



Bostadsutveckling i Hörs kommun

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024
med utblick mot 2035

Samrådsförslag 210420



Förord

Plats för eventuellt förord av folkvalda

Styrgrupp

Camilla Lindhe, kommundirektör
Rolf Carlsson, Samhällsbyggnadschef
Ewa Näslund, Socialchef
Catharina Pålsson, Sektorschef Kultur, arbete och
folkhälsa
Jeanette Norrman, VD HFAB

Arbetsgrupp

Arbetsgruppen har bestått av samhällsplanerarna
Julia Göransson och Anton Klacka samt strategisk
planeringschef Karin Kallioniemi.

Nyckelpersoner från sektorn för kultur, arbete och
folkhälsa, social sektor, samhällsbyggnadssektor
samt Höörs fastighets AB har bidragit med uppgif-
ter.

Innehåll

1	Inledning	4
	Bostadsförsörjning i Höörs kommun Tre teman	
2	Tillväxt och attraktivitet	6
	Slutsatser Mål - Stärkt befolkningstillväxt Mål - Mer varierat bostadsutbud Mål - Utveckla byar och landsbygd Mål - Ökad markreserv Insatser	
3	Bostäder för äldre	12
	Slutsatser Mål - Ökad valfrihet för äldre Mål - Tillräckligt antal platser på särskilt boende i kommunal regi Insatser	
4	Bostäder åt alla	15
	Slutsatser Mål - Integrerade bostäder Mål - Rimliga bostäder vid låga inkomster Insatser	
5	Genomförande och uppföljning	18
	Årlig uppföljning Uppdatering av riktlinjer	

1 Inledning

Tillgången till attraktiva bostäder är en central fråga för utvecklingen av Höörs kommun. Höörs kommun är en kommun för alla oavsett boendeort eller livssituation, där medborgarnas hälsa, välbefinnande och livsmiljö värnas.

Bostadsförsörjning i Höörs kommun

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Kommunen ska ta hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program. Kommunens mål och insatser ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Analyserna finns i ett särskilt dokument.

Arbetet med analys och riktlinjer har letts av en styrgrupp som består av kommundirektör, samhällsbyggnadschef, socialchef, chef för kultur, arbete och folkhälsa samt VD för kommunens bostadsbolag.

Kommunfullmäktiges mål

Kommunfullmäktiges mål för mandatperioden har bildat utgångspunkt för arbetet. Målen antogs av kommunfullmäktige i Höörs kommun (§65 på sammaträde 2019-06-19) och gäller för perioden 2020 till 2023.

God livsmiljö och bra boende för alla är ett av målen. Motiv för målet är:

”Höörs kommun är en kommun för alla oavsett boendeort eller livssituation, där medborgarnas hälsa, välbefinnande och livsmiljö värnas. Genom att vara detta tror vi på en framtida stark inflyttning till Höörs kommun.”

För att lyckas behöver hela Höörs kommun utvecklas. I översiktsplanen finns strategier för utvecklingen av Höörs kommun - tätorter, byar och landsbygd. Under mandatperioden vill kommunen öka antalet permanentbostäder i Tjörnarp och utveckla bostadsetableringar utanför bebyggt område.

Indikatorer för målet är att:

- Nöjd region index ska öka jämfört med 2018 års resultat. (Medborgarundersökningen)
- Befolkningstillväxt om minst 250 invånare i genomsnitt per år.

För att möta det behov av bostäder som finns utifrån befolkningsutvecklingen behöver utbyggnadstakten av bostäder öka jämfört med de senaste åren. Kommunen bedömer utifrån analyserna att det behövs i genomsnitt 85 nya bostäder/år för att på ett hållbart sätt möta målet om en befolkningstillväxt på 250 invånare/år.

Översiktsplan för Höörs kommun

Översiktsplanen för Höörs kommun (ÖP) antogs 2018 och har målår 2035. För att Höörs kommun ska växa med 85 bostäder/år behöver vi planera för 1275 bostäder för perioden till 2035.

