



ÖRKELLJUNGA
KOMMUN

Riktlinjer för bostadsförsörjning *i Örkelljunga kommun*

Antagen av Kommunfullmäktige 2021-12-13 §109

För djupare analys av kommunens demografiska utveckling, efterfrågan på bostäder, bostadsbehov för särskilda grupper och marknadsförutsättningar, se *Underlag till Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Örkelljunga kommun av Tyréns AB*

Diarienummer: KLK 2021.123

Antagen av Kommunfullmäktige 2021-12-13 §109

Ersätter följande dokument:

- Riktlinjer för Bostadsförsörjning 2015–2030 för Örkelljunga kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2016-01-25 §3

Innehållsförteckning

En fantastisk plats att leva och bo på! – vision 2040	4
Varför Riktlinjer för bostadsförsörjningen?	5
Vad säger lagen?	5
Internationella, nationella och regionala mål och strategier	6
Sammanfattning av bilagan	
Underlag till Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Örkelljunga kommun	8
Kommunens huvudmål	10
Kommunens mål för bostadsbyggandet	10
Kommunens mål för utveckling av bostadsbeståndet	10
Kommunens strategier för bostadsförsörjningen	11
Strategi 1: Attraktiv kommun med attraktiva bostäder	11
Strategi 2: Använda befintliga bostäder som en resurs	12
Strategi 3: Komplettera med bostäder som stärker bostadsmarknaden	13
Prioriterade insatser för perioden 2022-2026	14
Process och fortsatt arbete	15
Medverkande	15
Källor och litteratur	16

Bilagor

Bilaga 1	Underlag till Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Örkelljunga kommun, Tyréns, 2021.
----------	---

En fantastisk plats att leva och bo på! – vision 2040

Örkelljunga kommun erbjuder ett brett utbud av olika boenden och fritidsaktiviteter. Här finns verkligen något för alla.

En kombination av det lantliga livet och lugnet i småstaden tillsammans med närheten till städer som Helsingborg, Halmstad, Ängelholm. Dessutom en enkel tillgång till storstadsområdena Köpenhamn och Göteborg.

Lugnet och tystnaden på landet, med hela Sverige och hela världen runt hörnet.

Örkelljunga är en plats där människor tar vara på varje dag och gör den så bra som möjligt - tillsammans.

En fantastisk plats att leva och bo på!

Vision inom målområdet bostäder och näringsliv i landsbygd

För den som vill slå sig ner hos oss erbjuder Örkelljunga något för alla.

Från de mest moderna lägenheterna och de historiska husen i våra tätorter, där villabebyggelse blandas med flerfamiljshus i trivsamma bostadsområden, till våra många pittoreska gårdar och mindre torp på landsbygden.

Oavsett vilket livsstilsval du väljer kan du förverkliga det i Örkelljunga.

Örkelljunga erbjuder en mer avstressande livsstil med sin närhet både till naturen och till bekvämligheterna i närliggande städer.

Varför riktlinjer för bostadsförsörjningen?

Genom att tillgodose kommunens bostadsbehov och erbjuda kommuninvånarna goda boenden, oavsett livsskede eller omständigheter läggs grunden för att skapa hållbar tillväxt och välfärd. Örskelljunga kommun har ansvaret att förse sina invånare med goda bostäder.

För att möta de utmaningar som finns inom bostadsförsörjningen idag och framöver måste kommunen ha kunskap om sitt bostadsbestånd och sin demografiska sammansättning. Dessutom krävs kunskap om särskilda gruppers behov. Det behövs ett aktuellt kunskapsunderlag och ett kontinuerligt och långsiktigt strategiskt arbete kring bostadsförsörjningen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen är en del av detta.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen är en start på ett mer aktivt strategiskt arbete kring bostadsfrågan. Dokumentet blir vägledande vad gäller bostadsbyggande och utvecklingen av bostadsbeståndet i den kommunala planeringen.

Örskelljunga kommun arbetar just nu med framtagande av en ny översiktsplan. Dessa Riktlinjer för Bostadsförsörjningen kommer att ligga till grund för arbetet med översiktsplanen.

Vad säger lagen?

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun genom framtagande av riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. 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. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska bland annat innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av Kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av Kommunfullmäktige. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (2010:900).

Internationella, nationella och regionala mål och strategier

Agenda 2030

Den 25 september 2015 antog FN:s generalförsamling Agenda 2030 för hållbar utveckling. Agendan innebär att alla 193 medlemsländer i FN förbundit sig att arbeta för att uppnå en socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar värld till år 2030. Agendan innehåller 17 mål och 169 delmål. Målen syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla, uppnå jämställdhet och egenmakt för alla kvinnor och flickor, samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser. Det är en mänsklig rättighet att ha en bostad.

Regeringens bostadspolitiska mål

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 långsiktig god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Det öppna Skåne

Region Skånes måldokument är den regionala utvecklingsstrategin, *"Det öppna Skåne"*. Här finns sex visionsmål, som alla har betydelse för bostadsförsörjningen:

- 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
- Skåne ska vara globalt attraktivt

I den regionala utvecklingsstrategin anges bland annat att samverkan ska ske för en utvecklad bostadsmarknad. I Skåne ska den regionala samsynen på bostadsmarknaden säkras för att bidra till ett bostadsbestånd som gör det möjligt för alla att leva och verka i hela Skåne. Möjligheten att välja en bostad som passar livssituationen ska stärkas. Det behövs därför ett brett utbud av olika sorters bostäder. Det är angeläget att matcha bostadsbeståndet med skåningarnas behov och möjligheter att finansiera boendet. Bostadsbyggandet måste vara tillräckligt stort och anpassat efter behovet. Strukturella hinder och socioekonomiska strukturer som begränsar både skåningarnas möjlighet att efterfråga bostäder och utbudet av bostäder – nybyggda, ombyggda eller äldre – ska identifieras och reduceras. Samverka för en utvecklad bostadsmarknad Samarbetet mellan bostadsmarknadens aktörer ska utvecklas för en fortsatt dialog om regionala bostadsfrågor och utvecklingen av den skånska bostadsmarknaden. Genom att ta fram gemensamma kunskapsunderlag som belyser Skånes bostadsmarknad från olika perspektiv kan aktörerna arbeta tillsammans för en utvecklad bostadsmarknad

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys

2015 släppte Länsstyrelsen Skåne rapporten Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner. I rapporten uppskattades det att det till 2030 kommer behövas 7 000 nya bostäder i Skåne för att möta bostadsbehovet. Med en befolkningsprognos framtagen av SCB

som underlag kom Länsstyrelsen fram till att det årliga behovet i Örkelljunga kommun troligtvis skulle landa på 37–39 bostäder.

Strukturplan för Familjen Helsingborg, Boendestrategi

2013 antogs en Strukturplan för Familjen Helsingborg (tidigare Skåne Nordväst). Syftet med arbetet var att stärka de regionala aspekterna kring fysisk planering och bidra med ett väl förankrat planeringsunderlag för kommunernas översiktsplaner.

Strukturplanen har tagits fram vid fem rådslag där representanter från våra elva kommuner deltagit. Arbetet har resulterat i en strukturplan som redovisar en avvägd och prioriterad bild med fyra delstrategier som berör ämnena Grönstruktur, Infrastruktur och kollektivtrafik, Boende och bostadsförsörjning samt Arbete och näringsliv. Planen ska användas bland medlemskommunerna som ett strategiskt dokument i sitt arbete med den långsiktiga planeringen, till exempel vid översyn av översiktsplan och som Familjen Helsingborgs inspel till Region Skånes regionplanearbete.

Uppdateringen av Strukturplanen beslutades vid kommundirektörernas möte den 16 augusti 2019 med förbehåll från Landskrona kommun att inte ställa sig bakom de skrivningar som berör infrastruktur.

Boendestrategin innehåller följande framtidssatsningar som kommunerna arbetar tillsammans med:

- Bygga hållbart och växa utifrån orternas förutsättningar
- Samarbeta över kommungränserna och presentera Familjen Helsingborg som en helhet
- Bygga varierat

Sammanfattning av bilagan *Underlag till Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Örkelljunga kommun*

som innehåller djupare analys av kommunens demografiska utveckling, efterfrågan på bostäder, bostadsbehov för särskilda grupper och marknadsförutsättningar

Befolkningsutveckling

- Åldersfördelningen i Örkelljunga kommun skiljer sig något från riket. Andelen individer i åldern 20–49 år något lägre än rikssnittet samtidigt som andelen äldre (50+) är något högre.
- Enligt befolkningsprognosen kommer åldersfördelningen i Örkelljunga kommun 2032 vara jämförbar med den år 2020 då befolkningstillväxten prognostiseras spritt över flertalet ålderskategorier.
- Befolkningen har ökat med i snitt 50 individer om året den senaste 20-årsperioden. Befolkningsökningen drivs framför allt av en nettoinflyttning av utrikes födda.
- Befolkningsprognosen indikerar att befolkningen i Örkelljunga kommer att växa med i snitt ~140 individer per år för perioden 2021–2032
- Allt fler bosätter sig i Örkelljunga tätort medan allt färre bosätter sig på landsbygden. Befolkningsprognosen indikerar trenden fortsätter för perioden 2021–2032.

Hushållens boende

- Den disponibla årsinkomsten är generellt något lägre i Örkelljunga kommun jämfört med riket och länet, bortsett från åldersgruppen 18 – 29 år där den är jämförelsevis högre.
- Den senast tillgängliga statistiken från 2018 visade att 5,8 procent av hushållen var trångbodda, vilket motsvarar 273 hushåll. Det är lågt jämfört med länet (9,6 procent) och riket (9,9 procent).
- Likt både länet och landet har Örkelljunga kommun haft en minskning av hushåll med ansträngd boendeekonomi. Cirka 7 procent av hushållen i Örkelljunga kommun hade ansträngd boendeekonomi 2018, vilket motsvarar 331 hushåll.
- Under 2018 uppvisade 1,0 procent av hushållen i Örkelljunga kommun tendenser till trångboddhet och ansträngd boendeekonomi, vilket motsvarade 46 hushåll. Det är lägre än länet (1,7 procent) och riket (1,2 procent).
- Örkelljunga kommun har relativt en något högre andel hushåll som har långt pendlingsavstånd jämfört med både länet och riket. År 2018 hade 3 procent av hushållen i Örkelljunga kommun långt pendlingsavstånd, vilket motsvarade 141 hushåll.

Bostadsmarknaden

- Det befintliga bostadsbeståndet består av en större andel äldre bostäder byggda före 1930 jämfört med Skåne län och riket. Samtidigt är andelen bostäder byggda sedan 1990 färre vid liknande jämförelse.
- Örkelljunga har en hög andel småhus, 69 procent jämfört med ~43 procent för Skåne län och riket. Följaktligen är andelen lägenheter relativt låg i Örkelljunga. Av de lägenheter som finns är 84 procent hyresrätter, jämfört med ~60 procent i länet och riket.
- Medelpriser för lägenheter och småhus relativt jämförbara med Perstorp och Klippan, något lägre än för Hässleholm och betydligt lägre än snitten för Ängelholm, Skåne län och riket
- Prisutvecklingen är jämförbar med tendenser på riksnivå
- Högst omsättning av bostadsrätter med 2–3 rum
- Högst omsättning av småhus i Örkelljunga tätort

- Prognostiserat bostadsbyggande indikerar ett framtida byggande koncentrerat på framför allt lägenheter i flerbostadshus belägna i Örkelljunga tätort.

Marknadsförutsättningar

- Örkelljunga kommun har, med en förhållandevis större andel äldre befolkning och en stor andel småhus, främst förutsättningar för nyproduktion av bostadsrättslägenheter i kommunens tätort, där också den främsta befolkningstillväxten väntas ske. Relevanta målgrupper bedöms främst vara äldre hushåll som vill sälja villan samt yngre förstagångsköpare som efterfrågar små och yteffektiva lägenheter.
- Störst hinder för att bygga nya bostäder är att höga nyproduktionskostnader skapar ett stort glapp mellan prisskillnader i nyproduktionen och betalningsförmågan/betalningsviljan hos intressenter som bor i det äldre bostadsbeståndet.
- För att hushåll med begränsade inkomster ska ha möjlighet att efterfråga nyproducerade lägenheter behöver ytterligare insatser ske för att sänka produktionskostnader och därmed boendekostnaden. Det kan exempelvis ske genom att verka för nybyggnation i lägen där infrastruktur och service redan existerar, samt att bygga flera våningar eller omvandla lokaler till bostäder. I syfte att förbättra äldres förutsättningar att flytta till en bättre anpassad bostad, skulle avgiftsfri eller rabatterad flytthjälp kunna erbjudas av kommunen.
- En metod för att öka antalet bostäder är, förutom nybyggnation, att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet mer effektivt, exempelvis genom att inreda vindar eller bygga på en ytterligare våning på flerbostadshus.
- Villaägare kan med fördel inreda en uthyrningsbostad i delar av sitt hus eller hyra ut rum till inneboende, vilket kan öka tillgången till det befintliga beståndet.

Bostadsbehovet

- Det uppskattade bostadsbyggandet för perioden 2021–2032 överskrider behoven sett till befolkningsprognosen fördelat på genomsnittliga hushållsstorlekar i kommunen. Givet att befolkningsprognosen är träffsäker och den genomsnittliga hushållsstorleken förblir oförändrad innebär det uppskattade bostadsbyggandet att ett överskott om totalt 269 bostäder tillförs till det totala bostadsbeståndet år 2032.
- Kommunen bedöms framför allt ha ett stigande behov av att planera för en åldrande befolkning, och tillgodose de förändrade behov och preferenser som denna målgrupp har.
- Region Skånes bedömning av bostadsefterfrågan och marknadsdjup i Örkelljunga kommun ger en samlad bild av förutsättningarna. Dock rekommenderas vidare studier i de specifika förutsättningarna när det kommer till att planera bostadsbehovet för äldre hushåll.

Kommunens huvudmål

Kommunen har sex huvudmål som är antagna av Kommunfullmäktige. Alla huvudmålen har betydelse för bostäderna i kommunen idag och i framtiden. Målen är:

- Örkelljunga kommun ska i planeringen verka för utvecklingen av turism, estetiskt tilltalande miljöer och kommunens rekreations- och friluftsområden.
- Örkelljunga kommun ska verka för att skapa attraktiva boendemiljöer för kommunens invånare.
- Örkelljunga kommun ska tillhandahålla god offentlig service med korta handläggningstider och en effektiv och rättssäker myndighetsutövning.
- Örkelljunga kommun ska verka för förbättrade studieresultat och med jämlika förutsättningar för kommunens invånare.
- Örkelljunga kommun ska verka för en skola/förskola som skapar förutsättningar för en god hälsa för kommunens invånare.
- Örkelljunga kommun ska ha en ekonomi i balans och hög grad av finansiell stabilitet.

Kommunens mål för bostadsbyggandet

Lägstnivå – 700 nya bostäder till år 2040

Enligt Länsstyrelsen finns det ett årligt behov på 37–39 nya bostäder per år i Örkelljunga kommun. Detta innebär att 700 nya bostäder behöver byggas till år 2040.

Målsättning – 1275 nya bostäder till år 2040

Enligt befolkningsprognosen kommer Örkelljunga kommun att växa med 1646 personer till 12 097 personer år 2032, eller ca 137 personer årligen. Framräknat till 2040 motsvarar det en befolkningsökning med 2742 personer till 13 193 personer. Ett hushåll i Örkelljunga är genomsnittligen 2,15 personer, vilket innebär att det behövs 1275 nya bostäder till år 2040.

(Genom att ha 2040 som målår nås samstämmighet med andra strategiska dokument i Örkelljunga kommun, såsom Vision 2040, som antogs 2020 och arbetet med den kommande översiktsplanen. Även om målåret är 2040 ska riktlinjerna för bostadsförsörjning ses över varje mandatperiod.)

Kommunens mål för utveckling av bostadsbeståndet

Jämna ut sammansättningen av bostadsbeståndet i kommunen genom att nya lägenheter i form av bostadsrätter uppförs i kommunen.

Underlag till Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Örkelljunga kommun pekar på att sammansättningen av bostäderna i Örkelljunga är ojämn. I Örkelljunga finns en hög andel småhus och en mindre andel lägenheter. Av de lägenheter som finns är andelen hyresrätter hög. För att balansera rådande förhållanden bör kommunen sträva efter att nya lägenheter i form av bostadsrätter uppförs i kommunen.

Kommunens strategier för bostadsförsörjningen

Strategi 1: Attraktiv kommun med attraktiva bostäder

Bostadspriserna i Örkelljunga kommun är jämförelsevis låga i förhållande till andra kommuner i regionen, vilket gör att en del historiskt bedömt det olönsamt att bygga nya bostäder här. Den senaste tiden har trenden dock vänt och kommunens mäklare rapporterade sommaren 2021 att huspriserna i vår kommun ökat med 36% det gångna året. Detta är en trend som behöver leva kvar för att öka kommunens attraktivitet, samtidigt som de med låg betalningsförmåga självklart ska ha förutsättningar för en förbättrad situation.

Örkelljunga kommun sticker ut när det gäller andelen som pendlar långt för att nå sin arbetsplats. 3% av befolkningen pendlar mer än 8 mil till sitt arbete. Genom att digitalisera alltmer och verka för utbyggnad av fiber ger vi möjlighet för fler att bo i vår kommun. Samtidigt verkar kommunen för att i dialog med Skånetrafiken förbättra och stärka kollektivtrafiken. Exempelvis skulle en sammanhängande busslinje Markaryd-Örkelljunga-Helsingborg göra det mer attraktivt att bo i Örkelljunga kommun.

Genom samarbetet i Familjen Helsingborg blir Örkelljunga mer känt och attraktivt. Vi behöver dra nytta av den kraft som finns i samarbetet för att marknadsföra allt som är vackert här. Tillsammans har de elva kommunerna lanserat en boendeportal kallad ”Hitta ditt drömboende”, där man kan söka på olika parametrar för att hitta boendeplatser som man kanske inte i första hand tänker på.

Analyserna från underlaget till Riktlinjer för bostadsförsörjningen som Tyréns tagit fram visar att trenden de senaste 20 åren inneburit att fler flyttat till Örkelljunga tätort, medan antalet boende på landsbygden i kommunen minskat. Andelen boende i kommunens bykärnor Skånes Fagerhult, Skånes Värsjö, Åsljunga och Eket är relativt stabilt. Vi går mot en utveckling där kommunhuvudortens ställning blir allt starkare.

När det gäller trångboddhet och hushåll med ansträngd boendeekonomi har kommunen bättre förutsättningar än riket och länet. I Örkelljunga kommun är 5,8% trångbodda (riket 9,9% och länet 9,6) och 7% har en ansträngd boendeekonomi (riket och länet 7,7). Även om det är en liten andel är det viktigt att kommunen verkar för minskad trångboddhet och förbättrad boendeekonomi.

Kommunen ansvarar för att lösa boende för anvisade nyanlända.

Hemlösa har möjlighet att ansöka om boendekostnad genom ekonomiskt bistånd för exempelvis vandrarhem eller mer långsiktiga boenden med förstahandskontrakt. Det finns också möjlighet att ansöka om bosocialt kontrakt (hyra av kommunen i andra hand). Om en ansökan kring detta görs skall en utredning göras för att utreda individens situation, behov samt vad individen själv har gjort för att försöka lösa sin boendesituation de senaste månaderna. Det är aldrig garanterat att man blir beviljad bosocialt kontrakt, men man har rätt att få ett beslut som man även har rätt att överklaga. Om ansökan beviljas lyfts ärendet i bo-sociala teamet för att matcha tillgängliga bostäder till berättigade ansökningar. Är det brist på bostäder görs en prioriteringslista utifrån ärendenas situation. Kontrakten skrivs på 6 månader åt gången med möjlighet att förlängas om individens situation är oförändrad och denne kan styrka att den aktivt söker eget boende löpande.

Strategi 2: Använda befintliga bostäder som en resurs

Underlaget till Riktlinjer för bostadsförsörjning visar att Örkelljunga jämförelsevis har en högre andel äldre bostäder, byggda före 1930, än riksgenomsnittet och skånesnittet. Äldre byggnader har ofta bättre förutsättningar för att finnas kvar länge, om de vårdas och förvaltas på ett bra sätt. Dessutom är det ofta en miljövinst i att i första hand nyttja det befintliga beståndet och i andra hand bygga nytt. Kommunen ska verka för att ta fram en bevarandeplan i syfte att uppmärksamma, skydda och förbättra förvaltningen av kommunens byggnadsbestånd.

Många äldre hus är inte anpassade för äldre och funktionshindrade personer. Ofta finns det en önskan hos äldre och funktionshindrade att kunna bo kvar i sina småhus. Genom att avvärja enkelt avhjälpbara hinder eller med insatser som att installera hissar skulle det skapas bostäder som är attraktiva för äldre och funktionshindrade. Tillgängliga bostäder i flerbostadshus skulle bidra till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Samtidigt får många äldre ett boende som bättre tillgodoser deras behov. Det är dock inte alltid den enskildes önskan att exempelvis lämna sitt småhus och flytta till en lägenhet, ofta är det inte heller ekonomiskt försvarbart. I dessa fall kan det finnas andra åtgärder för att förbättra tillgängligheten i den befintliga bostaden, exempelvis genom att informera om möjligheten till bostadsanpassningsbidrag.

Det befintliga beståndet kan även utnyttjas bättre genom nyproduktion av bostäder som är attraktiva för människor med god betalningsförmåga men som idag bor i bostäder som kan vara bättre lämpade för andra grupper. Så kallade ”Yngre äldre” med god betalningsförmåga kan tänkas flytta till exempelvis nyproducerade lägenheter som är anpassade för att åldras i. Hushåll med god betalningsförmåga som idag bor i prisvärda hyresrätter kan tänkas flytta till nyproducerade bostäder med bättre standard och attraktivare läge. Detta skulle skapa flyttkedjor och generationsväxlingar som är gynnsamma för kommunens bostadsförsörjning. Under remisstidens workshop uppkom idén att kommunen kan utreda möjligheten att hjälpa äldre med flytthjälp. Många äldre kanske drar sig för att lämna sitt nuvarande boende just på grund av att en flytt är ett stort moment.

Strategi 3: Komplettera med bostäder som stärker bostadsmarknaden

Underlag till Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Örkelljunga kommun pekar på att sammansättningen av bostäderna i Örkelljunga är ojämn. I Örkelljunga finns en hög andel småhus och en mindre andel lägenheter. Av de lägenheter som finns är andelen hyresrätter hög. För att balansera rådande förhållanden bör kommunen sträva efter att nya lägenheter i form av bostadsrätter uppförs i kommunen.

