

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026

Dokumenttyp

Beslutad av

Datum

Dnr

Dokumentansvarig

Riktlinjer

Kommunfullmäktige

2024-03-25

KS 2023–00373

Planering och utveckling

Innehåll

Inledning	3
Bostadsförsörjningsansvar.....	4
Globala, nationella, regionala samt lokala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen.....	4
Hörby kommuns verktyg för bostadsförsörjning	7
Bostadsutvecklingsanalys 2023 - en sammanfattning	11
Mål, riktlinjer och åtgärder.....	13
Ansvar	17
Uppföljning.....	17

Inledning

Tillgången till en bostad är en central del av människors möjlighet till utveckling och välbefinnande. Bostadsbyggandet har också stor betydelse för en fungerande arbetsmarknad och har en stor inverkan på de sociala strukturerna i samhället. Bostadsförsörjning är därför en viktig utvecklingsfråga för såväl stat, regioner som kommuner.

Det övergripande nationella målet för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Sverige består av många olika bostadsmarknader och det är först när den regionala och lokala bostadsmarknaden analyseras och dess möjligheter och utmaningar identifieras som rätt åtgärder kan säkerställas.

Alla kommuner har enligt lag (2000:1383) bostadsförsörjningsansvar vilket omfattar alla invånare. Utgångspunkten är dock att den enskilda människan har huvudansvaret att ordna ett lämpligt boende åt sig själv. Det finns emellertid grupper i kommunen som inte har möjlighet att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden utan behöver särskilt stöd eller andra insatser för att främja en långsiktig lösning. Hörby kommun har enligt socialtjänstlagen skyldighet att tillhandahålla bostäder till särskilda grupper och har det yttersta ansvaret för att personer som bor i Hörby kommun får den hjälp och det stöd som de behöver. Det handlar om vissa äldre personer, vissa personer med funktionsnedsättning och nyanlända under bosättningsansvaret.

Den demografiska förändringen utgör grunden för att kunna uppskatta behovet av olika typer av bostäder framöver. Detta då olika åldersgrupper generellt sett ställer olika krav på sitt boende, vilket gör det särskilt angeläget att få en bild av hur olika åldersgrupper kommer att öka eller minska de närmaste åren. Befolkningsutvecklingen, eller närmre bestämt utvecklingen av antalet hushåll, är den i särklass viktigaste variabeln för det demografiska bostadsbyggnadsbehovet. Vidare behövs kunskap om marknadsförutsättningar, både på kort och lång sikt. Det vill säga vilken bostadsefterfrågan som finns, hur bostadsmarknadens struktur och rörlighet ser ut, samt hur hushållens möjlighet att hyra eller köpa bostad i Skåne ser ut. Det behövs även kunskap om vilket bostadsbehov som finns för olika grupper i Hörby kommun, bland annat äldre personer, nyanlända och personer med funktionsvariation.

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026 med utblick mot 2035 för Hörby kommun visar hur kommunen ska arbeta med bostadsförsörjning framöver.

Bostadsförsörjningsansvar

Enligt lagen (2000:1383) om kommuners bostadsförsörjningsansvar ska riktlinjer för Hörby kommuns bostadsförsörjning antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska Hörby kommun 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 minst innehålla följande uppgifter:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

1. den demografiska utvecklingen,
2. marknadsförutsättningarna, och
3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen. Lag (2022:385).

Globala, nationella, regionala samt lokala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen

Hörby kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning har sin utgångspunkt i globala, nationella, regionala och lokala mål, planer och program relevanta för Hörby kommuns bostadsförsörjningsansvar.

Globala mål

Agenda 2030

Vid FN:s toppmöte den 25 september 2015 antog världens stats- och regeringschefer Agenda 2030. Agenda 2030 innehåller 17 globala mål för en hållbar utveckling och en rättvis framtid. Regeringens delegation för genomförandet av Agenda 2030 i Sverige, pekar ut kommunerna som en av de viktigaste aktörerna för genomförandet. För bostadsförsörjningen är Mål 11 Hållbara städer av särskild betydelse.