Bedömningen av utbyggnadsområdena i ÖP har nu uppdaterats som en del av analyserna. 2021 är bedömningen att de utbyggnadsområden som finns kvar rymmer 1600 nya bostäder. Det finns alltså en viss marginal jämfört med behovet, men en större marginal är önskvärd.

Till det kommer mindre bostadsprojekt som har stöd i översiktsplanens markanvändningskarta som exempelvis förtätning och komplettering av bebyggelsegrupper på landsbygden.

Det finns även ett par större utbyggnadsområden utanför ÖP där kommunstyrelsen har beviljat planbesked för större bostadsbyggnadsprojekt som inte är utpekade i översiktsplanen. Det gäller Hällbo-området i centrala Höör och Elisefarm i gränsen mot Hörby kommun vilka tillsammans kan rymma 890 bostäder. För båda områdena finns dock osäkerheter som påverkar genomförbarheten och gör tidplanen osäker.

Den samlade potentialen i utbyggnadsområden (med och utan stöd i ÖP) är 2800 bostäder för de kommande 15 åren. Det ger en god marginal jämfört med planeringsmålet om 1275 bostäder.

För att kunna erbjuda bostäder för olika behov i olika lägen så pekar översiktsplanen på att det är särskilt viktigt att planera för flerbostadshus nära centrum och att planera för marklägenheter integrerat i alla utbyggnadsområden. Syftet med kommunens planering är att skapa förutsättningar för alla i

kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. (Översiktsplan för Höörs kommun, utvecklingsdelen, 2018, s.54f)

Delaktighet för alla

Tillgång till en bra bostad utifrån livssituation och ekonomiska förutsättningar är grundläggande för hälsa och välmående. Bland annat påverkar bostaden uppväxtvillkor, möjlighet att kunna flytta hemifrån, bilda familj eller leva ett självständigt liv vid en hög ålder. Kommunens uppgift är att genom planering för bostadsförsörjning skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande som tillgodoser behov utifrån olika ekonomiska förutsättningar och livssituationer. Även den fysiska miljön kring bostaden och bostadsområdet är en viktig pusselbit för att vardagen ska fungera och för att samhället ska utvecklas långsiktigt hållbart.

2019 antog Höörs kommun handlingsplanen Delaktighet för alla. Planen är ett led i arbetet med förbättra livsvillkoren för personer med funktionsnedsättning i Höörs kommun. Bland annat fastslås att funktionshinderaspekter ska införlivas inom alla kommunens områden som i samhällsplanering, så att funktionshinderfrågor vägs in från början vid all kommunal planering.

Insatser för 2021-2024

De långsiktiga behoven är analyserade fram till år 2035 för att vi ska ha en beredskap att möta behoven i tid med både planering och andra insatser.

Riktlinjerna fokuserar dock på insatser för åren 2021-2024. En fyraårsperiod är ett bra tidsperspektiv eftersom det har samma längd som en politisk mandatperiod. Det är dessutom en bra tidshorisont vad gäller möjligheten att överblicka och planera det kommande arbetet på kommunen. Insatser som ligger längre fram i tiden än fyra år är svårare att prioritera. Däremot syftar flera av insatserna till att starta processer som kommer att pågå längre in i framtiden. Mål och riktvärden är tänkta att ha en relevans även efter 2024.

Tre teman

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen i Höörs kommun är indelade i tre teman. Temana är valda utifrån de behov av insatser Höörs kommun ser, baserat på både lokala förutsättningar och regionala och nationella perspektiv på bostadsförsörjningen. Tillsammans fångar temana en bostadsmarknad i balans där alla människor ska ha möjlighet att hitta en passande bostad utifrån sina behov och preferenser.

Tillväxt och attraktivitet

Kommunen behöver planera för sin bostadsförsörjning med god framförhållning och se till att ha en god markberedskap som svarar mot framtida behov av bostäder i olika former och upplåtelseformer. Målet att klara en befolkningstillväxt med 250 invånare per år förutspått att kommunen kan bidra till att det fortsätter att byggas attraktiva bostäder i bra lägen.