Analysen visar att Örkelljunga i jämförelse med riket har en högre andel invånare i åldersgruppen 55 år och uppåt, samt en något lägre andel barn i åldrarna 0–4 år och vuxna i åldrarna 20–49 år. För att möta att andelen invånare 55 år och uppåt ökar bedöms det vara viktigt att satsa på nya lägenheter i kommunen. För att motverka förhållandet med lägre andel barn, samt lägre andel unga vuxna är det viktigt att kunna erbjuda attraktiva villatomter. Attraktiva villatomter bedöms också kunna ha en positiv inverkan på det negativa födelsenettet.

Antalet äldre pensionärer, 80 år eller äldre, beräknas öka från 645 år 2020 till närmare 900 personer vid slutet av perioden. Antalet platser på särskilda boenden behöver bli fler. Örkelljunga kommun har fungerande system och inga brister i förmågan att ordna LSS-boendepplatser. Ifall situation skulle uppstå då Örkelljungas platser inte räcker till samarbetar kommunen med andra kommuner.

När nya bostäder uppförs är det viktigt att tillgänglighetsperspektivet är tillgodosett redan i bygglovsskedet, så att bostadsanpassning av nybyggda bostäder inte behövs.

Genom att använda de verktyg som kommunen har till sitt förfogande kan kommunen styra bostadsbyggandet. Ägardirektiven till allmännyttan är ett sådant verktyg. Kommunen bör därför vara tydlig i ägardirektiven om vilken roll det kommunala bostadsbolaget ska spela vad gäller nyproduktion av bostäder. Ägardirektiven bör kontinuerligt följas upp och revideras utifrån skiftande förutsättningar. Samtidigt är det viktigt att kommunen tar ett aktivt ägarskap. Både för att skapa förutsättningar för det kommunala bostadsaktiebolaget att lyckas i sitt uppdrag och för att kommunen ska klara av sitt bostadsförsörjningsansvar.

Ett annat verktyg för att styra bostadsbyggandet är ett kommunalt markinnehav och att använda sig av markanvisningar. För att säkerställa tillgången på mark till bostadsbyggande bör kommunen därför ha en markstrategi som tar sin utgångspunkt i den översiktliga planeringen. Genom den översiktliga planeringen tydliggörs hur kommunen bäst nyttjar det befintliga markinnehavet och hur innehavet kompletteras genom strategiska markförvärv. Kommunen bör även använda sig av markanvisningar för att se till att nyproduktion sker på ett sätt som bäst gynnar kommunen och dess invånare.

Kommunens planeringsverktyg såsom översiktsplanering och detaljplanering är viktiga för bostadsförsörjningen. Genom att byggandet av nya bostäder koncentreras till lägen där infrastruktur och service finns, sänks produktions- och boendekostnader.

Prioriterade insatser för perioden 2022–2026

Strategi 1: Attraktiv kommun med attraktiva bostäder	
Insats:	
Örkelljunga kommun ska verka för att:	Huvudansvar
fiberutbyggnaden i kommunen färdigställs	Kommunstyrelsen
det blir en sammanhängande busslinje Markaryd-Örkelljunga-Helsingborg	Kommunstyrelsen
marknadsföra kommunen som en boendekommun, till exempel genom Familjen Helsingborg	Kommunstyrelsen
den regionala kärnan Örkelljunga och bykärnorna Skånes Fagerhult, Skånes Vårsjö, Åsljunga och Eket upplevs tilltalande och attraktiva	Samhällsbyggnadsnämnden
minskad trångboddhet och förbättrad boendekonomi	Socialnämnden
Strategi 2: Använda befintliga bostäder som en resurs	
Insats:	
Örkelljunga kommun ska verka för att:	Huvudansvar
äldre bebyggelse vårdas och förvaltas	Samhällsbyggnadsnämnden
byggnader anpassas till äldre och funktionshindrade personers behov	Socialnämnden
informera om bostadsanpassningsbidrag	Socialnämnden
utreda möjligheten för kommunen att erbjuda flytthjälp för äldre	Socialnämnden
Strategi 3: Komplettera med bostäder som stärker bostadsmarknaden	
Insats:	
Örkelljunga kommun ska verka för att:	Huvudansvar
jämna ut bostadsbeståndets åldrar genom nybyggnation	Kommunstyrelsen
fördelningen mellan småhus och lägenheter jämnas ut, genom byggnation av fler lägenheter	Kommunstyrelsen
fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter jämnas ut genom att tillföra fler bostadsrätter	Kommunstyrelsen
kunna erbjuda attraktiva villatomter	Kommunstyrelsen
öka rörelsefriheten på bostadsmarknaden	Kommunstyrelsen
trygghetsboende etableras i kommunen	Kommunstyrelsen
fler platser på särskilt boende tillskapas för att möta en åldrande befolkning	Socialnämnden
tillgänglighetsperspektivet är tillgodosett i bygglovsskedet vid nybyggnation, så att bostadsanpassning av nybyggda bostäder inte behövs	Samhällsbyggnadsnämnden
ägardirektiven för det kommunala bostadsbolaget kontinuerligt ses över	Kommunstyrelsen
genomföra strategiska markförvärv	Kommunstyrelsen
nybyggnation sker i lägen där infrastruktur och service finns	Kommunstyrelsen

Process och fortsatt arbete

Riktlinjerna för bostadsförsörjning är ett viktigt underlag för kommunens översiktsplan. Kommunen arbetar just nu parallellt med en ny översiktsplan som förväntas skickas på samråd andra kvartalet år 2022. Kommunstyrelsen beslutade att ge uppdrag om att upprätta nya riktlinjer för bostadsförsörjningen i maj 2021. Därefter upphandlades konsultstöd med bostadsmarknadsanalytisk kompetens som har tagit fram underlagsmaterial i form av statistik, beräkningar och analyser. Under remisstiden skickades riktlinjerna till Länsstyrelsen, Region Skåne, grannkommuner och Familjen Helsingborgs kommuner, samt hölls en workshop i kommunen för projektets arbetsgrupp, styrgrupp och referensgrupp. Workshopen och de yttranden som inkommit under remisstiden har legat till grund för färdigställandet av antagandehandlingen.

I den lilla kommunen kan det vara en utmaning att kraftsamla för att arbeta strategiskt med bostadsförsörjningen. Framtagandet av dessa riktlinjer för bostadsförsörjningen kommer att göra det enklare att framöver jobba förvaltningsövergripande med bostadsförsörjningsfrågor. Referensgruppen kommer att nätverka och tillsammans till exempel arbeta med Boverkets bostadsmarknadsenkät och med uppföljning av insatserna.

Medverkande

Arbetsgrupp

Maria Månsson Brink, stadsarkitekt, projektledare
Simon Imner, bostadsmarknadsanalytiker, Tyréns
Mingus Wass, samhällsplanerare och GIS-analytiker, Tyréns

Styrgrupp - Kommunstyrelsens arbetsutskott

Christian Larsson, kommunstyrelsens ordförande
Gunnar Edvardsson, kommunstyrelsens 1:e vice ordförande
Niclas Bengtsson, kommunstyrelsens 2:e vice ordförande
Thomas Bjertner/Arne Silfvergren
Tommy Brorsson

Referensgrupp

Stefan Christensson, kommunchef
Jonathan Göransson, socialsekreterare, bostäder för personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden
Kristofer Johansson, samhällsbyggnadschef
Johan Lindberg, socialchef
Anna Nettersand, integrationshandläggare, bostäder för nyanlända
Emma Nilsson, socialsekreterare, särskilt boende för personer med funktionsnedsättning
Ulla Nilsson, bostadsanpassningshandläggare
Göran Sandberg, tf. samhällsbyggnadschef
Mikael Strömbäck, mark- och exploateringsingenjör
Niclas Örning, vd Örkebergabostäder

Källor och litteratur

Vision 2040, godkänd av Kommunfullmäktige 2020-12-14 §109

Regeringens bostadspolitiska mål

Det öppna Skåne 2030 – Skånes regionala utvecklingsstrategi, Region Skåne

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

Planberedskap i Skåne – en inventering i större orter, 2015, Länsstyrelsen i Skåne, Malmö

Strukturplan för Familjen Helsingborg

Ägardirektiv för Örkelljungabostäder AB, 2018, Örkelljunga kommun

Befolkningsprognos, 2021, KAAB Prognos AB

Underlag till Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Örkelljunga kommun, 2021, Tyréns

Uppföljning av kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning i Skåne - Länsstyrelsens utvärdering av gällande riktlinjer

Modell för bostadsefterfrågan, Region Skåne

Mäta bostadsbrist Region Skåne, Region Skåne

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Hässleholms kommun, 2017

Perstorps bostadsförsörjningsprogram, remisshandling 2020

<https://www.hd.se/2021-07-19/huspriserna-har-stigit-kraftigt-i-orkelljunga>

<https://familjenhelsingborg.se/bo-och-flytta-hit/hitta-ditt-dromboende/>

Remissyttranden under remisstiden (remisstid 2021-09-15 – 2021-10-15)

Länsstyrelsen i Skåne län, 2021-10-28

Region Skåne, 2021-11-01

Helsingborgs stad, 2021-10-14

Hässleholms kommun, 2021-10-15

Klippans kommun, 2021-09-30

Laholms kommun, 2021-10-14

Landskrona stad, 2021-09-17

Markaryds kommun, 2021-10-07

Svalövs kommun, 2021-10-08

Ängelholms kommun, 2021-09-21

Lagar

Plan- och bygglag, SFS 2010:900

Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar, SFS 2014: 899

Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, SFS 2000:1383

Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, SFS 2010:879

UNDERLAG TILL RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING ÖRKELLJUNGA KOMMUN

1 SAMMANFATTNING

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun ta fram riktlinjer för att planera bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja ändamålsenliga åtgärder för att bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Inom ramen för bostadsförsörjningsprogrammet har hushållens bostadsbehov undersökts samt huruvida kommunens bostadsbestånd möter behoven. En hushållsprognos mot år 2040 har tagits fram utifrån befolkningsprognosen i syfte att kunna bedöma behovet av olika bostadstyper framöver. Olika hushåll ställer i regel sett olika krav på sitt boende, vilket gör det angeläget att få en bild av hur vilka egenskaper som hushåll i kommunen har samt vad som efterfrågas. Nedan sammanfattas de viktigaste slutsatserna från respektive avsnitt.

BEFOLKNING

Befolkningens åldersfördelning i Örkelljunga kommun skiljer sig något från riket. Andelen individer i åldern 20 - 49 år är lägre än rikssnittet. Samtidigt är andelen äldre (50+) något högre. Enligt befolkningsprognosen kommer åldersfördelningen i Örkelljunga kommun år 2032 vara jämförbar med den år 2020 då befolkningstillväxten prognostiseras spritt över flertalet ålderskategorier. De senaste 20 åren har befolkningen ökat med i snitt 50 individer om året. Befolkningsökningen drivs framförallt av en nettoinflyttning av utrikes födda. Befolkningsprognosen indikerar att befolkningen i Örkelljunga kommer att växa med i genomsnitt cirka 140 individer per år för perioden 2021 - 2032. Allt fler bosätter sig i Örkelljunga tätort medan allt färre bosätter sig på landsbygden. Befolkningsprognosen indikerar att den här trenden fortsätter för perioden 2021 - 2032. Liknande tendenser för befolkningsutvecklingen går att se fram mot 2040, även om osäkerheterna i prognosen blir större.

HUSHÅLLENS BOENDE

Den disponibla årsinkomsten är generellt något lägre i Örkelljunga kommun jämfört med riket och länet, bortsett från åldersgruppen 18 - 29 år där den är jämförelsevis högre. En förklaring kan vara att relativt fler i åldersgruppen är sysselsatta och att färre studerar. Den senast tillgängliga statistiken från 2018 visade att 5,8 procent, eller 278 hushåll, var trångbodda. Likt både länet och riket har Örkelljunga kommun haft en minskning av hushåll med ansträngd boendeekonomi. Cirka 7 procent, eller 331 hushåll, hade ansträngd boendeekonomi 2018. Under 2018 uppvisade 1 procent av hushållen i Örkelljunga kommun tendenser till trångboddhet och ansträngd boendeekonomi, vilket motsvarade 46 hushåll. Örkelljunga kommun har relativt en något högre andel hushåll med långt pendlingsavstånd jämfört med både länet och riket. År 2018 hade 3 procent av hushållen i Örkelljunga kommun långt pendlingsavstånd, vilket motsvarade 141 hushåll.

BOSTADSMARKNADEN

Kommunens befintliga bostadsbestånd består av en större andel äldre bostäder byggda före 1930, vilket skiljer sig från Skåne län och riket. Samtidigt är andelen bostäder byggda från 1990 och framåt relativt färre. Örkelljunga kommun har en hög andel småhus i Örkelljunga är 69 procent av beståndet småhus, att jämföra med 43 procent för Skåne län och riket. Följaktligen är andelen hyresrätter relativt låg totalt sett, men hög bland lägenheterna i flerbostadshus.

Medelpriserna för lägenheter i flerbostadshus och småhus är jämförbara med Perstorp och Klippans kommuner, något lägre än för Hässleholm och betydligt lägre än snitten för Ängelholm, Skåne län och riket. Totalt sett är prisutvecklingen i Örkelljunga kommun jämförbar med utvecklingen på riksnivå. Störst omsättning har skett på bostadsrätter med 2 och 3 rum samt på småhus i Örkelljungas tätort. Uppskattningar om framtida

bostadsbyggande indikerar ett byggande koncentrerat framförallt på lägenheter i flerbostadshus i Örkelljunga tätort.

MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Tyréns kan i analysmaterialet se att det finns vissa grundläggande förutsättningar för nybyggnation av bostadsrättslägenheter i tätorten, där också den främsta befolkningstillväxten väntas ske. Trots att det kan finnas ett underliggande behov av både hyresrättslägenheter och småhus är ett större utbud av bostadsrättslägenheter ett rimligt alternativ för att komplettera bostadsbeståndets sammansättning i kommunen och därmed erbjuda kommuninvånare med olika preferenser och behov fler boendialternativ att välja mellan. Förutom de trygghetsboenden som planeras finns förutsättningar att bygga bostadsrättslägenheter exempelvis för målgruppen "yngre äldre". Samtidigt kan det konstateras att Örkelljunga kommun har en mycket liten andel små lägenheter i beståndet. Att diversifiera beståndet genom att tillföra lägenheter som är mindre än 40 kvadratmeter kan även tilltala målgruppen yngre förstagångsköpare som kommer direkt från föräldrahemmet. Denna målgrupp har högre inkomster och förvärvsarbetar i större utsträckning jämfört med både länet och riket.

I syfte att förbättra äldres förutsättningar att flytta till en bättre anpassad bostad, skulle avgiftsfri eller rabatterad flytthjälp kunna erbjudas av kommunen, givet att förutsättningarna finns. En annan metod för att öka boendetillgången är, förutom nybyggnation, att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet mer effektivt, exempelvis genom att låta inreda vindar eller bygga på en ytterligare våning på flerbostadshus. Villaägare kan med fördel inreda en uthyrningsbostad i delar av sitt hus eller hyra ut rum till inneboende, vilket kan öka tillgången till det befintliga beståndet.

BOSTADSBEHOVET

Det är Tyréns bedömning att det uppskattade bostadsbyggandet för perioden 2021-2032 överskrider behoven sett till befolkningsprognosen fördelat på genomsnittliga hushållsstorlekar i kommunen. Givet att befolkningsprognosen är träffsäker och den genomsnittliga hushållsstorleken förblir oförändrad innebär det uppskattade bostadsbyggandet att ett överskott om totalt 269 bostäder tillförs till det totala bostadsbeståndet år 2032. Kommunen bedöms framförallt ha ett stigande behov av att planera för en åldrande befolkning, och tillgodose de förändrade behov och preferenser som denna målgrupp har. Region Skånes bedömning av bostadsefterfrågan och marknadsdjup i Örkelljunga kommun kan till viss del användas för att ge en indikation av de förutsättningar som råder. Dock rekommenderas vidare studier i de specifika förutsättningarna när det kommer till att planera bostadsbehovet för äldre hushåll.

Riktlinjer för bostadsförsörjning Örskelljunga kommun	1
1 Sammanfattning	2
2 Inledning	5
2.1 Om rapporten	5
3 Mål och vision för bostadsförsörjning	6
3.1 Nationella mål	6
3.2 Regionala mål	6
3.3 Kommunens vision och mål	7
3.3.1 Övergripande mål	8
3.3.2 Delmål	8
4 Kommunens verktyg	9
4.1.1 Översiktsplanering	9
4.1.2 Detaljplanering	9
4.1.3 Allmännyttan	9
5 Förutsättningar för planering av bostadsförsörjning	10
5.1 Befolkning	10
5.1.1 Befolkningsstruktur	10
5.1.2 Befolkningsutveckling fram till idag	11
5.1.3 Hushållssammansättning	14
5.1.4 Befolkningsprognos	15
5.1.5 Slutsatser om befolkningsutvecklingen i Örskelljunga kommun	18
5.2 Hushållens boende	19
5.2.1 Trångboddhet och ansträngd boendekonomi	19
5.2.2 Hushållens boende per hushållstyp	22
5.2.3 Långt pendlingsavstånd	23
5.2.4 Slutsatser om hushållens boende	24
5.3 Bostadsmarknaden	24
5.3.1 Befintligt bestånd av bostäder	24
5.3.2 Byggande	28
5.3.3 Efterfrågan på bostadsrätter och villor	30
5.3.4 Efterfrågan på hyresrätter	33
5.3.5 Slutsatser om bostadsmarknaden i Örskelljunga kommun	38
5.4 Marknadsförutsättningar	39
5.4.1 Förutsättningar för byggande	39
5.4.2 Användning av befintligt bestånd	39
5.4.3 Arbetsmarknad och utbildningsmöjligheter	40
5.4.4 Slutsatser om marknadsförutsättningar	40
5.5 Bostadsbehovet	40
5.5.1 Bedömning av bostadsbehovet	40
5.5.2 Behov för särskilda grupper	42
5.5.3 Slutsatser om bostadsbehovet	42

2 INLEDNING

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun genom framtagande av riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. 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. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska bland annat innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (2010:900).

2.1 OM RAPPORTEN

På uppdrag av Örkelljunga kommun har Tyréns AB tagit fram ett underlag till riktlinjer för bostadsförsörjning. Arbetet har pågått under hösten 2021. Rapporten har författats av Simon Imner, uppdragsansvarig och bostadsmarknadsanalytiker, samt Mingus Wass, samhällsanalytiker. Beställare har varit Maria Månsson Brink, stadsarkitekt på Örkelljunga kommun.

3 MÅL OCH VISION FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

Bostadsförsörjningen har en grundläggande betydelse för människors välfärd och för kommunens möjlighet att utvecklas. Av den anledningen behöver alla kommuner en väl genomtänkt strategi för hur bostadsbyggandet och boendet i olika delar av kommunen ska utvecklas i framtiden. För att säkerställa detta arbetar kommunen med den kommunövergripande översiktsplanen samt riktlinjer för bostadsförsörjning.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. 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.

2 § 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.

3.1 NATIONELLA MÅL

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.

3.2 REGIONALA MÅL

Mål från statlig nivå övervakas genom Länsstyrelsen och deras arbete med bostadsförsörjning. Länsstyrelsen verkar för att behovet av bostäder tillgodoses och för att få en bostadsmarknad i balans. Länsstyrelsen har olika uppdrag i de frågor som rör bostadsförsörjningen och bostadsmarknaden i länet. Länsstyrelsens ansvar är att ta fram årliga regionala bostadsmarknadsanalyser, stödja kommunerna i arbetet att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning, säkerställa kommunernas medverkan i Boverkets bostadsmarknadsenkät samt sammanställa uppgifter om värdeöverföringar i kommunala bostadsbolag. När det kommer till kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning är länsstyrelsens roll att lämna råd, information och underlag till kommunen för deras planer för bostadsförsörjning, yttra sig över de kommunala riktlinjerna utifrån ett regionalt perspektiv gällande planeringsförutsättningar samt framtida behov och utvecklingstendenser. Länsstyrelsens roll är även att uttrycka behov av samordning med andra kommuner eller med andra insatser inom en eller flera regioner.

Regeringen anser att det regionala perspektivet i bostadsförsörjningen är av mycket stor vikt, särskilt i tillväxtregioner. I dessa regioner behövs det regionala perspektivet framför allt för att skapa balans i utbudet av bostäder. Samtidigt kan det vara lika relevant att kommuner med vikande befolkningsunderlag, med förändrad befolkningsstruktur, tar hänsyn till ett

mellankommunalt och regionalt perspektiv i arbetet med bostadsförsörjningen. Regeringen har tidigare bedömt att arbetet för näringslivsutveckling samt attraktiva livs- och boendemiljöer är nära kopplat till den fysiska planeringen. Samordning av planeringen av bostäder, näringsverksamhet, infrastruktur och grönområden bidrar till lokal och regional tillväxt och utveckling. Ett mellankommunalt och regionalt perspektiv i arbetet med bostadsförsörjningen är därför en viktig förutsättning för att främja fungerande bostadsmarknader och näringslivets utveckling. Avsikten är att i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, förkortad BFL, tydliggöra behovet av att kommunerna i sin planering för bostadsförsörjningen tar hänsyn till bostadsbehovet utifrån ett mellankommunalt och regionalt perspektiv.¹

Region Skåne listar följande utmaningar med bostadsbyggandet inom regionen

1. **Flerkärnighet – både utmaning och potential.**
 - Driv utvecklingen mot EN samlad arbets-och bostadsmarknad.
 - Genomtänkta investeringar i trafiksystemet – förbättra tillgängligheten i regionen.
 - Identifiera attraktiva lägen i hela Skåne.
 - Skapa samsyn och ett gemensamt regionalt tänk rörande bostadsmarknaden.
2. **Gränsregion – både barriär och möjlighet**
 - Undanröj administrativa hinder
 - Nytt skatteavtal och bättre statistik
 - Förbättra tillgängligheten.
3. **Demografi – både belastar och berikar**
 - Ökat fokus på ekonomiskt svaga grupper
 - Utnyttja det befintliga bostadsbeståndet bättre
 - Stimulera rörligheten
 - Samarbeta, samverkan och nationella insatser

3.3 KOMMUNENS VISION OCH MÅL

Örkelljunga kommuns vision för år 2040 inom målområdet *Bostäder och näringsliv i landsbygd* är följande.

