

HÖRBY KOMMUNS BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

ANTAGANDEHANDLING

2017-08-28



Hörby kommuns bostadsförsörjningsprogram - riktlinjer för bostadsförsörjning
Antagandehandling 2017-08-28

Diarienummer: KS 2016/359

Projektagare: Kommunstyrelsen genom Åsa Ratcovich, samhällsbyggnadschef

Projektledare: Mikael Wallberg, planering- och utvecklingschef

Författare, layout och illustrationer: Caroline Kroeker, strategisk planarkitekt

Arbetet med att ta fram programmet har skett i dialog och med hjälp av kommunens olika förvaltningar.

Beslut om antagande fattades av Kommunfullmäktige 2017-08-28, § 100.

Beslut om samråd fattades av Kommunstyrelsen 2017-04-10, § 90.

Samråd hölls 19 april - 29 maj 2017. Inkomna synpunkter finns sammanställda i *Samrådsredogörelse till Hörby kommuns bostadsförsörjningsprogram*.

Epost:
kommunen@horby.se

Postadress:
Hörby kommun
Kommunstyrelsen
Ringsjövägen 4
242 80 Hörby

Förord

Hörby kommun ligger i en attraktiv och expansiv region där kravet på tillgången till bostäder växer. För att regionen ska kunna klara utmaningarna måste även Hörby kommun bidra med bostäder som kan tillgodose behoven. Utbudet av goda bostäder för alla medborgare är även avgörande för att tillgodose kommunens egna behov men även för att kommunen ska ha goda förutsättningar för att kunna växa och utvecklas.

Hörby kommun har som målsättning att ha en positiv befolkningstillväxt där tillgången till attraktiva bostäder är av stor vikt. Utveckling sker dock inte enbart genom nybyggnation. Det är även viktigt att kommunen underhåller och utvecklar befintlig bebyggelse.

Hörby kommun arbetar för att hushålla med dagens resurser inför framtiden för att skapa ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbart samhälle. Som ett led i detta utgör bostadsförsörjningsprogrammet, tillsammans med kommunens översiktsplan, ett av de viktigaste grundläggande dokumenten för att kunna planera för Hörbys framtid. Med utgångspunkt från dessa dokument har kommunen större möjligheter till påverkan om var ny bebyggelse bör tillåtas och vilken typ av bostäder som bör byggas.

Kommunen skapar förutsättningarna om var ny byggnation anses vara lämplig och ska tillåtas. Det är därefter allmännyttan och marknadens aktörer som svarar för byggandet. Genom detta dokument är kommunens förhoppning att vi tillsammans kan kunna skapa fler bostäder som attraherar flera målgrupper.

Susanne Meijer (S)

Kommunstyrelsens ordförande

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	6
2. Inledning	8
Syfte	8
Vision	9
Lagstiftning	9
3. Hörby kommuns mål och riktlinjer	12
Uppföljning av mål och riktlinjer	22
4. Kommunens ansvar och verktyg	24
Det kommunala planmonopolet	24
Det allmännyttiga bostadsbolaget	24
Översiktlig planering	26
Detaljplanering	26
Planberedskap	27
Markinnehav och markstrategi	28
Marköverlåtelse	29
Kommunala hyresgarantier	29
Riktlinjer för markanvisningsavtal och exploateringsavtal	30
Vikten av integrerat arbete	30
Marknadsföring	31
Strategiskt näringslivsarbete	31
5. Omvärldsfaktorer	32
Urbanisering	32
Oroligheter i världen	33
Läget på bostadsmarknaden	34

Åldrande befolkning	36
Expansionen i Malmö- och Lundregionen	37

6. Nulägesbeskrivning **38**

Hörbys utmaningar och möjligheter	38
Befolkningsstatistik och demografi	39
Befintligt bostadsbestånd	44
Bostadsmarknaden utifrån olika gruppers behov	48
Sysselsättning och pendlingsmönster	56

7. Framtida behov **60**

Befolkningsprognos	60
Framtida behov för olika grupper	61
Nyproduktion de kommande åren	64
Utveckling av befintligt bostadsbestånd	65
Behov av flyttkedjor	67
Näringslivsutveckling	68
Marknadsföring	68

8. Nationella, regionala och kommunala mål, planer och program **70**

Nationella	70
Regionala	72
Kommunala	78

9. Källförteckning **84**

Tryckta källor Hörby kommun	84
Tryckta källor	84
Lagstiftning	85
Digitala källor	86

1. Sammanfattning

Bostadsmarknaden i Sverige är i nuläget ansträngd och det råder bostadsbrist i stora delar av landet. Boverket bedömer att fram till år 2025 behöver cirka 700 000 nya bostäder byggas för att möta den befolkningsutveckling som Sverige står inför.

Tillgången till bostäder i Hörby kommun samt efterfrågan på bostäder påverkas av yttre faktorer som exempelvis urbanisering, krig, åldrande befolkning och kraftiga expansioner i grannkommuner. Dessa faktorer påverkar även externa aktörers vilja att bygga nytt i kommunen och därmed kommunens utvecklingsmöjligheter.

Varför ett bostadsförsörjningsprogram?

Bostadsförsörjningsprogrammet utgör en viktig grund för att tillgodose kommunens övergripande vision med programmet; *att det ska finnas bostäder för alla blivande och nuvarande invånare i Hörby kommun*. Med dokumentet får kommunen även en bättre framförhållning inför framtida byggnationer genom att kommunen kan arbeta för ett ökat bostadsbyggande och lättare styra vilka bostadstyper som bör byggas för att tillgodose framtida behov.

Som grund till bostadsförsörjningsprogrammet har en omfattande analys över nuläget i kommunen genomförts. Hörby kommun har haft en svag men stadig befolkningsökning ända sedan 1968 samtidigt som andelen nybyggnation i kommunen varit låg. Detta har medfört att bostadsrotationen varit låg och att det uppstått en brist på mindre, billiga lägenheter, som är av stor vikt för de grupper som har svårare att komma in på bostadsmarknaden. För att få igång byggnationen i kommunen är det viktigt att skapa rutiner för en effektiv planprocess och en smidig exploateringsprocess.

Varierat boende

För att kommunen ska utgöra ett attraktivt boendalternativ är det viktigt att kommunen kan erbjuda ett varierat boende, både i de större tätorterna, mindre byarna och på landsbygden. Kommunens bostadsbestånd består idag till övervägande del

av villabebyggelse. Hörby kommuns förhoppning är att genom nybyggnation kunna skapa kompletterande bebyggelse för att bättre möta upp behov och efterfrågan på bostadsmarknaden. En utmaning för Hörby kommun är dock att bostadspriserna på Hörby kommuns befintliga bostadsbestånd är relativt låga i relation till övriga Skåne. Nyproduktion ger vanligtvis högre hyror vilket också ställer högre krav på hyresgästernas inkomster.

Andelen äldre i kommunen har de senaste åren ökat. Till följd av den förbättrade hälsan och funktionsförmågan väljer allt fler att bo kvar i hemmet allt högre upp i åldrarna. I Hörby kommun är tendensen att äldre väljer att bo kvar längre i sina villor än i övriga Skåne. För att få ett mer effektivt utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet eftersträvar Hörby kommun att det skapas flyttkedjor till följd av nybyggnation. Genom att skapa flyttkedjor kan villor frigöras som medför generationsbyten i befintliga områden med äldre bebyggelse. Detta skapar även möjligheter för nyinflyttning från andra kommuner och regioner.

Renovering av befintligt bostadsbestånd

Renovering och underhåll av det befintliga bostadsbeståndet är också en viktig del i arbetet med att skapa goda bostäder till kommunens invånare. I Hörby kommun finns idag ett renoveringsbehov av det befintliga bostadsbeståndet och genom att renovera och underhålla förlängs byggnadernas livslängd. I arbetet med att göra en översyn av kommunens lägenhetsbestånd bör kommunen arbeta för att skapa flexibla bostäder som passa flera olika behov. Exempelvis bör en lägenhet fungera bra för både ungdomar, studenter, äldre eller ensamhushåll.

Nio övergripande kommunala mål

Med utgångspunkt från den grundläggande analysen av kommunens nuläge har ett antal brister och utvecklingsmöjligheter kunnat definieras, som ligger till grund för de nio övergripande mål som kommunen arbetat fram i bostadsförsörjningsprogrammet. Målen ska underlätta för kommunen i arbetet med att nå kommunens övergripande vision med programmet. Till varje mål finns underliggande riktlinjer om hur kommunen ska arbeta för att uppnå målen.

2. Inledning

Hörby kommun ska vara ett attraktivt val av boendekommun i Öresundsregionen och i ett flerkärnigt Skåne. Med ett aktuellt bostadsförsörjningsprogram kan kommunen arbeta strategiskt för att utveckla bostadsbeståndet i Hörby kommun och bidra till en ökad efterfrågan på bostäder.

”Hörby kommuns medborgare ska trivas att bo i Hörby samtidigt som de ska känna trygghet och vara nöjda med de tjänster som levereras från kommunen. De är också viktiga budbärare och ambassadörer för Hörby som boendekommun. En nöjd medborgare sprider en positiv bild av Hörby, vilket kan skapa nyfikenhet och intresse från människor utanför kommunen” (*Marknadsstrategi Hörby kommun*, 2016, Hörby kommun).

Genom ett kontinuerligt arbete med att utveckla bostadsbeståndet i kommunen arbetar kommunen även mot Hörby kommuns samhällsbyggnadsvision om att skapa en utveckling i hela kommunen.

”Vårt Hörby – En nära och naturskön kommun med unika livsmiljöer driven av kreativitet, gemenskap och framtidstro” (*Översiktsplan 2030*, 2016, Hörby kommun).

Syfte

Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att belysa vilket behov och vilken efterfrågan av olika boendeformer kommunen står inför samt att redovisa hur kommunens befintliga bostadsområden ska utnyttjas och utvecklas. Programmet och dess riktlinjer syftar till att utgöra ett grundläggande underlag som ska underlätta för kommunens framtida samhällsplanering, vara vägledande i vilka projekt och boendeformer som ska prioriteras samt underlätta dialogen mellan kommunen och exploatörer.

Bostadsförsörjningsprogrammet samspelar och utgör ett viktigt underlag för kommunens översiktsplan. Översiktsplanen pekar på en vilja om en ökad tillväxt i kommunen samt

var kommunen önskar utveckla framtida bostadsområden. Avsikten med bostadsförsörjningsprogrammet är inte att styra var människor ska bosätta sig, utan att eftersträva en balans mellan efterfrågan och tillgång på bostadsmarknaden. Bostadsförsörjningsprogrammet ska också svara på vilka möjligheter till bostadslösningar som finns för de som har svårt att komma in på bostadsmarknaden.

Vision

Hörby kommuns övergripande vision med bostadsförsörjningsprogrammet är att det ska finnas bostäder för alla blivande och nuvarande invånare i Hörby kommun.

Lagstiftning

Kommunen är skyldig att planera för bostadsförsörjningen i kommunen, enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Syftet med planeringen 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 för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod och minst innehålla:

- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling 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 grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Vid planering av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet, och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av plan- och bygglagen. Plan- och bygglagen syftar till att med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. Dessutom ska kommunens mål och riktlinjer för bostadsförsörjningsprogrammet vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 PBL.

”3 § Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja 5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet” (Plan- och bygglagen 2010:900).

Regeringsformen

Enligt FNs stadgar och regeringsformen är rätten till en bostad en mänsklig rättighet.

”Den offentliga makten ska utövas med respekt för alla människors lika värde och för den enskilda människans frihet och värdighet.

Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa” (Svensk författningssamling 1974:152).

3. Hörby kommuns mål och riktlinjer

För att uppnå kommunens övergripande vision med bostadsförsörjningsprogrammet, om *att det ska finnas bostäder för alla blivande och nuvarande invånare i Hörby kommun*, har Hörby kommun satt ett antal övergripande mål. Till varje mål finns underliggande riktlinjer om hur kommunen ska arbeta för att uppnå målen.

mål 1.

Hörby kommun ska skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande som svarar upp mot en befolkningstillväxt på 0,7 procent per år.

I Hörby kommuns översiktsplan, Översiktsplan 2030, finns ett övergripande mål om en befolkningstillväxt på 0,7 procent per år. För att tillgodose befolkningstillväxten fram till år 2030 krävs en exploatering på totalt 780 nya bostäder i olika upplåtelseformer, vilket motsvarar i genomsnitt drygt 50 bostäder per år. För att få en ökad tillväxtkraft i kommunen är det av stor vikt att Hörby kommun aktivt arbetar med att förädla befintliga miljöer och driva fram ny attraktiva bostäder.

För att Hörby kommun ska bli ett attraktivt val av boendekommun och ett komplement till storstadskommunerna måste Hörby kommun synliggöras tydligare i Öresundsregionen och i Skåne län genom en strategisk marknadsföring.

Riktlinjer

- Genom marknadsföring och god planering ska Hörby kommun stärka sin roll i ett flerkärnt Skåne.
- Befintligt bostadsbestånd tillsammans med nyproduktion ska över tid klara en årlig befolkningsökning på minst 0,7 procent.
- Hörby kommun ska göra en översyn av gällande ägardirektiv för Hörbybostäder AB inför varje mandatperiod för att möta kommunens bostadsbehov.

Kommunen ska vara aktiv för att långsiktigt öka sitt markinnehav för kommande bostadsbehov. Arbetet ska inriktas på god service och att förenkla planeringsprocessen så mycket som möjligt utifrån gällande lagstiftning.

mål 2.

För att Hörby kommunen strategiskt ska kunna planera för kommunens framtida bostadsplanering behöver kommunen arbeta proaktivt med att upprätthålla en god markreserv. På så sätt kan kommunen öka sin kontroll i samhällsbyggandet och skapa förutsättningar för en god planberedskap.

För att nya bostadsområden i kommunen ska motsvara efterfrågan och behov är det av vikt att berörda ges möjlighet till insyn i planeringsprocessen. Planeringsprocessen ska därför genomsyras av delaktighet, transparens och öppenhet där berörda ska ges möjlighet att framföra synpunkter i ett tidigt skede. I planeringsprocessen är också dialogen och samarbetet med de privata bostadsaktörerna av stor vikt för att nå en god bostadsplanering. Hörby kommun kan underlätta för intresserade byggherrar och allmänhet genom att tillhandahålla färdigställd mark, uppdaterad och aktuell information samt effektivisera den interna planeringsprocessen.

Riktlinjer

- Kommunen ska erbjuda byggherrar och bostadsföretag en god service och möjlighet till samverkan.
- Kommunen ska ge en god service till allmänheten.
- På kommunens hemsida ska lättillgänglig information om lediga tomter, taxor mm. finnas tillgänglig.
- Kommunen ska erbjuda medborgarna delaktighet, transparens och öppenhet vid planering av nya bostadsområden. Vid planering och produktion av större bostadsområden ska särskilda informationsinsatser och dialogaktiviteter genomföras i tidiga skeden.
- Kommunen ska kontinuerligt förbättra och effektivisera planeringsprocessen.
- Hörby kommun ska arbeta proaktivt i relation till bostadsmarknaden.
- Hörby kommun ska ha ett markinnehav som möjliggör en god bostadsplanering. Kommunen ska förvärva strategiskt intressant mark för att säkerställa utvecklingen av bebyggelse på lång sikt.

mål 3.

Befintliga bostadsområden ska förvaltas och förädlas.

För att tillgodose alla invånare i kommunen med en bostad krävs det inte enbart att nybyggnation kommer till stånd utan även att förvalta och utveckla det befintliga bostadsbeståndet. Det handlar delvis om att underhålla befintligt bestånd men även om att se över möjligheter att omvandla lokaler till bostäder.

Genom en god förvaltning av det befintliga bostadsbeståndet kan byggnadernas livslängd öka. I samband med renoveringar ska kommunen, utifrån gällande lagstiftning, arbeta med att i god tid ge hyresgästerna information om kommande renoveringar. Dessutom ska kommunen, i de fall det är möjligt, även ge hyresgästerna möjlighet till påverkan. Det kan bidra till en ökad trivsel men också ökad tillförlitlighet hos hyresgästerna.

I samband med nybyggnation skapas det möjligheter till att främja flyttkedjor som innebär att boenden frigörs i det befintliga bostadsbeståndet. Bostäderna som frigörs från det befintliga bostadsbeståndet kan vara bättre lämpade för andras behov vad exempelvis gäller storlek, kostnader och upplåtelseform. Genom att uppmuntra till flyttkedjor kan det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas på ett effektivare sätt.

Riktlinjer

- Befintliga och nya bostäder och boendemiljöer ska utvecklas för att bidra till ökad delaktighet, trygghet och god hälsa.
- Kommunen ska se över om befintliga lokaler eventuellt kan omvandlas till bostäder utifrån bostadsmarknadens behov.
- Hörby kommun ska samverka med privata bostadsaktörer i kommunen i syfte att förädla det befintliga bostadsbeståndet.

Hörby kommun ska aktivt motverka boendesegregation genom att stimulera till ett allsidigt och funktionsblandat bostadsbyggande i alla områden vad gäller olika upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och hustyper.

mål 4.

För att Hörby kommun ska vara en attraktiv och konkurrenskraftig boendekommun krävs att kommunen planerar för att skapa bostäder med olika upplåtelseformer, storlekar och hustyper som svarar upp mot invånarnas behov, efterfrågan och önskemål. Bostadsutbudet i kommunen består idag till övervägande del av småhusbebyggelse men genom att planera för ett varierat bostadsutbud kan kommunen bidra till att motverka boendesegregation och skapa balans på bostadsmarknaden, vilket främjar kommunens arbete med en hållbar utveckling. Genom att skapa ett varierat bostadsutbud i kommunens mindre tätorter ökar möjligheterna att bo kvar även om behov och önskemål förändras över tid. Olika boendeformer inom befintliga eller nya bostadsområden i kommunen skapar även ett bättre underlag för att service och kollektivtrafik kan utvecklas. Kommunen ska även verka för att attraktiva tomter ska finnas till försäljning.

Vid nyproduktion ska kommunen eftersträva att förtäta i befintliga bostadsområden samt förnya och bebygga platser som idag känns övergivna för att öka invånarnas trygghet. Dessutom ska kommunen arbeta för att ny bebyggelse ska placeras i kollektivtrafiknära lägen som kan bidra till ett ökat kollektivtrafikresande. Genom nyproduktion, av i huvudsak hyresrätter, kan kommunen uppmuntra till flyttkedjor som kan bidra till att billigare bostäder frigörs i det befintliga bostadsbeståndet, vilket gynnar debutanter på bostadsmarknaden samt hushåll med lägre inkomst. På så vis kan kommunen även motverka att boendesegregation skapas. Likaså kan nyproduktion bidra till att villor frigörs då äldre väljer att flytta till lägenhet som kan generera generationsväxlingar i befintligt villabestånd.

Vid nybyggnation och vid upprustning av det befintliga beståndet ska miljömässigt hållbara och resurssnåla lösningar eftersträvas som ett led i kommunens hållbarhetsarbete. Särskilt fokus ligger på materialval och energiprestanda.

Riktlinjer

- Hörby kommun ska verka för att skapa rotation på bostadsmarknaden genom nyproduktion.
- Bostadsutbudet i kommunen ska bli mer varierat avseende såväl boendeformer som upplåtelseform.
- Nyproduktion som förtätar i befintliga bostadsområden och i kollektivtrafknära lägen ska prioriteras.
- I kommunens mindre tätorter ska det finnas möjlighet att bo kvar även när behov och önskemål förändras. En stabil eller ökande befolkning i kommunens mindre tätorter understödjer och skapar nya förutsättningar för att utveckla service och kollektivtrafik.
- Vid byggnation ska miljömässigt hållbara och resurssnåla lösningar eftersträvas.
- Kommunen ska genom ett kontinuerligt utbud av attraktiva tomter och bostäder vara ett alternativ till Lund, Malmö och Kristianstad.

Hörbybostäder AB bidrar till att stärka kommunens utveckling genom att vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden. Hörbybostäder AB bidrar till bostadsförsörjningen i Hörby kommun genom en god förvaltning och nyproduktion.

mål 5.

Det kommunala bostadsbolaget, Hörbybostäder AB, utgör en viktig aktör på bostadsmarknaden för att tillgodose bostäder i kommunen. Hörbybostäder AB ska sträva efter att erbjuda ett varierat bostadsutbud med attraktiva boendemiljöer som lämpar sig för olika faser i livet. Genom att bygga bra bostäder till rimliga priser för alla, oavsett inkomstgrupp eller samhällsklass, i kombination med ett varierat bostadsutbud tar bolaget ett socialt ansvar genom att motverka boendesegregation och utanförskap i kommunen.

Vid nyproduktion är det av stor vikt att Hörbybostäder AB för en tydlig dialog med Hörby kommun om vilka bostadsbehov kommunen står inför, för att bidra till kommunens bostadsförsörjningsansvar. Vid upprustning av befintligt bostadsbestånd och vid nyproduktion ska hållbara och resurssnåla lösningar eftersträvas med stort fokus på materialval och energiprestanda.

Hörby kommun ska under varje mandatperiod se över gällande ägardirektiv för Hörbybostäder AB för att säkerställa kommunens framtida utveckling samt att kommunens bostadsbehov tillgodoses.

Riktlinjer

- Hörbybostäder AB ska verka för en god tillgång på hyresrätter av varierande storlek.
- Hörbybostäder AB ska erbjuda hyresgästerna boendeformer för livets olika faser.
- Bolaget ska tillhandahålla en god boendemiljö med trygghet och medinflytande.
- Bolaget ska arbeta för integration och samverkan för en god livsmiljö.
- Hörbybostäder AB ska arbeta med att renovera befintligt bostadsbestånd och bygga nya bostadsområden, varvid hållbara och energieffektiva lösningar i möjligaste mån ska väljas.

mål 6.

Det ska finnas ett varierat bostadsutbud för äldre.

För att tillgodose äldres efterfrågan och behov är det av stor vikt att kommunen planerar för bostadstyper i olika storlek och karaktär. Kategorin äldre består inte av en homogen grupp med människor eftersom behoven ser väldigt olika ut beroende på ålder, ekonomiska förutsättningar och på det allmänna hälsotillståndet. Det innebär att det kan bli aktuellt att genomföra flera bostadsbyten under pensionärstiden för att anpassa boendet efter olika behov och faser i livet. Därav är det viktigt att kommunen planerar för flexibla boendeformer, som kan passa många. Möjligheten att kunna flytta till ett mindre och tillgänglighetsanpassat boende samt tillgängligheten till god kollektivtrafik och service anses vara viktiga faktorer vid val av boende.