Bostäder för äldre

Äldre är en växande grupp i Höörs kommun precis som i samhället som helhet. En viktig del av planeringen för nya bostäder handlar om att säkerställa att det finns ett attraktivt och tillräckligt utbud av bostäder för äldre. Det finns en växande grupp äldre som vill flytta från sin villa eller större lägenhet för att istället flytta till en bostad som är bättre anpassad för äldres behov.

Bostad åt alla

Bostad åt alla handlar om att det ska finnas bostäder för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för men också om att det ska finnas ett utbud av bostäder som kan möta bostadsbehov även när inkomsten är låg och sparad kapital saknas.

Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Mål och insatser ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska vara vägledande i översiktsplan och detaljplan.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, 2, 4 §§.

2 Tillväxt och attraktivitet

Höör kommun har en självklar roll i det flerkärniga Skåne. Kommunen har en stor andel pendlare till tillväxtmotorerna Malmö och Lund. Höör har också en omfattande inflyttning både från grannkommunerna och från de större städerna i sydvästra Skåne. Viktiga faktorer för att denna utveckling ska fortsätta är att vi utvecklar det naturnära boendet med goda kommunikationer som är Höørs kommuns kännetecken och unika förutsättningar. Ny bebyggelse ska bidra till ett mer varierat bostadsbestånd och fler boendeformer. Höørs tätort ska växa som småstad i storstadsregion. Byarna ska erbjuda varierade livsmiljöer i trygg och nära omgivning. Tjörnarp ska växa som stationsby.

Slutsatser

- Höör är en del av Malmö-Lund regionen och den ökade sysselsättningen och köpkraften i regionen ökar efterfrågan på bostäder i Höör.
- Det är attraktivt att bo i Höör och pendla till grannkommunerna eller Malmö och Lund.
- Natur, närhet till service och bra kollektivtrafik lockar nya invånare till kommunen.
- Bostadsmarknaden är beroende av att kommunikationer till och från utbildnings- och arbetsplatser utanför kommunen fungerar bra.
- Barnfamiljer utgör en stor del av inflyttningen till kommunen. Många efterfrågar småhustomt eller villor på andrahandsmarknaden.
- Efterfrågan har ökat på alla typer av hyresbostäder och det finns inga vakanser. Även större lägenheter efterfrågas, till skillnad från 2015 då dessa var svåra att hyra ut.
- Efterfrågan på bostadsrätter har ökat och är påtaglig.
- Fritidshusen är viktiga för fortsatt befolknings-tillväxt och för flexibilitet på bostadsmarknaden
- Det finns ett glapp mellan inflyttning i nya bostäder och inrapportering till SCB vilket gör att officiella siffror inte speglar verkligt byggande.
- Statligt stöd till hyresbostäder bidrar till bostadsbyggandet i Höör.
- Rörlighet på bostadsmarknaden och flexibilitet i boendeformerna är viktigt för befolknings-tillväxten och för alla som vill byta bostad.
- Bankernas vilja att låna ut kan variera mycket beroende på var i kommunen fastigheten ligger.
- Nybyggnation bidrar till att villor frigörs på andrahandsmarknaden i Höör, även hyresrätter frigörs i viss mån.
- Läge nära centrum/station och natur viktigare än pris och storlek på tomt vid nybyggnation i nybyggnadsområden.
- Kommunens tomt- och planberedskap har inte begränsat befolknings-tillväxten de senaste 10 åren, men ökad efterfrågan behöver mötas med fortsatta planinitiativ.
- Planeringen för bostäder bör anpassas för att matcha olika typer av bostadsprojekt och främja genomförbarheten (hög/lägre, tät/gles bebyggelse).
- Det finns färdiga detaljplaner för alla tomttyper och även pågående detaljplaner för alla typer.
- Bostadsbehovet bedöms vara i genomsnitt 85 bostäder/år och totalt 1275 bostäder till 2035.
- Utbyggnadsområden i ÖP möjliggör tillräcklig utbyggnad fram till 2035 för kommunen som helhet men större marginal är önskvärd.
- Utbyggnad av Hällbo-området och Elisefarm kompletterar med ytterligare ca 900 bostäder. För dessa områden finns dock osäkerheter kring genomförandet som gör tidplanen osäker.
- För att främja tillväxt utanför Höørs tätort behövs mer konkreta utvecklingsplaner på kommundsnivå, framförallt för Tjörnarp med omnejd.
- Privata markägare med färdiga detaljplaner bromsar tillväxten av Höørs tätort genom att inte färdigställa/sätta igång sin exploatering.
- Kommunen bör äga mark i alla delar av bostadskedjan: långsiktiga utbyggnadsområden – pågående detaljplaner – tomter till salu.
- Tätortsutvecklingen efter 2035 kräver närmare analyser och utpekanden i nästa översiktsplan, inte minst för att säkerställa kommunens möjlighet till strategiska markköp.

