

BOSTADS- FÖRSÖRJNING- PROGRAMMET



Del 1

RIKTLINJER, MÅL & STRATEGIER FÖR **BOSTADSFÖRSÖRJNING**

Perstorps kommun

Samrådshandling 2020-09-17



Bostadsförsörjningsprogram för Perstorps kommun

*Del 1: Riktlinjer, mål & strategier för bostadsförsörjning,
Perstorps kommun*

Samrådshandling 2020-09-17

Arbetsgrupp:

Mattias Bjellvi, *Stadsarkitekt/ Plan- och byggchef*

Marcus Ekström, *Planarkitekt*

Annelie Börjesdotter, *Socialchef*

Henry Roos, *VD Perstorps Bostäder AB*

Sahand Kousha, *Näringslivschef*

Frida Beijer Brondén, *Utvecklingsstrateg*

Anders Ivarsson, *Nämnd-/utredningssekreterare*

INNEHÅLL

Inledning	4
Bakgrund	5
Programmets delar	6
Mål och syfte	7
Arbetsprocess	8
Översiktlig tidplan	8
Uppföljning	9
Förutsättningar	10
Definitioner	13
Sammanfattning av bostadsmarknadsanalysen	17
Mål och strategier	25
Attraktiva bostadsmiljöer	28
Bostäder för unga vuxna	31
Bostäder för äldre och funktionshindrade	33
Bostäder för socialt utsatta grupper	35
Källor	37

INLEDNING

Perstorps kommun ska erbjuda bostäder för olika behov och för livets skilda skeden.

Därför ska ny bebyggelse och förändringar bidra till ett mer varierat bostadsbestånd och fler boendeformer. Blandade delar av samhället med fler boendialternativ ger levande miljöer samtidigt som integration främjas och den som behöver byta bostad får bättre möjlighet att stanna i sin närmiljö.

Nya bostäder ska koncentreras till områden med god kollektivtrafik, cykelstråk och tillgänglig service eller där det finns möjlighet att tillskapa detta på sikt. Bygg centrum-, stations- och naturnära. Fler hyresrätter ska underlätta för ungdomar och för den som behöver byta bostad när livet skiftar. Bostadsrätter bidrar till variationen av upplåtelseformer. För den som vill köpa en nybyggd bostad ska det finnas både fribyggartomter, grupphusområden och radhus.

Perstorps kommun ska arbeta aktivt för att bostadsmarknaden ska fungera för alla som söker en bostad i kommunen. En tillgänglighetsinventering av befintliga lägenheter kan ge underlag för att bättre kunna stötta äldre och funktionshindrade att hitta lämpliga bostäder. Planering av särskilt boende för äldre behöver fortsätta och initiering av ett boende för funktionshindrade, LSS behöver initieras. Pågående verksamhet med sociala kontrakt ger möjlighet att stötta medborgare till ett eget förstahandskontrakt. Boendet är en viktig faktor i kommunens arbete för förbättrad folkhälsa och inkludering och inte minst viktig för barns- och ungas uppväxtvillkor. Det finns särskild anledning att bevaka frågor kring trångboddhet och trygghet. Kopplingen till utbildningsnivå, arbetslöshet och betalningsförmåga har tydliga samband.

Perstorps kommun ska också söka kreativa lösningar för alla livssituationer. Det innebär att samverkan är en naturlig del av bostadsförsörjningen, både när det gäller att bygga nytt och att utveckla befintliga bostadsmiljöer. Samverkan behöver ske inom kommunen samt mellan kommun, stat och region och andra myndigheter, privata fastighetsägare, hyresvärdar, byggföretag, föreningar, invånare med flera. Marknadsföringen behöver bli tydligare och mark- och planberedskapen behöver ligga på 20-30 bostäder per år. Den regionala bostadsmarknadsanalysen visar på risk för befolkningsminskning från 2023-2028. Analysen tar dock inte hänsyn till de åtgärder som kommunen gör kring socioekonomiska förhållanden, skolmiljöer, offentliga miljöer med mera. Bedömningen är därför att trenden kan vända.

BAKGRUND

Varje kommun ska enligt lag ha aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning som ska ange kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planerade insatser för att nå målen samt hur kommunen tagit hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program. Kommunfullmäktige ska ta ställning till programmet varje mandatperiod.

Nuvarande bostadsförsörjningsprogram antogs av kommunfullmäktige 2013. Lagstiftningen har ändrats varför programmet omarbetas. Kommunstyrelsen styr arbetet.

Bostadsförsörjningsprogrammet har stark koppling till kommunens samlade utvecklingsarbete med tillväxtfrågor/näringslivsprogram, den kommunomfattande översiktsplanen samt kommunens arbete för att främja folkhälsa och inkludering med fokusområdena sysselsättning, boende och barns och ungas uppväxtvillkor. Programmet har tagits fram i en tvärspektoriell och förvaltnings-/bolagsöverskridande arbetsgrupp inom Perstorps kommun.

Bostadsmarknadsanalysen har tagits fram av konsultfirman Norconsult på beställning av Perstorps kommun. Bostadsförsörjningsprogrammet bygger också på dialog med Länsstyrelsen, Region Skåne, Byggföretagen, fastighetsägare/hyresvärdar m.fl.

Kommunens nuvarande riktlinjer för bostadsförsörjning antogs av kommunfullmäktige 2013. Lagstiftningen kring bostadsförsörjningen ändrades 2014. En ny, kommunomfattande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige i januari 2020. Bostadsförsörjningsprogrammet är ett viktigt strategiskt dokument för kommunen och bedömningen är att ett nytt bostadsförsörjningsprogram behöver tas fram.

Utgångspunkten är att efter samråd under hösten 2020 beräknas bostadsförsörjningsprogrammet antas av kommunfullmäktige i mars 2021.

PROGRAMMETS DELAR

Del 1: RIKTLINJER, MÅL & STRATEGIER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

Ska i enlighet med lagstiftningen revideras en gång per mandatperiod.

Kommunfullmäktige beslutar.

Del 2: HANDLINGSPLAN FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

Ska ses över varje år och nya åtgärder ska tas fram vid behov.

Kommunstyrelsen beslutar.

Del 3: BOSTADSMARKNADSANALYS

Ska ses över vartannat år samt i löpande takt med hur bostadsfrågorna utvecklas. Kommunstyrelsen beslutar.

Bostadsförsörjningsprogrammet kopplas till kommunens målstyrnings- och budgetprocess.

Bostadsmarknadsanalysen visar att det finns anledning att arbeta närmare med dessa fokusområden för bostadsförsörjningen:

- *Attraktiva bostadsmiljöer*
- *Bostäder för unga vuxna*
- *Bostäder för äldre och funktionshindrade*
- *Bostäder för socialt utsatta grupper*

Detta dokument är kommunens riktlinjer, mål och strategier för bostadsförsörjning och program kring åtgärder de kommande åren.

MÅL OCH SYFTE

Bostadsförsörjningsprogrammets syfte är, förutom att uppfylla lagstiftningens krav, att dokumentet och den följande processen ska integreras naturligt i kommunens målstyrnings- och budgetprocess med investeringsplanering. Arbetet har därmed en tydlig koppling till kommunens vision och de kommunövergripande målen.

Tillsammans med näringslivsprogrammet för Perstorps kommun som nu arbetas fram utgör bostadsförsörjningsprogrammet det andra benet i kommunens tillväxtstrategi. Arbetet med det nya programmet kommer ske tvärsektorielt och föreslås ta utgångspunkt i hållbar utveckling samt i hög utsträckning ta fasta på Perstorps socioekonomiska situation. Perstorps kommun har tagit fram ett underlag kring folkhälsa och inkludering som mynnat ut i tre programområden som har stor bärlighet på bostadsförsörjningen:

- *Goda boendemiljöer*
- *Sysselsättning*
- *Barn och ungas uppväxtvillkor*

Avsikten är att följa Boverkets rekommendationer kring arbetsprocess för framtagande av bostadsförsörjningsprogram. Politiken samt kommunala förvaltningar och bolag kommer kontinuerligt styra, följa och utveckla arbetet. Även fortsättningsvis kommer ett stort antal aktörer såsom Länsstyrelsen, Region Skåne, byggföretag, fastighetsbolag, hyresvärdar, universitet och högskolor involveras.

