



**ESLÖVS
KOMMUN**

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSTRATEGI 2021

Riktlinjer för bostadsförsörjning i Eslövs kommun



INNEHÅLL

Innehåll	2	Analys av Eslövs kommun	22
Inledning	4	Befolkningsutveckling	23
Lagen	4	Eslövs demografiska utveckling	23
Syfte	5	Flyttningar inom länet	24
Disposition	5	Åldersstruktur och könsskillnader inom flyttningarna	25
Riktlinjer	6	Befolkningsammansättning	27
Slutsatser från analys	6	Befolkningsprognos 2020–2036	28
Mål	8	Hushållen	29
Bostadsutbud	9	Hushållens boende	29
Befolkningstillväxt	11	Hushållens ekonomi	32
Särskilda grupper	12	Arbetsmarknaden	33
Uppföljning	15	Slutsatser: Befolkningsutveckling	34
Planer, mål och program	15	Bostadsbyggande och bostadsmarknaden	35
Kommunala planer, mål och program	15	Bostadsbestånd	35
Regionala planer, mål och program	16	Eslövs bostadsbestånd	35
Nationella planer, mål och program	18	Bostadsbyggande, rivningar och ändrad användning	36
Agenda 2030	20	Bostadsbyggnation 2013–2019	36
Barnrättslagen	20	Bostadsbyggnation 2020–2036	37
		Rivningar och ändrad användning	38
		Flyttkedjor	38

Bostadsförsörjningsstrategin är antaget av kommunfullmäktige den 25 oktober 2021.

Den riktar sig framförallt till tjänstepersoner inom Eslövs kommun samt Region Skåne och Länsstyrelsen Skåne.

Ses över för revidering en gång per mandatperiod.

Kontaktperson: Utvecklingsstrateg, tillväxtavdelningen, Kommunledningskontoret.

Bostadsbehov och bostadsefterfrågan	39	Ortsvisa bostadsbehov	54
Skånes marknadsdjup	39	Jämförelse mellan orterna	54
Eslövs marknadsdjup	39	Demografisk utveckling	54
Försäljning av tomter	41	Befolkningsammansättning	56
Bostadspriser	41	Hushållen	56
Bostadsbrist	44	Orternas unika bostadsbehov	57
Allmännyttan och andra hyresvärdar	45	Slutsatser: Ortsvisa bostadsbehov	60
Bostadsförmedling	46	Bostäder för alla	61
Planberedskap	46	Bostäder för äldre	61
Aktuella projekt	46	Bostäder för personer med funktionsnedsättning	62
Outnyttjade byggrätter	47	Tillgänglighet	63
Översiktsplaner och fördjupningar	48	Bostäder för nyanlända	63
Kommunalt markinnehav	49	Bostäder för ensamkommande barn och ungdomar	64
Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal	50	Bostäder för studenter och ungdomar	65
Aktuella infrastrukturprojekt	51	Ungdomar	65
Skåneexpressen i Gårdstånga	51	Studenter	66
Utnyttja möjligheterna med forskningsanläggningarna ESS och MAX IV	51	Bostäder inom socialpsykiatri	67
En ny stambana Hässleholm–Lund	52	Bostäder för socialt utsatta grupper	67
Bredbandsutbyggnad	52	Sociala kontrakt	67
Slutsatser: Bostadsbyggande och bostadsmarknaden	53	Akuta situationer	68
		Våld i nära relation och skyddat boende	69
		Slutsatser: Bostäder för alla	69
		Bilaga - Strategi för äldres boende	71

INLEDNING

Tillgång till bra bostäder i rätt lägen är en nyckelfråga för kommunen när befolkningen växer, både för den enskilde individen så väl som för samhällets utveckling. Bostaden är en mänsklig rättighet enligt regeringsformen och Förenta Nationerna (FN). Dessutom är bostaden en förutsättning för etablering i samhället och en grundpelare för inkludering och integration i samhället. Kommunen jobbar aktivt med bostadsförsörjning för att skapa förutsättningar som möter efterfrågan och behovet av olika typer av bostäder för dagens och morgondagens Eslövbör.

Bostadsförsörjning handlar om att planera för att nya bostäder byggs och se över hur det befintliga bostadsbeståndet ska utvecklas. Bostadsförsörjningsstrategin är kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning. Programmet presenterar kommunens mål för bostadsförsörjningen och vilka åtgärder som behövs för att nå målen.

LAGEN

Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ger kommunerna ansvar att ta fram riktlinjer och planera för bostadsförsörjningen. Enligt lagen ska kommunens riktlinjer minst innehålla:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Länsstyrelsen utvärderade 2018 de kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjning i Skåne¹. Utifrån en samlad bedömning av riktlinjerna ansågs Eslövs Bostadsförsörjningsstrategi antaget 2016 uppfylla samtliga krav i §2 Lagen om kommunal bostadsförsörjning. Föreliggande Bostadsförsörjningsstrategi utgår således från föregående Bostadsförsörjningsstrategi.

1 Länsstyrelsen Skåne (2018). "Uppföljning av kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning i Skåne".

SYFTE

De riktlinjer som presenteras i Bostadsförsörjningsstrategin fungerar som ett stöd när nya detaljplaner tas fram, som underlag för diskussion i översiktsplanen och som underlag för beslut om åtgärder som rör bostadsfrågor i andra kommunala verksamheter.

DISPOSITION

Kapitel Riktlinjer: Kapitlet inleds med delkapitel *Slutsatser från analys*, en sammanställning av analysen. Därefter följer *Mål* som redovisar kommunens mål för bostadsförsörjning samt ett åtgärdsprogram innehållandes vad kommunen planerar att göra för att nå uppsatta mål. Hur Bostadsförsörjningsstrategin ska följas upp redovisas i delkapitlet *Uppföljning*. Till sist i *Planer, mål och program* återfinns hur kommunens mål tagit hänsyn till relevanta kommunala, regionala och nationella mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Kapitel Analys av *Eslöv kommun*: Kapitlet innehåller analyser inom ramen för de lagstadgade kraven. Tillsammans ger delkapitlen *Befolkningsutveckling, Bostadsbyggande och bostadsmarknaden, Ortsvisa bostadsbehov* och *Bostäder för alla* en bild av kommunen och vilka utmaningar som finns.

RIKTLINJER

SLUTSATSER FRÅN ANALYS

Befolkningsutveckling

- Eslöv befinner sig i en expansiv region där befolkningen kommer att öka.
- Befolkningsstillväxten i kommunen är stabil men lägre än målet på cirka 1 procent per år, tillväxten beror främst på utrikes inflyttning och till viss del födelseöverskottet. Inrikes flyttnetto är negativt.
- Det är främst barn samt vuxna i åldrarna 30–49 år som flyttar till Eslöv.
- De som flyttar från Eslöv är främst unga vuxna i högskolestudieålder samt människor i 50 till 60-årsåldern.
- De flesta in- och utflyttarna sker inom länet, främst till Malmö och Lund. Eslöv har ett positivt flyttnetto till Malmö.
- Inflyttare lockas av närhet till natur och rekreation, huspriser, pendling och boende medan utflyttare lockas av tillgång till affärer och service, framtidsutsikter, arbetsmarknaden och tillgång till kultur och nöjen.
- Både den yngre och äldre befolkningen har ökat i kommunen senaste 10 åren, men Eslöv har ändå en något yngre befolkning än Skåne och riket.
- Den yngre och äldre befolkningen kommer att öka ytterligare under kommande år, den äldre befolkningen kommer till 2036 att öka med 53 % vilket kommer ställa krav kommunens äldrevård så väl som tillgängligheten på den ordinarie bostadsmarknaden.
- Majoriteten av hushåll i Eslöv är en- eller tvåpersonshushåll, majoriteten av de ensamstående hushållen bor i Eslövs stad.
- Majoriteten av Eslövs befolkning bor i småhus, men hyreslägenheten är en viktig upplåtelseform för flera kategorier så som enpersonshushåll, stora hushåll (6+), unga vuxna och äldre. För två- till fempersonshushåll är småhus med äganderätt en viktig upplåtelseform.
- Hushållens bostadsyta är minst i Eslövs stad, hushållen bor generellt sett större i byarna där de flesta bostäderna är småhus.
- Sammanboende hushåll har en starkare ekonomi än ensamstående hushåll, allra lägst disponibel inkomst har ensamstående kvinnor över 65 år.
- Eslöv är en pendlingsstad, Eslöv har en större utpendling än inpendling av förvärvsarbetsbetande personer. Pendlingsströmmen är störst mellan Lund, Malmö och Hör.

Bostadsbyggande och bostadsmarknaden

- Majoriteten av kommuner i såväl riket som Skåne rapporterar ett underskott av bostäder, inklusive Eslövs kommun.
- Majoriteten av bostäderna i kommunen är småhus med äganderätt, ungefär en tredjedel är lägenheter med hyresrätt. Cirka en sjättedel av bostadsbeståndet är bostadsrätter, främst i flerbostadshus.
- Mellan 2017–2019 har Eslöv byggt bostäder i linje med Länsstyrelsens rekommendation på cirka 150 bostäder per år fram till 2030.
- Majoriteten av bostäder byggda sedan 2013 har varit flerbostadshus, framförallt hyresrätter. Framöver vill kommunen satsa på att öka byggandet av småhus och bostadsrätter.
- Eslövs kommun planerar att bygga fler bostäder i snitt mellan 2020–2036 än Länsstyrelsens behovsbedömning, senaste byggnationsprognosen indikerar att byggandet kommer öka ytterligare.

- Varierande hustyper och upplåtelseformer kan bli en viktig faktor för att öka rörligheten på bostadsmarknaden, för att även de med lägre betalningsförmåga ska kunna efterfråga bostäder.
- Eslövs kommun har ett bostadsglapp, bostadsefterfrågan är lägre än bostadsbehovet vilket indikerar att det finns flera hushåll som inte kan efterfråga lämpliga bostäder i kommunen. I jämförelse med Skåne har dock Eslöv något lägre bostadsbrist utifrån Boverkets indikatorer.
- Trots att Eslöv bygger fler bostäder än marknadsdjupet indikerar hyrs eller säljs de flesta bostäderna, vilket tyder på en uppdämd bostadsefterfrågan.
- Eslöv marknadsförs som en pendlingsstad av mäklare och kommunens roll som kranskommun till Malmö och Lund ska inte underskattas.
- Eslöv har ett underskott på villatomter i förhållande till efterfrågan, dock är efterfrågan svårt att bedöma endast utifrån tomtkön. Fler byggklara villatomter är en viktig faktor för att öka inflyttningen från andra kommuner.
- Prisutvecklingen för bostadsrätter och småhus är positiv.
- Eslövs kommun har låg hyresnivå jämfört med Skåne, riket, Malmö och Lund.
- Det kommunala bostadsbolaget förvaltar majoriteten av hyresrätterna och är därmed ett viktigt verktyg i kommunens bostadsförsörjning.
- Översiktsplan Eslöv 2035 som antogs 2018 samt den fördjupade översiktsplanen för Östra Eslöv utgör två viktiga dokument som vägleder bostadsförsörjningen i kommunen.
- Kommunens planberedskap är god. Det finns aktuella detaljplaner och kommunen äger mark i strategiska områden. Samtidigt saknas aktuella detaljplaner på mycket av den kommunägda marken vilket påverkar kommunens möjlighet att styra bostadsförsörjningen. Även avsaknad av utbyggd infrastruktur i vissa områden där kommunen äger mark utgör ett hinder.
- Genomförda infrastrukturprojekt så som Skåneexpressen till Gårdstånga och Hurva och planerade infrastrukturprojekt som den nya stambanan innebär utvecklingsmöjligheter för kommunen.
- Effekterna av MAX IV och ESS kan påverka efterfrågan på bostäder i kommunen, främst i Flyinge och Gårdstånga.

Ortsvisa bostadsbehov

- Befolkningssammansättningen och bostadsbeståndet i byarna skiljer sig till viss del åt, vilket ska tas i beaktning i planeringen för byarnas bostadsförsörjning.
- De flesta byarna i kommunen har haft en befolkningstillväxt senaste 20 åren, men i ett fåtal byar har befolkningen minskat.
- Vissa byar sticker ut med stor andel äldre eller yngre befolkning.
- I planeringen av bostadsbyggnation i byarna bör det nuvarande bostadsbeståndet, så väl upplåtelseform och bostadsstorlek, tas i beaktning. Även hushållens ekonomiska situation bör beaktas.
- Precis som i kommunen i stort kommer den äldre befolkningen öka i nästan alla byar, detta ställer krav på tillgängligheten i bostadsbeståndet.
- Många byar har inte ett varierande bostadsutbud, fler hustyper och upplåtelseformer behövs framöver för att möta målet om ett varierande bostadsutbud.

Bostäder för alla

- Den äldre befolkningen kommer öka markant under prognosperioden vilket ställer stora krav på kommunens äldrevård så väl som den ordinarie bostadsmarknaden. För att kommunen ska arbeta med bostadsförsörjningen för äldre på rätt sätt har en särskild strategi för äldres boende tagits fram.
- Det finns ett behov av bostäder för personer med funktionsnedsättning då ett trettiotal av nuvarande lägenheter är otillgängliga och behöver ersättas. Befolkningsökningen ställer även krav på antal tillgängliga bostäder.
- Det finns ett behov av fler lämpliga bostäder för att kommunens nyanlända invandrare ska ha möjlighet att gå vidare från de sociala kontrakten som erbjuds under etableringsfasen.
- Eslöv har en hög andel hemmaboende unga. För att minska antalet ofrivilliga hemmaboende och det negativa flyttnettot bland unga behövs fler lämpliga bostäder för unga.
- Kommunen samverkar för att motverka utestängning från bostadsmarknaden och hjälpa socialt utsatta grupper med boende. Även om kommunen har en hög andel sociala kontrakt jämfört med andra kommuner är antalet för närvarande inte ökande.
- Kommunen behöver agera för att öka antal sociala kontrakt som omvandlas till förstahandskontrakt.

MÅL

Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet kan anses grunda sig på två underlag.

Den viktigaste viljeriktningen kommer från Eslövs politiska handlingsprogram, antaget av kommunfullmäktige 2019. Visionen är att Eslöv 2025 är Skånes bästa kommun att bo och verka i. Målen för kommunens bostadsförsörjning tar avstamp i de inriktningsmålen i handlingsprogrammet med koppling till bostadsförsörjning:

- En inkluderande kommun där medborgarna känner trygghet genom livet
- Attraktiva och trygga miljöer i staden, byarna och på landsbygden där man trivs och utvecklas
- Tillgång till varierande bostäder i hela kommunen

Vidare behöver bostadsförsörjningsmålen utgå från och ta hänsyn till den analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar som har genomförts. Dessa sammanfattas i *Slutsatser från analys*. Analysen i sin helhet återfinns i *Analys av Eslövs kommun* och presenterar Eslövs nuvarande och prognostiserade förutsättningar för bostadsförsörjning.

Målen ska förutom att möta Eslövs förutsättningar och införliva de politiska målen även ta hänsyn till och arbeta för att nå relevanta kommunala, nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Dessa har identifierats och återfinns under *Planer, mål och program*.

Eslövs kommuns mål för bostadsförsörjningen är:

1. Det ska byggas ca 200 bostäder i genomsnitt per år
2. Kommunens ska främja ett varierande utbud av bostäder i hela kommunen. Stor vikt ska läggas vid att öka andelen småhus och bostadsrätter i syfte att få till varierade boendialternativ.
3. Kommunen ska fortsätta utveckla centrum i Eslövs stad samt Östra Eslöv. Stor hänsyn ska tas till grönområden och rekreationsområden.
4. Bostadsförsörjningen av byarna ska anpassas utifrån byarnas unika bostadsbehov och identitet
5. Befolkningen ska öka med cirka 1 procent årligen
6. Kommunen ska stärka sin roll i regionen
7. Kommunen ska öka det varierade utbudet av boendemöjligheter för Eslövs äldre befolkning för att ge dem ökad möjlighet till självständighet och trygghet
8. Kommunen ska jobba för att fler personer ska få egna boendekontrakt
9. Kommunen ska säkerställa moderna och tillgängliga boendialternativ för personer med funktionsnedsättning

Ovan nio mål är nedan uppdelade i tre temagrupper; *Bostadsutbud*, *Befolkningstillväxt* och *Särskilda grupper*. I varje temagrupp redovisas målen ytterligare samt redovisas planerade åtgärder för att nå målen. Målen under *Bostadsutbud* och *Befolkningstillväxt* har tydlig koppling till de tre övergripande målen i Översiktsplan Eslöv 2035 (se sida 15). Målen under *Särskilda grupper* berör till stor del kommunens lagstadgade bostadsförsörjningsansvar för vissa grupper. Tanken är att riktlinjerna ska kunna vägleda framtida åtgärder som tillkommer.

Bostadsutbud

1. Det ska byggas 200 bostäder i genomsnitt per år

Kommentar

Bostadsbyggandet bör ske genom hållbar förtätning och med fokus på kollektivtrafiknära lägen. Målet utgår från Översiktsplan Eslöv 2035 antagen 2018, som har som målsättning att cirka 200 bostäder ska byggas i genomsnitt per år fram till 2035. Det ska dock noteras att detta mål är högre än referenssiffrorna från Länsstyrelsen (145–147 bostäder per år till 2030) och Region Skånes bostadsbehovsuträkning (135 bostäder) och marknadsdjup (94 bostäder). Att Eslövs bostadsbyggnationsmål är högre än referenssiffrorna grundar sig dels på att målet ska vara konsekvent med nu gällande översiktsplan, men framförallt på det uppdämda behov som kommunen bedöms ha. Kommunen har senaste åren byggt mer än marknadsdjupet och har planer på fortsatt byggnation som överstiger marknadsdjupet. Vidare ser kommunen att dessa bostäder efterfrågas och att det generellt fortsatt finns en bostadsbrist i kommunen. Därmed är bedömningen att ett högre byggnationsmål är motiverat. Målet avser

åren 2021–2025. Vid nästa revidering bör det utredas om det fortsatt finns ett utrymme för ett högre mål än vad Länsstyrelsen Skånes och Region Skånes beräkningar indikerar.

Indikator

I den årliga uppföljningen redovisas antal nybyggda bostäder under föregående år för att visa på nuvarande trend. Antal bostäder som byggs varje år kommer dock fluktuera, vilket inte är ovanligt i en mindre kommun, för stor vikt bör därmed inte läggas på exakt hur många bostäder som färdigställts varje år. I samband med revideringen av Bostadsförsörjningsstrategin görs en slutgiltig utvärdering där antal byggda bostäder i snitt redovisas. Målet är att 200 bostäder i snitt har byggts mellan 2021–2025.

2. Kommunen ska främja ett varierande utbud av bostäder i hela kommunen

Kommentar

En variation av hustyp och upplåtelseform behövs för en balanse-rad befolkningsutveckling och för att möta medborgarnas skiftande behov. Sedan 2013 har nästan 70 procent av byggda bostäder varit hyresrätter i flerbostadshus. För att främja ett varierande utbud av bostäder ska fortsättningsvis ett större fokus läggas på framför allt småhus, men även bostadsrätter och byggklara villatomter till privatpersoner. Samtidigt ska de ortsvisa bostadsbehoven tas i hänsyn, där vissa tätorter kan ha ett större behov av flerbostadshus än andra tätorter. Blandade upplåtelseformer och hustyper inom samma område ska också eftersträvas för att skapa levande miljöer, öka rörligheten på bostadsmarknaden, motverka segregation och öka tryggheten.

