

Innehåll

Preliminära slutsatser 2020.....	1
Slutsatser från bostadsförsörjningsprogram 2015	2
Strategier och insatser för fokusområden i bostadsförsörjningsprogram 2015 med kommentarer.	5
Attraktiva bostäder med utgångspunkt i lokala förutsättningar och kollektivtrafik.....	5
Varierat bostadsutbud för äldre	6
Strategier för minskad hemlöshet och utestängning	6
Utvärdering av nyckeltal	8

Preliminära slutsatser 2020

- 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.
- Barnfamiljer utgör en stor del av inflyttningen till kommunen. Många av dessa efterfrågar tomter för nybyggnation eller villor på andrahandsmarknaden.
- Bostadsmarknaden är beroende av att kommunikationer till och från arbetsplatser utanför kommunen fungerar bra.
- 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. Flera projekt är på gång.
- Rörlighet på bostadsmarknaden och flexibilitet i boendeformerna är viktigt för befolkningstillväxten och för alla som vill byta bostad.
- Fler lättskötta bostäder i centrumnära lägen behövs för att underlätta flyttkedjor. Det behövs även fler hyreslägenheter med rimlig hyra.
- Efterfrågan har ökat på alla typer av hyreslägenheter. Även större lägenheter efterfrågas nu tillskillnad från 2015 då dessa var svåra att få uthyrda.
- Bankernas vilja att låna ut kan variera mycket beroende på var i kommunen fastigheten ligger.
- Det finns lägenheter i det äldre beståndet som ger tillgång till hyresrätter med låg hyra. Renovräkning är inte ett problem på bostadsmarknaden i Höör.
- Fritidshusen är viktiga för fortsatt befolkningsökning och för flexibiliteten på bostadsmarknaden

- 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.
- Det finns ett glapp mellan inflyttning i nya bostäder och inrapportering till SCB vilket gör att officiella siffror inte speglar verkligt byggande.
- Efterfrågan på bostadsrätter har ökat sedan föregående bostadsförsörjningsprogram.
- Bilden av bostadsmarknaden i Höör dubbel. Efterfrågan på bostäder bedöms som hög samtidigt som det finns tecken på nationell nivå att en lågkonjunktur närmar sig.
- Statligt stöd till hyresbostäder bidrar till bostadsbyggandet i Höör
- Höör är en del av Malmö-Lund regionen och den ökade sysselsättningen och köpkraften i regionen ökar efterfrågan på bostäder i Höör.
- 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 (Kvarnbäck).
- Möjliga svängningar i konjunkturen gör att kommunen behöver ha en långsiktig beredskap att kunna hantera såväl högkonjunktur som lågkonjunktur.
- Det är inte brist på planer och tomter för bostäder som begränsar befolkningstillväxten.

Slutsatser från bostadsförsörjningsprogram 2015

Med kommentarer om hur vi har resonerat kring slutsatserna från den föregående analysen.

Befolkning:

- Det är attraktivt att bo i Höör och pendla till grannkommunerna eller Malmö och Lund.
(Stämmer)

Utkast 2011 10. Slutsatser från bostadsanalyser samt uppföljning av insatser

- Bra kollektivtrafik och skolor av hög kvalitet kan locka barnfamiljer till kommunen. (Ändrad utifrån resultat i enkätundersökningen)
- Äldre kommer söka efter moderna lägenheter i centrum. (Stämmer men äldre gör det redan nu)
- På sikt behövs fler platser på trygghetsboende och särskilt boende. (Stämmer men behov finns även idag)
- Rörlighet på bostadsmarknaden och flexibilitet i boendeformerna är viktigt för alla som vill byta bostad. (Tillägg: Ökad rörlighet på bostadsmarknaden är nödvändig även för befolkningstillväxten)
- För att kunna ta emot nyanlända enligt avtal med Migrationsverket behöver kommunen ha en beredskap att erbjuda bostäder. (Ändrad utifrån att kommunen har kunnat ta emot enligt avtal)
- Brist på bostäder riskerar att fördröja nyanländas etablering. (Ändrad till: Ekonomiskt svaga hushåll riskerar att få svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden)
- LSS-boende bör integreras med vanliga hyresbostäder. (Ändrad till: Det behövs ett kontinuerligt tillskott av bostäder för personer inom LSS i det ordinarie bostadsbeståndet)

Hemlöshet:

- Trösklarna in på bostadsmarknaden behöver sänkas. (Ta bort, generell slutsats utifrån bostadsmarknaden på nationell nivå)
- Vissa hushåll behöver särskilda kontrakt som ger dem möjlighet att visa att de kan sköta hyran. (Ta bort, har inte varit aktuellt i diskussioner denna gång)
- Akuta behov kräver särskilda lösningar. (Ta bort, relaterade tidigare till diskussion om härbärge i kommunal regi)
- Med en bättre beredskap kan kommunens kostnader sänkas (Ta bort)

Bostäder:

- Bostadsmarknaden består till 80 procent av småhus och andelarna har varit stabila över tid. (Ta bort. Mer av ett konstaterande)
- Det behövs ett tillskott av små hyreslägenheter. (Ändrad till: det behövs ett tillskott av hyresbostäder till rimliga hyror och ytterligare slutsats att det finns en efterfrågan på alla typer av hyresbostäder)

Utkast 2011 10. Slutsatser från bostadsanalyser samt uppföljning av insatser

- Nybyggnation av hyresrätter i flerbostadshus bör ske i mindre etapper. (Ta bort. Stämmer inte in på läget på bostadsmarknaden just nu)
- Fritidshusen är viktiga för fortsatt befolkningsökning och för flexibiliteten på bostadsmarknaden. (Stämmer)
- Lämplig utbyggnadstakt är ca 50 bostäder/år varav 10 som hyresrätter (Ändra och flytta ställningstagande till riktlinjerna)
- Kommunen saknar en samlad bild av vilka lägenheter som är tillgängliga för funktionshindrade. (Stämmer)

Marknadsförutsättningar:

- Skärpta lånekrav leder till en förskjutning av bostadsefterfrågan mot hyresrätter (Ta bort, ej längre aktuellt i analys)
- Hyresmarknaden för dyra större lägenheter är mättad för de närmaste åren. (Ändrad utifrån att efterfrågan ökat på alla typer av hyreslägenheter)
- Efterfrågan på småhus för barnfamiljer förväntas vara ungefär samma framöver. (Ändrad till att många barnfamiljer efterfråga villor och tomter för småhusbebyggelse)
- Äldre villaägare tvekar att sälja på grund av konjunktur och ökande boendekostnader. (Ta bort, analys av Kvarnbäck och intresse för trygghetsboende visar annat)
- På längre sikt kan utvecklingen av sysselsättning och inflyttning i sydvästra Skåne medföra ökad efterfrågan på bostäder i Höör. (Ändra, i analys konstateras att den köpkraftiga efterfrågan i sydvästra Skåne redan nu ökar efterfrågan på bostäder i Höör).
- Tillgång till kollektivtrafik och kommunalt vatten och avlopp kan på sikt höja vissa områdens attraktivitet. (Ändra till att bostadsmarknaden i kommunen är beroende av goda förbindelser med kollektivtrafik).

Planeringsberedskap och markinnehav:

Detta har vi kvar att analysera

- Kommunen har god beredskap när det gäller lagakraftvunna och pågående detaljplaner för stationsnära småhus, flerbostadshus i centrum samt småhus i byarna.
- Strategisk planeringsberedskap behövs för centrum, Ringsjöbandet, Tjörnarps, och Höör Väster.

- Det behövs beredskap att effektivt sätta igång och slutföra detaljplaner för nya bostadsbyggnadsprojekt.
- Det kommunala markinnehavet räcker länge och bör förvaltas långsiktigt och strategiskt.

Strategier och insatser för fokusområden i bostadsförsörjningsprogram 2015 med kommentarer

Här är en strategier och insatser från bostadsförsörjningsprogram 2015 med kommentarer om aktualitet utifrån dagsläget.

Attraktiva bostäder med utgångspunkt i lokala förutsättningar och kollektivtrafik

Strategier	Aktuell ja/nej
Planeringsberedskap genom kontinuerlig översiktsplanering och effektiv detaljplanering	Ja
Aktiv medverkan i MalmöLund-regionen	Ja
Långsiktig förvaltning av kommunal mark för att uppnå mål och strategier enligt ÖP	Ja
Professionellt och flexibelt bemötande av intressenter	Ja
Unika och attraktiva utemiljöer	Ja
Hög kvalitet i skolor och annan offentlig service	Ja
Blandade upplåtelseformer och bostadstyper	Ja
Kontinuerligt tillskott av hyreslägenheter för dynamik på bostadsmarknaden	Ja
Verka för att behålla och utveckla god kollektivtrafik- både tåg, regionbuss och ringbuss	Ja