Genom att kommunen arbetar för att skapa en mångfald av boendeformer med god tillgänglighet underlättas möjligheterna för att fler kan bo kvar längre i sina hem, så länge hälsotillståndet tillåter det. Med ett flexibelt och tillgänglighetsanpassat hem blir det även lättare att anpassa äldreomsorgen efter den enskildes önskemål och behov.

Riktlinjer

- Kommunen ska stimulera byggande av trygghetsboende.
- Attraktiva boendalternativ för äldre ska skapas.

Ett trygghetsboende är ett ordinärt boende för äldre som önskar mer trygghet och social samvaro än vad de kan få i sitt nuvarande hem. Boendet är inget vårdboende utan ett boende med utökad service som trygghetsvård och gemensamma utrymmen.

Kommunen ska arbeta för att tillskapa bostäder för personer som står utanför bostadsmarknaden.

mål 7.

I takt med den ökande bostadsbristen utgör Hörby kommun en viktig ingång för personer som står utanför bostadsmarknaden och har svårigheter att få tillgång till en egen bostad. Ett led i arbetet med att hjälpa personer med svårigheter att få ett förstahandskontrakt är att kommunen arbetar för att teckna fler bostadssociala kontrakt med fastighetsägare i Hörby kommun.

För att kommunen ska kunna tillskapa bostäder för personer som står utanför bostadsmarknaden måste kommunen ha en god uppfattning om vilka boendeformer kommunen har behov av i framtiden. Vid nybyggnation eller vid omvandling av fastigheter till bostäder är det viktigt att behoven lyfts tidigt i planprocesserna för att kunna tillgodoses. För att försäkra att socialförvaltningen tilldelas bostäder som kan nyttjas för personer som står utanför bostadsmarknaden ska kommunen i större utsträckning arbeta med markanvisningsavtal och exploateringsavtal vid nybyggnation. På så sätt kan kommunen kontrollera att behoven i kommunen tillgodoses.

Bostadssociala kontrakt innebär att socialförvaltningen tecknar ett förstahands med Hörbybostäder AB eller en privat fastighetsägare. Fastighetsägaren hyr sedan ut i andra hand efter en biståndsbedömning av handläggare på vuxensektionen.

Riktlinjer

- Hörby kommun ska verka för att fler fastighetsägare ska teckna bostadssociala avtal med möjlighet till förstahandskontrakt efter ett år.
- Vid nyproduktion eller omvandling av bostadsområden ska socialförvaltningen göra en bedömning av vilka behov av särskilda boenden som finns så att de kan integreras tidigt i planprocesser.
- Kommunen ska arbeta för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden.
- Kommunen ska använda sig av möjligheten att i markanvisnings- och exploateringsavtal för bostäder inkludera avtalspunkter om tilldelning av lägenheter för det kommunala flyktingmottagandet och övriga bostadssociala behov.
- Socialförvaltningen ska bevaka förändrade direktiv och lagstiftning som kan komma att medföra nya boendelösningar.
- Hörby kommun ska arbeta för att tillhandahålla bostäder för nyanlända med tillstånd utifrån gällande lagstiftning.

mål 8.

Det bostadssociala arbetet ska utvecklas ytterligare.

För att Hörby kommun ska kunna arbeta proaktivt och svara upp mot framtida bostadsbehov för utsatta grupper är det av stor vikt att kommunen arbetar strategiskt och att kommunen har en god framförhållning. Genom att skapa en tvärprofessionell arbetsgrupp kan kommunen kartlägga framtida behov för utsatta grupper och på så sätt utveckla effektiva rutiner för att i tidiga skeden fånga upp kommande behov. Det är även av vikt att kommunen utvecklar samarbetet och dialogen med fastighetsägare, byggherrar och andra aktörer för att skapa en samsyn om läget på bostadsmarknaden. I dialogen med de lokala bostadsbolagen ska kommunen undersöka möjligheterna att sänka kraven för eget förstahandskontrakt.

Riktlinjer

- En tvärprofessionell samverkansgrupp med aktörer från berörda förvaltningar bildas för att kartlägga det framtida behovet av olika boendeformer för utsatta grupper.
- Antalet personer som inte av egen kraft kan etablera sig på bostadsmarknaden ska minskas. Det bostadssociala arbetet i kommunen behöver utvecklas, inte minst tillsammans med de lokala bostadsbolagen. Bland annat behöver kraven för eget förstahandskontrakt sänkas.

En kommunal bostadsförmedling ska underlätta förmedlingen av hyresbostäder.

mål 9.

I Hörby kommun finns i dagsläget ingen gemensam bostadsförmedling utan samtliga fastighetsägare ombesörjer själva sin förmedling av bostäder. Hörby kommuns allmännyttiga bostadsbolag, Hörbybostäder AB, har idag en separat bostadsförmedling i vilken lediga lägenheter erbjuds till de som står i bostadskön. Likaså har Hörby kommun en separat tomtkö där intresserade i tomtköen erbjuds lediga tomter efter färdigställande.

Hörby kommun kommer att arbeta fram ett förslag till en enkel variant av en gemensam bostadsförmedling eller bostadsportal som skulle omfatta flera fastighetsägare. Införandet av en gemensam bostadsförmedling kan underlätta för sökande genom att synliggöra alla fastighetsägares lediga lägenheter och tomter i kommunen och bidra till att starta flyttkedjor.

Riktlinjer

- Se över möjligheten till att skapa en mer samlad bild över lediga tomter samt fastighetsägarnas lägenheter som finns tillgängliga för uthyrning.

Uppföljning av mål och riktlinjer

Detta bostadsförsörjningsprogram utgör Hörby kommuns första sedan lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar stiftades. Därav har kommunen inte något systematiskt uppföljningsarbete av programmet för att säkerställa att de angivna behoven i dokumentet följer kommunens behov på bostadsmarknaden.

Hörby kommun avser att analysera och utvärdera målen och riktlinjerna årligen för att säkerställa att kommunen arbetar med bostadsförsörjningen utifrån antagna mål och riktlinjer. För att underlätta uppföljningen har kommunen för avsikt att bryta ner mål och riktlinjer till konkreta åtgärder som sammanställs i en åtgärdsstrategi för bostadsförsörjningsprogrammet. I åtgärdsstrategin är det tänkt att åtgärder, vem som är ansvarig för att åtgärderna genomförs, inom vilken tidsplan de ska genomföras samt hur åtgärderna ska följas upp ska redovisas. Förslagsvis redovisas och antas åtgärdsstrategin som ett separat dokument. Kommunstyrelsen har för avsikt att föra in resultatet av uppföljningen i kommunens årliga bokslut.

För framtida revideringar och framtagande av nya bostadsförsörjningsprogram kommer statistik från uppföljning och utvärdering att vara av stor vikt och underlätta arbetet. Kommunen har för avsikt att minst en gång per mandatperiod uppdatera bostadsförsörjningsprogrammet för att säkerställa att kommunens behov och utbudet på bostadsmarknaden överensstämmer.

Det är av stor vikt att kommunen fortsätter att arbeta med bostadsförsörjningsfrågan samt att dialogen och samarbetet mellan kommunens förvaltningar, det allmännyttiga bostadsbolaget och andra bostadsaktörer fortsätter.

”Ska vi bygga bostäder, ska vi göra det tillsammans!”

4. Kommunens ansvar och verktyg

För att kommunen ska kunna påverka den lokala bostadsmarknaden och bostadsbyggandet är det viktigt att definiera vilka verktyg kommunen har att arbeta med. Utifrån den definierade verktygen är det sedan en politisk fråga att avgöra hur mycket kommunen vill styra och påverka marknaden.

Det kommunala planmonopolet

Kommunens planmonopol är ett centralt verktyg för kommunens lokal bostadspolitik och för planeringen av goda bostadsområden. Genom det kommunala planmonopolet ansvarar kommunen för att planlägga mark- och vattenanvändningen inom sina geografiska gränser, genom översiktsplanen och detaljplaner. Kommunen har huvudansvaret för att planläggningen i kommunen sker enligt plan- och bygglagen och att planläggningen sker av kommunen eller av en annan aktör på kommunens uppdrag. Planmonopolet innebär dock inte att kommunen måste genomföra allt planarbete själv. Att ta hjälp av aktiva intresserade byggbolag kan både öka kompetensen och effektivisera processerna. Kommunen måste dock ha tydliga spelregler för hur ett deltagande i planarbetet ser ut och behandla alla byggbolag lika.

Det allmännyttiga bostadsbolaget

Under slutet av 1930-talet växte det privata bostadsbyggandet kraftigt. 1946 beslutades att en utredning, *Bostadssociala utredningen*, skulle göras med syfte att kartlägga de svenska bostadsförhållandena. I utredningen påpekas bland annat att privata aktörer inte byggde så mycket att hyror och priser pressades ner eftersom de då skulle tjäna mindre själva. Dessutom påpekas i utredningen att för varje projekt som byggdes blev det även mer riskfyllt att bygga nästa, framför allt eftersom bostäderna som byggdes vände sig till hushåll med allt lägre inkomster. Slutsatsen i utredningen blev att staten var den enda aktör som kunde ta de stora risker som var nödvändiga för att möta bostadsbehovet. För att få anpassning till lokala

förhållanden gällande lokalisering och utformning skulle kommunala bostadsföretag startas för att genomföra den statliga ambitionen. Redan från början betonades att de kommunala bostadsföretagen inte fick ha ett vinstdrivande syfte.

Allmännyttan

Ett allmännyttigt bostadsbolag är ett betydelsefullt verktyg för kommunen för att styra utbudet av bostäder. Syftet med det allmännyttiga bostadsbolaget är att främja bostadsförsörjningen i kommunen genom att tillgodose olika bostadsbehov; utbudet ska vara varierat, av god kvalitet och attrahera olika hyresgäster, inklusive människor med en svag ställning på bostadsmarknaden. Bostäderna ska vara tillgängliga för alla - oavsett social, ekonomisk, etnisk eller annan bakgrund. Hyresgästerna ska även erbjudas boinflytande.

För att undvika snedvridning av konkurrensen ska det kommunala bostadsbolaget enligt lag driva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

Hörbybostäder

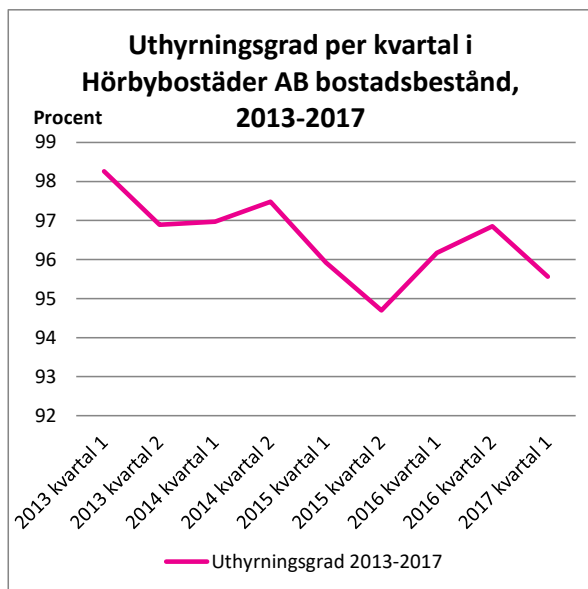
Hörbybostäder AB är Hörby kommuns allmännyttiga bostadsbolag som styrs av en politiskt tillsatt styrelse. Hörbybostäder ägs helt av Hörby kommun och regleras genom ett ägardirektiv. Hörbybostäders ägardirektiv antogs av kommunfullmäktige 2013-01-28, § 7. I ägardirektivet fastslås att ”ändamålet med bolagets verksamhet är att med iakttagande av de kommunala självkostnads- och likställighetsprinciperna mot vederlag tillhandahålla i första hand kommunmedlemmarna i Hörby kommun goda bostäder”.

Hörbybostäder AB äger och förvaltar år 2016 cirka 400 lägenheter i olika upplåtelseformer, vilket utgör ca 5 procent av det totala antalet bostäder i Hörby kommun. Enligt statistiska centralbyråns statistik är andelen bostäder i allmännyttans bestånd låg i relation till övriga kommuner i Skåne. Endast fyra kommuner i Skåne har lägre andel, varav två kommuner saknar ett allmännyttigt bostadsbolag.

Bostadsbeståndet består i huvudsak av hyreslägenheter i flerbostadshus men även av marklägenheter i radhus. Bostadsbeståndet är i huvudsak koncentrerat till Hörby tätort men även ett mindre bestånd finns i Askeröd, Ludvigsborg, Lyby, Södra Rörum och Önnköping.

”Bostadsförsörjningsansvaret kan betraktas som allmännyttans viktigaste del av det sociala uppdraget. Bolagen ska producera bostäder som hela befolkningen har möjlighet att efterfråga. Utöver bostadsförsörjningsansvaret utgörs det sociala arbetet av att skapa boendedemokrati och motverka segregation. De allmännyttiga bolagens sociala arbete ser olika ut och ägardirektivens formuleringar styr arbetet. Andra exempel på sociala insatser är akuta projekt i områden med en social problematik, många gånger i form av samarbete med exempelvis skola och myndigheter. Merparten av de sociala projekten är en form av förebyggande arbete som exempelvis arbetsmarknadsinsatser, fritidsverksamheter för barn och ekologiska miljöprojekt. De sociala projekten syftar till att minska framtida kostnader, reducera risken för hyresförlust och stärka varumärket.”

(*Nyttan med Allmännyttan*. red. Tapio Salonen 2015: kap 11)



Hörbybostäder AB tillhandahåller en egen bostadskö i vilken cirka 1 300 personer står i kö. Hur många som aktivt söker bostad varierar beroende på vilka objekt som är lediga, hur många lägenheter som är lediga samt inom vilket område lägenheterna ligger. En trend är även att många väljer att ställa sig i bostadskön i förebyggande syfte inför en eventuell flytt i framtiden.

Av det totala antalet lägenheter är det endast en mindre andel som står tomma under kortare perioder. De lägenheter som är svårare att hyra ut är i huvudsak de som är nybyggda och med dyrare hyror. Sedan 2012 har uthyrningsgraden sjunkit något. Uthyrningsgraden andra halvan av 2016 låg på 96,8 procent.

Översiktlig planering

Ett av Hörby kommuns övergripande mål är att bli en kommun som utgör ett attraktivt boendalternativ till storstadsregionerna. Hörby kommuns översiktsplan antogs av kommunfullmäktige våren 2016 och utgör ett viktigt politiskt beslutsdokument för ärenden som bland annat rör beslut om var ny bebyggelse ska lokaliseras. Genom Hörby kommuns översiktsplan kan kommunen arbeta långsiktigt för att peka ut attraktiva utbyggnadsområden för bostäder, i Hörby tätort och i omringliggande orter.

Detaljplanering

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut inom ett visst område. I detaljplanen regleras vad som är allmänna platser, kvartersmark och vattenområden samt hur dessa ska användas och utformas. Det som anges i detaljplanen blir bindande för kommande bygglovsprövningar.

När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget.

Planberedskap

De detaljplaner som har vunnit laga kraft men som ännu inte bebyggts utgör tillsammans den kommunala planberedskapen. En viktig förutsättning för ett aktivt och långsiktigt bostadsbyggande är att kommunen har en god planberedskap. Det innebär att det finns färdigplanerad mark som medger olika typer av boende i olika typer av områden. En god planberedskap gör att kommunen kan underlätta utbyggnaden och ha en framförhållning i kontakten med exploatörer och bostadsföretag.

I Hörby kommun finns planberedskap i Hörby tätort, Ludvigsborg, Öneköp, Osbyholm, Killhult och Äspinge samt Södra Rörum. Nedan redovisas en sammanställning över antagna detaljplaner inom respektive tätort, vilken typ av boendeform planen medger samt vem som äger marken. Är det kommunen som är markägare får kommunen en större rådighet över förverkligandet av planen än om marken är privatägd.

Område	Kommunen			Privat			Totalt		
	Villor	Marklgh/ radhus	Fritidshus	Villor	Marklgh/ radhus	Fritidshus	Villor	Marklgh/ radhus	Fritidshus
Hörby tätort	18	30	0	0	12	0	18	42	0
Ludvigsborg	1	0	0	14	0	69	15	0	69
Osbyholm	2	0	0	12	0	0	14	0	0
Öneköp	7	0	0	0	0	18	8	0	18
Killhult/Äspinge	0	0	0	13	0	160	13	0	160
Totalt	29	30	0	39	12	325	68	42	325

Planberedskap i Hörby kommun 2017, i antal byggbara tomter.

Det finns byggrätter i äldre detaljplaner som av olika anledningar har blivit inaktuella. Det är därför osäkert hur mycket av detaljplanerna som kommer att kunna färdigställas. Hörby kommuns bedömning är att samtliga planer som är detaljplanelagda för villor och marklägenheter/radhus är möjliga att genomföra och färdigställa. Kommunens uppfattning är att de detaljplaner som rör fritidsbebyggelse med mindre byggrätter inte kommer att färdigställas, vilka utgör större delen av planberedskapen.

Markinnehav och markstrategi

I Hörby kommuns förslag till markpolicy anges att grundpelaren i kommunens markägande är att ”All mark ska ha ett syfte”. Det finns i huvudsak fyra skäl för kommunen att äga mark. Dessa är:

- Ökad kontroll i samhällsbyggnaden och vid plangenomförandet
- Möjlighet till byte av mark/ersättningsmark
- Tillhandahållande av mark för allmän rekreation och naturvård
- Egendomsförvaltning med avkastningskrav

Framförallt är det den första punkten som är relevant för bostadsförsörjningen. Om kommunen äger marken förbättrar det kommunens förutsättningar att genomföra ansvarsfulla utbyggnader av infrastruktur, bostads- och verksamhetsområden, liksom tillvaratagandet av kommunala intressen. Planering och utveckling av kommunala verksamheter, tillgodoseende av behoven av särskilt boende och särskilda boendeformer samt tillhandahållandet av färdig tomtmark för bostäder och verksamheter kräver ett kommunalt markinnehav.

Därför är det viktigt för kommunen att ha en god markreserv. Med markreserv menas sådan mark som innehas för att kunna användas för framtida utbyggnad av olika verksamheter, bostäder och infrastruktur. Det är angeläget att bevaka och vidta åtgärder så att markreserven har en omfattning och belägenhet som ger kommunen goda möjligheter att nå uppsatta mål. Den gällande kommunövergripande översiktsplanen, Översiktsplan 2030, utgör grunden för bedömningarna.

En god markreserv uppnås bland annat genom:

- Att kommunen kontinuerligt bevakar mark till försäljning och i förekommande fall genomför strategiska markförvärv.
- Att mark som kan vara intressant som bytesobjekt/ersättningsmark bör behållas i kommunens markreserv.
- Att mark och byggnader som kan komma att medföra hinder vid en kommande exploatering inte bör säljas.

Marköverlåtelse

Kommunfullmäktige, eller den de sätter i sitt ställe genom reglemente eller delegation, representerar kommunen som markägare och har därmed rätt att avgöra till vem och under vilka förutsättningar kommunen ska överlåta och upplåta mark.

Försäljning av mark för verksamheter och flerbostadshus sker genom markanvisningsavtal för att i största mån säkerställa genomförande och motverka spekulation. Småhustomter säljs genom köpeavtal innehållande byggklausuler.

Kommunala hyresgarantier

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra. Syftet med en kommunal hyresgaranti är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårighet att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsskydd. De kommuner som lämnar kommunala hyresgarantier, enligt lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter, kan få ett statligt bidrag på 5 000 kronor, enligt förordningen (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier. Vid ansökan om en kommunal hyresgaranti görs en behovsprövning. Den kommunala hyresgarantin är ett frivilligt åtagande för kommunen.

Kommunfullmäktige i Hörby kommun beslutade 2016-08-29, § 120, att inför kommunala hyresgarantier för medborgare i Hörby kommun, enligt lag (1993:406) om kommunalt stöd till boendet och Förordningen (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier samt lag (2009:47) om vissa kommuners befogenheter.

Riktlinjer för markanvisningsavtal och exploateringsavtal

Kommunen är skyldig att upprätta riktlinjer för markanvisning om kommunen avser att anvisa mark till privata byggherrar, enligt gällande lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899) från 1 januari 2015. En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren rätt att under en begränsad tid och på givna villkor ensam förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom ett område som kommunen äger. Villkoren för en markanvisning regleras i ett markanvisningsavtal.

Ett exploateringsavtal rör genomförandet av en detaljplan för mark som inte ägs av kommunen. I samband med att ett detaljplanearbete påbörjas bedömer kommunen om ett exploateringsavtal ska upprättas. Syftet med avtalet är att klargöra och fördela ansvar, kostnader och intäkter för att säkerställa genomförandet av planen. Upprättande av exploateringsavtal, dess innehåll och vilka begränsningar som finns i avtalsfriheten regleras av 6 kap. 39-42 §§ Plan- och bygglagen (2010:900).

Hörby kommuns kommunfullmäktige antog riktlinjer för markanvisningsavtal och exploateringsavtal 2017-02-27, § 26. I de antagna riktlinjerna redovisas de markanvisningsförfaranden som är tillämpbara vid exploatering, vad ett exploateringsavtal bör reglera samt handläggningsrutiner.

Vikten av integrerat arbete

För att kommunen ska kunna skapa attraktiva bostadsområden samt utveckla befintliga områden som svara upp mot det bostadsbehov som finns inom olika boendegrupper i kommunen, krävs ett nära samarbete mellan kommunens olika förvaltningar och nämnder. Dessutom är det av stor vikt att en kontinuerlig dialog förs med det kommunala bostadsbolaget för att kunna verkställa behoven som efterfrågas i kommunen. Ett nära samarbete mellan de olika aktörerna är av stor vikt för att kunna hantera komplexiteten med att tillgodose kommunens behov i samband med nybyggnation.