Indikator

I den årliga uppföljningen samt vid revideringen av Bostadsförsörjningsstrategin redovisas nuvarande fördelning av hustyp och upplåtelseform i Eslöv men även fördelningen av hustyp och upplåtelseform för nybyggnationer under föregående år. Därtill bör fördelningen av hustyp i pågående detaljplaner samt hustyp och upplåtelseform i kommunala markanvisningar följas upp. Även antal sålda villatomter redovisas. Uppföljningen bör göras för hela kommunen så väl som per tätort och per stadsdel. Nybyggnationen bör följa Region Skånes marknadsdjup för Eslövs kommun.

3. Kommunen ska fortsätta utveckla centrum i Eslövs stad samt Östra Eslöv

Kommentar

Målen kring Östra Eslöv specificeras i den fördjupade översiktsplanen men benämns här för att koppla Bostadsförsörjningsstrategin till utvecklingen av Östra Eslöv. I Östra Eslöv ska enligt den fördjupade översiktsplanen 2 550 bostäder byggas, varav 1600 till 2035. Det finns även flera förtätningsprojekt i Eslövs stad.

Indikator

Följs delvis upp i samband med uppföljning av mål 2, genom att antal och typ av nybyggda bostäder i Östra Eslöv och Eslövs centrum redovisas. Även antalet laga kraft vunna planer för områdena bör följas upp.

4. Bostadsförsörjningen av byarna ska anpassas utifrån byarnas unika bostadsbehov och identitet

Kommentar

Vid utveckling av byarna bör byarnas befolkningssammansättning, befolkningsprognos och nuvarande bostadsbestånd tas i beaktning. Till exempel kan det handla om en ort med hög och växande andel äldre befolkning som även har hög andel otillgängliga villor, där ett behov av tillgängliga lägenheter kan finnas. För byarnas bostadsförsörjning är Översiktsplan Eslöv 2035 ett viktigt dokument att beakta. Utbyggnader i byarna ska följa översiktsplanen och utöver de utpekade byggnaderna ska inte den bästa jordbruksmarken tas i anspråk vid nybyggnation.

Indikator

Vid revideringen av Bostadsförsörjningsstrategin ska orternas befolkningsutveckling och bostadsbyggande analyseras, både hur befolkningsstrukturen har ändrats samt hur bostadsutbudet har utvecklats. Målet är att dessa två faktorer ska vara kompletterande, det vill säga rätt typ av bostäder har byggts för befolkningen i och utvecklingen av byarna.

Åtgärdsprogram

Åtgärd	Ansvar	Tidsplan	Kommentar
Eslövs kommun ska samarbeta med det kommunala bostadsbolaget och andra aktörer för att främja bostadsproduktionen	Kommunledningskontoret	Löpande	
Ta fram en genomförandeplan för Östra Eslöv	Kommunledningskontoret	2022	
Strategiskt viktig mark ska identifieras för genomförande av översiktsplanen	Kommunledningskontoret	2021	
Identifiera nya exploateringsprojekt och stämma av mot mål och prioritering och koppla befintliga projekt till mål och kommunala planeringsförutsättningar	Kommunledningskontoret	2021	

Befolkningstillväxt

5. Befolkningen ska växa med 1 procent årligen

Kommentar

Befolkningsutveckling påverkas av bostadbyggnation, Eslövs kommun ska därmed arbeta mot en årlig befolkningstillväxt på cirka 1 procent genom ökad bostadsproduktion. Åtgärder för att nå mål 5 återfinns i och med det under åtgärderna presenterade under *Bostadsutbud*.

Indikator

I den årliga uppföljningen redovisas befolkningstillväxten för föregående år i procent, även en analys av befolkningsutvecklingen i olika åldersgrupper bör genomföras. I samband med revideringen av Bostadsförsörjningsstrategin gör en slutgiltig utvärdering där befolkningsutvecklingen i snitt per år redovisas. Befolkningsutvecklingen bör sättas i relation till byggnationen under samma tidperiod för att analysera relationen mellan befolkningsutveckling och bostadsbyggande. Målet är befolkningen ökar i snitt med cirka 1 procent per år mellan 2021–2025.

6. Kommunen ska stärka sin roll i regionen

Kommentar

Bostadsmarknaden är nära sammankopplad med arbetsmarknad och kollektivtrafik. För att stärka sin roll i regionen ska kommunen fokusera på att öka inrikes nettoflyttning genom att bygga attraktiva bostäder och erbjuda goda pendlingsmöjligheter. Kommunen bör även arbeta för att stärka Eslövs unika profil utifrån flyttstudien som genomfördes under 2020.

Indikator

I den årliga uppföljningen samt vid revideringen av Bostadsförsörjningsstrategin redovisas inrikes nettoflyttning. Målet är en positiv inrikes nettoinflyttning.

Åtgärdsprogram

Åtgärd	Ansvar	Tidsplan	Kommentar
Analys av flyttstudien genomförd under 2020 samt utarbetning av efterföljande åtgärdsprogram	Kommunledningskontoret	2021	

Särskilda grupper

7. Kommunen ska öka det varierade utbudet av boendemöjligheter för Eslövs äldre befolkning för att ge dem ökad möjlighet till självständighet och trygghet

Kommentar

Den äldre befolkningen kommer att öka över 50 procent under kommande 15 åren. Kommunen råder endast för en del av bostäder för äldre, genom vård- och omsorgsboenden och biståndsbedömda trygghetsboenden. Vanliga trygghetsboenden och tillgängliga lägenheter återfinns båda på den ordinarie bostadsmarknaden. För att säkerställa att goda bostäder finns tillgängliga behöver kommunen själv bygga boenden såväl som främja byggandet av trygghetsboenden och tillgängliga bostäder.

Indikator

Vid revidering av Bostadsförsörjningsstrategin ska byggda och planerade bostäder för äldre redovisas i relation till befolkningsprognos för de äldre åldersgrupperna.

8. Kommunen ska jobba för att fler personer ska få egna boendekontrakt

Kommentar

Kommunen tillhandahåller många sociala kontrakt och strävar efter dessa ska övergå till förstahandskontrakt för att fler ska kunna bli en del av den ordinarie bostadsmarknaden. Förutom för hushåll eller personer som av olika anledningar inte är godkända på ordinarie bostadsmarknad används sociala kontrakt i bosättningen av nyanlända, före detta ensamkommande ungdomar samt familjanknytningar till ensamkommande barn som Eslövs kommun placerat i den egna kommunen.

Målet gäller även för grupper som har svårt att efterfråga bostäder på bostadsmarknaden men som inte behöver ett socialt kontrakt. För många nyanlända och före detta ensamkommande ungdomar är bristen på billigare hyreslägenheter en utmaning för att ta sig in på bostadsmarknaden. Detsamma gäller Eslövs unga befolkning, där många fortfarande är hemmaboende på grund av brist på lämpliga bostäder. Billiga hyresrätter finns framförallt i det befintliga beståndet vilket kan tillgängliggöras genom flyttkedjor.

Indikator

I samband med Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät utvärderas läget på bostadsmarknaden för dessa grupper. Målet är det ska vara balans på bostadsmarknaden för dessa grupper. Därtill ska 30 sociala kontrakt ha omvandlats till förstahandskontrakt varje år.

9. Kommunen ska säkerställa moderna och tillgängliga boendialternativ för personer med funktionsnedsättning

Kommentar

Ett trettiotal otillgängliga LSS-lägenheter har identifierats som behöver ersättas av moderna och tillgängliga boendialternativ. I samband med en beräknad fortsatt befolkningsökning kommer ytterligare LSS-boenden även behöva tillkomma. Vård och Omsorgsnämnden arbetar för att säkerställa bostadsförsörjningen för personer med funktionsnedsättning i behov av LSS-boenden. LSS-boenden faller inom ramen för lokalförsörjning och hanteras därför främst i kommunens operativa lokalförsörjningsplan. I lokalförsörjningsplanen hanteras både planen för att lämna otillgängliga LSS-boenden samt planen för byggnation av nya LSS-boenden. De åtgärder som fastställts i kommunens lokalförsörjningsplan är därmed relevanta för att nå målet. Då lokalförsörjningsplanen revideras årligen hänvisas läsaren till kommunens senaste lokalförsörjningsplan för detaljer om åtgärderna.

Indikator

Vid den årliga uppföljningen bör åtgärderna ur lokalförsörjningsplanen för att ersätta otillgängliga LSS-boenden och byggnationen av nya LSS-boenden följas upp. Ersatta och tillkomna LSS-boenden bör redovisas.

Åtgärdsprogram

Åtgärd	Ansvar	Tidsplan	Kommentar
Främja byggandet av fler mellan-boendeformer genom analys av behovet vid markanvisningstävlingar och vid behov kravställning i markanvisningstävlingar	Vård och Omsorg, Kommunledningskontoret	Löpande	Del av Strategi för äldres boende
Genomföra en medborgardialog kring den äldre befolkningens boendesituation och vad som kan hjälpa övergången från en större bostad till en mindre bostad	Vård och Omsorg	Senast 2025	Del av Strategi för äldres boende
Skapa en enkätstruktur kring varför äldre startar eller slutar med hemtjänstlarm för ökad förståelse	Vård och Omsorg	2022	Del av Strategi för äldres boende
Ingå i forskningsprojekt med Lunds universitet (LU) kring tillgänglighetsfrågor.	Kommunledningskontoret	2020–2021	Del av Strategi för äldres boende
Skapa biståndsbedömda trygghetsboende i kommunen	Vård och Omsorg	Löpande	Del av Strategi för äldres boende
Förbättra mötesplatserna för äldre	Vård och Omsorg	Senast 2025	Del av Strategi för äldres boende
Utreda möjligheten till medicinsk förtur för behövande individer	Vård och Omsorg, Kommunledningskontoret	Senast 2025	Del av Strategi för äldres boende
Utveckla samarbetet med ideella och idéburna krafter för att kunna tillhandahålla en så god boendemiljö som möjligt kopplat till ensamhet och aktivitet i vardagen framförallt	Vård och Omsorg	Senast 2025	Del av Strategi för äldres boende
Genomföra en kartläggning över sociala kontrakt och andra bosociala frågor	Vård och Omsorg	2021	Lägesbilden ska komma med förslag på åtgärder och eventuellt ska en strategi skrivas fram
Bjuda in en hyresvärd i månaden för att föra dialog om omvandling av sociala kontrakt till förstahandskontrakt	Vård och Omsorg	2021	
Sammanställa hyresvärdars uthyrningspolicys och uthyrningskrav	Vård och Omsorg	2021	
Bilda arbetsgrupp och inventera vilka det är som har sociala kontrakt och hur fler ska ha möjlighet att övergå till att ha ett förstahandskontrakt	Vård och Omsorg	2021	
Främja flyttkedjor i hela kommunen genom att verka för nybyggnation i kommunens olika tätorter	Kommunledningskontoret, Eslövs Bostads AB	Löpande	Del av Eslövs Bostads ABs ägardirektiv
Lämna otillgängliga LSS-boenden och bygga nya LSS-boenden i enlighet med åtgärderna i lokalförsörjningsplanen	Vård och Omsorg	Löpande	Det av kommunens lokalförsörjningsplan

UPPFÖLJNING

Riktlinjerna för bostadsförsörjning antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Efter antagande av riktlinjerna är det kommunstyrelsen som står för den årliga uppföljningen av riktlinjerna. Tillväxtavdelningen har huvudansvaret för uppföljningen av riktlinjerna som sker med stöd av andra nyckelpersoner bland annat från förvaltningarna Vård och Omsorg samt Barn och Utbildning och det kommunala bostadsbolaget Eslövs Bostads AB.

Den årliga uppföljningen av Bostadsförsörjningsstrategin sker i januari i samband med årsredovisningen samt Boverkets bostadsmarknadsenkät där bedömningar om bostadsmarknaden i kommunen görs. I uppföljningen ska nyckeltal (se Indikatorer) samt aktuella insatser sammanställas. Målen och åtgärderna i Bostadsförsörjningsstrategin ska utvärderas i den mån det går. I de fall det är relevant ska könsuppdelad statistik användas. Sammanställningen presenteras för kommunstyrelsen.

En gång per mandatperiod ska riktlinjerna revideras. I samband med detta sker en mer omfattande uppföljning av riktlinjerna. Detta innebär en uppföljning av mål, åtgärder och indikatorer, uppdatering av analys samt omvärldsbevakning. De årliga uppföljningarna bör även beaktas i samband med revideringen. Revideringen ska mynna ut i ett nytt Bostadsförsörjningsstrategi med eventuella nya mål och åtgärder.

PLANER, MÅL OCH PROGRAM

Kommunala planer, mål och program

Översiktsplan Eslöv 2035

En översiktsplan ger en helhetssyn på mark- och vattenanvändning i kommunen. En viktig del av översiktsplanen är att beskriva utvecklingen av bostadsbebyggelse och redovisa hur kommunen avser tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.

Bostadsförsörjningsstrategin och översiktsplanen är kompletterande dokument och ska tillsammans ge en tydlig riktning för bostadsutvecklingen i Eslövs kommun. I Bostadsförsörjningsstrategin redovisas matchningen mellan bostadsutbud och befolkningssammansättning på ortsnivå. I översiktsplanen vägs de ortsvisa bostadsbehoven samman med andra kriterier för att på så sätt landa i en prioritering av framtida utbyggnadsområden. Det kan till exempel handla om närhet till kollektivtrafik och serviceutbud. Även riksintressen och andra statliga intressen samt tekniska förutsättningar som VA-utbyggnad och energiförsörjning spelar roll för möjligheten att bygga nya bostäder.

Den nuvarande översiktsplanen Eslöv 2035 antogs av kommunfullmäktige år 2018. Planen innehåller tre övergripande mål:

- Regional stjärna
- Hållbara lägen
- Lätt att leva livet

Visionen i översiktsplanen för Eslövs kommun handlar därmed bland annat om hur Eslövs kommun ska vara en aktiv aktör i ett regionalt sammanhang, hur utvecklingen i så stor utsträckning det är möjligt ska ske i kollektivtrafiklägen, samt att det i såväl tätorten som de mindre samhällena ska satsas på levande och hållbara livsmiljöer. De övergripande målen har särskilt tydlig koppling till mål 1–6 i Bostadsförsörjningsstrategin.

Regionala planer, mål och program

Bostadsmarknadsanalys för Skåne (2020)²

Länsstyrelsen kommer årligen ut med en bostadsmarknadsanalys baserad på kommunernas svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät samt statistik från bland annat SCB, Socialstyrelsen, Kronofogden och Region Skåne. Bostadsmarknadsanalysen ger en överblick på bostadsmarknadsläget i Skåne och är en viktig beaktning även i kommunens bostadsförsörjning.

Den senaste bostadsmarknadsanalysen konstaterar bland annat att trots ökat bostadsbyggande är det fortsatt brist på bostäder i majoriteten av kommuner. Nybyggnationer når främst befintliga invånare, omsättningen i det befintliga beståndet anses därmed viktigt för att allas behov ska kunna mötas på bostadsmarknaden. Vidare konstateras det att det har skett en förbättring avseende tillgång på särskilt boende för äldre och för personer med funktionsnedsättning. Däremot påvisar enkäten att det är fortsatt brist på bostäder för nyanlända och hushåll med små ekonomiska resurser.

Det Öppna Skåne 2030³

Region Skåne antog juni 2020 en reviderad version av Det Öppna Skåne 2030. Syftet med utvecklingsstrategin är att ha en gemensam vision av Skånes utveckling. Visionen innehåller sex visionsmål med tillhörande effektmål, varav två visionsmål är särskilt relevanta för kommunens bostadsförsörjning:

- Skåne ska vara en stark hållbar tillväxtmotor
 - Utveckla potentialen kring ESS och MAX IV
- Skåne ska stärka mångfalden av goda livsmiljöer
 - Dra nytta av Skånes flerkärniga ortstruktur
 - Samverka för utvecklad bostadsmarknad

2 Länsstyrelsen Skåne (2020). "Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2020".

3 Region Skåne (2020). "Det Öppna Skåne 2030".

Eslövs kommun kommer att verka för att utveckla potentialen kring ESS och MAX IV samt dra nytta av Skånes flerkärniga ortstruktur genom att planera för attraktiva boendemiljöer i kollektivtrafiknära lägen i centrum så väl som i tätorterna. Genom att ta hänsyn till Region Skånes bostadsefterfrågansberäkningar tar kommunen även den regionala bostadsmarknaden i beaktning.

MalmöLundregionen⁴

MalmöLundregionen är ett strategiskt mellankommunalt samarbete där kommunerna i sydvästra Skåne ingår (Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Skurup, Staffanstorp, Svedala, Trelleborg, och Vellinge). 2016 antogs *Strukturplan för MalmöLundregionen – Gemensam målbild 2035*. Planen ska underlägga det gemensamma arbetet med regionens utmaningar och stärka en positiv utveckling. I arbetet betonas att MalmöLundregionen är en storstadsregion med en flerkärnig ortstruktur och tillsammans med Köpenhamn utgör regionen Nordeuropas tillväxtmotor. Goda kommunikationer mellan stads- och ortskärnor är en betydande styrka.

De övergripande strategierna är *Motorn mitt i Europa, En hållbar och sammankopplad storstadsregion* och *Sveriges bästa livsmiljö*. För att uppnå målen ska bland annat bebyggelsen koncentreras till kollektivtrafiknära lägen genom förtätning, utbudet av bostäder ska vara varierat och tillräckligt många bostäder ska finnas för dagens och morgondagens invånare. Detta är samstämmigt med Eslövs kommuns bostadsförsörjningsmål.

Strukturbild för Skåne och Regionplan⁵

Ett flertal rapporter har tagits fram inom ramen för Strukturbild Skåne. *Strategier för det flerkärniga Skåne (2013)* består av gemensamma strategier och ställningstaganden för den fysiska planeringen i Skåne. Fem centrala strategiområden pekas ut som vägledning för fortsatt planering på regional och kommunal nivå:

1. Satsa på Skånes tillväxtmotorer och regionala kärnor och utveckla den flerkärniga ortstrukturen.
2. Stärka tillgängligheten och binda samman Skåne.
3. Växa effektivt med en balanserad och hållbar markanvändning.
4. Skapa socialt hållbara, attraktiva orter och miljöer som erbjuder hög livskvalitet.
5. Stärka Skånes relation inom Öresundsregionen, södra Sverige och södra Östersjön.