Arbetet inleds med en definition av goda bostäder/boendemiljöer samt framtagande av bostadsmarknadsanalysen. Det finns ett omfattande underlag kring bostadsförsörjning, inte minst kring det bostadssociala området att hämta från bland annat Region Skåne, Länsstyrelsen och Byggföretagen. Detta material kommer att kompletteras med analys av Perstorps specifika förutsättningar. Sammantaget bildar detta grund för mål, strategier och konkreta förslag.

ARBETSPROCESS

Arbetet inleddes i juni 2019 med en workshop kring bostadsfrågor där Byggföretagen, tjänstemän och politiker, representanter för högskola/universitet, Länsstyrelsen och Region Skåne deltog. Workshopen gav ett värdefullt inspel kring kunskapsunderlag, mål, strategier och förslag för kommunens bostadsförsörjning. Vidare genomfördes även en workshop kring näringslivsfrågor under hösten 2019.

Materialet i sin helhet har arbetats fram i en arbetsgrupp bestående av representanter för plan- och byggförvaltningen, kommunledningskontoret, socialförvaltningen och det kommunala bostadsbolaget Perstorps Bostäder.

Kommunstyrelsen, genom plan- och byggförvaltningen, leder arbetet och kommunfullmäktige ska anta Bostadsförsörjningsprogrammets riktlinjer, mål och strategier. Programmet utgår från en bostadsmarknadsanalys som tagits fram av konsultfirman Norconsult för Perstorps kommuns räkning. Det samlade bostadsförsörjningsprogrammet består av: Riktlinjerna för bostadsförsörjning, handlingsplanen och Bostadsmarknadsanalysen.

ÖVERSIKTLIG TIDPLAN

2020 - 2021

Oktober

Beslut om samråd i Kommunstyrelsen

November - januari

Samråd med allmänheten, hyresföretag, byggare, myndigheter m.fl.

Januari

Förslaget bearbetas

Februari

Godkännande i kommunstyrelsen

Mars

Beslut om antagande i kommunfullmäktige

UPPFÖLJNING

Kommunstyrelsen ansvarar för att leda och samordna kommunens bostadspolitik och främja bostadsförsörjningen. När kommunfullmäktige har antagit bostadsförsörjningsprogrammet tar kommunstyrelsen vid och står för uppföljningen. Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska följas upp varje år, i samband med årsredovisningen.

Uppföljningen innebär att bostadsbyggandet sammanställs tillsammans med andra nyckeltal och aktuella insatser med korta kommentarer om det aktuella bostadsläget. Fokus ligger på uppföljning av den konkreta handlingsplanen med åtgärder. Detta presenteras sedan för kommunstyrelsen och utgör tillsammans med riktlinjerna för bostadsförsörjning underlag för en löpande dialog om bostadsläget i kommunen. Kommunen förväntas varje år lämna in underlag till den årliga bostadsmarknadsenkäten till Länsstyrelsen och Boverket.

Länsstyrelsens Bostadsmarknadsanalys presenteras årligen i juni.

Bostadsförsörjningsprogrammet med analyser och riktlinjer fungerar som underlag för beslut i andra ärenden. Implementeringen förutsätter att bostadsförsörjningsprogrammet gör avtryck i verksamhetsplanering, budgetprocess och nya uppdrag till nämnder/styrelser. Det finns en särskilt tydlig koppling mellan bostadsförsörjningsprogram och översiktsplanering. Plan- och byggförvaltningen har huvudansvaret för uppföljningsarbetet som sker med stöd av nyckelpersoner från socialförvaltningen, teknik- och serviceförvaltningen och Perstorps Bostäder. Avsikten är att varje år bjuda in alla byggföretag, fastighetsägare och hyresvärdar i kommunen till dialogmöten, vilket kan ge värdefulla inspel. Bostadsmarknadsanalysen ses över vartannat år och löpande i takt med förändringar i bostadsmarknaden.

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATIONELLA OCH REGIONALA MÅL OCH PLANER

I de bostadspolitiska målen har regering och riksdag slagit fast att alla skall ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar. Boende- och bebyggelsemiljön skall bidra till jämlika och värdiga levnadsförhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar.

Vid planering, byggande och förvaltning ska en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling vara grund för verksamheten. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Även miljömålen och folkhälsomålen har stark koppling till Region Skåne, som enligt sin regionala utvecklingsstrategi *Det öppna Skåne*, har som mål att bygga 6000 bostäder per år fram till år 2030.

De har även som mål att alla Skånes kommuner ska ha en positiv befolkningstillväxt. Vidare finns för den fysiska planeringen *Strukturbild för Skåne* och för närvarande arbetas ett förslag till regionplan fram ett särskilt fokus ligger på flerkärnighet, att Skåne som helhet ska utvecklas.

Perstorp ingår även i samarbetet Familjen Helsingborg där 11 kommuner samverkar kring utvecklingsfrågor. Inom ramen för samarbetet har en utvecklingsplan tagits fram för 2020-2023 som tar sikte på 2035 samt även en strukturplan för den fysiska utvecklingen. Familjen Helsingborg har fastlagt en vision. År 2035 ska Familjen Helsingborg upplevas som en mångsidig och sammanhängande stadsbygd, uppfattas som innovativ och spännande, uppnå livskvalitet för invånare och livskraft för företagare.



Strukturbild för Skåne (Region Skåne)



Strukturplan för Skåne Nordväst

LOKALA MÅL OCH PLANER

Ur kommunens vision, antagen av kommunfullmäktige:

"Här hittar du dina smultronställen" - Vision för Perstorp år 2030

- Perstorp är en pendlingskommun i Nordvästra Skåne med goda kommunikationer till Helsingborg, Kristianstad, Lund, Malmö och Köpenhamn.
- I Perstorp finns en blomstrande landsbygd med väl utbyggda vägar för såväl bilar som cyklister.
- Kommunen stimulerar ett brett utbud av boendeformer.

Kommunövergripande mål

Kommunfullmäktige har antagit kommunövergripande mål som redovisas nedan. Av dessa har målområde 1, 3 och 5 särskilt stor koppling till bostadsförsörjningsfrågorna.

1	En öppen och modern kommun i framkant	→	Perstorp ska vara en öppen och modern kommun som arbetar aktivt med delaktighet, trygghet och att minska skillnader, en kommun där alla har samma rättigheter och möjligheter och mångfald är en tillgång.
2	En kommun för arbete och företagande	→	Det ska vara enkelt att vara företagare i Perstorp - kommunens kontakter med företagen ska kännetecknas av professionellt bemötande, servicekänsla och lösningsfokus. Perstorpsborna ska ha tillgång till en varierad arbetsmarknad och ges förutsättningar för självförsörjning.
3	En kreativ kommun för barn och unga	→	Perstorps barn och unga ska få det stöd de behöver för att växa upp under trygga och jämlika förhållanden och utveckla sin fulla kapacitet.
4	En kommun för alla	→	Perstorps kommuninvånare med behov av stöd och hjälp ska få ett professionellt bemötande präglad av service och engagemang.
5	Ett hållbart samhälle	→	Perstorp ska vara ett hållbart samhälle - socialt ekonomiskt och miljömässigt.
6	En kommun med bra arbetsvillkor och attraktiva arbetsplatser	→	Perstorps kommun ska vara en attraktiv arbetsgivare med attraktiva arbetsplatser. En gemensam ledar- och medarbetarfilosofi ska efterlevas där Engagemang, Service och Bemötande är ledorden.
7	En kommun med god och balanserad ekonomi	→	Resultatet ska varje år uppgå till lägst 2 % i förhållande till skatter, generella statsbidrag och finansnetto. Nivån på resultatet behövs för att säkerställa en långsiktigt god ekonomi, ge möjlighet till amorteringar av lån och ett handlingsutrymme när det gäller investeringar.