I Hörby kommun ansvarar kommunstyrelsen för den översiktliga planeringen och för mark- och bostadspolitiken genom att se till att en tillfredsställande markberedskap upprätthålls samt att bostadsförsörjningen och samhällsbyggandet främjas. Byggnadsnämnden svarar för att aktuella detaljplaner arbetas fram samt för förhandsbesked och bygglovsansökningar i samband med genomförandefasen. I samband med att framtida utbyggnadsplaner planeras är socialnämnden och barn- och utbildningsnämndens medverkan viktig för att fånga upp utsatta grupper behov samt framtida behov inom skolomsorgen och av idrottsanläggningar. I genomförandet av nya bostadsområden och skötseln av befintliga områden har tekniska nämnden en viktig roll vid projektering och vid utbyggnad av infrastruktur.

Marknadsföring

Hörby kommun arbetar för att bli ett attraktivt val till storstadsområdena genom att marknadsföra sig som en nära kommun med fokus på det personliga mötet, naturen, en levande landsbygd och ett attraktivt centrum.

Grunden för Hörby kommuns marknadsföring är den marknadsstrategi som antagits av kommunfullmäktige. Den utgår från två fokusområden, service och tillgänglighet samt Hörbybilden med ett antal strategiska inriktningar för hur och vad Hörby kommun ska fokusera sin marknadsföring på. Marknadsföringen i kommunen är ett verktyg för att synliggöra kommunen som ett attraktivt boendalternativ och för att intressera externa byggföretag till att exploatera i kommunen.

Strategiskt näringslivsarbete

Hörby kommun har ett starkt fokus på näringslivsfrågor och arbetar kontinuerligt med insatser som ska underlätta för nya företagsetableringar samt för befintliga att utvecklas. Detta för att Hörby ska bli ett attraktivt val för såväl befintliga företag som nya att etablera sig i kommunen. Genom att företag etablerar sig eller utvecklas i kommunen skapas nya arbetsplatser som i sin tur skapar intresse för att bosätta sig i Hörby kommun.

Hörby kommun arbetar dessutom med att ta fram en ny näringslivsstrategi med nära koppling till marknadsstrategin med mål om antagande under 2017.

5. Omvärldsfaktorer

Hörby kommun ligger i en expansiv region, både vad gäller befolkning och arbetstillfällen, som står inför många stora utmaningar. De omvärldsfaktorer som påverkar regionen och riket påverkar även Hörby kommun, kommunens bostadsutbud och hur stor andel nya bostäder som byggs.

Urbanisering

Idag bor cirka hälften av jordens befolkning i städer och tillväxten fortsätter i mycket snabb takt. Cirka 77 procent av Skånes befolkning bor idag i tätorter med 3 000 invånare eller fler. Resterande befolkning, på 23 procent eller motsvarande cirka 300 000 invånare, bor på landsbygden.

Enligt Region Skånes rapport, *Samspel Stad och Land i Det flerkärniga Skåne*, har Skånes landyta delats in i olika zoner som definierar stad, stadsnära landsbygd, landsbygd och glesbygd. Indelningen bygger på före detta Glesbygdsverkets definition, nuvarande Tillväxtanalys. Då Skåne har ett stort antal orter med mer än 3 000 invånare, i jämförelse med övriga Sverige, är avstånden mellan städer och tätorter relativt små i länet.

Enligt den indelning som Region Skåne har gjort ökar befolkningsmängden i staden samtidigt som den minskar på landsbygden. I rapporten framkommer det att befolkningsmängden i staden har ökat med minst 5 procent under de senaste fem åren och minskat med cirka 1 procent på landsbygden. Däremot har befolkningsmängden ökat med cirka 2 procent på den stadsnära landsbygden. Även om rapporten i huvudsak visar att befolkningsmängden på landsbygden minskar så varierar detta inom olika delar av regionen. Det är främst i Hörby, Höör, Ystad och Simrishamn som den minskar medan den ökar i Östra Göinge, Landskrona och Trelleborg. Rapporten visar även att fler kvinnor väljer att bosätta sig i staden medan männen bor på den stadsnära landsbygden och på landsbygden.

En trend som Hörby kommun har uppmärksammat i samband med kartläggningen av flyttströmmarna till kommunen är att inflyttningen från andra kommuner i huvudsak sker till landsbygden. De personer som redan bor på landsbygden i kommunen flyttar oftast till Hörby tätort.

Oroligheter i världen

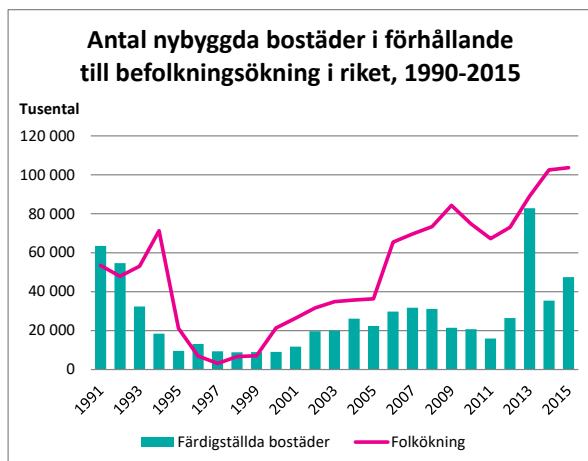
På grund av alla oroligheter i världen har många människor tvingats på flykt från våld och förföljelse i världen, i huvudsak från kriget i Syrien och oroligheterna i Mellanöstern och Afrika. Enligt Migrationsverket sökte sig över en miljon människor till EU under 2015 varav 163 000 personer till Sverige, vilket är en fördubbling mot året innan. Enligt UNHCR var antalet människor på flykt vid slutet av 2015 fler än vid andra världskrigets slut.

Enligt Migrationsverket är Tyskland är det land i Europa som tagit emot störst antal asylsökande, cirka en halv miljon. Därefter följer Sverige, Italien och Frankrike. Sverige är dock det land som tagit emot flest asylsökande i förhållande till landets folkmängd.

Under 2016 har antalet asylsökande till Sverige stabiliserats. Den största orsaken till att andelen asylsökande minskat är på grund av Sveriges inre gräns- och ID-kontroller.

I Migrationsverkets prognosrapport från oktober 2016 redovisas att:

”Migrationsverket bedömer sammantaget att färre personer kommer söka asyl i Sverige under 2016 och 2017 än vad som tidigare prognosticerats” (*Verksamhets- och utgiftsprognos oktober 2016*, 2016, Migrationsverket).



Läget på bostadsmarknaden

Läget på bostadsmarknaden är mer ansträngt än på mycket länge. Boverket bedömer att fram till år 2025 behöver cirka 700 000 nya bostäder byggas för att möta den befolkningsutveckling som Sverige står inför. Enligt Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät anger rekordmånga kommuner i riket att det råder obalans med underskott på bostäder på den lokala bostadsmarknaden. Bostadsbristen är som allra störst i storstadsområdena men även de mindre kommunerna har i allt större utsträckning gjort bedömningen att det finns ett underskott på bostäder. Endast ett fåtal kommuner i riket bedömer att marknaden är i balans.

240 av landets 290 kommuner bedömer att det råder underskott på bostäder, enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät från 2016. Av landets kommuner svarar 95 procent att det behöver tillkomma bostäder inom de kommande fem åren. Hyresrätter är den upplåtelseform som flest kommuner uppger behöver tillkomma men efterfrågan är även stor på bostadsrätter och äganderätter. Behovet av, framför allt, mindre bostäder såsom tvåor och treor är genomgående för samtliga kommuner.

I undersökningen framgår det att skillnaderna mellan balans och obalans är som störst vid jämförelserna mellan bostadsmarknadsläget i centralorten och i övriga kommunen. Här framgår det att underskottet på bostäderna i centralorten vanligtvis är större än i områden utanför centralorten.

Hörby kommun uppger i Boverkets bostadsmarknadsenkät från 2016 att kommunen bedömer att det finns ett underskott på bostäder i hela kommunen och i Hörby tätort. Däremot upplever kommunen att bostadsmarknaden är i balans i övriga delar av kommunen, det vill säga på landsbygden och i andra orter. Detta hänger bland annat samman med att det i stort inte finns någon efterfrågan på att bygga nytt på landsbygden, trots lediga tomter, och att omsättningen på hyreslägenheter är låg. Bostadsmarknaden i Hörby kommun beräknas dock, enligt enkätsvaren, uppnå balans fram till 2019.

Skånes bostadsbehov

I Länsstyrelsens rapport, *Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner* från 2015 redovisas beräkningar av bostadsbehovet i Skånes kommuner. Utifrån prognosticerad befolkningsförändring för Skånes län 2015-2030 har två olika beräkningar genomförts. Det lägre resultatet utgår från *hushållskvoter* (olika ålderskategoriers benägenhet till samboende) och anger att 106 325 nya bostäder behöver byggas till år 2030, vilket är 6 645 bostäder per år. Det högre värdet beräknas från *personer per hushåll 2014* (som beräknar prognosticerad befolkningsförändring genom personer per hushåll i kommunerna 2014) och anger att 115 749 nya bostäder behöver byggas till år 2030 vilket innebär 7 234 bostäder per år.

Enligt rapporten redovisas att Hörby kommun behöver bygga mellan 841-846 nya bostäder fram till år 2030 för att täcka den kommande efterfrågan på bostäder i Skåne. Det innebär att 53 bostäder behöver byggas årligen fram till 2030.

Beräknat bostadsbehov 2015 - 2030	Antal hushåll 2014	Antal hushåll 2030	Bostadsbehov totalt till 2030	Bostadsbehov per år till 2030	Bostadsbehov per år per 1000 invånare till 2030
1. Beräknar genom hushållskvoter	7398	8247	846	53	3,5
2. Beräknat genom personer per hushåll 2014	6728	7579	841	53	3,5

Beräknat bostadsbehov i Hörby kommun 2015-2030 enligt Länsstyrelsens rapport Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner.

Hushållskvoter: "Hushållskvoter beskriver benägenheten för vuxna att bo tillsammans och dela hushåll. Värdet anger andelen hushåll per person. Kvoten är presenterad som genomsnitt per ålderskategori. Högt värde innebär hög förekomst av singelhushåll. Är alla hushåll i en kategori singelhushåll blir hushållskvoten 1. I en ålderskategori där alla är samboende (2 vuxna) blir hushållskvoten 0,5. För de yngre hushållen ska benägenheten att dela hushåll också läggas till benägenheten att bo kvar i barndomshemmet som i sin tur påverkas av möjligheterna att skaffa en egen bostad. Boverket har använt variabler från undersökningen Hushållens Ekonomi (HEK) som antal hushåll uppdelat per åldersgrupp och region. Dessa har de sedan, tillsammans med befolkningsstatistik från SCB, använt för att beräkna hushållskvoterna. Länsstyrelsen har fått hushållskvoterna beräknade för Skåne av Boverket. Eftersom hushållskvoterna skiljer sig mellan de olika ålderskategorierna följer detta sätt att räkna förändringar i befolkningens åldersammansättning".

Personer per hushåll: "Personer per hushåll 2014. SCB redovisar antal personer per hushåll per kommun 2014. Beräkningen är gjord med de personer för vilka det finns uppgifter om hushåll i folkbokföringsregistret. För de personer som saknar uppgift om bostad/lägenhet i folkbokföringsregistret kan inte hushåll skapas. I Skåne finns uppgifter om hushåll för 97,2 procent av befolkningen. Antaget att det bor lika många per bostad 2030 kan vi beräkna antalet hushåll utifrån denna kvot. Denna metod tar inte hänsyn till olika åldrars benägenhet till sammanboende utan beräknas endast utifrån slutårets prognostiserade folkmängd".

(Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner, 2015, Länsstyrelsen Skåne)

Åldrande befolkning

För 100 år sedan utmärktes Sveriges befolkning med att ha många unga och få äldre. Det har förändrats eftersom vi lever längre och föder färre barn, vilket påverkar åldersstrukturen. Enligt SCB:s befolkningsprognos förväntas befolkningen öka med 30 procent mellan 2010 och 2050. Det innebär att 25 procent av befolkningen kommer att vara 56 år eller äldre år 2050.

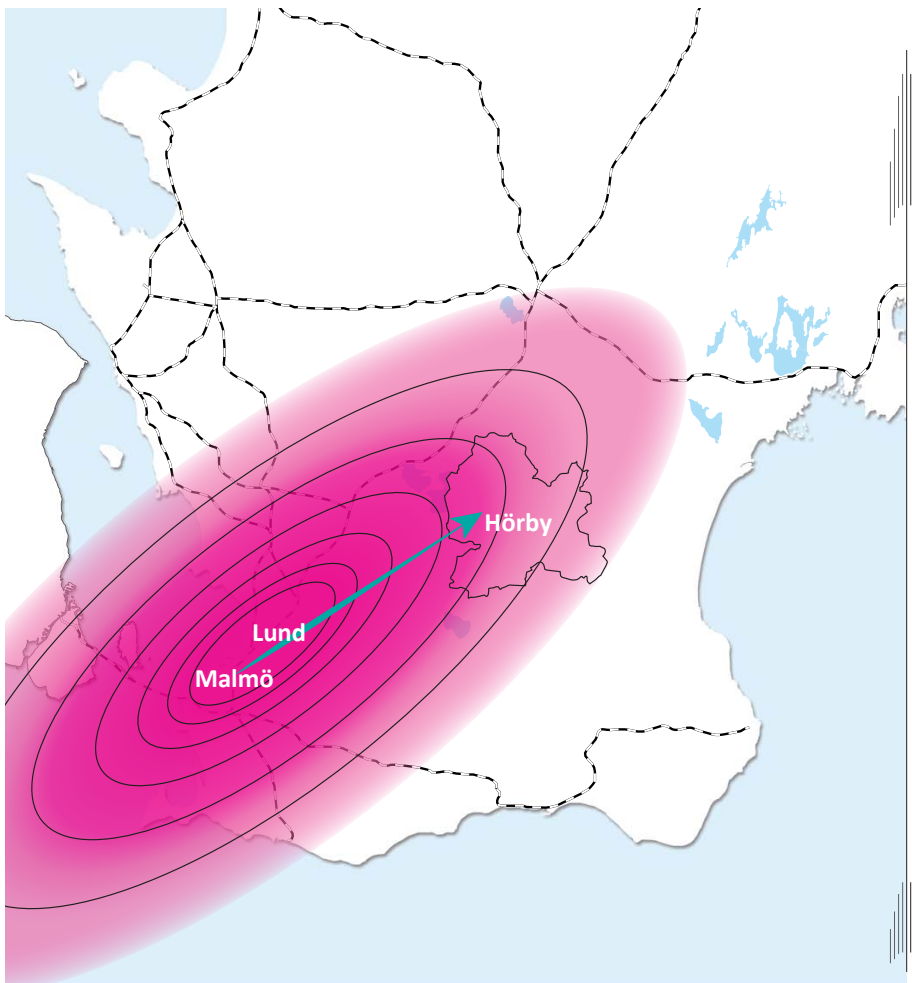
Medellivslängden i Sverige har stadigt ökat ända sedan 1860-talet och förväntas öka ytterligare. Idag beräknas medellivslängden för nyfödda flickor bli 83,4 år och för pojkar 79,5 år. Fram till år 2060 förväntas medellivslängden ha ökat till 87 år för kvinnor och 85 år för män. Skillnaderna mellan män och kvinnor har minskat vilket till stor del beror på att dödligheten i hjärt- och kärlsjukdomar minskat kraftigt, i huvudsak bland män.

Till följd av den förbättrade hälsan och funktionsförmågan väljer allt fler att bo kvar i hemmet allt högre upp i åldrarna. Däremot beräknas andelen biologiska funktionsnedsättningar och kroniska sjukdomar att öka med den ökade livslängden vilket kommer att ställa högre krav på ökad äldreomsorg och sjukvård. Istället för att utöka institutionsboendena har politiska beslut fattats om att styra över en större del av vårdresurserna till boende i hemmet. Denna styrning har skedd genom att hemtjänsten har utökats och genom ett ökat stöd från nära anhöriga.

Resultatet av den ökade andelen äldre blir också att ett allt färre antal yrkesaktiva ska försörja ett allt större antal äldre människor. Det innebär att det kommer att finnas en mindre andel resurser att tillgå som kan fördelas till olika samhällsområden.

Expansionen i Malmö- och Lundregionen

Hörby kommun ligger i en attraktiv region som står inför utmaningar för att klara beräknade befolkningsökningar. Hörby kommun ser positivt på utvecklingen som bland annat sker i Malmö- och Lundregionen, med nybyggnation av bostäder och utveckling av bland annat ESS och MAX IV. De goda förbindelserna och tillgängligheten till Malmö och Lund är av stor vikt för Hörby kommun och bidrar till en god tillgänglighet till Malmö- Lundregionen. Hörby kommuns ser stora möjligheter till att bli en förortskommun till Lund och Malmö genom att erbjuda attraktiva bostäder med närheten till naturen inom rimliga pendlingsavstånd till arbeten.



Expansionen i Malmö- och Lundregionen.

6. Nulägesbeskrivning

Hörby kommun måste kunna erbjuda ett varierat boende både i de större tätorterna, mindre byarna och på landsbygden. Hörby tätort med sin småstadsprägel och bra serviceutbud, har goda förutsättningar att erbjuda ett gott boende. Dessutom har kommunen 11 aktiva byföreningar som bidrar till levande byar och en levande landsbygd, där varje by med sitt omland har sin specifika prägel.

Hörbys utmaningar och möjligheter

Läget mitt i regionen, med högst en timmes bilresa till Skånes alla kuster, är en av Hörby kommuns största fördelar. Hörby kommuns tillgång till regional kollektivtrafik samt närheten till riksväg 13 och E22, i stråket mot Malmö-Lundregionen, bidrar till Hörby kommuns tillgänglighet till de större städerna.

Enligt Sveriges kommuner och Landstings kommungruppsindelning från 2017 utgör Hörby kommun en *Förortskommun till en större stad*, Lund. Definitionen är att minst 40 procent av nattbefolkningen pendlar till arbete i en större stad. Närheten till Lund är en stor fördel för Hörby kommun som ger möjligheter för kommunen att utgöra en attraktiv boende- och arbetskommun. Dock upplevs kommunen som relativt okänd i Skåne. För att bli en del av det flerkärniga Skåne behöver kommunen arbeta med marknadsföring.

Hörbys varierande landskapskaraktärer med tillgång till både slättbygd och skogsbygd samt tillgängligheten till den bostadsnära naturen gör Hörby till en mångsidig kommun i regionen. Den goda tillgängligheten till kommunen och det varierande landskapet förstärker kopplingen mellan de större städerna och Hörby som bostadskommun. Kombinationen möjliggör för Skånes invånare att bo i Hörby kommun och arbeta på annan ort, eller tvärt om. Detta är också en utmaning för Hörby kommun eftersom det ställer krav på goda kollektiva förbindelser i hela kommunen, väl utbyggt bredband samt tillgången till kommunal service, som exempelvis grundskola.

För att utgöra ett attraktivt boendalternativ är det viktigt att kommunen kan erbjuda ett varierat boende, både i de större tätorterna, mindre byarna och på landsbygden. Hörby kommun har haft en låg andel nybyggnation de senaste åren vilket medfört en låg bostadsrotation och en brist på mindre lägenheter. För att få igång byggnationen i kommunen är det viktigt att skapa rutiner för en effektiv planprocess och en smidig exploateringsprocess med ett genomtänkt hanterande av markfrågor. Kommunen behöver även försöka väcka ett intresse hos byggföretag att bygga i kommunen. Kommunens bostadsbestånd består idag till övervägande del av villabebyggelse. Genom nybyggnation kan kommunen arbeta för att en mer blandad bebyggelse skapas för att bättre möta behov och efterfrågan på bostadsmarknaden. Bostadspriserna på Hörby kommuns befintliga bostadsbestånd är, i relation till övriga Skåne, relativt låga. Nyproduktion ger vanligtvis högre hyror vilket också ställer högre krav på hyresgästernas inkomster.

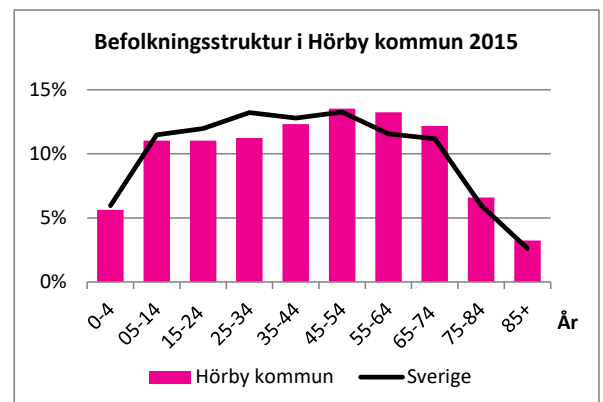
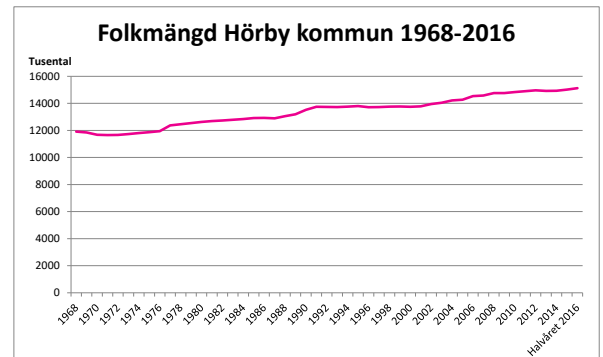
Befolkningsstatistik och demografi

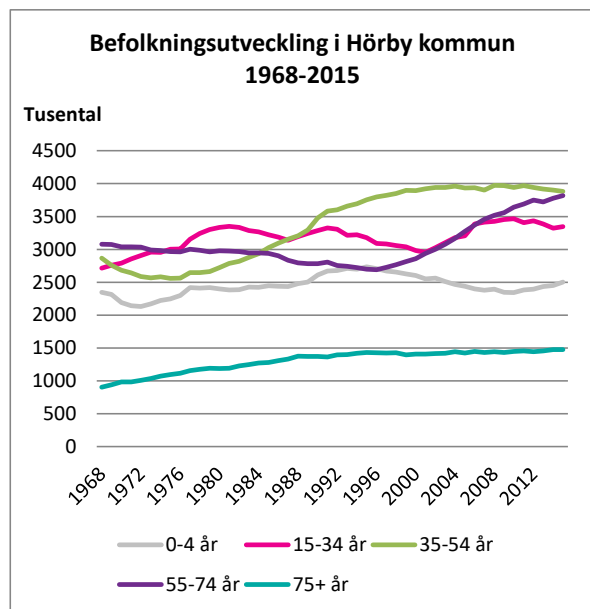
Hörby kommun har sedan 1968 haft en svag men stabil befolkningsökning på 3 210 invånare, från 11 915 invånare 1968 till 15 125 invånare den 30 juni 2016. I snitt har befolkningsutvecklingen legat på 0,5 procent ökning per år under hela perioden. Sedan år 2000 har befolkningsökningen i stort sett legat med positivt resultat med i snitt en ökning med cirka 90 personer per år. Hörby kommun är med sina 15 125 invånare (30 juni 2016) strax under medianstorleken bland Skånes 33 kommuner.

