndets sammansättning och brist på nyproduktion.

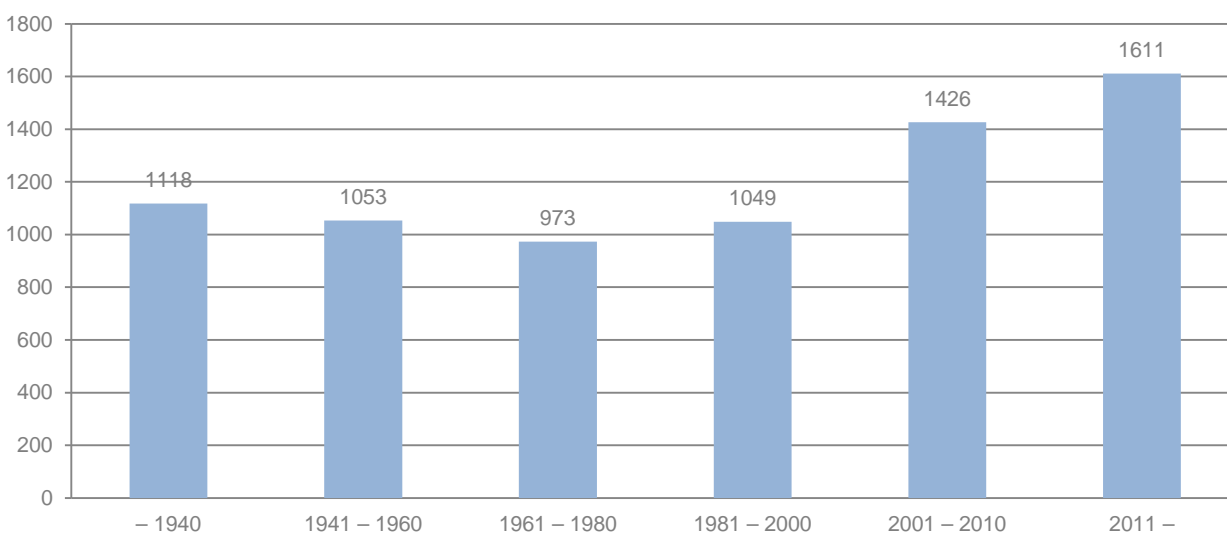
För 2016 höjdes hyrorna i Hässleholms bestånd med 0.39 procent. Enligt Hässleholm är det tillräckligt för att täcka de löpande kostnaderna, men inte tillräckligt för att göra andra satsningar.

Även privata fastighetsägare anser att den låga hyresnivån är problematisk. De menar att nivåerna hämmar nyinvestering - både vad gäller nyproduktion och upprustning av det befintliga beståndet.

Genomsnittlig årshyra per kvadratmeter i hyresrätter, 2016. Källa: Statistiska centralbyrån



Genomsnittlig årshyra per kvadratmeter i hyresrätter efter byggår, i riket. Källa: Statistiska centralbyrån



## FÖRÄNDRINGAR PÅ ARBETSMARKNADEN

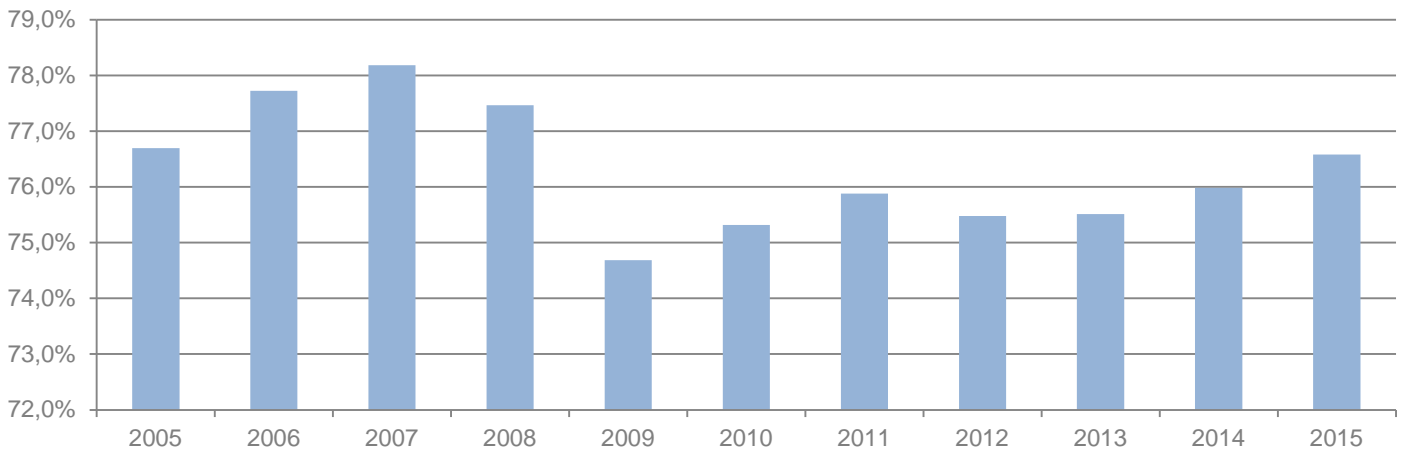
Att ha ett jobb är många gånger en nödvändighet för att kunna finansiera ett bostadsköp. I de flesta fall är det även ett krav för att vara behörig till att få ett hyreskontrakt.

Sysselsättningsgraden låg 2015 i Hässleholms kommun på 76,6 procent. Med det hamnar kommunen på den nedre halvan av de skånska kommunerna. Sysselsättningen fick sig en törn i samband med finanskrisen 2007-2008. När sysselsättningsgraden var som högst i början av finanskrisen 2007 var 78,2 procent av kommunens invånare mellan 20-64 år förvärvsarbetande. Strax efter finanskrisen 2009 låg sysselsättningsgraden på 74,7 procent.

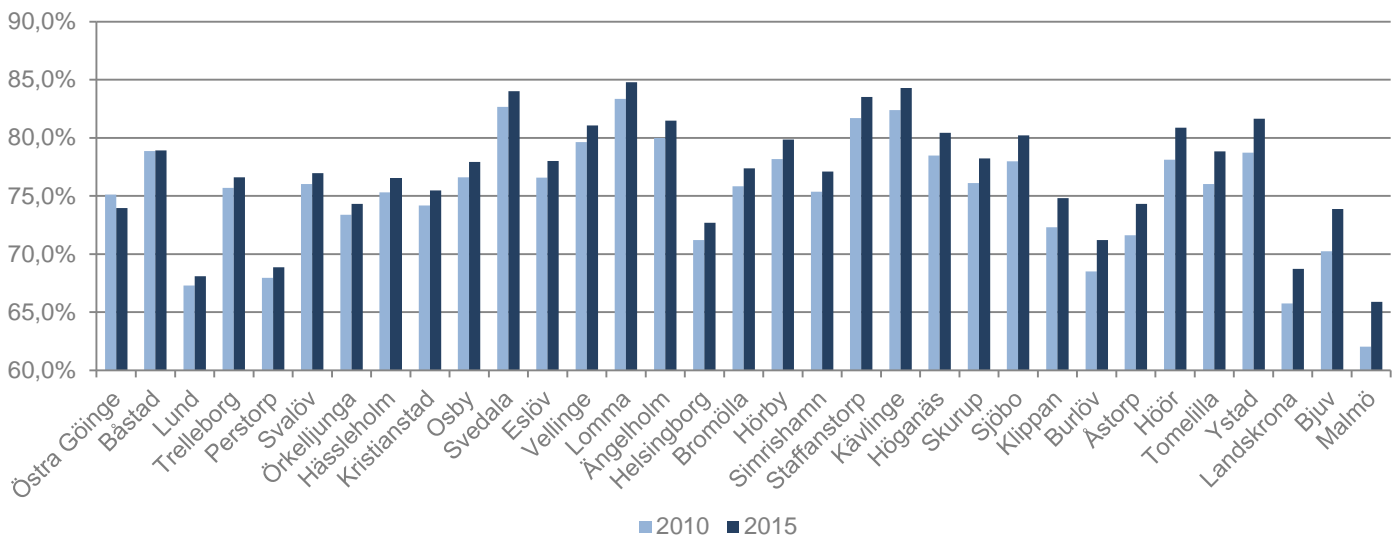
Återhämtningen sedan 2010 har varit måttlig i en jämförelse med samtliga skånska kommuner men i paritet med övriga kommuner i nordöstra Skåne.