Mål - Stärkt befolkningstillväxt

För att kommunen ska kunna upprätthålla kommande års förväntade befolkningstillväxt och för att möta det behov av bostäder som finns utifrån befolkningsutvecklingen behöver antalet bostäder öka ytterligare. För detta krävs en utbyggnadstakt på i genomsnitt 85 nya bostäder per år (+20 fritidshus=105 totalt).

För bostadsutbudet som helhet i kommunen är målet att medborgarna känner sig mycket nöjda med Höörs kommun som en plats att bo och leva på vad gäller bostäder. Målet följs upp i SCBs medborgarundersökning där betygsindex under 40 klassas som "inte godkänt". Gränsen för "nöjd" går vid 55 och betygsindex över 74 tolkas som "mycket nöjd". Betyg ger ett mått på attraktivitet vilket är en grundförutsättning för stärkt befolkningstillväxt.

Nyckeltal	2020	Riktvärde
Antal nybyggda bostäder, medeltal per år senaste femårsperioden (Höörs kommun)	47	85
Befolkningstillväxt, medeltal per år senaste femårsperioden (SCB)	186	250
Hur ser du på hur trivsam bebyggelsen är? Skala 1-10 (SCB)	6,8	högre än än 6,6
Helhetsbetyg för områdets bostäder, skala 1-100 (SCB)	55	högre än än 51



Foto från Kvarnbäck. Nybyggnation är en avgörande faktor för utvecklandet av bostadsbeståndet i Höörs kommun.

Mål - Mer varierat bostadsutbud

Höörs kommun ska erbjuda bostäder för olika smaker och skeden i livet. Den som vill byta bostad ska inte behöva flytta till en annan kommun. Eftersom 80% av de befintliga bostäderna är småhus finns ett behov att komplettera med andra bostadsformer. Ungefär hälften av de nya bostäderna bör därför planeras i flerbostadshus av olika slag.

Vi har delat in tomtmark för bostäder i högre och lägre samt tät och glesare struktur (se exempel nästa sida). Det ger totalt fyra tomt-typer, med olika exploateringstal, olika behov av allmän plats och olika förutsättningar för byggaren. När vi upprättar detaljplan väljer vi planbestämmelser som passar

för avsedd tomttyp. Då underlättar detaljplanen fastighetsbildning och genomförande. Upplåtelseform väljs av byggaren oberoende av tomttyp. Det behöver finnas en planberedskap för ca 5 års bostadsutbyggnad eftersom detaljplan och utbyggnad av infrastruktur kräver den marginalen.

Målet är att invånarna ska vara (mycket) nöjda med möjligheterna att hitta bra boende, utbudet av olika boendeformer och hur trivsamt bebyggelsen är (SCB:s medborgarundersökning). Betygsindex under 40 klassas som "inte godkänt". Gränsen för "nöjd" går vid 55 och 75 eller högre tolkas som "mycket nöjd". Betyg för de olika delarna skala 1-10.