Nationella mål

Plan och bygglagen

Bostadsförsörjningens riktlinjer ska även grundas på plan- och bygglagen. Under 2 kap 3 § femte stycket i PBL (2010:900) framgår att Hörby kommuns planläggning – med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden – ska främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Ny bebyggelse ska lokaliseras med hänsyn till möjligheterna att bland annat ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt.

Socialtjänstlagen

Enligt socialtjänstlagen (2001:453) har kommunerna skyldighet att tillhandahålla bostäder till särskilda grupper samt det yttersta ansvaret för att personer som bor i Hörby kommun får den hjälp och det stöd som de behöver. Det handlar om vissa äldre personer, vissa personer med funktionsnedsättning och nyanlända under bosättningsansvaret.

Barnkonventionen

Den 1 januari 2020 blev FN:s Barnkonvention svensk lag, vilket medförde en skärpning i kommunernas ansvar att bevaka barns rättigheter. En trygg och stabil boendemiljö är på många sätt en grundläggande förutsättning för att Barnkonventionens artiklar ska kunna följas. ”Konventionsstaterna ska i enlighet med nationella förhållanden och inom ramen för sina resurser vidta lämpliga åtgärder för att bistå föräldrar och andra som är ansvariga för barnet att genomföra denna rätt och ska vid behov tillhandahålla materiellt bistånd och stödprogram, särskilt i fråga om mat, kläder och bostad” (Artikel 27, punkt 3).

Nationellt bostadsmål

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteri verksamhet 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. Bostadspolitikens mål är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Folkhälsomålet

Det nationella målet för folkhälsopolitiken är att skapa förutsättningar i samhället för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation. Boende och närmiljö är ett av åtta områden inom folkhälsopolitiken. Att ha tillgång till en god bostad i ett område som ger förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa i vårt samhälle.

Jämställdhetsmål

Regeringens övergripande mål för jämställdhet är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sitt eget liv. Det övergripande målet tar sikte



på både samhälleliga strukturer, processer, villkor samt på den individuella friheten, kopplat till kön och makt. En individs bostadssituation är väldigt starkt kopplad till både livskvalité och möjligheten till självbestämmande och att forma sitt eget liv. Det är därför viktigt att de samhällspåverkande beslut som tas har en bred förankring hos olika målgrupper. Vem bygger vi för, och varför? Hur kan nya bostadsområden bidra till att lösa upp knutar och barriärer i det befintliga bostadsbeståndet?

Integrationsmål

Regeringens övergripande mål för integrationspolitiken är *lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund*. Utifrån bostättningslagen (2016:38) har kommunerna ett särskilt ansvar att ordna bostäder åt de nyanlända flyktingar som anvisas till Hörby kommun av Migrationsverket.

Funktionshinderpolitiken

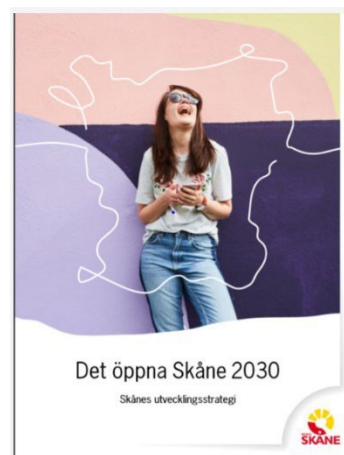
Regeringens övergripande mål för funktionshinderpolitiken är att *uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund*. Målet ska bidra till *ökad jämställdhet och till att barnrättsperspektivet ska beaktas*. Målet utgår från FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

Regionala mål

Regional utvecklingsstrategi

Den regionala utvecklingsstrategin Det öppna Skåne 2030 beskriver en gemensam vision för hur Skåne ska utvecklas. Utvecklingsstrategin innefattar sex visionsmål vilka fem av målen berör bostadsförsörjningsfrågan;

- Skåne ska erbjuda framtidstro och livskvalitet
- Skåne ska vara en stark hållbar tillväxtmotor
- Skåne ska stärka mångfalden av goda livsmiljöer
- Skåne ska ha en god miljö och en hållbar resursanvändning
- Skåne ska utveckla framtidens välfärd