Bortsett från en dipp 2011-2012 har sysselsättningen ökat för varje år de senaste fem åren. Ökningen har varit särskilt stark under perioden 2013-2015. 2015 ökade sysselsättningsgraden med 0,6 procentenheter.

Sysselsättningsgrad (andelen förvärvsarbetande 20-64 år) (Bruten skala). Källa: Statistiska centralbyrån



Förändring i sysselsättningsgrad. Sorterat från vänster till höger på minst till störst förändring 2010-2015. (Bruten skala) Källa: Statistiska centralbyrån



## ÄVEN FÖRÄNDRINGAR I FÖRÄRVVSINKOMSTER

2014 var den genomsnittliga förvärvsinkomsten i Hässleholms kommun drygt 273 000 kr för personer mellan 20-64 år. Under de senaste åren har förvärvsinkomsterna stadigt ökat. De har dock konstant legat på en lägre nivå än genomsnittet i Sverige, och sedan 2010 har förvärvsinkomsterna även halkat efter genomsnittet i Skåne. Under perioden 2010-2015 ökade förvärvsinkomsterna i Hässleholms kommun med 14,3 procent. Motsvarande siffra för Skåne var 14,7 procent och för hela Sverige låg ökningen på 14,9 procent.

Från att tidigare haft en sämre procentuell ökning av den genomsnittliga förvärvsinkomsten än Skåne skedde det ett trendbrott 2014. Förvärvsinkomsterna ökade i Hässleholms kommun med 2,4 procent - 0,2 procentenheter mer än i Skåne som helhet.

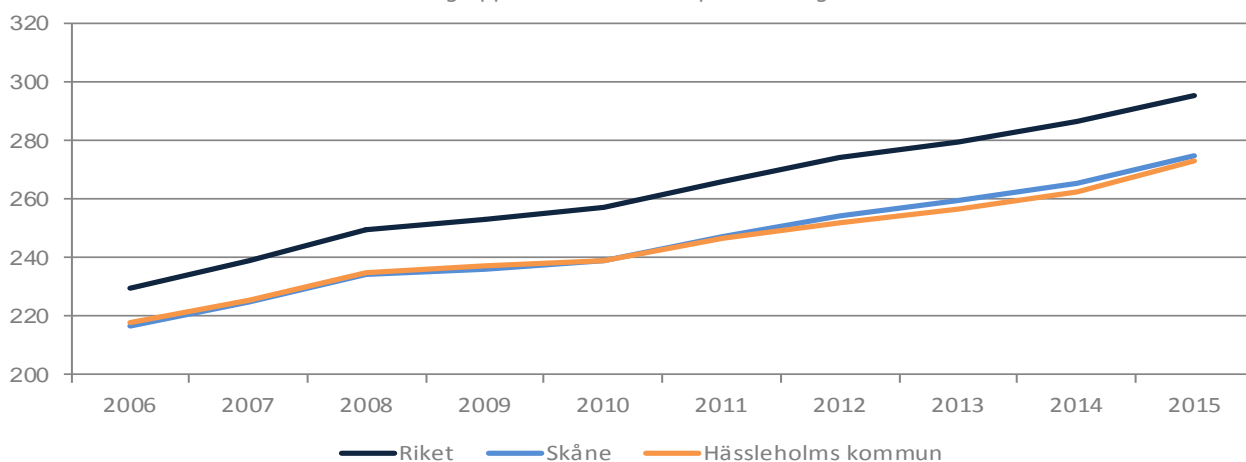
**Sammanräknad förvärvsinkomst** inkluderar inkomster från anställning, företagande, pension, sjukpenning och andra skattepliktiga transfereringar.

Även 2015 ökade förvärvsinkomsterna i Hässleholms kommun (4,1%) mer än genomsnittet i Skåne (3,4%).

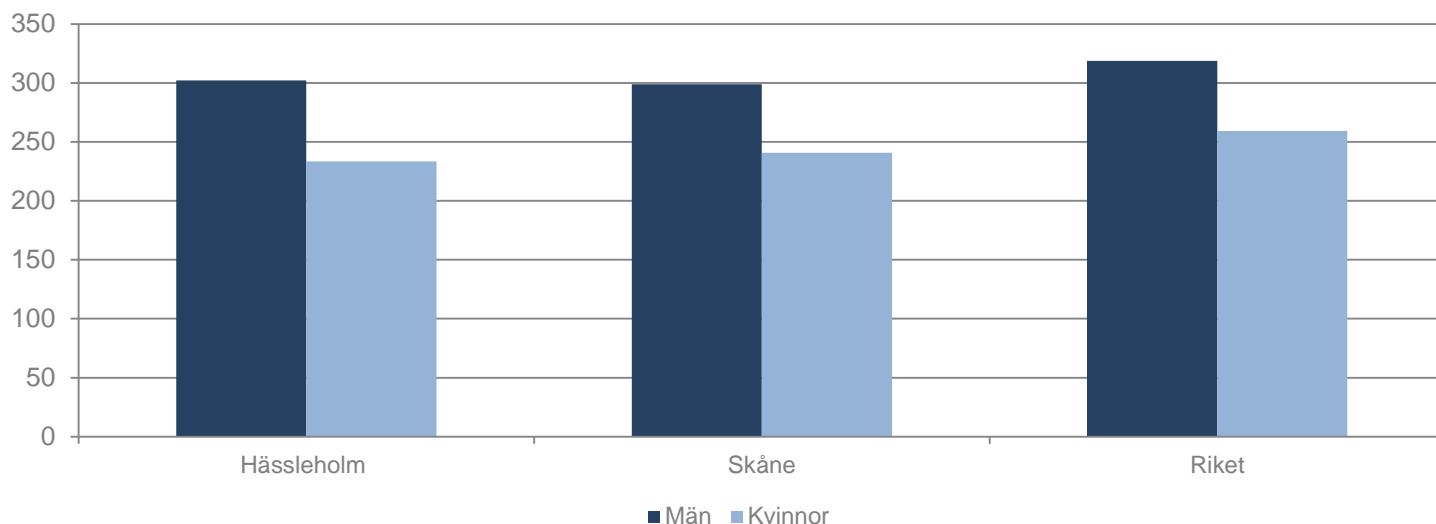
Det finns skillnader i förvärvsinkomster för män och kvinnor. Dessa skillnader är större i Hässleholms kommun än i både Skåne och Sverige. I Hässleholm hade kvinnor en förvärvsinkomst som var 77 procent av männens 2014. Motsvarande siffra för Skåne var 81 procent.

Eftersom kvinnor generellt sett lever längre än män och utgör majoriteten av de ensamstående hushållen efter 65 år har skillnaderna i inkomster haft konsekvenser på bostadsförsörjningen. Sett till den nuvarande situation kommer problematiken troligtvis även bestå framöver.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianen) för åldersgruppen 20-64 år indelat på år och region, tkr (Bruten skala). Källa: Statistiska centralbyrån



Sammanräknad förvärvsinkomst (medianen) 2014 för åldersgruppen 20-64 år uppdelat på kön och region, tkr. Källa: Statistiska centralbyrån



## FÖRBÄTTRADE INKOMSTER FÖR HUSHÅLLEN

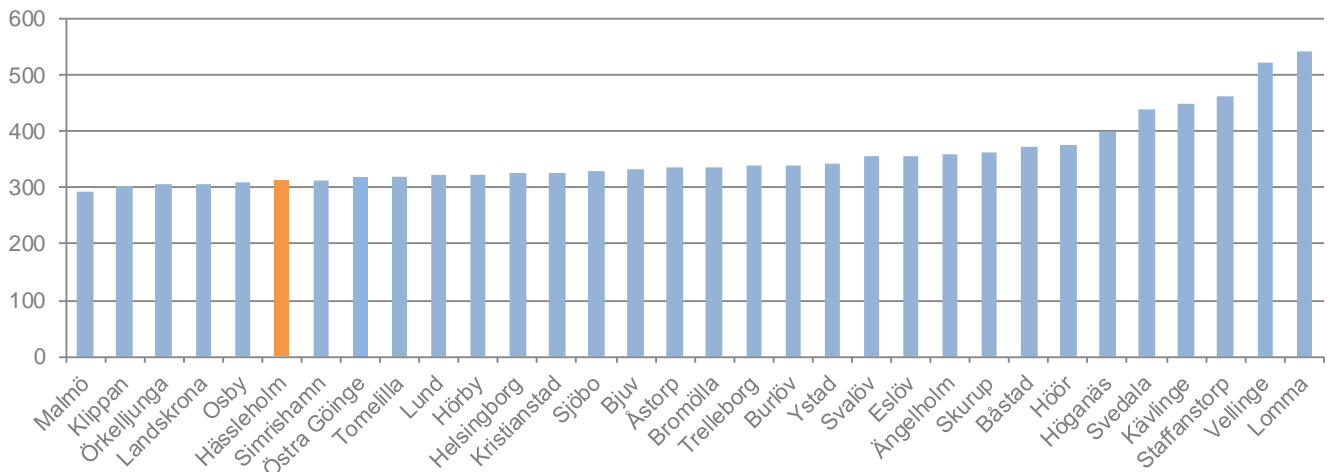
De disponibla inkomsterna för hushållen i Hässleholms kommun ligger lägre än genomsnittet i Skåne och kommunen placerar sig på den nedre halvan av samtliga skånska kommuner. 2015 var hushållens disponibla inkomster drygt 312 000 kr i genomsnitt medan genomsnittet i Skåne var 327 000 kr.