Nyckeltal	2020	Riktvärde
Färdigställda bostäder i småhus/flerbostadshus (medeltal/år, senaste fem åren, Höörs kommun)	22/25	43/43
Hur ser du på möjligheterna att hitta ett bra boende? Skala 1-10 (SCB)	5,9	högre än 5,3 (2018)
Hur ser du på utbudet av olika typer av boendeformer (hyresrätt, bostadsrätt, småhus etc.)? (SCB) Skala 1-10	5,0	högre än 4,8 (2018)
Planberedskap för bostäder (gällande DP)		
Totalt	484	425
Högre, tät bebyggelse (kvarterstad)	125	90
Högre, gles bebyggelse (hus i park)	98	90
Lägre, tät bebyggelse (radhus, etc)	179	150
Lägre, gles bebyggelse (fribyggartomter)	82	95

Exempel på de fyra tomtyperna



Kvartersstad vid Västra stationsområdet i Höör

Högre, tät struktur - Kvartersstad

Denna tommtyp innebär att bostadens fasad följer gatan. Den passar centralt i Höör, för att den har högst exploateringsstal och skapar stadsmässiga gaturum. Dessutom skärmar byggnaden innergården så att den inte störs av buller från gatan. Typhus fungerar oftast inte, eftersom byggnaden behöver specialritas för platsen. Parkering ordnas under jord eller genom P-köp.



Luftigt flerbostadshus i centrala Höör

Högre, gles struktur - Hus i park

Denna tommtyp innebär att flerbostadshus placeras friare på tomten. Det fungerar bra utanför centrum i områden som inte är bullerutsatta. Exploateringsstalet blir ofta lägre än för kvartersstad, särskilt om parkering ska ordnas på mark.



Boklok håller på att bygga luftiga flerbostadshus och bostäder i tät tvåvåningsstruktur uppe vid Kvarnbäck. Fotomontage från Boklok

Lägre, tät struktur - Radhus, grupphus mm

Denna tommtyp innebär bebyggelse i 1-2 plan där bostäderna uppförs samlat och marken utnyttjas effektivt. Det passar både lägenheter (bostads-/hyresrätt) och gruppbyggda småhus, som radhus och kedjehus. Tommtypen kan alltså ge både småhus och flerbostadshus. Parkering och ekonomibyggnader kan ordnas samlat eller vid varje bostad.



Fribyggartomt längs med Stanstorpsvägen ner mot Ringsjön

Lägre, gles struktur - Friliggande

Denna tommtyp är speciellt anpassad för fribyggda villor. Det kräver en större tomt till varje bostad än gruppbyggda hus, och ger därför den glesaste strukturen. Denna tommtyp innebär också särskilda förutsättningar för gatan, eftersom varje bostad ofta har sin egen utfart.

Mål - Utveckla byar och landsbygd

Hela Höörs kommun ska utvecklas och bostäder behövs i alla kommundelar. Stationsbyn Tjörnarps

är näst största tätorten och ska växa. Även mindre byar och landsbygd erbjuder varierade livsmiljöer. I översiktsplanen finns strategier för utvecklingen av tätorter, byar och landsbygd.

Nyckeltal	2019/2020	Riktvärde 4 år 2021-2024
Färdigställda bostäder fördelat på delområde:		
- Höörs tätort med Sätöfta, Ormanäs etc + omland	77	300
- Tjörnarps tätort med omnejd	2	20
- Norra Rörums tätort med omnejd	4	5
- Snogeröds tätort med omnejd (Södra Ringsjöorten)	9	5
- Sjunnerup och Frostavallen	1	5
- Munkarp, Hänninge, Nyrup och Hallaröd	6	5



I stationsorten Tjörnarps finns det goda möjligheter för Höörs kommun att växa ytterligare

Mål - Ökad markreserv

För att kunna möta bostadsefterfrågan både strategiskt och snabbfotat bör kommunen äga mark i alla delar av kedjan: långsiktiga utbyggnadsområden – pågående detaljplaner – tomter till salu.

Allteftersom kommunen säljer mark för ny bebyggelse behöver kommunen också investera i ny mark och förbereda nya tomter för försäljning. Markförvärv underlättas om översiktsplanen markerar områden för tätortsutveckling utanför planperioden för strategiska markköp.