Folkhälsa och inkludering

Kommunen arbetar aktivt med ett handlingsprogram och konkreta åtgärder för Folkhälsa och inkludering med tre fokusområden:

- *Sysselsättning*
- *Barn och ungas uppväxtvillkor*
- *Boende*

Inom boende ligger särskilt fokus på frågor om trygghet, trångboddhet och tillgänglighet.

Trygghet

Trångboddhet

Tillgänglighet

Översiktsplan 2030

Kommunfullmäktige har antagit den kommunomfattande översiktsplanen, översiktsplan 2030 i år. I översiktsplanen föreslås ca 370 bostäder fram till 2030 som baseras på en bedömning av bostadsbehovet utförd av Länsstyrelsen i Skåne län på mellan 28-30 lägenhet/år. Huvuddelen av dessa planeras i Perstorps tätort.

Under rubriken *”ett gott liv under hela livet”* anges övergripande strategier i översiktsplanen:

Satsa på förtätning av centrum med en variation av bostäder i olika storlekar och prisnivåer, med ett fokus på mindre och prisvärda lägenheter. Bidrar till en mer levande miljö i centrum, möjligheter till första boenden för ungdomar och nyanlända samt möjligheter till flyttkedjor när äldre kan flytta till mindre bostad.

Satsa på kvalitet i nybyggnadsområden som drar nytta av Perstorps kommuns unika kvalitéer, närheten till natur, sjöar och småstadsmiljön. Bidrar till ökad inflyttning till kommunen och turism samt att kommuninvånarna trivs.

Ge förutsättningar för småskalig utveckling av byarna genom samarbete med lokala krafter, stöd till lokala initiativ och ”akupunkturprojekt”, mindre, lokalt förankrade utvecklingsprojekt som kan ge positiv spiral. Ger förutsättningar för att behålla service och ge valmöjligheter till olika livsstilar.

DEFINITIONER

God boendemiljö

Nationalencyklopedin förklarar begreppet *boendemiljö* som:

en miljö där tekniska, estetiska, kulturella och sociala förutsättningar tillsammans utgör boendemiljöns kvalitet (NE1).

En generell definition av begreppet boendemiljö skulle kunna vara:

Den fysiska miljö som individer tar del av utanför sina hem, i sin närhet och kommun.

Detta innefattar allt från grönområden, service och funktioner eller mötesplatser (Boverket, *Din utemiljö*). I Plan- och bygglagen, Kap 1, 1 § finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna 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.



Hållbar utveckling kopplad till de Globala målen (FN)

Gestaltad livsmiljö

Arkitektur-, form- och designpolitiken baseras på begreppet *gestaltad livsmiljö*, vilket bland annat omfattar arkitektur, form, design, konst och kulturarv.

Riksdagen antog 2018 följande mål och delpreciseringar för politikområdet:

”Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön.”

Det ska uppnås genom att;

- *hållbarhet och kvalitet inte underställs kortsiktiga ekonomiska överväganden*
- *kunskap om arkitektur, form och design utvecklas och sprids*
- *det offentliga agerar förebildligt*
- *estetiska, konstnärliga och kulturhistoriska värden tas till vara och utvecklas*
- *miljöer gestaltas för att vara tillgängliga för alla*
- *samarbete och samverkan utvecklas, inom landet och internationellt*

Barnkonventionen

Sedan januari 2020 är Barnkonventionen lag och ska genomsyra all kommunal verksamhet.

- *Vid alla beslut som rör barn ska i första hand beaktas det som bedöms vara barnets bästa.*
- *Barn har rätt att uttrycka sin mening och höras i alla frågor som rör barnet. Hänsyn ska tas till barnets åsikter, utifrån barnets ålder och mognad.*
- *Barn har rätt till yttrandefrihet; att tänka, tycka och uttrycka sina åsikter, med respekt för andra personers rättigheter.*
- *Barn har rätt till skälig levnadsstandard, till exempel bostad, kläder och mat.*
- *Barn har rätt till lek, vila och fritid.*

God bebyggd miljö (miljökvalitetsmål)

"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."

– Riksdagens definition av miljökvalitetsmålet.

Boende och närmiljö (folkhälsomål)

Boende och närmiljö är en viktig komponent för en god och jämlik hälsa. Bostaden är en viktig plats för återhämtning, vila och rekreation. En sund, trygg och trivsamt boendemiljö är också ett grundläggande mänskligt behov och den som inte har rimligt goda boendeförhållanden har svårt att klara övriga delar av livet, såsom t.ex. utbildning och arbete, som i sin tur har stor betydelse för hälsan.

Att känna sig trygg i sitt boende har också stor betydelse för viljan och lusten att vistas utomhus i närområdet. Låg socioekonomisk position samvarierar med hög exponering för olika riskfaktorer i boende och närmiljön, och genom detta ökar risken för ohälsa, sjukdom och en ojämlik hälsa.

Målområdets inriktning är att ha tillgång till en god bostad i ett område som ger samhällseliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Åtgärder för en mer jämlik hälsa bör riktas mot att bryta boendesegregation men också på hållbart byggande med som motverkar exponering för skadliga miljöfaktorer. Med jämlik hälsa-perspektiv inom samhällsplanering kan förändringar åstadkommas som påverkar människors levnadsvillkor och minskar ojämlikhet i hälsa. Viktiga komponenter för en jämlik hälsa är att skapa bostadsområden som är socialt hållbara och boendemiljöer som präglas av goda miljöfaktorer.

God bostad

Boverkets byggregler, BBR, är en samling av föreskrifter och allmänna råd som fastställs av Boverket och gäller svenska byggnader. BBR innehåller krav och råd gällande bland annat utformning, bärförmåga, brand, hygien, buller, säkerhet och energihushållning.

BBR innehåller föreskrifter och råd till Plan- och bygglagen, Lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, Förordningen om tekniska krav på byggnadsverk och Förordningen om hissar och vissa andra motordrivna anordningar.

BBR:s råd måste inte följas, men under förutsättning att råden följs uppfylls de krav som finns. BBR gäller för nybyggnation, tillbyggnader och ombyggnader. Det är den som låter utföra arbetet (byggherren) som är skyldig att se till att lagar och förordningar följs.

Bostad, miljö och hälsa

I bostäder kan problem med temperatur, drag, fukt/mögel, buller, radon, luftföroreningar, lukt uppträda. Om du inte äger din bostad själv är det i första hand till hyresvärd/fastighetsägare du vänder dig med klagomål. Om åtgärd inte vidtas kan du vända sig till Hyresgästföreningen eller Söderåsens miljöförbund för hjälp. Vid en miljöinspektion kan Söderåsens miljöförbund fastställa om det är en olägenhet för människors hälsa och bedöma om åtgärder krävs. Miljöförbundet kan förelägga fastighetsägarna att vidta åtgärder om så behövs. Även Byggnadsnämnden och Räddningstjänsten kan via de lagstiftningar de hanterat ingripa vid, exempelvis en ovårdad fastighet.

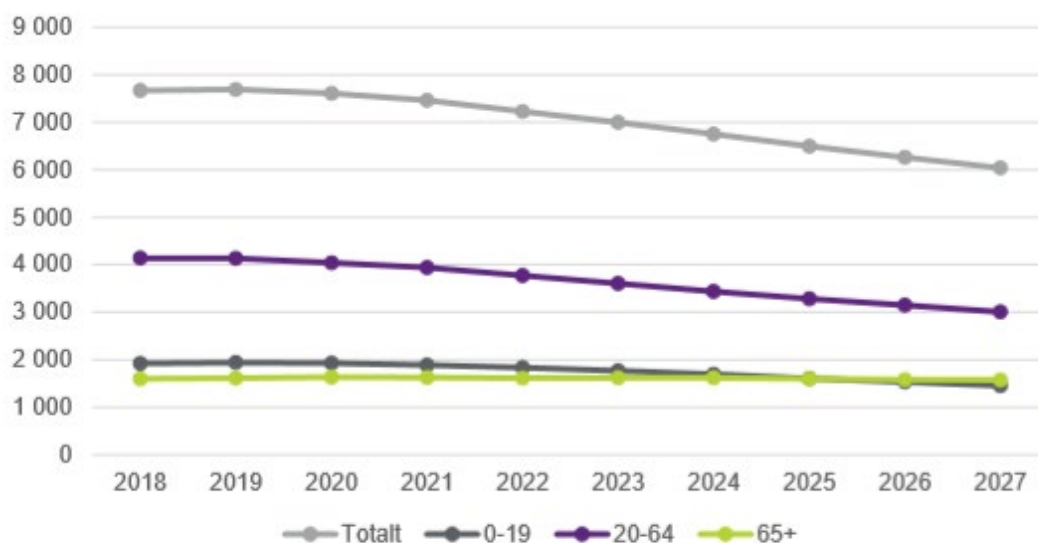
SAMMANFATTNING AV BOSTADSMARKNADSANALYSEN

Nedanstående avsnitt är till stora delar hämtade från rapporten *Bostadsmarknadsanalys* som tagits fram av konsultfirman Norconsult för Perstorps kommuns räkning.