Befolkningsstruktur

Befolkningsstrukturen i Hörby kommun speglar i stort rikets åldersfördelning. Skillnaden mot rikets åldersfördelning är att Hörby kommun har en lägre andel 15–34-åringar och en högre andel 55–74-åringar.

En av anledningarna till den högre andelen 15–34-åringar är att många av Hörby kommuns unga vuxna väljer att flytta för att studera eller arbeta på annan ort. Hörby kommun har en högre andel äldre på grund av att kommunen är en mindre jordbrukskommun i kombination med att de större städerna lockar till sig den yngre generationen. Dessutom har Hörby





kommun, likt resten av Sverige, en hög andel 40–50-talister som har nått pensionsåldern. Detta kommer att innebära att antalet äldre kommer att öka drastiskt under de kommande åren och därmed kraven på vårdinsatser.

Hörby kommun har en högre medellålder än riket. År 2015 var medellåldern i Hörby kommun 43,1 år och medellåldern för riket 41,2 år.

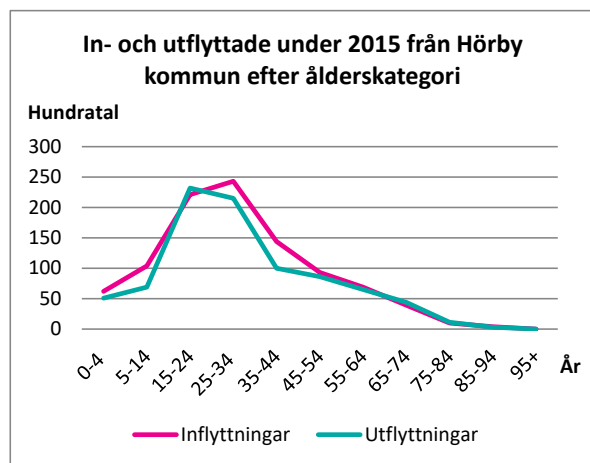
Fördelningen mellan andelen män och kvinnor i kommunen är jämn. År 2015 bodde 7 492 kvinnor i kommun och 7 528 män.

År 2015 var 13,9 procent av Hörby kommuns invånare av utländsk bakgrund, det vill säga är födda i annat land eller är födda i Sverige men båda föräldrarna är födda i annat land. Detta är en lägre andel än länet som låg på 26,1 procent och Sverige på 22,2 procent.

Medellivslängd

År 2015 var medellivslängden i Sverige 84,1 år för kvinnor och 80,3 år för män. Generellt sätt lever kvinnor längre, men under de senaste decennierna har könsskillnaderna minskat kraftigt eftersom mäns medellivslängd ökat snabbare än kvinnors.

I Hörby kommun var under 2011-2015 den förväntade medellivslängden för kvinnor 82,60 år och för män 79,70 år. Snittet för Skåne län ligger på 83,90 år för kvinnor och på 80,10 år för män. Det innebär att medellivslängden för både kvinnor och män i Hörby kommun ligger något längre än i övriga Skåne.



Flyttning

Hörby kommun har haft en stadig befolkningstillväxt sedan 1968 med ett inflyttningsnetto på cirka 70 personer per år. Befolkningstillväxten har varit varierande under årens lopp men inflyttningen har i huvudsak varit större än utflyttningen. Den största befolkningstillväxten skedde mellan 1988 och 1991 med en ökning på 857 personer.

Flyttkedjor

Faktorer som påverkar bostadsmarknaden är utbudet av bostäder, efterfrågan på bostäder, potentiella inflyttares ekonomiska resurser samt befolkningstillväxt. För en väl fungerande bostadsmarknad är det av stor vikt att det finns rörlighet i form av flyttkedjor. En flyttkedja skapas när en ledig bostad,

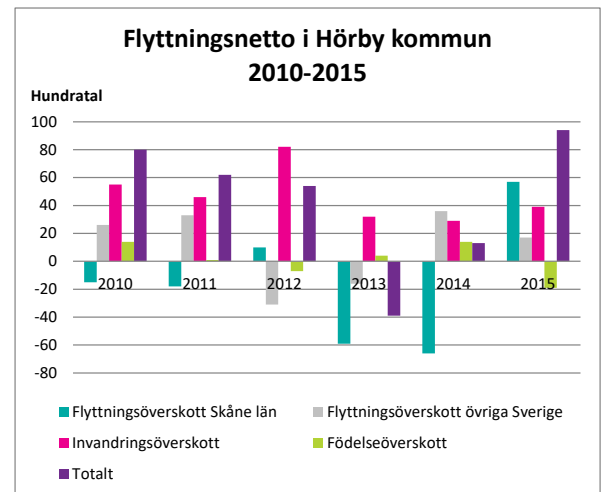
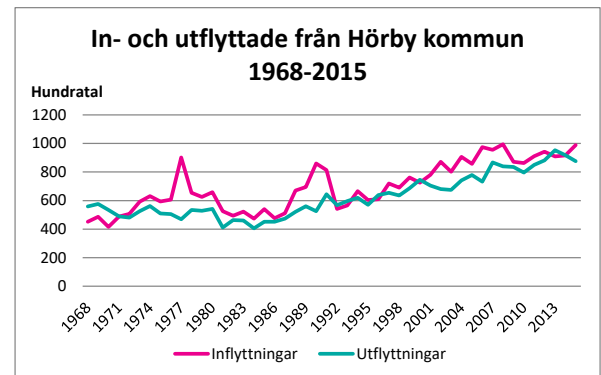
exempelvis en nyproducerad lägenhet, ger upphov till en rad efterföljande flyttningar. Den som sedan flyttar in i lägenheten efterlämnar sig då en bostad som någon annan kan flytta in i osv.

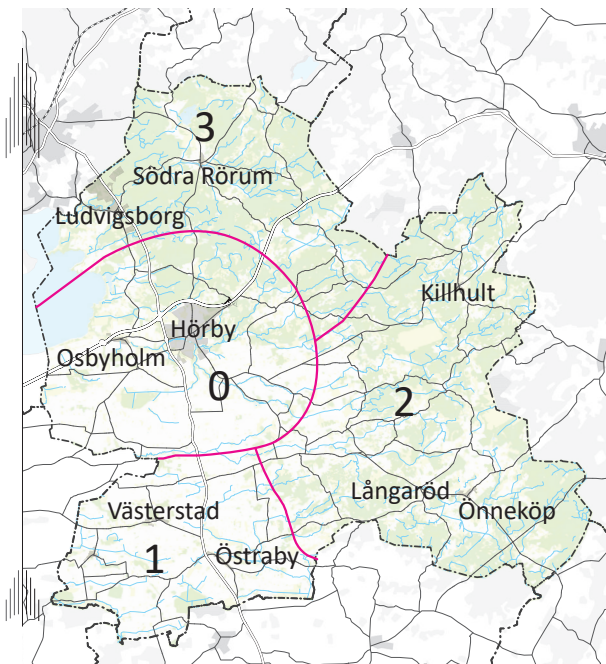
I rapporten *Den orörliga bostadsmarknaden och vägen till förändring* beskrivs följande exempel på flyttrörelse:

”... ett äldre par som bor kvar ensamma i en stor villa högt upp i åldern. Om paret inte upplevde några hinder för flytt, t.ex. inte hade en hög reavinstkatt att tänka på, och om det fanns ett stort utbud av lägenheter som passade deras behov, skulle de gärna flytta ifrån villan till en mindre lägenhet. I den stora villan skulle istället en stor barnfamilj kunna flytta in, som i sin tur lämnar en ledig lägenhet med centralt läge efter sig” (*Den orörliga bostadsmarknaden och vägen till förändring*, 2016, WSP).

I rapporten nämns också att tidigare studier har visat att varje nyproducerad bostad genererar i genomsnitt fyra till fem flyttningar. Under 2015 var det främst barnfamiljer och nysvenskar som flyttade till Hörby kommun, grupper som ofta inte har ekonomiska förutsättningar för att betala nyproduktionens hyror. Därför fyller flyttkedjorna en viktig funktion genom att grupper med ekonomiska förutsättningar kan frigöra äldre och billigare hus och lägenheter på bostadsmarknaden till fördel för hushåll med lägre inkomst.

I dagsläget upplevs flyttkedjorna i Hörby kommun som tröga, bland annat på grund av att många äldre väljer att bo kvar i sina villor istället för att flytta till annat boende. Enligt rapporten *Den orörliga bostadsmarknaden och vägen till förändring* är en förklaring till att äldre bor kvar längre i sina småhus de låga boendekostnaderna. De upplever sig inte att ha råd att flytta från sitt nuvarande hus eftersom boendekostnaderna med största sannolikhet blir högre vid en flytt. Den höga reavinstbeskattningen i kombination med den kraftiga värdeökningen på småhus de senaste åren innebär också att den äldre förlorar en stor del av sitt kapital vid försäljning. I rapporten nämns även att äldreomsorgen har en policy om att fler ”ska bo kvar hemma” vilket medför att flytten sker senare i livet. Detta leder till att befintligt bostadsbestånd inte utnyttjas optimalt. Här har kommunen en viktig uppgift att försöka skapa flyttkedjor, bland annat genom nyproduktion samt att uppmuntra och underlätta för äldre att flytta.





Flyttrörelser

Hörby kommun är sedan ett antal år tillbaka indelat i ett antal så kallade ”statistikområden”, med benämning 0, 1, 2 och 3. Genom dessa statistikområden har Hörby kommun kunnat kartlägga flyttrörelser mellan kommuner, till vilka områden inflyttning sker samt från vilket område utflyttning sker.

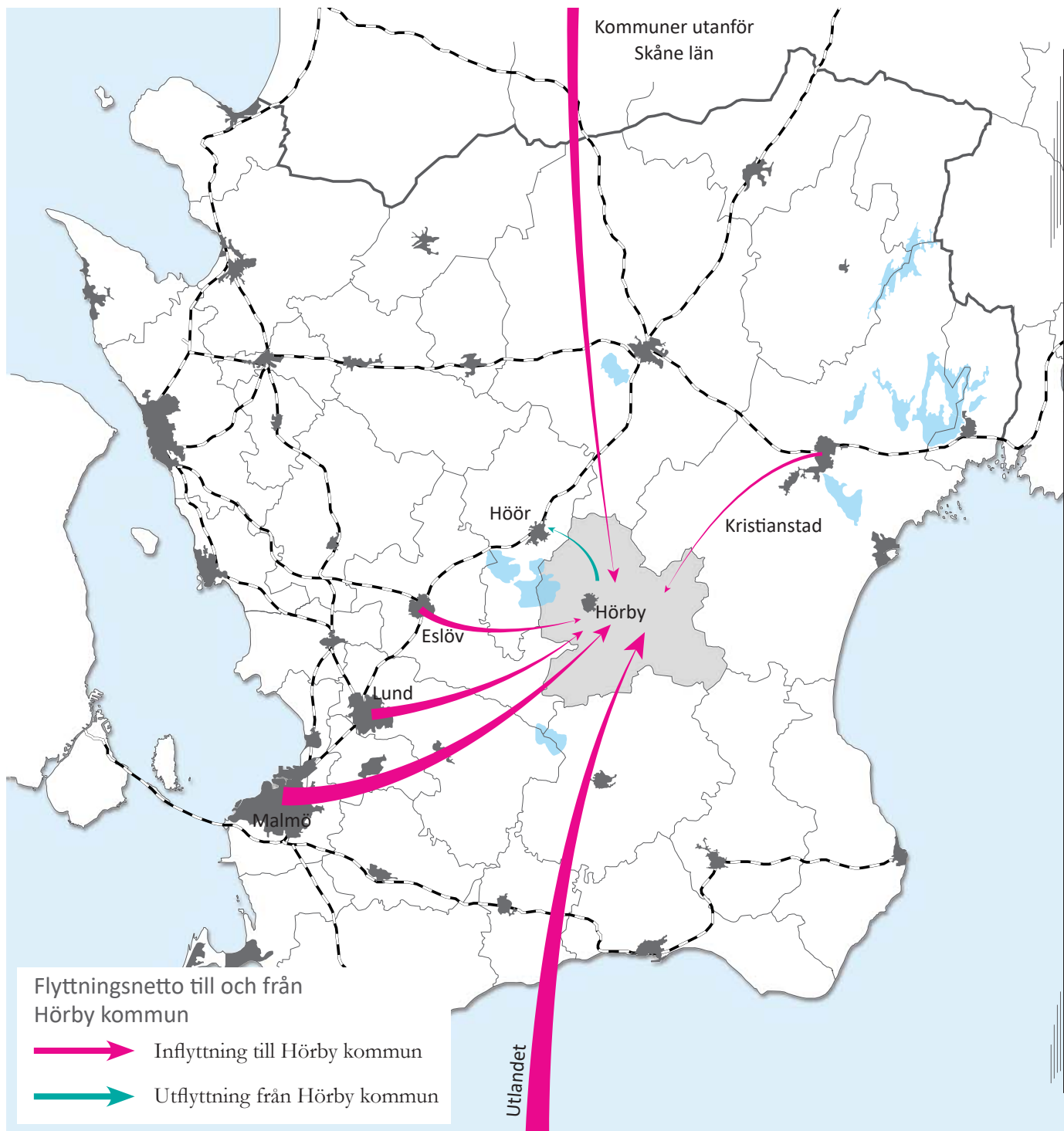
Statistiken för 2015 visar att de som flyttar till Hörby kommun främst är barnfamiljer och nysvenskar, medan de som flyttar från kommunen främst är unga vuxna som vanligtvis ska studera eller arbeta på annan ort.

Inflyttningen till kommunen under 2015 skedde främst från kommuner utanför Skåne län samt från Malmö, Höör och utlandet. Störst in- och utflyttning från kommunen skedde överlagset mest till statistikområde 0, i vilket Hörby tätort spelar en avgörande roll. Därefter följer statistikområde 3. Statistiken visar ett positivt inflöde till samtliga statistikområden i kommunen. Dock har statistikområde 3 starkast inflyttningstillväxt, följt av områden 0 och 2. Starkast inflyttningsnetto sker från utlandet, Malmö, från kommuner utanför Skåne län samt från Lund.

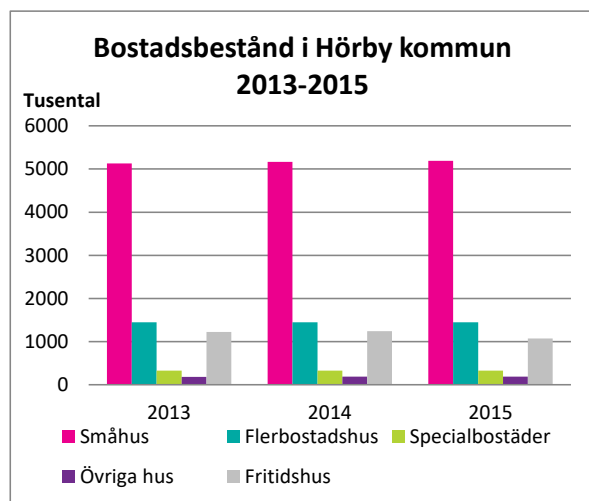
Slutsatsen är att störst inflyttning sker till statistikområde 0, men det är även därifrån flest flyttar ifrån. Totalt sett är det på landsbygden i kommunen som den starkaste befolkningstillväxten sker.

Inflyttning från		Utflyttning till		Flyttningsnetto	
	Inflyttning		Utflyttning		Netto
Kommuner utanför Skåne län	153	Kommuner utanför Skåne län	135	Utlandet	43
Malmö	134	Höör	121	Malmö	20
Höör	117	Malmö	114	Kommuner utanför Skåne län	18
Utlandet	99	Lund	72	Lund	13
Lund	85	Eslöv	67	Eslöv	10
Eslöv	77	Kristianstad	62	Kristianstad	4
Kristianstad	66	Utlandet	56	Höör	-4

In- och utflyttning till/från Hörby kommun 2015.



Inom kommunen sker den största omflyttning inom statistikområde 0. Därefter sker den största omflyttningen från landsbygden, från statistikområde 1, 2 och 3, till statistikområde 0. Då flyttar troligtvis större delen av invånarna från landsbygden till Hörby tätort. Detta innebär att bostäder på landsbygden lämnas lediga och skapar förutsättningar för flyttkedjor och för nyinflyttning.



Befintligt bostadsbestånd

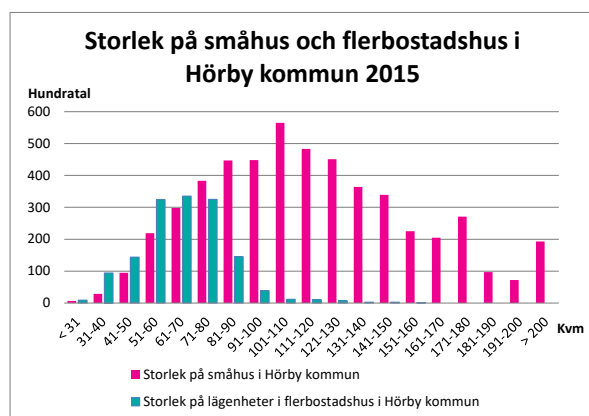
År 2015 hade Hörby kommun totalt 8 045 bostäder. Av dessa var 5 191 småhus (friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus), 1 451 flerbostadshus (bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus), 330 specialbostäder (bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder), 192 övriga hus (byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, t.ex. byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion) och 1 073 fritidshus (värderingsenheter/taxeringsenheter som saknar folkbokförd befolkning och är taxerade som småhus på lantbruk).

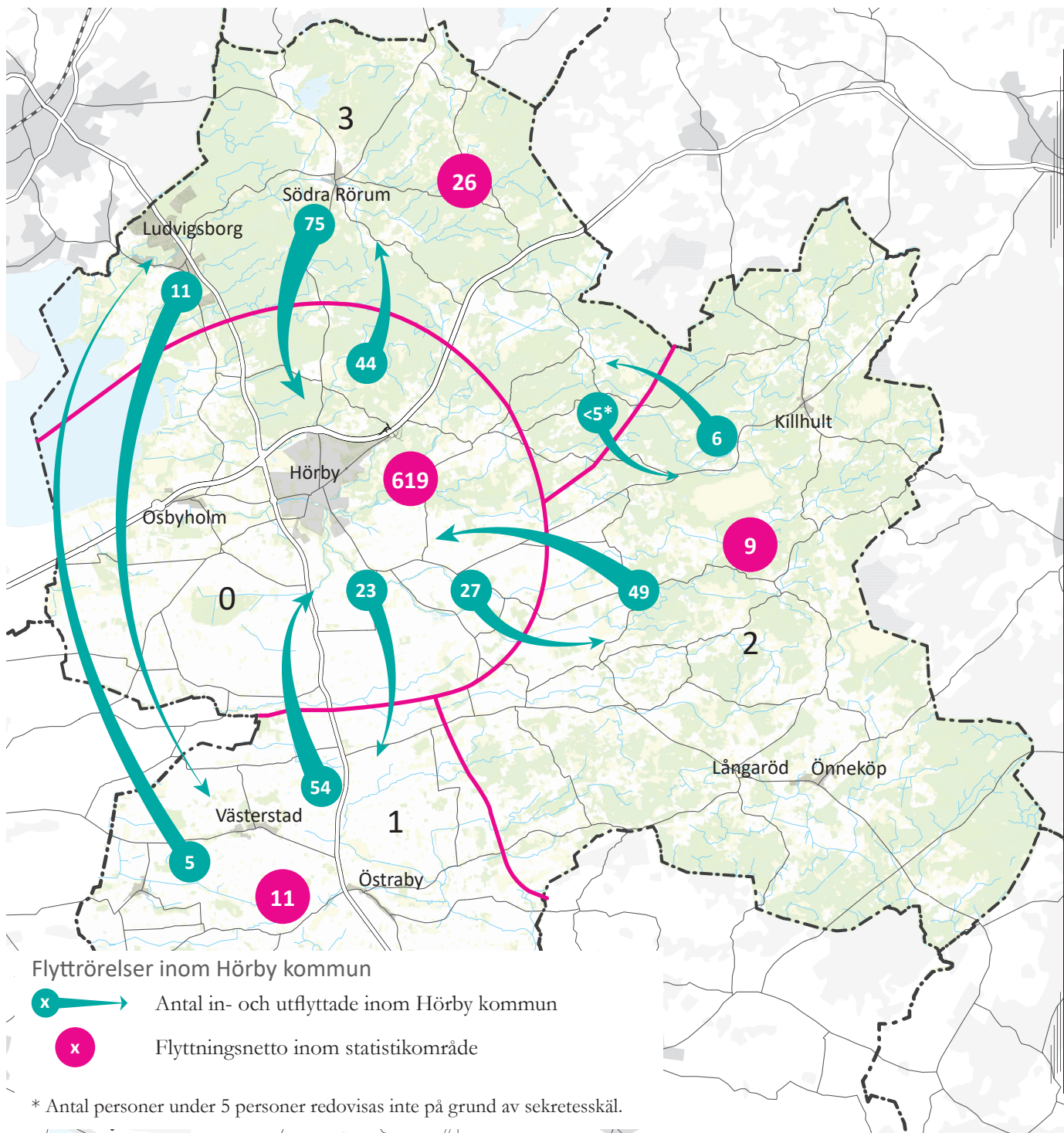
Av småhusen ägs 93 procent av beståndet av privatpersoner och i liten utsträckning av bostadsrättsföreningar (2 procent), svenska aktiebolag (2 procent) och allmännyttiga bostadsföretag (2 procent). Flerbostadshusen har en större spridning av ägandeformerna där svenska aktiebolag är de största med 852 lägenheter (59 procent). Därefter kommer allmännyttiga bostadsföretag med 271 lägenheter (19 procent) och privatpersoner med 212 lägenheter (15 procent).