Nyckeltal	2020	Riktvärde
kommunägt utbyggnadsområde ÖP/totalt utbyggnadsområde ÖP	51/161ha 32%	>1/3

Insatser - Tillväxt och attraktivitet	Kommentar	År	Bidrar till mål
Gå med i Boplats syd	HFAB	2021	Stärkt befolkningstillväxt
Strategiska markköp	Utifrån Översiktsplanen (Utbyggnadsområden och långsiktig tätortsutveckling)	Kontinuerligt	Ökad markreserv
Insats för trygga och attraktiva boendemiljöer	Kontinuerliga insatser i dialog med hyresgäster	Kontinuerligt	Stärkt befolkningstillväxt
Planering och utbyggnad av småhustomter i Gyldenpris	Utifrån Översiktsplanen	2021-2022	Stärkt befolkningstillväxt Mer varierat bostadsutb.
Fördjupning av översiktsplan Tjörnarp	Utifrån Översiktsplanen (uppdrag finns)	2021-2022	Utveckla byar och landsbygd
Fördjupning av översiktsplan Höörs tätort	Utifrån Översiktsplanen (uppdrag finns)	2023-2024	Stärkt befolkningstillväxt Mer varierat bostadsutb.
Utveckla extern information & kommunikation om kommunens tomter för flerbostadshus	hoor.se och framtidslage.se Översättning av BTA-pris till tomtpris	2021-2022	Stärkt befolkningstillväxt Mer varierat bostadsutb.
Markanvisning för hyres- & bostadsrätter	Västra Stationsområdet Maglehill	2021-2022 2023-2024	Mer varierat bostadsutbud
Planprogram Grönalundsområdet	Utifrån Översiktsplanen (uppdrag finns)	2021-2022	Stärkt befolkningstillväxt Mer varierat bostadsutb.
Genomföra infrastruktur Maglehill	Enligt detaljplan	2022	Stärkt befolkningstillväxt Mer varierat bostadsutb.
Parkeringspolicy	Underlätta DP & lov	2023-2024	Ökad markreserv
Uppdatering av översiktsplan	Säkerställa bostadsbehov på längre sikt	2023-2024	Stärkt befolkningstillväxt
Enkät till tomtköpare	Följa efterfrågan	Kontinuerligt	Stärkt befolkningstillväxt
Dialog med privata aktörer när deras DP är klara	Främja att projekt genomförs, inte ligger outnyttjade	Kontinuerligt	

3 Bostäder för äldre

Antalet och andelen äldre ökar och många söker efter ett mer centrumnära och lättskött boende, det visar bland annat den enkätundersökning som genomfördes i Höörs kommun hösten 2020. En tydlig trend är att efterfrågan ökar för marklägenheter och boende på trygghetsboende.

Slutsatser

- Äldre söker efter moderna lägenheter i centrum.
- Antalet och andelen äldre i befolkningen kommer att öka. Därmed finns behov av utökat antalet platser på särskilt boende och i trygghetsboende.
- Rörlighet på bostadsmarknaden och flexibilitet i boendeformerna är viktigt för befolkningstillväxten och för alla som vill byta bostad (dubbel).
- Fler lättskötta bostäder i centrumnära lägen behövs för att underlätta flyttkedjor. Det behövs även fler hyreslägenheter med rimlig hyra (dubbel).



Bostäder för personer som fyllt 55 år vid Ekeliden i centrala Höör

Mål - Ökad valfrihet för äldre

Fler äldre ska ha möjlighet att hitta ett boende som motsvarar de behov som åldrande ofta innebär. Skiftande förutsättningarna och preferenserna inom gruppen gör att det inte bara finns ett alternativ som passar alla. Olika typer av upplåtelse-

former, storlekar och grader av social gemenskap i boendet behövs. Äldre söker ofta bekväma bostäder nära service-funktioner. För många fungerar en vanlig bostadsrätt eller hyresrätt. Andra söker ett trygghetsboende eller har behov av ett särskilt boende för äldre.