Perstorps demografi

Perstorps kommun har haft en ökande befolkning sedan millennieskiftet. Idag har kommunen ca 7500 invånare. Befolkningsökningen beror främst på tillflyttning från utlandet medan det varit ett stort negativt flyttnetto mot länet. Det har skett en minskning i befolkningsgrupperna inom ålderskategorierna 30-49 och 10-14. Inom grupperna 65+ och 25-29 har den största ökningen skett.

Regionens befolkningsprognos antar en minskning med ca 1500 personer det kommande decenniet. Minskningen i flyktingmottagandet och en fortsatt tillväxtkoncentration till storstäderna är de starkaste antagandena så påverkar prognosen.



Befolkningsprognos för Perstorp 2018-2028.

Inkomstnivåerna i Perstorp är låga. Fler än 25% av Perstorps invånare hade 2017 en låg ekonomisk standard (60% av rikets medianinkomst). Trenden är att andelen ökar sedan 2013. 20% är bidragsförsörjda. 21% av de boende i flerbostadshus bedöms vara trångbodda.

Nationellt sett är trångboddhet vanligast bland utrikes födda utanför Europa.

Sammantaget har Perstorp en liten befolkning med risk för befolkningsminskning om flyktingmottagandet fortsatt begränsas. Inkomstnivån är väldigt låg och trångboddheten i flerbostadshus bland folkbokförda har ökat sedan 2012. Perstorps kommun bedömer att prognosen ger en rättvisande bild. Befolkningsprognosen bygger dock på flera olika parametrar och Perstorps kommun bedömer att risken för befolkningsminskning kan dämpas för om åtgärder för den socioekonomiska situationen sätts in och kommunen långsiktigt arbetar med attraktivitetshöjande insatser.

Befintligt bostadsbestånd

Perstorp har 47% äganderätter, 35% hyresrätter och 18% bostadsrätter. Det innebär att nästan halva Perstorps befolkning bor i småhus/äganderätter. I jämförelse med övriga Skånes mindre kommuner har Perstorp en lägre andel äganderätt. Byggtakten har legat på 4,3 bostäder per år sedan 2000. Samma period låg befolkningsökningen på cirka 800 personer. Efter 1990-talet stod en del allmännyttiga lägenheter vakanta. Idag har kommunen inga tomma lägenheter. Det råder balans på lägenheter för äldre men det finns ett visst underskott av bostäder för personer med funktionshinder.

I kommunen finns en bostadssegregation där lägenheter i vissa områden är svårare att hyra ut.

Samtidigt har Perstorp en hög andel låginkomsttagare som bor i småhus. Hyrorna är generellt låga i Perstorp. Det härrör till viss del från perioden av vakanta lägenheter och är idag svårt att ta igen. Priset på äganderätter och bostadsrätter är låga i förhållande till regionen.



Perstorp1 – Koncepthuset med fyra kompakta lägenheter (Sweco Architects)

Bostadsbehov

Att studera bostadsbehovet är inte helt enkelt. Den övervägande majoriteten av alla hushåll har redan ett boende. Det betyder följaktligen att glappet mellan behovet av och tillgången på bostäder till stora delar består av hushåll som i någon mening bor i en bostad, men där bostadens egenskaper enligt rådande normer inte uppfyller vissa subjektiva eller objektiva krav. Ett sätt att bedöma behov är att titta på kö för hyresrätt. Att bedöma bostadsbehovet utifrån antal personer i kön ger dock en felaktig bild av det reella behovet, då man exempelvis kan stå i flera bostadsköer eller stå i kö trots att man för närvarande är nöjd med sitt boende.

Utifrån Boverkets bedömningsmodell av bostadsbehov kan man grovt räkna att behovet i Perstorp kommer minska med drygt 600 bostäder till 2028 utifrån nuvarande hushållskvot på 2,21. Att ta fram en prognos är dock mer komplext än så, och fler parametrar måste beaktas. Sedan 1990-talet har flyttfrekvensen bland unga har fallit i regionen samtidigt som andelen hemmaboende vuxna har ökat. Perstorp hade 2015 ca 44% hemmaboende 20–24-åringar. Av hemmaboende vuxna räknar man att ca 70% av dem är ofrivilligt hemmaboende. Kommunen har tidigare bedömt att det finns en balans i bostäder för unga i kommunen, men bedömningen kan ändrats kopplat till ovanstående och behovet av bostäder för studerande vid gymnasiet.

Äldres behov för med sig stora utmaningar för kommunen. Generellt vill äldre bo kvar så länge som möjligt i sitt eget hem. Eftersom gruppen äldre inte är homogen måste flera olika alternativ finnas. Kommunen bedömer att det för närvarande är balans i utbudet av särskilt boende för äldre, men ett av de befintliga boendena är utdömt av arbetsmiljöverket, varför en tillbyggnad av det nyare boende Österbo, planeras.

Möjligheterna att efterfråga en större bostad hänger starkt samman med hushållens sysselsättning. Perstorp har en hög andel låginkomsttagare och det kan finnas ett glapp mellan denna grupps behov och möjlighet att efterfråga ny bostad.

Ökad nyproduktion tycks inte direkt påverka trångboddas möjligheter att efterfråga större bostäder, då nya bostäder ger alltför höga boendeutgifter. Stöd till nyproduktionen kan istället motiveras med eventuella effekter på flyttkedjor. Enligt en studie utförd av Malmö Universitet initierar byggandet av en viss typ av upplåtelseform inte nödvändigtvis en längre flyttkedja.

Däremot tyder resultaten på att byggandet av större bostäder initierar längre flyttkedjor än byggandet av mindre bostäder.

Intressant nog visar beräkningarna alltså att det är fler trångbodda hushåll i exempelvis hyresrätt som inte kan efterfråga en nyproducerad hyresrätt men som däremot kan efterfråga en äganderätt i lågprissegmentet. Det ägda boendet spelar därför troligen en viktig bostadssocial roll för många barnfamiljer med lägre inkomster. (Region Skåne, Byggföretagen, 2020)

Länsstyrelsen ser att bostadsmarknaden och bostadsbyggandet tenderar att drivas av resursstarka grupper. De konstaterar även att bostaden som ”identitetsmarkör” är en faktor för denna grupp som jämte finansiella faktorer påverkar utvecklingen på bostadsmarknaden. Länsstyrelsen hänvisar i sin bostadsmarknadsanalys till en forskningsöversikt från Malmö Universitet Slutsatsen som återges är att byggandet av en viss typ av upplåtelseform inte nödvändigtvis initierar en längre flyttkedja. Däremot tyder resultaten på att byggandet av större bostäder initierar längre flyttkedjor än byggandet av mindre bostäder. En annan slutsats är att låginkomsttagare sällan eller aldrig deltar i flyttkedjor som startar när bostäder byggs. Flyttkedjorna bryts innan de når personer med låga inkomster. De lediga bostäderna fylls av hushåll som har goda inkomster men ändå står utanför bostadsmarknaden, exempelvis unga personer som får hjälp av sina föräldrar. Samtidigt poängteras att de befintliga studierna om flyttkedjor generellt sett är gamla och att ytterligare forskning behövs.