Regionplan 2022–2040

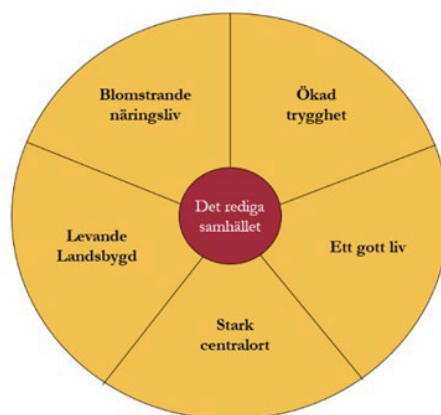
Utvecklingsinriktningen i Regionplan 2022–2040 består av sex övergripande planeringsstrategier. Strategi *Stärka mångfalden av attraktiva och hälsofrämjande livsmiljöer med tillgång till rekreation* lyfter vikten av en väl fungerande bostadsmarknad för att säkerställa en god livsmiljö för invånarna i Skåne samt Skånes fortsatta tillväxt. Regionplanen understryker även vikten av regional samverkan och samsyn i bostadsförsörjningsfrågan för att få en gemensam förståelse för den regionala bostadsmarknaden och dess funktioner.

Kommunala mål

Politisk vision Hörby kommun

Den politiska visionen, Hörby – det rediga samhället 2030, beskriver framtidens Hörby kommun och vägen dit. Visionen är uppdelad i fem fokusområden; stark centralort, levande landsbygd, blomstrande näringsliv, ett gott liv och ökad trygghet och ska genomsyra all planering i Hörby kommun och dess olika verksamheter.

Sammanfattningsvis beskriver visionen att Hörby kommun ska ha en variation i fråga om boende samtidigt som orten behåller sin historiska förankring. Stadsmiljön ska ha hög kvalitet, god tillgänglighet och en stark småskalig stadskaraktär där torgen, parkerna och Hörbyån möter det omgivande natur- och kulturlandskapet med harmoni. Genom en väl utvecklad koppling och ett gott samarbete mellan tätorten, de lokala kärnorna samt de mindre byarna och omlandet skapas förutsättningar för att bibehålla och utveckla en levande landsbygd. I Hörby ska det finnas ett rikt basutbud av bostäder. Att bo och verka med god tillgänglighet till natur, kultur och varierade fritidsaktiviteter är en självklarhet i Hörby kommun, oavsett om du är gammal eller ung.

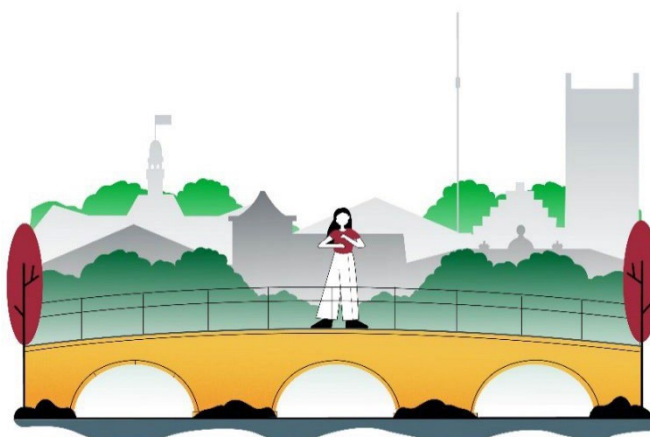


Hörby kommuns verktyg för bostadsförsörjning

Hörby kommun har ett antal verktyg till sitt förfogande för att planera och styra bostadsförsörjningen i önskad riktning och för att säkerställa kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Översiktsplanering

Enligt plan- och bygglagen ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan. Översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön och bidra till att skapa en samlad bild över kommunens förutsättningar. I översiktsplanen ska kommunen redovisa grund dragen för den avsedda användningen av mark- och vattenområden för hela kommunen. Översiktsplanen ska även visa hur kommunen avser använda, utveckla och bevara den byggda miljön, och det ska framgå hur kommunen avser att tillgodose riksintressen och miljö kvalitetsnormer. Översiktsplanen uttrycker kommunens politiska vilja och syn på olika allmänna intressen. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande men är vägledande för all



efterföljande planering, däribland detaljplanering och bygglov, och är därför ett viktigt strategiskt dokument för kommunens utveckling.