Trots en större procentuell ökning av förvärvsinkomsterna upplevde Hässleholm kommun en sämre procentuell ökning av hushållens disponibla inkomster 2015 än vad Skåne gjorde. Ökningen i Hässleholm var 2,6 procent medan den var 3,3 procent i Skåne som helhet. De senaste åren har dock både Skåne och Hässleholm halkat efter genomsnittet för hela Sverige. Enda undantaget är Skåne som under 2015 hade något högre procentuell ökning jämfört med Riket.

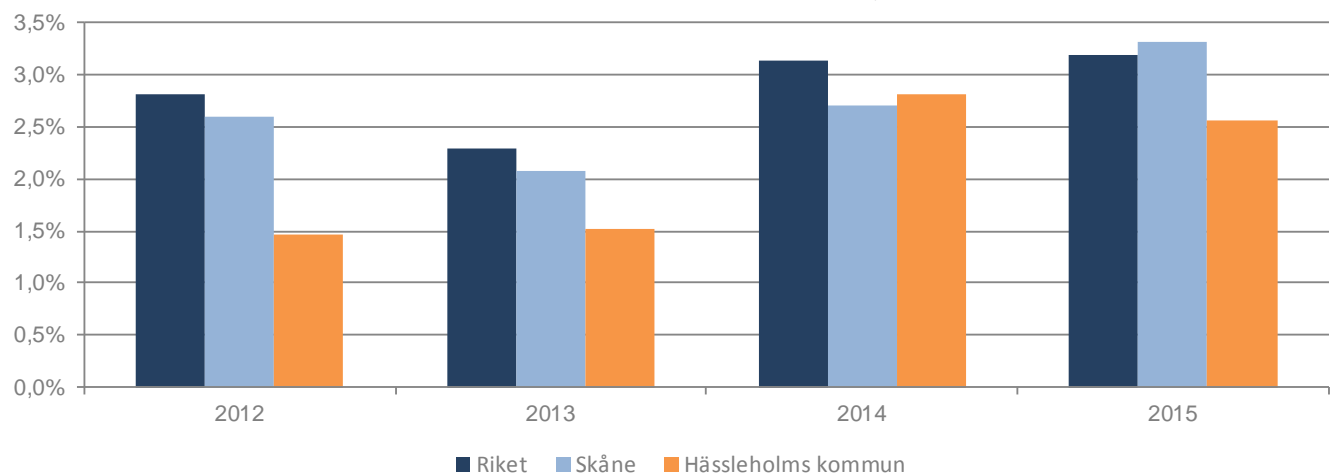
Hushållens disponibla inkomster skiljer sig stort beroende på hushållens sammansättning. Huruvida hushållet består av barn, om det är ensamstående eller sammanboende och om det ensamstående hushållet består av en man eller en kvinna spelar roll.

I Hässleholms kommun har ensamstående kvinnor utan barn i genomsnitt de lägsta disponibla inkomsterna med en inkomst på 151 800 kr, eller 12 650 kr i månaden 2015. Därefter kommer ensamstående män utan barn med en inkomst på 185 600 kr. Högst disponibla inkomster har sammanboende med äldre barn. De med hemmaboende barn mellan 20-29 år har en genomsnittlig inkomst på 706 200 kr. Hushåll med yngre barn än 20 år har en genomsnittlig disponibel inkomst på 546 800 kr.

Hushållens årliga disponibla inkomster (median) 2015, tkr. Källa: Statistiska centralbyrån



Årlig förändring av hushållens disponibla inkomster (median). Källa: Statistiska centralbyrån



## ► Bostadsbeståndet

För att tillgodose bostadsbehoven behöver aktörer både se efter det befintliga beståndet och bygga nytt där det befintliga beståndet behöver kompletteras. För detta är kunskap om beståndets utveckling och sammansättning väsentligt.

### ETT ÄLDRE BOSTADSBESTÅND

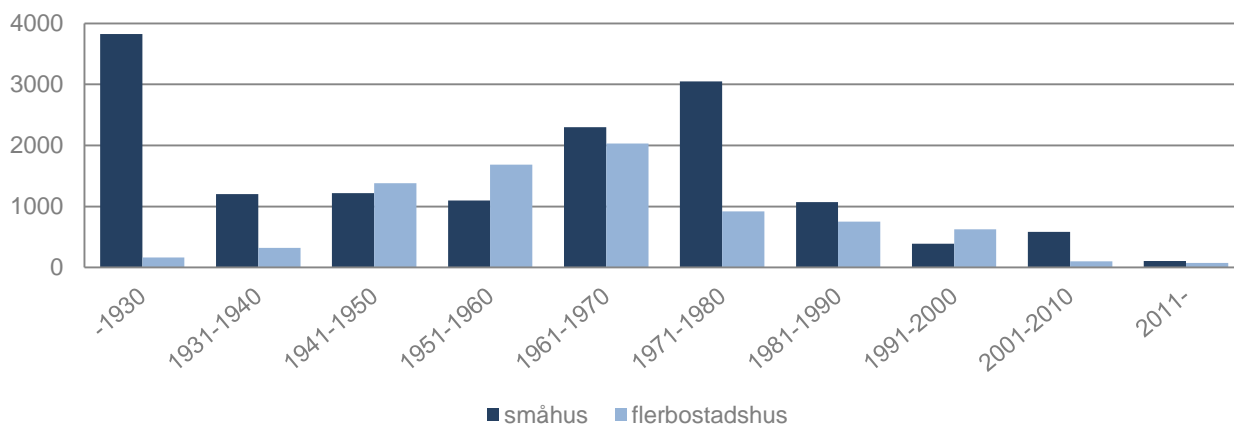
Hässleholm har ett relativt stort bestånd av småhus byggda 1930 eller tidigare. Byggandet av flerbostadshus tog inte fart förrän under efterkrigstiden. Av beståndet från 1941-1960 som fortfarande står kvar är majoriteten lägenheter i flerbostadshus. Samma förhållande gäller även för perioden 1991-2000.

Från 1980 och framåt har bostadsbyggandet avtagit. Detta gäller inte minst byggandet av flerbostadshus.

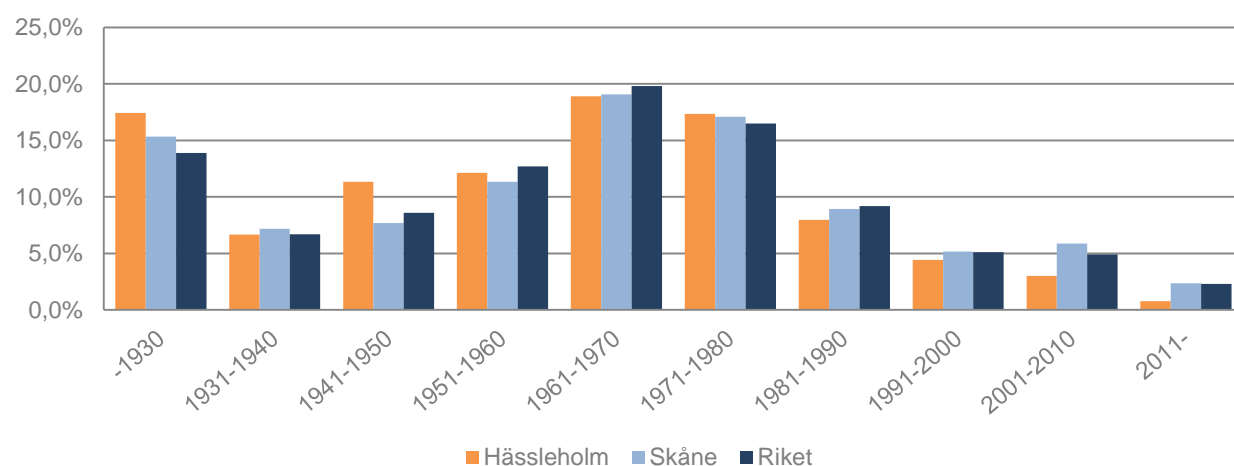
Jämfört med Skåne och riket har Hässleholm ett relativt gammalt bostadsbestånd. Medan Hässleholm har förhållandevis stor andel bostäder i sitt bestånd från innan 1940 eller precis därefter har man i Skåne och riket en större andel bostäder byggda 1980 eller senare.