Sett till nyproduktionen visar Länsstyrelsens analys att de som flyttar till nyproduktion oftast flyttat inom den egna kommunen. I Perstorp och dess grannkommuner är siffrorna kring 90 % och över. Här är att beakta att det har byggts mycket lite i kommunen vilket påverkar siffrorna. Förutsättningarna för att bemöta bostadsbehovet beror på många faktorer och många har kommunen inget inflytande över. Snittpriserna i Perstorp ligger i relation till medianinkomstnivåerna. Det betyder att ca hälften av befolkningen har svårt att betala snittpriserna för de olika boendeformerna utan att överskrida andelen som är boendekostnad i förhållande till inkomst. Sammanställningen här säger inget om spridningen av priser och inkomster vilket påverkar hur stor andel som inte kan bekosta eget boende. Det finns heller inga uppgifter om förmögenhet i hushållen för att kunna avgöra hur stor andel av hushållen som kan betala insats för ägande av boende. Samtidigt som inkomsterna är låga är prisnivåerna för låga för att byggbolag ska få lönsamhet och så låga att det kan vara svårt att

få lån för nybygge. Önskemålet för många är att bo i småhus och prisnivån möjliggör ändå för fler att bo i småhus än i övriga regionen.

Marknadsförutsättningar/bostadsefterfrågan

I Perstorp råder en obalans mellan behovet, utbudet och efterfrågan. Det är många som står i bostadskön, samtidigt som det är kan vara svårt att hyra ut nybyggda, relativt billiga bostäder. En förklaring till den obalans som råder kan ses utifrån bakgrunden av att det lever en hög andel invånare i ekonomisk utsatthet i Perstorp, vilka därför även har en låg betalningsförmåga. Regionens bedömning att det inte finns någon bostadsefterfrågan för nybyggnation i Perstorp. Det vill säga betalningsförmågan understiger kostnaderna för nybyggnation för byggföretagen. Många hushållsgrupper har starka preferenser för ägda boendeformer och gärna småhus. Denna bild delas i flera undersökningar där eget hus, radhus eller villa nära natur står högt. För att genomföra en flytt är däremot jobbomöjligheter en grundförutsättning.

Människor flyttar som mest mellan 20-30 år. Hemvändare utgör ca en fjärdedel av mellanregionala flyttningar och motiveras i högre grad av sociala anledningar än andra flyttare. Var man växte upp har med andra ord betydelse för var man sedan väljer att bosätta sig.

Många av inflyttarna till Skåne har ekonomiskt svaga förutsättningar och kan inte efterfråga nyproducerade bostäder. Sysselsättning är avgörande för att finansiera sitt boende. Av de sysselsatta är det gruppen unga vuxna trångbodda som har svårt att bekosta en lämpligare bostad. Andelen utrikesfödda är, som visats tidigare, högre bland de trångbodda än de inrikes födda.

Hushåll som efterfrågar en lägenhet på tre rum och kök behöver en disponibel årsinkomst på ca 350 000 kr för en successionslägenhet och närmare 500 000 kr i årsinkomst för att ha råd med en nyproducerad hyresrätt. Ensamhushåll kräver en inkomst på ca 180 000 kr netto per år för en successionsbostadsrätt (snitt 50 m²). För småhus, inklusive rad- och kedjehus bedöms det behövas en nettoårsinkomst på ca 400 000 kr (snitt 130 m²). för nyproduktion krävs en högre inkomst. Vi kan se att priserna i Perstorp ligger i linje med invånarnas inkomster.

Kommunala verktyg kring bostadsförsörjning

Bostadsförsörjning är en komplex uppgift för kommuner. Bland annat för att bostadsmarknaden är beroende av aspekter och aktörer som kommunen har mycket liten eller inget inflytande över. Det gäller bland annat bankernas lånekriterier, nationella byggkrav, regionala och nationella beslut om infrastruktursatsningar och byggbolagens prioriteringar. Kommunen har känt av en högre efterfrågan från byggföretag sedan konjunkturen mattades av. Byggföretagen har bedömt att avmattningen i konjunkturen innan Covid19-pandemin snarare underlättade för projekt att bli av där aktörerna tidigare inte fick in några anbud. Det finns intressekonflikter att väga mellan, som billigare boendekostnader kontra kvalitet i utformning. Vilka krav ska kommunen ställa? Region Skåne har tillsammans med Sveriges Byggindustrier Syd tagit fram en rapport om vad som driver bostadsbyggandet i Skåne (Region Skåne, 2016).

Framgångsfaktorerna sammanfattas i åtta punkter:

- *Skapa attraktivitet genom att möjliggöra byggande i attraktiva lägen. Långsiktig planering är en förutsättning för kollektivtrafik och tillväxtförutsättningar.*
- *En tydlighet och politisk viljeinriktning som ger långsiktighet. Kapacitet och kunskap i tjänstemannaorganisationen.*
- *Flexibilitet och samverkan. Ett framgångsrecept är att den kommunala aktören fokuserar på och tydliggör vilka kvaliteter som ska uppnås, medan detaljutformningen överläts till den eller de som kommer att genomföra byggandet.*
- *Förtäta tillsammans. Förtätning kan knyta ihop städer, ge bättre förutsättningar för kollektivtrafik samt skapa mötesplatser och attraktivitet.*
- *Använda markanvisningar smart. Nyckelord för en framgångsrik process vid markanvisningar är tydlighet och förutsägbarhet för exploatören.*
- *Tänka nytt kring produktionen. Genom samverkan kan man tänka i nya banor.*

Perstorps kommuns analys av detta är följande:

Perstorps kommun har arbetat med att kontakta olika byggintressenter via mässor, träffar m.m. och lagt fokus på ”mindre byggföretag”. Det har nu fått till följd av att 60 bostäder byggs i centrum och fler byggs i centrum. Kommunen har också tagit fram en tomtportal via hemsidan för att underlätta försäljningen av kommunala tomter. Det finns behov av att öka marknadsföringen i olika kanaler.

Det kommunala bostadsbolaget har varit föregångare och visat exempel på att bygga bostäder i Perstorp är möjligt genom byggande av bostäder inom kv. Lönnen resp. kv. Gäddan samt utvecklat konceptet Perstorp1 som nu byggs på flera ställen i Skåne och Halland. Perstorp1 kan motsvara innovativt boende, men har varit dyrt att utveckla. För Perstorps del, för att pressa bostadskostnaderna, är standardiserat boende, t.ex. SABO:s färdigupphandlade hus. Det borde tas fram en radhusmodell. Det finns inte utrymme för alltför stora utsvävningar om kostnaderna ska pressas.

Kommunen har tagit fram aktuella riktlinjer för exploatering och markanvisning som kan öka förutsägbarheten för intressenter. Kommunen ställer inga särkrav utan diskuterar ambitioner med olika intressenter och kopplar till avtal. Detaljplaner med stor flexibilitet och för huvudsakliga dialogen kring detaljutformning i samband med avtal/bygglov. Kommunen har en mycket snabbt bygglovhantering och jobbar kontinuerligt med att förbättra servicen. Kommunen har en aktuell kommunomfattande översiktsplan och än så länge plan- och markberedskap för bostadsbyggande. Fler detaljplaner och fler strategiska markinköp behöver säkert tas fram framöver.

Kommunen arbetar idag i samverkan kring Folkhälsa och inkludering och jobbar aktivt med områdesupprustning i mindre attraktiva områden. Det kommunala bostadsbolaget har köpt en problemfastighet med bostäder som ett led i detta. Tanken är också att samverka mer mellan det kommunala bostadsbolaget och övriga hyresvärdar kring hyresbostäder. Vi samverkar aktivt inom Familjen Helsingborg och själva med Skånetrafiken/Region Skåne och Trafikverket kring kollektiva transporter och utveckling av närområdet kring stationsområdet.