Detaljplanering

Med en detaljplan reglerar Hörby kommun hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut för ett angivet geografiskt område. I detaljplanen ska det gå att se vad som är allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och hur de allmänna platserna ska användas och utformas. Det som anges i detaljplanen blir juridiskt bindande för kommande bygglovsprövningar.

Ett viktigt syfte med detaljplanen är att fastställa vad ett mark- och/eller vattenområde är mest lämpat för att användas till. I en detaljplan kan det exempelvis fastställas om marken inom ett visst område ska användas för bostäder, natur eller industri men även frågor såsom bredd på gator, bevarande av kulturellt värdefulla byggnader och hantering av dagvatten.

Planberedskap

De detaljplaner som har vunnit laga kraft men som ännu inte genomförts utgör tillsammans den kommunala planberedskapen. En viktig förutsättning för ett aktivt och långsiktigt bostadsbyggande är att det finns en god planberedskap.

I Hörby kommun finns en planberedskap för bostäder på cirka 395 hushåll (hösten 2023). Det är lokaliserade till Hörby tätort och den lokala kärnan Ludvigsborg.

Markpolicy, kommunala markanvisningar och exploateringsavtal

Tillgången på kommunägd mark är väsentlig för att påverka kommunens utveckling. Hörby kommuns markpolicy syftar till att kommunen ska arbeta aktivt med att förvärva mark i strategiskt viktiga områden. Genom kommunalt markägande ges bland annat möjlighet att styra och säkra bostadsbyggandet; var, vad och hur det ska byggas, samt när i tiden. Men också säkerställa framtida behov vad gäller industrimark och rekreationsmöjligheter i enlighet med översiktsplanen.

Tilldelning av mark är en del i processen att exploatera kommunens mark. 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 Hörby kommun om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse inom ett område som kommunen äger. Hörby kommun är skyldig att upprätta riktlinjer för markanvisning om Hörby kommun avser att anvisa mark till privata byggherrar, enligt gällande lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899) från 1 januari 2015. Kommunens riktlinjer för markanvisning är en del av den antagna markpolicyn.

Ett exploateringsavtal rör genomförandet av en detaljplan för mark som inte ägs av Hörby kommun. I samband med att ett detaljplanearbete påbörjas bedömer Hörby kommun 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).

Marköverlåtelse

Kommunfullmäktige, eller den de sätter i sitt ställe genom reglemente eller delegation, representerar Hörby kommun som markägare och har därmed rätt att avgöra till vem och under vilka förutsättningar Hörby kommun 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 för att säkerställa att byggnation kommer till stånd.

Lokalförsörjningsplan

Det övergripande syftet med en lokalförsörjningsplan är att prognostisera kommunens behov av lokaler för samhällsservice, inklusive särskilda boenden, och samordna behovet av insatser och investeringar över tid.

Hörbybostäder AB

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. Genom ägardirektiv kan kommunen styra riktningen för det allmännyttiga bostadsbyggandet i Hörby kommun både på kort och lång sikt.



Kommunal hyresgaranti

Kommunal hyresgaranti innebär att Hörby kommun går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Till exempel om personen är projektanställd och har regelbunden inkomst, men hyresvärden kräver en tillsvidareanställning för att personen ska få ett eget hyreskontrakt på en lägenhet. Borgensåtagandet betyder att kommunen går in som en extra ekonomisk säkerhet för hyresvärden men att hyresgästen har betalningsansvaret. Hyresgarantin innebär inte att en hyresgäst kan låta bli att betala hyra. Om kommunen betalar hyran åt en hyresgäst med kommunal hyresgaranti kan kommunen kräva tillbaka pengar i efterhand. Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier kan beviljas statligt bidrag för varje lämnad garanti (Boverket, 2020).