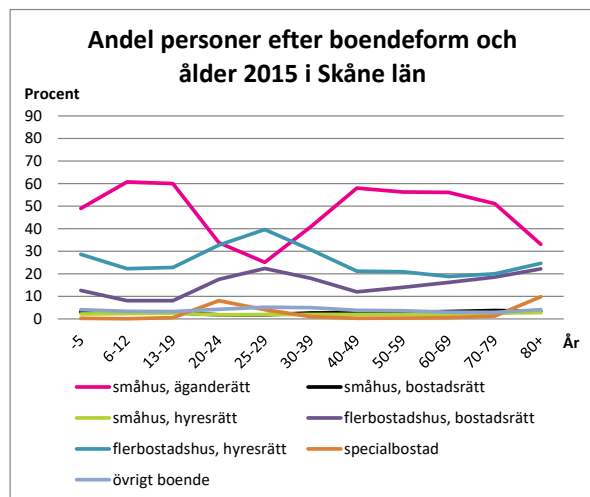
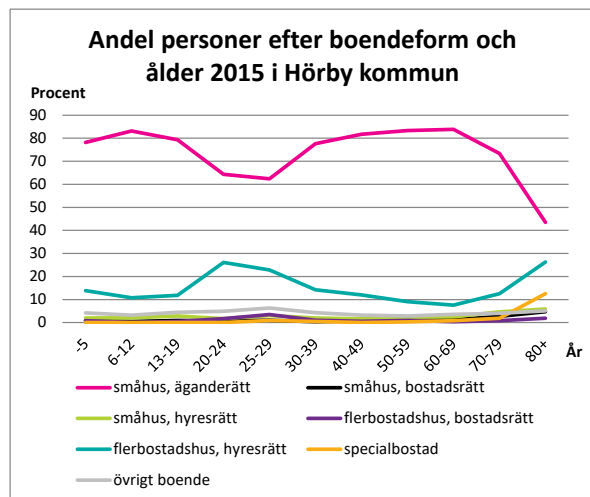
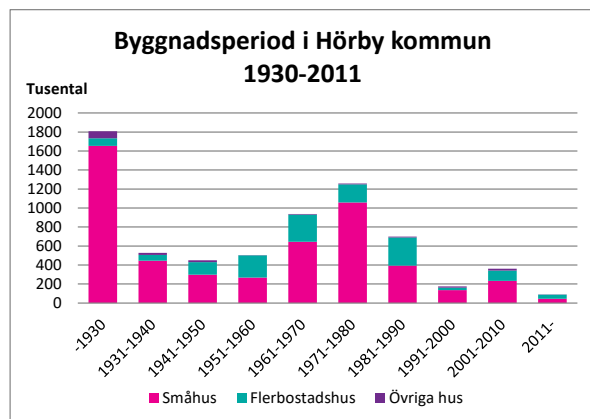
En fortgående trend, som även kan spåras längre tillbaka i tiden, är att andelen fritidshus minskar för vart år. Anledningen till det är att allt fler väljer att folkbokföra sig i sitt fritidshus och att fritidshuset därmed taxeras som permanentboende.

De vanligaste storlekarna på småhusen i kommunen ligger i ett spann på 81-130 kvadratmeter med en övervägande andel på 101-110 kvadratmeter. Normalstorleken på lägenheter i flerbostadshus ligger mellan 51-80 kvadratmeter.

Allmännyttiga bostadsföretag avser aktiebolag, ekonomiska föreningar eller stiftelser som i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter med bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt och som tidigare godkänts som allmännyttigt bostadsföretag.







Byggnadsperiod

Byggnadsperioden för småhus och flerbostadshus varierar i kommunen. En stor andel småhus byggdes innan år 1930 och under perioden 1961-1990. Störst andel flerbostadshus har i huvudsak tillkommit under perioden 1951-1990, med i snitt 34 lägenheter per år. De senaste åren har nyproduktionen av både flerbostadshus och småhus varit låg.

Den kommunala tomtkän

Hörby kommun tillhandahåller en kommunal tomtkö. När småhustomter färdigställs i kommunen erbjuds tomterna i första hand till dem som står i den kommunala tomtkän. I januari 2017 stod 42 personer i kön. Att stå i kön är gratis och tilldelning av tomter sker i mån av tillgång och i den ordning ansökningarna registrerats.

Hushållsstruktur

Upp emot 80 procent av Hörby kommuns befolkning bor i småhus med äganderätt, en mycket högre andel än snittet för Skåne. Boendeformen är vanlig över samtliga åldrar upp till 79 år men är vanligast i 0-19 år och i 30-79 år. I åldrarna 20-29 år är den näst vanligaste boendeformen flerbostadshus i form av hyresrätter.

Från 70 år och uppåt väljer många äldre att flytta från sina villor för att bo i lägenhet i flerbostadshus. Tendensen i Hörby kommun är dock att äldre väljer att bo kvar längre i sina villor än i övriga Skåne. En förklaring till det är att boendekostnaderna är lägre i villorna än att byta boendeform.

Kvinnor dominerar generellt i samtliga boendeformer, förutom i småhus med äganderätt och i övrigt boende.

Hörby kommun har ett stort antal boenden med 1-2 personer per hushåll. Jämfört med resterande kommuner i Skåne har Hörby kommun en lägre andel enpersonshushåll och en högre andel hushåll med två personer. I övrigt har Hörby kommun en lägre andel hushåll för 3-7 + personer än länet.

För hushåll med en och två personer är den vanligaste boendeformen småhus med äganderätt följt av hyresrätter i flerbostadshus. För hushåll med fler än två personer är den absolut vanligaste boendeformen småhus med äganderätt.

Efterfrågan på mindre lägenheter stor i Hörby kommun, i huvudsak ettor och tvåor men även marklägenheter. Under 2016 har Hörbybostäder AB även sett en ökad efterfrågan på stora lägenheter för större familjer.

Hushållens ekonomi

År 2015 hade invånarna i Hörby kommun en genomsnittlig förvärvsinkomst på drygt 277 000 kronor. Förvärvsinkomsten för invånarna i kommunen har haft en stadig ökning sedan 2010 från cirka 236 000 kronor. Kommunen har dock konstant legat under genomsnittet för både Skåne län och Sverige. Sedan 2010 har Hörbys genomsnittliga förvärvsinkomst ökat mer än genomsnittet för Skåne vilket medfört att skillnaderna har minskat. Mellan 2010 – 2015 ökade förvärvsinkomsten i Hörby kommun med 17,5 procent och i Skåne län med 14,9 procent.

Hörby kommun har, likt både Skåne län och Sverige, stora skillnader mellan mäns och kvinnors förvärvsinkomst. Skillnaderna i Hörby kommun skiljer sig inte särskilt mycket från Skånes län eller Sverige. Den genomsnittliga förvärvsinkomsten för män år 2015 var cirka 309 000 kronor och för kvinnor cirka 243 000 kronor.

Hushållens disponibla inkomster

Hushållens disponibla inkomster i Hörby kommun är lägre än för genomsnittet i Skåne och Hörby ligger strax under medelvärdet för Skånes samtliga kommuner. År 2011 låg Hörby kommun högre än Skåne län, men under de senaste åren har genomsnittet för Skåne ökat och därmed gått om Hörby kommun. År 2015 låg den disponibla inkomsten i Hörby kommun på drygt 324 000 kronor medan genomsnittet för Skåne län låg på drygt 330 000 kronor.

De disponibla inkomsterna har stadigt ökat sedan 2011. Detta hänger väl samman med ökningen av hushållens genomsnittliga förvärvsinkomst under samma period.

Antal personer	Antal hushåll
1 person	2519
2 personer	2296
3 personer	766
4 personer	774
5 personer	291
6 personer	64
7 + personer	46

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

Disponibel inkomst är summan av alla skattepliktiga och skattefria inkomster minus skatt och övriga negativa transfereringar.

Hushållens disponibla inkomster varierar kraftigt beroende på hushållens sammansättning. I Hörby kommun är de disponibla inkomsterna lägst för ensamstående kvinnor utan barn, med en inkomst på cirka 155 000 kronor vilket motsvarar 12 900 kronor i månaden. Därefter kommer ensamstående utan barn med en inkomst på 171 000 kronor. Högst disponibla inkomsterna har sammanboende med äldre barn mellan 20-29 år. Dessa hushåll har en genomsnittlig inkomst på cirka 732 000 kronor.

Invånarnas förvärvsinkomster och hushållens disponibla inkomster har stor påverkan på efterfrågan på olika bostadstyper i kommunen. De senaste årens stadiga ekonomiska ökning har bidragit till en ökad efterfrågan på nybyggnation, vilket bidrar till flyttkedjor. Samtidigt har bostadspriserna succesivt ökat, vilket även påverkar möjligheterna till att byta eller skaffa en bostad. För de grupper som har lägst inkomster och har svårt att komma in på bostadsmarknaden förväntas problematiken kvarstå även framöver.

Bostadsmarknaden utifrån olika gruppers behov

Nedan redovisas hur kommunens nuvarande bostadsutbud ser ut inom olika grupper, som av olika anledningar kan ha svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden.

Äldre med behov av vårdinsatser

Kommunerna har enligt socialtjänstlagen ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad av äldre människor som behöver särskilt stöd i vardagen. Den service och omvårdnad som behövs varierar beroende på den enskildes vårdbehov.

I Hörby kommun finns följande kategorier av boendetyper:

Korttidsvård

Korttidsvård finns för att tillmötesgå tillfälliga behov av heldygnssorg som inte kan tillgodoses i hemmet. I Hörby finns korttidsboendet Solbacken med inriktning på rehabilitering och palliativ vård (vård i livets slutskede).

Särskilt boende

Särskilt boende är ett samlingsnamn för det boende som är aktuellt när behov av vård och omsorg är så omfattande att det inte längre kan fås i det egna hemmet. Särskilda boenden är bemannade dygnet runt och personal bistår med mat, tvätt städ och personlig hygien efter behov.

I Hörby finns fem särskilda boenden, Hagadal, Bokegården, Källhaga, Vallgården och Örnebo geografiskt spridda i kommunen. Vallgården och Örnebo drivs på entreprenad.

Totalt antal särskilda boendeplatser 132 samt 20 korttidsplatser.

I Hörby kommun finns en pargaranti. För den som beviljas bistånd i form av boende i en särskild boendeform ska det ingå i en skälig levnadsnivå. Det innebär exempelvis att kunna sammanbo med make eller sambo. Detta gäller under förutsättning att paret varaktigt har sammanbott, om den ena parten redan bor i ett sådant boende eller att paret dessförinnan varaktigt har sammanbott. Det gäller oavsett om maken eller sambon har behov av boende i särskild boendeform.

I hyreskontraktet skrivs det in att den medflyttande inte har rätt att bo kvar i lägenheten vid makens dödsfall. Den medflyttande kommer då anvisas en annan bostad. Om behov av särskilt boende uppstår hos den medflyttande ska ansökan göras hos myndighetsenheten.

I Hörby finns särskilda boendet Källhaga med inriktning mot personer med demenssjukdom. Detta innebär att den fysiska miljön anpassas efter målgruppen samt att personalen har en ökad kompetens inom aktuellt område.

En generell trend inom äldreomsorgen är att socialtjänsten möjliggör för fler att kunna bo kvar hemma så länge som möjligt för att senare flytta till äldreboende. Flytten sker först när behovet av vård och omsorg är så stort att det inte fungerar längre att bo kvar hemma. Följden blir att äldreboendena behöver anpassas för personer med omfattande vårdbehov, demenssjuka och personer med psykisk ohälsa.

Äldre i behov av tillgängliga bostäder

Med stigande ålder följer särskilda behov i bostaden och i närmiljön. För att tillmötesgå dessa behov har Hörby kommun 43 lägenheter som är tillgängliga för uthyrning. För att få tillträde till lägenheterna måste personen som hyr uppfylla ett antal kriterier:

- Den sökande ska vara minst 55 år
- Den sökande ska ha hemtjänst i form av omvårdnadsinsatser
- Den sökande till lägenheterna ska vara folkbokförd i Hörby

I vissa fall kan förtur beaktas om någon av nedanstående orsaker uppfylls:

- Maka/make som är placerad på intilliggande äldreboende (Källhaga) där önskemål om att bo nära föreligger
- Sammanboende medborgare som bistår den ena i form av anhörigvård

LSS-bostäder

LSS-bostäder får sin förkortning från lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Lagen reglerar insatser för särskilt stöd och service åt personer med varaktiga fysiska eller psykiska funktionshinder som uppenbart inte beror på normalt åldrande. Boendet kan vara en gruppboende, serviceboende eller en annan särskilt anpassad bostad.

I Hörby kommun kan en gruppboende erbjudas till personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad, att det är nödvändigt att personal finns till hands hela tiden.

Gruppboenden består av ett mindre antal lägenheter som är samlade kring gemensamma utrymmen. En fast personalgrupp ska täcka de boendes hela stödbehov inklusive fritids- och kulturella intressen. Totalt har Hörby kommun tillgång till 29 lägenheter i gruppboenden.

Hörby kommun har 5 lägenheter i serviceboenden. En serviceboende består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och en fast personalgrupp. Lägenheterna är i regel anpassade efter den enskildes behov och ligger oftast i

samma eller kringliggande hus. Varje boende ska erbjudas dygnet-runt-stöd i den egna lägenheten i den omfattning som han eller hon behöver.

Rätten till bostad enligt LSS avgörs av den enskildes behov och inte tillgången till bostäder i kommunen.

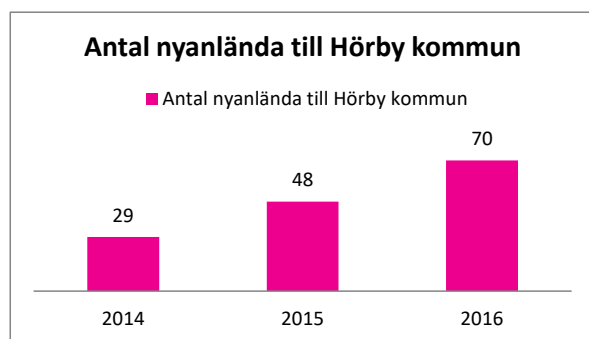
Ungdomar och studenter

Med en stor barnkull från 1990-talet står Skåne inför en ökad grupp med ungdomar i åldrarna 18-25 år som ska etablera sig på bostadsmarknaden för första gången, vilket ställer krav på att det ska finnas små och billiga bostäder. Dessutom förväntas under den närmaste tioårsperioden även inflyttningen till Skåne ge ett kontinuerligt tillskott av ungdomar och unga vuxna.

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalyser har under flera år visat att ungdomar är en av de grupper som har svårast att få bostäder i Skåne. En av anledningarna till detta är att det finns för få små och billiga lägenheter. Hyresrätter är vanligtvis det enda alternativet för ungdomar, unga vuxna och studenter eftersom de oftast har en lägre inkomst, kortare och mindre trygga anställningar samt ett litet sparkapital. Däremot är hyresrätten en lämplig form för de nämnda kategorierna då det underlättar möjligheterna att byta bostad. I Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys för 2015 anger Hörby kommun att det finns ett underskott på bostäder till ungdomar. Största anledningen till detta är att det finns för få små lägenheter lediga, i huvudsak i Hörby tätort. Däremot anges att bostadsutbudet för studenter är i balans. Detta handlar till stor del om att Hörby kommun inte har någon stor andel studerande bosatta i kommunen då de flesta som börjar studera väljer att flytta till storstadsområdena. Generellt sätt är flyttmönstret för ungdomar, unga vuxna och studenter att flytta från en liten kommun till en större, oftast i syfte att studera eller för att arbetsmarknaden är mer gynnsam i storstadsområdena.

Nyanlända

Hörby kommun har under många år haft ett avtal med Migrationsverket om att ta emot nyanlända till kommunen. I grunden har det handlat om cirka 20 personer per år men under 2013 och 2014 höjdes avtalet till 35 personer. Enligt bostättningslagen, som infördes den 1 mars 2016, ska alla kommuner ta emot nyanlända med tillstånd utifrån det



kommunal som Länsstyrelsen fastställer. I Hörby kommun blev kommunalet 2016 att ta emot 51 personer. Från och med den 1 januari 2017 är det Migrationsverket som har övertagit uppgiften att anvisa nyanlända med tillstånd till kommunerna. Kommunalet för 2017 fastställdes till 64 personer utifrån migrationsverkets prognos från sommaren 2016. Migrationsverket gjorde en ny prognos under hösten där regeringen tog initiativ att se över kommunalerna. Utifrån den nya prognosen kan antalet nyanlända som ska anvisas och bosätta sig i kommunen komma att minska.

Under 2014-2016 anlände totalt 147 nyanlända med uppehållstillstånd till Hörby kommun. De senaste åren har antalet personer som kommunen tagit emot ökat kraftigt, från 29 personer 2014 till 70 personer 2016. Totalt togs det emot 118 personer till kommunen under 2015-2016 varav 55 personer var vuxna.

Under hösten 2015 har socialförvaltningen tillsammans med samhällsbyggnadsförvaltningen i Hörby kommun arbetat med att lokalisera och tillgängliggöra lokaler och bostäder som boendelalternativ för nyanlända och för barn utan vårdnadshavare, bland annat genom inköp av villor och bostadsrätter. En inriktningsplan för boende arbetades fram och antogs av kommunstyrelsen 2016-05-16, § 115. Planen innefattade att flertal åtgärder, som bland annat föreslår att:

- Bereda plats i Hörbybostäder AB
Hörbybostäder AB ska årligen upplåta 12 lägenheter till nyanlända under förutsättning att detta kan verkställas genom ägardirektiv eller via en policy.
- Införa kommunala hyresgarantier utifrån Boverkets regelverk.
Kommunfullmäktige i Hörby kommun antog förslaget att införa kommunala hyresgarantier under 2016 och att dessa ska gälla för alla Hörbybor.
- Avsätta medel för inköp av villor och bostadsrätter.
Kommunfullmäktige beslutade 2016-08-29, § 117, att avsätta 10 miljoner kronor för inköp av villor och bostadsrätter efter att rutiner utarbetats. Rutinerna för åtgärden fastställdes i november 2016.
- Arbetet med att ta fram detaljplaner ska intensifieras samt att kommunen ska annonsera efter exploatörer som kan driva bostadsbyggandet genom hela processen för nybyggnation.

Trots inriktningsplanens förslag på boenden för nyanlända kunde inte nyanlända bosätta sig enligt den planering som var uppgjord. Förutsättningarna var att bosätta nyanlända senast två månader efter anvisning. Regeringen tog dock beslut i november att förlänga tiden med ytterligare två månader då många kommuner låg efter med bosättningen vilket innebär att anvisade i november och december ska vara bosatta senast i februari och mars. Samtidigt ska de som anvisats till Hörby kommun i januari av Migrationsverket också ska vara bosatta senast i mars.

Ensamkommande flyktingbarn

Under 2015 kom rekordmånga asylsökande till Sverige. Den 1 januari 2014 infördes en ny ordning som innebar att för asylsökande barn utan vårdnadshavare övergick ansvaret till kommunerna att inom tre dagar placera barnen på ett lämpligt boende. Detta kan exempelvis vara i familjehem, i hem för vård eller i boende samt stödboende med inriktning att ta emot denna målgrupp efter anvisning från migrationsverket. Därför har kommunerna varit hårt ansträngda i arbetet med att finna lösningar med så kort varsel, särskilt under hösten 2015. I Hörby var det redan hårt ansträngt under sommaren 2015 varav en särskild handlingsplan upprättades i juli 2015.

Under 2015 anvisades ett femtiotal asylsökande barn utan vårdnadshavare till Hörby kommun och under 2016 ett tiotal. Under rådande regler kommer denna minskning att hålla i sig. I Hörby finns ett tiotal integrationsboende och hemförvård eller boende för ungdomar i övrigt. Det är dock andra kommuner som placerat ungdomar i dessa boenden. Dessa ungdomar är redan skrivna på boendet och får sin skolgång i Hörby. När det blir myndiga och får tillstånd är det den kommun som de är skrivna i som erhåller schablonersättning. Under rådande läge kommer antalet barn och ungdomar utan vårdnadshavare att minska dels för att få söka asyl och dels för att de blir myndiga.

Grupper med bostadssociala behov

I takt med bostadsbristen som råder över hela landet har fastighetsägarna även i Hörby kommun idag möjlighet att ställa mycket höga krav på de bostadssökande. Det har i sin tur inneburit att de grupper som utesluts från bostadsmarknaden är betydligt fler än tidigare. Socialförvaltningen i Hörby kommun upplever att fler människor idag kontaktar socialtjänsten för att få hjälp med att hitta en bostad. Då socialförvaltningen

fått i uppdrag att arbeta hemmaplansbaserat, och undvika längre institutionsplaceringar, så är en bostad ofta en del av behandlingen och rehabiliteringsprocessen. Hörby kommun använder sig av så kallade bostadssociala kontrakt vilket innebär att socialförvaltningen tecknar ett förstahandsavtal med Hörbybostäder eller privata fastighetsägare. Fastighetsägaren hyr sedan ut i andra hand efter en bostadsbedömning av handläggare på vuxensektionen. Den sekundära bostadsmarknaden är växande och idag vanligt förekommande i flertalet kommuner i landet.

Socialförvaltningen i Hörby kommun har under våren 2017 totalt 22 lägenheter varav 4 används som träningslägenheter eller jourlägenheter och resterande är lägenheter som hyrs ut i andrahand. Kommunen har som mest haft 33 lägenheter där boende i några av lägenheterna har fått förstahandskontrakt.

Målet är att den boende ska ges möjlighet att få ett eget kontrakt efter ett år men ofta tar det längre tid eftersom fastighetsägarna ställer krav på hyresgästerna. Kraven är ofta att hyresgästen ska ha en fast inkomst, inte ha några skulder och några nya skulder ska inte heller ha uppkommit under hyrestiden.

Behovet av sociala bostadskontrakt är stort men det beviljas endast efter strikta riktlinjer som reglerats i Socialtjänstlagen (SoL). För att socialförvaltningen ska kunna hjälpa medborgarna att komma till rätta med basala problem är det av stor vikt att få tillgång till en egen bostad. Därför är bostadsbristen ett påtagligt problem som försvårar socialförvaltningens arbete.