Flera förtätningsprojekt pågår. För övrigt har gjorts/görs stora investeringar i offentliga miljöer och byggnader t.ex. skolor, idrottshall, kommunhus, lekplatser, torg m.m.

Näringslivsperspektiv på bostadsfrågan

Företagen i Perstorp berättar ofta, enligt kommunens näringslivschef, att de helst vill rekrytera personal från Perstorp med omnejd för att då blir personalomsättningen mindre. Boende i Perstorp som genom utbildning/kompetensutveckling tar sig till en starkare position på arbetsmarknaden kanske väljer att bo kvar om det finns bostäder och arbete att tillgå i närområdet som bättre motsvarar deras nya ekonomiska ställning som kommer utav att ha fått ett arbete. Företagen i Perstorp kan attrahera nya grupper att ta jobb hos dem, som tidigare bott i urbana miljöer men som vill prioritera om och finna ett eget rymligare boende närmare arbetsplatsen. Ett varierat och rikt utbud av bostäder av olika kvalitet och upplåtelseformer möjliggör marknadsföring och positionering av kommunen som t ex ”nära jobbet och naturen ett stenkast ifrån de stora orternas utbud av sällan-konsumtions-atraktioner”.

En stor del av Perstorps befolkning har eller kommer ha stora utbildningsbehov och för att kunna möjliggöra utbildningar lokalt behöver vi ha bostäder som lämpar sig för studerande. Annars lämnar dessa grupper för studier och ”fastnar” ofta på eller i närheten av sin studieort. Eftersom de största företagen i Perstorp är stora även nationellt sett, så finns det en möjlighet att även ta fram exklusiva naturnära bostäder för att locka deras toppanställda att bosätta sig på orten.

MÅL OCH STRATEGIER

Under följande avsnitt framgår kommunens mål och strategier för bostadsförsörjningen.

God livsmiljö och boende för alla

Perstorps kommun ska erbjuda bostäder för olika behov och för livets skilda skeden. Därför ska ny bebyggelse och förändringar bidra till ett mer varierat bostadsbestånd och fler boendeformer. Blandade delar av samhället med fler boendialternativ ger levande miljöer samtidigt som integration främjas och den som behöver byta bostad får bättre möjlighet att stanna i sin närmiljö. Nya bostäder ska koncentreras till områden med god kollektivtrafik, cykelstråk och tillgänglig service eller där det finns möjlighet att tillskapa detta på sikt. Bygg centrum-, stations- och naturnära.



Visionsbild Perstorp 2030 – Mötesplatserna är viktiga (Bild: Marcus Ekström)

Fler hyresrätter ska underlätta för ungdomar och för dem som behöver byta bostad när livet skiftar. Bostadsrätter bidrar till variationen av upplåtelseformer. För den som vill köpa en nybyggd bostad ska det finnas både fribyggartomter, grupphusområden och radhus. Perstorps kommun ska också arbeta aktivt för att bostadsmarknaden ska fungera för alla som söker en bostad i kommunen. Pågående verksamhet med sociala kontrakt ger möjlighet att stötta

medborgare till ett eget förstahandskontrakt. En tillgänglighetsinventering av befintliga lägenheter kan ge underlag för att bättre kunna stötta äldre och funktionshindrade att hitta lämpliga bostäder. Bedömningen är att planering av tillbyggnad av Österbo tillfredsställer behovet av särskilt boende för äldre under överskådlig tid. Planering behöver göras för ett nytt boende för funktionshindrade, LSS-boende. Boendet är en viktig faktor i kommunens arbete för förbättrad folkhälsa och inkludering och inte minst viktig för barns- och ungas uppväxtvillkor. Det finns särskild anledning att bevaka frågor kring trångboddhet och trygghet. Kopplingen till utbildningsnivå, arbetslöshet och betalningsförmåga har tydliga samband. Perstorps kommun ska söka kreativa lösningar för alla livssituationer. Det innebär att samverkan är en naturlig del av bostadsförsörjningen, både när det gäller att bygga nytt och att utveckla befintliga bostadsmiljöer. Samverkan behöver ske inom kommunen samt mellan kommun, stat och region och andra myndigheter, privata fastighetsägare, hyresvärdar, byggföretag, föreningar, invånare med flera. Hittills har översiktsplanering, detaljplanering och det allmännyttiga bostadsföretaget varit de viktigaste verktygen i Perstorps kommuns bostadsförsörjningsarbete. Nya riktlinjer för markanvisning och exploatering samt eventuella kommunala hyresgarantier innebär att kommunen breddar sitt arbetssätt och utnyttjar fler verktyg.

Mål

God livsmiljö och boende för alla är en viktig del i hållbar utveckling och goda uppväxtvillkor för barn och unga som är kommunens övergripande mål.

- *Perstorps kommun ska upplevas som attraktiv kommun för boende*
- *Perstorps kommun ska erbjuda ett varierat boende för olika behov*
- *Perstorps kommun ska verka för god boendekvalitet och hållbart byggande*
- *Bostadsmarknaden ska vara i balans i Perstorps kommun*
- *Perstorpsborna ska må bra och ha goda levnadsvillkor i sina hem*
- *Barn och unga i Perstorps kommun ska växa upp i en god hemmiljö, hemmet ska främja individens förutsättningar*
- *Perstorps kommun ska ha ett bostadsutbud som motsvarar det demografiska bostadsbyggnadsbehovet och invånarnas ekonomiska förutsättningar*

Indikatorer

- *Beredskap på ungefär 20 - 30 bostäder/år, drygt 100 lägenheter ytterligare till 2030*
- *10 % av alla nybyggda bostäder ska gå till invånare med låg socioekonomisk status*
- *Högst 15-30 % av medelinkomsten i Perstorp gå till boendekostnader (inte mer)*
- *Antalet nybyggda bostäder*
- *Antalet ombyggda bostäder*
- *Minskad trångboddhet*
- *Ökad trygghet*
- *Ökad tillgänglighet*

Fokusområden

Analysen visar att det finns anledning att arbeta närmare med dessa fokusområden för bostadsförsörjningen:

- *Attraktiva bostadsmiljöer*
- *Bostäder för unga vuxna*
- *Bostadsutbud för äldre och funktionshindrade*
- *Bostäder för socialt utsatta grupper*

Fokusområdena har valts med hänsyn till nationella och regionala perspektiv så väl som lokala förutsättningar och bildar utgångspunkt för mer detaljerade strategier, insatser och kommande uppföljningar. Insatserna planeras på kort sikt och på längre sikt.

ATTRAKTIVA BOSTADSMILJÖER

Perstorps kommun ingår i det flerkärniga Skåne. Kommunen har ungefär lika många inpendlare som utpendlare och ligger strategiskt nära tillväxtmotorerna Helsingborg och Hässleholm-Kristianstad. Kopplingarna mot Malmö-Lundregionen är lite sämre både via väg och järnväg. Byte av tåg görs närmast i Hässleholm. I Perstorp finns den viktiga arbetsplatsen Perstorp industripark. Det finns svårigheter att ta sig från landsbygden till centralorten och Örskälljunga då bussförbindelse saknas.

Perstorp ligger strategiskt och har goda utvecklingsmöjligheter. Befolkningsökningen har varit relativt blygsam de närmsta åren (bortsett flyktingvågen 2015) och Region Skånes befolkningsprognos visar på en minskning av befolkningen 2023-2028.

Viktiga faktorer för att denna utveckling ska brytas krävs fortsatt arbete med bra skolor och livsmiljöer som utgår från Perstorps unika förutsättningar. Det naturnära läget är en styrka. Perstorps kommun ska erbjuda attraktiva boendemiljöer i goda pendlingslägen där det är lätt att resa till och från Perstorp och inom kommunen. Det ger kommunen en önskvärd befolkningsutveckling samtidigt som det bidrar till utvecklingen i Skåne som helhet. För att dra nytta av möjligheterna i det flerkärniga Skåne är det också viktigt med en tydlig information och marknadsföring av bostadsmöjligheterna i kommunen. Ett led i det arbetet är att utveckla informationen på kommunens egen hemsida, bl.a. har en tomtportal för lediga tomter initierats. En aktiv medverkan i det gemensamma strategiska arbetet inom Familjen Helsingborg och i det regionala utvecklingsarbetet via Region Skåne är en mer långsiktig pusselbit. Att gå med i Boplats Syd är en tydlig markering av att Perstorp är en del av ett större regionalt sammanhang. Det finns också möjlighet att marknadsföra mot andra regioner.