Kommunala kontrakt

Kommunala kontrakt även kallat sociala kontrakt innebär att kommunen tillhandahåller tillfälliga bostäder för hushåll som står utan bostad och som av olika skäl inte kan få någon ny bostad på egen hand. Dessa boenden är vanligtvis lägenheter i vanliga bostadshus som är kopplade till någon form av hyresavtal. Det vanligaste är andrahandskontrakt med begränsat besittningsskydd, där boendet kan vara förenat med tillsyn eller särskilda villkor och regler. Boendelösningarna grundar sig på biståndsbeslut enligt 4 kap. 1–2 § socialtjänstlagen (2001:453).

Ekonomiskt stöd för enskilda

Ekonomiskt stöd för enskilda innebär att kommunen kan ge ekonomiskt stöd till enskilda hushåll för att skaffa eller inneha en bostad. Det ekonomiska stödet kan till exempel vara att kommunen lämnar hyresgarantier för hushåll. Det kan också vara att kommunen beslutar om att under vissa förutsättningar lämna ett kommunalt bostadsbidrag. Detta enligt Befogenhetslagen (2009:47).

Marknadsföring

Hörby kommun har ett strategiskt läge mitt i Skåne. Med goda kommunikationer, ett stort diversifierat näringsliv och tillgång till fantastiska natur- och kulturmiljöer finns det väldigt goda förutsättningar att erbjuda attraktiva boenden.

Alternativa sätt att bygga och bo

Det finns andra sätt att bygga och bo än de mer traditionella sätten, byggande i flerbostadshus och villor med ensamstående, sammanboende och barnfamiljer. Genom att främja nya idéer och initiativ till alternativa sätt att bo och bygga som ägarlägenheter, kollektivboenden, bostadsbaser, byggemenskaper och självbyggeri kan kommunen utveckla bostadsmarknaden.

Bostadsutvecklingsanalys 2023 - en sammanfattning

Under 2023 tog Hörby kommun fram en Bostadsutvecklingsanalys, se bilaga 1, som ett underlag till framtagandet av nya riktlinjer för bostadsförsörjningen fram. Bostadsutvecklingsanalysen visar att bostadsförsörjning är en komplex fråga som berör många olika aktörer (bland annat stat, exploatörer, bostadsutvecklare, mäklare och långgivare men även olika kommunala förvaltningar) och där ingen enskild aktör har fullständig rådighet i frågan. För att bostadsbyggandet ska möta den befolkningsutveckling som sker i Sverige, i Skåne samt i Hörby kommun är det avgörande att det finns en gemensam kunskapsgrund att stå på och att planeringen av bostäder utgår från medborgarnas behov och efterfrågan. Vidare behövs insikt och förståelse för vilka roller och förutsättningar de olika aktörerna på bostadsmarknaden har. Det senare visar i sin tur på behovet av en tydlig samverkan mellan aktörer. Särskilt viktigt är samarbetet mellan kommun, kommunala bostadsbolag och privata hyresvärdar för att säkerställa efterfrågan på bostäder åt särskilda grupper och andra grupper som har det svårt att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. Vidare behöver även varje aktör på bostadsmarknaden fokusera på det man har rådighet över och därifrån styra utvecklingen mot långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

För att Hörby kommun ska kunna styra bostadsutvecklingen utifrån det bostadsbehov som finns framöver behöver Hörby kommun ha en god planberedskap, arbeta med strategiska markförvärv och aktivt bevaka bostadsmarknadens efterfrågan och behov av bostäder i Hörby kommun. Med bakgrund till avstannandet på den svenska bostadsmarknadens med minskat bostadsbyggande bedömer Hörby kommun att det är viktigt att planlägga för fler bostäder än det identifierade hushållsbehovet fram till 2035. Att äga och planlägga kommunal mark blir särskilt angeläget när framtidsutsikterna för bostadsmarknaden är osäker. I dagsläget finns en planberedskap på ungefär 395 bostäder. En viktig del för att säkerställa bostadsbyggandet i Hörby kommun är tillgången till mark. Allteftersom Hörby kommun säljer mark för ny bebyggelse behöver kommunen också investera i ny mark och förbereda nya tomter för försäljning. Hörby kommun kan genom ökad markreserv också underlätta för intresserade byggherrar och allmänhet genom att tillhandahålla färdigställd mark.