Insatser	Genomförd ja/nej	Kommentar
Marklägenheter på Höör västäer	ja	
Prisvärda smålägenheter byggs i centrum	ja	
Trapphusboende LSS	ja	
Analysera flyttkedjor	nej	Istället har vi undersökt effekter av nyproduktion
Bereda frågan om markanvisningspolicy	nej	Eventuellt mer aktuellt nu
Nätverk med fastighetsägarna, möten för ömsesidigt kunskapsutbyte	nej	Andra former för samverkan mellan aktörer på bostadsmarknaden lokalt?
Dialog med intressenter för BR + HR på Västra Stationsområde	Ja	
Tillfälliga användningar för grusytor på Västra Stationsområdet	nej	Andra faktorer har bidragit till att nybyggnad kommit igång ändå
Etablering av välkomnande torg och ev. kommunal verksamhet i Västra Stationsområdet	nej	Intresse att utveckla bostäder har gått före

Utkast 2011 10. Slutsatser från bostadsanalyser samt uppföljning av insatser

Första etappen av Västra Stationsområdet färdigställs med ca 40 bostäder	nej	Men 2021?
Färdigställa ÖP Ringsjöbandet	ja	
Anta ny ÖP för kommunen	ja	
Arrangera forum för aktörer i syfte att få igång nybyggnad	nej	Andra faktorer har bidragit till att nybyggnad kommit igång ändå
Flerbostadshus och marklägenheter i Sätöfta	ja	
Höör Väster etapp 2 färdigställs	ja	
Planering för Höör Väster etapp 3	ja	
4 tomter färdigställs i Norra Rörum	nej	Men nu till försäljning?

Varierat bostadsutbud för äldre

Strategier	Aktuell ja/nej
Aktivt följa forskningen kring äldres boendesituation och preferenser	?
Söka kreativa lösningar där äldre kan finna trygga bostäder utanför kategoriboenden	?
Samverkan- med andra kommuner, fastighetsägare, med civilsamhället	?

Insatser	Genomförd ja/nej	Kommentar
Tillgänglighetsinventering av befintliga flerbostadshus	Nej	Har ej funnits personalresurser eller statligt stöd för insats
Nybyggnad av lägenheter i centrum	Ja	Hög medelålder i nyproduktion tecken på att äldre söker sig till denna typ av bostäder
Komplettera utbudet av trygghetsbostäder	Ja	

Strategier för minskad hemlöshet och utestängning

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

Utkast 2011 10. Slutsatser från bostadsanalyser samt uppföljning av insatser

Insatser	Genomförd ja/nej	Kommentar
Försörjningsstöd accepteras som inkomst	ja	Viktigt att denna möjlighet får finnas kvar
Kompis-bo	ja	Men utnyttjas ej, behöver marknadsföras mer
Ny funktion som bostadskoordinator inrättas för att proaktivt och i samverkan med fastighetsägare hitta lösningar när det gäller bostäder för nyanlända	ja	Tjänsten är nyligen tillsatt
Införa kommunala hyresgarantier	ja	Införd men ej prövad
Nätverk med fastighetsägarna, möten för ömsesidigt kunskapsutbyte	nej	Finns behov?
Analysera flyttkedjor för nybyggda lägenheter	delvis	Mer kunskap behövs om dynamiken på den lokala bostadsmarknaden
Budgetrådgivning	ja	Kommunens skyldighet att erbjuda?
Andrahandslägenheter med särskilda villkor	ja	förstår inte riktigt vad som menas, sociala andrahandskontrakt?
Jourlägenheter?	ja	
Pröva kontraktsmodeller som ger människor möjlighet att visa att de kan betala hyran	nej	
Inköp av villor om det ger bättre hyresnivå än nybyggda större lägenheter	nej	Eller har kommunen villor för uthyrning? Förskolorna?
Säkerställa tillgång till specialbostäder och socialt boende vid markanvisning	nej	

Utvärdering av nyckeltal

Hemlöshet	Antal (2020)	Trend 2014-2019 (+-0) Antal 2019 inom parentes	Motsvarar behov ja/nej	Kommentar	Har haft användning för i BFP (nyckeltal)
Akut/Jourlägenhet	1		Ja		
Tillfälligt boende	Inget exakt antal utan korridorsboende på Orupslund		Ja		
Skyddat boende	0		Ja	Plats köps in vid behov	
<i>Nyckeltal</i>					
Antal nya kontrakt kommunen tecknar med HFAB för särskilda behov under året		- (0)			Ja
Antal nya kontrakt kommunen tecknar med privata hyresvärdar för särskilda behov under året		(0)		Inga kontrakt har tecknats	Ja
Antal nya kontrakt kommunen tecknar med fastighetskontoret för särskilda behov under året		- (0)			Ja
Antal utställda hyresgarantier		0 (0)			Ja
Verkställda vräkningar		-			Ja