Attraktiva bostadsmiljöer handlar både om att utveckla befintliga miljöer och om att bygga nytt. Det finns behov av att rusta upp en del bostadsmiljöer i kommunen. Hittills har nybyggnationen kunnat möta efterfrågan på bostäder i Perstorps kommun så att det inte finns något uppdämd bostadsbrist. Aktuell byggnation i centrum visar dock att det finns behov av små hyresbostäder i centralt läge. För att möta efterfrågan kommer det att behövas beredskap för att möjliggöra mindre marklägenheter och små hyresrätter i flerbostadshus. Även villatomter, gärna stora i attraktiva lägen, till exempel natur- och centrumnära behövs även om kommunen har ett flertal tomter som kan marknadsföras bättre, t.ex. via mäklare/Hemnet.

Sammanfattningsvis bör både centrumnära och naturnära bostadsmöjligheter erbjudas. Perstorp har en fantastisk natur med gångavstånd från centrum.

Det finns flera fördelar med att åstadkomma en blandad stadsbyggnad snarare än större områden som bara består av en typ av bostad. När upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och bostadstyper blandas i samma område skapas mer attraktiva och levande miljöer samtidigt som segregation motverkas och den som behöver byta bostad får bättre möjlighet att stanna i sin närmiljö. Konkret kan det i Perstorps kommun innebära att nya flerbostadshus innehåller flera lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer, att marklägenheter med hyresrätt byggs i villaområden och att bostäder för särskilda behov integreras i det ordinarie beståndet. Nya arbetssätt kan behövas för att uppnå önskad blandning både när det gäller markanvisningsförfarande, form för markupplåtelse, byggsamverkan etc. Erfarenheter bör dras från andra kommuner.



*I Perstorp ligger naturen alltid runt knuten och kan vara en viktig faktor för en god livsmiljö
(Bild Stefan Franzén)*

Strategier för attraktiva bostadsmiljöer

- *Stärk Perstorps roll i det flerkärniga Skåne (KS)*
- *Skapa planeringsberedskap och markberedskap genom kontinuerlig översiktsplanering och effektiv detaljplanering i lägen som bedöms attraktiva t.ex. naturnära och centrumnära (KS,BN)*
- *Förvalta långsiktigt kommunal mark för att uppnå mål och strategier enligt ÖP (KS)*
- *Medverka aktivt i Familjen Helsingborg och Region Skånes utvecklingsarbete (KS)*
- *Samverka aktivt med byggföretagen och andra privata aktörer. (KS, PB, BN)*
- *Bemöt intressenter professionellt och flexibelt (KS,BN)*
- *Ge förutsättningar för blandade upplåtelseformer och bostadstyper med god kvalitet (KS, PB)*
- *Möjliggör kontinuerligt tillskott av hyresrätter för dynamik på bostadsmarknaden (KS, PB)*
- *Skapa unika och attraktiva utemiljöer (TU, KFN, KS, BN, PB)*
- *Utveckla hög kvalitet i skolor och annan offentlig service (alla nämnder)*
- *Verka för att behålla och utveckla god kollektivtrafik - både tåg, regionbuss (KS)*
- *Marknadsför Perstorps bostadsutbud tydligare (KS, PB)*

BOSTÄDER FÖR UNGA VUXNA

Sedan 1997 har Hyresgästföreningen vartannat år undersökt bostadssituationen för unga vuxna. Aldrig tidigare har så många varit mambos mot sin vilja.

2019 är det 27%, mer än var fjärde ung vuxen, som bor kvar i föräldrahemmet. Av dem skulle 85 % hellre ha en egen bostad. Det betyder att cirka 238 000 unga vuxna är ofrivilliga mambos. Tillfälliga lösningar som att flytta runt hos kompisar har också blivit vanligare.

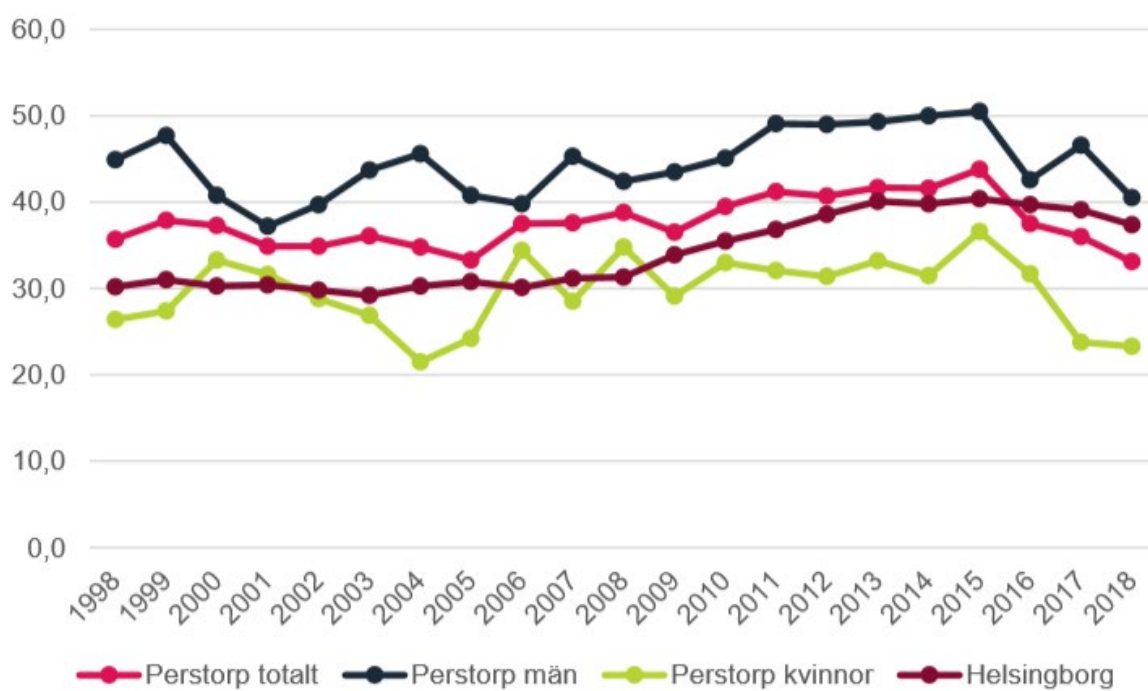
I rapporten bostadsglappet i Skåne tas ofrivilligt hemmaboende vuxna upp som ett sätt att se på glappet mellan behov och efterfrågan. Flyttfrekvensen bland unga har fallit i regionen samtidigt som andelen hemmaboende vuxna har ökat sedan 1990-talet. Enligt rapporten är det troligen en effekt av att det har blivit svårare att komma in på bostadsmarknaden. Stigande bostadspriser och nya kreditrestriktioner sedan 2010 påverkar yngre medan personer 46 år och äldre oftare har större inkomster och tillgångar och har kunnat öka sin rörlighet på marknaden (Region Skåne, Byggföretagen, 2020) (Hyresgästföreningen, 2019).

Perstorp hade 2015 ca 44% hemmaboende 20–24-åringar. Av hemmaboende vuxna räknar man generellt med att ca 70% av dem är ofrivilligt hemmaboende, men enligt hyresgästföreningen kan det vara upp till 85% (Region Skåne, Byggföretagen, 2020). I denna grupp kan ses ett tydligt bostadsbehov. Andelen hemmaboende unga vuxna har sjunkit något sedan 2015. Det är en större andel män än kvinnor som bor kvar i föräldraboendet. Att flytta hemifrån är ett viktigt steg i att bli en självständig vuxen, tillsammans med möjligheten för självförsörjning. Risken är att det annars blir en ond cirkel av arbetslöshet och svårigheter med att hitta eget boende. Detta område kan vara värt att studera närmre för Perstorps räkning.