Nyckeltal	2020
Färdigställda bostäder i småhus/flerbostadshus medeltal per år den senaste femårsperioden (Höörs kommun)	22/25
Kötid till trygghetsboende (Kungshällan, Bangårdsterrassen)	2,5-3 år
Genomsnittlig ålder hos boende på trygghetsboende (Kungshällan och Bangårdsterrassen)	84 år (2019)
Genomsnittlig ålder hos kontraktshavare på Mejeriet/Persiljan (Källa HFAB)	67/66 år (2019)

Mål - Tillräckligt antal platser på särskilt boende i kommunal regi

Allt fler blir äldre och kommunen behöver beredskap att kunna möta behov av vård och omsorg på ett kostnadseffektivt sätt. Erfarenhet visar att köpta platser på särskilt boende är dyrt. Höörs kommun planerar därför att kunna erbjuda platser i egen regi som motsvarar snittbehovet per månad. Möjligheten att köpa platser i privat regi ska fungera som gummiband för att möta toppar i behoven.

Andelen av befolkningen över 80 år som bor på särskilt boende i Höörs kommun är låg i jämförelse med riket och kan förväntas öka. Sammantaget innebär det att kommunen behöver utöka kapaciteten på särskilt boende med 49-103 platser fram till år 2035, beroende på hur stor andel som kommer att bo i Särskilt boende. På Maglehill planeras för 60 platser med inflytt 2024.

Nyckeltal	2019
Antal köpta platser på särskilt boende genomsnitt/månad under året, befolkning över 65 år (Höörs kommun)	39
Andel av befolkning över 80 år som bor på särskilt boende (källa: Kolada)	9%

Insatser - Bostäder för äldre	Kommentar	År	Bidrar till mål
Genomföra Sällbo som ett pilotprojekt	HFAB ska diskutera detta 2021	2021-2022	Ökad valfrihet för äldre
Bostadsrätter/hyresrätter i centrumnära lägen	Olika projekt	2021-2022 2023-2024	Ökad valfrihet för äldre
Nytt boståndsbedömt trygghetsboende	Orup	Invigt 2021	Ökad valfrihet för äldre
Nytt trygghetsboende	Bangårdsterrassen	2021-2022	Ökad valfrihet för äldre
Genomföra 60 platser i nytt särskilt boende på Maglehill		2024	Tillräckligt med platser på särskilt boende i kommunal regi
Utvärdera effekter på bostadsmarknaden av trygghetsboenden	Två olika utvärderingar, en för boståndsbedömt trygghetsboende och en för det som är öppet för alla över 65 att söka.	2021-2022	Ökad valfrihet för äldre
Informationsinsats riktad till äldre om vikten av att se över sin boendesituation i tid	I detta kommunicera resultat från enkät 2020		Ökad valfrihet för äldre
Planera för ytterligare ett särskilt boende för äldre	Efter utvärdering av behoven	2023-2024	Tillräckligt med platser på särskilt boende i kommunal regi

4 Bostäder åt alla

Bostad åt alla handlar om att det ska finnas bostäder för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för men också om att det ska finnas ett utbud av bostäder som kan möta bostadsbehov även när inkomsten är låg och sparat kapital saknas.

Slutsatser

- Fler lättskötta bostäder i centrumnära lägen behövs för att underlätta flyttkedjor. Det behövs även fler hyreslägenheter med rimlig hyra (dubbel).
- Det finns lägenheter i det äldre beståndet som ger tillgång till hyresrätter med låg hyra. Renovräkning är inte ett problem på bostadsmarknaden i Höör.
- Brist på bostäder riskerar att fördröja ekonomiskt svaga gruppers etablering på bostadsmarknaden.
- Det behövs ett kontinuerligt tillskott av bostäder för personer inom LSS i det ordinarie bostadsbeståndet.
- Tack vare gott samarbete med hyresvärdar har Höörs kommun haft beredskap att ta emot nyanlända enligt anvisning från Migrationsverket.
- Kommunen saknar en samlad bild av vilka lägenheter som är tillgängliga för funktionshindrade.