Det totala bostadsbeståndet i Hässleholms kommun bestod av 24 340 lägenheter 2015. Det inkluderar även specialbostäder för äldre, funktionshindrade och studenter.

Antalet lägenheter i småhus och flerbostadshus efter byggperiod. Källa: Statistiska centralbyrån



Andelen lägenheter av det totala beståndet efter byggperiod. Källa: Statistiska centralbyrån

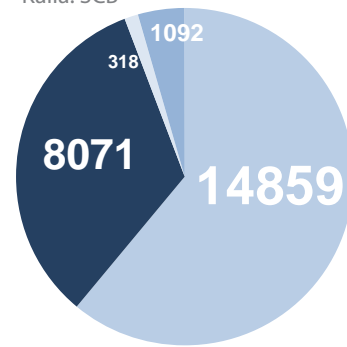




## BOSTADSMARKNADEN I HÄSSLEHOLM

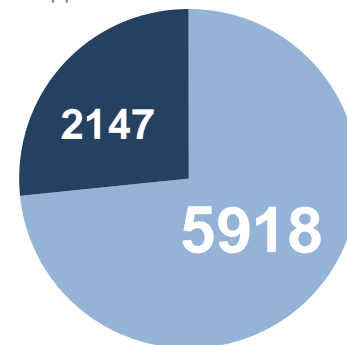
Lägenheter efter hustyp, 2015.

Källa: SCB



■ småhus ■ flerbostadshus ■ övriga hus ■ specialbostäder

Lägenheter i flerbostadshus efter upplåtelseform 2015. Källa: SCB



■ hyresrätt ■ bostadsrätt

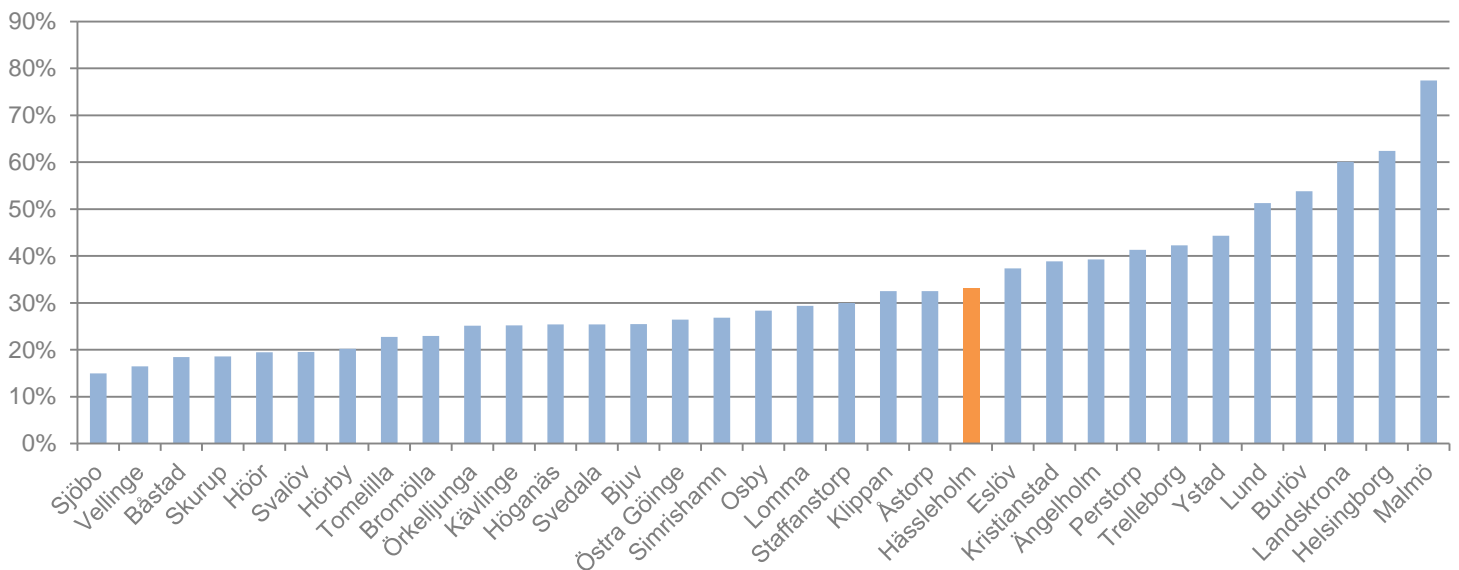
### FRÄMST SMÅHUS I BESTÅNDET

Majoriteten av Hässleholms kommuns 24 340 lägenheter finns i småhus - 14 859 stycken eller 61 procent av det totala beståndet. Andelen lägenheter i flerbostadshus är 33 procent. Beståndet består även av en icke-obetydlig andel specialbostäder.

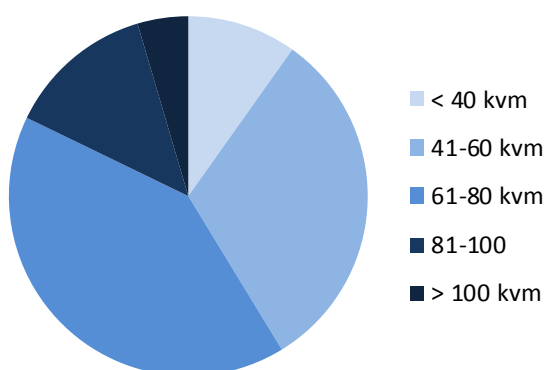
Äganderätten är den vanligaste upplåtelseformen för småhus i kommunen - 92 procent. Restande 8 procent består ungefär till hälften hälften av bostadsrätter och hyresrätter. I flerbostadshusbeståndet är 73 procent av lägenheterna hyresrätter.

Lägenheterna i flerbostadshus i kommunen består till största del av 2:or och 3:or. De är också företräddelsevis mellan 41-80 kvm stora. Relativt få lägenheter är större än 5 rum eller större än 100 kvm.

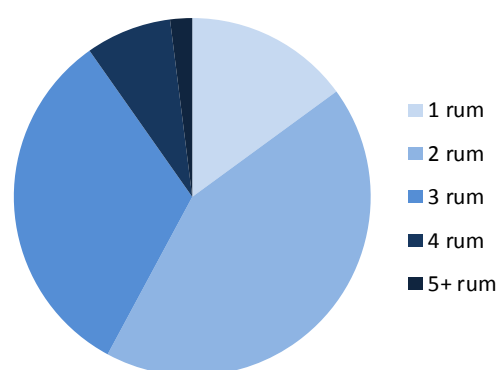
Andel lägenheter i flerbostadshus 2015. Källa: Statistiska centralbyrån



Lägenhetsstorlek i kvm, flerbostadshus 2016. Källa: SCB



Lägenhetsstorlek i antal rum, flerbostadshus 2016. Källa: Lantmäteriet



NÅGOT FLER FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

Sedan 1975 har det byggts 5434 bostäder i Hässleholm. En majoritet av dessa byggdes innan 1995. Sedan dess har det byggts 1214 bostäder, alltså drygt 60 om året under perioden 1995-2015.