För den som vill slå sig ner hos oss erbjuder Örkelljunga något för alla. Från de mest moderna lägenheterna och de historiska husen i våra tätorter, där villabebyggelse blandas med flerfamiljshus i trivsamma bostadsområden, till våra många pittoreska gårdar och mindre torp på landsbygden. Oavsett vilket livsstilsval du väljer kan du förverkliga det i Örkelljunga. Örkelljunga erbjuder en mer avstressande livsstil med sin närhet både till naturen och till bekvämligheterna i närliggande städer.

Örkelljunga kommuns vision beskriver de målområden som är viktiga att arbeta med för att skapa ett mervärde för kommunens invånare. Dessa målområden anses vara viktiga utvecklingsområden på lång sikt för att kommunen ska kunna konkurrera som bostadsort med andra kommuner i regionen.

¹ Prop. 2012/13:178

3.3.1 ÖVERGRIPANDE MÅL

Varje målområde innehåller ett till ett par övergripande mål som ska gälla för en mandatperiod. Inför varje mandatperiod revideras dessa mål. Kommunens målområden är följande.

Natur/sjöar/turism

- ÖrkeUjunga kommun ska i planeringen verka för utvecklingen av turism, estetiskt tilltalande miljöer och kommunens rekreatiöns- och friluftsområden.

Bostäder/landsbygd/näringsliv

- ÖrkeUjunga kommun ska verka för att skapa attraktiva boendemiljöer för kommunens invånare.
- ÖrkeUjunga kommun ska tillhandahålla god offentlig service med korta handläggningstider och en effektiv rättssäker myndighetsutövning.

Hälsosam skola/förskola

- ÖrkeUjunga kommun ska verka för förbättrade skolresultat och mer jämlika förutsättningar för kommunens invånare.
- ÖrkeUjunga kommun ska verka för en skola/förskola som skapar förutsättningar för en god hälsa för kommunens invånare.

Ekonomi

- ÖrkeUjunga kommun ska ha en ekonomi i balans och hög grad av finansiell stabilitet.

3.3.2 DELMÅL

För varje övergripande mål har det definierats delmål som ska utvärderas på årsbasis. Inom det för bostadsförsörjningen relevanta målområdet *Bostäder/landsbygd/näringsliv* ställs följande delmål till de två målen.

Mål: *ÖrkeUjunga kommun ska verka för att skapa attraktiva boendemiljöer för kommunens invånare.*

- Delmål: Under 2021 ska det skapas en rutin för att upprätta detaljplaner digitalt.
- Delmål: Under 2021 ska en E-tjänst för digital ansökan av bygglov lanseras.

Mål: *ÖrkeUjunga kommun ska tillhandahålla god offentlig service med korta handläggningstider och en effektiv rättssäker myndighetsutövning.*

- Delmål: NKI (insikt) för *Företagsklimat totalt*, ska öka jämfört med föregående år.
- Delmål: NKI (insikt) *Företagsklimat – bygglov*, totalt, ska öka jämfört med föregående år.
- Delmål: NKI (insikt) *Företagsklimat – miljö- och hälsoskydd* - totalt, ska öka jämfört med föregående år.
- Delmål: NKI (insikt) *Företagsklimat – livsmedelskontroll* – totalt, ska öka jämfört med föregående år.

Inom målområdet *Ekonomi* och målet *ÖrkeUjunga kommun ska ha en ekonomi i balans och hög grad av finansiell stabilitet* ställs följande delmål.

- Delmål: ÖrkeUjungabostäder AB skall under varje given treårsperiod sträva efter en vinstmarginal på lägst 3 % räknat på resultatet efter finansiella intäkter och kostnader.

4 KOMMUNENS VERKTYG

4.1.1 ÖVERSIKTSPLANERING

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan som är vägledande för beslut som påverkar kommunens yta, till exempel beslut om bygglov. Översiktsplanen ska främja en långsiktigt hållbar livsmiljö nu och i framtiden. Örkelljunga kommun arbetar med att ta fram en ny översiktsplan. Planen ska beskriva hur kommunens mark, vatten och byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras de kommande 20 åren. Målet är att Örkelljunga kommuns nya översiktsplan vara färdig och godkänd av Kommunfullmäktige under hösten år 2023. Den nya översiktsplanen syftar till att ersätta den gällande översiktsplanen ÖP07, vilken utgör ett betydelsefullt dokument för utvecklingsarbetet i kommunen.² Riktlinjerna för bostadsförsörjning är ett viktigt underlag för den nya översiktsplanen.

4.1.2 DETALJPLANERING

Med stöd av översiktsplanen upprättas detaljplaner. Detaljplaner är till skillnad från översiktsplanen juridiskt bindande och dess huvudsakliga syfte är att pröva om marken inom ett begränsat område är lämplig för bebyggelse. Detaljplaner ger en samlad bild av hur mark och vatten får användas, samt hur platser avses bevaras eller förändras. Alla betydande exploateringar måste i allmänhet föregås av detaljplanläggning. Ibland behöver detaljplaner tas fram även för enstaka fastigheter eller för ändring av ett områdes användning. En detaljplan gäller tills den upphävs eller ersätts. Bygglov kan beviljas först när detaljplanen har vunnit laga kraft. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid (5-15 år) en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagens femte kapitel. Att ta fram en detaljplan kan ta alltifrån ett år upp till flera år beroende på hur processen löper. Överklagas antagandebeslutet tar det ytterligare tid innan planen vinner laga kraft och blir juridiskt bindande.

Örkelljunga kommun arbetar för närvarande med planering av två större områden och framtagande av planprogram. Efter detaljpaneläggning kommer områdena att kunna bebyggas med flera nya bostäder, såväl småhus som lägenheter i flerbostadshus. Båda områdena är lokaliserade till kommun huvudort Örkelljunga. Det finns viss planberedskap för nya bostäder i kommunens orter, framförallt avseende villor.

4.1.3 ALLMÄNNYTTA

Örkelljungabostäder är ett av Örkelljunga kommun helägt bostadsbolag och en viktig aktör i arbetet med bostadsförsörjningen. Bolaget har innehar fem fastigheter inom Örkelljunga tätort med 123 lägenheter samt 6 marklägenheter i Eket. Örkelljungabostäder är därmed den minsta allmännyttan i Skåne län, med motsvarande 3 procent av det totala bostadsbeståndet.

² ÖP07 antogs av kommunfullmäktige 2008-12-15 § 173.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR PLANERING AV BOSTADSFÖRSÖRJNING

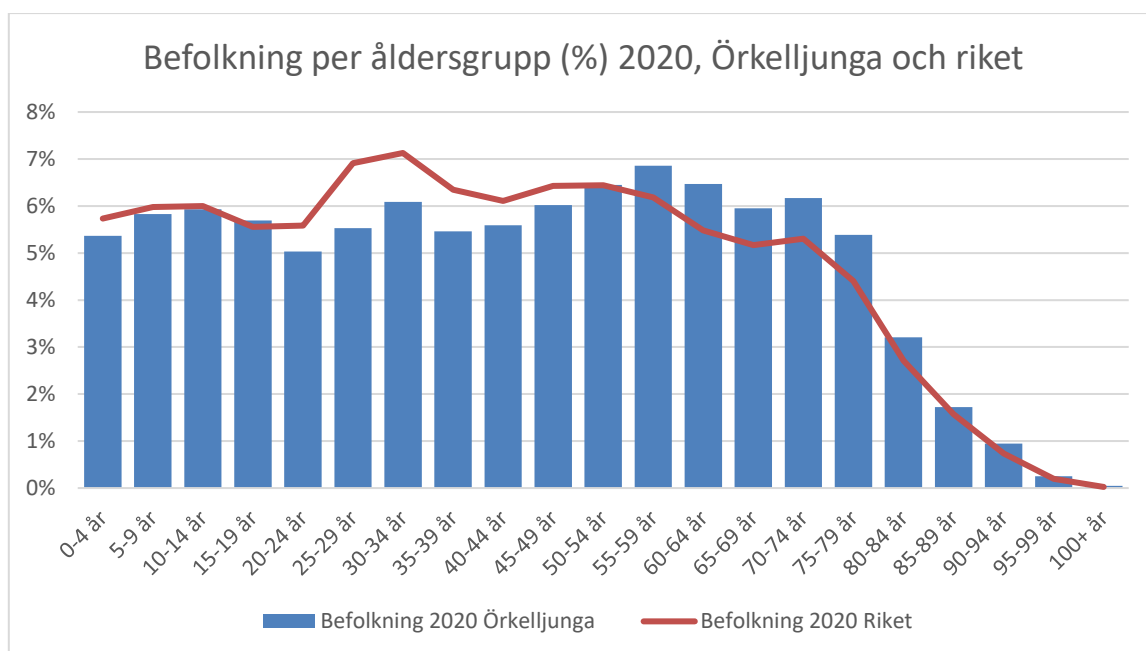
Örkelljungas mål och planer för bostadsförsörjningen baseras på en analys av kommunens demografiska utveckling, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Den kvantitativa analysen är framförallt baserad på befolknings- och bostadsstatistik för de senaste 20 åren (2000 - 2020), samt befolkningsprognoser för Örkelljunga kommun 2021 - 2032 (KAAB Prognos AB) och skattningar av framtida kommunala av byggnadsprojekt. Då det är svårt att prognostisera befolkningsutveckling och byggande på lång sikt är den kvantitativa analysen begränsad till perioden 2000 - 2032. Däremot anser Tyréns att de trender som identifieras är relevanta i sin helhet för bostadsförsörjningsprogrammet med utblick fram till och med 2040.

5.1 BEFOLKNING

Den demografiska utvecklingen i kommunen utgör en grund för att kunna uppskatta behovet av olika typer av bostäder framöver. Olika åldersgrupper ställer generellt sett olika krav på sitt boende, vilket gör det angeläget att få en bild av hur olika åldersgrupper kommer att öka eller minska de närmaste åren. Vidare är hushållsammansättningen avgörande för förståelsen av vilka typer av bostäder som efterfrågas.

5.1.1 BEFOLKNINGSSTRUKTUR

Diagrammet i Figur 1 visar befolkningens åldersstruktur för Örkelljunga kommun och riket. För varje åldersgrupp redovisas den relativa storleken som andel av total populationen i procent. I jämförelse med riket har Örkelljunga kommun en högre andel invånare i åldersgruppen 55 år och uppåt, samt en något lägre andel barn i åldrarna 0-4 år och vuxna i åldrarna 20-49 år.

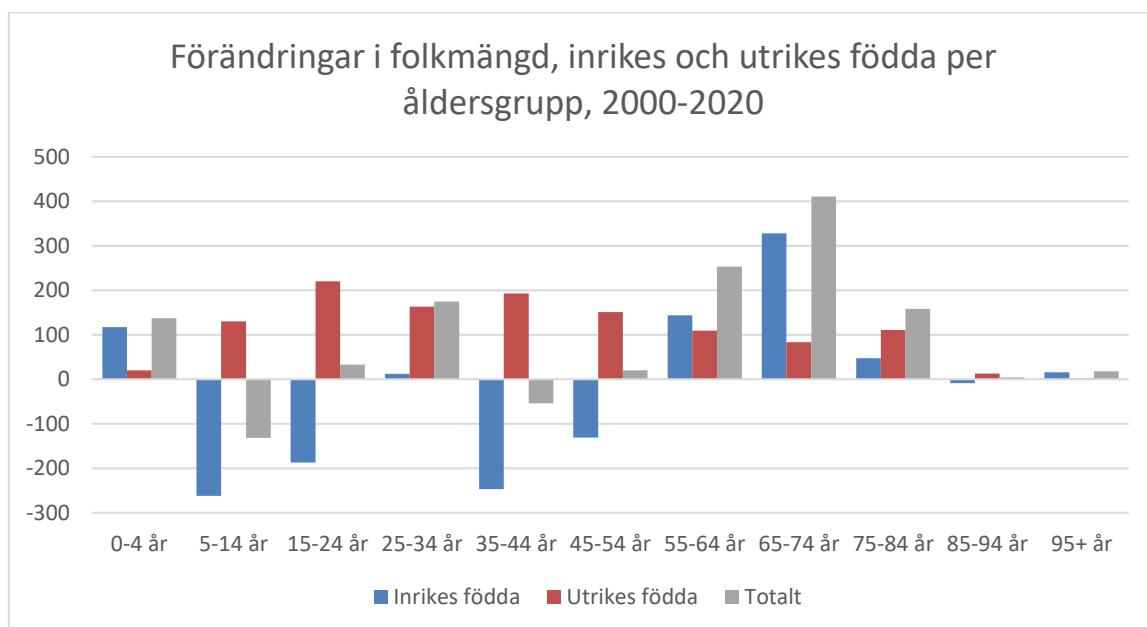


Figur 1. Befolkning per åldersgrupp i Örkelljunga kommun 2020 i jämförelse med riket (Källa: SCB). Genom att jämföra Örkelljunga kommuns befolkningsstruktur med riket kan man bättre förstå de demografiska utmaningar och möjligheter kommunen har (Källa: SCB).

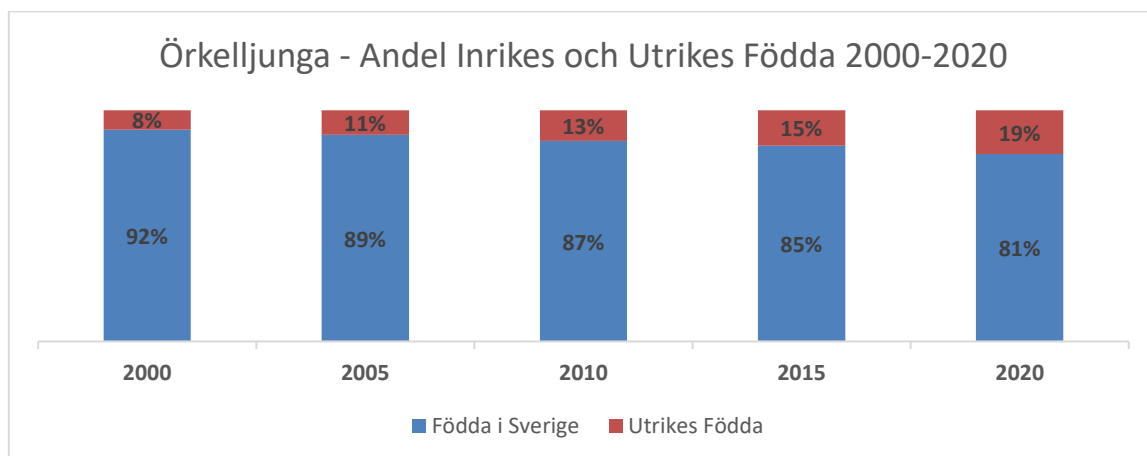
5.1.2 BEFOLKNINGSUTVECKLING FRAM TILL IDAG

Figur 2 nedan illustrerar demografiska förändringar i folkmängden baserat på ålder och migrationsbakgrund (inrikes/utrikes födda) under perioden 2000 - 2020. Totalt sett har befolkningen i Örskelljunga kommun ökat med 1 023 personer från 9 428 personer till 10 451 personer under perioden, och där det framförallt är invandring som har bidragit till folkökningen. Under 20-årsperioden har antalet inrikes födda i kommunen minskat med 172 personer medan antalet utrikes födda har ökat med 1 195 personer, således har andelen utrikes födda i kommunen ökat från 8% år 2000 till 19% år 2020, vilket framgår i Figur 3.

Ökningen av den totala folkmängden under perioden 2000 - 2020 beror framförallt på befolkningstillväxt inom de äldre ålderskategorierna (55 - 64, 65 - 74 och 75 - 84 år), men även mindre tillväxt i ålderskategorierna 0-4 samt 25-34 år. Samtidigt har befolkningen i åldersspannen 5 - 14 och 35 - 44 år totalt sett minskat under samma period.

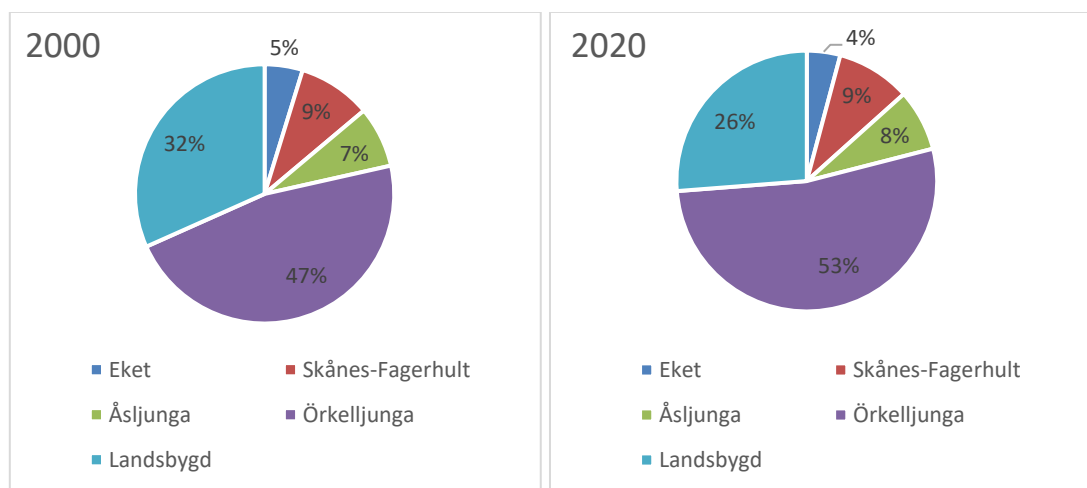


Figur 2. Förändringar i folkmängd, inrikes och utrikes födda per åldersgrupp, 2000-2020 (Källa: SCB).



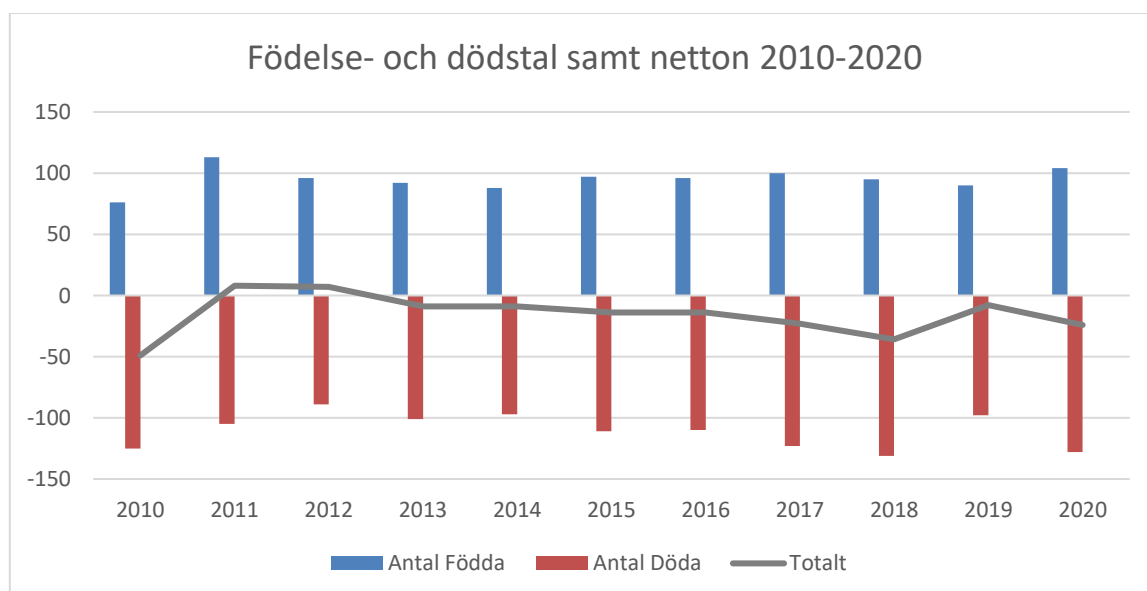
Figur 3. Andel inrikes och utrikes födda i Örskelljunga kommun, 2000-2020 (Källa: KAAB Prognos AB).

I samband med befolkningsstillväxten i Örkelljunga kommun så har även generella bosättningsmönster förändrats något inom kommunen då en allt större andel av populationen är bosatt i Örkelljunga tätort 2020 jämfört med år 2000, se Figur 4 nedan. År 2000 var 47% av populationen bosatt i Örkelljunga tätort jämfört med 53% år 2020. Samtidigt bor det både relativt och totalt sett färre på landsbygden, 32 % eller 2 986 individer år 2000 jämfört med 26 % eller 2 784 individer år 2020.



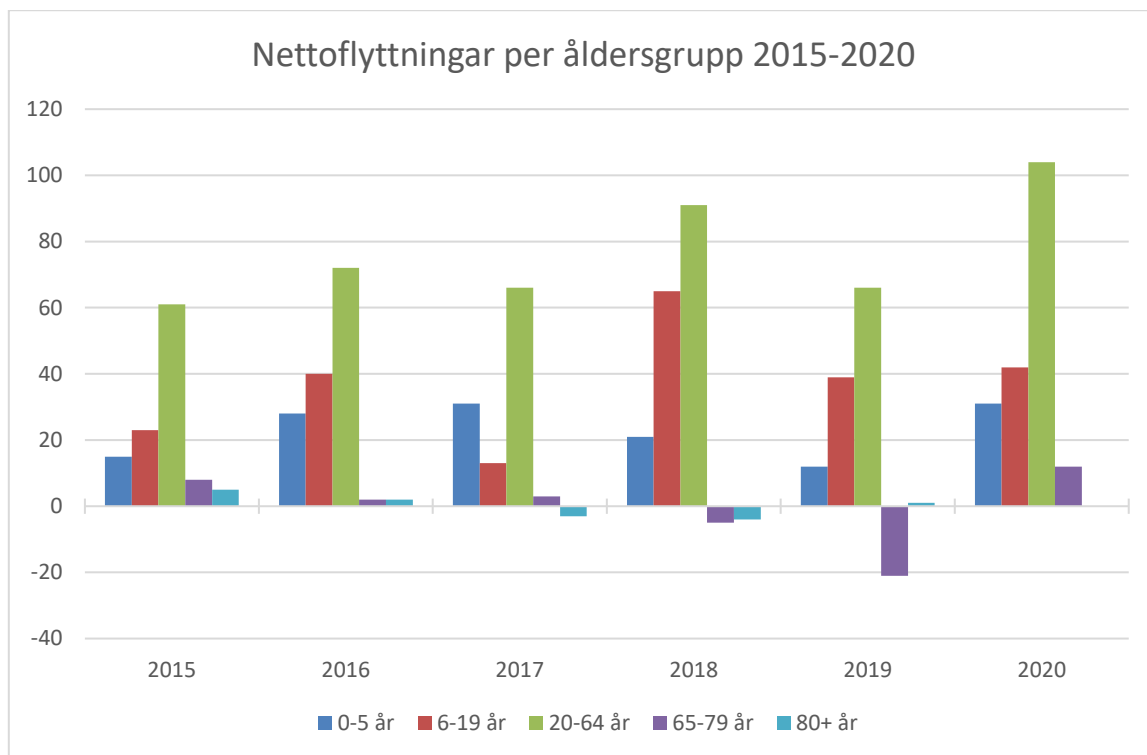
Figur 4 Befolkningsfördelning per tätort, Örkelljunga 2000 - 2020 (Källa KAAB Prognos AB).