Mål - Integrerade bostäder

Bostäder för personer inom LSS, socialpsykiatri, personer med särskilda behov och för nyanlända på anvisning av Migrationsverket ska finnas integrerat i det ordinarie bostadsbeståndet. För detta syfte samarbetar kommunen med det kommunala

bostadsbolaget HFAB som upplåter en bostad per år till kommunen att använda för bostadssociala behov och ytterligare en för LSS/social psykiatri. Dessutom får kommunen erbjudande om tilldelning av de byggare som utnyttjar statsbidrag för att bygga nya hyreslägenheter.

Nyckeltal	Kommentar
Antal bostäder som HFAB erbjudit kommunen under året	Det finns ännu ingen statistik för detta men kommunen har för avsikt att följa upp och använda det som ett nyckeltal framöver.
Antal bostäder kommunen erbjudits nybyggda hyresbostäder med statsbidrag	Det finns ännu ingen statistik för detta men kommunen har för avsikt att följa upp och använda det som ett nyckeltal framöver.

Mål - Rimliga bostäder vid låga inkomster

Fler bostäder med överkomliga hyresnivåer behövs för olika typer av hushåll med låga inkomster. Kommunen har få verktyg för att säkerställa bostadsutbudet för hushåll med låga inkomster. Höörs

kommun är sedan 2019 en folkhögskoleort och studenter utgör en ny typ av bostadssökande som är intresserade av korta kontrakt. Folkhögskolan bedömer att behovet i dagsläget är ca 10-15 bostäder per år.

Nyckeltal	2019
Antal/andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi (källa: Boverket, Följs upp under förutsättning att Boverket uppdaterar)	47/0,7 % (2018)
Antal lägenheter som hyrs ut som KompisBo	0
Antal lägenheter som hyrs ut som Sällbo	-
Antal ungdomslägenheter	5



Ungdomslägenheter i takvåningen på HFAB:s hyresbostäder vid Lilla torg.

Insatser - Bostäder åt alla	Kommentar	År	Bidrar till mål
Påbörja planering för ny grupp- bostad för personer inom LSS		2021-2022	Integrerade bostäder
Säkerställa behovsbeskrivning och intern process när HFAB erbjuder kommunen lägenhet för särskilda behov. Scenariot att HFAB inte har några relevanta vakanser behöver vägas in.	HFAB har beslut om att er- bjuda lägenheter löpande för bostadssociala behov samt LSS/social psykiatri.	2021	Integrerade bostäder
Säkerställa intern process för att bereda erbjudande om lägenhe- ter för bostadssociala behov vid nyproduktion med statsbidrag	Byggare som utnyttjar stats- bidraget ska erbjuda kommu- nen att hyra 12,5 % av lägen- heterna för att få statligt stöd.	2021	Integrerade bostäder
Informera om KompisBo	Lyfta fram på hemsidan, se till att tjänstepersoner som träffar ungdomar känner till KompisBo	2021-2022	Rimliga bostäder
Informationsinsats till studenter på Holma folkhögskola	Information om bostäder och bostadserbjudanden i Höörs kommun	Från 2021	Integrerade bostäder
Sänkt ålder till 17 år för att stå i kö till kommunens hyresrätter via Boplats syd	Boplats syd	2021-2022	Rimliga bostäder

5 Genomförande och uppföljning

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

I kommunförvaltningen är det ledningsgruppen som ansvarar för bostadsförsörjningen. Insatserna genomförs i linjeorganisationen i samhällsbyggnadssektor, social sektor, sektorn för kultur, arbete och folkhälsa samt i Höörs fastighets AB.

Årlig uppföljning

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

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

Samhällsbyggnadssektor har huvudansvaret för uppföljningsarbetet som sker med stöd av nyckelpersoner från social sektor, sektorn för kultur, arbete och folkhälsa. Höörs Fastighets AB bidrar med en aktuell bild av utvecklingen i allmännyttan.

Uppdatering av riktlinjer

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