Målet att utveckla den flerkärniga ortstrukturen är viktigt för utvecklingen av Eslövs kommun och kommunens roll i regionen. Även

4 MalmöLundregionen (2016). "Strukturplan för MalmöLundregionen – Gemensam målbild för 2035".

5 Region Skåne. "Regionplan för Skåne 2022–2040".

tillgänglighet och ett sammanbundet Skåne är viktigt för Eslövs kommun. Eslövs kommun ligger mellan två arbetsmarknaden, en i norr och en i söder, och en stor andel av befolkningen pendlar. En effektiv och väl utbyggd kollektivtrafik innebär fler attraktiva stationsnära lägen för människor att bosätta sig.

Målet att växa effektivt med en balanserad och hållbar markanvändning stämmer väl överens med Eslövs kommuns ambition att undvika att bygga på den bästa åkermarken. Genom att bygga i kollektivtrafknära lägen skapas även socialt hållbara och attraktiva orter.

Sedan 2019 har Region Skåne i uppdrag att ta fram en regionplan för Skåne. Arbetet med planen tar utgångspunkt i underlag och dialoger från Strukturbild för Skåne. Fram till april 2021 är regionplanen på samråd och ska antas av regionfullmäktige 2022. Regionplanen kommer ha betydelse för kommunens fortsatta arbete med bostadsförsörjning.

Nationella planer, mål och program

Budgetmål⁶

I regeringens budgetproposition 2020 är målet för området samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet *”att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktig hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas”*. Målet för delområdet bostadsmarknad är *”långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven”*. Regeringens målsättning kring att möta konsumenternas efterfrågan på bostäder är samstämmigt med Eslövs mål gällande bostadsutbudet.

Jämställdhetsmål⁷

Länsstyrelsen arbetar med jämställdhetsfrågor utifrån regeringens nationella jämställdhetsmål. Arbetet utgår från den internationella strategin för jämställdhetsintegrering. Strategin går ut på att integrera och synliggöra jämställdhetsfrågor i alla verksamheter, beslut och planer. Det jämställdhetspolitiska målet är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. Jämställdhetsmålet har en indirekt påverkan på bostadsförsörjningen. Boverket poängterar att kommunen i bostadsförsörjningen behöver beakta vem vi bygger för och på vilket sätt vi gör det, hur besluten och planerna har konsekvenser för kvinnor och män, flickor och pojkar, vem det är som planerar och bygger, vems kunskap som har legitimitet och vad de tagna besluten resulterar i. Det är därmed viktigt

6 Regeringen (2020). ”Utgiftsområde 18: Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik. Förslag till statens budget 2020”.

7 Länsstyrelsen Skåne. ”Jämställdhet”.

Boverket (2020). ”Planering för bostadsförsörjning – en handbok: Hänsyn till relevanta, nationella och regionala mål, planer och program”.

att i planarbete ställa ovan frågor. För att lyfta jämställdhetsmålet i Bostadsförsörjningsstrategin inkluderas könsuppdelad statistik genomgående i avsnittet *Befolkningsutveckling*, för att identifiera eventuella skillnader i förutsättningar för män och kvinnor som kan påverka bostadsbehovet så väl som möjligheten att efterfråga bostäder.

Integrationsmål⁸

Regeringens mål för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Därtill fastställer bostättningslagen⁹ att kommunen har ansvar att ta emot och ordna bostättning för nyanlända invandrare som beviljats uppehållstillstånd i Sverige. Varje år tas ett kommunal fram av Länsstyrelsen, som syftar till att ge kommunerna ett planeringsunderlag om hur många som beräknas anvisas till kommunen under året. Migrationsverket fattar sedan anvisningsbeslut och detta kan inte överklagas. Kommunen måste därmed ta höjd för att bosätta nyanlända personer. Eslövs kommuns målsättning inom *Särskilda grupper* beaktar integrationsmålet.

Mål för funktionshinderspolitiken¹⁰

Regeringens mål för funktionshinderspolitiken utgår från FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning och avser att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhället för personer med funktionsnedsättning. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och till att barnrättsperspektivet ska beaktas. Eslövs kommuns målsättning inom *Särskilda grupper* beaktar målen i funktionshinderspolitiken.

Folkhälsomålet¹¹

Regeringens folkhälsomål tangerar med bostadsförsörjning. Målet ”är att skapa samhällsliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation”. Ett av de åtta målområdena handlar om boende och närmiljö. Grundläggande är ”att ha tillgång till en god bostad i ett område som ger samhällsliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa”. Eslövs kommun har som målsättning att var en inkluderande kommun med ett varierande bostadsutbud.

8 Regeringen. ”Mål för nyanländas etablering”.

9 Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bostättning

10 Regeringen. ”En funktionshinderpolitik för ett Sverige som håller ihop”.

11 Folkhälsomyndigheten. ”Folkhälsopolitiska mål”. Folkhälsomyndigheten. ”Folkhälsopolitikens åtta målorden”.

Agenda 2030¹²

Agenda 2030 innehåller 17 globala mål för hållbar utveckling. Arbetet med Agenda 2030 i Sverige sker på kommunal, regional och nationell nivå. Sverige har höga ambitioner för att genomföra Agenda 2030 och uppfylla de 17 målen. Regeringen har gett Länsstyrelsen uppdrag att arbeta med Agenda 2030, bland annat ska de samverka med länets aktörer, sprida information och bidra till genomförandet i länet. Kommunerna har också en central roll i genomförandet av de globala målen. Agenda 2030 är därmed viktig för Eslövs kommun att förhålla sig till. I relation till bostadsförsörjning är mål 11 *Hållbara städer och samhällen med syfte att göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara och delmål 1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad* av störst relevans. I utvecklingen av Eslövs bostadsbestånd innefattar kommunens målsättning att möta Eslövs bostadsbehov och bostadsefterfrågan.

Barnrättslagen

Barnrättslagen blev svensk lag den 1 januari 2020. För att införliva den nya lagen i verksamheter och bättre ta till vara barns inflytande i beslut som påverkar dem, kan en formell prövning om barnets bästa göras. Riktlinjerna för bostadsförsörjning tas fram för att skapa förutsättningar för att alla i kommunen (inklusive barn) ska kunna leva i goda bostäder. Barnrätt i förhållande till bostadsförsörjning innefattar därmed exempelvis hur kommunen planerar för hushåll med små ekonomiska medel eller hushåll som riskerar hemlöshet, i de fall där det handlar om barnfamiljer. Även i bostadsförsörjningen för nyanlända barn och ungdomar blir barnrättslagen viktig. Eslövs kommun har tagit fram ett stödmaterial i syfte att ge stöd i hur en prövning av barnets bästa ska göras i olika beslutsprocesser, detta dokument är en viktig grund i arbetet med bostadsförsörjning men appliceras framförallt i det operativa arbetet. Exempel på det operativa arbetet med bostadsförsörjning är detaljplanearbete, exploatering, mottagande av nyanlända barn och ungdomar och arbetet med sociala kontrakt.

¹² Länsstyrelsen Skåne. "Agenda 2030".

Globala målen. "Mål 11: Hållbara städer och samhällen".

Regeringen. "Sveriges arbete med Agenda 2030".

Sveriges kommuner och regioner. "Agenda 2030 – för hållbar utveckling".

ANALYS AV ESLÖVS KOMMUN

Analysen grundar sig på de fyra analysområden lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar kräver: demografisk utveckling, bostadsefterfrågan, marknadsförutsättningar och behov hos särskilda grupper.

BEFOLKNINGSUTVECKLING

SKÅNES DEMOGRAFISKA UTVECKLING

ESLÖVS DEMOGRAFISKA UTVECKLING

Eslövs kommun har under 2000-talet haft en stadig befolkningsökning (med undantag för 2012 då endast en marginell ökning skedde, diagram 1). Vid årsskiftet 2018/2019 hade Eslövs kommun 33 793 invånare, vilket innebär en ökning med 236 personer eller 0,7 procent från årsskiftet 2017/2018. Mellan 2010 och 2019 har den procentuella ökningen av befolkningen varierat mellan 0,05 procent och 1,36 procent. I snitt har befolkningen ökat med 252 personer per år.

Inflyttningen från utlandet har varit den största källan till befolkningsökning (diagram 2). I snitt har utrikes inflyttning bidragit med 162 personer per år sedan 2010. Sedan 2017 har Eslövs befolkning ökat med 222 personer i snitt på grund av utrikes inflyttning. Största inflyttningslandet under 2019 har varit Afghanistan, Polen, Kosovo och Pakistan. Största utflyttningslandet har varit Danmark.

Eslövs kommun har även ett positivt födelseöverskott som bidragit till befolkningsökningen, i snitt 82 personer per år sedan 2010 och i snitt 78 personer per år sedan 2017. Ett positivt inrikes flyttnetto har vissa år bidragit till en befolkningsökning, men i mindre utsträckning. Senaste två år har det inrikes flyttnettot dessutom varit negativt.



Diagram 1: Folkmängd 1968–2019 (källa: SCB).



Diagram 2: Befolkningsutveckling 2010–2019 efter födelseöverskott, inrikes flyttnetto och utrikes flyttnetto (källa: SCB).

Eslövs kommun är en del av en expansiv region

Invånare i Skåne 2019:

1 377 827

Ökning under 2019:

15 633 (1,1 %)

Störst faktisk ökning: Malmö, Helsingborg och Lund

Störst procentuell ökning: Burlöv

65 % av Skånes totala folkökning i sydvästra Skåne (inkluderar Eslöv)

Befolkningsökningen beror på:

- Utrikes flyttnetto (60 %)
- Positivt födelsenetto (26 %)
- Inrikes flyttnetto står endast för en liten del av ökningen

Befolkningsprognos 2020–2029:

- Ökning med 121 000 invånare (8,8 %) under prognosperioden
- Från 1 377 827 invånare till cirka 1 499 000 invånare

Ökningen kommer främst ske bland:

- Ungdomar mellan 16–19 år: ökning med 27 % till 2029
- Äldre över 80 år: ökning med 39 % till 2029

Källa: Region Skåne (2020).
"Skånes befolkningsprognos 2020–2029".

Flyttningar Eslöv – Danmark

Sedan 2016 har det största negativa flyttnettot varit till Danmark (i snitt -10, statistik från SCB). 2019 var Danmark dessutom det enda landet som Eslöv hade ett negativt utrikes flyttnetto till (-7). Även arbetspendlingsnettot till Danmark är negativt. Mellan 2013-2015 pendlade i snitt 144 personer till Danmark för arbete, medan 7 personer pendlade till Eslöv (statistik från Öresundsdatabasen).

I utbytet mellan Eslöv och Danmark är därmed både flytt- så väl som pendlingsnettot negativt. Eslövs kommun har som målsättning att stärka kommunens roll i regionen. I begreppet regionen skulle även Öresundsregionen kunna räknas med, till exempel betonas MalmöLundregionen och Strukturbild Öresundsregionens roll i Skånes utveckling. Det kan därmed finnas ett behov att förutom att stärka kommunens plats i Skåne, även stärka den i förhållande till vårt grannland.

Samtidigt är det viktigt att ha i åtanke att statistiken presenterad här för flytt- och pendlingsströmmen är mellan land och kommun, det är därmed inte förvånande att fler väljer att flytta till/jobba i Danmark med fler bostäder och arbetsplatser än Eslöv. Vidare är faktorerna som påverkar in- och utflyttning/-pendling många och ofta utanför kommunens makt.

Flyttningar inom länet

Sett till antal flyttar sker de flesta flyttarna inom länet. 2017 var flyttnettot inom kommunen positivt (+45), men senaste två åren har Eslöv haft ett negativt flyttnetto inom länet (2018: -67, 2019: -14). Inflyttningen från en kommun hänger ofta samman med stor utflyttning från samma kommun (se tabell 1). Mellan 2017-2019 har det största utbytet varit med Malmö och Lund.

Inflyttning från:		Utflyttning till:	
Malmö	1037	Malmö	985
Lund	903	Lund	888
Höör	340	Höör	448
Kävlinge	264	Svalöv	241
Hörby	231	Hörby	234
Landskrona	167	Helsingborg	205
Svalöv	163	Kävlinge	200
Helsingborg	157	Landskrona	197
Hässleholm	154	Sjöbo	131
Kristianstad	148	Hässleholm	127

Tabell 1: Totala antalet flyttar 2017-2019 (Källa: SCB Områdesstatistiska databasen).

Under 2017-2019 har Eslöv störst positivt flyttnetto från Kävlinge, Staffanstorp och Malmö, medan Höör, Svalöv och Helsingborg har stått för det största negativa flyttnettot (tabell 2).

Topp 5 kommuner positivt flyttnetto 2017-2019		Topp 5 kommuner negativt flyttnetto 2017-2019	
Kävlinge	64	Höör	-108
Staffanstorp	53	Svalöv	-78
Malmö	52	Helsingborg	-48
Kristianstad	28	Sjöbo	-44
Hässleholm	26	Halmstad	-31

Tabell 2: Kommunernas flyttnetto 2017-2019 (Källa: SCB Områdesstatistiska databasen).

Är urbaniseringstreden till storstäder bruten?

I en föreläsning via SKR av Maria Pleiborn från WSP framförs argumentet att urbaniseringen inte längre existerar i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg eller Malmö. I Malmö har inrikes flyttnetto varit negativt sedan 2015. Fler personer flyttar till Eslöv från Malmö än tvärtom. Urbaniseringstrenden inom kommunen kvarstår dock, inom Eslövs kommun flyttar fler till Eslövs stad än från Eslövs stad. Under 2019 hade Eslövs stad ett kommunalt flyttnetto på 37 personer.



Källa: SCB, Maria Pleiborn WSP, SCB

Åldersstruktur och könsskillnader inom flyttningarna

In- och utflyttningarna är inte jämnt fördelade över de olika åldersgrupperna (diagram 3). Det största positiva flyttnettot under 2019 återfinns i åldersgrupperna 0–19 år och 30–49 år, medan det största negativa flyttnettot återfinns i åldersgrupperna 20–29 år och 50–69 år. Den äldre befolkningen är mindre flyttbenägna än den övriga befolkningen. Åldersvariationen gäller dock främst de inrikes flyttningarna, under 2019 låg utrikes flyttnetto relativt jämt för åldrarna 0–50 år, för att sedan avta i de äldre åldrarna.

Inrikes flyttnetto under 2019 var totalt sett negativt, men sett till de olika åldersgrupperna varierade detta stort. Mönstret för de inrikes flyttningarna följer ungefär det totala flyttnettot. Barn under 14 år har ett stort positivt flyttnetto, inflyttningen skedde främst från Malmö, Lund, Helsingborg och Svedala. Ett stort positivt flyttnetto återfinns även för vuxna mellan 30–44 år, främst från Malmö, Lund och Kävlinge. Ett stort negativt flyttnetto återfinns för unga vuxna mellan 20–29 år, de flyttar främst till Malmö, Lund, Höör, Svalöv och Stockholm. Även vuxna mellan 45–64 år har ett negativt flyttnetto, de flyttar främst till Malmö, Lund, Svalöv och Sjöbo.



Diagram 3: Flyttnetto 2019 efter åldersgrupper i 5-årsklasser (källa: SCB).

In- och utflyttningsmönstret skiljer sig inte väsentligt åt mellan män och kvinnor under 2019, detta gäller både för inrikes och utrikes flyttningar (diagram 4).



Diagram 4: Flyttnetto 2019 fördelat på åldersgrupper i 5-årsklasser och kön (källa: SCB).

Flyttstudie

Under 2020 genomfördes en flyttstudie riktad mot de som under 2019 flyttat till eller från Eslov's kommun. Studien undersökte anledningar till att man flyttat till eller från Eslov, varifrån man flyttat och vart man flyttat till samt vad man tycker om Eslov med avseende på till exempel service, utbud och rekreation.

Viktiga resultat

- De flesta inflyttarna kom från en annan kommun i Skåne, främst Lund och Malmö. 22 % hade tidigare bott i Eslov's kommun.
- De flesta utflyttarna flyttade till en annan kommun i Skåne, främst Lund och Malmö. 24 % hade tidigare bott i kommunen de flyttade till.
- Vissa skillnader mellan in- och utflyttares skäl återfanns, inflyttare flyttade främst för att komma närmare familj och vänner, för attraktiva huspriser och hyresnivåer. Utflyttare flyttade främst för bättre arbetsmarknad och bättre utbud av affärer och service samt kultur och nöjen.
- Inflyttare gav Eslov högt betyg samt uppgav starkt flyttskäl för faktorerna natur/rekreation, huspriser, pendling och boende.
- Utflyttare gav Eslov lågt betyg samt uppgav starkt flyttskäl för faktorerna affärer/service, framtidsutsikter, arbetsmarknad och kultur/nöjen.

Källa: Statistikkonsulterna Jostat & Mr Sample AB (2020).

BEFOLKNINGSSAMMANSÄTTNING

Befolkningspyramider visualiserar åldersstrukturen på ett enkelt sätt. I nedan diagram (diagram 5 och diagram 6) visas Eslövs kommuns invånare år 2000 och år 2019. Befolkningen år 2019 är mer jämt fördelat avseende ålder jämfört med 2000. Pyramiden år 2019 är tjockare i både botten och toppen, vilket innebär att särskilt antalet unga och äldre har ökat.

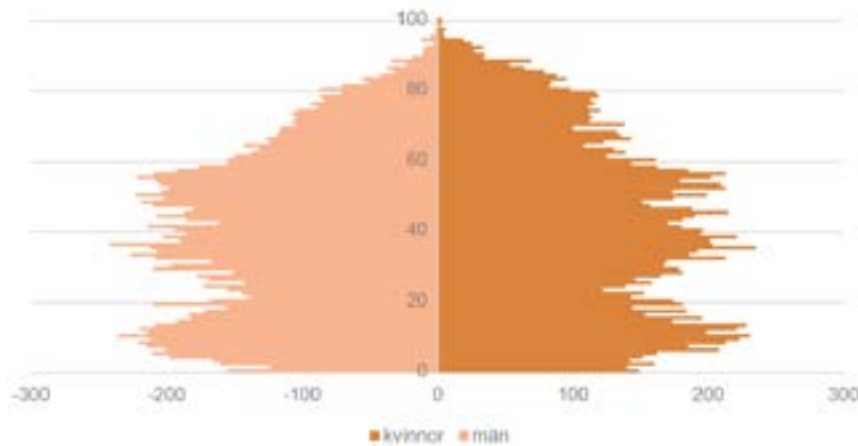


Diagram 5: Befolkningspyramid 2000 (källa: SCB).