I socialförvaltningens arbete ingår det att till att börja med erbjuda en träningslägenhet som sedan kan gå över till ett andrahandskontrakt. Detta är ett led i att hjälpa den boende med grundproblematiken där flera olika stödsatser ingår.

Olika grupper som har sociala bostadskontrakt är exempelvis våldsutsatta, ensamkommande barn som slussas ut i eget boende, personer som skrivs ut från institution eller kriminalvården, personer med psykosociala svårigheter som psykisk ohälsa och missbruk alternativt ekonomiska svårigheter som gör att de inte kan få bostad på den ordinarie marknaden.

För våldsutsatta personer behövs skyddade boenden med så kallat yttre skalskydd. Det kan innebära särskilda krav på lås och larm, utformning av gemensamma ytor i flerbostadshus till exempel trapphus och tvättstugor, insyn med mera. I Hörby kommun finns en lägenhet avsedd till våldsutsatta personer. Fastigheten har låst entré och öppnas med kodlås alternativt med nyckel. Lägenheten finns på andra våningen där insynen kan begränsas. Bostaden finns i allmännyttans bestånd i centralorten.

Lägenheten används när det bedöms som bästa lösning. Andra lösningar kan ibland bedömas vara lämpligare i det enskilda fallet. Diskussioner har förts med att utveckla samarbetet med andra kommuner där vi använder varandras resurser på ett enkelt och smidigt sätt. För de grupper som inte alls kan röra sig i kommunen används kvinnojourer eller andra privata aktörer som arbetar med denna målgrupp alternativt via en samverkan med polismyndigheten. I arbetet med denna grupp har ett handlingsprogram tagits fram.

Hemlöshet

Hemlöshet är mycket större och vidare område än vad man först tänker sig. Det är inte bara de personer som är bostadslösa som omfattas i den gruppen. En hemlös person är den som saknar egen eller hyrd bostad och som inte bor stadigvarande inneboende utan är hänvisad till tillfälliga boendalternativ. Vid hemlöshet hänvisar socialförvaltningen i Hörby kommun till vandrarhem, vilket är det första akuta alternativet vid hemlöshet. Personen får själv boka ett rum efter att ha fått ett prisförslag från vandrarhemmet. Under tiden som personen bor på vandrarhem kan en ansökan om hjälp hos socialförvaltningen skickas in där behovet av ett bostadssocialt kontrakt utreds.

Inga andra alternativ finns att tillgå om inte kommunen bedömer att kommunens jourlägenhet är ett bättre alternativ. Jourlägenheten är ofta upptagen och är i första hand tänkt till barnfamiljer.

Bostadssociala kontrakt innebär att socialförvaltningen tecknar ett förstahandsavtal med Hörbybostäder AB eller en privat fastighetsägare. Fastighetsägaren hyr sedan ut i andra hand efter en biståndsbedömning av handläggare på vuxensektionen.

Ensamstående med barn

Enligt Försäkringskassans årliga rapport "Barnhushållens ekonomi 2016" framgår det att ensamstående med barn är den ekonomiskt mest utsatta familjegruppen i samhället, i huvudsak ensamstående kvinnor med en eller två barn. Detta beror oftast på att de har sämre ekonomi än föräldrar som lever tillsammans, vilket inte är konstigt eftersom två löner räcker längre än en.

För de ensamstående föräldrar som från början har en låg inkomst kan den ekonomiska situationen göra det svårt att hitta en bostad. Huvudsakligen efterfrågas billigare hyresrätter med närhet till bra kollektivtrafik och kommunal service. Bristen på billiga bostäder och en utsatt ekonomisk situation kan göra det svårt att få teckna ett hyreskontrakt.

Hörby kommun har en lägre andel ensamstående med barn än riket och Skåne län. År 2015 låg andelen ensamstående med barn i åldrarna 0-17 på 3,1 procent och i åldrarna 0-21 år på 4 procent i Hörby kommun medan både riket och Skåne län låg på 3,7 procent respektive 4,7 procent.

I Hörby kommun finns ensamstående med barn som är i behov av försörjningsstöd och däribland även sociala boendebistånd då de inte kan ordna bostad på egen hand på grund av exempelvis skulder eller arbetslöshet. För att de inte ska bli hemlösa bistår Hörby kommun med en bostad i form av bostadssociala kontrakt, andrahandskontrakt, genom socialförvaltningen.

Sysselsättning och pendlingsmönster

Tillgängligheten till goda kommunikationer och bra bredbandsuppkoppling har blivit allt mer avgörande vid val av boende. Med Skånes goda kommunikationer väljer allt fler att bo och arbeta i olika kommuner. De tre största städerna i Skåne, Malmö, Lund och Helsingborg, står tillsammans för nästan hälften av regionens arbetstillfällen och 85 procent av alla arbetstillfällen i regionen är koncentrerade till Skånes tätorter.

Sysselsättning

Sysselsättningsgraden i städerna i Skåne är i jämförelse med riksgenomsnittet låg vilket även innebär ett lågt genomsnitt för hela Skåne. Detta hänger till stor del samman med att de stora städerna i Skåne har en stor andel studenter samt att befolkningen i städerna ökar snabbare än antalet arbetsplatser. Enligt Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys för Skåne 2015 är en av anledningarna till den låga sysselsättningsgraden att lågutbildade ungdomar inte får jobb och att arbetskraft med utländsk bakgrund har svårare att komma in på arbetsmarknaden.

Länsstyrelsen påpekar även att långvarig arbetslöshet och tidig förtidspensionering påverkar möjligheterna till att få tillgång till en bostad. De som saknar fast anställning har svårare att klara kraven som ställs för att få teckna hyreskontrakt och klara kreditprövning inför ett husköp.

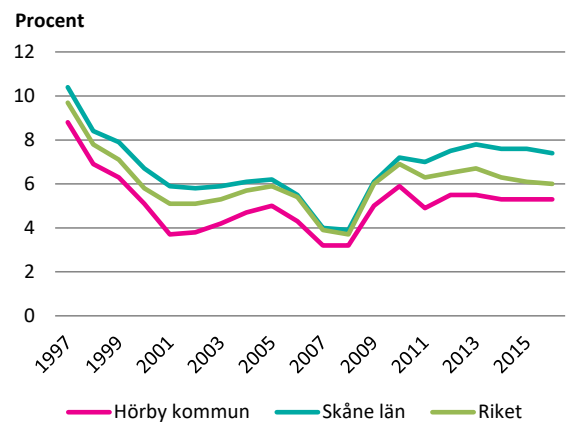
Hörby kommun har i snitt en lägre andel arbetslösa i förhållande till riket och till Skåne län. 1996 låg arbetslösheten i Hörby på 8,8 procent för att under 2000-talet sjunka till under 4 procent, då Sverige hade en högkonjunktur och företagen behövde mycket arbetskraft. I samband med finanskrisen hösten 2008 ökade dock arbetslösheten allteftersom behovet av arbetskraft minskade, vilket den kom att göra i hela Sverige. Under 2016 låg arbetslösheten i Hörby kommun på 5,3 procent.

Enligt Region Skåne fanns år 2015 cirka 5 500 arbetstillfällen i Hörby kommun, varav flest anställda återfanns inom "vård och omsorg; sociala tjänster" med 1 104 sysselsatta, "tillverkning och utvinning" med 680 sysselsatta och "handel" med 622 sysselsatta.

Pendlingsmönster

Tillgången till god kollektivtrafik är av stor vikt vid val av boende. I Hörby kommun är det i huvudsak Hörby tätort som har tillgång till väl utvecklad kollektivtrafik. Från Hörby tätort går regional busstrafik mot Malmö, Lund, Kristianstad, Eslöv, Höör och Sjöbo. Dessutom finns en lokal busslinje mellan Hörby och Önnepå. Kollektivtrafiken är framför allt utvecklad för arbets- och skolresor vilket gör att utbudet är som störst under dagtid och på vardagarna. Linjetrafiken till och från landsbygden är oftast begränsad eller saknas helt vilket medför att många inte har tillgång till kommunal busstrafik. I de områden där underlaget för kollektivtrafiken är för litet har invånaren istället tillgång till så kallad närtrafik.

**Andel arbetslösa i Hörby kommun
1996-2015, 18-64 år**



Närtrafiken i Hörby kommun styrs av efterfrågan och fungerar som ett komplement till övrig kollektivtrafik. Närtrafik innebär att man kan ringa och förboka en taxi som körs mellan Hörby tätort och i princip övriga platser i kommunen som inte har tillgång till regionbusstrafik. Taxibilarna avgår enligt vissa tidtabeller för att anpassa tiden till bussarna ibland annat Hörby tätort.

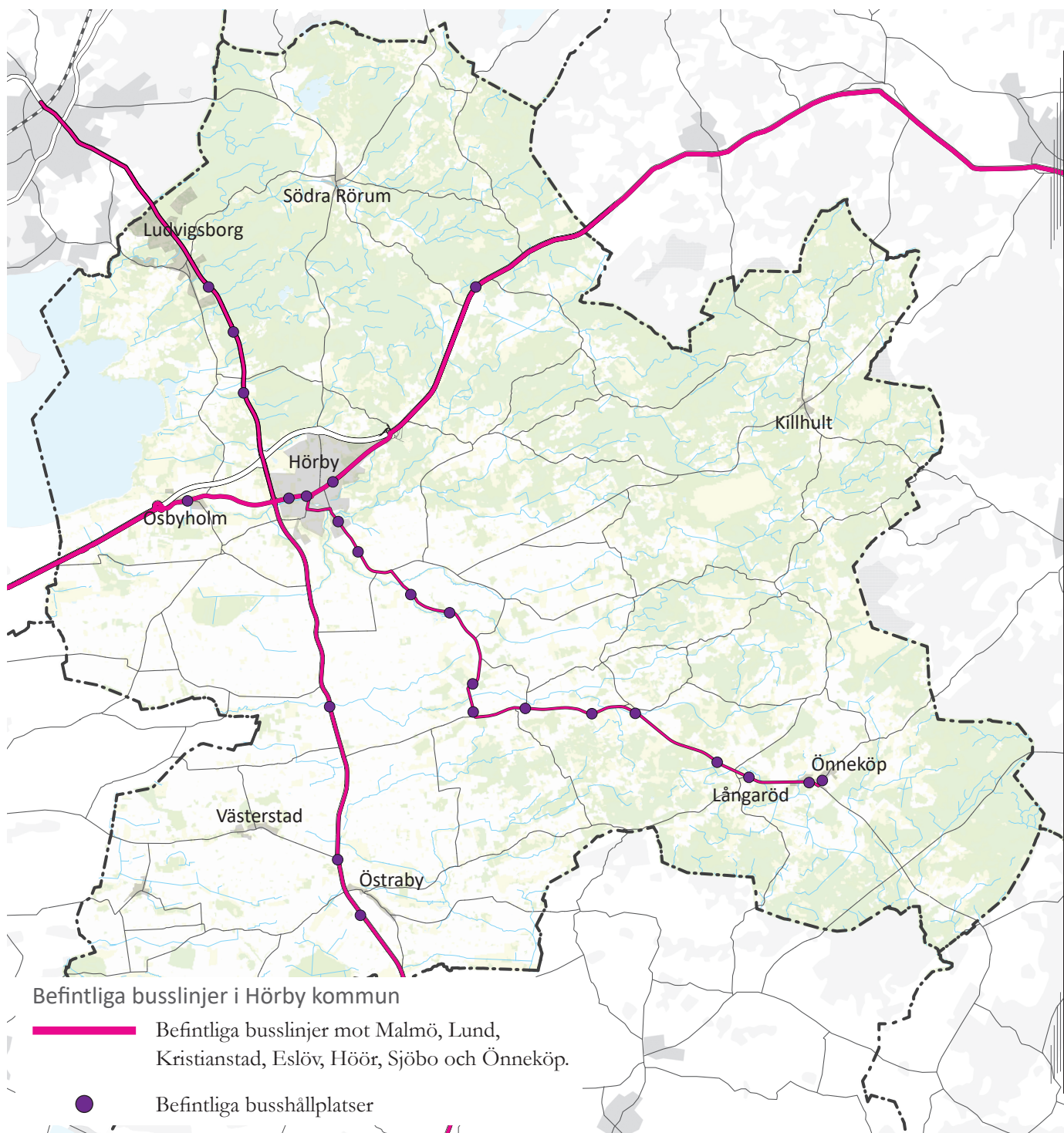
Cirka hälften av Hörby kommuns invånare bor på landsbygden vilket medför att en stor andel är beroende av bilen. I anslutning till de regionala busslinjerna finns tre större pendlarparkeringar som möjliggör att fler kan välja alternativet att åka kollektivt.

Arbetspendlingen till och från kommunen har under de senare åren haft en stadig ökning. De goda bussförbindelserna till Lund, Malmö och Kristianstad samt närheten till Köpenhamn ger Hörby goda förutsättningar som pendlarkommun. Sedan år 2000 har inpendlingen till kommunen ökat från 1 169 personer per dag till 1 835 personer per dag 2015. Även utpendlingen från kommunen har ökat från 2 947 personer per dag år 2000 till 3 832 personer per dag 2015. Det ger kommunen ett negativt pendlingsnetto där störst utpendling sker till Lund och Malmö.

Utpendling till kommun:				Inpendling från kommun:			
	Pendlare	Förändring år 2000 till 2015	Tillväxt (procent)		Pendlare	Förändring år 2000 till 2015	Tillväxt (procent)
Lund	874	138	18,8	Höör	376	105	38,7
Malmö	750	294	64,5	Kristianstad	287	179	165,7
Eslöv	532	123	30,1	Eslöv	252	67	36,2
Höör	394	-88	-18,3	Lund	163	19	13,2
Kristianstad	278	84	43,3	Sjöbo	156	46	41,8
Sjöbo	161	49	43,8	Malmö	147	70	90,9

In- och utpendling till/från Hörby kommun 2015.

Eftersom Hörby kommun saknar tillgång till tågtrafik är det viktigt att kontinuerligt arbeta med att utveckla och förbättra busstrafiken i kommunen. Hörby kommun arbetar i ett regionalt projekt där Region Skåne lanserat en satsning på kollektivtrafik som de kallar *det Regionala superbusskonceptet*. Syftet med konceptet är att utveckla kollektivtrafiksystemet med satsningar som innebär att bussar ska kunna likställas med tåg, tänk tåg – åk buss. Med ett utvecklat och attraktivt kollektivtrafiksystem är Hörby kommuns förhoppningar att bli ett attraktivt val på bostadsmarknaden.



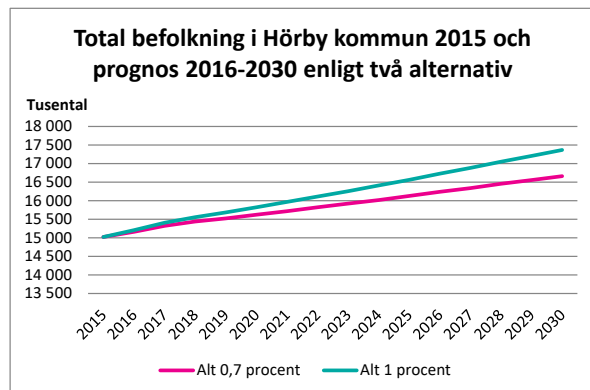
7. Framtida behov

Utifrån den nulägesbeskrivning som arbetats fram har kommunen kunnat definiera ett antal områden som kommunen måste arbeta vidare med för att tillgodose framtida behov.

Befolkningsprognos

Hörby kommun har låtit göra en befolkningsprognos under 2016 med en tidshorisont fram till 2030. I befolkningsprognosen har två alternativa prognoser studerats. Prognoserna baseras på 1 procent befolkningstillväxt per år samt 0,7 procent befolkningstillväxt per år. Totalt förväntas kommunen få ett inflyttningsöverskott på 2 220 personer under åren 2016-2030 i alternativ 1 procent och 1 640 personer i alternativ 0,7 procent. Det motsvarar + 148 respektive +109 personer per år i de olika alternativen. Utöver den redovisade inflyttningen förväntas kommunen ta emot cirka 100-120 ensamkommande flyktingbarn under åren 2016-2018.

Hörby kommun har många i åldern kring 50 år och 60-69 år. De senare blir pensionärer under prognosperioden och därmed kommer antalet yngre pensionärer att öka framöver. Däremot har kommunen ganska små årskullar i åldern kring 75-79 år och därför kommer antalet äldre pensionärer att öka betydligt först efter år 2020.



Befolkningsprognosen på 1 procent beräknas medföra en befolkningstillväxt som leder till ett behov av cirka 1 000 bostäder under åren 2016-2030, vilket motsvarar drygt 65 bostäder per år. För alternativet med en befolkningstillväxt på 0,7 procent per år är behovet av bostäder 730 eller knappt 50 bostäder per år. Huvuddelen av bostäderna kommer att vara nybyggda men kan till en del också förväntas vara fritidsbostäder som omvandlas till permanentboende.

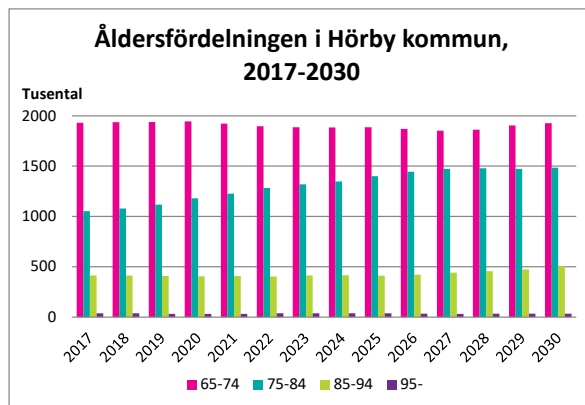
Totalt sett förväntas befolkningen i Hörby kommun öka från 15 020 invånare år 2015 till 17 365 år 2030 i alternativ 1 procent och till 16 655 invånare i alternativ 0,7 procent. Det motsvarar en ökning med 2 345 personer i alternativ 1 procent och 1 635 personer i alternativ 0,7 procent.

Framtida behov för olika grupper

Nedan redovisas hur kommunens framtida bostadsbehov ser ut inom olika grupper, som av olika anledningar kan ha svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden.

Äldre med behov av vårdinsatser

Hörby kommun har gjort en uppskattning över hur åldersfördelningen i kommunen kommer att se ut från 2017 till år 2030. Prognosen visar att andelen äldre successivt kommer att öka under perioden. För att tillgodose behoven med den förväntade ökningen har kommunen även prognosticerat behovet av särskilda platser fram till år 2030.



Ålder	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
65-74	1 931	1 937	1 939	1 945	1 922	1 897	1 886	1 884	1 887	1 871	1 852	1 861	1 905	1 926
75-84	1 053	1 078	1 118	1 179	1 227	1 283	1 319	1 347	1 400	1 445	1 473	1 478	1 473	1 485
85-94	413	412	409	405	409	402	412	414	411	421	441	455	473	506
95-	38	37	32	31	32	37	38	38	37	34	31	34	33	33
Totalt	3 435	3 464	3 498	3 560	3 590	3 619	3 655	3 683	3 735	3 771	3 797	3 828	3 884	3 950
Tillväxt 75+ i antal personer	1 504	1 527	1 559	1 615	1 668	1 722	1 769	1 799	1 848	1 900	1 945	1 967	1 979	2 024
Antal särskilda boendeplatser	132	134	137	142	146	151	155	158	162	167	171	173	174	178

Prognosticerat behov av särskilda platser fram till 2030.

Äldre i behov av tillgängliga bostäder

För att ha en fungerade vård- och omsorg är det viktigt att kommunen har tillgång till lägenheter med hög tillgänglighet. För många äldre blir skötseln av och tillgängligheten i exempelvis en villa ett problem när man blir äldre. Därför är det ofta önskvärt att det finns tillgång till mindre bostäder, gärna i sin hemtrakt, när huset ska säljas. Möjligheten att kunna flytta till ett mindre boende som är anpassat efter aktuellt behov blir allt viktigare eftersom vård i bostaden blivit allt vanligare inom äldreomsorgen.

Kommunen ska arbeta för att skapa mindre bostäder som ett komplement till det befintliga bostadsutbudet för äldre personer. Detta kan bland annat genom byggnation av seniorboende.

Kartläggning av behov	2017	2018	2019
Gruppbostad	2	3	1
Servicebostad	11	1	1
Totalt	13	4	2

Personkrets 1

Personer med utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd.

Personkrets 2

Personer med betydande och bestående begåvningsmässiga funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder, föranledd av yttre våld eller kroppslig sjukdom.

Personkrets 3

Personer med stora och varaktiga fysiska eller psykiska funktionshinder, som inte uppenbart beror på normalt åldrande och som ger betydande svårigheter i den dagliga livsföringen.

LSS-bostäder

I Hörby kommun finns ett antal personer som har pågående insatser och är personkretsbedömda vilka förväntas behöva en bostad med särskild service i framtiden. I tabellen redovisas hur många personer som förväntas behöva bostad med särskild service under 2017-2019. Förutom de redovisade i tabellen finns det ytterligare personer inom LSS personkrets 1,2 och 3 där det är oklart när behov av boendeinsatser kommer aktualiseras.

Ungdomar och Studenter

Med Hörbys goda kommunikationer och närheten till storstadskommunerna strävar kommunen efter att vara ett komplement och ett attraktivt boendalternativ för ungdomar och studenter som antingen arbetar eller studerar på annan ort.

I Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys för 2015 anger Hörby kommun att det finns ett uttalat behov av mindre lägenheter i kommunen för ungdomar. Vid nybyggnation bör kommunen planera för att en blandad bebyggelse skapas, i vilket behovet av mindre lägenheter tillgodoses. Kommunen bör även arbeta för att mindre lägenheter frigörs genom att få igång flyttkedjor genom nybyggnation.

Hörby kommun står inte inför något behov av att bygga lägenheter endast för studenter i dagsläget.

Nyanlända

I Hörby kommun behöver det tas fram 14 lägenheter som är anpassade för familjer samt 42 boendelösningar för ensamstående utan barn under 2017.

Det är en svår uppgift för kommunerna att bedöma kommande års behov av bostäder för nyanlända då detta styrs av Regeringens och Riksdagens beslut om bland annat id- och gränskontroller. Dessutom är det fortfarande många som fått tillstånd som inte har blivit bosatta utifrån att bostäder saknas i kommunerna i landet.