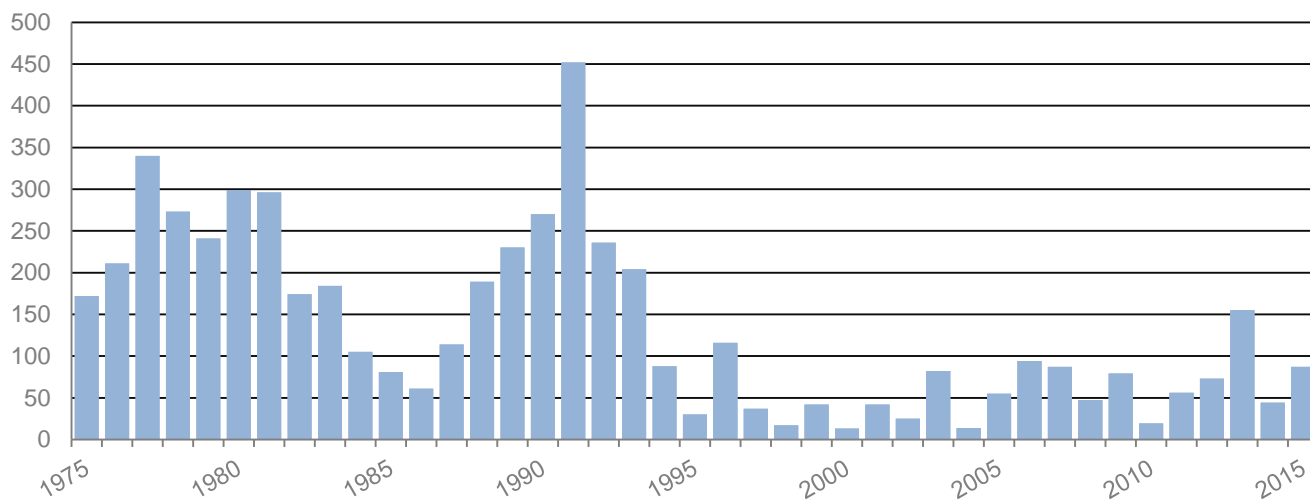
De senaste fem åren har det byggts totalt 349 nya lägenheter, nästan 70 om året i genomsnitt. 185 av dessa byggdes i flerbostadshus medan 164 byggdes i småhus. Mycket av nybyggnationen färdigställdes 2013 i och med färdigställandet av flerbostadshuset "PärLAN".

Över 5-årsperioden byggdes det relativt få lägenheter i flerbostadshus som var mindre än 2 rum och större än 3. Nästan hälften av lägenheterna som byggdes, 90 stycken, var tvårumslägenheter—den vanligaste storleken för färdigställda lägenheter

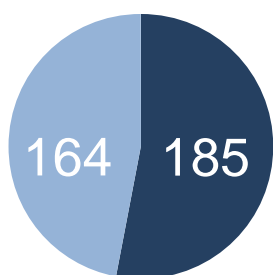
I småhus har storleken på färdigställda lägenheter varit mer blandad. Det har av de 164 nya lägenheterna i småhus byggts 5 stycken lägenheter som är två rum. Övriga lägenheter har varit tre rum eller större. Den vanligaste storleken, fyra rum, representerade drygt 31 procent av all nybyggnation i småhus under de senaste fem åren.

Den överväldigande majoriteten av de färdigställda lägenheterna i flerbamiljshus byggdes som hyresrätter av privata aktörer. Det enda som avviker från det är färdigställandet av 22 bostadsrätter av en kooperativ ägare 2013.

Färdigställda lägenheter 1975-2015. Källa: Statistiska centralbyrån och Hässleholms kommun

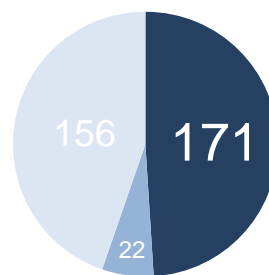


Färdigställda lägenheter efter hustyp 2011-2015. Källa: SCB



■ flerbostadshus ■ småhus

Färdigställda lägenheter efter upplåtelseform 2011-2015. Källa: SCB



■ hyresrätt ■ bostadsrätt ■ äganderätt



# **FOKUS PÅ VISSA GRUPPER**

## ► Äldre och personer med funktionsnedsättning

Sedan 50-talet har kvarboendepincipen varit central i svensk äldrepolitik. Kvarboendepincipen innebär att en person ska få den hjälp som krävs för att kunna bo kvar i hemmet så länge som möjligt. Hemmet behöver inte nödvändigtvis vara den bostad en person har bott i stora delar av livet. Det kan även vara en bostad på den ordinarie bostadsmarkanden som hushållen flyttar till innan eller när behovet av ett mer anpassat boende uppstår.

Flytten till ett mer anpassat boende är ofta oplanerad. Många äldre väljer att bo kvar i sin bostad tills dess att behovet av en annan blir akut. En hög ålder gör det inte längre möjligt att sköta om hemmet. Någon i hushållet går bort och boendet är för kostsamt eller för stort för den efterlevande att bo kvar i. Den akuta situationen kan leda till bristande valmöjlighet där lösningen blir ett särskilt boende eller ett boende som kräver större insatser från omsorgen (*Bostäder att bo kvar i*, 2015).

Studier visar att de som väljer att flytta vid en tidigare ålder gör det i större utsträckning på grund av höga boendekostnader, minskade inkomster och jakt efter en mindre bostad. Till skillnad från äldre äldre som i större utsträckning flyttar på grund av försämrad hälsa eller ensamhet (*Äldres bostadsval och preferenser*, 2015). Oavsett när flytten sker förutsätter det att det finns alternativ att flytta till.

Precis som ålder styr varför ett hushåll väljer att flytta, styr det vilka preferenser ett hushåll har i det nya boendet. Ålder är dock inte den enda variabeln som spelar roll. Inte minst kön, inkomst och geografi har betydelse (*Äldres bostadsval och boendepreferenser*, 2015).

Generellt sett sker en flytt till en mindre bostad med hyresrätt som upplåtelseform. Undersökningar visar även att äldre i större utsträckning vill bo i samma område som de redan bor i. Yngre äldre har dessutom en tendens att flytta till samma typ av boende som de redan bor i. Erfarenhet och igenkänning styr efterfrågan. Konsekvensen kan bli att behovet av ytterligare flyttar senare i livet kvarstår (*Bostäder att bo kvar i*, 2015).

Äldres preferenser och flyttbenägenhet kan tänkas förändras framöver. Enligt utredningen *Bostäder att bo kvar i* (2015) finns det tendenser till att yngre äldre vill kunna välja sin livsstil i allt större utsträckning. Realiseringen av denna livsstil kan exempelvis innebära ett nytt boende.

Huruvida en medvetenhet om god tillgänglighet påverkar valet för det framtida boendet är osäkert. Faktorer som lyfts är snarare närhet till service och kultur, samt en ökad bekvämlighet av att inte behöva sköta om en trädgård eller ett stort hus. Även möjligheter till gemenskap i boendet efterfrågas i större utsträckning (*Bostäder att bo kvar i*, 2015).

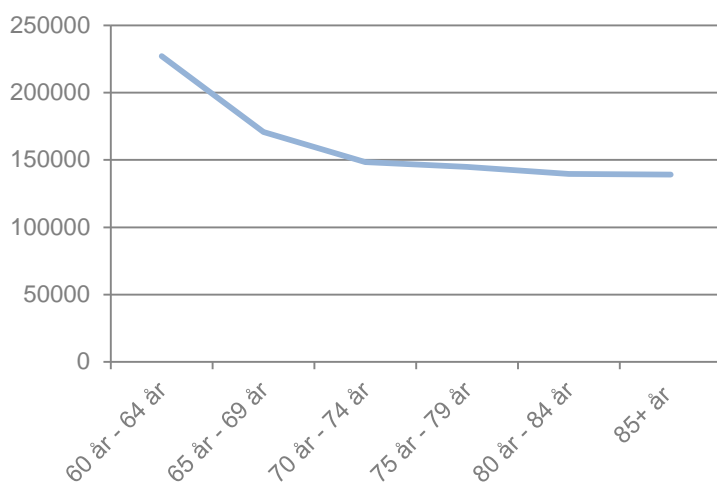
Även om äldre generellt sett är mindre flyttbenägna menar utredningen *Bostäder att bo kvar i* (2015) att när det väl finns attraktiva alternativ kan efterfrågan utlösas. Detta kräver även att äldre delges information om tillgängliga alternativ. Många äldre väljer idag att bo kvar i ett boende som inte är anpassat efter deras nutida eller framtida behov på grund av bristande kunskaper om möjligheterna på bostadsmarknaden, samt osäkerhet kring vilka val de ska göra. (*Bostäder att bo kvar i*, 2015).