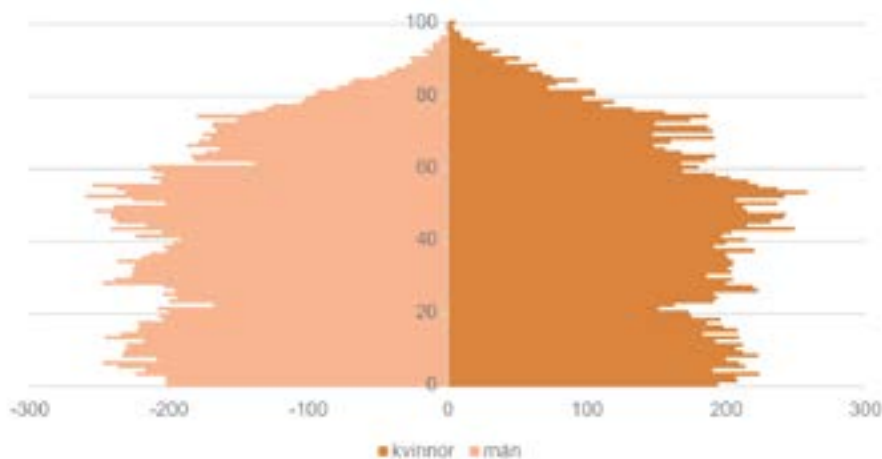
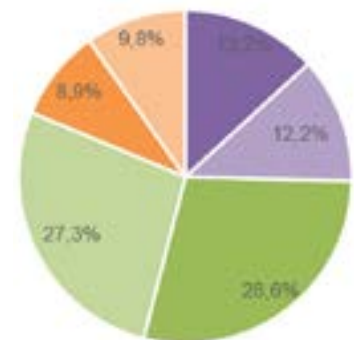


Diagram 6: Befolkningspyramid 2019 (källa: SCB).

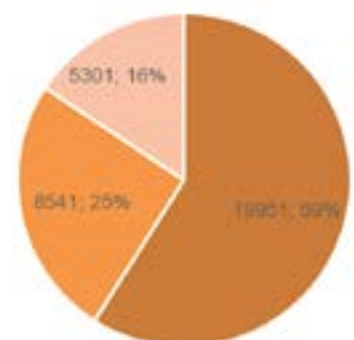
2019 var 55,9 procent av Eslövs befolkning i arbetsför ålder (20–64 år), 25,4 procent var över 0–19 år och 18,7 procent av befolkningen var över 65 år (diagram 7). Eslöv har ett något högre antal unga (0–19 år) än riket i stort och ett något lägre antal äldre (65+) än Skåne och riket i stort.

Majoriteten av Eslövs kommuns befolkning bor i Eslöv stad. Näst störst andel återfinns på landsbygden, resterande befolkning är uppdelad på de mindre byarna runt om i kommunen (diagram 8). Även om Eslövs befolkning i stort ökat under 2000-talet, skiljer sig befolkningsutvecklingen i de olika tätorterna åt, en utförligare analys av orternas befolkningsutveckling återfinns i kapitel *Ortsvisa bostadsbehov* på sida 54.



- 0-19 år Man
- 0-19 år Kvinnor
- 20-64 år Man
- 20-64 år Kvinnor
- 65+ år Man
- 65+ år Kvinnor

Diagram 7: Befolkningssammansättning Eslövs kommun 2019 (källa: SCB).



- Eslöv stad
- Byarna
- Landsbygden

Diagram 8: Befolkningsfördelning Eslövs kommun 2019 (Källa: SCB).

BEFOLKNINGSPROGNOS 2020–2036

Eslövs kommun tar varje år fram en befolkningsprognos för kommunen som helhet samt per tätort. Den senaste befolkningsprognosen avser prognosperioden 2020–2036. Prognosen utgår förutom födelse- och dödstal och utflyttning även från inflyttning baserat på bland annat bostadsbyggande. Under prognosperioden förväntas Eslövs befolkning att öka från 33 793 år 2019 till 39 553 år 2036 (diagram 9). Detta motsvarar en ökning på 5 760 personer (17 procent). I snitt kommer befolkningen öka 0,93 procent per år.

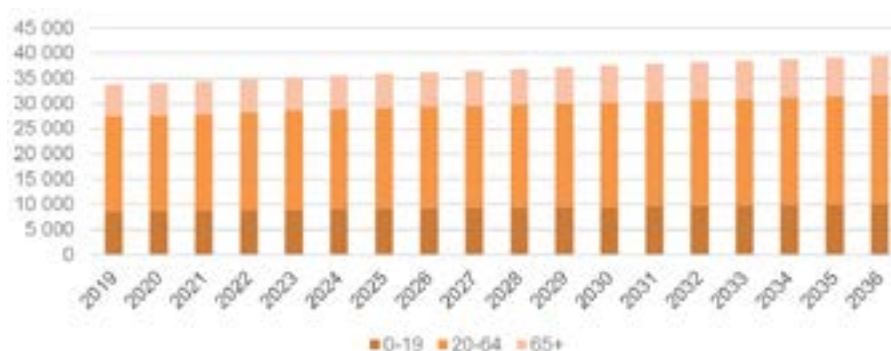


Diagram 9: Befolkningsprognos 2020–2036 (Källa: Eslövs Befolkningsprognos 2020–2036, Statisticon AB)

Den största befolkningsökningen förväntas i den äldre befolkningen över 80 år. Där prognostiseras en ökning med 36 personer (2,2 procent) till år 2020 och med 886 personer (53 procent) till 2036. Om denna prognos förverkligas skulle utvecklingen ställa högre krav på kommunens äldrevård. Näst störst procentuell ökning prognostiseras för åldersgrupperna 16–18 och 19–24 år som förväntas öka med cirka 25 procent mellan 2019–2036.

Mönstret för en ökande befolkning, framförallt en ökande äldre befolkning, återfinns i hela riket. Eslövs kommun har dock relativt goda förutsättningar då kommunen har en något högre andel yngre befolkning och något lägre andel äldre befolkning, detta verkar enligt prognoser bestå (tabell 3). En jämförelse mellan SCBs befolkningsprognos för riket och Eslövs befolkningsprognos visar att Eslövs kommuns befolkning under 80 år kommer att öka mer än riket under prognosperioden 2019–2036, framförallt i åldrarna 0–44 år. En högre ökning bland den äldre befolkningen över 80 år förväntas för riket i stort än Eslöv mellan 2019–2036.

Ålder	Eslöv	Riket
	Procentuell ökning 2019–2036	Procentuell ökning 2019–2036
0–5 år	12,0 %	3,2 %
6–15 år	14,9 %	3,9 %
16–18 år	25,1 %	13,8 %
19–24 år	25,0 %	17,2 %
25–44 år	17,1 %	3,9 %
45–64 år	10,7 %	7,2 %
65–79 år	14,6 %	11,0 %
80–w år	53,3 %	65,1 %

Tabell 3: SCBs befolkningsprognos för riket 2019–2036 och Eslövs kommuns befolkningsprognos 2019–2016 (källa: SCB, Eslövs kommun).

HUSHÅLLEN

Hushållens boende

Upplåtelseformer

År 2019 fanns det totalt 14 559 hushåll i Eslövs kommun. Av dessa hushåll bor majoriteten i småhus med äganderätt. Över en fjärdedel bor i småhus eller flerbostadshus med hyresrätt (småhus och flerbostadshus) och strax under en sjättedel bor i småhus eller flerbostadshus med bostadsrätt (diagram 10).

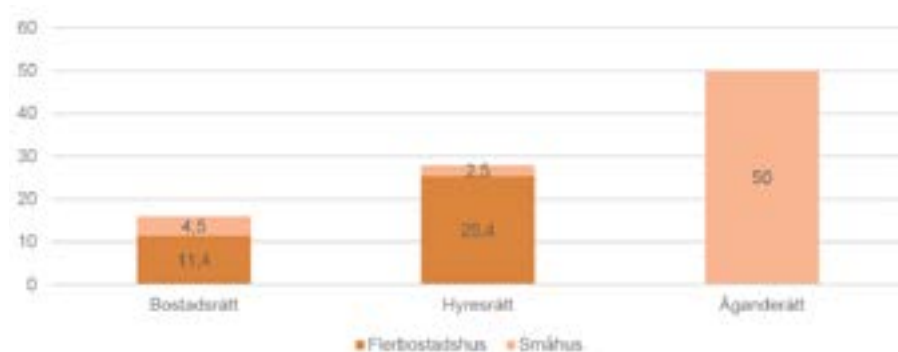


Diagram 10: Andel hushåll per hustyp och upplåtelseform i Eslövs kommun 2019 (Källa: SCB).

Åldersstruktur

Hur befolkningen bor varierar i olika åldersgrupper (diagram 11). Personer i åldrarna 20–29 år bor i högre utsträckning i flerbostadshus i hyresrätt och bostadsrätt, jämfört med den yngre befolkningen (under 19 år) och personer mellan 40–69 år som främst bor i småhus med äganderätt. Den äldre befolkningen över 80 år bor i något högre utsträckning i flerbostadshus, både hyresrätt och bostadshus jämfört med de i åldrarna 40–69 år.

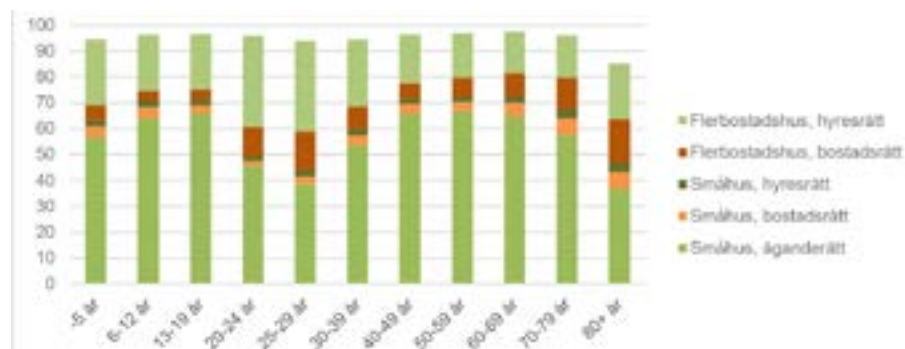


Diagram 11: Andel personer per åldersgrupp och hustyp och upplåtelseform 2019 (Källa: SCB).

Könsskillnader

Förutom skillnader i upplåtelseform per åldersgrupp finns det även vissa skillnader mellan hur män och kvinnor i olika åldersgrupper bor (diagram 12) Dessa skillnader har sett ungefär likadana ut sedan 2012.

I åldersgruppen 20–24 år bor högre andel män än kvinnor i småhus med äganderätt, medan kvinnor i högre utsträckning bor i såväl hyresrätter som bostadsrätter. Dessa skillnader jämnar dock ut sig mellan 25–29 år. Mellan 30–39 år omvänds det tidigare förhållandet, då är det högre andel kvinnor som bor i småhus med äganderätt än män i samma ålder, och högre andel män som bor i ett flerbostadshus specifikt med bostadsrätt än kvinnor.

Mellan 40–59 år är andelen män och kvinnor som bor i de olika upplåtelseformerna i stort sett lika igen. I åldrarna över 60 år återfinns igen skillnader mellan män och kvinnors boendeformer. En högre andel män bor i småhus med äganderätt än kvinnor, och en högre andel kvinnor bor i flerbostadshus både med bostads- och hyresrätt. Skillnaden mellan män och kvinnor är som störst bland män och kvinnor över 80 år som bor i småhus med äganderätt, där 48 procent av män och endast 28,6 procent av kvinnor bor i den boendeformen.

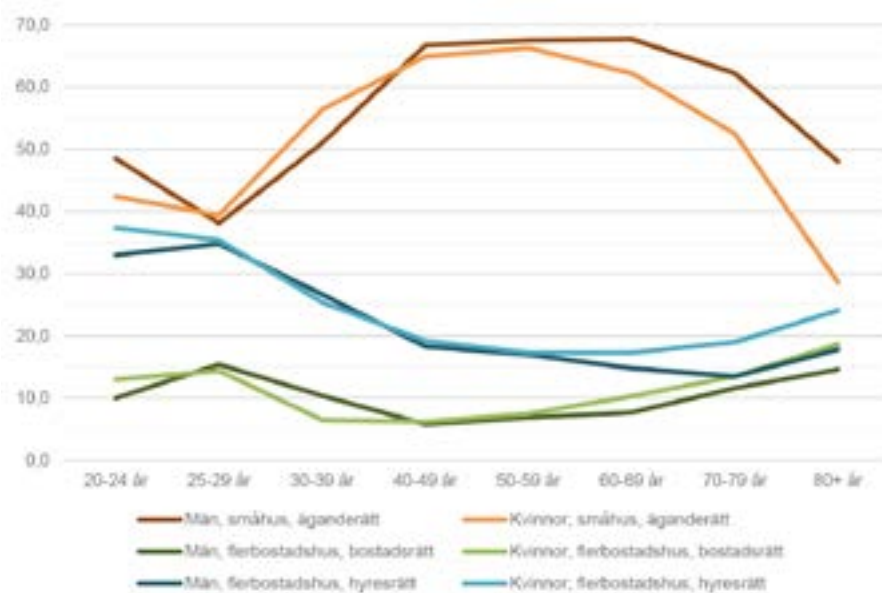


Diagram 12: Andel personer per hustyp och upplåtelseform per kön 2019 (ej inklusive småhus med bostadsrätt eller hyresrätt) (Källa: SCB).

Hushållstorlek

Under 2019 har Eslövs kommun haft ett snitt på 2,32 personer per hushåll, denna siffra har varit stabil sedan 2011. Över en tredjedel av Eslövs hushåll består av enpersonshushåll, strax under en tredjedel är hushåll med två personer. Därefter är tre- och fyrapersonshushåll vanligast (diagram 13). Majoriteten av de ensamstående hushållen bor i Eslövs tätort.

I jämförelse med Skåne och riket har Eslöv mindre andel enpersonshushåll och marginellt större andel tre- och fyrapersonshushåll. I övrigt skiljer sig andelarna knappt åt mellan Eslöv, Skåne och riket (tabell 4).



Diagram 13: Andel hushåll per hushållstorlek 2019 (källa: SCB).

Antal personer i hushållet	Eslöv, andel	Skåne, andel	Riket, andel
1 person	35,6	39,1	39,8
2 personer	30,3	30,1	30,3
3 personer	13,1	12,0	11,7
4 personer	13,6	12,1	11,7
5 personer	4,8	4,3	4,2
6 personer	1,5	1,4	1,3
7+ personer	1,1	0,9	0,9

Tabell 4: Andel hushåll per hushållstorlek i Eslöv, Skåne och riket 2019 (Källa: SCB).

Det är vanligast för enpersonshushåll att bo i lägenhet med hyresrätt. För hushåll med fler än två personer är det vanligast att bo i ett småhus med äganderätt. Högst andel boende i småhus med äganderätt har fyrapersonshushåll. För stora hushåll är hyresrätten en viktig upplåtelseform, en hög andel hushåll med sex eller fler personer bor i flerbostadshus med hyresrätt (diagram 14).

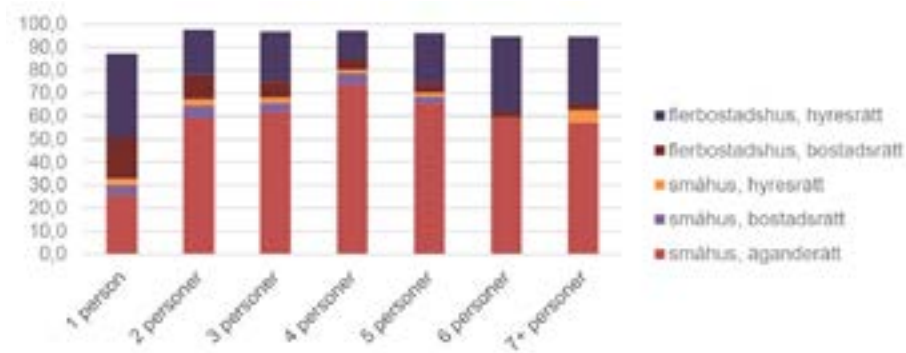


Diagram 14: Andel hushåll per hushållsstorlek och boendeform 2019 (Källa: SCB).

Bostadsyta

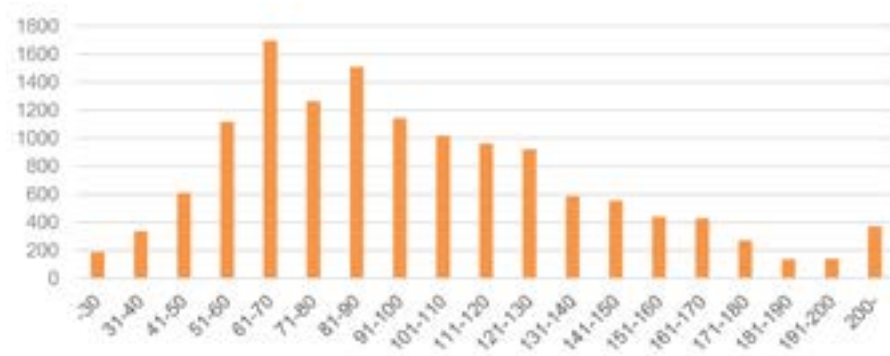


Diagram 15: Bostadsyta i Eslövs kommun 2019 (Källa: SCB MONA).

I Eslövs kommun är det vanligast att bo i en bostad på 61–70 kvm och 81–90 kvadratmeter (diagram 15). Det finns även ett noterbart högt antal bostäder över 200 kvm, detta beror på att det finns många stora gårdar i Eslöv. Sett till bostadsyta per invånare har Eslöv ett något lägre snitt (43 kvm/invånare) än liknande kommuner (45,9 kvm/invånare) och Skåne (45,4 kvm/invånare)¹³.

Hushållens ekonomi

Hushållens ekonomi är en viktig del att analysera för vilken sorts bostad som efterfrågas och som hushållen har råd med. Det finns särskilt en stor skillnad i hushållens köpkraft beroende på om hushållet består av en ensamstående eller av sammanboende.

Den högsta disponibla inkomsten i Eslövs kommun under 2018 hade sammanboende hushåll i åldrarna 30–64 år med kvarboende unga vuxna mellan 20–29 år. Den lägsta disponibla inkomsten hade ensamstående kvinnor över 65 år. Sammanboende hushåll hade högre disponibel inkomst i jämförelse med ensamstående. Det finns även könsskillnader i inkomst på individnivå. Sett till medelförvärvsinkomst för hela 2018 tjänar män i alla åldersgrupper mer än kvinnor.

¹³ Marknadsindikatorer via Kolada

Jämfört med Skåne har Eslöv en något högre mediannettoinkomst (kr/invånare 20+ år). Eslöv mediannettoinkomst låg 2018 på 235 600 kr/invånare jämfört med Skånesnittet på 233 809 kr/invånare¹⁴.

ARBETSMARKNADEN

Under 2019 bodde det 16 214 förvärvsarbetande personer i Eslövs kommun, detta motsvarar 48 procent av Eslövs totala befolkning 2019. Av den förvärvsarbetande befolkningen som bor i Eslöv pendlar 57 procent (9 244) från kommunen. Statistik från 2018 visar att de som pendlar från Eslöv främst pendlar till Lund, Malmö och Höör. En stor del pendlar även till de angränsande kommunerna eller andra närliggande kommuner (tabell 5).

Under 2019 var det totalt 11 608 förvärvsarbetande som arbetade i Eslövs kommun, varav 60 procent bodde i kommunen och 40 procent pendlade in. Statistik från 2018 visar att de som pendlar till Eslöv pendlar främst från Lund, Höör och Malmö. En stor del pendlar även från de angränsande kommunerna, eller andra närliggande kommuner (tabell 5).