Ensamkommande flyktingbarn

Hur det framtida behovet ser ut för barn utan vårdnadshavare som söker asyl i Sverige och hur stor andel Hörby kommun ska omhänderta är svår att bedöma i dagsläget. Detta avgörs till stor del av landets politik. Under nuvarande bestämmelser är det framtida behovet lågt men förväntas tillströmningen öka behöver det finnas verksamheter i form av integrationsboende, stödboende och familjehem i Hörby kommun som möter behovet.

Grupper med bostadssociala behov

Arbetet med att stötta personer i andrahandskontrakt är viktigt för att de ska gå över i ett förstahandskontrakt. Risken är att de annars blir kvar i sociala bostadskontrakt länge.

För att undvika institutionsplaceringar är boendefrågan oerhört viktig. Socialförvaltningen kan hålla nere kostnaderna genom att stödja medborgare med behov om medborgaren har ett boende. Problemen kan dock vara så pass stora att inte detta är hållbart i längden men då är det prövat och kan uteslutas innan andra bistånd ska beviljas. Andra bistånd och nästa steg är ett boende med personal inom olika problemområden.

Följande boendalternativ behöver inrättas i kommunen, antingen för att det i dagsläget saknas eller för att boendalternativet behöver utökas:

- Lågröskelboende (boende för missbrukare som är aktiva kroniker)
- Boende med personal för personer med mycket stora problem med psykisk ohälsa enligt Socialtjänstlagen (SoL) och Lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade, personkrets 3 (LSS)
- Korttidsboende för personer med missbruk och psykisk ohälsa. Denna boendetyp behövs efter sjukhusvistelse innan återgång till eget boende. Denna målgrupp kräver mer och passar inte med personer som har enbart somatisk ohälsa.
- Små lägenheter, ettor & tvåor med rimlig hyra som kan användas som träningslägenheter och andrahandsuthyrning till alla målgrupper som nämnts i nulägesbeskrivningen.

Hemlöshet

Kommunen har ingen framtagen strategi eller handlingsplan för hur arbetet med hemlöshet och utanförskap på bostadsmarknaden skall hanteras. Kommunen har för avsikt att skapa en arbetsgrupp med representanter från berörda förvaltningar för att kartlägga framtida behov samt hur kommunen avser att arbeta vidare med frågan. Genom ovanstående boendialternativ kan också problem med hemlöshet begränsas.

Ensamstående med barn

För att underlätta för ensamstående med barn är det viktigt att det finns tillgång till något större och billigare bostäder, i huvudsak i form av hyresrätter. Vid val av boende är det fördelaktigt med närheten till goda kommunikationer och grundskola. Tillgängligheten till anpassade bostäder kan underlättas genom att kommunen arbetar för en rotation på bostadsmarknaden.

Nyproduktion de kommande åren

I Hörby kommun finns det en planberedskap för 75-100 året-runt-bostäder, varav cirka hälften ligger på kommunal mark. För att tomterna ska bebyggas krävs marknadsföring, en översyn av prissättningen och i vissa fall markbearbetning. Dessutom finns en planberedskap för ytterligare cirka 50 bostäder i fritidshusområden på landsbygden. Av de planlagda tomter som finns i kommunen finns det ett antal som i verkligheten inte längre är möjliga att bebygga på grund av för små byggrätter, att vatten- och avloppsanslutningar saknas eller för att områdena ligger där det inte längre finns intresse för att bygga bostäder. Hörby kommun har för avsikt att upphäva de detaljplaner som kommunen anser vara olämpliga att bebygga.

Efterfrågan på nya bostäder i Hörby kommun finns i huvudsak i Hörby tätort och i Ludvigsborg. För närvarande pågår planeringen av en utveckling av Hörby tätort med 250-300 bostäder i olika upplåtelseformer och storlekar. Dessa utbyggnadsområden är även en kompensationsåtgärd det Regionala superbusskonceptet. I Ludvigsborg pågår en detaljplanläggning med cirka 150 bostäder, varav större delen planeras för villabebyggelse. Inom delar av planområdena finns det även möjlighet att bygga radhus och marklägenheter.

De detaljplaner som har vunnit laga kraft men som ännu inte bebyggts utgör tillsammans den kommunala planberedskapen.

Vid val av nya utbyggnadsområden i kommunen har följande faktorer vägts in:

- nära centrum, tätort eller mindre ort
- nära till kollektivtrafik
- nära till service
- nära till natur
- möjligheterna att skapa varierande boenden

Kommunen beräknar att nyproduktionen kommer att öka i kommunen under de kommande åren till följd av den pågående planeringen. För att nyproduktionen ska bli av krävs det att kommunen gör marken byggklar och att infrastrukturen byggs ut när detaljplanerna är färdiga. För att kommunen ska kunna tillgodose behoven, till följd av exploateringarna, är det sannolikt att även den kommunala servicen behöver byggas ut, så att det bland annat finns förskoleplatser till nyinflyttade familjer.

Utveckling av befintligt bostadsbestånd

Det är av stor vikt att kommunerna inte glömmer bort det befintliga bostadsbeståndet trots rikets och Skånes akuta brist på bostäder. I Boverkets rapport *Behov av bostadsbyggande* framhålls att det är av stor vikt att det befintliga bostadsbeståndet underhålls och renoveras om det även i fortsättningen ska kunna nyttjas. Enligt rapporten påpekas att om det framtida behovet av underhåll och ombyggnationer inte följs ger det effekter på det prognosticerade byggbehovet eftersom befintliga bostäder inte kan fylla sin nuvarande funktion i framtiden.

I Hörby kommun finns idag ett renoveringsbehov av det befintliga bostadsbeståndet. Genom att renovera och underhålla det befintliga bostadsbeståndet kan byggnadernas livslängd förlängas. Enligt Boverkets byggregler, BBR, ska ”material och tekniska lösningar som är ekonomiskt rimliga och praktiska att sköta så länge lagens krav på ekonomiskt rimlig livslängd uppfyllas.” Dessutom ska ”byggnadsdelar och installationer med kortare livslängd än byggnadens avsedda brukstid bör vara lätt åtkomliga och lätta att byta ut samt även på annat sätt vara lätta att underhålla, driva och kontrollera” (*Boverkets byggregler, föreskrifter och allmänna råd*, 2011, Boverket).

”Med livslängd avses den tid under vilken en byggnad eller byggnadsdel med normalt underhåll uppvisar erforderlig funktionsduglighet”.

(*Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd*, BFS 2011:6 – BBR 18)

I många fall leder dock omfattande renoveringar till hyreshöjningar vilket i sin tur kan leda till flyttströmmar som annars inte hade inträffat. I rapporten *Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar* påpekar Boverket att renoveringar leder till ökade flyttströmmar och att det är 1,8 gånger troligare att hyresgäster som bor i hyresrätter som renoveras flyttar jämfört med de i hyresrätter som inte renoveras. Vanligast är att flyttningarna börjar redan innan renoveringarna är avslutade och fortsätter även efter det. Rapporten visar att det är ekonomiskt utsatta grupper, som exempelvis hushåll med lägre inkomst och barnfamiljer, som i högre grad flyttar.

Rapporten visar även att renoveringarna leder till höjda bostadsbidrag och att de ekonomiska bistånden ökar, både för de som väljer att flytta och för de som väljer att bo kvar. Dessutom kan en omfattande renovering ske mot den boendes vilja och således leda till att denne behöver flytta. För dessa personer visar tendenserna att flyttningarna går till områden med lägre genomsnittsinkomster och lägre skolresultat vilket indikerar att renoveringarna bidrar till en ökad segregation och ökade inkomstklyftor. I rapporten visar Boverket att det finns ett missnöje hos hyresgästerna med renoveringar och ett missnöje över att hyresgästerna ofta har svårt att påverka processen.

Vid behov av bostadsrenoveringar bör kommunen arbeta med information och delaktighet. För att underlätta för hyresgästerna bör kommunen föra ut information till hyresgästerna i ett tidigt skede, ge hyresgästerna möjlighet till att ställa frågor, vilket hjälper till att minska stress, hjälplöshet och osäkerheten, samt ge boende möjlighet att ställa frågor om vad hyran kan komma att bli i framtiden. I de fall det är möjligt ska kommunen även arbeta med att involvera de boende i renoveringarna där de kan ges möjlighet till påverkan.

I arbetet med att frigöra och skapa bostäder bör kommunen även göra en översyn av kommunens befintliga byggnader och lokaler. Eventuellt finns det möjlighet att omvandla lokaler till bostäder som kan möta marknadens behov.

Kommunens lägenhetsbestånd bör även vara flexibla för att passa flera olika behov. Exempelvis bör en lägenhet fungera bra för både ungdomar, studenter, äldre eller ensamhushåll.

Behov av flyttkedjor

Flyttkedjor omnämns i ett flertal sammanhang i dokumentet och är viktiga för kommunen för att skapa bostäder till alla grupper på bostadsmarknaden.

”Flyttkedjor är viktiga för att hushållen ska kunna göra bostadskarriär och anpassa boendet efter familjesituationen, men på dagens hyresmarknad är flyttkedjornas effekt lokala och begränsade” (*Den orörliga bostadsmarknaden och vägen till förändring*, 2016, WSP).

En av de viktigaste åtgärderna både på lång och på kort sikt för att frigöra bostäder är att få igång rörligheten och flyttkedjorna på bostadsmarknaden. Enligt WSPs rapport *Den orörliga bostadsmarknaden och vägen till förändring* skulle det befintliga beståndet kunna användas mer effektivt och på så sätt bidra till att fler får tillgång till en bostad som är anpassad efter den aktuella livssituationen.

”Ökad rörlighet är nödvändigt för att dagens bostadsbestånd ska kunna användas mer effektivt. Med ett mer effektivt utnyttjande av bostadsbeståndet, menas att dagens bostäder skulle kunna användas på ett sätt som bättre svarar upp mot efterfrågan. Det finns en tendens till ”överkonsumtion” av boende i dagens Sverige. Det visar sig i att många bor större än vad man behöver och inte sällan större än man egentligen önskar, eftersom de ekonomiska drivkrafterna på dagens marknad gör det mer förmånligt att bo kvar i en villa eller i en stor och attraktiv äldre hyresrätt med en i praktiken subventionerad hyra” (*Den orörliga bostadsmarknaden och vägen till förändring*, 2016, WSP).

För att flyttkedjorna ska kunna påbörjas krävs det dock nybyggnation. En flyttkedja är vid liv så länge det finns vakanta bostäder. Kedjan bryts när alla vakanser är fyllda och kedjan når sitt slut, vilket exempelvis sker när någon flyttar in från en annan kommun eller från utlandet.

Genom att undersöka möjligheterna till att införa en gemensam bostadsförmedling underlättas även bostadsletandet för sökande eftersom alla fastighetsägares lediga lägenheter och tomter i kommunen synliggörs. Detta kan i längden bidra till att flyttkedjor skapas.

För Hörby kommuns del är det av stor vikt att frigöra i huvudsak villor. Äldre väljer i allt större utsträckning att bo kvar i sina villor trots att bostaden inte motsvarar aktuellt behov och livssituation. Kan flyttkedjor skapas, bland annat genom att villor frigörs, ges möjlighet för generationsbyten i befintliga områden med äldre bebyggelse. Det skapar även möjligheter för nyinflyttning från andra kommuner och regioner.

Näringslivsutveckling

Hörby kommun präglas av en stark företagsanda och ett utpräglat entreprenörskap. Näringslivsutvecklingen i kommunen är beroende av att det finns tillgång till ett bra utbud av varierande bostäder, som kan locka till sig nya invånare. Ett blomstrande näringsliv stärker Hörby som en attraktiv kommun, genom att erbjuda både jobbtillfällen och ett varierat serviceutbud.

Likasa bidrar ett starkt näringslivsutbud till att lyfta Hörby som en attraktiv boendekommun, vilket kan bidra till att fler aktörer väljer att satsa på nybyggnation av bostäder i kommunen. Genom att arbeta för en ökad befolkningstillväxt, ökar även underlaget för näringsliv och serviceutbud. Detta bidrar till att underlätta för nya företagsetableringar och till en stabilare grund för företag att kunna utvecklas och växa.

Marknadsföring

För att Hörby Kommun ska bli en attraktiv boendekommun är en viktig del att marknadsföra kommunen som ett konkurrenskraftigt alternativ i det flerkärniga Skåne och i Skåne Nordost. En del i detta är att skapa ett starkt platsvarumärke för Hörby kommun där bland annat Hörbys positiva inslag som boendekommun lyfts. För att skapa en positiv image av kommunen är det också viktigt att arbeta med ett välkomnande och inbjudande Hörby som bidrar till en stolthet hos kommuninvånarna och skapar en positiv bild hos besökare. Stoltheten över sin egen kommun är den bästa grunden för att skapa en positiv utveckling och den mest effektiva marknadsföringen av kommunen.

För att utveckla Hörby kommuns marknadsföring är det även viktigt att förbättra kommunens service och förbättra tillgängligheten av information. Genom att förbättra informationsflödet på bland annat kommunens hemsida till invånare och byggaktörer kan kommunen underlätta för blivande invånare och ge förutsättningar för snabbare beslut kring etablering.

En del av marknadsföringen av kommunen är även att synas vid olika evenemang som exempelvis vid Hörby marknad, Kulturkalaset samt vid externa evenemang för att sprida Hörbys potential och positiva värden utanför kommunen.

8. Nationella, regionala och kommunala mål, planer och program

Som en viktig grund för arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet och för de riktlinjer som har arbetats fram ligger de aktuella mål, planer och program som finns på kommunal, regional och nationell nivå. Detta tillsammans med lagen om bostadsförsörjning utgör utgångspunkterna för kommunens arbete med bostadsförsörjningen.

Nationella

Regeringens övergripande mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Regeringens målsättning är att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder.

Regeringen har även fastlagt ett delmål som ska ligga till grund för de kommande diskussionerna om bostadsmarknaden. Delmålet för bostadspolitik är att skapa en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Nationella miljökvalitetsmål

Regeringen och riksdagen har beslutats att alla gemensamt ska arbeta för att uppnå ett långsiktigt hållbart samhälle. Vi ska till nästkommande generation lämna över ett samhälle där de största miljöproblemen är lösta. Som ett riktmärke för miljöarbetet har riksdagen förutom generationsmålet fastslagit 16 nationella miljökvalitetsmål. Miljömålen berör alla och gemensamt ska vi ta samma hänsyn till ekologiska, ekonomiska och sociala aspekter i vårt agerande.

God bebyggd miljö

Det miljö kvalitetsmål som berör bostadsbyggandet är i huvudsak målet om *god bebyggd miljö*:

Med målet avses att vår bebyggda miljö ska fylla människors och samhällets behov, erbjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling. Hur vi bor och lever påverkar miljön på många sätt, exempelvis när vi värmer våra bostäder, reser till arbete och fritidsaktiviteter eller sorterar vårt avfall.

Som en del i miljö kvalitetsmålet finns tydliga preciseringar, varav följande berör bostadsbyggandet:

- En långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur har utvecklats både vid nylokalisering av byggnader, anläggningar och verksamheter och vid användning, förvaltning och omvandling av befintlig bebyggelse samtidigt som byggnader är hållbart utformade.
- Den bebyggda miljön utgår från och stöder människans behov, ger skönhetsupplevelser och trevnad samt har ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur.
- Användningen av energi, mark, vatten och andra naturresurser sker på ett effektivt, resursbesparande och miljöanpassat sätt för att på sikt minska och att främst förnybara energikällor används.



God bebyggd miljö

"Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas"

(www.miljomal.se).

Nationell folkhälsopolitik

Utvecklingen av hälsan i befolkningen är centralt för en hållbar samhällsutveckling och för människors välbefinnande. Folkhälsan påverkas av allt från individens egna val och levnadsvanor till strukturella faktorer som yttre miljöer och demokratiska rättigheter i samhället och av många samhällsområden.

Det övergripande nationella målet för folkhälsoarbetet i Sverige är ”att skapa samhälleliga förutsättningar för en god hälsa på lika villkor för hela befolkningen”. För att underlätta arbetet med att uppnå målet har en samlad målstruktur med elva målområden utvecklats. Följande anses ha påverkan på bostadsförsörjningen.

- Delaktighet och inflytande i samhället
- Ekonomiska och sociala förutsättningar
- Barns och ungas uppväxtvillkor
- Miljöer och produkter
- Fysisk aktivitet

Regionala

Nedan redovisas de grundläggande regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen i Hörby kommun.

Skånes regionala utvecklingsstrategi - Det öppna Skåne 2030

Region Skåne har enligt lagen om regionalt utvecklingsansvar ett permanent uppdrag från staten att samordna de regionala utvecklingsfrågorna och leda arbetet med att ta fram den regionala utvecklingsstrategin. Den regionala utvecklingsstrategin ska formulera och skapa en bred samsyn om en gemensam målbild för Skåne med sikte på år 2030.

Region Skåne har tillsammans med ett flertal aktörer identifierat och accepterat de utmaningar som finns – men också tagit fasta på Skånes goda förutsättningar. Tillsammans har regionen samlats kring målbilden *Det öppna Skåne* och i dokumentet har fem prioriterade ställningstaganden pekats ut, för att förverkliga målen. För varje ställningstagande finns ett antal delstrategier samt några mål.



Skånes regionala utvecklingsstrategi - Det öppna Skåne 2030.

De fem prioriterade ställningstagandena är att Skåne ska:

- erbjuda framtidstro och livskvalitet
- bli en stark hållbar tillväxtmotor
- dra nytta av sin flerkärniga Ortsstruktur
- utveckla morgondagens välfärdstjänster
- vara globalt attraktivt

I flera aspekter kan Hörby kommun förhålla sig till olika ställningstaganden i *det öppna Skåne*. I det öppna Skåne är storstaden granne med den lilla byn på landet. Hörby kommuns flerkärniga karaktär och goda kommunikationer skapar dynamik och erbjuder många sätt att leva på. I det öppna Skåne går det att bo på landet och jobba i staden – eller tvärtom, en målbild Hörby kommun starkt kan förhålla sig till. Tillgången till bostäder är god och regionen har en bostadsmarknad i balans.

Följande ställningstaganden bedöms ha betydelse för kommunens arbete med riktlinjerna för bostadsförsörjningsprogrammet:

- Skåne växer med motsvarigheten av ett nytt Lund vart tionde år.
- Skånes folkmängd ökar i alla delar av regionen, men ökar snabbast i sydvästra Skåne.
- Skåne har en relativt ung befolkning, framförallt tack vare en inflyttning av utrikes födda.
- Nära en femtedel av Skånes befolkning är födda utomlands och de har rötter i sammanlagt 193 länder.
- Av Skånes drygt 1,3 miljoner invånare bor 11 procent utanför en tätort, vilket är lägre än riksgenomsnittet på 15 procent.
- Andelen äldre ökar samtidigt som fler barn föds och befolkningen lever längre.
- Skillnaden i medellivslängd ökar.
- Med sina städer och nära 250 mindre tätorter har Skåne en mycket större tätortstäthet än någon annan del av Sverige, med korta avstånd och hög tillgänglighet.
- Den flerkärniga och täta Ortsstrukturen ger ett annat resemönster än andra storstadsregioner och Skåne har inte traditionella förorter.

- Skånes åtta regionala kärnor – Malmö, Lund, Helsingborg, Landskrona, Kristianstad, Hässleholm, Ystad och Trelleborg – spelar alla en viktig roll för Skånes utveckling.
- Bostadsbyggandet har inte matchat den kraftfulla befolkningsökningen och det råder idag brist på bostäder i stora delar av Skåne.

Strukturbild för Skåne

Strukturbild för Skåne är ett sätt att arbeta vidare med och konkretisera det regionala utvecklingsprogrammet för Skåne. Syftet är att koppla samman den regionala utvecklingsstrategin för Skåne med kommunernas översiktsplaner och föra en dialog kring utmaningen om ett utvecklat regionalt perspektiv på den fysiska planeringen.

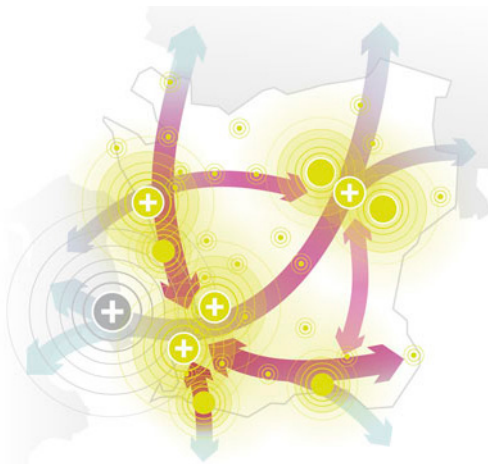
En viktig del i att stärka Skånes attraktivitet och konkurrenskraft är att skapa hållbara fysiska strukturer på regional nivå genom att samplanera bebyggelsestruktur, infrastruktur och grönstruktur med att skapa attraktiva livsmiljöer. Som ett led i att Skåne ska bli en attraktiv och hållbar region är det viktigt med en ökad regional samverkan, i vilken Strukturbild för Skånes dokument utgör en viktig plattform.

Strategier för det flerkärniga Skåne

Strukturbild för Skåne har, i dialog med Skånes kommuner, tagit fram strategier för Skånes utveckling med en samlad målbild *strategier för Det flerkärniga Skåne*. Idén baseras på fem strategiområden som syftar till att skapa hållbara fysiska strukturer, och strategierna kan användas i det kommunala planeringsarbetet och i det regionala utvecklingsarbetet. För att utvecklas som en levande, hållbar och attraktiv region med en global konkurrenskraft som erbjuder hög livskvalitet för invånarna är det viktigt att regionen gemensamt tar aktivt ansvar för den regionala strukturbilden.

De fem strategiområdena är att:

- Satsa på Skånes tillväxtmotorer och regionala kärnor och utveckla den flerkärniga ortstrukturen
- Stärka tillgängligheten och binda samman Skåne
- Växa effektivt med balanserad och hållbar markanvändning



Strategier för Det flerkärniga Skåne.

- Skapa socialt hållbara, attraktiva orter och miljöer som erbjuder hög livskvalitet
- Stärka Skånes relation inom Öresundsregionen, södra Sverige och södra Östersjön

Hörby kommuns översiktsplan kopplar direkt mot denna strategi genom att lyfta fram kommunens flerkärniga struktur.