Födelse- och dödstal samt årsnetton för den senaste 10-års perioden (2010-2020) redovisas nedan i figur 5. Överlag har födelsenettot varit negativt under perioden med undantag för åren 2011-2012 då antalet födslar var något fler än antalet döda. I genomsnitt ligger födelsenettot för perioden 2010-2020 på ~-17 födslar per år.



Figur 5 - Födelse- och döds-tal samt nettofödslar, Örkelljunga 2010 - 2020 (Källa: KAAB Prognos AB).

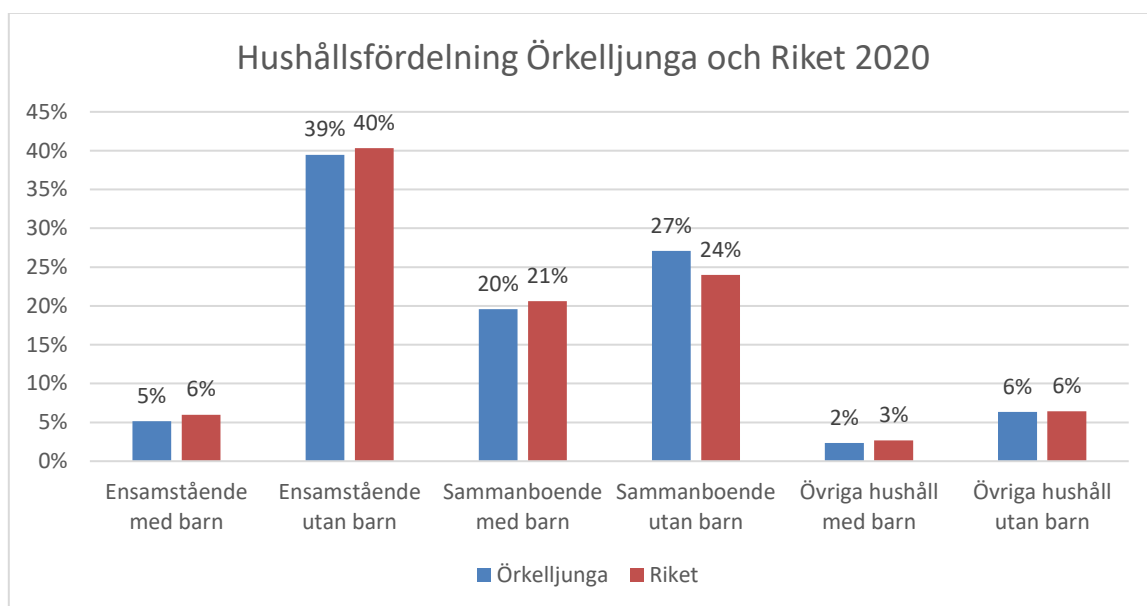
I figur 6 nedan illustreras flyttnetton för åldersgrupperna 0 - 5, 6 - 19, 20 - 64, 65 - 79 och 80+ år för perioden 2015 - 2020. Överlag redovisas ett positivt flyttnetto för alla åldersgrupper under perioden, med undantag för negativa flyttnetton för 65 - 79 åringar 2018 och 2019 samt 80+ åringar 2017 och 2018.



Figur 6 - Nettoflyttningar per åldersgrupp 2015 - 2020 (Källa: Kolada).

5.1.3 HUSHÅLLSSAMMANSÄTTNING

I Örskelljunga kommun fanns det totalt 4 843 hushåll år 2020. I genomsnitt är hushållstorleken ~2,15 personer per hushåll i Örskelljunga kommun vilket är något lägre i jämförelse med riket (~2,17 personer per hushåll). Hushållen fördelas på ett antal hushållstyper som redovisas i figur 7 samt tabell 1 nedan. I kommunen finns flest enpersonshushåll vilket följer mönstret för hela riket. I jämförelse med riket är andelen hushåll av typen samboende utan barn något högre än för riket (27% jämfört med 24%), medan övriga hushållstyper utgör något mindre andelar av det totala beståndet.

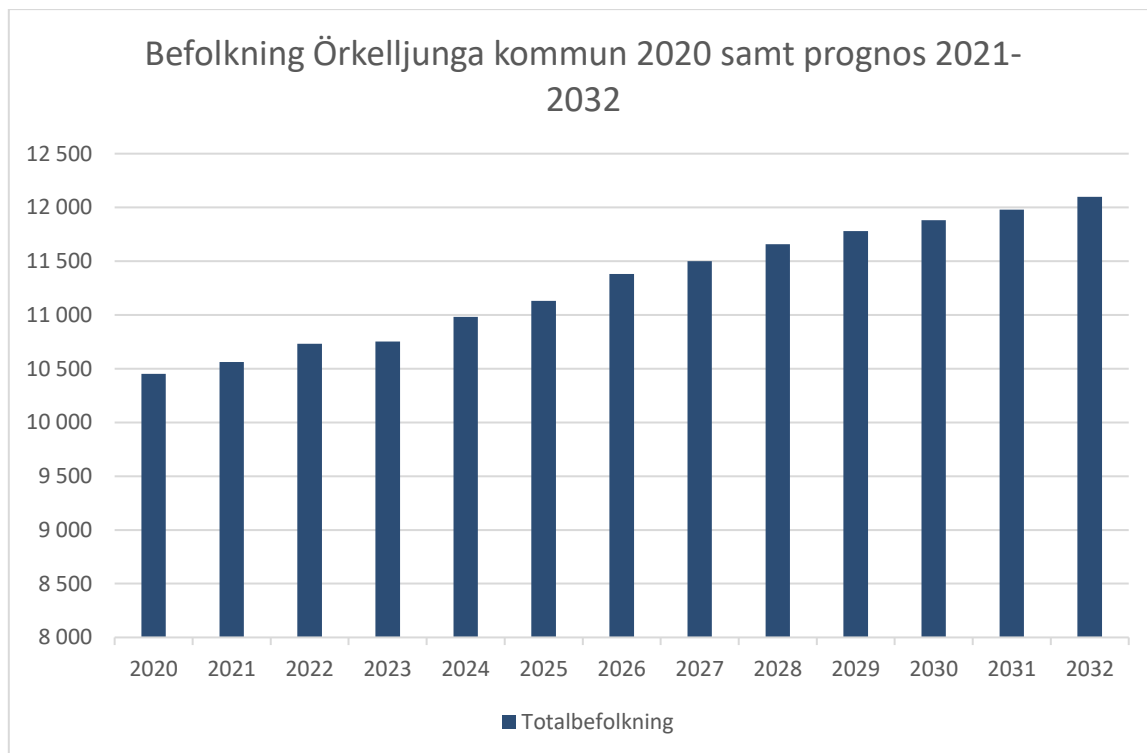


Figur 7 - Hushållsfördelning Örskelljunga och riket 2020 (Källa: SCB).

Hushållstyp	Antal
ensamstående kvinnor med barn 0-24 år	175
ensamstående män med barn 0-24 år	75
ensamstående kvinnor -64 år utan barn	379
ensamstående kvinnor 65- år utan barn	537
ensamstående män -64 år utan barn	627
ensamstående män 65- år utan barn	369
sammanboende med barn 0-24 år, 1 barn	322
sammanboende med barn 0-24 år, 2 barn	390
sammanboende med barn 0-24 år, 3+ barn	237
sammanboende utan barn	1 311
övriga hushåll med barn 0-24 år	114
övriga hushåll utan barn 0-24 år	307
	4 843

Tabell 1 - Antal hushåll per hushållstyp Örskelljunga 2020 (Källa: SCB).

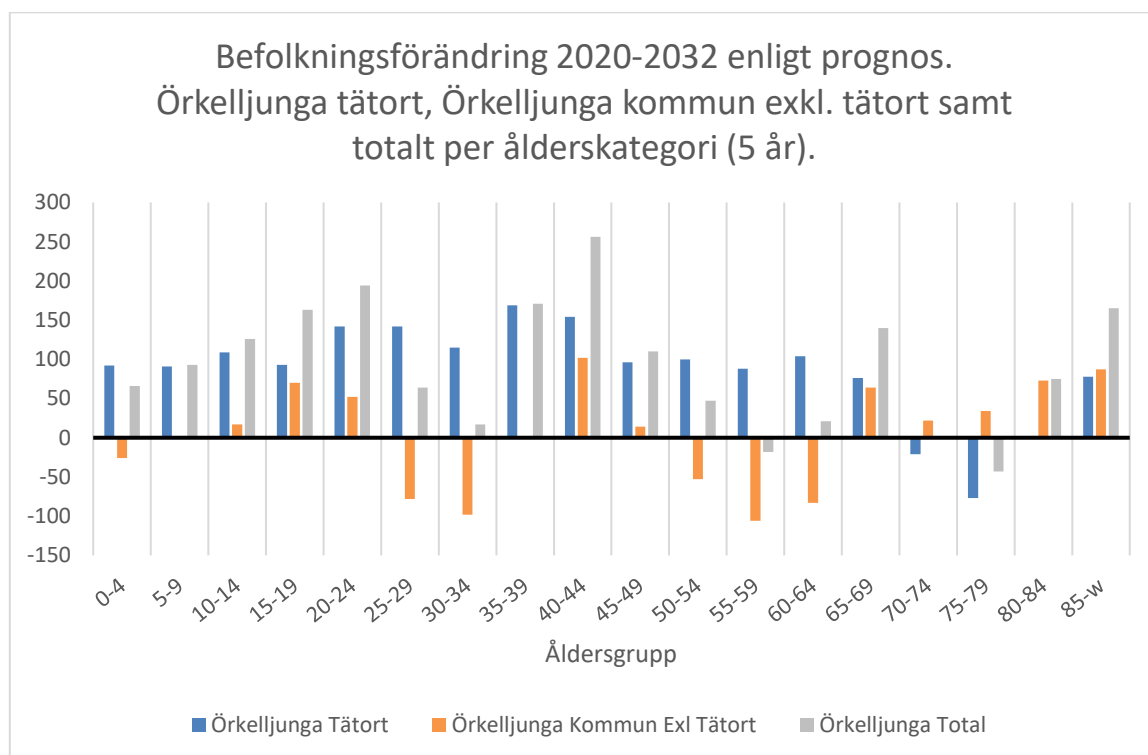
5.1.4 BEFOLKNINGSPROGNOS



Figur 8 – Prognos för totalbefolkning Örkeljunga Kommun 2021-2032 (Källa: KAAB Prognos AB).

Figur 8 visar den prognostiserade totalbefolkningen i Örkeljunga kommun 2020-2032. Resultaten indikerar en kontinuerlig befolkningstillväxt i kommunen om i snitt ~140 personer per år, från 10 451 invånare år 2020 till 12 097 invånare år 2032.

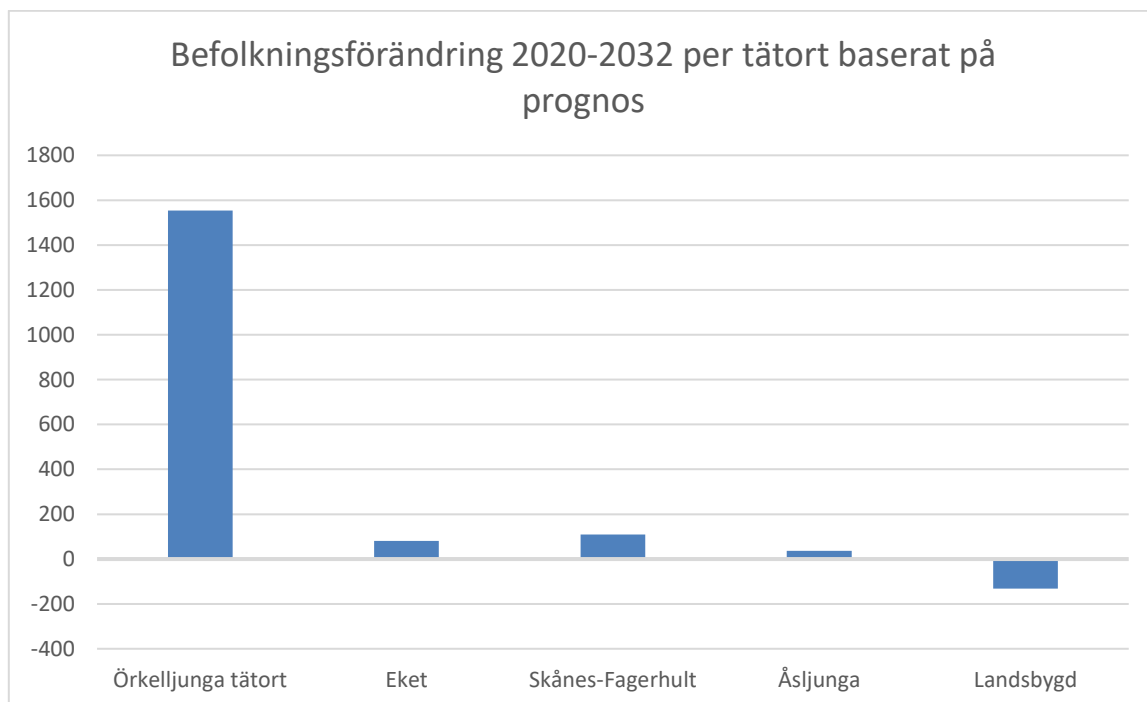
I figur 9 nedan illustreras den prognostiserade befolkningstillväxten per ålderskategori. Antal barn och tonåringar 0-19 år förväntas öka med 448 individer från 2 385 år 2020 till 2684 år 2032. Antalet ungdomar 20-24 år (526 år 2020) förväntas öka till 720 vid slutet av perioden. Den yrkesverksamma befolkningen 25-64 år förväntas öka från 5 065 år 2020 till 5 733 år 2032. I Örskelljunga kommun prognostiseras den här befolkningsökningen framförallt bero på netto ökning av befolkningen i åldern 35-49 år, medan det inom Örskelljunga tätort förväntas vara mer jämnt fördelat över det totala åldersspannet. Åldersgruppen 65 - 79 år (1 830 år 2020) förväntas vara relativt oförändrad under perioden fram till år 2029 för att därefter öka till 1 928 personer år 2032.



Figur 9 - Befolkningsförändring 2020-2032 enligt prognos. Örskelljunga tätort, Örskelljunga kommun exkl. tätort samt totalt per ålderskategori (5 år) (Källa: KAAB Prognos AB).

Prognosen indikerar att antalet unga pensionärer i Örskelljunga kommun (65-69 år) växer med 140 personer till år 2032 (76 i Örskelljunga tätort). Samtidigt förväntas antalet 70-79 åringar i Örskelljunga kommun och tätort minska eller vara oförändrat under perioden. Antalet äldre pensionärer, 80 år eller äldre, beräknas öka från 645 år 2020 till närmare 900 personer vid slutet av perioden.

Figur 10 nedan illustrerar distributionen av den prognostiserade befolkningstillväxten för tätorterna och landsbygden i Örkejljunga kommun. Det är tydligt att befolkningstillväxten framförallt förväntas ske inom Örkejljunga tätort, vilken förväntas stå för ~95 % av befolkningsökningen (1554 av totalt 1648 personer). Samtidigt prognostiseras relativt liten befolkningstillväxt motsvarande färre än 100 personer för tätorterna Eket, Skånes-Fagerhult och Åsljunga. Befolkningen på landsbygden förväntas sjunka med -132 personer under perioden.



Figur 10 - Befolkningsförändring 2020-2032 per tätort baserat på prognos (Källa: KAAB Prognos AB).

5.1.5 SLUTSATSER OM BEFOLKNINGSUTVECKLINGEN I ÖRKELLJUNGA KOMMUN

- Åldersfördelningen i Örkelljunga kommun skiljer sig något från riket. Andelen individer i åldern 20-49 år något lägre än rikssnittet samtidigt som andelen äldre (50+) är något högre.
- Enligt befolkningsprognosen kommer åldersfördelningen i Örkelljunga kommun 2032 vara jämförbar med den år 2020 då befolkningstillväxten prognostiseras spritt över flertalet ålderskategorier.
- Befolkningen har ökat med i snitt 50 individer om året den senaste 20-års perioden. Befolkningsökningen drivs framförallt av en nettoinflyttning av utrikes födda.
- Befolkningsprognosen indikerar att befolkningen i Örkelljunga kommer att växa med i snitt ~140 individer per år för perioden 2021-2032
- Allt fler bosätter sig i Örkelljunga tätort medan allt färre bosätter sig på landsbygden. Befolkningsprognosen indikerar trenden fortsätter för perioden 2021-2032.

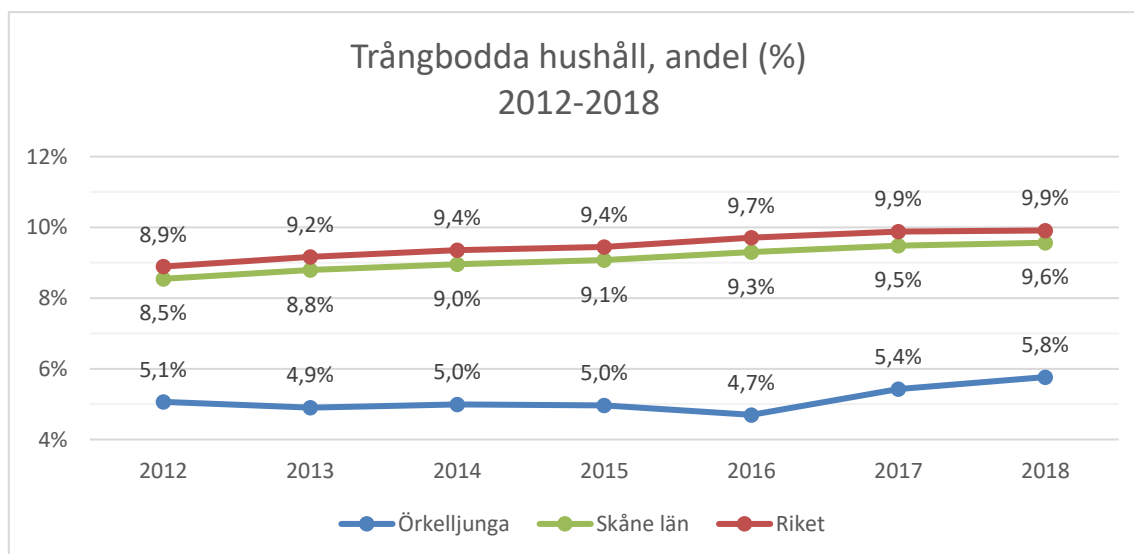
5.2 HUSHÄLLENS BOENDE

5.2.1 TRÅNGBODDHET OCH ANSTRÄNGD BOENDEEKONOMI

Socialstyrelsens riktlinjer säger: "För att ett hushåll inte ska anses trångbott bör det, utom för ensamstående utan barn, ha sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn bör kunna dela sovrum. Med beaktande av stigande ålder och personlig integritet, bör barn emellertid inte behöva dela sovrum. Vuxna som inte är sambor bör inte behöva dela sovrum.". Ensamstående hushåll utan barn definieras därmed som icke-trångbodda. Hushåll som bor mindre än vad Socialstyrelsens riktlinjer anger, där Boverket sätter gränsen för när barn inte bör behöva dela sovrum till 12 år, definieras som trångbodda. För de hushåll som bor i bostäder där det saknas uppgift om antalet rum men det finns uppgift om boendearean, har Boverket satt gränsen för trångboddhet till 20 kvadratmeter boyta per person.

Antal trångbodda hushåll i Örkelljunga kommun 2012 - 2018	
2012	226
2013	220
2014	226
2015	228
2016	220
2017	255
2018	273

Figur 11 visar andelen trångbodda hushåll i Örkelljunga kommun jämfört med Skåne län och riket mellan år 2012 och 2018. Örkelljunga kommun har haft en något jämn utveckling av andelen trångbodda hushåll mellan perioden 2012 - 2015 följt av en minskning 2016 och därefter en förhållandevis högre utveckling under 2017 och 2018. Den senast tillgängliga statistiken från 2018 visade att 5,8 procent av hushållen var trångbodda, vilket motsvarar 273 hushåll.

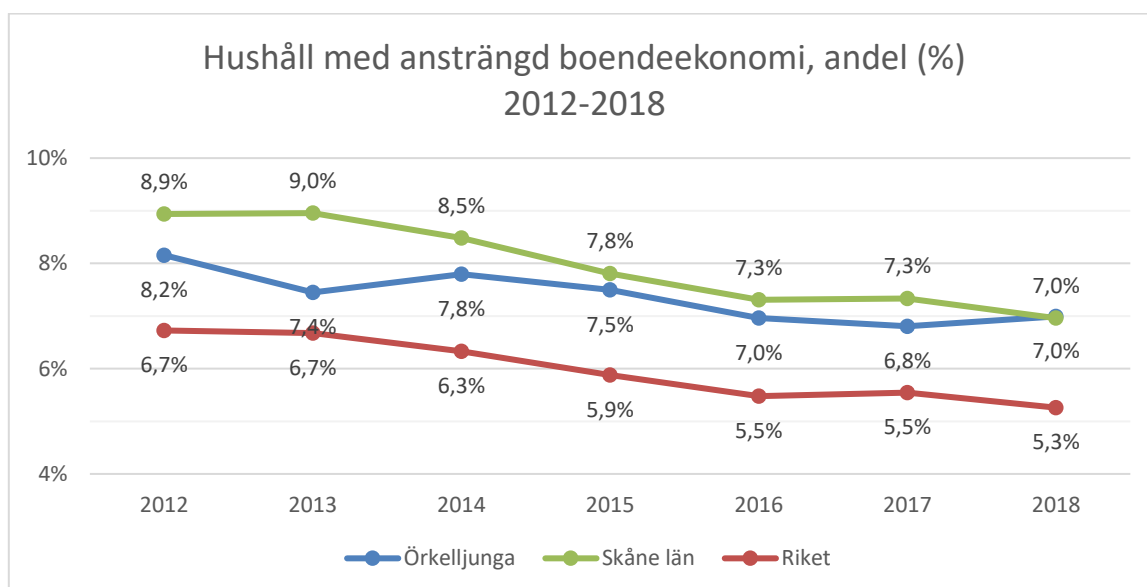


Figur 11 - Andelen (%) trångbodda hushåll Örkelljunga, Skåne län och riket 2012 - 2018 (Källa: Boverket).