Nattbefolkning, bostad i Eslöv		Dagbefolkning, arbetsställe i Eslöv	
Utpendling till kommun:	Totalt	Inpendling från kommun:	Totalt
Lund	3272	Lund	718
Malmö	2545	Höör	638
Höör	320	Malmö	567
Kävlinge	299	Hörby	498
Helsingborg	270	Kävlinge	256

Tabell 5: In- och utpendling ur Eslövs kommun 2018, fem största pendlingskommunerna (källa: SCB).

¹⁴ Marknadsindikatorer via Kolada

SLUTSATSER: BEFOLKNINGSUTVECKLING

- Eslöv befinner sig i en expansiv region där befolkningen kommer att öka.
- Befolkningstillväxten i kommunen är stabil men lägre än målet på cirka 1 procent per år, tillväxten beror främst på utrikes inflyttning och till viss del födelseöverskottet. Inrikes flyttnetto är negativt.
- Det är främst barn samt vuxna i åldrarna 30–49 år som flyttar till Eslöv.
- De som flyttar från Eslöv är främst unga vuxna i högskolestudieålder samt människor i 50 till 60-årsåldern.
- De flesta in- och utflyttarna sker inom länet, främst till Malmö och Lund. Eslöv har ett positivt flyttnetto till Malmö.
- Inflyttare lockas av närhet till natur och rekreation, huspriser, pendling och boende medan utflyttare lockas av tillgång till affärer och service, framtidsutsikter, arbetsmarknaden och tillgång till kultur och nöjen.
- Både den yngre och äldre befolkningen har ökat i kommunen senaste 10 åren, men Eslöv har ändå en något yngre befolkning än Skåne och riket.
- Den yngre och äldre befolkningen kommer att öka ytterligare under kommande år, den äldre befolkningen kommer till 2036 att öka med 53 % vilket kommer ställa krav kommunens äldrevård så väl som tillgängligheten på den ordinarie bostadsmarknaden.
- Majoriteten av hushåll i Eslöv är en- eller tvåpersonshushåll, majoriteten av de ensamstående hushållen bor i Eslövs stad.
- Majoriteten av Eslövs befolkning bor i småhus, men hyreslägenheten är en viktig upplåtelseform för flera kategorier så som enpersonshushåll, stora hushåll (6+), unga vuxna och äldre. För två- till fempersonshushåll är småhus med äganderätt en viktig upplåtelseform.
- Hushållens bostadsyta är minst i Eslövs stad, hushållen bor generellt sett större i byarna där de flesta bostäderna är småhus.
- Sammanboende hushåll har en starkare ekonomi än ensamstående hushåll, allra lägst disponibel inkomst har ensamstående kvinnor över 65 år.
- Eslöv är en pendlingsstad, Eslöv har en större utpendling än inpendling av förvärvsarbetsande personer. Pendlingsströmmen är störst mellan Lund, Malmö och Hör.

BOSTADSBYGGANDE OCH BOSTADSMARKNADEN

BOSTADSBESTÅND

Under 2010-talet har antal bostäder som byggts i Sverige ökat men inte i samma takt som befolkningen har växt. Detta har lett till ett latent bostadsbyggnadsbehov, framöver är behovet av nya bostäder stort¹⁵. I bostadsmarknadsenkäten 2020 framkommer att 74 procent av Sveriges kommuner har ett underskott på bostäder¹⁶.

I Sverige är det staten som genom bostadspolitiken sätter spelreglerna för bostadsmarknaden. Staten ansvarar för att ”det finns ändamålsenliga lagar och regler samt förutsättningar att finansiera bostadsbyggande och ombyggnad”¹⁷. Kommunerna ansvarar för att det finns detaljplanerad mark att bygga på och att byggbolagen bygger. Ansvaret för en välfungerande bostadsmarknad är därmed ett delat ansvar.

Det är byggföretagens risk- och lönsamhetskalkyl som avgör om och hur mycket det byggs. Kommunerna måste därför ha ett flexibelt förhållningssätt och samarbeta med marknadens aktörer för att tillgodose bostadsförsörjningen i kommunen. Utöver ett gott samarbete med bostadsmarknadens alla aktörer och ett ansvarstagande för planmonopolet kan kommunen även använda sig av markpolitik, översiktlig planering, allmännyttan och kommunala hyresgarantier för att genomföra sina mål för bostadsförsörjningen.

Eslövs bostadsbestånd

2019 fanns det enligt SCB 15 069 bostäder i Eslövs kommun. Bostäder i småhus stod för 55,6 procent och lägenheter i flerbostadshus stod för 38,5 procent. Eslöv har en högre andel småhus med äganderätt än Skåne, men en lägre andel flerbostadshus, både hyresrätter och bostadsrätter. I förhållande till befolkningen är relationen dock den omvända. Eslöv har ett högre antal hyres- och bostadsrätter per 1000 invånare än Skåne så väl som liknande kommuner (kommungrupp Pendlingskommun nära större stad). Eslöv har även ett lägre antal äganderätter per 1000 invånare än Skåne och liknande kommuner¹⁸.

Småhus

Majoriteten av småhus var 2019 i form av äganderätt (87,3 procent), ett mindre antal var bostadsrätter (7,8 procent) och hyresrätter (4,8 procent). De flesta småhus är 91–130 kvadratmeter stora.

SKÅNES BOSTADSBESTÅND

Det regionala bostadsbeståndet

Skåne 2019: 647 662 bostäder

Hustyp

- 43,4 % småhus
- 50 % flerbostadshus (FBH)

Upplåtelseform

- 38,6 % hyresrätter (främst FBH)
- 38,2 % äganderätter (främst småhus)
- 23,2 % bostadsrätter (främst FBH)

Bostadsbyggandet var högt under 60- och 70-talet, men avtog sedan.

Sedan 2011 byggs främst flerbostadshus, främst hyresrätter.

2013–2019: 41 753 bostäder har byggts i Skåne. Antal bostäder som byggts har ökat för varje år (undantaget 2014–2015).

Källa: SCB.

15 Boverket (2019). ”Rapport 2018:24. Behov av nya bostäder 2018–2025”.

16 Boverket. ”Bostadsmarknaden 2020”.

17 Boverket (2020). ”Planering för bostadsförsörjning – en handbok: Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen”.

18 Marknadsindikatorer via Kolada

Flerbostadshus

Över två tredjedelar av lägenheterna i flerbostadshus i Eslövs kommun var 2019 hyresrätter (69,3 procent), resterande 30,7 procent var bostadsrätter. De flesta lägenheterna i flerbostadshus är mellan 51–80 kvadratmeter stora.

Specialbostäder

Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder. Vid årsskiftet 2019/2020 fanns det 642 specialbostäder i Eslövs kommun, detta motsvarar 4,3 procent av det totala bostadsbeståndet.

En stor andel av småhusen byggdes innan 1930, men byggandet av både småhus och flerbostadshus var även högt under 60- och 70-talet. Byggandet av småhus har fram till 2010 fortsatt vara relativt högt, men sedan 2010 är det främst flerbostadshus som byggs (diagram 16). Byggnationstrenden följer länets bostadsbyggnationstrend i stort.

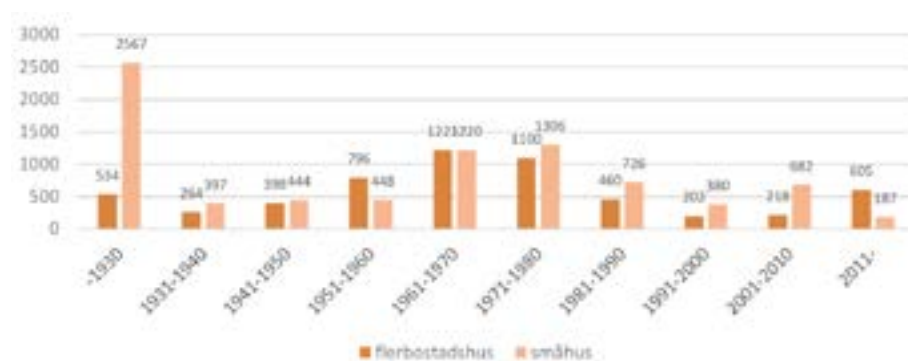


Diagram 16: Bostadsbyggande efter hustyp och byggnadsperiod i Eslöv (Källa: SCB).

BOSTADSBYGGANDE, RIVNINGAR OCH ÄNDRAD ANVÄNDNING

Bostadsbyggnation 2013–2019

Mellan 2013–2019 har det byggts 803 bostäder i Eslöv, i snitt 115 bostäder per år (diagram 17). Mellan 2017–2019 har det i snitt byggts 113 bostäder. Antal bostäder som byggts varje år har dock fluktuerat mycket vilket inte är ovanligt i en mindre kommun. För stor vikt bör därmed inte läggas på exakt hur många bostäder som färdigställts varje år. 68,7 procent av bostäderna som byggts sedan 2013 har varit hyresrätter, 20,4 procent har varit småhus med äganderätt och endast 10,8 procent har varit bostadsrätter.

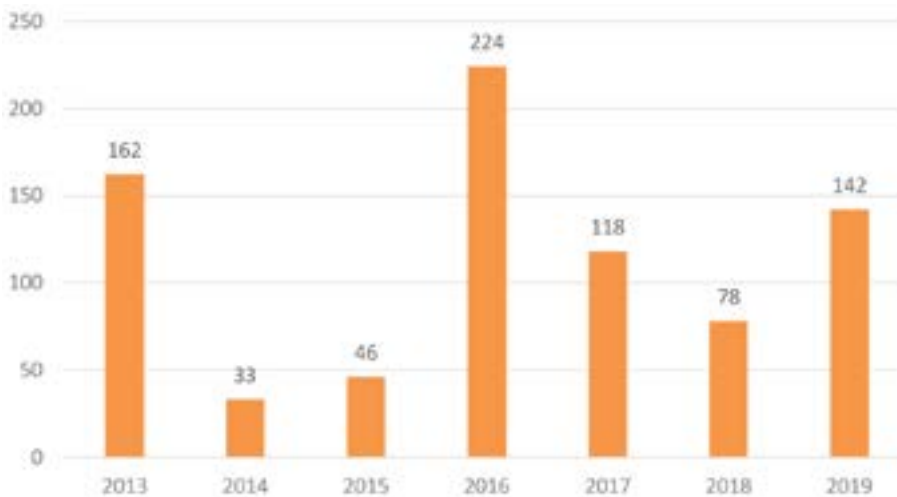


Diagram 17: Bostadsbyggnation 2013–2019 (Källa: SCB).

Bostadsbyggnation 2020–2036

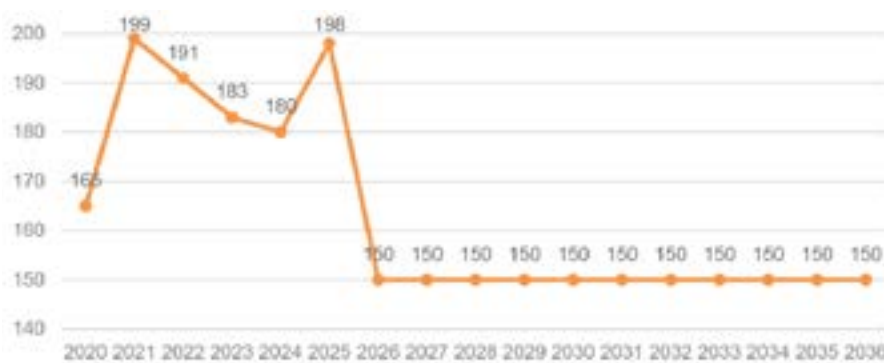


Diagram 18: Byggplaner i Eslövs kommun 2020–2036 (Källa: Eslövs kommun)

Befolkningsprognosen 2020–2036 är en byggbaserad prognos vilket innebär att prognostiserat byggande påverkar prognostiserat antal inflyttare. Utifrån bostadsbyggnationsprognosen 2020 planeras 2766 bostäder, i snitt 163 bostäder per år under prognosperioden (diagram 18). Detta motsvarar 0,48 bostäder per ny invånare. Detta kan jämföras mot snittet 2013–2019 då 0,43 bostäder byggdes per ny invånare (denna siffra varierade mellan 0,12 och 0,91).

Antal planerade bostäder är högre än vad som byggts per år sedan 2013. Detta är även högre än Länsstyrelsen bedömning. 2015 bedömde Länsstyrelsen att 145–147 bostäder per år behöver tillkomma i Eslöv till 2030¹⁹.

Byggprognosen ska beaktas med försiktighet då planerade bostäder kan ändras och inte bli av. Trenden är dock att bostadsbyggnationen kommer vara högre än den varit senaste åren. Inför 2021 års befolkningsprognos har en bostadsbyggnationsprognos tagits fram som indikerar att Eslöv kommer att öka bostadsbyggnationstakten ytterligare från 2023. Mellan 2021–2037 blir snittbyggnationen cirka

¹⁹ Länsstyrelsen Skåne (2015). "Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner – Regleringsbrevsuppdrag 48, 2015".

220 bostäder per år, vilket kommer ha påverkan på befolkningsprognosen framöver.

Rivningar och ändrad användning

Mellan 2014–2018 har inga lägenheter i flerbostadshus rivits. Under 2019 har åtta bostäder rivits i Eslöv, specifikt 8 hyresrätter i flerbostadshus. Under 2014–2019 har 209 bostäder tillkommit i form av ombyggda lägenheter i flerbostadshus. Av dessa är 19 bostadsrätter, 182 hyresrätter och 8 äganderätter. Majoriteten av ombyggnationerna har skett under 2019 (127 stycken). Främst handlar det om ombyggnad av lokaler till bostäder.

FLYTTKEDJOR

Även om nybyggnationer är en viktig del i kommunens bostadsförsörjning, utgör nybyggnation endast en liten del av kommunens totala bostadsbestånd. I rapporten *Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande* från Länsstyrelsen²⁰ konstateras det att det är i det befintliga bostadsbeståndet lösningen för de grupper som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden finns. Nybyggnation gynnar inte direkt grupper som är ekonomiskt svagare och därmed inte har möjlighet att efterfråga nybyggda bostäder. Bristen på till exempel billiga hyresrätter försvårar för nyanlända som vill etablera sig på bostadsmarknaden eller unga som vill flytta hemifrån och bristen på tillgängliga bostadsrätter försvårar för äldre som vill flytta från sina villor. Det är därför viktigt att förutom nybyggnation även beakta rörligheten på bostadsmarknaden, i form av till exempel flyttkedjor.

Kommunens vilja att fokusera på småhus och bostadsrätter framöver kan vara en viktig faktor i att ytterligare få igång rörligheten på bostadsmarknaden. Samtidigt kan nya ägande- och bostadsrätter locka invånare från utanför kommunen. Detta är positivt för Eslövs tillväxt och roll i regionen, men skapar samtidigt inte rörlighet inom kommunen.

²⁰ Länsstyrelserna (2018). "Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande: Analys över bostadsmarknaden för dem som av olika skäl har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden".

BOSTADSBEHOV OCH BOSTADSEFTERFRÅGAN

Bostadsbehovet är det demografiska behovet för att alla invånare i kommunen ska kunna ha en bostad. Det gäller även de som inte kan betala för sin bostad, till exempel ungdomar som bor kvar hos sina föräldrar trots en önskan om en egen bostad eller människor som bor trångt hos släktingar. *Bostadsefterfrågan* (eller marknadsdjup) utgår däremot från marknaden, preferenser och ekonomiska möjligheter att betala för sin bostad. Efterfrågan styrs bland annat av bostadens läge, arbetsmarknadssituationen, bolåneräntor och av hushållens inkomster. Bostadsbehovet kan beräknas på olika sätt med hushållskvoter och demografisk utveckling. För att beräkna bostadsefterfrågan har Region Skåne tillsammans med Sveriges byggindustrier och konsultfirman Evidens tagit fram en modell som redovisas nedan²¹.

Skånes marknadsdjup

I den senaste bostadsefterfråganrapporten från 2019 har det enligt modellen skattats en bostadsefterfrågan (marknadsdjup) på 5900 bostäder i Skåne. Bostadsbehovet skattas till 6100 bostäder. Eftersom behovet är högre än efterfrågan innebär det att det finns ett antal hushåll som inte har möjlighet och/eller vilja att efterfråga bostad trots att de har ett behov av bostad – detta benämns ofta som *bostadsglappet*. Under kommande tio år kommer strax under 7000 bostäder per år behövas i Skåne enligt Region Skånes befolkningsprognos.

I modellen räknas inte specialbostäder så som särskilt boende eller studentbostäder då dessa inte drivs av bostadsefterfrågan, utan demografi och biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. Detta ska tas i åtanke när efterfrågan ställs i relation till det faktiska byggandet, då specialbostäderna måste adderas. Summan av marknadsdjupet och antalet specialbostäder var 2019 6300–6700 bostäder per år. Genomsnittligt antal färdigställda bostäder 2016–2018 var 6750 bostäder per år vilket är högre än efterfrågan, detta bör leda till att bostadsbyggandet stannar av framöver.

Eslövs marknadsdjup

I samma rapport uppskattade Region Skåne även kommunernas individuella bostadsefterfrågan. Modellen uppskattar att Eslöv har ett marknadsdjup på 94 bostäder, varav 18 är äganderätt, 23 är bostadsrätter och 53 är hyresrätter. Detta är lägre än marknadsdjupet som uppskattades 2018, då 115 bostäder uppskattades efterfrågas i kommunen (24 bostadsrätter, 50 hyresrätter och 41 äganderätter). I rapporten från 2018 uppskattades även det demografiska bostadsbehovet till 135, vilket innebär att Eslöv har ett bostadsglapp.

Om marknadsdjupet jämförs med faktiskt byggande av olika upplåtelseformer under 2019 syns en diskrepans både i antal och andel bostäder per upplåtelseform som byggts. Fler bostäder har mellan

BOSTADSMARKNADSENKÄTEN 2020

Det regionala bostadsmarknads-läget

Boverket genomför varje år

en bostadsmarknadsenkät som undersöker bostadsmarknads-läget i Sveriges regioner och kommuner.

I Skåne anger endast 6 av de 33 skånska kommunerna (18 %)

balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet.

25 kommuner (75 %), inklusive Eslöv, anger en obalans i form av underskott av bostäder.

Skånes bostadsmarknads-läge om

tre år ser något mer positivt, där 13 kommuner (39 %) anger förväntad balans på bostadsmarknaden, inklusive Eslöv. 18 kommuner (55 %) anger dock fortsatt underskott av bostäder i kommunen som helhet

Källa: Boverket. "Bostadsmarknadsenkäten 2020". Boverket. "Öppna data - Boverkets bostadsmarknadsenkät".

21 Region Skåne (2019). "Modell för bostadsefterfrågan. Uppdatering år 2019".

2017–2019 i snitt byggts än vad marknadsdjupet indikerar. Denna diskrepans kan möjligen förklaras av att Eslövs har en uppdämd bostadsefterfrågan vilket gör att marknaden klarar av att bygga ett högre antal bostäder per år. En jämförelse mellan byggnationen och marknadsdjupet för 2019 (diagram 19) visar att totalt byggdes 142 bostäder under 2019, 48 bostäder mer än marknadsdjupet indikerade det fanns efterfrågan för. Inga bostadsrätter byggdes under 2019, 76,8 procent av de byggda bostäderna var hyresrätter och 23,2 procent av bostäderna var äganderätter.