Enligt framtagen hushållsbehovsprognos för Hörby kommun finns det ett behov av 530 hushåll fram till 2035. Det ger ett genomsnittligt behov på 38 hushåll per år. Behovet av hushåll ökar mest inom hushållsställningen ensamstående utan barn (totalt 290 hushåll) följt av samboende/gifta (totalt 212) och ensamstående föräldrar (totalt 28). Inom hushållsställningen ensamstående utan barn finns behov av hushåll framförallt inom ålderskategorin 80 år och äldre. Det finns ett behov av 228 hushåll, det motsvarar cirka 80 procent av det totala behovet på 530 hushåll. Inom ålderskategori 80 år och äldre finns det fler kvinnor än män. Även inom hushållsställningen samboende/gifta är behovet av hushåll stort för ålderskategorin 80 år och äldre, totalt 113 hushåll. Totalt sätt finns det ett behov av 348 hushåll för ålderskategorin 80 år och äldre fram till 2035. Bostadsförsörjningen i Hörby kommun behöver därför särskilt rikta in sig på byggandet av bostäder för äldre för att möta behovet av hushåll.

Då Hörby kommun bedömer att det finns tillräckligt med platser inom särskilt boende och biståndsbedömt trygghetsboende fram till 2035 så är det framförallt seniorboenden och lättskötta mindre hyresrätter och bostadsrätter som behövs.

Vidare behöver Hörby kommun också planera för ett bostadsbyggande som möter hushållsbehoven inom hushållställningen samboende/gifta, särskilda grupper enligt socialtjänsten och för de grupper som har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Hörby kommun bedömer att behovet av bostäder enligt Lagen om stöd och service (LSS) kommer att öka fram till 2035. Hörby kommun har dock svårt att bedöma det långsiktiga behovet av boenden enligt LSS i exakta antal. Fram till 2026 bedömer Hörby kommun att det finns ett underskott av bostäder för både gruppboende och serviceboende men att behovet kan tillgodoses om den nya planerade gruppboendestaden byggs. Vidare bedömer Hörby kommun att det finns goda möjligheter att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända. När behov uppstår är det främst ett rum och kök eller större lägenheter för stora familjer som efterfrågas, dessa är dock svåra att få tag på.

För personer i akut situation och hemlöshet arbetar Hörby kommun förebyggande med åtgärder som exempelvis budget- och skuldrådgivning samt i enskilda fall kommunala kontrakt. Det finns emellertid ett behov av såväl fler träningslägenheter som större bostäder liksom bostäder som kan användas som akuta boendelösningar för denna grupp. Enligt Boverkets bedömning av bostadsbristen har antal hushåll ansträngd boendeekonomi (KALP) i Hörby kommun minskat med 24 procent eller 1809 stycken hushåll sedan 2012. Vidare har antal trångbodda hushåll i Hörby kommun ökat med 72 hushåll, från 357 till 429 hushåll mellan 2012 - 2021. Sedan 2012 har antal trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi (KALP) minskat medan antal hushåll med hemmaboende vuxna barn i Hörby kommun har ökat. Framöver bedömer Hörby kommun att det är viktigt att följa utvecklingen av såväl ansträngd boendeekonomi (KALP) som trångboddhet och hemmaboende vuxna barn samt olika kombinationer av dessa. Hörby kommun bedömer att tillgång till hyresrätter i olika storlekar och billiga bostadsrätter delvis skulle kunna möta behovet av bostäder för dessa grupper.