Skånskt bostadsnätverk

Under 2014 initierade Region Skåne, Länsstyrelsen i Skåne och Kommunförbundet Skåne bildandet av ett Skånskt bostadsnätverk. Avsikten med Skånskt bostadsnätverk är att vara en arena för samverkan och kunskapsuppbyggnad, men även en samlande kraft och igångsättare för att arbeta effektivt för ett ökat bostadsbyggande i Skåne. Nätverket ska agera opinionsbildare genom att samla Skåne och att nyttja respektive organisations styrkor och gemensamt driva ett aktivt påverkansarbete.

Nätverket ska verka för en ökad förståelse och medvetenhet, och en gemensam bild, av den skånska bostadsmarknaden och dess drivkrafter.

Skånskt bostadsnätverk har publicerat ett flertal dokument som är av betydelse för Skånes fortsatta bostadsutveckling som exempelvis:

- Detta driver bostadsbyggandet i Skåne
- En bostadsmarknad för alla?

Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2016

Länsstyrelserna har uppdraget att ta fram en rapport där bostadsmarknaden i länet analyseras enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Syftet med rapporten är att ge en aktuell bild av bostadsmarknaden i Skåne men också att beskriva de situationer kommunerna befinner sig i och hur de hanterar arbetet med bostadsförsörjning.



2016 års bostadsmarknadsanalys bygger Länsstyrelsen på de iakttagelser som gjorts under vårens besök till samtliga Skånska kommuner. Ur rapporten framgår det att 29 kommuner uppger ett underskott på bostadsmarknaden, vilket är en ökning med 7 kommuner sedan 2015.

Rapporten visar att andelen bostadsbyggande har minskat i kommunerna under 2015. Trots att det har byggts färre bostäder i Skåne 2015 än det gjordes året dessförinnan bygger de allmännyttiga bostadsbolagen mer. De har även fått en allt mer betydande roll i arbetet med bostadsförsörjningen i de allra flesta kommuner i Skåne.

I rapporten konstateras att bostadsmarknaden och dess förutsättningar förändras kontinuerligt samt att Skåne kan räkna med en fortsatt befolkningstillväxt bland annat genom inflyttning av utlandsfödda, och bland dem många barn.

Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner

Länsstyrelsen i Skåne redovisar genom denna rapport det beräknade bostadsbehovet till år 2030 i de skånska kommunerna utifrån en beräkningsmodell framtagen av Boverket. I rapporten redovisas att cirka 7 000 bostäder behöver byggas årligen fram till 2030 för att klara det kommande bostadsbehovet. I rapporten redovisas även antalet nya bostäder som tillkommit i respektive kommun under de senaste fem åren och kommunernas planeringsmässiga förutsättningar. Utifrån detta ställs det beräknade bostadsbehovet mot planeringsarbete och den senaste tidens bostadsbyggande. Ambitionen med rapporten är att förmedla större förståelse för kommunernas utmaningar och möjligheter.

Skåne Nordost

Skåne Nordost är ett nätverk mellan kommunerna Bromölla, Hässleholm, Hörby, Kristianstad, Osby och Östra Göinge.

Nätverket präglas av politisk vilja, konkreta förbättringar och uthållighet. Arbeta sker med egna kompetenser och syftar till att skapa en attraktiv region där det är bra att leva, studera, arbeta och komma på besök.

Tillväxt är prioriterat i samarbetet och ses som ett medel för att skapa en bättre tillvaro för invånarna.



Skåne Nordost.

Färdplan mot målbild 2020 Skåne Nordost

I Målbild 2020 Skåne Nordost ligger fokus på att fler, främst ungdomar, har arbete och målsättningen är att alla mellan 16-29 år har arbete, studieplats eller praktik. Färdplanen beskriver vilka insatser som under perioden 2014 – 2020 förväntas bidra till att uppfylla målbilden. Färdplanen sträcker sig över hela perioden 2014 – 2020, men kommer att revideras årligen.

I dokumentet nämns inte bostadsförsörjningen specifikt men som en del i infrastrukturens utveckling skapas fler möjligheter för invånarna att välja boende- och arbetsort.

”I nordöstra Skåne är den inomregionala tillgängligheten god. En ökad rörlighet genom förbättrade pendlingsmöjligheter har skapat förutsättningar för individen att vidareutbilda sig och hitta jobb samt för företagen att hitta rätt kompetens. En ökande andel av de som bor och verkar i nordöstra Skåne ska ha möjlighet att pendla till arbete och utbildning med kollektivtrafik. Det är möjligt att pendla till arbete och utbildning i orter och större städer i vår närhet. Nordöstra Skåne ska växa som funktionell arbetsmarknadsregion. Det finns ett gott utbud av bostäder som yngre personer efterfrågar i kollektivtrafiknära lägen. Tillgängligheten till kollektivtrafiknoderna i orterna är hög, genom väl utbyggda cykelvägnät” (*Färdplan mot målbild 2020 Skåne Nordost*, 2014, Skåne Nordost).

I ett av delmålen för ovanstående står:

”Kartläggning av utbudet och planer för utbyggnad av bostäder som möter yngre personers behov inom 1 km från kollektivtrafiknoder inom nordöstra Skåne” (*Färdplan mot målbild 2020 Skåne Nordost*, 2014, Skåne Nordost).

Därutöver pågår även ett arbete med att sammanfoga kommunernas gemensamma strukturbilder inom ett antal tematiska områden i en gemensamt övergripande strukturplan för att skapa samsyn. Strukturbilderna stödjer utvecklingen av det flerkärniga nordöstra Skåne och utgör underlag för kommunernas fysiska planering och bebyggelseutveckling som särskilt beaktar yngre personers behov.

Kommunala

Nedan redovisas de kommunala grundläggande mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen i Hörby kommun.

Översiktlig planering

Översiktlig planering utgör en viktig grund i den framtida utvecklingen av Hörby kommun. En del i den översiktliga planeringen är att arbeta fram en så kallad översiktsplan som redovisar hur kommunen avser att utveckla och ta till vara på mark- och vattenområden i kommunen. I översiktsplanen bearbetas en mängd olika underlagsmaterial där olika intressens mål och värden vägs mot varandra och riktlinjer, mål och ställningstaganden fattas om vad mark- och vattenområden slutligen ska användas till. Översiktsplanen utgör därmed ett av kommunens viktigaste beslutsdokument i ärenden som berör mark- och vattenområden, som exempelvis som underlag vid detaljplaneläggning.

Enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan som täcker hela kommunens yta. Kommunen ansvarar för att det finns en gällande översiktsplan och kommunfullmäktige ska minst en gång per mandatperiod ta ställning till om översiktsplanen är aktuell.

Översiktsplan 2030

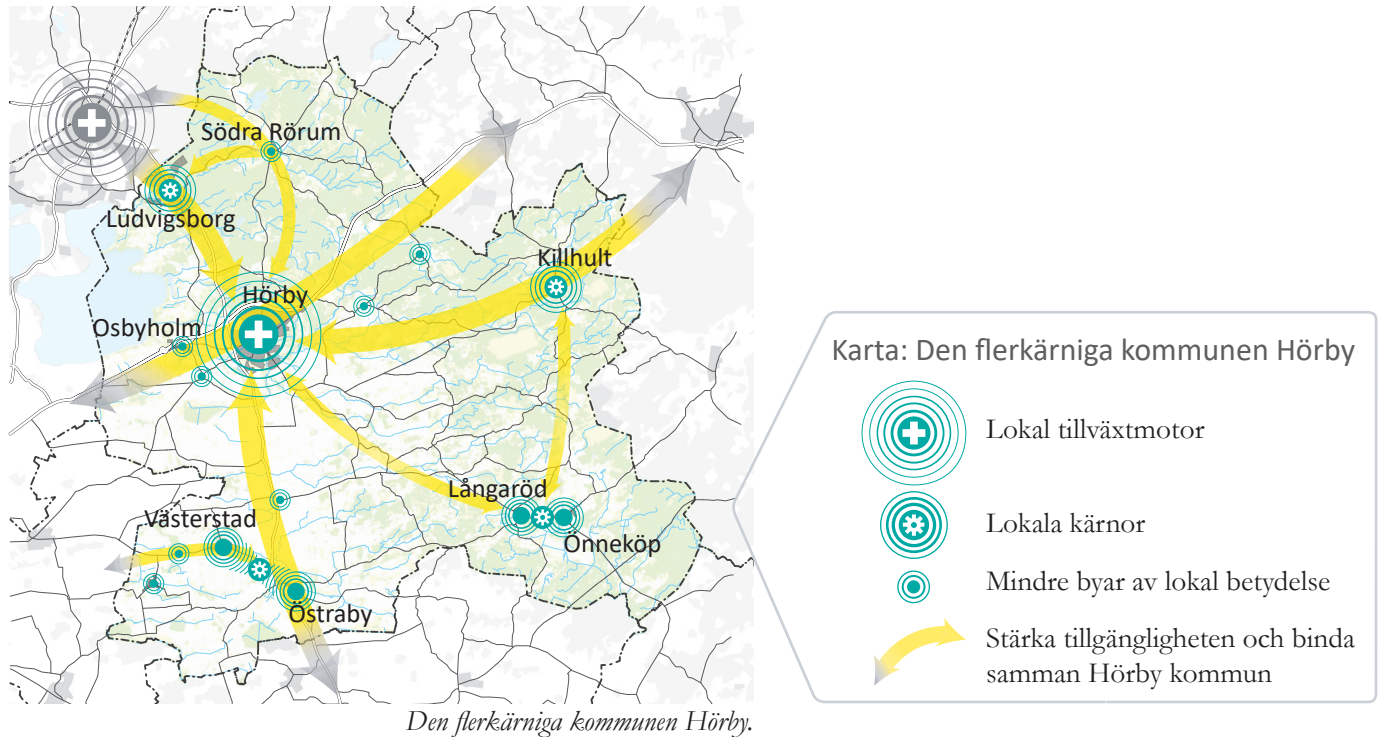
Hörby kommuns översiktsplan, Översiktsplan 2030, antogs av Kommunfullmäktige i mars 2016. Översiktsplanen utgör tillsammans med bostadsförsörjningsprogrammet, detta dokument, kommunens viktigaste strategidokument för bostadsplanering.

Hörbys översiktsplan bygger på Region Skånes strategier om *Det flerkärniga Skåne* där den fysiska planeringen används för att skapa utveckling för hela Skåne och Öresundsregionen. I översiktsplanen används Region Skånes strategier på kommunal nivå med intentionen om att skapa en tydligare struktur inom kommunen som kan öka tillväxten och ge Hörby kommun ett tydligare sammanhang i regionen.



Hörby kommuns översiktsplan, Översiktsplan 2030.

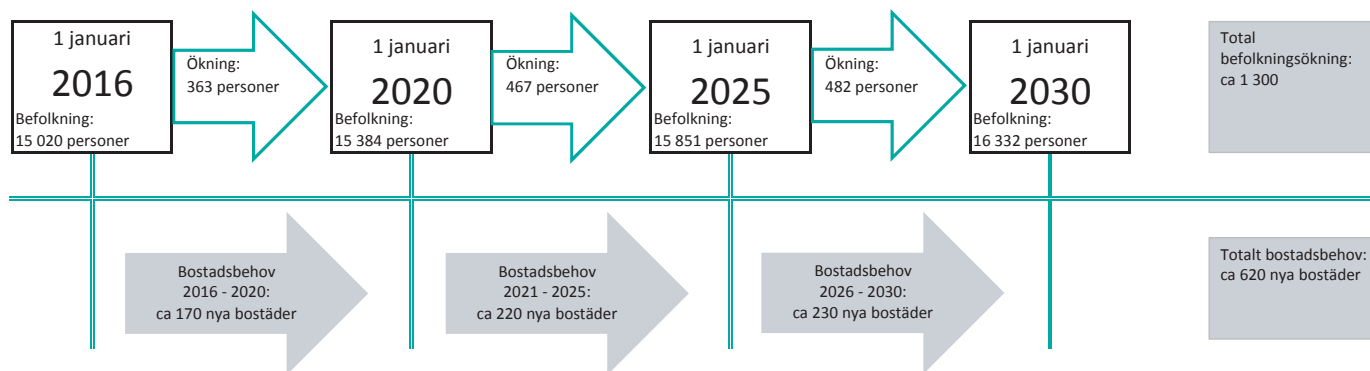
Hörby kommun har, likt Skåne, en flerkärnig struktur med Hörby tätort som lokal tillväxtmotor och där en eller flera mindre orter tillsammans skapar lokala kärnor som serverar sitt omland. Den lokala tillväxtmotorn och de lokala kärnorna är beroende av varandra och bidrar tillsammans till en utveckling där hela kommunen kan växa.



I översiktsplanen ges förslag på ett flertal utvecklingsområden för bostäder där följande faktorer har vägts in vid val av lokaliseringar:

- nära centrum, tätort eller mindre ort
- nära till kollektivtrafik
- nära till service
- nära till natur
- möjligheterna att skapa varierande boenden

Översiktsplanen bygger på en årlig befolkningstillväxt på 0,7 procent per år fram till år 2030. För att tillgodose denna befolkningsökning krävs en exploatering på totalt 780 nya bostäder i olika upplåtelseformer, motsvarande i genomsnitt drygt 50 nya bostäder per år. I översiktsplanen har Hörby kommun valt att i första hand att ta till vara på lägen nära centrum och kollektivtrafiken inne i Hörby tätort. Därutöver har även attraktiva lägen pekats ut i Ludvigsborg och i Osbyholm. I planen bedömer kommunen att det framför allt behövs tillskott av hyresrätter i varierande storlekar. Det konstateras även att det även finns ett underskott av bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning.



Framtida bostadsbehov i planerade utbyggnadsområden i förhållande till en beräknad befolkningsökning på 0,6 procent. per år.

Samhällsbyggnadsvision

I översiktsplanen redovisas en samhällsbyggnadsvision som ska genomsyra Hörby kommuns framtida utveckling. Samhällsbyggnadsvisionen genomsyras av tanken att skapa en utveckling i hela Hörby kommun samt att synliggöra kommunen som en del av det flerkärniga Skåne. Genom att framhäva Hörby kommun och dess varierande utbud av boendemiljöer kan kommunen bli ett attraktivt boendeanternativ till storstadskommunerna. Som en del i detta framhävs vikten av att bygga kollektivtrafikhära, naturnära samt att planera för en blandad bebyggelse.

”Vårt Hörby – En nära och naturskön kommun med unika livsmiljöer driven av kreativitet, gemenskap och framtidstro” (Översiktsplan 2030, 2016, Hörby kommun).



Ur Hörby kommuns samhällsbyggnadsvision.

Markpolicy

För att kommunen ska kunna bedriva en aktiv bostadspolitik är det av stor vikt att kommunen äger mark och har tydliga riktlinjer för hur marken ska utnyttjas. Hörby kommun antog en markpolicy i kommunfullmäktige 2017-05-29, § 76.

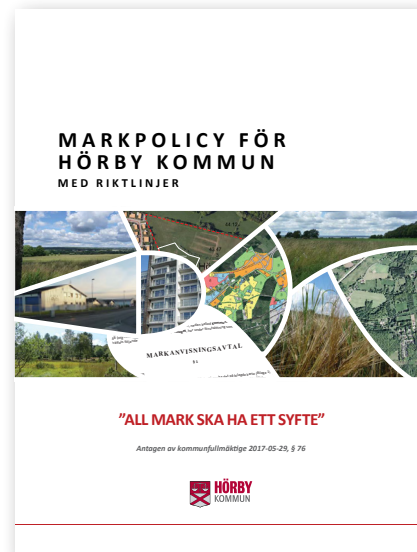
Markpolicyn och dess riktlinjer har till syfte att vara ett beslutsunderlag vid kommunal hantering av markärenden. Policyn och riktlinjerna syftar även till att långsiktigt säkerställa och skapa en tydlighet i förvaltningen av kommunens mark. I markpolicyn redovisas också kommunens nuvarande markinnehav samt regler kring markanvisningar och exploateringsavtal.

Marknadsstrategi för Hörby kommun

Hörby kommuns marknadsstrategi, beslutad av kommunfullmäktige 2016-10-31, § 156, har ett övergripande mål och att få fler att välja Hörby kommun. Med ökad inflyttning skapas en starkare skattekraft, ett starkare näringsliv, köpkraft och inte minst en säkrare bas för kompetensförsörjning. Kommuninvånare, företagare och besökare i Hörby ska uppleva kommunen som intressant, nyskapande och nära. I planen identifieras potentiella inflyttare till kommunen som bidrar till att uppnå Hörby kommuns övergripande mål om en ökad inflyttning:

- Unga par
- Barnfamiljer
- De som ska köpa sitt första hus
- Livsstilsinvandrare

I dokumentet identifieras de strategier som kommunen ska arbeta utifrån. Strategierna för marknadsarbetet grundar sig dels i kärnvärden som ska sammanfatta det vi står för och vill förmedla som organisation, dels i två fokusområden som lyfter delar där vår identitet behöver utvecklas för att vi ska kunna nå bästa möjliga effekt med vår marknadsföring och kommunikation.



Markpolicy för Hörby kommun.



Markpolicy för Hörby kommun.

De två fokusområdena är service och tillgänglighet samt Hörbybilden. Till dessa kopplas ett antal strategier som sedan bryts ner i olika aktiviteter.

Service och tillgänglighet

- Se över hur vi kan utveckla vår servicegrad och vår tillgänglighet.
- Se över våra processer gällande ärendehantering.
- Utveckla våra e-tjänster.
- Se över och utveckla våra kommunikationskanaler.
- Utveckla tillgängligheten för våra företagare som en del i arbetet med näringslivsstrategin.

Hörbybilden

- Arbeta fram en ny vision: Hörby kommun 2030.
- Stärka bilden av kommunens verksamheter.
- Stärka kommunens identitet.
- Utveckla de interna informationsstrukturerna.
- Utveckla platsmarknadsföringen och lyfta bland annat det goda i småstadens och landsbygdens livsstil samt de etablerade företagen.
- Öka kommunikationsinsatserna gällande Hörbys goda värden med fokus på det personliga mötet, naturen, ett levande centrum samt Hörby som evenemangsby - allt med fokus på en levande landsbygd med närhet till Lund och Malmö.
- Tydliggöra och öka kunskapen om medierelationer.

Lokala miljömålsprogrammet

Hörby kommun antog ett nytt miljömålsprogram under 2015 som består av en beskrivande del, en åtgärdsstrategi och en uppföljningsplan. Det lokala miljömålsprogrammet har till syfte att redovisa de nationella miljömålen, hur Hörby kommun avser att tillgodose dessa och vilka åtgärder som kan vara aktuella inom vardera område.

I det lokala miljömålsprogrammet framhålls ett antal åtgärder varav följande kan anses beröra bostadsbyggandet i kommunen:

- Framtagande av en lokalförsörjningsplan för att optimera behov och efterfrågan.
- Kartlägga och definiera trygga mötesplatser i Hörby kommun, både upplevd trygghet och faktisk trygghet, ur ett medborgarperspektiv. Detta utförs genom dialogmöten mellan samtliga förvaltningar med fokus på förvaltningsövergripande strategiska arbeten gällande folkhälsa.

Funktionsprogram för lokaler och särskilt boende

Under 2016 har ett funktionsprogram för lokaler och särskilda boenden arbetats fram som avser följande områden:

- särskilda boenden för äldre
- bostad med särskild service enligt LSS
- korttidsenheter
- administrativa lokaler

Syftet med funktionsprogrammet är att Hörby kommun ska kunna ställa högre krav på utformning, lokalisering, behov och att arbetsmiljökrav tillgodoses i de lokaler som omsorgsförvaltningen driver någon form av verksamhet i eller vid etablering av nya verksamheter.



Miljömålsprogram för Hörby kommun.

9. Källförteckning

Tryckta källor Hörby kommun

Befolkningsprognos för Hörby kommun 2015-2030 enligt två alternativ, 2016, KAAB Prognos AB

Funktionsprogram för lokaler och särskilt boende, Vård och omsorg, 2016, Hörby kommun

Miljömålsprogram för Hörby kommun, 2015, Hörby kommun

Marknadsstrategi Hörby kommun, 2016, Hörby kommun

Översiktsplan 2030, 2016, Hörby kommun

Tryckta källor

Barnbushållens ekonomi, resultatindikatorer för den ekonomiska familjepolitiken 2016, 2016, Försäkringskassan

Behov av bostadsbyggande, teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025, 2015, Boverket

Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner, 2015, Länsstyrelsen Skåne

Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2015 – 33 fönster till bostadsmarknaden i Skåne, 2015, Länsstyrelsen Skåne

Bostadsmarknadsenkät för 2016, 2016, Boverket

Den kommunala allmännyttans historia, särtryck av underlag till utredningen om allmännyttans villkor, 2008, Boverket

Den orörliga bostadsmarknaden och vägen till förändring, 2016, WSP

Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar, 2014, Boverket

Färdplan mot målbild 2020 Skåne Nordost, 2014, Skåne Nordost

Samspel Stad och Land i Det flerkärniga Skåne, 2016, Region Skåne

Skånes regionala utvecklingsstrategi, Det öppna Skåne 2030, 2014,
Region Skåne

Strategier för det flerkärniga Skåne, 2013, Strukturbild för Skåne

Verksamhets- och utgiftsprognos oktober 2016, 2016, Migrationsverket

Lagstiftning

Bosättningslagen

Boverkets byggregler, föreskrifter och allmänna råd, 2011,
Boverket

Förordningen (2007:623) om statligt bidrag för kommunala
hyresgarantier

Förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser
och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Lag (1993:406) om kommunalt stöd till boendet

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter

Lag (2010:630) om regionalt utvecklingsansvar i vissa län

Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar

Plan- och bygglagen (2010:900)

Socialtjänstlagen (2001:453)

Svensk författningssamling (1974:152)

Digitala källor

www.boverket.se

www.forsakringskassan.se

www.horby.se

www.migrationsverket.se

www.miljomal.se

www.sabo.se

www.scb.se

www.skl.se [*Kommungruppsindelning 2017*, 2017, Sveriges kommuner och Landstings]

www.sverigeforunhcr.se

www.utveckling.skane.se [*Kommunrapporter, Hörby kommun*, 2017-01-09, Region Skåne]

Hörby kommun
Ringsjövägen 4
242 80 Hörby
Epost: kommunen@horby.se
Telefon vxl: 0415-37 80 00
Hemsida: www.horby.se