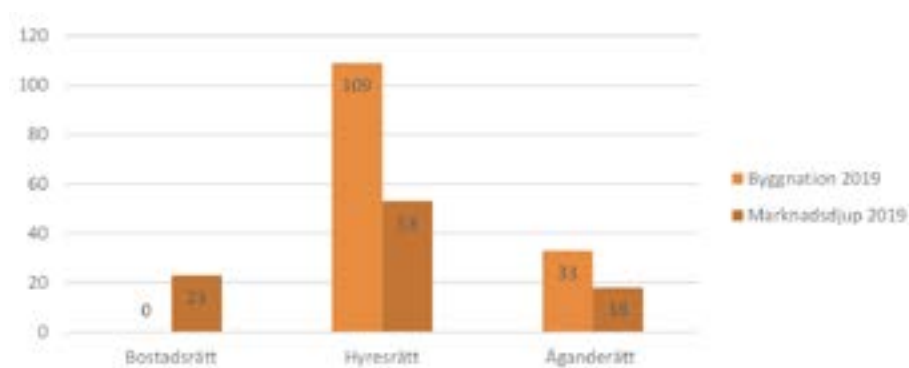


Diagram 19: Bostadsbyggnation och marknadsdjup i Eslövs kommun 2019 (källa: Region Skåne, SCB).

Ytterligare en intressant iakttagelse från Region Skånes marknadsdjupsanalys från 2018 är att andel inflyttare från Eslövs kommun till nyproducerade bostäder i Eslöv är 79 procent, detta kan jämföras med till exempel Höörs 54 procent och Burlövs 44 procent. För nyproducerade äganderätter är siffran 100 procent, hyresrätter 75 procent och bostadsrätter 81 procent.

Dialog med mäklare

För att komplettera ovan analys har intervjuer med mäklare på två av Eslövs största mäklarfirmor genomförts.

Det finns två stora köparkategorier på Eslövs bostadsmarknad. Den ena köparkategorin är unga vuxna. De köper antingen sin första bostad (ofta bostadsrätt) eller sitt första hus i samband med att de bildar familj. De unga vuxna som köper hus kommer ofta från utanför kommunen, främst Lund och Malmö. Dessa köpare kan driva upp priserna då de har en högre budget och/eller är mer villiga att betala mer än Eslövbör för ett visst hus. Den andra köparkategorin är äldre som säljer sitt hus för att köpa marklägenheter med uteplats eller lägenhet med hiss.

Säljarkategorierna är mer blandade. De som säljer bostäder är ofta äldre som flyttar från hus, par som skiljer sig eller separerar och de som väljer att köpa större t ex för att bli sambo. Säljare köper ofta nytt inom kommunen, samtidigt är många köpare från utanför kommunen vilket är positivt för Eslövs tillväxt. När äldre säljer sina hus är det dock inte ovanligt att de söker bostad utanför kommunen för att komma närmare sina barn och barnbarn.

Eslöv är en pendlingsstad. Eslövs marknadsförs av mäklare främst som en pendlingsstad. Det är svårt för staden att tävla med de större kringliggande städerna när det kommer till utbudet av restauranger, butiker, med mera. Förutom pendlingsavståndet lockar även bostadspriserna och närheten till natur.

Eslöv behöver möta bostadsbehov för att öka rörligheten. Eslöv har ett stort tryck på villor och villatomter. Därtill ser man även ett stort behov av bostadsrätter, företrädesvis marklägenheter eller hus med hiss för äldre att flytta till. Bristen på tillgängliga bostadsrätter påverkar tillgången på villor då det hindrar äldre från att flytta från sina villor även om de vill. Detta skapar en stillastående bostadsmarknad.

Försäljning av tomter

Under de senaste 10 åren har kommunen i snitt sålt 7 tomter per år. Under 2020 har en tomt sålts, medan under 2019 och 2018 såldes 9 respektive 11 tomter. Att så få tomter såldes under 2020 beror på utbudet, då det i princip inte finns några tomter tillgängliga för försäljning. För närvarande finns 3 tomter i Billinge som under en längre period varit till salu, samt en tomt i Hurva som nu är bokad för försäljning. I tomtkön finns det cirka 240 intressenter per den 1 december 2020. Fram till 2017 fanns det överblivna tomter i Billinge, Eslöv, Marieholm, Flyinge, Löberöd och Hurva. Trots att det fanns lediga tomter stod då över 100 i tomtkön, det är därför vanskligt att jämställa tomtkön med faktiskt efterfrågan.

Bostadspriser

Bostadspriser och dess utveckling är en indikation på hur attraktiv Eslövs kommun är. Bostadspriser skiljer sig åt mellan geografiska lägen, storlek och skick på bostäderna. Trots detta kan ett snittpris och en prisutveckling ge en god indikator om Eslövs bostadsmarknad. Vid prisutveckling för bostadsrätter används kronor per kvadratmeter. För villor används K/T-tal. K/T står för köpskillingskoefficienten och anger förhållandet mellan erlagd köpeskillning av villan och fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet tar hänsyn till villans läge, storlek, ålder och standard. Eslövs bostadsmarknad har haft en posi-

tiv utveckling och detta går hand i hand med att befolkningen också haft en stadig positiv utveckling.

Villor

Villorna i Eslöv har under 2020 sålts för ungefär det dubbla taxeringsvärdet. Den senaste siffran från september 2020 (2,18 K/T) är i jämförelse med samma månad 2019 högre (1,84 K/T). Villorna har haft en något ojämn utveckling med ett antal toppar och fall, men under senaste året har detta stagnerat något (diagram 20).



Diagram 20: Prisutveckling för villor mätt i K/T (Källa: Svensk Mäklarstatistik)

Mellan 2015 och 2019 har priset per kvadratmeter för hus ökat med 41,1 procent, detta är högre än både Skåne (30,1 procent) såväl som liknande kommuner²² (30,1 procent). Eslöv har även ett högre pris per kvadratmeter (19 741 kr/kvm) än liknande kommuner (15 588 kr/kvm), dock lägre än Skåne (20 649 kr/kvm)²³.

Bostadsrätter

I november 2016 såldes bostadsrätter för strax över 11 500 kronor per kvadratmeter. Utvecklingen fram till september 2020 är positiv om än med några toppar och fall, i oktober 2020 säljs den genomsnittliga bostadsrätten för över 17 000 kronor per kvadratmeter (diagram 21).

²² Sveriges kommuner och regioner (SKR) delar in landets kommuner i nio kommungrupper. Indelningen är baserad på storlek på tätorten, närhet till större tätort och pendlingsmönster. Eslöv ingår i gruppen Pendlingsstad när större stad. I gruppen ingår kommuner där minst 40 % av utpendling sker till en större stad. Det vanligaste utpendlingsmålet ska alltså vara någon en tätort i gruppen Större stad (mellan 40 000–200 000 invånare i kommunens största tätort). 52 kommuner ingår i gruppen.

²³ Marknadsindikatorer via Kolada



Diagram 21: Prisutveckling för bostadsrätter mätt i kr/kvm (källa: Svensk mäklarstatistik).

Sedan 2015 har kostnaden per kvadratmeter för bostadsrätter ökat med 58,6 procent, detta är dock lägre än Skånes ökning (71,3 procent) så väl som liknande kommuners ökning (60,6 procent) under samma tidsperiod. 2019 hade Eslöv ett högre pris per kvadratmeter för bostadsrätter (14 684 kr/kvm) jämfört med liknande kommuner (11 912 kr/kvm), dock lägre än Skåne (15 476 kr/kvm)²⁴.

Hyresrätter

2019 var den genomsnittliga månadshyran i Eslövs allmännyttiga bostadsbolag 6 274 kronor. Den genomsnittliga bostadsstorleken var 2,5 rum och kök. Det finns idag inga hyresrätter som står tomma vilket indikerar ett högt tryck på hyresrätter i kommunen, dock är efterfrågan på dyrare nyproduktioner något lägre. I samtal med bostadsaktörer är det dock tydligt att de nya hyresrättsprojekten som byggs i kommunen fylls snabbt av intressenter redan innan byggnationen är klar.

Under 2020 låg Eslövs årshyra per kvadratmeter lägst i jämförelse med Malmö, Lund, Skåne och riket (diagram 22). Högst hyresnivå hade Malmö, följt av Lund. Eslövs hyresökning har varit liten i jämförelse med jämförelsegrupperna.

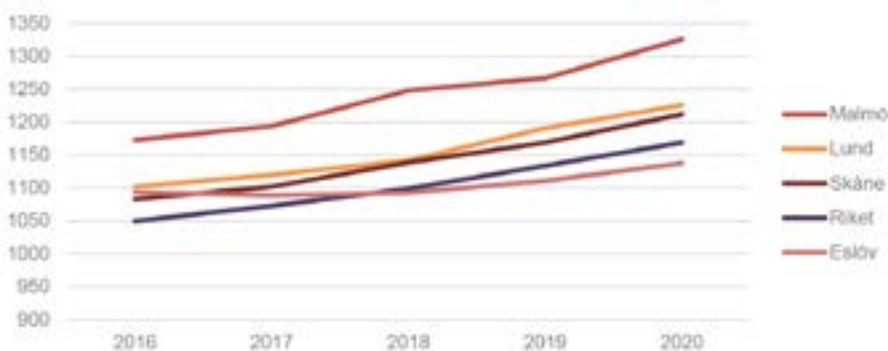


Diagram 22: Årshyra per kvadratmeter i hyresrätter 2016–2020 (Källa: SCB).

24 Marknadsindikatorer via Kolada

BOSTADSBRIST²⁵

Under 2019 fick Boverket i uppdrag av regeringen att utveckla en modell för att mäta bostadsbrist. Måttet på bostadsbrist är binär, det vill säga att ett hushåll antingen har en rimlig bostad eller inte. För att avgöra vad en rimlig bostad är finns sex behovsbaserade kriterier: 1) boendestandard, 2) boendeyta, 3) boendekostnad, 4) geografiskt läge, 5) hur länge bostaden disponeras, 6) tid för att hitta ny bostad. I metoden inkluderas dock inte information om antalet hemlösa, faktiska boendeuppgifter och avtals- och kontraktsformer för boendet. Det finns även osäkerhet kring uppgifterna då de är baserade på registerdata.

I tabell 6 redovisas andel hushåll som kan anses ha en orimlig bostadssituation utifrån de sex kriterierna. Trångboddhet kombinerat med ansträngd boendekonomi kan anses som den värsta typen av bostadsbrist. I jämförelse med Skåne har Eslöv lägre andel hushåll med orimlig bostadssituation i alla kriterier, men andel hushåll med ansträngd boendekonomi och andel hushåll som är trångbodda och har ansträngd boende ekonomi är marginellt högre i Eslöv än riket.

Kriterium	Riket	Skåne	Eslöv (antal)
Andel trångbodda hushåll	9,9 %	9,6 %	9,1 % (1309)
Andel hushåll med ansträngd boendekonomi	5,3 %	7,0 %	5,7 % (818)
Andel hushåll med långt pendlingsavstånd	2,3 %	1,4 %	0,8 % (119)
Andel hushåll med upprepade flyttar	0,9 %	0,9 %	0,7 % (105)
Andel hushåll med långt pendlingsavstånd och ansträngd boendekonomi	0,1 %	0,1 %	–
Andel hushåll som är trångbodda och har ansträngd boendekonomi	1,2 %	1,7 %	1,3 % (184)
Andel hushåll med återkommande problem	9,4 %	9,7 %	9,1 % (1307)

Tabell 6: Andel hushåll med bostadsbrist baserat på kriterier 2018 (källa: Boverket).

I diagram 23 redovisas förändringar över tid för fyra av de sex kriterierna²⁶. I kommunen har andel trångbodda hushåll ökar med 1,9 procentenheter mellan 2012–2018, även om andelen 2018 fortfarande är lägre än både riket och Skåne. Andel hushåll med ansträngd boendekonomi har däremot minskat med 1,3 procentenheter mellan 2012–2018. Andel hushåll med långt pendlingsavstånd och andel hushåll med trångboddhet och ansträngd boendekonomi har inte förändrats väsentligt mellan 2012–2018.

²⁵ Boverket. "Boverket presenterar nya beräkningar av bostadsbristen".

Boverket. "Öppna data – Bedömning av bostadsbrist".

Boverket, Micael Nilsson (2020). "En utvecklad bostadsförsörjningsplanering".

²⁶ Andel hushåll med upprepade flyttar, andel hushåll med återkommande problem och andel hushåll med långt pendlingsavstånd och ansträngd boendekonomi finns inte statistik för alla år och är ej med i nedan diagram.

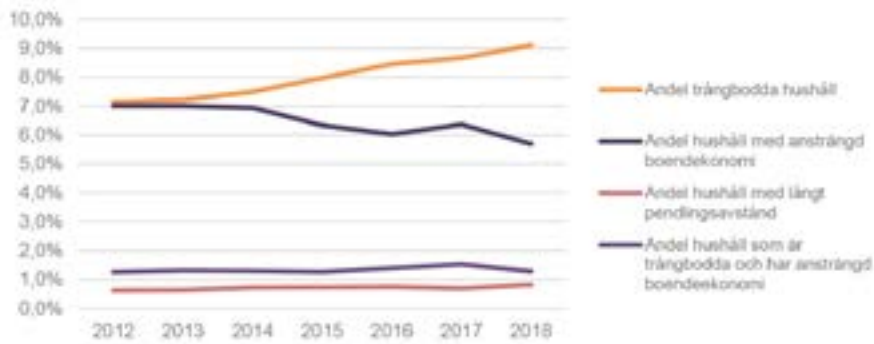


Diagram 23: Andel hushåll i Eslöv med bostadsbrist 2012–2018 (Källa: Boverket).

ALLMÄNNYTTAN OCH ANDRA HYRESVÄRDAR

I Eslövs kommun fanns det 2019 4016 hyresrätter i flerbostadshus och 404 hyresrätter i småhus. Det kommunala bostadsbolaget Eslövs Bostads AB (Ebo) förvaltar störst andel av dessa lägenheter, de äger och hyr ut cirka 1 840 bostadslägenheter och 290 specialbostäder. 4984 Eslövsbor bor i Ebos bostäder, de flesta av bostäderna är placerade i Eslöv tätort (tabell 7).

Ort	Antal bostadslägenheter	Andel bostadslägenheter
Eslöv	1534	83,3 %
Marieholm	168	9,1 %
Löberöd	38	2,1 %
Harlösa	29	1,6 %
Flyinge	28	1,5 %
Stehag	22	1,2 %
Billinge	16	0,9 %
Hurva	6	0,3 %

Tabell 7: Antal lägenheter per ort 2017 ägda av Ebo AB (Källa: Ebo ABs affärsplan 2018–2022).

I Ebos affärsplan 2018–2022 ställs krav på att bolaget ska bygga i snitt 50–60 nya bostäder om året. Därtill ska Ebo medverka till anskaffning av bostäder för kommunens bostadssociala behov, verka för ökad jämlikhet och minskad segregation och aktivt medverka till trygghetsskapande åtgärder. Under 2021 har Ebos ägardirektiv reviderats och antalet bostäder som bolaget ska färdigställa i snitt per år (själva eller tillsammans med andra partners) har skrivit ner till minst 25 bostäder. Antalet bostäder har skrivits ned då bostadsmarknaden i kommunen har ändrats sedan ägardirektiven togs fram 2014, idag finns det ett stort intresse från externa aktörer att bygga i Eslövs kommun. Därtill har det tillkommit en skrivning om att bolaget ska verka för byggnation i kommunens olika tätorter, för att möjliggöra för bolaget att vara en del av stadsutvecklingen och bygga inom de områdena där de externa aktörerna inte vill satsa.

Förutom Ebo finns 4 stora fastighetsägare som är förvaltar cirka 1800 lägenheter i Eslövs kommun. Enligt respektive fastighetsägaren hemsida förvaltar BA Bygg 530 hyreslägenheter, Brinova 516 hyreslägenheter, HSB 243 hyreslägenheter och Häglunds Fastigheter 501 hyreslägenheter.

Bostadsförmedling²⁷

Ebo erbjuder lägenheter till de sökande som via Boplats Syd anmält intresse för den lediga lägenheten. Uthyrningen baseras på kötid. Från den dagen man fyller 17 kan man stå i bostadskön för det kommunala bostadsbolaget. Under 2020 förmedlades 281 lägenheter genom Boplats Syd i Eslövs kommun. Medelkötiden för de förmedlade lägenheterna var cirka 1 år och 3 månader. Kötiden skiljer sig dock åt beroende på typ av lägenhet, hyra och storlek. Längst kötid gäller vanliga lägenheter som inte är nybyggnationer samt de med hyra under 6000 kronor.

PLANBEREDSKAP

Planberedskap kan ses som de färdiga detaljplaner som väntas på att genomföras. Boverket²⁸ menar dock att i begreppet planberedskap behöver man även ta i beaktning strategisk beredskap i form av hur kommunen använder fördjupade översiktsplaner eller detaljplane-program i övergången från översiktsplan till detaljplan. Vidare krävs en aktiv markpolitik som innefattar markförvärv, markförsäljning och markberedskap. Även resurs- och organisationsberedskap för att säkerställa personella resurser vid behov krävs.

För att bedöma Eslöv planberedskap bör därmed aktuella detaljplaner och outnyttjade planer, översiktsplaner och fördjupningar samt markpolitik tas i beaktning.

Aktuella projekt

I samband med befolkningsprognos sammanställs årligen de i dagsläget kända projekten enligt aktuella detaljplaner. Enligt den senaste sammanställningen planeras det under tidsperioden 2021–2022 byggas cirka 360 bostäder, varav cirka 320 är bostäder i flerbostadshus. Bakom projekten står flera lokala byggherrar och det kommunala bostadsbolaget. Majoriteten av lägenheterna kommer sannolikt att upplåtas med hyresrätt.

Mellan 2021–2026 förväntas en genomsnittlig byggnation på cirka 340–355 bostäder per år, efter det kommer byggnationstakten att minska. Av bostäderna förväntas cirka 75 % finnas i flerbostadshus.

Hur många bostäder som faktiskt färdigställs är beroende av hur kommunens arbete med detaljplanering fortlöper men också hur effektiv, smidig och rättssäker bygglovsprocessen är. Hinder på vägen kan bland

27 Boplats Syd (2020). "Boplats Syd i siffror 2020".

28 Boverket (2012). "Kommunernas planberedskap".

annat vara att detaljplaner inte följs, att de tekniska handlingarna är ofullständiga eller att slutbesked inte kan ges. Med åren osäkerheten ökar därmed uppgifterna på planerade bostäder. De planerade projekten med inflyttning 2021–2026 kommer till stora delar ske genom förtätning av centrala delar av Eslövs stad, framförallt Östra Eslöv kommer ha stor betydelse för utvecklingen av Eslövs stad framöver. Även några större projekt återfinns i Flyinge, Örtofta, Marieholm och Stehag.