För varje hushåll beräknar SCB en normerad kortsiktig årlig baskonsumtion. I baskonsumtionen ingår bl.a. en schabloniserad boendeutgift baserad på hushållets storlek och den genomsnittliga lägenhetshyran i den region hushållet bor. Baskonsumtionen jämförs sedan med hushållets disponibla inkomst. Om inkomsten är lägre än baskonsumtionen anses hushållet ha ansträngd boendeekonomi.

Antal hushåll med ansträngd boendeekonomi i Örskelljunga kommun 2012 - 2018	
2012	364
2013	334
2014	353
2015	344
2016	326
2017	320
2018	331

Figur 12 visar andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi i Örskelljunga kommun jämfört med Skåne län och riket mellan år 2012 och 2018. Likt både länet och landet har Örskelljunga kommun haft en minskning av andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi. Den senast tillgängliga statistiken från 2018 visade att 7 procent av hushållen i Örskelljunga kommun hade ansträngd boendeekonomi, vilket motsvarar 331 hushåll.

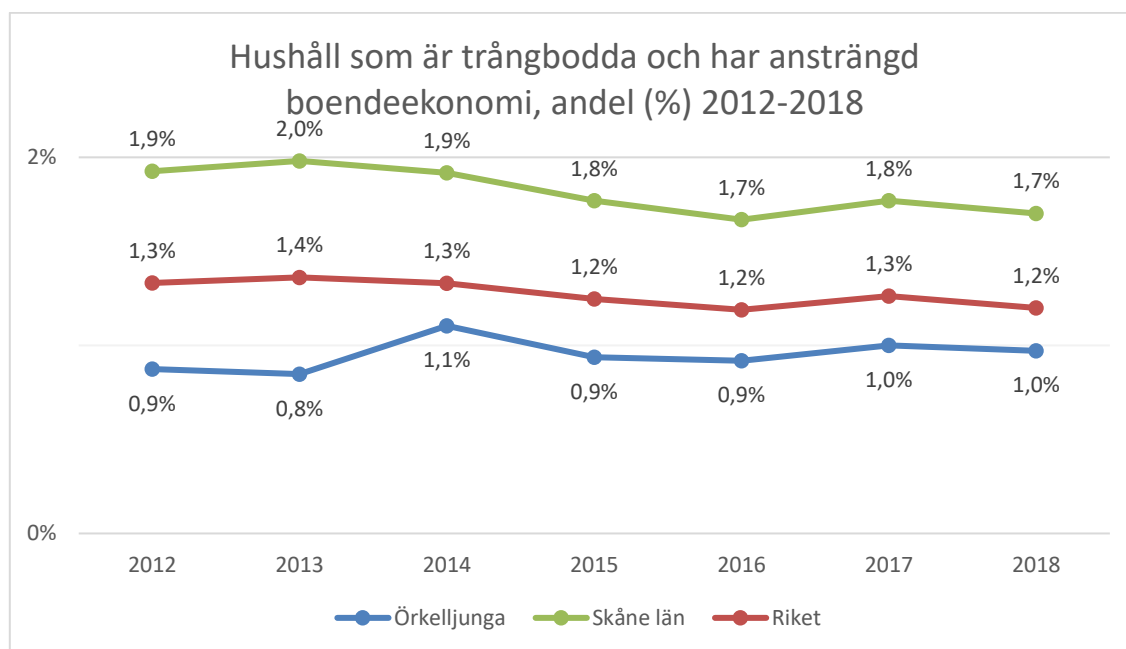


Figur 12 - Andel (%) hushåll med ansträngd boendeekonomi, Örskelljunga, Skåne län och riket 2012-2018 (Källa: Boverket).

Figur 13 visar andelen hushåll som är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi i Örkeljunga kommun jämfört med Skåne län och riket mellan år 2012 och 2018. Det vill säga hushåll som uppfyller både kriterierna för trångboddhet och ansträngd boendeekonomi i de två föregående diagrammen.

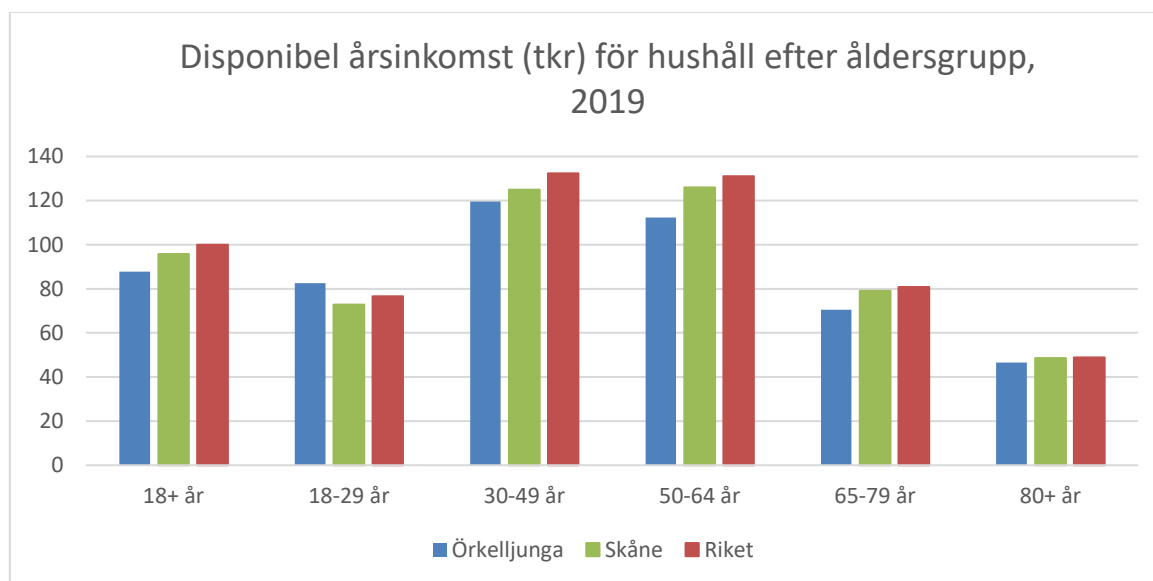
Likt både länet och landet har Örkeljunga kommun haft en minskning av andelen hushåll som är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi. Den senast tillgängliga statistiken från 2018 visade att 1 procent av hushållen i Örkeljunga kommun var trångbodda och hade ansträngd boendeekonomi, vilket motsvarar 46 hushåll.

Antal hushåll som är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi i Örkeljunga kommun 2012 - 2018	
2012	39
2013	38
2014	50
2015	43
2016	43
2017	47
2018	46



Figur 13 - Hushåll som är trångbodda och har ansträngd boendeekonomi, andel (%) 2012-2018 (Källa: Boverket).

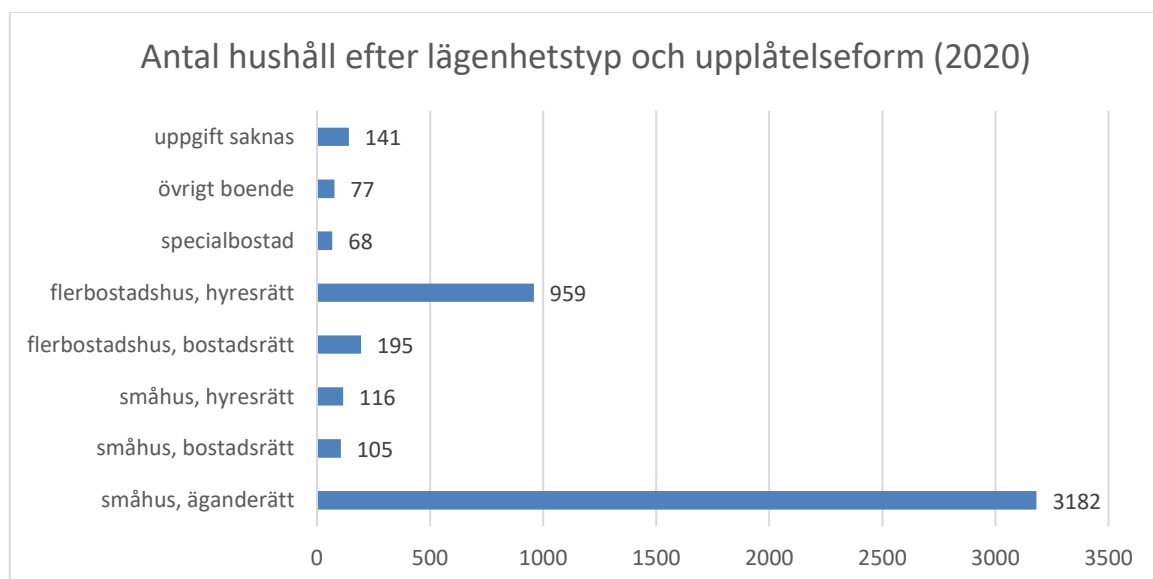
Figur 14 nedan visar skillnaden mellan disponibel årsinkomst, i tusentals kronor, fördelat på åldersgrupper för Örkejljunga kommun, länet och riket. I Örkejljunga kommun är den disponibla årsinkomsten genomgående lägre än både länet och riket, förutom för gruppen 18 – 29 år. En förklaring till detta förhållande kan bero på att den aktuella åldersgruppen i större utsträckning är förvärvsarbetande och i mindre utsträckning studerar, vilket ger utslag i statistiken.



Figur 14 - Disponibel årsinkomst (tkr) för hushåll efter region och ålder, 2019 (Källa: SCB).

5.2.2 HUSHÅLLENS BOENDE PER HUSHÅLLSTYP

Figur 15 nedan visar hushållsfördelningen i Örkejljunga kommun fördelat på lägenhetstyp och upplåtelseform. En övervägande majoritet av hushållen bor i lägenhetstypen småhus med äganderätt som upplåtelseform, följt av flerbostadshus med hyresrätt.



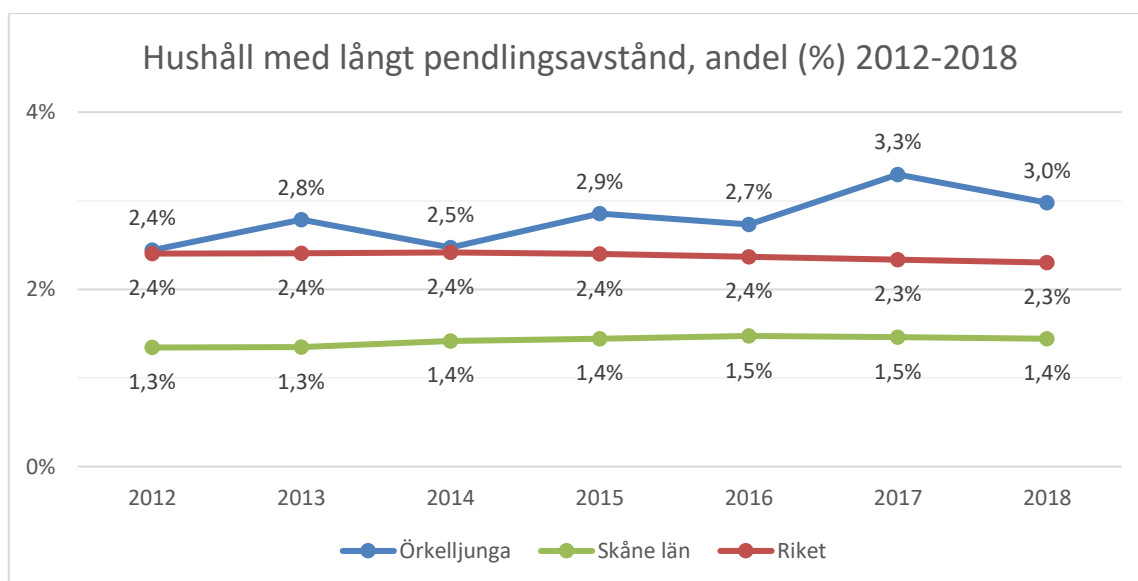
Figur 15 - Antal hushåll efter hushållstyp och boendeform 2020 (Källa: SCB).

5.2.3 LÅNGT PENDLINGSAVSTÅND

Boverket har valt att beteckna hushåll som innehåller minst en förvärvsarbetande person och som har mer än 80 kilometers avstånd till sin arbetsplats (fågelvägen) som ett hushåll med långt pendlingsavstånd. När Boverket räknat fram vilka personer som har långt till arbetsplatsen har de exkluderat personer som huvudsakligen är studenter (de som erhållit studiemedel motsvarande mer än halvtidsstudier). Boverket har också exkluderat de som har mer än 210 kilometer till arbetsplatsen, då de antagit att dessa personer rimligtvis inte pendlar dagligen utan övernattar vid arbetsplatsen eller arbetar utanför arbetsplatsen.

Antal hushåll med långt pendlingsavstånd i Örkejljunga kommun 2012 - 2018	
2012	109
2013	125
2014	112
2015	131
2016	128
2017	155
2018	141

Figur 16 visar andelen hushåll med långt pendlingsavstånd i Örkejljunga kommun jämfört med Skåne län och riket mellan år 2012 och 2018. Örkejljunga kommun har relativt en något högre andel hushåll som har långt pendlingsavstånd jämfört med både länet och riket. Den senast tillgängliga statistiken från 2018 visade att 3 procent av hushållen i Örkejljunga kommun hade långt pendlingsavstånd, vilket motsvarar 141 hushåll.



Figur 16 - Hushåll med långt pendlingsavstånd, andel (%) 2012-2018 (Källa: SCB).

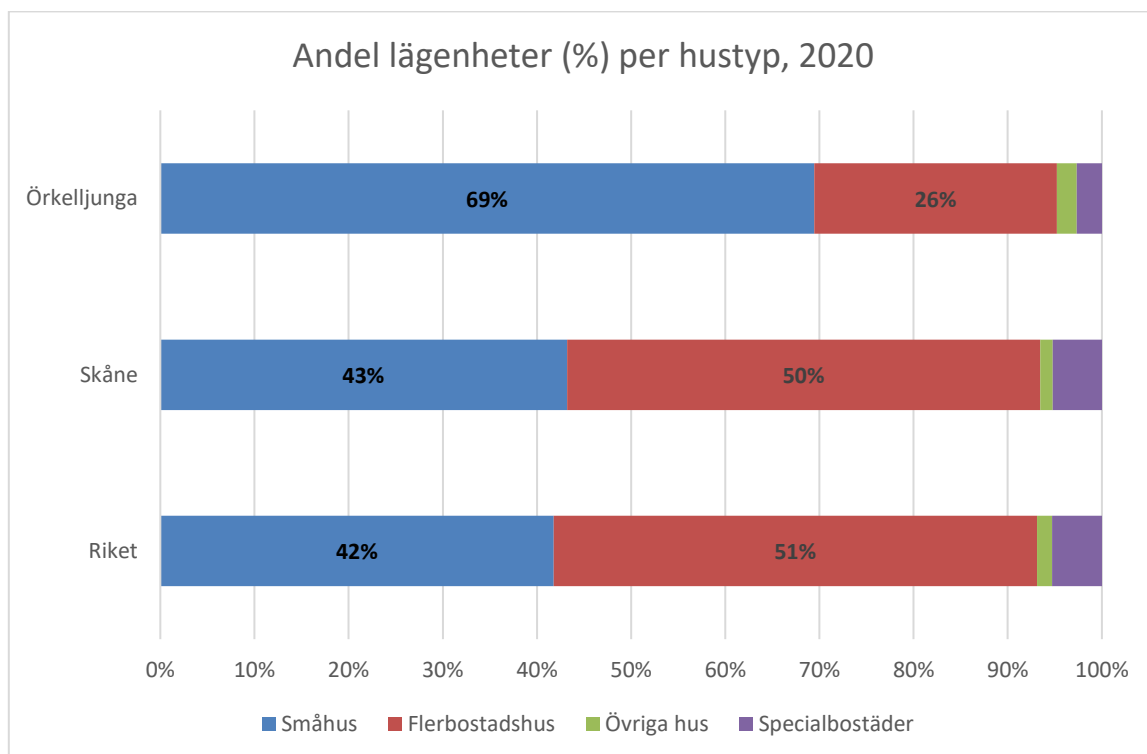
5.2.4 SLUTSATSER OM HUSHÄLLENS BOENDE

- Den disponibla årsinkomsten är generellt något lägre i Örkejljunga kommun jämfört med riket och länet, bortsett från åldersgruppen 18 – 29 år där den är jämförelsevis högre. En förklaring kan vara att relativt fler i åldersgruppen är sysselsatta och färre studerar.
- Den senast tillgängliga statistiken från 2018 visade att 5,8 procent av hushållen var trångbodda, vilket motsvarar 273 hushåll.
- Likt både länet och landet har Örkejljunga kommun haft en minskning av hushåll med ansträngd boendeekonomi. Cirka 7 procent av hushållen i Örkejljunga kommun hade ansträngd boendeekonomi 2018, vilket motsvarar 331 hushåll.
- Under 2018 uppvisade 1 procent av hushållen i Örkejljunga kommun tendenser till trångboddhet *och* ansträngd boendeekonomi, vilket motsvarade 46 hushåll.
- Örkejljunga kommun har relativt en något högre andel hushåll som har långt pendlingsavstånd jämfört med både länet och riket. År 2018 hade 3 procent av hushållen i Örkejljunga kommun långt pendlingsavstånd, vilket motsvarade 141 hushåll.

5.3 BOSTADSMARKNADEN

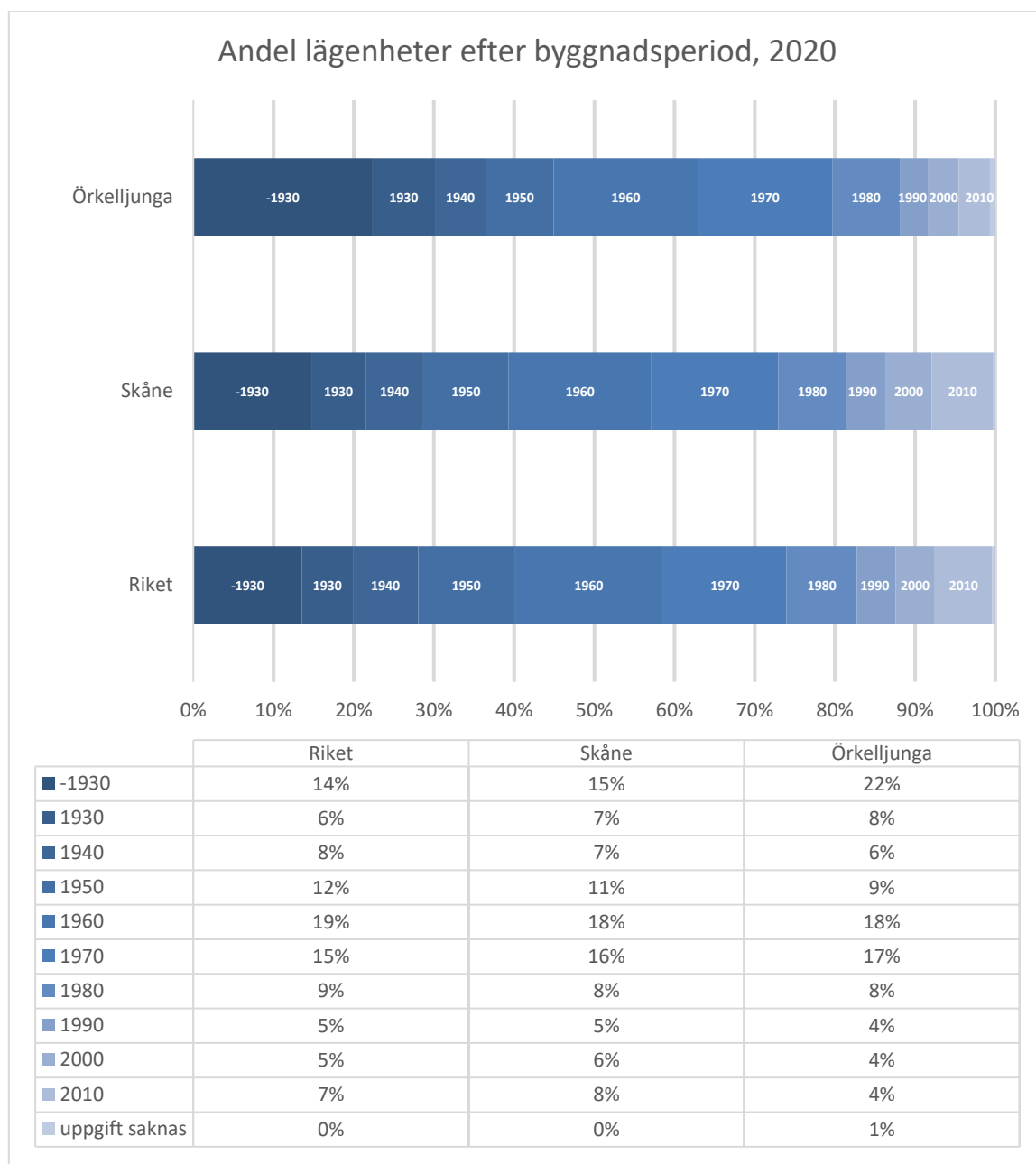
5.3.1 BEFINTLIGT BESTÅND AV BOSTÄDER

Figur 17 nedan visar andelen bostäder efter hustyp för Örkejljunga kommun, Skåne län och Riket för år 2020. Det är tydligt att småhus utgör en betydligt större andel (70%) av det totala bostadsbeståndet i Örkejljunga än i Skåne län (43%) och riket (42%). Dessutom är andelen specialbostäder något lägre (3%) jämfört med länet och riket (båda 5%).