Det finns inget uttalat behov av studentbostäder, även om Perstorps gymnasium finns i kommunen. Det finns dock en stor potential att titta vidare på sådant boende om tankarna kring ett samlat ”Campus” i Perstorp etableras kring gymnasieskolan, Munka Folkhögskola m.fl. utbildningsinstitutioner vid väg 21/stationen.

Strategier för unga vuxna

- Möjliggör kontinuerligt tillskott av hyresrätter för dynamik på bostadsmarknaden (KS, PB)
- Socialt företagande i form av bostadsbolaget/bostadsbyggande (KS, PB)
- Fortsätt med sociala kontrakt (KS, PB, SN)
- Utred gemenskapsboenden (KS, TU, BN, SN)
- Bidra till att möjliggöra flyttkedjor så att billiga bostäder i det äldre bostadsbeståndet frigörs (KS, PB)



Andelen hemmaboende vuxna i Perstorp. Helsingborg som jämförelse (SCB, 2020b)

BOSTÄDER FÖR ÄLDRE OCH FUNKTIONSHINDRADE

Äldre har olika boendepreferenser och det finns inte någon generell lösning för alla äldre. Det finns inget självklart behov av att flytta på grund av ålder och bland dem som önskar flytta är det inte alla som har råd. En tydlig trend är att de äldre som väljer att flytta söker ett lättskött boende som är tillgänglighetsanpassat och med närhet till service. Efterfrågan på denna typ av bostäder kan alltså förväntas öka. Samtidigt går samhället mot större valfrihet och mer individanpassade lösningar vilket gör det svårt att förutspå i vilken mån äldre kommer att söka sig till kategoriboenden. När det gäller platser för särskilt boende planerar kommunen för avveckling av ett särskilt boende och tillbyggnad av ett särskilt boende i kommunal regi. Detta ger klara stordriftsfördelar och öppnar upp möjligheter för det särskilda boende som avses avvecklas. Därmed bedöms behovet av platser på särskilt boende för äldre vara åtgärdat för lång tid framöver. Det finns också indikationer på att bostäder för funktionshindrade generellt saknas, s.k. LSS-boende. Utbudet av lägenheter behöver därför utökas för att möta det förväntade behovet.

Många äldre bor i flerbostadshus utan hiss och med begränsad tillgänglighet. Att gå i trappor kan vara en nyttig vardagsmotion, men behovet av en tillgänglighetsanpassad bostad ökar med stigande ålder. En tillgänglighetsinventering är ett sätt för kommunen att få en samlad bild av tillgängligheten hos flerbostadshusen. Det ger bättre möjlighet för bostadssökande att söka sig till en lägenhet som motsvarar behoven. För fastighetsägare kan det tydliggöra vilka generella åtgärder som kan göra deras fastigheter med anpassade för funktionshindrade. För kommunen kan kostnader för bostadsanpassning i någon mån undvikas när fastighetsägare genomför generella åtgärder som förbättrar tillgängligheten och medborgare söker sig till bostäder som redan är tillgängliga. Kommunen har därför engagerat sig i ett forskningsprojekt tillsammans med Lunds universitet kring tillgänglighetsfrågor kopplat till funktionshinder.

Strategier för äldre och funktionshindrade

- *Följ forskningen och delta i forskningsprojekt kring tillgänglighet och äldres bostadssituation och preferenser (KS, SN)*
- *Sök kreativa lösningar där äldre kan finna trygga bostäder utanför kategoriboenden (KS, SN, PB)*
- *Samverka med andra kommuner, med fastighetsägare och med civilsamhället (KS, SN, PB)*
- *Planera fortsatt kommunalt särskilt boende för äldre (KS, SN, BN).*
- *Kontakta pensionärer för diskussion kring boendeformer (KS, PB., SN)*
- *Erbjud flyttstädning och flytthjälp samt instegshyra för de som lämnar villan för hyresrätt (KS, PB)*
- *Planera fortsatt kommunalt särskilt boende för funktionshindrade, LSS (KS, SN, BN).*

BOSTÄDER FÖR SOCIALT UTSATTA GRUPPER

Det finns behov av fler bostäder för olika grupper. Nybyggda hyreslägenheter blir dock alltid avsevärt dyrare än lite äldre lägenheter och nyproduktion kan därför inte lösa behovet av billiga små lägenheter på kort sikt. Nybyggnad erbjuder alltså inte lösningen för alla som idag har svårt att hitta en bostad i Perstorp, men en viktig effekt av nybyggnad är att det skapar dynamik på bostadsmarknaden och bidrar till fler lediga lägenheter i det befintliga bostadsbeståndet, även om flyttkedjor inte alltid bidrar till att de med lägst inkomster får en bostad. Även de som inte vill eller kan betala för att bo i en nybyggd bostad får därför lättare att hitta en lämplig bostad. Det finns indikationer på trångboddhet i Perstorp. Likaså finns indikationer på att människor bor i bostäder som inte håller måttet som boendemiljö, t.ex. i olämpliga miljöer såsom industriområden eller illa skötta fastigheter. Här krävs en dialog mellan kommunen och fastighetsägare, men också krafttag när det gäller missköta fastigheter utifrån kommunens myndighetsroller. Detta är inte minst viktigt utifrån barns och ungas uppväxtmiljö. Dessa frågor behöver studeras närmre och samverkan behöver ske.

Genom det pågående arbetet med sociala kontrakt ger kommunen bostadssökande bättre möjlighet att godkännas som hyresgäster för egna förstahandskontrakt, samtidigt som hyresvärdarna får en extra säkerhet och på så sätt möjlighet att erbjuda lägenhet till en bredare kundkrets. Det är också väsentligt med samsyn bland kommunens hyresvärdar och hyresgästföreningen i olika frågor. Detta kan vara värt att undersöka/utveckla. Perstorps kommun kommer att behöva genomföra särskilda åtgärder för att hjälpa människor som har svårt att själva ordna sitt boende eller som har särskilda bostadsbehov. De lösningar som hittills har prövats bör följas upp och utvecklas till mer förankrade och långsiktiga lösningar med målet att människor får ett eget förstahandskontrakt.

Strategier för socialt utsatta grupper

- *Möjliggör kontinuerligt tillskott av hyresrätter för dynamik på bostadsmarknaden (KS, PB)*
- *Se över ägardirektivet till det kommunala bostadsbolaget återkommande för att spegla och möta kommunens behov (KS, PB)*
- *Erbjud kommunen lägenheter för särskilda behov via Allmännyttan och andra hyresvärdar (KS, SN, PB)*
- *Samverkansavtal med privata hyresvärdar (PB, KS, SN)*
- *Utred ofrivillig ensamhet och främja integrationen med boendet som metod (KS, BN, SN.)*
- *Utred gemenskapsboenden (KS, TN, BN, SN)*
- *Mät, utred och åtgärda trångboddhet i Perstorp (KS, BN, SN, PB)*
- *Mät, utred och åtgärda otrygghet i bostadsområden (KS, BN, SN)*
- *Socialt företagande i form av bostadsbolaget/bostadsbyggande (KS, PB)*
- *Fortsätt med socialkontrakt (KS, PB, SN)*
- *Samordnad tillsyn av boendemiljöer (KS, BN, SN, PB, SMFO, RN)*

KÄLLOR

Bostadsglappet (Region Skåne 2020)

Bostadsmarknadsanalys för Perstorps kommun (Norconsult 2020)

Rapport – folkhälsa och inkludering (Perstorps kommun 2020)

Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne (Länsstyrelsen i Skåne län 2020)

Översiktsplan 2030 för Perstorps kommun, antagen jan 2020, laga kraft februari 2020.

https://www.hyresgastforeningen.se/?gclid=EAIaIQobChMI6e7b_LzM6gIVBywYCh0i4QAzEAAAYASAAEgJODPD_BwE

<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/>

<https://www.skane.se/organisation-politik/Transporter-och-samhallsplanering/Bebyggelse-och-fysisk-planering/>