ÄLDRE I HÄSLEHOLMS KOMMUN

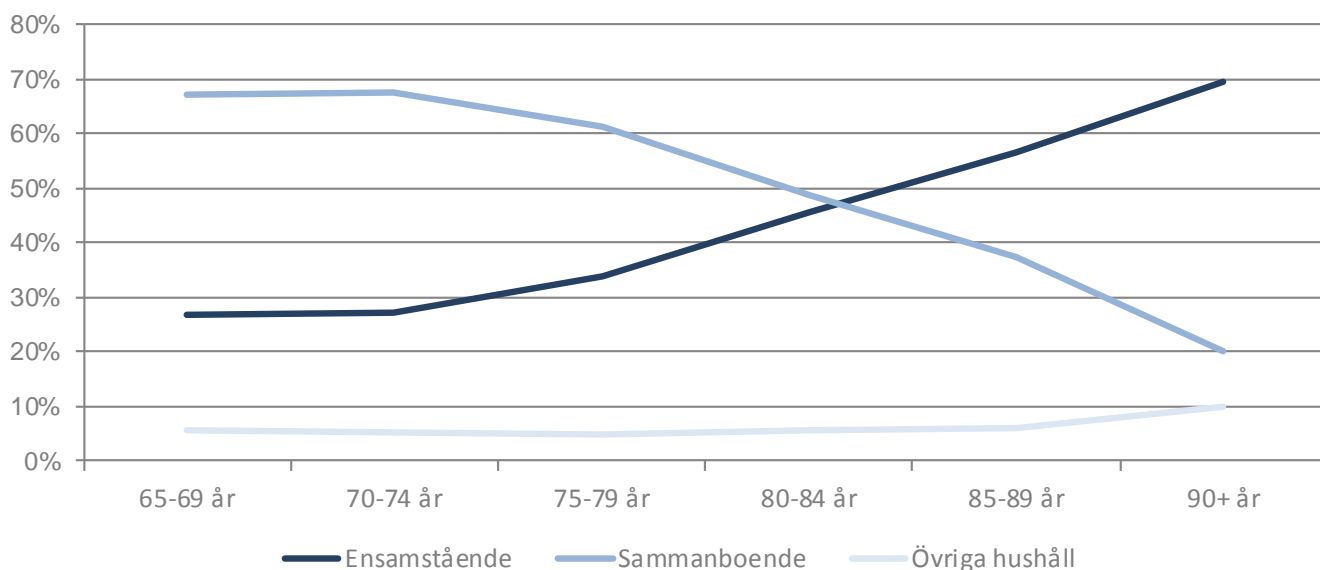
Som konstaterats på sida 29 är de äldre en stor grupp och dessutom en grupp som kommer bli än större framöver. Det är samtidigt en heterogen grupp med skilda preferenser och möjligheter. De äldres disponibla inkomster i Hässleholms kommun faller efter 65 års ålder och precis som för förvärvsinkomsterna i åldersgruppen 20-64 år är kvinnornas disponibla inkomster lägre än männens. Från 70 år och framåt ligger den genomsnittliga disponibla inkomsten för individer på omkring 140 000 kr om året. Åren strax innan pension är den genomsnittliga disponibla inkomsten för individer drygt 225 000 kr om året.

Efter 70 års ålder förändras samtidigt hushållssammansättningen. Andelen ensamstående ökar för i stort sett varje år efter 70 år och hushållen får i allt större utsträckning klara sig på en inkomst. I takt med att medelåldern för män ökar kan antalet samboende äldre samtidigt tänkas öka.

Individens disponibla inkomster per år (median) indelat i åldersklasser 2014 Källa: Statistiska centralbyrån



Andelen hushåll efter hushållstyp 2015, uppdelat på åldersgrupper. Källa: Statistiska centralbyrån





För information om särskilda boenden för äldre i Hässleholms kommun se **Planeringsdokument - för strategisk boendeplanering inom äldreomsorgen**

För information om särskilda boenden för funktionshindrade i Hässleholms kommun se **Strategisk planering inom området funktionsnedsättning stöd och service**

## BOSTÄDER FÖR ÄLDRE

Åldern spelar roll för en persons boendepreferenser. I Hässleholms kommun börjar andelen som bor i flerbostadshus öka vid 70-års ålder. Drygt 10 år senare, vid 80-års ålder, börjar även andelen som bor i specialbostäder öka.

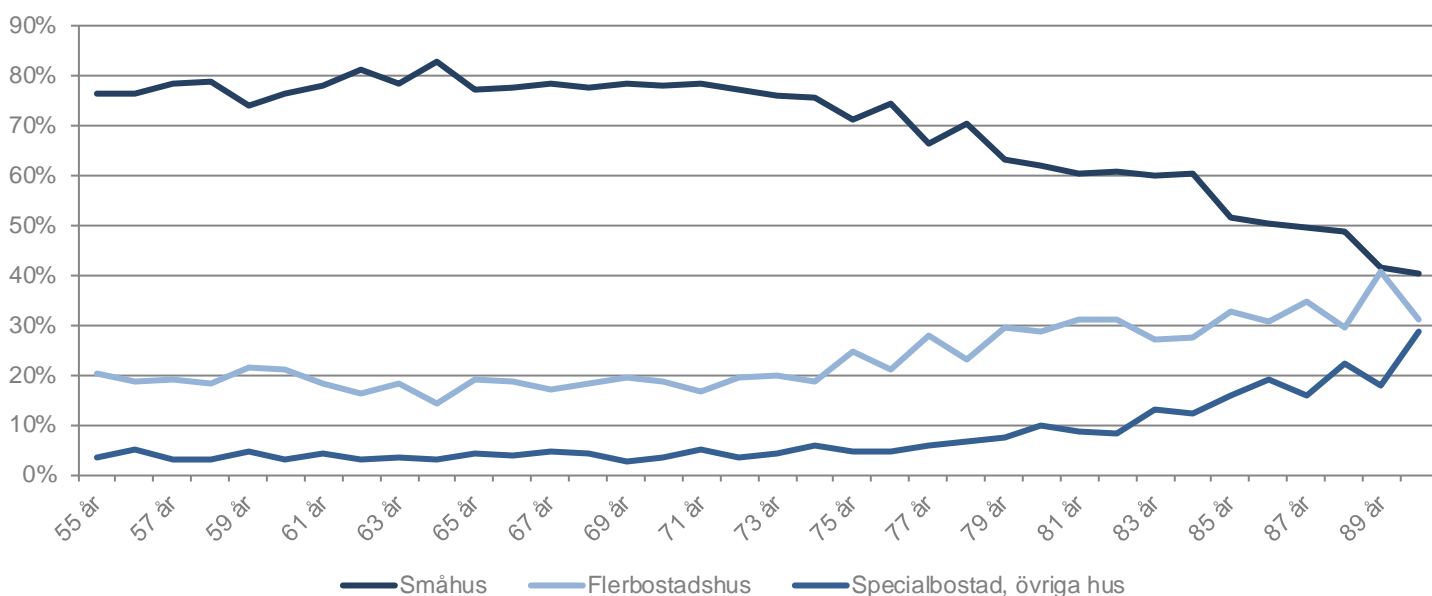
Detta betyder dock inte nödvändigtvis att personer i dessa åldergrupper flyttar till flerbostadshus eller specialbostäder i större utstäckning än vad de flyttar till småhus. Av de i åldersgruppen 65-79 år som 2015 hade flyttat någon gång under de föregående två åren flyttade majoriteten till småhus (60 %), följt av flerbostadshus ägt av enskild ägare (12 %) och därefter till bostadsrätt i flerbostadshus (6 %).

Även för de i åldergruppen 80+ år var småhuset (37 %) den vanligaste bostadsformen att flytta till 2015, följt av specialbostäder ägda av allmännyttan (27 %) och flerbostadshus ägt av enskild ägare (13 %). De äldre flyttar alltså i stor utsträckning till eller inom småhusbeståndet även om andelen minskar med åldern.

Det finns i dagsläget drygt 1090 specialbostäder i Hässleholms kommun, varav majoriteten är särskilda boenden för äldre. Dessa bostäder kräver en särskild behovsprövning och ligger därmed utanför den ordinära bostadsmarknaden. Undantagen är de 102 trygghetsbostäder som ägs av det kommunala bostadsaktiebolaget. Dessa klassificeras som specialbostäder men är tillgängliga på den ordinära bostadsmarknaden för de som är 70+ år.

Hässleholm förvaltar även ett antal seniorboende för de som är 55+ år eller 60+ år. Dessa boenden är tillgänglighetsanpassade och tillgängliga på den ordinära marknaden - precis som trygghetsboendena. Till skillnad från trygghetsboendena saknar seniorboendena gemensamma lokaler eller trygghetsvårdar.