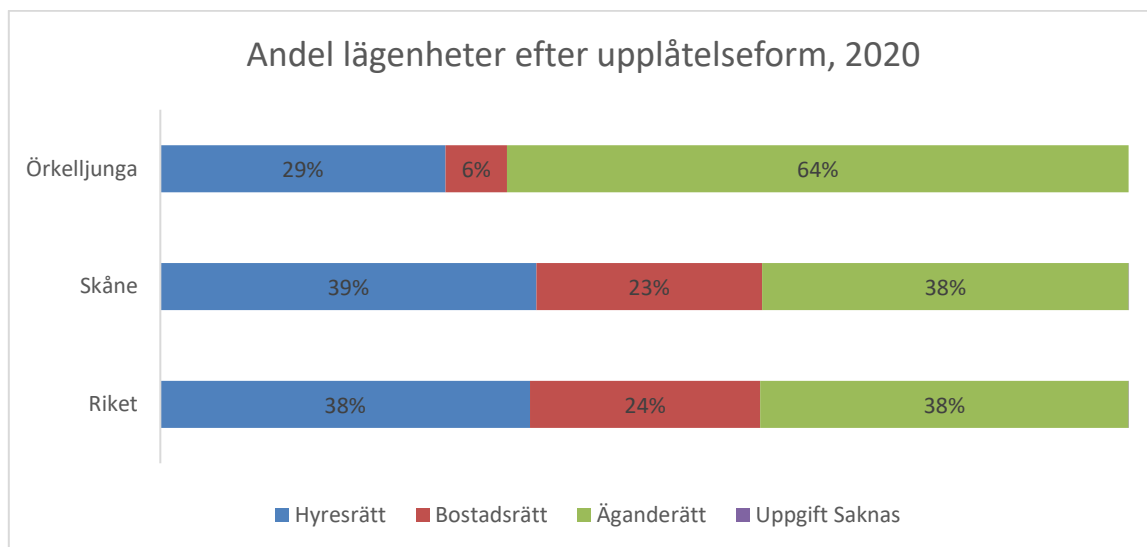
Figur 17 - Andel lägenheter (%) per hustyp, 2020 (Källa: SCB).

Figur 18 redogör för andelen bostäder per byggnadsperiod (decennium) där Örkelljunga jämförs med länet och riket. Andelen lägenheter som byggts de senaste 3 decennierna 1990 - 2010 utgör endast 12% av det totala beståndet i Örkelljunga medan motsvarande andelar för Skåne län och Riket är betydligt högre, 19% respektive 17%. Samtidigt utgörs det totala bostadsbeståndet i Örkelljunga av en betydligt högre andel lägenheter byggda före 1930, 22% jämfört med 15% för Skåne län och 14% för riket.



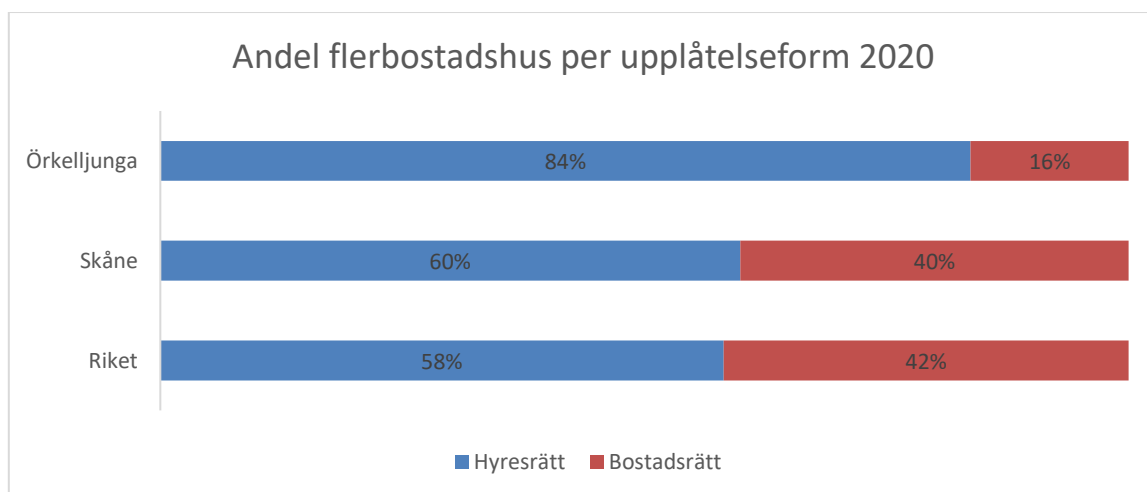
Figur 18 - Andel lägenheter efter byggnadsperiod, 2020 (Källa: SCB).

I figur 19 nedan jämförs andelen bostäder per upplåtelseform för Örkelljunga kommun med Skåne län och riket. Andelen äganderätter i Örkelljunga är relativt höga jämfört med Skåne län och riket, 64% jämfört med 38%, vilket är förväntat då Örkelljunga har en betydligt högre andel småhus jämfört med länet och riket. Samtidigt är andelen bostadsrätter betydligt mindre i Örkelljunga jämfört med länet och Riket. Anledningen till detta är att endast 16% av lägenheter i flerbostadshus i Örkelljunga är bostadsrätter medan motsvarande andelar på läns- och riks-nivå är 40% respektive 42% vilket illustreras i grafen nedan.



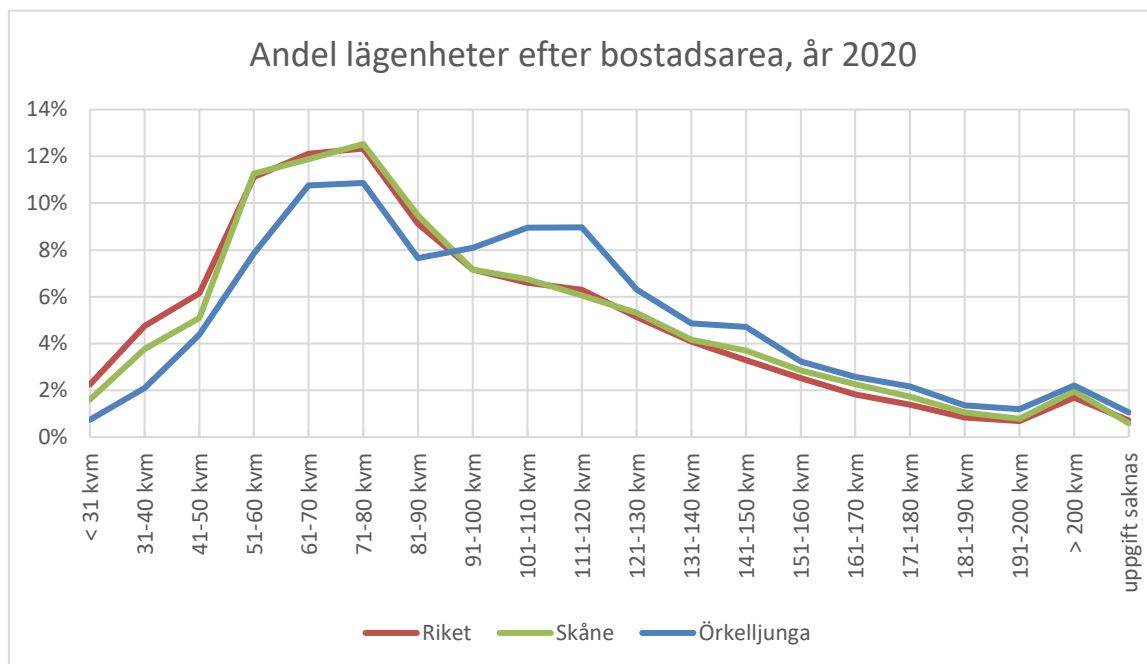
Figur 19 - Andel lägenheter efter upplåtelseform, 2020 (Källa: SCB).

Figur 20 nedan redogör för andelen bostäder i flerbostadshus per upplåtelseform för Örkelljunga jämfört med Skåne län och riket. Andelen bostäder i flerbostadshus som är hyresrätter är betydligt större i Örkelljunga jämfört motsvarande andelar på län och riks-nivå, 84 % jämfört med 60 % respektive 58 %.



Figur 20 - Andel flerbostadshus per upplåtelseform 2020 (Källa: SCB)

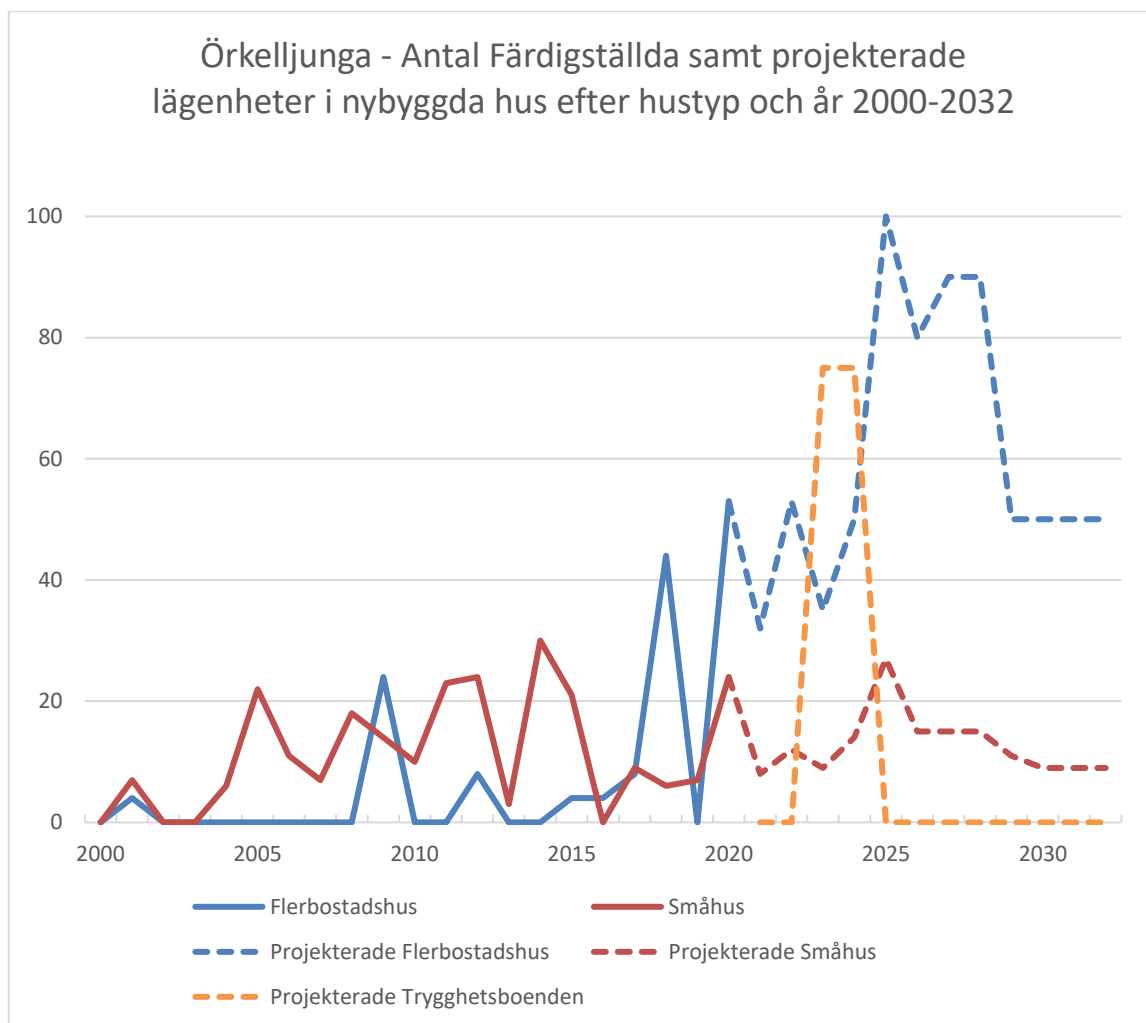
I Örskelljunga är andelen lägenheter med bostadsareor mindre än 91 kvm är något lägre än läns och riksnivåerna (se figur 21). Följaktligen är andelen lägenheter med bostadsareor över 91 kvm något större än motsvarande andelar på läns- och riksnivå. Den här skillnaden är framförallt tydlig för lägenheter med bostadsarealer om 101-110 och 111-120 kvm.



Figur 21 - Andel lägenheter efter bostadsarea, år 2020 (Källa: SCB).

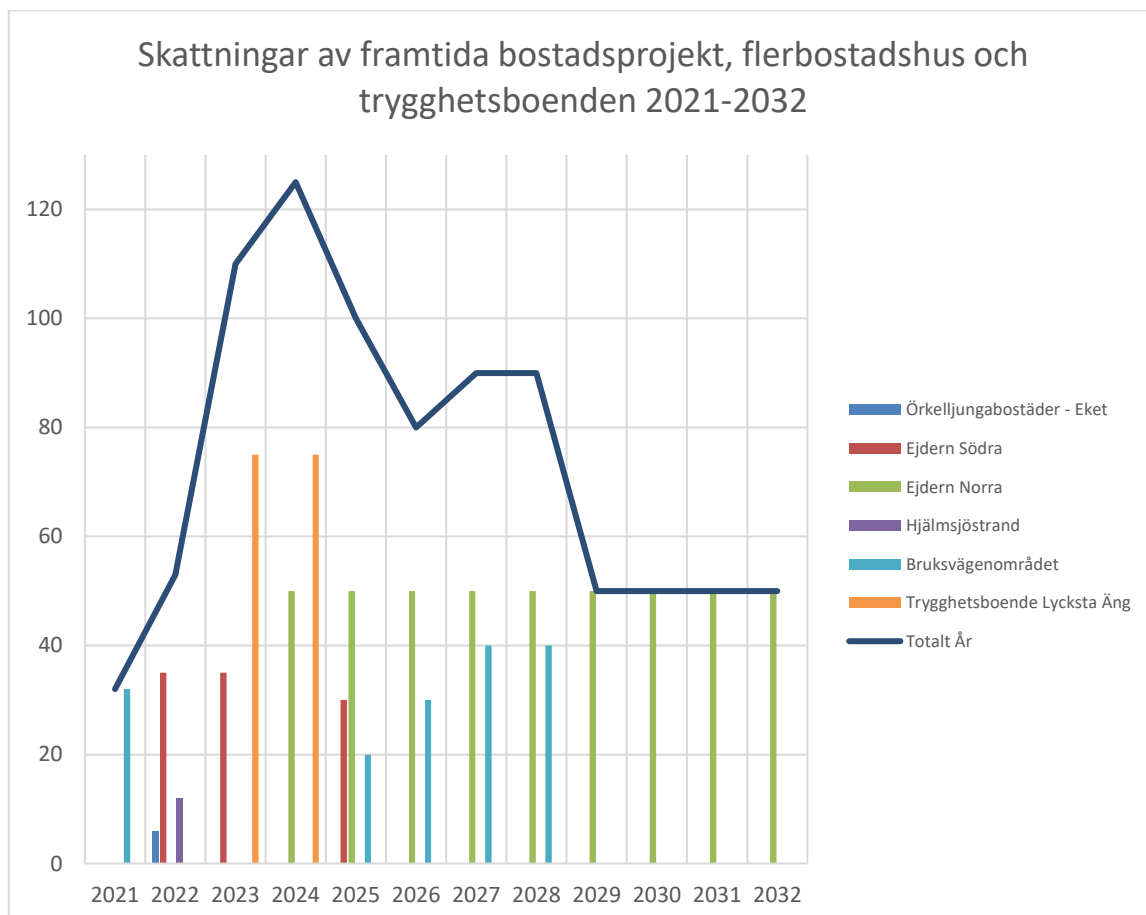
5.3.2 BYGGANDE

Under perioden 2000-2020 har det byggts 149 lägenheter i flerbostadshus och 242 småhus i Örkejlunga. År 2009, 2018 och 2020 färdigställdes ett stort antal lägenheter i flerbostadshus men fränsett byggprojekten dessa år så är det framförallt småhus som har byggts kontinuerligt under perioden, se Figur 21. För perioden 2021-2032 är planerna att bygga småhus spritt över kommunens tätorter (153 för perioden), men framförallt flerbostadshus (880 för perioden) i Örkejlunga tätort.



Figur 21 - Antal Färdigställda samt projekterade lägenheter i nybyggda hus i Örkejlunga kommun, efter hustyp och år 2000-2032 (Källa: Örkejlunga kommun).

De prognostiserade flerbostadshusen består av centralt belägna lägenhetshus i Ejdern södra och norra (550 lägenheter 2021-2032), samt bruksvägenområdet (162 lägenheter 2021-2032). Mer information om dessa projekt finnes i Figur 22 nedan.

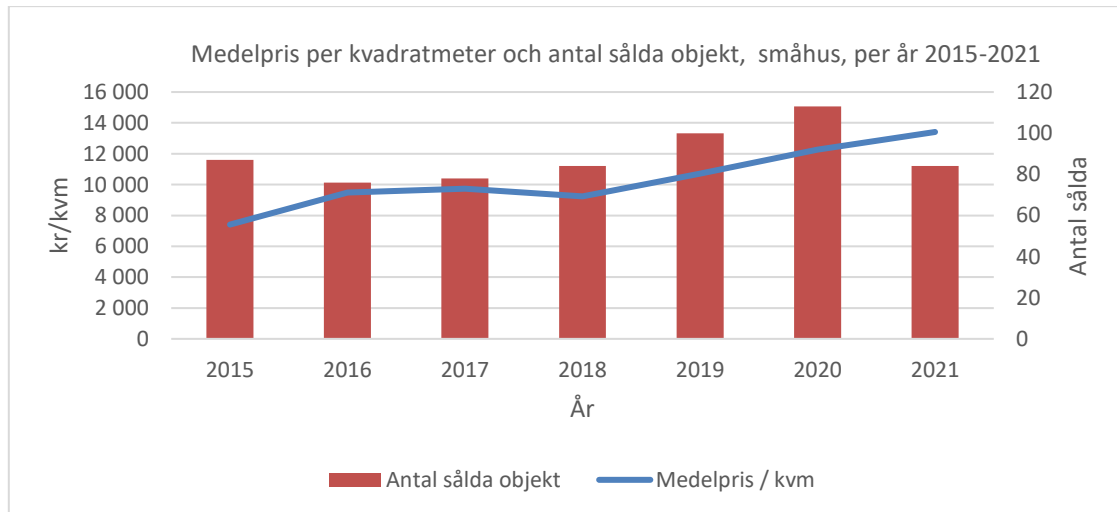


Figur 22 - Skattningar av framtida bostadsprojekt, flerbostadshus och trygghetsboenden 2021-2032

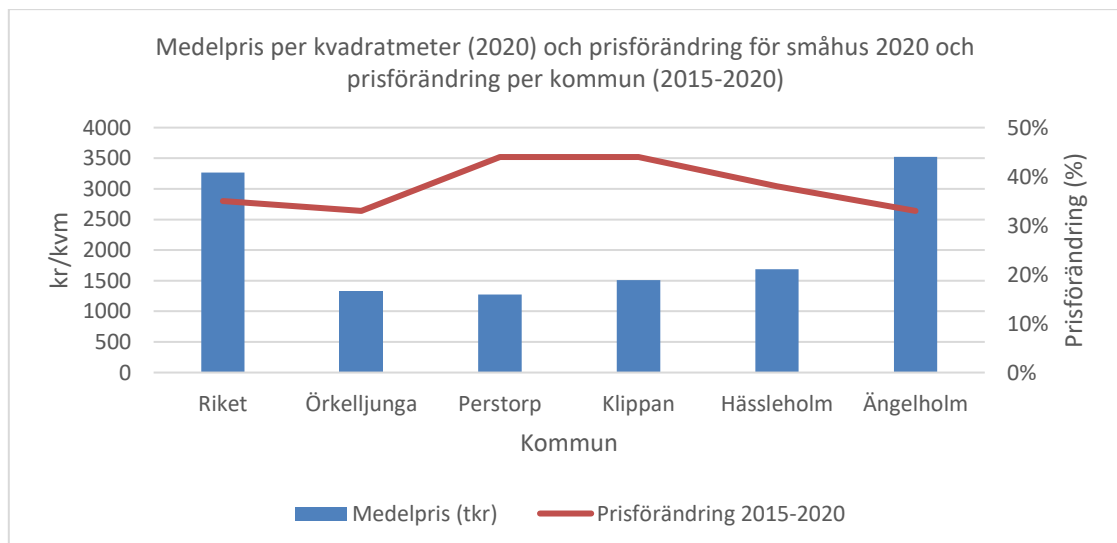
Planerna för den kommande perioden 2021-2032 är att utöka bostadsbeståndet med en relativt hög byggtakt som är mer fokuserad på flerbostadshus jämfört med föregående period 2000-2020.

5.3.3 EFTERFRÅGAN PÅ BOSTADSRÄTTER OCH VILLOR

Figur 23-24 nedan illustrerar prisutvecklingen för småhus, villor, par-, rad- och kedjehus i Örkejljunga kommun (figur 23), samt jämfört med riket och angränsande kommuner (figur 24). Figur 23 är baserad på en sammanställning av samtliga listade slutpriser på Hemnet medan figur 24 är baserad på SCB:s prisstatistik för småhus år 2020. Statistiken från Hemnet indikerar att medelpriset per kvadratmeter har ökat kontinuerligt under perioden 2015 - 2021 med undantag för 2017 - 2018 då medelpriserna per kvadratmeter sjönk något, se Figur 23. Jämfört med riket och Ängelholm så är medelpriset för sålda småhus väldigt låga i Örkejljunga, 1 329 000 kr jämfört med 3 267 000 kr och 3 524 000 kr. Samtidigt har det genomsnittliga medelpriset för småhus i Örkejljunga ökat med 33% under perioden 2015 - 2020, vilket är jämförbart med motsvarande statistik för riket och angränsande kommuner (33 - 44%), se Figur 24. Jämfört med angränsande kommuner är skillnader i medelpriset för småhus betydligt mindre och varierar mellan 1 273 000 kr (Perstorp) - 1 689 000 kr (Hässleholm).