För en välfungerande bostadsmarknad i Hörby kommun behöver hushåll kunna etablera sig i såväl hyresrätter som bostadsrätter och äganderätter, i olika storlekar och prisklasser. Att det finns valmöjligheter på bostadsmarknaden innebär att det finns goda förutsättningar för en hög rörlighet och att hushåll lättare kan anpassa sitt boende efter nya behov och förutsättningar. Hyresrätter är särskilt viktigt för att kunna möta bostadsbehoven när till exempel inkomsten är låg, sparad kapital saknas eller vid hemlöshet. Preferenserna för ägt boende ökar i takt med inkomsterna oavsett ålder. Det gör att byggandet av äganderätter (småhus) är lika viktigt som byggandet av hyresrätter. Detta då etablering av äganderätter (småhus) i stor utsträckning frigör äldre bostäder, ofta hyresrätter men även bostadsrätter. Frigörandet av äldre hyresrätter gynnar de som har svårt att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden men även äldre.

Hörby kommun har för perioden 2022–2026 med utblick mot 2035 som målsättning att *Det ska finnas en variation av bostäder i Hörby kommun*. Målsättningen förtydligas genom sju riktlinjerna och 15 åtgärder.

Mål, riktlinjer och åtgärder

Det övergripande målet för Hörby kommuns bostadsförsörjning är att det ska finnas en variation av bostäder i kommunen. Det innebär att det ska finnas en variation i upplåtelseformer, storlekar och prisklasser. Men också att det finns tillgång till bostäder på olika geografiska platser, både i tätorten och på landsbygden och att bostäderna återfinns i funktionsblandade miljöer med närhet till service, kommunikationer samt natur- och kulturområden.

RIKTLINJE	MOTIV	ÅTGÄRD	GENOMFÖRANDE
<p>1. Aktivt arbeta med bostadsförsörjning utifrån människors behov och efterfrågan.</p>	<p>Genom att utgå ifrån människans behov och efterfrågan kan en bostadsmarknad där fler hushåll kan lösa sitt boende skapas. Det ger också drivkraft till en fungerande arbetsmarknad samt bidrar till ett socialt inkluderande samhälle.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planlägga för minst 530 hushåll, (38 hushåll per år), fram till 2035. Prioriterat är bostäder för ålderskategorin 80 år och äldre (totalt 348 hushåll). Vidare även äganderätter (småhus) samt hyresrätter och bostadsrätter i blandade storlekar, framförallt för sammanboende/gifta. 2. Ta fram rutin för hur bostadsbehov, utifrån mål, riktlinjer och åtgärder för bostadsförsörjningen och utvecklingen av bostadsmarknaden, kan tillgodoses vid planansökningar och planuppdrag för detaljplaner. 3. Ta fram mall för arbetsprocess för framtagande av Riktlinjer för bostadsförsörjning. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Löpande 2. Q4 2024 3. Q4 2024
<p>2. Lokalisera nya bostadsområden till Hörby tätort, de lokala kärnorna eller byarna i omlandet.</p>	<p>För att fler ska kunna leva och bo i bättre bostäder behöver Hörby kommun fortsätta att planera för en mer blandad och varierad bebyggelse med tillgång till god samhällsservice, bra kommunikationer samt tillgång till natur- och kultur. Detta görs bland annat genom att styra bostadsutvecklingen till i översiktsplanen utpekade strategiska områden; Hörby tätort, de lokala kärnorna eller byarna i omlandet.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inköp av strategisk mark för bostäder. 2. Skapa en planberedskap för bostäder 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Löpande 2. Löpande