Andel av befolkningen efter bostadens hustyp 2015 . Källa: Statistiska centralbyrån



TILLGÄNGLIGHET I BESTÅNDET

Ett boende som inte är anpassat efter deras behov är en starkt bidragande orsak till varför äldre flyttar till särskilt boende (Att flytta och tankar kring flytt bland de allra äldsta – boende, hälsa och vardagsliv, 2014).

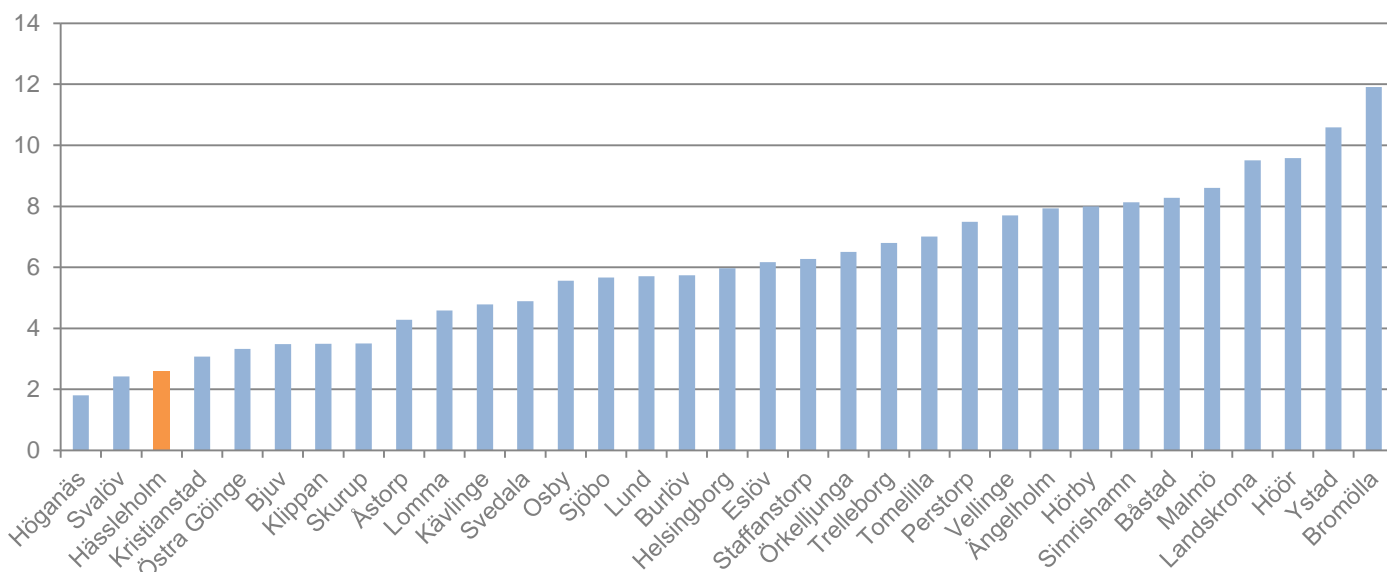
I takt med en ökande ålder försämras bland annat en persons balanssinne och rörelseförmåga. Höga trösklar, trappsteg och dålig belysning är några av de saker som kan leda till ett fall med förrödande konsekvenser som följd. Tillgängliga bostäder är därför en viktig beståndsdel i att kunna värna om kvarboendeprincipen.

Under perioden 2015-2016 genomfördes en tillgänglighetsinventering av fler än 300 av kommunens flerbostadshus. Husens utemiljöer, entréer och trapphus var några av de saker som inventerades. Inventeringen gjordes av kommunen i samarbete SPF.

Inventeringen visar på brister i tillgängligheten i kommunens flerbostadshus. 84 procent av de inventerade flerbostadshusen saknade en hiss. Vidare uppfyllde mer än 40 procent av de inventerade husen inte ett eller flera av målen för tillgänglighet till eller i deponi, källarplan, tvättstuga, trapphus eller biutrymme.

Det finns inte någon tillgänglighetsinventeringen av själva bostäderna. För att kunna göra en bostad mer tillgänglig finns dock möjligheten att söka bostadsanpassningsbidrag. Det innebär att en person kan ansöka om finansiell hjälp för att exempelvis ta bort trösklar eller sätta upp stödhandtag. Kostnaderna är generellt sett lägre i flerbostadshus än i småhus. I rapporten *Bostäder att bo kvar i* (2015) konstateras att bostadsanpassningsbidraget är ett kostnadseffektivt sätt att tillgodose de äldres behov. Alternativen är kostsamma åtgärder som mer omfattande hemtjänstinsatser eller en plats på ett särskilt boende.

Antalet beviljade bostadsanpassningsbidrag per 1000 invånare 2015. Källa: Boverket



### SÄRSKILDA BOENDEN FÖR ÄLDRE

Omsorgsnämnden tar fram prognoser och strategiska planeringsdokument för sin verksamhet och för planeringen av särskilda boenden för äldre i kommunen. Det senaste planeringsdokumentet är antaget av omsorgsnämnden under hösten 2015 och täcker perioden fram till 2030.

Omsorgsförvaltningen gör bedömningen att fler äldre har en önskan om att bo kvar i sitt ordinära hem istället för att söka sig till ett särskilt boende.

Under perioden 2004-2014 minskade antalet särskilda boendeplatser i kommunen med 212 platser. I augusti 2015 tillhandahöll omsorgen i Hässleholms kommun 464 permanenta platser i särskilt boende i egen regi samtidigt som kommunen köper in 60 permanenta platser hos privata vårdgivare. Utöver de permanenta platserna fanns 70 korttidsplatser.

Under 2014 såg Omsorgsförvaltningen en kraftig ökning av antalet personer som väntar på en ledig plats i särskilt boende. Konsekvensen blev att fler äldre gavs korttidsplats eller vistades i hemmet i väntan på en permanent plats på ett särskilt boende.

Med hjälp av en befolkningsprognos från SCB som underlag bedömde Omsorgsförvaltningen att det behöver tillkomma 182 platser i särskilt boende i kommunen till 2030.

För närvarande pågår det bland annat en förstudie av tillbyggnad av äldreboendet Ekegården som förväntas tillföra 20 platser i särskilt boende. Tekniska förvaltningen och omsorgsförvaltningen har även börjat utreda möjligheten till nybyggnation av ett särskilt boende som kan leda till ett tillskott av 60 nya platser.

### SÄRSKILDA BOENDEN FÖR PERSONER MED FUNKTIONSNEDSÄTTNING

I Omsorgsförvaltningens planeringsdokument *Strategisk planering inom området funktionsnedsättning stöd och service* från 2016 redogörs för nuläget och behovet av särskilda bostäder enligt LSS och SoL.

Hässleholms kommun har en förhållandevis hög andel invånare som är i behov av insatser enligt LSS. I oktober 2015 hade 536 personer i kommunen någon form av insats enligt LSS. Av dessa hade 206 personer en insatstyp som innebar ett boende.

I egen LSS-regi hade kommunen per oktober 2015:

- 115 platser i gruppboenden
- 32 platser i serviceboenden
- 27 platser i boenden för personer med psykisk funktionsnedsättning
- 12 platser för yngre vuxna med neuropsykiatriska diagnoser
- Ytterligare 6 platser på andra typer av boenden

Utöver platserna som kommunen tillhandahöll i egen regi köptes det in 13 platser av externa aktörer. Vid sidan om platserna enligt LSS hade kommunen 13 platser enligt SOL i egen regi, samt 44 platser som kommunen hyrde av externa aktörer.

Omsorgsförvaltningen bedömer att behovet av lägenheter för att tillgodose behovet enligt LSS och SoL kommer öka framöver, samt behovet av bostäder på den ordinära bostadsmarknaden för personer med funktionsnedsättning.

Insatser för att tillgodose det framtida behovet är pågående. Bland annat har Hässlehem AB har ansökt om bygglov för nybyggnation av bostäder förväntas leda till 18 nya platser inom gruppboende.

## ► Hemlösa och socialt utsatta

### HEMLÖSA OCH SOCIALT UTSATTA I HÄSSLEHOLMS KOMMUN

Även om den ekonomiska situationen för hushållen generellt sett har förbättrats i Hässleholms kommun har situationen för socialt utsatta och hemlösa försämrats de senaste åren. I takt med en hårdnande konkurrens på bostadsmarknaden har människor i en utsatt situation fått finna sig i att bli bortprioriterade.