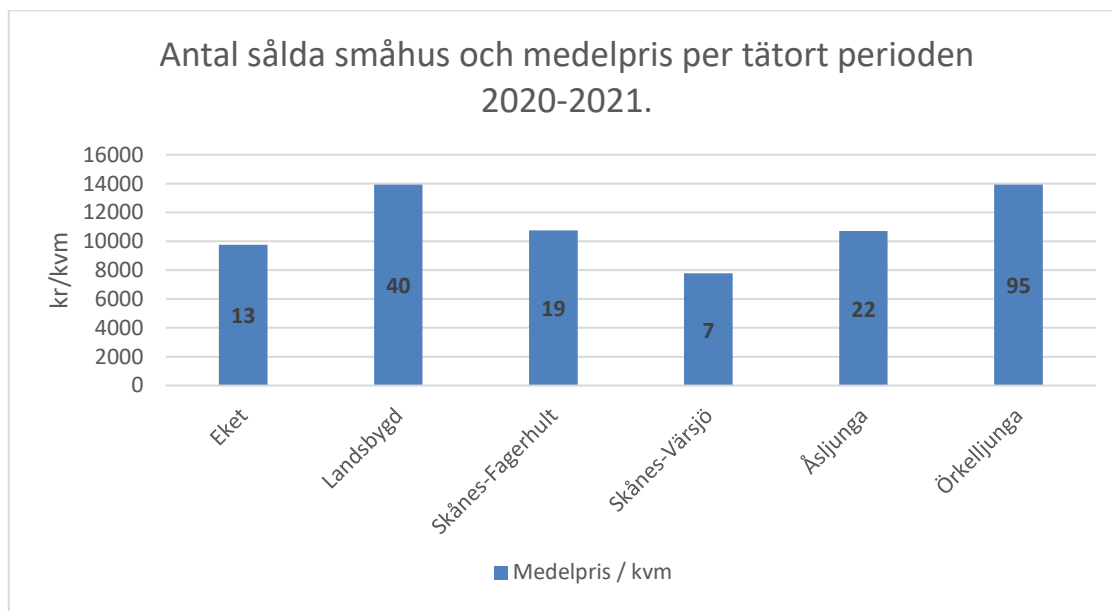


Figur 23 - Medelpriser kr/kvm (t v) samt antal sålda objekt (t h) för småhus per år 2015-2021 (Källa: Hemnet)



Figur 24 - Medelpris per kvadratmeter för år 2020 samt prisförändring för åren 2015-2020, per kommun (Källa: Hemnet).

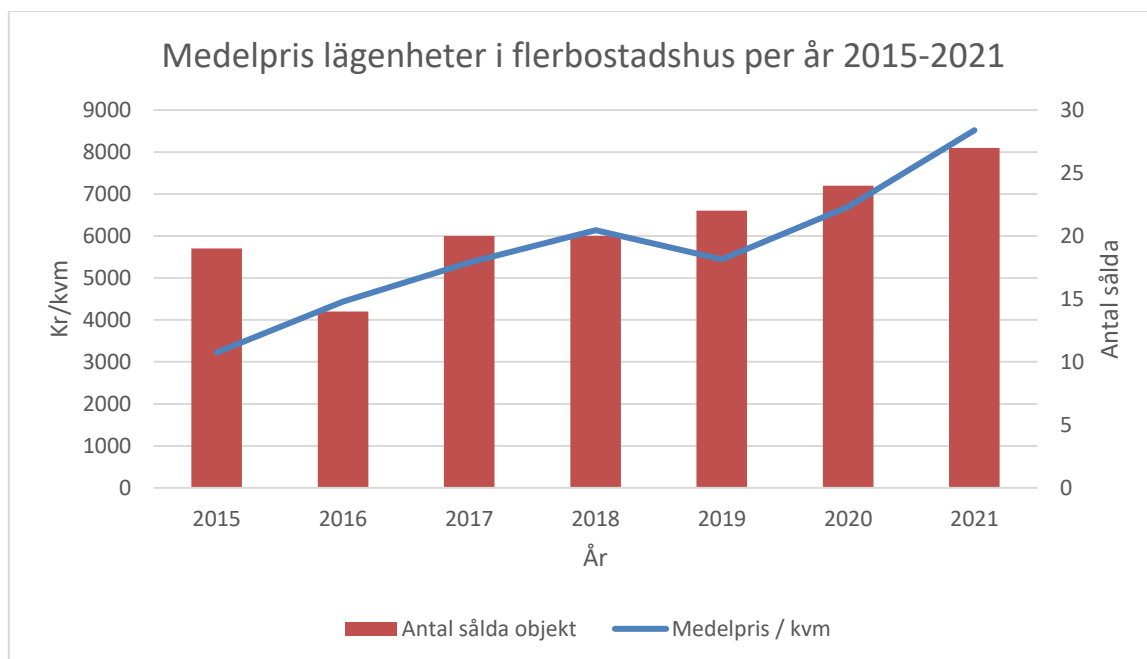
Baserat på slutpriserna insamlade från Hemnet kan antalet försäljningar av småhus härledas till olika tätorter inom kommunen (se figur 25 nedan). Från januari 2020 till och med augusti 2021 såldes 95 villor, par-, rad- och kedje-hus inom Örkelljunga tätort, vilket motsvarar ungefär hälften av de sålda objekten inom kommunen.³



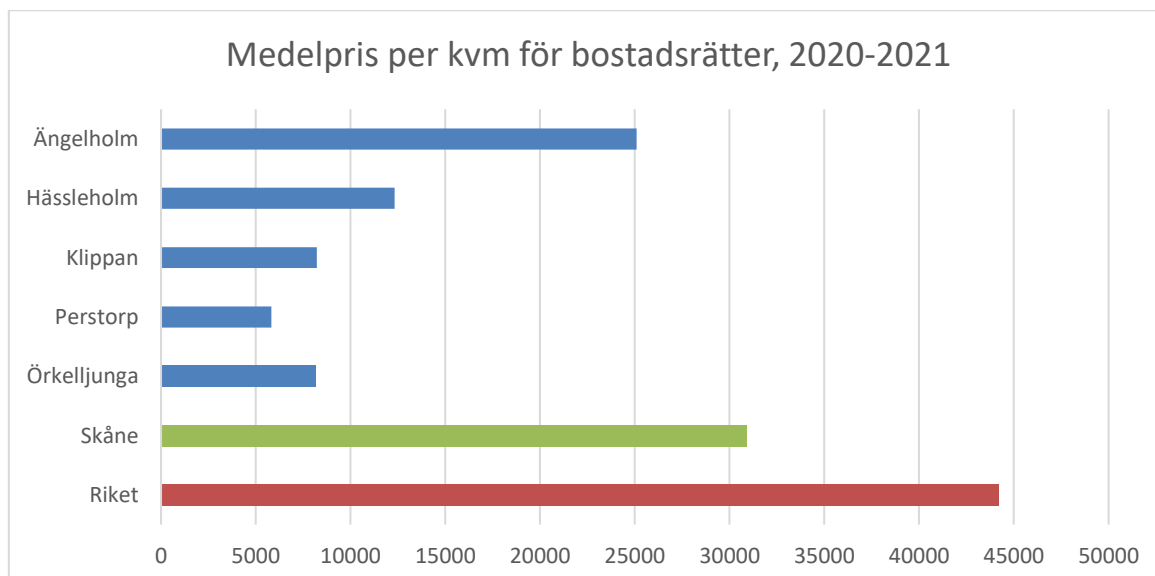
Figur 25 - Antal sålda småhus samt medelpris per kvadratmeter, efter tätort (Källa: Hemnet).

³ Notera att antalet försäljningar är mycket få på orterna Eket och Skånes-Värsjö.

Likt medelpriserna för småhus har medelpriserna för lägenheter ökat kontinuerligt under perioden 2015 - 2021 med undantag för en avvikande nedgång 2018 - 2019 (se figur 26). Medelkvadratmeterpriset för bostadsrätter i Örskelljunga kommun de senaste 12 månaderna är ~ 8 100 kr (se figur 27) vilket är jämförbart med medelpriserna i Perstorp och Klippan, men betydligt lägre än snittet för riket (~ 44 200 kr) och Skåne län (~33 100 kr).

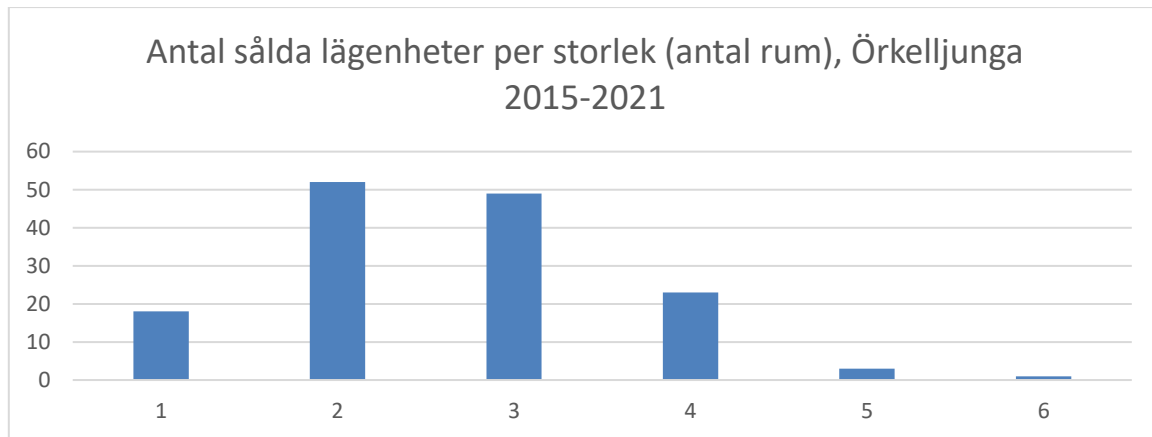


Figur 26 - Medelpriser kr/kvm (t v) samt antal sålda objekt (t h) för lägenheter i flerbostadshus per år 2015-2021 (Källa: Hemnet)



Figur 27 - Medelpriser kr/kvm för bostadsrätter 2020 - juli 2021 (Källa: Hemnet)

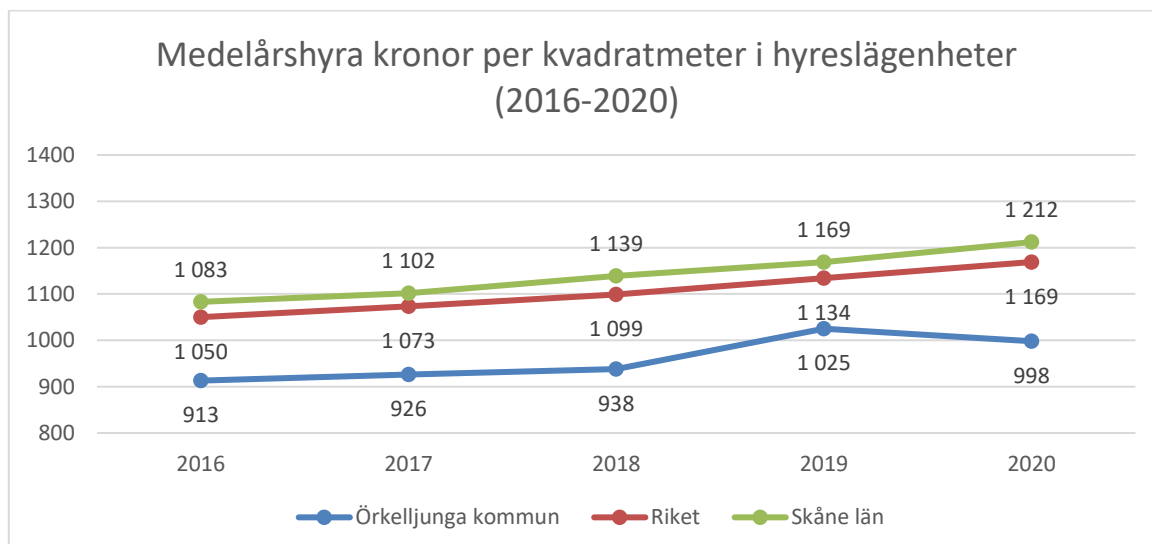
Figur 28 nedan visar Hemnet-statistiken för sålda lägenheter i Örskelljunga 2015-2021 uppdelat med lägenhetsstorlek (antal rum). Under perioden har det varit vanligast med försäljningar av 2or och 3or, med cirka 50 försäljningar vardera. Under samma period såldes 18 st 1:or, 23 st 4:or och en 6:a. I Örskelljunga är omsättningen av två- och trerumslägenheter betydligt högre än övriga storlekar.



Figur 28 - Antal sålda lägenheter per antal rum i Örskelljunga kommun, år 2015-2021. Hemnet

5.3.4 EFTERFRÅGAN PÅ HYRESRÄTTER

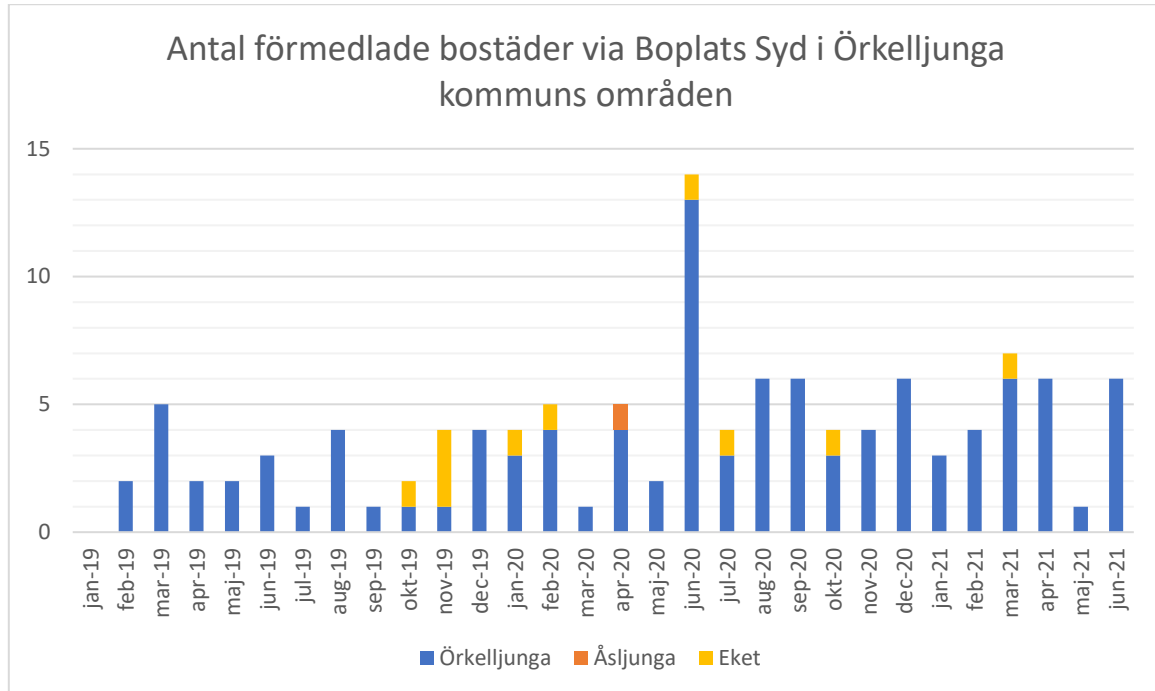
Baserat på de 61 hyresrättslägenheter som förmedlades under 2020 var medelkötiden för att få en hyresrättslägenhet i Örskelljunga kommun 156 dagar. Antalet fastighetsägare i Örskelljunga med förmedlingsuppdrag ökade från 2 till 5 mellan 2019 och 2020.⁴ Figur 29 nedan visar medelårshyran i kronor per kvadratmeter för hyreslägenheter i hela hyresbeståndet för Örskelljunga kommun och jämfört med länet och riket. År 2020 var medelårshyran 998 kr per kvadratmeter i Örskelljunga kommun vilket är avsevärt lägre än jämförelsen mellan både riket (1 212 kr/kvm/år) och länet (1 169 kr/kvm/år).



Figur 29 - Medelårshyra kronor per kvadratmeter i hyreslägenheter (2016-2020). Källa: SCB.

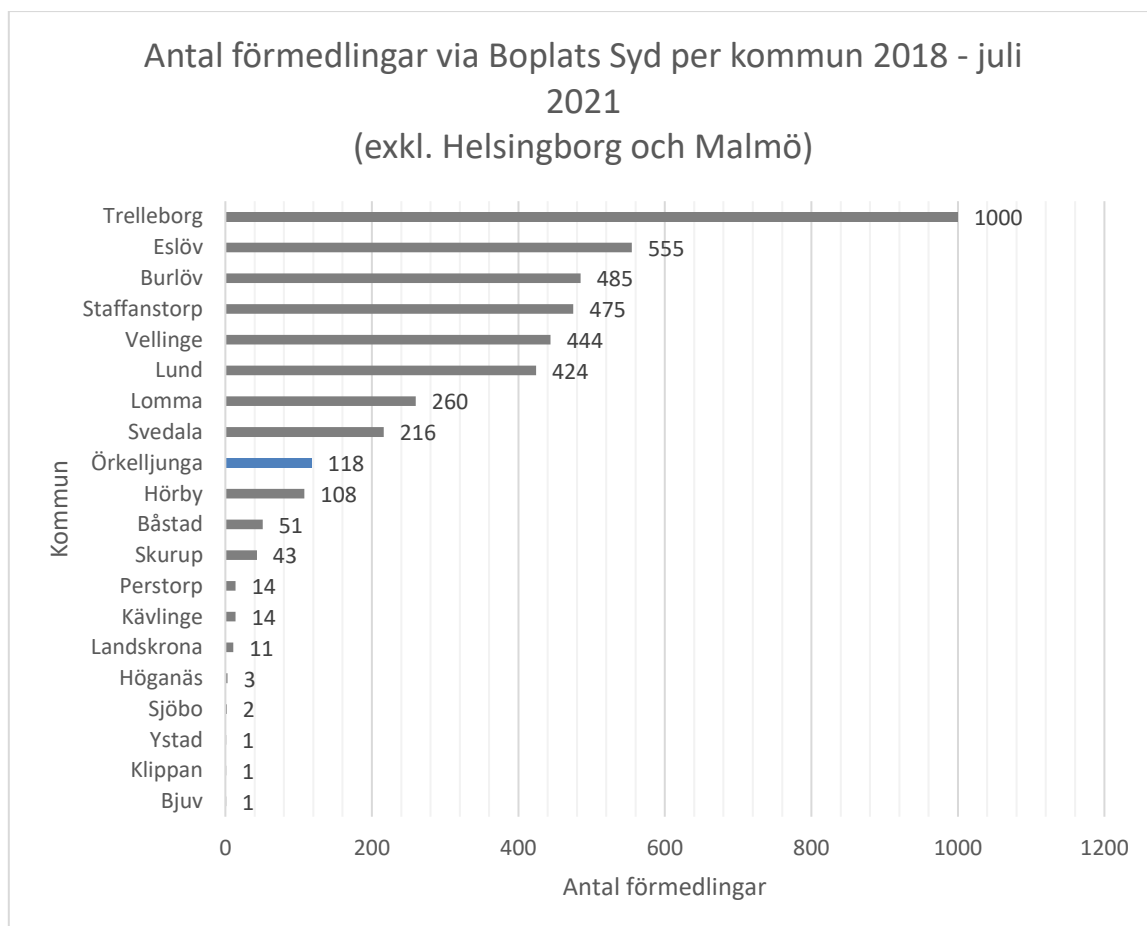
⁴ (Källa: Boplats Syd i siffror 2020).

Under perioden januari 2019 och juni 2021 har det skett ett stabilt antal förmedlingar av hyresrättslägenheter i Örskelljunga kommun, omkring 5 lägenheter per månad, se figur 30. Flest lägenheter förmedlades i juni 2020, 14 st. Majoriteten av alla lägenheter som förmedlades under perioden skedde i Örskelljunga tätort.



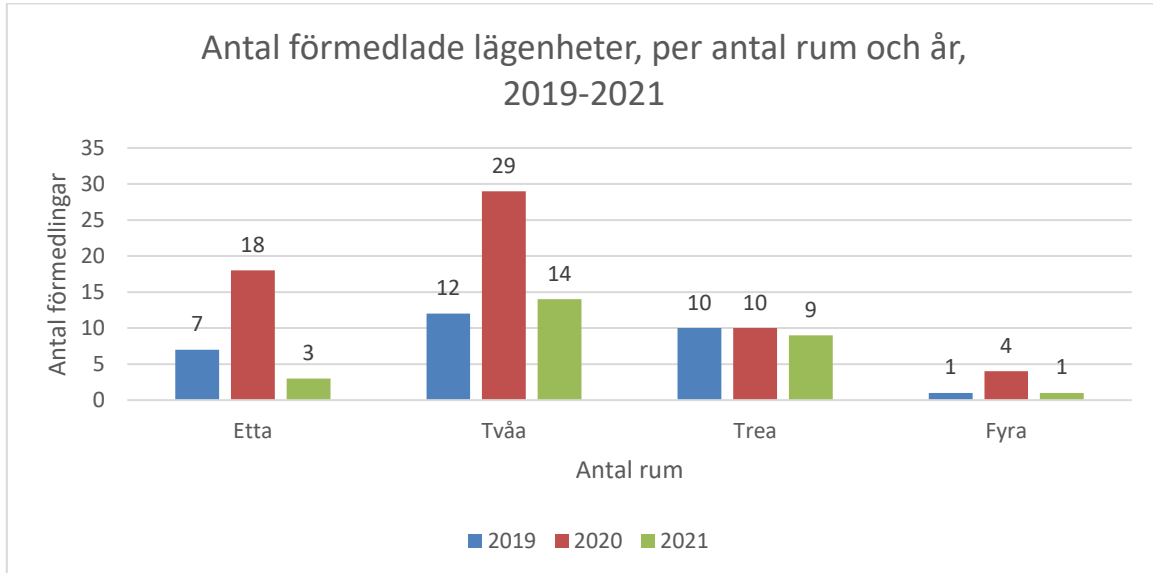
Figur 30 – Antal förmedlade bostäder via Boplats Syd i Örskelljunga kommuns områden (Notera att områden utan förmedlingar inte syns i diagrammet. (Källa: Boplats Syd).

Av de totalt 28 669 förmedlingar som skett via Boplats Syd under perioden har 118 förmedlats i ÖrkeUjunga kommun, se figur 31. Flest förmedlingar har skett i Malmö och Helsingborgs kommun, vilket är en stor andel av de totala förmedlingarna. Av de resterande kommunerna i länet placerar ÖrkeUjunga kommun sig som den kommunen med nionde flest förmedlingar i länet.