Outnyttjade byggrätter

Utöver de aktuella projekten redovisade ovan finns ett antal detaljplaner som vunnit laga kraft men som inte ännu tagits i anspråk, dessa kan kallas outnyttjade byggrätter. Detaljplanerna är alltså redo för exploatering men av olika anledningar är de inte ännu eller längre aktuella. Att detaljplanerna inte är aktuella kan till exempel bero på att de i nuläget inte är ekonomiskt försvarbara eller att det saknas efterfrågan för bostäderna. Hur länge sedan detaljplanerna vann laga kraft kan variera. Exakta uppgifter på hur många outnyttjade byggrätter kommunen är svårt att ta fram och skulle kräva en stor arbetsinsats som inte är försvarbar i nuläget. Det underlag kommunen har att tillgå utgår från de detaljplaner som i nuläget har projektstatus outnyttjad.

I tabell 8 återfinns de detaljplaner som i nuläget definierats som outnyttjade. De outnyttjade byggrätterna gäller cirka 380 bostäder men denna siffra är osäker. Vissa detaljplaner anger antal bostäder men inte område, medan ett fåtal detaljplaner inte anger antal planerade bostäder. Outnyttjade byggrätter finns i samtliga byar i kommunen så väl som Eslövs stad. Eslövs kommun äger mark med byggrätter i Billinge, Flyinge, Gårdstånga/Getinge, Hurva, Kungshult, Marieholm och Stockamöllan. I alla dessa byar förutom Kungshult finns även outnyttjade byggrätter på privata markägares mark. I Harlösa, Löberöd och Stehag är de outnyttjade byggrätterna endast på mark ägd av privata markägare.

Område	Kommun	Privat	Totalt
Billinge	38	17	55
Flyinge	5	3	8
Gårdstånga–Getinge	5	1	6
Harlösa		15	15
Hurva	27	39	66
Kungshult	2		2
Löberöd		13	13
Marieholm	6	84	90
Stehag		2	2
Stockamöllan	21	10	31
Örtofta–Väggarp		24	24
Totalt byarna	104	208	312
Eslövs stad	56	10	66
Kommunen totalt	160	218	378

Tabell 8: Outnyttjade byggrätter i Eslövs kommun (Källa: Eslövs kommun)

Översiktsplaner och fördjupningar

Översiktsplan Eslöv 2035

Den gällande översiktsplanen för Eslöv är antagen 2018. Med antagandet av denna översiktsplan upphörde den tidigare kommunomfattande översiktsplanen ÖP 2001, samt tillhörande antagna fördjupningar, att gälla. Översiktsplanen redovisar tilltänkta lämpliga utbyggnadsområden utifrån markens lämplighet, kommunens önskemål och ställningstaganden angående lokalisering av bebyggelse. Detta sker utan att särskilt ange vilken mängd bostäder områden skulle kunna rymma, dock finns en sammanlagd siffra för varje tätort som visar en uppskattning på antal bostäder som skulle rymmas i ett visst område under givna förutsättningar (tabell 9). I snitt planerar översiktsplanen för cirka 200–210 bostäder per år under tidsperioden. Tilltänkta utbyggnadsområden redovisas även mer noggrant för Östra Eslöv i kommunens förslag till fördjupad översiktsplan.

Område	Nya bostäder fram till 2035
Eslövs stad	2800
Billinge	40
Stockamöllan	30
Stehag	180
Kungshult	20
Hurva	50
Löberöd	170
Harlösa	40
Flyinge	150
Gårdstånga/Getinge	50
Örtofta/Väggarp/Toftaholm	70
Marieholm	250
Totalt	3850

Tabell 9: Antal bostäder enligt Översiktsplan Eslöv 2035 (Källa: Eslövs kommun).

Översiktsplanen är en planering för en lång tid framåt men tas fram vid en viss tidpunkt. Planen ska därmed ses som vägledande och förändringar kan ske. En sådan förändring är aktuell i Eslövs stad. I Eslövs stad planeras totalt 2800 bostäder, varav 1600 i Östra Eslöv, 600 i västra Eslöv och 600 nya bostäder i centrala Eslöv. I nuläget finns det dock över 1000 detaljplanerade bostäder för centrala Eslöv. Estimeringen för centrala Eslöv utgick initialt från vad som framgångsrikt byggts genom förtätning av de centrala delarna av staden under föregående tioårsperiod (2008–2018), vilket var cirka 1200 bostäder. I samband med att en utbyggnad på 600 nya bostäder i västra Eslöv blev aktuellt halverades ambitionerna med förtätningen i centrum. Förtätningens efterfrågan och potential i centrala Eslöv kan därmed anses vara högre, vilket nu är evident i antal detaljplaner för centrala Eslöv.

Fördjupad översiktsplan för Östra Eslöv

Kommunstyrelsen beslutade i juni 2021 att hålla den fördjupade översiktsplanen för Östra Eslöv tillgänglig för granskning. Den fördjupade översiktsplanen är en viktig del av stadens strategi för att möta en fortsatt befolkningsökning. Östra Eslöv har ett centralt läge i direkt anslutning till järnvägsstationen. Det aktuella planområdet är ca 180 ha och ligger i östra Eslöv mellan Södra stambanan och Östra vägen (väg 17/113).

Målet med planförslaget är att öka antalet bostäder och variera bostadstyperna samt att skapa attraktiva och trygga miljöer med aktiviteter under stora delar av dygnet. Planförslaget möjliggör upp till 2 550 nya bostäder i området. Till år 2035 är ambitionen att 1 600 bostäder ska tillkomma och resterande 950 bostäder är planerade i ett längre tidsperspektiv. Det finns idag cirka 2 100 boende inom planområdet och drygt 235 företag. Bostadsbeståndet består främst av hyresrätter i flerbostadshus, men det finns även cirka 160 småhus.

I planförslaget är den tillkommande bebyggelsen samlad i utvecklingsområden och längs stråk. Den nya bostadsbebyggelsen är framförallt lokaliserad till tre av områdena: Järnvägsstaden, Bruksstaden och Berga trädgårdsstad. Målet är att bostäderna ska vara av olika typ med både flerbostadshus och småhus. Lägenheter i flerbostadshus kommer dock till antalet att vara flest.

Kommunalt markinnehav

Kommunens markinnehav är den grundläggande faktorn för kommunens styrning av bostadsproduktionen och upplåtelseformen. Det är därmed väsentligt att kommunen äger mark i strategiska lägen och har kapacitet att ta fram detaljplaner, bygga ut infrastruktur och genomföra markanvisning. För att detta ska vara möjligt måste kommunen ha resurser för att jobba med kommunala exploateringsprojekt. För att skapa byggklar mark för bostadsändamål krävs även tid och resurser för att genomföra eventuella undersökningar, så som miljötekniska undersökningar, saneringar eller inventering av kulturmiljön, även detta behöver beaktas i kommunens arbete med bostadsförsörjning.

Eslövs kommun har ett stort markinnehav i staden och flera av byarna (se bild 1). I staden ligger den kommunala marken i ytterkanterna av bebyggelsen. I flera av byarna äger kommunen mark i centrala lägen. De orterna där kommunen äger mycket mark är Eslövs stad, Marieholm, Stehag, Billinge, Stockamöllan, Kungshult, Hurva och Löberöd. De orterna där kommunerna äger mindre eller ingen mark är Harlösa, Örtofta, Gårdstånga och Flyinge.

Eslövs kommun består till 70 procent av åkermark. Större delen av marken på landsbygden ägs av privatpersoner men även kommunen äger mindre bitar. Genom att äga viss jordbruksmark kan kommunen förhandla om markbyten. Det är därför värdefullt för kommunen att äga mark utanför de mest centrala lägena.

Kommunens markinnehav i kombination med riktlinjerna för markanvisning och exploateringsavtal är ett viktigt verktyg för kommunens arbete med bostadsförsörjning. Det ger kommunen möjlighet att styra förutsättningarna och få särskilda villkor uppfyllda av exploatören. Genom markanvisningsavtal kan kommunen ställa villkor som styr inriktningen på bostadsbyggandet, exempelvis vad gäller upplåtelseformer, storlekar och genomförandetid. Samtidigt saknas aktuella detaljplaner på mycket av den kommunägda marken vilket påverkar kommunens möjlighet att styra bostadsförsörjningen. Det är inte heller alltid detaljplanen som är den begränsade faktorn. Förutom detaljplaner saknas utbyggd infrastruktur i vissa områden där kommunen äger mark. Detta kan vara ett lika stort hinder som att det saknas detaljplan.



Bild 1: Karta över kommunalt markinnehav (Källa: Eslövs kommun).

Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal

Enligt lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska varje kommun som ämnar använda markanvisning för tilldelning av kommunal mark ha riktlinjer för markanvisning antagna av kommunfullmäktige. Vidare ska kommunen ha riktlinjer för exploateringsavtal enligt plan- och bygglagen som anger utgångspunkter och mål för exploateringsavtal. Eslövs kommuns riktlinjer för markanvisning antogs av kommunfullmäktige maj 2017 och ska senast maj

2021 ses över för revidering. Riktlinjerna för exploateringsavtal finns i två versioner, en för exploateringsavtal vid kommunalt huvudmannaskap och en vid enskilt huvudmannaskap (båda antogs januari 2019 och revideras senast oktober 2022).

AKTUELLA INFRASTRUKTURPROJEKT

God tillgänglighet med kollektivtrafik är grundläggande för regionens utveckling. Så väl Region Skånes *Det Öppna Skåne 2030 och Strukturbild för Skåne* samt MalmöLundregionen lyfter kommunikation och bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen som en viktig del av regionens utveckling. Som utvecklingsområden är kollektivtrafik och bostadsförsörjning tätt sammankopplade. Bra förbindelser ger förbättrade förutsättningar för bostadsbyggande på samma sätt som ökat bostadsbyggande ger goda förutsättningar för kollektivtrafik. Därtill är goda förbindelser en viktig förutsättning för valfrihet i var i kommunen man har möjlighet att bo, då till exempel tillgång till bil inte är ekonomiskt möjligt för alla. Samtidigt är det inte kommunen som äger frågan om kollektivtrafik och infrastruktur, ett samarbete mellan kommunal och regional nivå är därmed viktigt. Samarbetet är särskilt viktigt i de områden där kollektivtrafiken och infrastrukturen redan är bristande.

Skåneexpressen i Gårdstånga

För att stärka kollektivtrafiken i Skåne och binda ihop Skånes större orter har Region Skåne satsat på regionala superbussar, den så kallade Skåneexpressen. Satsningen innefattar åtta särskilt viktiga stråk som ska göra resandet till orter där järnväg saknas lättare. I Eslövs kommun går Skåneexpressen 1 och 2 till Hurva och Gårdstånga. I Gårdstånga planeras en utbyggnad av pendlarparkeringen och cirkulationsplatsen för att möta det ökade resandet i och med Skåneexpressen. Det finns även en förhoppning om att kunna förbättra cykelmöjligheterna mellan Gårdstånga och Eslövs stad.

Utnyttja möjligheterna med forskningsanläggningarna ESS och MAX IV²⁹

Region Skåne pekar på att tillgång till bostäder och flexibilitet på bostadsmarknaden är nyckelfrågor för den hävstångseffekt som ESS och MAX IV kan innebära för samhällsutvecklingen i regionen. Forskningsanläggningarna ska locka till sig internationell arbetskraft och spetskompetens och då måste kommunerna ha beredskap att erbjuda bostäder. Utan bostäder kan företagen få svårt att rekrytera, kommunerna måste därför gå före och vara redo när efterfrågan uppstår. ESS började byggas 2014 och planeras vara i full gång 2023. MAX IV blev klart 2016. För Eslövs kommun kan forskningsanläggningarna som är belägna i Brunnsnäs särskilt tas i beaktning i Flyinge och Gårdstånga då båda orterna ligger nära anläggningarna. Dessutom finns det cykelmöjlighet till Brunnsnäs från både Flyinge och Gårdstånga.

29 Region Skåne (2012). ”Regional mobilisering kring ESS och MAX IV”.

En ny stambana Hässleholm-Lund

Höghastighetsbanan beskrivs i vissa sammanhang som den största infrastruktursatsningen i modern tid. Projektet är ett regeringsinitiativ som syftar till en ny höghastighetsjärnväg mellan Stockholm och Malmö respektive Stockholm och Göteborg. Förhoppningen är att den nya järnvägen ska åstadkomma ett ökat bostadsbyggande, en större arbetsmarknad och ett hållbart resande.

Stationslägen finns i Skåne utpekade i Malmö, Lund och Hässleholm. Eslövs kommun berörs genom att viss kapacitet skulle kunna friläggas längs södra stambanan för bättre pendlingsmöjligheter och tätare tidtabell och i så fall ha en positiv effekt på bostadsbyggandet. Eslövs kommun berörs även genom att järnvägens dragning skär genom kommunen. Utredning om var järnvägskorridorerna Hässleholm-Lund är pågående och beräknas vara färdig vintern 2022/2023.

Bredbandsutbyggnad⁵⁰

Tillgång till bredband med hög överföringshastighet bidrar till kommunens attraktivitet för boende, näringsliv och kultur. Det kan även vara en viktig faktor för att ge äldre möjlighet att utnyttja välfärdsteknologi i hemmet, en förutsättning för att fler äldre ska kunna bo kvar hemma.

Eslövs kommun antog 2013 en bredbandspolicy som innebär att kommunen ska verka för att det nationella bredbandsmålet ska uppnås. De nationella målen är att 95 % av alla hushåll och företag ska ha tillgång till minst 100 Mbit/s senast vid utgången 2020. År 2023 bör hela Sverige ha tillgång till stabila mobila tjänster av god kvalitet och år 2025 bör hela Sverige ha tillgång till snabbt bredband.

Vid den senaste mätningen oktober 2019 av Post och Telestyrelsen hade 79 procent av kommuninvånarna tillgång till minst 100 Mbit/s uppkoppling. Motsvarande siffra året innan var 75 procent. I tätorten och de större småorterna är siffran 86 procent, en ökning på 4 procentenheter sedan 2018. På landsbygden har antalet hushåll som har möjlighet till snabb uppkoppling ökat med 40 procentenheter i senaste mätningen, från 6 procent till 46 procent.

50 Post- och telestyrelsen (2020). "Uppföljning av regeringens bredbandsstrategi 2020. Delrapport".

SLUTSATSER: BOSTADSBYGGANDE OCH BOSTADSMARKNADEN

- Majoriteten av kommuner i såväl riket som Skåne rapporterar ett underskott av bostäder, inklusive Eslövs kommun.
- Majoriteten av bostäderna i kommunen är småhus med äganderätt, ungefär en tredjedel är lägenheter med hyresrätt. Cirka en sjättedel av bostadsbeståndet är bostadsrätter, främst i flerbostadshus.
- Mellan 2017–2019 har Eslöv byggt bostäder i linje med Länsstyrelsens rekommendation på cirka 150 bostäder per år fram till 2030.
- Majoriteten av bostäder byggda sedan 2013 har varit flerbostadshus, framförallt hyresrätter. Framöver vill kommunen satsa på att öka byggandet av småhus och bostadsrätter.
- Eslövs kommun planerar att bygga fler bostäder i snitt mellan 2020–2036 än Länsstyrelsens behovsbedömning, senaste byggnationsprognosen indikerar att byggandet kommer öka ytterligare.
- Varierande hustyper och upplåtelseformer kan bli en viktig faktor för att öka rörligheten på bostadsmarknaden, för att även de med lägre betalningsförmåga ska kunna efterfråga bostäder.
- Eslövs kommun har ett bostadsglapp, bostadsefterfrågan är lägre än bostadsbehovet vilket indikerar att det finns flera hushåll som inte kan efterfråga lämpliga bostäder i kommunen. I jämförelse med Skåne har dock Eslöv något lägre bostadsbrist utifrån Boverkets indikatorer.
- Trots att Eslöv bygger fler bostäder än marknadsdjupet indikerar, hyrs eller köps de flesta bostäderna vilket tyder på en uppdämd bostadsefterfrågan.
- Eslöv marknadsförs som en pendlingsstad av mäklare och kommunens roll som kranskommun till Malmö och Lund ska inte underskattas.
- Eslöv har ett underskott på villatomter i förhållande till efterfrågan, dock är efterfrågan svårt att bedöma endast utifrån tomtkön. Fler byggklara villatomter är en viktig faktor för att öka inflyttningen från andra kommuner.
- Prisutvecklingen för bostadsrätter och småhus är positiv.
- Eslövs kommun har låg hyresnivå jämfört med Skåne, riket, Malmö och Lund.
- Det kommunala bostadsbolaget förvaltar majoriteten av hyresrätterna och är därmed ett viktigt verktyg i kommunens bostadsförsörjning.
- Översiktsplan Eslöv 2035 som antogs 2018 samt den fördjupade översiktsplanen för Östra Eslöv utgör två viktiga dokument som vägleder bostadsförsörjningen i kommunen.
- Kommunens planberedskap är god. Det finns aktuella detaljplaner och kommunen äger mark i strategiska områden. Samtidigt saknas aktuella detaljplaner på mycket av den kommunägda marken vilket påverkar kommunens möjlighet att styra bostadsförsörjningen. Även avsaknad av utbyggd infrastruktur i vissa områden där kommunen äger mark utgör ett hinder.
- Genomförda infrastrukturprojekt så som Skåneexpressen till Gårdstånga och Hurva och planerade infrastrukturprojekt som den nya stambanan innebär utvecklingsmöjligheter för kommunen.
- Effekterna av MAX IV och ESS kan påverka efterfrågan på bostäder i kommunen, främst i Flyinge och Gårdstånga.

NYCKELKODSSYSTEMET

Två olika områdesindelningar

I vissa jämförelser mellan orterna beskrivs befolkningen utifrån nyckelkodsområden (NYKO) på nivå 3. NYKO nivå 3 inkluderar endast tätorten, övriga områden slås ihop till Landsbygden.

I vissa av jämförelserna utgår statistiken istället från NYKO nivå 2. NYKO nivå 2 inkluderar omkringliggande landsbygd i närmsta tätort.

För visualisering, se bild 2 och bild 3 på sida 55.

ORTSVISA BOSTADSBEHOV

I kapitel *Befolkningsutveckling och Bostadsbyggande och bostadsmarknaden* har förutsättningarna för Eslövs kommun analyserats i sin helhet. I föreliggande kapitel jämförs istället befolkningsutvecklingen, bostadsbyggandet och bostadsmarknaden mellan orterna.

JÄMFÖRELSE MELLAN ORTERNA

Demografisk utveckling

Eslövs befolkning har i stort ökat under 2000-talet men befolkningsutvecklingen skiljer sig i de olika tätorterna. I majoriteten av tätorterna har befolkningen mellan 1994–2019 ökat, störst ökning har skett i Stehag och Eslövs stad. I Kungshult, Gårdstånga och Stockamöllan har befolkningen däremot minskat (tabell 10).