I bostadssökandet innebär en osäker ekonomi eller en social problematik att det är svårt att få ett förstahandskontrakt. För de med ett hyreskontrakt har ribban för att förlora bostaden sänkts allt eftersom bristen på bostäder har ökat. Hushåll med en ordnad ekonomi och livssituation står på tur och föredras.

Tidigare har sociala kontrakt varit lösningen för många att ta sig ur en utsatt situation på bostadsmarknaden och i livet. Socialförvaltningen menar att de 50 sociala kontrakt som kommunen förfogar över inte längre räcker till. På senare tid har de sociala kontrakten anvisats till nyanlända utifrån lagstiftning.

Arbetet med att skaffa nya hade enligt socialförvaltningen underlättats av att de ges förutsättningar för att utöka sitt samarbete med färre hyresvärdar. Hässleholm stod i september 2016 för drygt hälften av de sociala kontrakten.

För de som inte har en bostad finns det ett antal temporära boendeanterniv i kommunen. Det finns en nattjour med 5 platser för hemlösa. Det finns även ett antal kategoriboenden för de med en social problematik - ett missbruksboende på Qvarngården, ett dubbeldiagnosboende i Vinslöv (35:an) och ett ungdomsboende för ungdomar som inte kan bo hemma.

Beläggningen på nattjouren har ökat de senaste åren och Socialnämnden ser ett behov av att utöka boendet för att få ett tillskott av platser. Orsaken till den ökade beläggningen beror på den allmänna bristen på bostäder. En del av de som söker sig till nattjouren har ingen missbruksproblematik och personer tenderar att söka boende på nattjouren under allt längre tid.

För utsatta kvinnor finns det i kommunen en kvinnojour ledd av en ideell förening. Kommunens familjefridsteam hjälper även till med att hitta ett skyddat boende vid akut behov. Även för denna grupp har den allmänna bostadsbristen fått konsekvenser. En del av problematiken består i inlåsnings effekter där kvinnor som bor på kvinnojouren inte kan lämna eftersom de inte har någon bostad.

Utöver ett tillskott av sociala kontrakt menar socialförvaltningen att nya bostäder är nödvändigt för att få bukt på hemlösheten i Hässleholm, samt för att kunna tillgodose bostadsbehoven hos de socialt utsatta. Mindre, prisvärda hyreslägenheter behöver tillkomma eller tillgängliggöras.

## ► Nyanlända och ensamkommande barn

### NYANLÄNDA OCH ENSAMKOMMANDE BARN I HÄSSLEHOLMS KOMMUN

Tillgängliga siffror visar att till och med december 2016 hade 18 ensamkommande barn anvisats till Hässleholms kommun enligt Migrationsverket. Detta är en minskning sett till föregående år då kommunen anvisades 188 ensamkommande barn.

Många av de ensamkommande barnen har varit placerade på boenden utanför kommunen. Under 2016 har dock flera flyttats tillbaka till kommunen som en följd av det minskade trycket, samt som en följd av att kommunen öppnade nya HVB-hem. Bland annat har ett hem öppnats i Hässleholm och ett i Vittsjö. Tillsammans har de plats för totalt 40 barn.

Framöver förutspås det minskade antalet ensamkommande barn innebära att platser kommer behöva avvecklas. Samtidigt kommer trycket på den ordinarie bostadsmarknaden öka i takt med att barnen blir äldre och börjar leta efter eget boende. Under perioden 2017-2020 bedömer socialförvaltningen att det behöver tillkomma minst 50 lägenheter för att tillgodose behovet. Det handlar då om lägenheter till ensamhushåll. Socialförvaltningen påpekar dock att det är svårt att uppskatta antalet.

Utöver de ensamkommande barnen som fyller 18 år finns det nyanlända som även är eller kommer bli i behov av bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden. Under 2016 har drygt 340 nyanlända bosatt sig i kommunen. Under 2017 har kommunen ansvar för att bosätta 43 nyanlända enligt anvisningstalen. Detta speglar dock inte hela bilden av behovet av bostäder för nyanlända eftersom de flesta väljer att bosätta sig i kommunen på egen hand.

Nyanlända och ensamkommande barn har det svårt att själva hitta en bostad, vilket har förvärrats av bostadsbristen i kommunen. De saknar ofta en fast anställning och hyresvärdar ställer sig tveksamma till att ge förstahandskontrakt till personer vars huvudsakliga inkomst är ekonomiskt stöd. Nyanlända och ensamkommande barn vänder sig inte sällan till socialförvaltningen för hjälp. Precis som för hemlösa och socialt utsatta har sociala kontrakt varit lösningen för en del. Socialförvaltningen menar att en nybyggnation av bostäder är nödvändig för att de ska kunna möta sina åtaganden.

Språkförbistring och bristande kunskap om bostadsmarknaden i Sverige försvårar också inträdet till bostadsmarknaden. Sedan en tid tillbaka har kommunen etablerat ett integrationsteam vars syfte är att ge stöd kring bland annat boende.

För vissa nyanlända blir andrahandsmarknaden lösningen till behovet av en bostad. Det har blivit vanligare att privatpersoner under perioder hyr ut hus under osäkra förhållanden och med svåra villkor för de som hyr i andrahand.

Bostadsbristen och inflexibiliteten på bostadsmarknaden har även ökat risken för trångbodhet bland ensamkommande barn och nyanlända. Eftersom dessa grupper har svårt att göra en flyttkarriär menar socialförvaltningen att de som får sällskap av familj genom anhörighetsinvandring har svårt att skala upp sitt boende efter behov.





## Böcker, rapporter och offentliga utredningar:

- Abramsson, M (2015). Äldres bostadsval och preferenser.
- Boutredningen (2006). Om bara någon kunde säga vad jag ska göra för att få en bostad så skulle jag göra det. Stockholm: Boutredningen (SOU 2007:014)
- Boverket (2012). Kommunernas planeringsberedskap. Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2008). Nyttan med allmännyttan. Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2014). Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar. Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2008). Etableringshinder på bostadsmarknaden. Karlskrona: Boverket.
- Granbom, M (2015). Att flytta och tankar om kring flytt bland de allra äldsta – boende hälsa och vardagsliv.
- Hiresgästföreningen, Spacescape (2015). Alla får plats i stadens goda lägen. Stockholm: Spacescape
- Lind, H. Lundström, S. (2011). Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar. Stockholm: KTH.
- Långtidsutredningen (2015). Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen. Stockholm: Långtidsutredningen. (SOU 2015:48)
- Länsstyrelsen Skåne (2015). Ägardirektiv till allmän nytta. Kommunernas styrning av bostadsbolagen.
- Länsstyrelsen Skåne, Skånetrafiken, Region Skåne & Trafikverket (2010). Stationsnära läge.
- Länsstyrelsen Skåne (2016). Bostadsförsörjningen i Skåne.
- Region Skåne. (2014) Det öppna Skåne 2030. Skånes regionala utvecklingsstrategi. Kristianstad: Region Skåne.
- Statskontoret (2012). Mark, bostadsbyggande och konkurrens. Stockholm: Statskontoret.
- Salonen, T. (red) (2015). Nyttan med allmännyttan. Solna: Liber.
- Utredningen om bostäder för äldre (2015). Bostäder att bo kvar i. (SOU 2015:85)
- Utredningen om bättre konkurrens för ökat bostadsbyggande (2015). Plats för fler som bygger mer. (SOU 2015:105)

## Övriga publikationer:

- Hässleholms kommun (2017) Budget, mål och prioriteringar 2017 samt flerårsplan 2018-2020. Hässleholm: AM Tryck & Reklam.
- Hässleholms kommun (2007). Att leva, uppleva, arbeta och lära i Hässleholms kommun. Hässleholms kommuns översiktplan 2007. Hässleholm: Stadsbyggnadskontoret.
- Hässleholms kommun (2016). Strategisk planering inom området funktionsnedsättning stöd och service. Hässleholm: Omsorgsförvaltningen.
- Migrationsverket. (2016). Verksamhets- och utgiftsprognos 2016-10-25. Stockholm: Regeringskansliet.

## Lagar:

- Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014). Stockholm: Näringsdepartementet. (SFS 2014: 899) (2 kap 4§)
- Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000). Stockholm: Näringsdepartementet. (SFS 2000:1383)
- Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010). Stockholm: Näringsdepartementet. (SFS 2010:879)



**Hässleholms  
kommun**