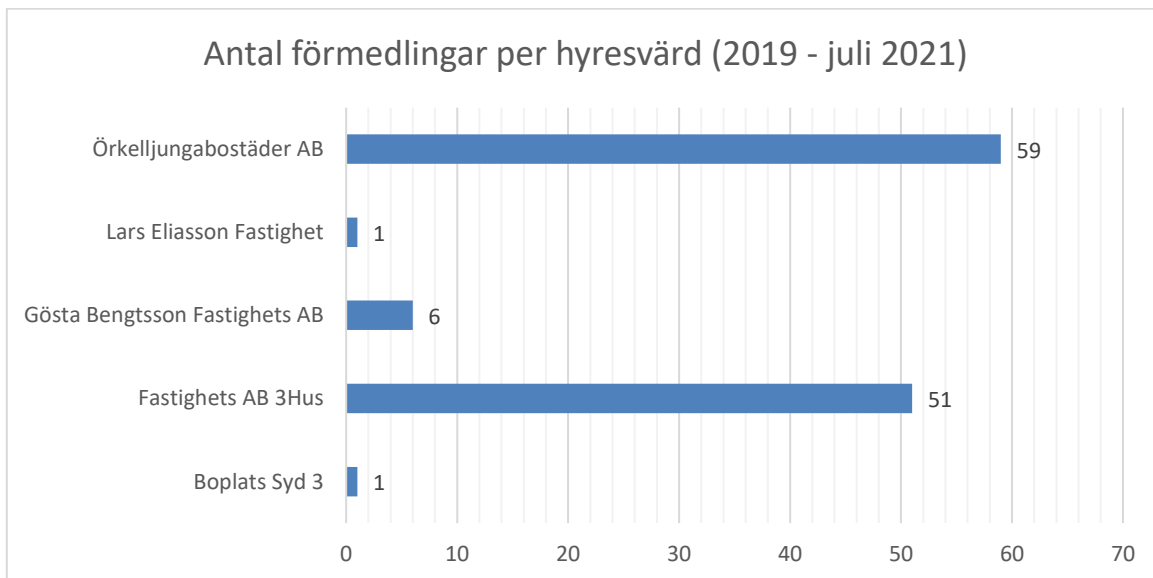
Figur 31 - Antal förmedlingar via Boplats Syd per kommun 2018 - juli 2021, exkl. Helsingborg och Malmö (Källa: Boplats Syd).

Bland de förmedlingar som skedde i ÖrkeUjunga under perioden januari 2019 - juli 2021 (inga förmedlingar ägde rum 2018) har lägenheter varit tvåor följt av ettor, treor och till sist fyror, se figur 32.



Figur 32 - Antal förmedlade lägenheter, per antal rum och år (Källa: Boplats Syd).

Under perioden förmedlades flest lägenheter per hyresvärd av allmännyttan ÖrkeUjungabostäder AB, 59 st, följt av Fastighets AB 3Hus, 51 st, se figur 32.



Figur 33 - Antal förmedlingar per hyresvärd, 2019 - juli 2021 (Källa: Boplats Syd).

I tabell 2 nedan framgår den genomsnittliga ytan per förmedlad lägenhet i Örkelljunga kommun, fördelat efter antal rum.

Tabell 2 - Genomsnittlig yta per förmedlad lägenhet, per antal rum (2018-juli 2021)

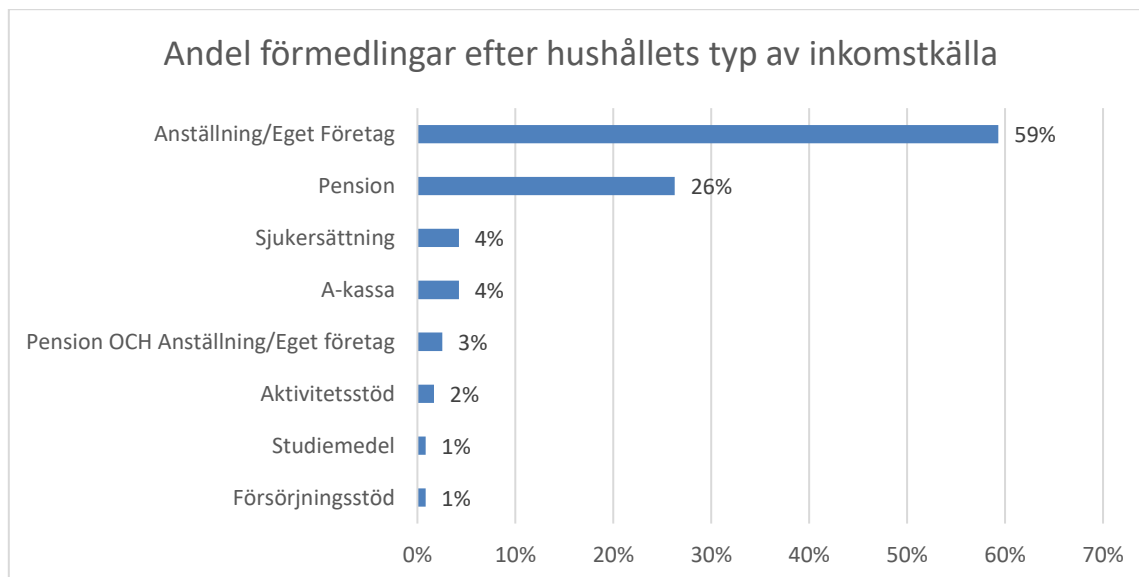
Antal rum	Genomsnittlig yta
1 rum	39 kvm
2 rum	61 kvm
3 rum	77 kvm
4 rum	94 kvm

I tabell 3 nedan framgår den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter per förmedlad lägenhet, fördelat efter antal rum.

Tabell 3 - Genomsnittlig årshyra per kvadratmeter, per rum (2018-juli 2021)

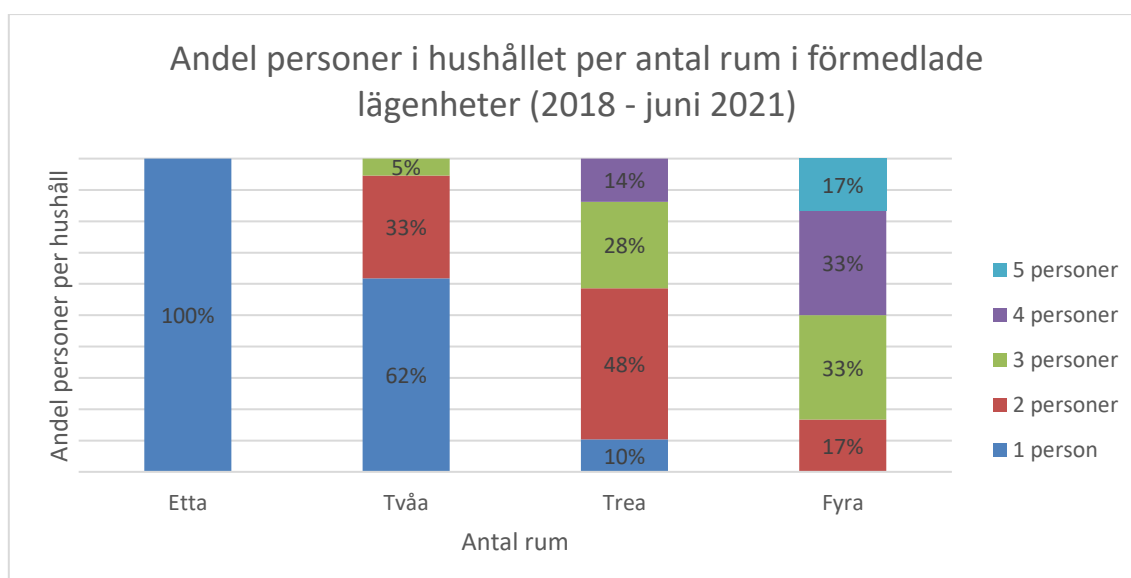
Antal rum	Genomsnittlig årshyra per kvadratmeter
1 rum	1 270 kr/kvm
2 rum	1 306 kr/kvm
3 rum	1 425 kr/kvm
4 rum	987 kr/kvm
Totalt	1 330 kr/kvm

Av de förmedlade lägenheterna under perioden har flest hushåll haft anställning eller eget företag som inkomstkälla. Nästan vart fjärde hushåll har haft pension. Olika typer av bidrag och stöd som inkomstkälla förekommer i liten utsträckning, se figur 34.



Figur 34 - Andel förmedlingar efter hushållets typ av inkomstkälla (Källa: Boplats Syd).

Bland de lägenheter som förmedlades under perioden skiljde sig hushållsstorlekarna beroende på lägenheternas rumsantal, se figur 35. Bland enrumslägenheter bestod samtliga hushåll av en person. Bland tvårumslägenheter bestod flest hushåll (62 %) av en person. Bland trerumslägenheter bestod de flesta hushåll (48%) av två personer. Bland fyrrumslägenheter bestod de flesta hushållen av två eller tre personer (33% vardera).



Figur 35 - Andel personer i hushållet per antal rum i förmedlade lägenheter, 2018 - juni 2021 (Källa: Boplats Syd).

Av de totalt 118 lägenheter som förmedlades under perioden var 105 ordinarie lägenheter inom det befintliga beståndet, 12 lägenheter var nybyggnationslägenheter och en lägenhet var seniorboende. Årshyran per kvadratmeter för de ordinarie lägenheterna var i genomsnitt 1 274 kr och 1 705 kr för nybyggnationslägenheterna. För seniorboendet var årshyran 1 440 kr per kvadratmeter. Totalt sett var den genomsnittliga årshyran per kvadratmeter för de förmedlade objekten 1 319 kr.

5.3.5 SLUTSATSER OM BOSTADSMARKNADEN I ÖRKELLJUNGA KOMMUN

- Det befintliga bostadsbeståndet består av en större andel äldre bostäder byggda före 1930 jämfört med Skåne län och riket. Samtidigt är andelen bostäder byggda sedan 1990 färre vid liknande jämförelse.
- Hög andel småhus i Örkelljunga kommun, 69 % jämfört med ~43 % för Skåne län och riket. Följaktligen är andelen hyresrätter relativt låg men hög sett endast till lägenheterna (84 % jämfört med ~60 %)
- Medelpriser för lägenheter och småhus relativt jämförbara med Perstorp och Klippan, något lägre än för Hässleholm och betydligt lägre än snitten för Ängelholm, Skåne län och riket
- Prisutvecklingen är jämförbar med tendenser på riksnivå
- Högst omsättning av bostadsrätter med 2-3 rum
- Högst omsättning av småhus i Örkelljunga tätort
- Prognostiserat bostadsbyggande indikerar ett framtida byggande koncentrerat på framförallt lägenheter i flerbostadshus belägna i Örkelljunga tätort.

5.4 MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Möjliggörandet av ett ökat bostadsbyggande i Örkelljunga kommun ställer krav på att ett antal förutsättningar uppfylls, exempelvis att det finns tillgång till mark i lägen som är tillräckligt attraktiva, finansieringsmöjligheter och i övrigt förutsättningar för byggaktörer att satsa på nyproduktion av bostäder.

5.4.1 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR BYGGANDE

Det är Tyréns bedömning att Örkelljunga kommun, med en förhållandevis större andel äldre befolkning och en stor andel småhus, främst har förutsättningar för nyproduktion av bostadsrättslägenheter i kommunens tätort, där också den främsta befolkningstillväxten väntas ske. Trots att det kan finnas ett underliggande behov av både hyresrättslägenheter och småhus är ett större utbud av bostadsrättslägenheter ett alternativ för att komplettera bostadsbeståndets sammansättning i kommunen.

Marknadsdjupet är förvisso relativt lågt för bostadsrätter och småhus i kommunen som helhet och jämfört med länet, vilket framgår av Region Skånes Modell för bostadsefterfrågan (2020). Tyréns bedömning är att nyproduktion av just bostadsrättslägenheter i tätorten kan bidra med många positiva följeffekter för kommunen och kommuninvånarna, samtidigt som en bättre balans mellan upplåtelseformer kan stimuleras. Centralt belägna bostadsrättslägenheter kan bidra till att äldre villaboende hushåll får incitament att byta bostad till en som är bättre anpassad efter deras preferenser och behov än deras aktuella bostad. Dessa behov och preferenser kan bland annat vara närhet till offentlig och kommersiell service, nyproduktionsstandard samt tillgång till hiss och andra bekvämligheter. Samtidigt kan det få igång de nödvändiga flyttkedjor som krävs för att frigöra fler villor till försäljning, vilket på sikt kan öka attraktiviteten för småbarnsfamiljer att bosätta sig eller stanna i kommunen. I Örkelljunga finns en betydande andel bebyggelse från 1930 och tidigare, vilket generellt sett tenderar att vara attraktiva byggdecennium bland bostadsspekulanter. Förutom de trygghetsboenden som planeras finns således förutsättningar att bygga bostadsrättslägenheter exempelvis för målgruppen "yngre äldre". Samtidigt kan det konstateras att Örkelljunga kommun har en mycket liten andel små lägenheter i beståndet. Att diversifiera beståndet genom att tillföra lägenheter som är mindre än 40 kvadratmeter kan även tilltala målgruppen yngre förstagångsköpare som kommer direkt från föräldrahemmet. Denna målgrupp (18-29 år) har högre inkomster och förvärvsarbetar i större utsträckning jämfört med både länet och riket. Tyréns rekommenderar Örkelljunga kommun att specifikt undersöka Örkelljunga tätort genom en lokal bostadsmarknadsanalys som fördjupar analysen av målgrupper, betalningsvilja, boendepreferenser och marknadsförutsättningar för nyproduktion.

5.4.2 ANVÄNDNING AV BEFINTLIGT BESTÅND

Det går att konstatera att äldre hushåll över tid, och i takt med att åldern ökar, tenderar att övergå från ägt småhus till hyresrätt och bostadsrätt i flerbostadshus. I takt med en åldrande befolkning kommer efterfrågan på hyresrätter och bostadsrätter öka från denna målgrupp. Detta ställer krav på att bostadsbeståndet är anpassat efter äldres behov vad gäller tillgänglighet så som tillgång till hiss.

Störst hinder för att bygga nytt är att kvadratmeterpriset för nyproduktion blir väsentligt mycket högre än för bostäder i det befintliga beståndet. En metod, förutom nybyggnation, för att öka antalet bostäder är att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet mer effektivt. En vanlig metod för detta är att inreda vindar eller bygga på en ytterligare våning på flerbostadshus. Kraven på tillgänglighet gör dock att sådana åtgärder ofta kräver installation av hiss, vilket gör det dyrare och kan vara svårt att genomföra i äldre bebyggelse. En annan vanlig orsak till ett ökat utnyttjande är att villaägare inreder en uthyrningsbostad i delar av sitt hus eller hyr ut rum till inneboende.

5.4.3 ARBETSMARKNAD OCH UTBILDNINGSMÖJLIGHETER

Nettoutflytten av inrikes födda i Örkelljunga kommun har pågått under en längre tid. Många som flyttar gör det då de exempelvis vill skaffa sig en annan livsstil i en större stad och/eller skaffa sig ett jobb eller en utbildning som inte finns inom kommunen. Parallellt med den här utvecklingen har netto flyttalen för utrikes födda varit positiva de senaste 10-20 åren. Totalt sett innebär detta att andelen utrikes födda har ökat drastiskt i Örkelljunga kommun. Eftersom utrikes födda har svårare att etablera sig på arbetsmarknaden (SCB) kan den här utvecklingen leda till att andelen arbetslösa i kommunen ökar över tid. Sådana effekter kan i sin tur leda till att det blir svårare att hålla kvar kommande generationer.

För att motverka den negativa inhemska befolkningsutvecklingen är det viktigt att bevara och attrahera kommuninvånare. Exempelvis kan sådana strategier handla om att upprätta strategiska partnerskap med lokala näringslivsaktörer, läroverk och angränsande näringslivsområden.

5.4.4 SLUTSATSER OM MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

- Örkelljunga kommun har, med en förhållandevis större andel äldre befolkning och en stor andel småhus, främst förutsättningar för nyproduktion av bostadsrättslägenheter i kommunens tätort, där också den främsta befolkningstillväxten väntas ske. Relevanta målgrupper bedöms främst vara äldre hushåll som vill sälja villan samt yngre förstagångsköpare som efterfrågar små och yteffektiva lägenheter.
- Störst hinder för att bygga nya är att höga nyproduktionskostnader skapar ett stort glapp mellan prisskillnader i nyproduktionen och betalningsförmågan/betalningsviljan hos intressenter som bor i det äldre bostadsbeståndet.
- För att hushåll med begränsade inkomster ska ha möjlighet att efterfråga nyproducerade lägenheter behöver ytterligare insatser ske för att sänka produktionskostnader och därmed boendekostnaden. Det kan exempelvis ske genom att verka för nybyggnation i lägen där infrastruktur och service redan existerar, samt att bygga flera våningar eller omvandla lokaler till bostäder. I syfte att förbättra äldres förutsättningar att flytta till en bättre anpassad bostad, skulle avgiftsfri eller rabatterad flytthjälp kunna erbjudas av kommunen.
- En metod för att öka bostäder är, förutom nybyggnation, att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet mer effektivt, exempelvis genom att inreda vindar eller bygga på en ytterligare våning på flerbostadshus.
- Villaägare kan med fördel inreda en uthyrningsbostad i delar av sitt hus eller hyra ut rum till inneboende, vilket kan öka tillgången till det befintliga beståndet.

5.5 BOSTADSBEHOVET

5.5.1 BEDÖMNING AV BOSTADSBEHOVET

I tabell 4 nedan redovisas en generell uppskattning av det framtida bostadsbehovet i Örkelljunga kommun baserat på den prognostiserade befolkningsökningen 2021-2032 och den genomsnittliga hushållsstorleken för år 2020 (~2,16 individer per hushåll). Utifrån en sådan skattning kan ett bostadsbehov uppskattas och matchas mot skattningar av det framtida byggandet till och med 2032. Kalkylen visar att det uppskattade bostadsbyggandet för perioden 2021-2032 överskrider behoven sett till befolkningsprognosen för samma period fördelat på genomsnittliga hushållsstorlekar i Örkelljunga kommun. Om befolkningsprognosen är träffsäker och den genomsnittliga hushållsstorleken är oförändrad innebär det uppskattade bostadsbyggandet att ett överskott om totalt 269 bostäder tillförs till det totala bostadsbeståndet år 2032.

<i>Tabell 4 Bostadsbehov 2032 baserat på prognos</i>	
Pragnostiserad befolkningstillväxt 2021-2032	1 648
Genomsnittlig hushållsstorlek Örkelljunga 2020	2,16
Uppskattat antal byggda lägenheter 2021-2032	730
Uppskattat antal byggda småhus 2021-2032	153
Uppskattat antal byggda trygghetsboenden 2021-2032	150
Totalt uppskattat antal nybyggda bostäder Örkelljunga 2032	1 033
Antal nya hushåll Örkelljunga 2032 baserat på prognos	764
Totalt Över/Underskott 2032	269

Kalkylen som presenterats i tabell 4 ovan beaktar inte framtida behov och preferenser gällande bostadstyp, upplåtelseform eller bostadsstorlek. Således rekommenderas det att specifika behov och underskott undersöks i arbetet med specifika utvecklingsområden och bostadsprojekt.

5.5.2 BEHOV FÖR SÄRSKILDA GRUPPER

Boverkets årliga undersökning bostadsmarknadsenkäten samlar in information om bostadsbehovet för särskilda grupper såsom funktionsnedsatta, äldre, nyanlända och studenter. I det här avsnittet sammanfattas de resultat från bostadsmarknadsenkäten 2021 som är relevant i förhållande till särskilda gruppers bostadsbehov i Örkelljunga kommun. Gällande individer med funktionsnedsättning görs bedömningen i Örkelljunga att det finns ett tillräckligt antal särskilda boenden, gruppboenden och serviceboenden för att tillgodose behoven som de ser ut idag.

När det gäller särskilda boendeformer för äldre så finns det idag 85 platser samt 9 platser på korttidsboende enligt kommunen är tillräckligt för att täcka behoven i dagsläget. Samtidigt anser man att efterfrågan på seniorboenden i kommunen tillgodoses av det existerande utbudet. I dagsläget finns varken trygghetsboenden eller biståndsbedömda trygghetsboende i kommunen och man upplever således att det finns ett underskott av framförallt biståndsbedömda trygghetsboenden. För att stötta äldre som behöver regelbunden sjukvård och hemtjänst samt tillgång till kollektiva och hälsofrämjande aktiviteter bör man i framtiden se över och etablera trygghetsboenden i Örkelljunga kommun.

För att tillgodose nyanländas bostadsbehov har kommunen ett regelbundet samarbete med både det kommunala bostadsföretaget samt privata fastighetsägare. Sådana samarbeten skapar förutsättningar för att erbjuda nyanlända tidsbegränsade kontrakt som över tid kan övergå i tillsvidare/förstahandskontrakt, alternativt hänvisas nyanlända till den ordinarie bostadsmarknaden då hen är etablerad på den lokala bostadsmarknaden.

När det kommer till särskilda boendelösningar hyr kommunen ut lägenheter i andra hand till personer som inte når upp till de krav som ställs på den ordinarie bostadsmarknaden. Den 1 januari 2021 hade kommunen 3 andrahandslägenheter. Örkelljunga kommun arbetar med uppsökande verksamheter för att förebygga vräkningar samt samarbetar med privata fastighetsägare för att sänka krav på bostadssökande.

Örkelljunga kommun tillgodoser behoven för både ungdomar och studenter. För ungdomarna i kommunen behövs inte riktade satsningar till målgrupperna, då prisnivån på den lokala bostadsmarknaden redan är låga jämfört med läns- och riksnivåer. I dagsläget saknas studentlägenheter i kommunen, vilket också är en följd av att det finns väldigt få studenter. Här går det att notera att endast 1% av hyreslägenheterna förmedlade till individer med studiemedel som primär inkomstkälla, se figur 34 ovan. Det går därmed att anta att efterfrågan är för litet för att motivera byggande av studentboenden i Örkelljunga kommun.

5.5.3 SLUTSATSER OM BOSTADSBEHOVET

- Det uppskattade bostadsbyggandet för perioden 2021-2032 överskrider behoven sett till befolkningsprognosen fördelat på genomsnittliga hushållsstorlekar i kommunen. Givet att befolkningsprognosen är träffsäker och den genomsnittliga hushållsstorleken förblir oförändrad innebär det uppskattade bostadsbyggandet att ett överskott om totalt 269 bostäder tillförs till det totala bostadsbeståndet år 2032.
- Kommunen bedöms framförallt ha ett stigande behov av att planera för en åldrande befolkning, och tillgodose de förändrade behov och preferenser som denna målgrupp har.
- Region Skånes bedömning av bostadsefterfrågan och marknadsdjup i Örkelljunga kommun ger en samlad bild av förutsättningarna. Dock rekommenderas vidare studier i de specifika förutsättningarna när det kommer till att planera bostadsbehovet för äldre hushåll.