Utkast 201110. Slutsatser från bostadsanalyser samt uppföljning av insatser

Bostäder för äldre	Antal (2020)	Trend 2014-2019 (+-0) Antal 2019 inom parentes	Motsvarar behov ja/nej	Kommentar	Har haft användning för i BFP (nyckeltal)
Särskilt boende	79		Nej	Motsvarar inte de behov vi ser på sikt	
Trygghetsboende	28		Nej	Motsvarar inte de behov vi ser på sikt	
Trygghetsboende biståndsbedömt	0		Nej	Öppnar 2021	
<i>Nyckeltal</i>					
Antal köpta platser på särskilt boende totalt under året, befolkning över 65 år		+ (48)		Ta med i analys	Nej
Antal köpta platser per månad under året, befolkning över 65 år		+ (39)		Ta med i analys	Nej
Andel av befolkningen över 80 år som bor på särskilt boende		varierar mellan 7,9 och 10,8 procent (9)		minskar sedan 2017	Ja
Genomsnittlig ålder hos boende på trygghetsboende		- (84)			Nej
Tilldelade platser på trygghetsboende		varierar varje år mellan 4 och 10 platser (5)			Nej
Genomsnittlig ålder hos kontraktshavare på Mejeriet/Persiljan		- (67/66)			Ja
Kostnad för bostadsanpassningsbidrag		- (1200tkr)			Nej

Utkast 2011 10. Slutsatser från bostadsanalyser samt uppföljning av insatser

Bostäder för nyanlända	Antal (2020)	Trend 2014-2019 (+-0) Antal 2019 inom parentes	Motsvarar behov ja/nej	Kommentar	Har haft användning för i BFP (nyckeltal)
<i>Nyckeltal</i>					
Antal nyanlända genom anvisning från Migrationsverket		Topp 2017 därefter minskande (18)			Ja
Antal kontrakt kommunen tecknar med HFAB för att säkerställa bostäder för nyanlända under året		Topp 2016 därefter minskande (0)			Ja
Antal kontrakt kommunen tecknar med privata hyresvärdar för att säkerställa bostäder för nyanlända under året		Topp 2016 därefter minskande (0)			Ja
Antal kontrakt kommunen tecknar med fastighetskontoret för att säkerställa bostäder för nyanlända under året		Topp 2017 därefter minskande (4)			Ja

Bostäder för personer inom LSS/socialpsykiatri	Antal (2020)	Trend 2014-2019 (+-0) Antal 2019 inom parentes	Motsvarar behov ja/nej	Kommentar	Har haft användning för i BFP (nyckeltal)
Gruppboende			9 Ja	På sikt behövs ett nytt gruppboende	
Trapphusboende	12		Ja		
Korttidsplatser	5		Ja		
Satelitlägenhet	1		Ja	Ingår i korttidsplatser?	

Utkast 201110. Slutsatser från bostadsanalyser samt uppföljning av insatser

Bostäder för unga och studenter	Antal (2020)	Trend 2014-2019 (+-0) Antal 2019 inom parentes	Motsvarar behov ja/nej	Kommentar	Har haft användning för i BFP (nyckeltal)
Studentbostäder	0		Nej	Behov cirka 10-15 studentbostäder. Nytt nyckeltal?	
<i>Nyckeltal</i>					
Antal lägenheter som hyrs ut som kompisbo	0	0 (0)		Hittills ha ringa kontrakt tecknats,	Ja
Ungdomsbostäder	5	0 (5)		I HFABs regi, svåra att få uthyrda enligt HFAB (september 2020)	Ja

Attraktiva bostadsmiljöer	Antal (2020)	Trend 2014-2019 (+-0) Antal 2019 inom parentes	Motsvarar behov ja/nej	Kommentar	Har haft användning för i BFP (nyckeltal)
Antal nya invånare per bostad		(1,4)		För stora brister i inrpportering till SCB för att vara meningsfullt nyckeltal att följa år för år.	
Påbörjade komplementbostäder (Attefallshus) under året		- (0)			
Antal sålda småhustomter på kommunal mark		(1)		Trend ej utläsbar	Ja
Färdigställda bostäder i småhus under året		(40)		Trend intressant över längre tid	Ja

Utkast 2011 10. Slutsatser från bostadsanalyser samt uppföljning av insatser

Färdigställda bostäder i flerbostadshus under året		(15)		Trend intressant över längre tid	Ja
--	--	------	--	----------------------------------	----