RIKTLINJE	MOTIV	ÅTGÄRD	GENOMFÖRANDE
<p>3. Vid exploatering verka för en variation av upplåtelseformer, olika fastighetsstorlekar och bostadsstorlekar.</p>	<p>Människor har olika behov i olika skeden av livet och behöver kunna byta sitt boende efter hur livssituationen ser ut. Genom att planera för alla grupper i samhället med olika behov, önskemål och betalningsförmåga kan kommunen bättre möta utbud och efterfrågan på den lokala bostadsmarknaden. En variation av upplåtelseformer, fastighets- och bostadsstorlekar i bostadsbeståndet skapar större rörlighet på bostadsmarknaden.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fram till 2035 är planläggning av mindre hyresrätter och bostadsrätter för äldre särskilt prioriterat. Äganderätter, större hyresrätter och bostadsrätter för sammanboende/gifta med och utan barn är också prioriterat. 2. Vid behov använda sig av möjligheten att i markanvisningsavtal för bostäder inkludera avtalspunkt om fördelning av upplåtelseform, fastighets- och bostadsstorlek. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Löpande 2. Löpande
<p>4. Vid exploatering och annan relevant planering av bostäder ha särskild fokus på att det uppförs boenden i den omfattning som det behövs för särskilda grupper enligt socialtjänstlagen.</p>	<p>Kommunen behöver också möta efterfrågan på bostäder för särskilda grupper enligt socialtjänstlagen, särskilt behovet av bostäder för äldre.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ta fram behovsprognoser för det framtida behovet av bostäder för särskilda grupper enligt socialtjänstlagen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Årsvis
<p>5. Genom Hörbybostäder AB säkerställa tillgången till hyresrätter och kommunala kontrakt för Sektor Omtanke och Sektor Livsmiljö.</p>	<p>Genom Hörbybostäder AB kan tillgången till hyresrätter och kommunala kontrakt säkras. Tillgången till hyresrätter och kommunala kontrakt är en viktig del i arbetet med att skapa en variation av bostäder i Hörby kommun.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inför varje mandatperiod säkerställa att ägardirektiven för Hörbybostäder AB är relevanta samt uppdatera vid behov. 2. Uthyrningskriterierna ska överensstämma med kommunens behov av kommunala kontrakt. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inför varje ny mandatperiod 2. Inför varje ny mandatperiod

RIKTLINJE	MOTIV	ÅTGÄRD	GENOMFÖRANDE
6. Underhålla, utveckla och utöka fastighetsbeståndet, verksamhetslokaler , hos Hörby kommun.	Genom att arbeta efter en aktuell lokalförsörjningsplan har kommunen god kunskap om vilka framtida investeringar som kan komma att behövas avseende kommunala verksamhetslokaler.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Arbeta efter en aktuell lokalförsörjningsplan och enligt Hörby kommuns lokalförsörjningsprocess. 2. Ta fram rutiner för hur behovet av boende för särskilda grupper enligt socialtjänstlagen ska hanteras inom ramen för framtagande av lokalförsörjningsplan. 3. Ta fram och ha en aktuell underhållsplan som är minst 12-årig för hela fastighetsbeståndet. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Löpande 2. Q4 2024 3. Q2 2025
7. Arbeta med byggherrar, fastighetsägare och andra aktörer relevanta för bostadsförsörjningen i Hörby kommun	Genom samarbete med olika aktörer relevanta för bostadsförsörjningen vill Hörby kommun skapa en samsyn kring den lokala bostadsmarknaden för att kunna tillgodose både behov och efterfrågan av bostäder	<ol style="list-style-type: none"> 1. Initiera ett samarbetsforum med lokala byggherrar, fastighetsägare och andra aktörer med syfte att: <ol style="list-style-type: none"> a) Utveckla och förädla det lokala bostadsbeståndet b) Främja idéer och initiativ till alternativa sätt att bo och bygga på 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Q2 2025

Ansvar

Eftersom Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026 berör många verksamheter i kommunen delas ansvaret för planens genomförande av alla nämnder, sektorer, avdelningar och bolag i kommunorganisationen. För att säkerställa genomförandet av de 7 riktlinjerna och de 15 åtgärderna i detta dokument kommer en sammanställning av åtgärderna och ansvar för respektive åtgärd att tas fram.

Uppföljning

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022 – 2026 ska följas upp årsvis och i samband med uppföljning av kommunens översiktsplan. Syfte med uppföljningen är att säkerställa att Hörby kommun arbetar med bostadsförsörjning utifrån antagna riktlinjer och säkerställa att bostadsutvecklingen sker i önskad riktning.