Ort	1994	2005	2014	2019	2019 %	Förändring 1994–2019	Förändring 1994–2019 %
Eslövs stad	15577	17688	18594	19951	59 %	4374	21,9 %
Örtofta/Väggarp	524	541	535	561	1,7 %	37	6,5 %
Kungshult	408	389	363	381	1,1 %	-27	-7,0 %
Marieholm	1473	1553	1583	1705	5 %	232	13,6 %
Flyinge	868	977	1036	1004	3 %	136	13,5 %
Gårdstånga	405	354	387	402	1,2 %	-3	-0,7 %
Hurva	340	350	378	418	1,2 %	78	18,6 %
Stehag	939	1097	1184	1282	3,8 %	343	26,7 %
Stockamöllan	322	310	309	301	0,9 %	-21	-7,0 %
Billinge	449	487	465	474	1,4 %	25	5,2 %
Löberöd	1019	1076	1190	1169	3,5 %	150	12,8 %
Harlösa	788	733	791	844	2,5 %	56	6,6 %
Landsbygd	5113	4185	5318	5301	15,7 %	400	3,5 %
Totalt	28225	29740	32133	33793	100 %	5332	15,0 %

Tabell 10: Befolkningsökning 1994–2019, NYKO nivå 3 (källa: SCB MONA).

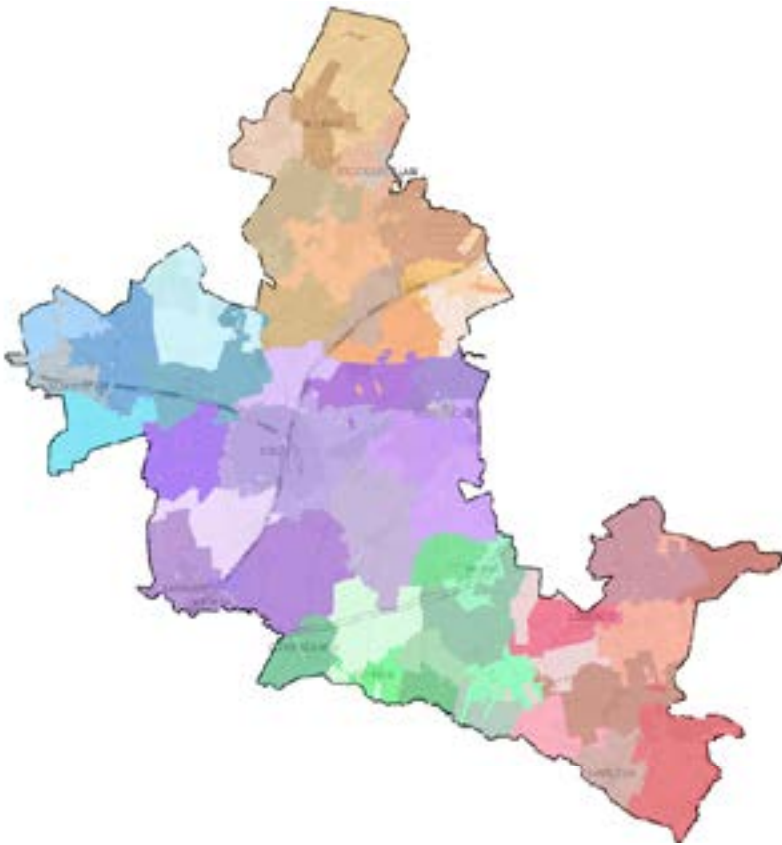


Bild 2: NYKO nivå 3



Bild 3: NYKO nivå 2

Befolkningsammansättning

Befolkningsammansättningen skiljer sig åt mellan orterna (tabell 11). Sett till antalet äldre bor många av de över 80 år i Eslövs stad och till viss del Löberöd, där det finns vård- och omsorgsboenden, seniorbostäder och trygghetsboenden.

Ort	0-19	20-64	65-79	80+
Eslövs stad	25 %	56 %	14 %	6 %
Örtofta/Väggarp	28 %	60 %	11 %	2 %
Kungshult	23 %	55 %	20 %	2 %
Marieholm	26 %	58 %	12 %	3 %
Flyinge/Gårdstånga	28 %	55 %	14 %	2 %
Hurva	29 %	59 %	11 %	1 %
Stehag	33 %	54 %	10 %	3 %
Stockamöllan	18 %	53 %	23 %	7 %
Billinge	26 %	56 %	15 %	4 %
Löberöd	27 %	49 %	17 %	7 %
Harlösa	26 %	53 %	16 %	5 %
Eslövs kommun	25 %	60 %	14 %	5 %

Tabell 11: Åldersfördelning per tätort 2019, NYKO nivå 3 (Källa: SCB MONA).

Hushållen

I Eslövs stad är det vanligast för hushåll att bo i hyresrätt (diagram 24), i övriga kommunen är äganderätt vanligast. Bostäderna är generellt sett mindre i staden jämförelse med övriga kommunen (diagram 25). I de flesta byarna är större boenden vanligast, mellan 91–130 kvadratmeter. Fördelning av upplåtelseform en viktig utgångspunkt vid nya bostadsprojekt i de olika tätorterna för det politiska målet om varierande bostäder.

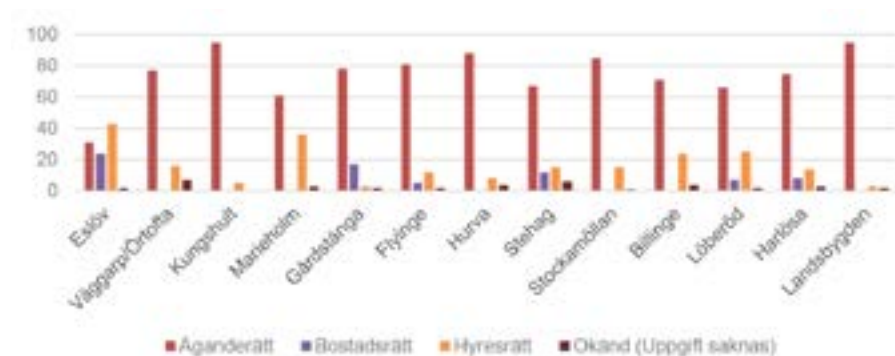


Diagram 24: Andel av upplåtelseform per tätort och landsbygden 2019, NYKO nivå 3 (Källa: SCB MONA).

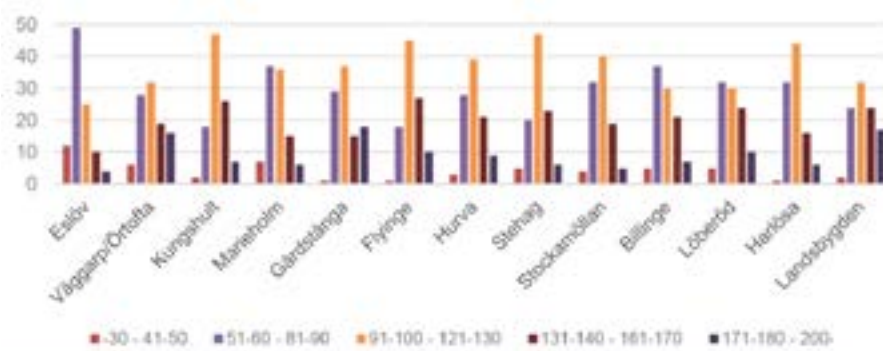


Diagram 25: Andel hushåll per bostadsyta och tätort 2019, NYKO nivå 3 (Källa: SCB MONA).

Ortvisa skillnader i inkomst finns, diagram 26 beskriver medelvärdet för den disponibla inkomsten per hushållstyp uppdelat på de olika tätorterna och landsbygden i Eslöv. Diagrammet är sorterat i fallande ordning efter det totala medelvärdet för samtliga hushåll per område.

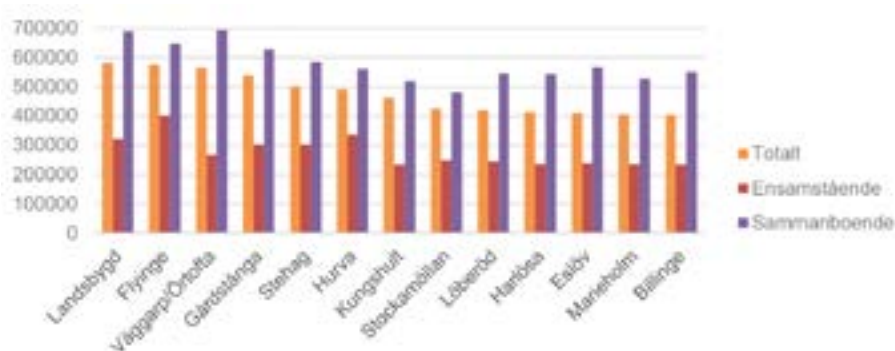


Diagram 26: Disponibel inkomst per hushållstättning 2017, NYKO nivå 3 (Källa: SCB MONA).

ORTERNAS UNIKA BOSTADSBEHOV

Bostadsbehoven skiljer sig åt i kommunen, det som påverkar är bland annat åldersstrukturen och bostadsbeståndets utformning. Målsättningen är att det ska finnas ett varierande utbud av bostäder i staden och i byarna, samt att bostadsförsörjningen ska anpassas efter byarnas unika behov. Nedan analys utgår från NYKO nivå 2, det vill säga byarna inklusive kringliggande landsbygd.

Billinge	
Invånare 2019	623
Befolkningsökning 2019–2036 (%)	23 (4 %)
Antal småhus	167
Antal flerbostadshus	37

Billinge har sedan 1994 haft en mindre positiv befolkningsökning som prognostiseras fortsätta. Billingens åldersstruktur liknar Eslövs kommuns åldersstruktur. Framöver är det främst den äldre befolkningen som kommer att öka. Majoriteten av hus idag är ägda småhus, men en relativt hög andel är lägenheter i flerbostadshus. Med en ökande andel äldre kommer behovet av tillgängliga bostäder öka.

Eslövs stad	
Invånare 2019	21061
Befolkningsökning 2019–2036 (%)	4764 (23 %)
Antal småhus	3461
Antal flerbostadshus	4888

Majoriteten av invånarna och bostadsbeståndet finns i Eslövs stad. Till skillnad från övriga områden är majoriteten av bostäderna i flerbostadshus, vilket lockar unga och äldre från andra kommuner. Åldersstrukturen liknar kommunens åldersstruktur. 83 procent av den förväntade befolkningstillväxten fram till 2036 förväntas ske i staden. Det finns därför ett behov av fler bostäder av olika hustyper och upplåtelseformer i Eslövs stad.

Flyinge/Gårdstånga	
Invånare 2019	1964
Befolkningsökning 2019–2036 (%)	371 (19 %)
Antal småhus	508
Antal flerbostadshus	12

Flyinge har haft en större befolkningstillväxt sedan 1994, men ingen ökning har skett i Gårdstånga. Fram till 2036 förväntas dock en relativt stor befolkningsökning i området. Området har en något högre andel barn än kommunen i stort och en lägre andel personer i arbetsför ålder. Framöver kommer framförallt befolkningen över 80 år att öka vilket kommer ställa krav på variation och tillgänglighet i bostadsbeståndet, då majoriteten av bostäderna är småhus. Flyinge har goda förbindelser i form av Skåneexpressen som går mellan Malmö–Kristianstad och Lund–Hörby genom byn. Därtill ligger Flyinge och Gårdstånga nära forskningsanläggningarna MAX IV och ESS, detta är relevant att ta i beaktning för dessa orters bostadsförsörjning.

Harlösa	
Invånare 2019	1332
Befolkningsökning 2019–2036 (%)	87 (7 %)
Antal småhus	298
Antal flerbostadshus	41

Harlösa har haft en mindre befolkningstillväxt sedan 1994 som prognostiseras fortsätta. Byn har en lägre andel invånare i arbetsför ålder och något fler yngre och äldre invånare än kommunen i helhet. Framöver är det framförallt befolkningen över 80 år som kommer att öka. Majoriteten av bostäder består av ägda småhus men under 2020 har bland annat 73 mindre hyresrätter riktade till studenter färdigställt i byn. Med en ökande äldre befolkning kommer behovet av tillgängliga bostäder öka.

Hurva	
Invånare 2019	689
Befolkningsökning 2019–2036 (%)	7 (1 %)
Antal småhus	145
Antal flerbostadshus	4

Hurva har en ung befolkningsstruktur i förhållande till kommunen i stort. Byn har haft stor befolkningsökning mellan 1994 och 2019, men denna befolkningstillväxt kommer i stort sett att avstanna enligt befolkningsprognosen. Även om ingen ökning kommer ske, prognostiseras förändringar i åldersstrukturen med fler äldre och färre i arbetsför ålder. Majoriteten av bostäder är ägda småhus. Byn har goda förbindelser i form av Skåneexpressen som går mellan Malmö–Kristianstad och Lund–Hörby genom Hurva. Fler hustyper och upplåtelseformer behövs om bostadsbeståndet ska bli mer varierat och möta behoven av en åldrande befolkning.

Kungshult	
Invånare 2019	512
Befolkningsökning 2019–2036 (%)	4 (1 %)
Antal småhus	141
Antal flerbostadshus	7

Sedan 1994 har befolkningen i Kungshult minskat och endast en liten ökning prognostiseras fram till 2036. Idag har byn en hög andel invånare mellan 65–79 jämfört med kommunen i stort. Den grupp som kommer att öka är de över 80 år vilket ställer krav på tillgängligheten i bostadsbeståndet, särskilt då majoriteten av bostäder är småhus.

Löberöd	
Invånare 2019	1816
Befolkningsökning 2019–2036 (%)	78 (4 %)
Antal småhus	378
Antal flerbostadshus	90

Löberöd har sedan 1994 haft en relativt god tillväxt men tillväxten beräknas vara lägre under prognosperioden. Det finns en något högre andel lägenheter i flerbostadshus i byn jämfört med övriga byar. Löberöd har en hög andel äldre befolkning, då byn har ett vård- och omsorgsboende. Det är främst befolkningen över 80 som kommer att fortsätta öka i byn vilket kommer att ställa krav på tillgängligheten i bostadsbeståndet.

Marieholm	
Invånare 2019	2556
Befolkningsökning 2019–2036 (%)	74 (3 %)
Antal småhus	506
Antal flerbostadshus	180

Marieholm har haft en relativt god tillväxt sedan 1994 men endast en liten befolkningstillväxt prognostiseras framöver. Det är framförallt befolkningen över 65 som kommer att öka vilket ställer krav på tillgängligheten i bostadsbeståndet. I nuläget är byns åldersstruktur i stort sett densamma som kommunen i stort. Förutom Eslov's stad har Marieholm högst andel lägenheter i flerbostadshus. Byn har Pågatågförbindelser till Helsingborg respektive Eslov-Lund-Malmö.

Stehag	
Invånare 2019	2242
Befolkningsökning 2019–2036 (%)	340 (15 %)
Antal småhus	397
Antal flerbostadshus	38

Stehag har haft en större befolkningsökning sedan 1994 och denna kommer att fortsätta under prognosperioden. Stehag har en stor andel barn och låg andel äldre jämfört med kommunen i stort. Framöver kommer dock den äldre befolkningen att öka vilket ökar behovet av tillgängliga bostäder. Majoriteten av bostäderna är småhus, för att nå målet om varierande bostäder behöver fler hustyper och upplåtelseformer.

Stockamöllan	
Invånare 2019	379
Befolkningsökning 2019–2036 (%)	6 (2 %)
Antal småhus	123
Antal flerbostadshus	12

Sedan 1994 har befolkningen i Stockamöllan minskat, framöver kommer befolkningstillväxten endast vara liten. Det är framförallt antal barn som kommer att öka. Idag har byn en hög andel äldre befolkning jämfört med kommunen i stort. Det finns få lägenheter i flerbostadshus i Stockamöllan. Fler hustyper och upplåtelseformer behövs för att nå målet om varierande bostäder. Särskilt tillgänglighetsanpassade bostäder för att möjliggöra för äldre att bo kvar i byn.

Örtofta/Väggarp	
Invånare 2019	561
Befolkningsökning 2019–2036 (%)	6 (1 %)
Antal småhus	167
Antal flerbostadshus	32

Örtofta och Väggarp har haft en liten befolkningsökning sedan 1994 som förväntas i stort sett avstanna under prognosperioden. Området har en ung befolkning, med låg andel äldre. Till 2036 kommer den äldre befolkningen dock öka, medan den yngre befolkningen kommer att minska. Detta kommer ställa krav på bostadsbeståndet, som till störst del består av ägda småhus idag.

SLUTSATSER: ORTSVISA BOSTADSBEHOV

- Befolkningssammansättningen och bostadsbeståndet i byarna skiljer sig till viss del åt, vilket ska tas i beaktning i planeringen för byarnas bostadsförsörjning.
- De flesta byarna i kommunen har haft en befolkningstillväxt senaste 20 åren, men i ett fåtal byar har befolkningen minskat.
- Vissa byar sticker ut med stor andel äldre eller yngre befolkning.
- I planeringen av bostadsbyggnation i byarna bör det nuvarande bostadsbeståndet, så väl upplåtelseform och bostadsstorlek, tas i beaktning. Även hushållens ekonomiska situation bör beaktas.
- Precis som i kommunen i stort kommer den äldre befolkningen öka i nästan alla byar, detta ställer krav på tillgängligheten i bostadsbeståndet.
- Många byar har inte ett varierande bostadsutbud, fler hustyper och upplåtelseformer behövs framöver för att möta målet om ett varierande bostadsutbud.

BOSTÄDER FÖR ALLA

En bra bostad och boendemiljö är en viktig förutsättning för god hälsa. För att tillgodose människors behov och önskemål i livets olika skeden arbetar Eslövs kommun med att skapa så goda förutsättningar som möjligt för att möta bostadsbehovet i kommunen. Bostäder som krävs för att möta det breda behovet som finns inom olika grupper i samhället är såväl äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter som trygghetsboenden eller vård- och omsorgsboenden för äldre, sociala bostäder och studentbostäder.

BOSTÄDER FÖR ÄLDRE

Bostäder för äldre är en av de viktigaste utmaningarna i Bostadsförsörjningsstrategin då det är befolkningen över 65 år som prognostiseras att öka mest framöver. Således har en särskild strategi tagits fram för bostadsförsörjning för äldre, den återfinns i bilaga *Strategi för äldres boende*.

Målsättningen i strategin är att Eslöv ska vara den bästa kommunen att bo och verka i för den äldre befolkningen. Boendekvaliteten för den äldre befolkningen ska öka samtidigt som kommunens kostnadsutveckling ska dämpas. För att nå målet behöver kommunen erbjuda mer varierade boendemöjligheter³¹ för Eslövs äldre befolkning.

Strategin presenterar ett antal åtgärder kommunen åtagit sig för att nå målen, dessa presenteras i bilaga *Strategi för äldres boende* samt finns med i *Åtgärdsprogrammet* på sida 14.

Strategin för äldres boende utgår både från ett bostadsförsörjningsperspektiv så väl som ett lokalförsörjningsperspektiv. Kommunen har ett ansvar att ordna med platser i vård- och omsorgsboenden. Denna planering ingår i lokalförsörjningen, men det framtida behovet av platser i vård- och omsorgsboenden påverkas av utbudet på den ordinarie marknaden, både i förhållande till tillgången på trygghetsboenden men även utifrån tillgängligheten i det ordinarie bostadsbeståndet. Bostadsmarknaden för äldre är därför nära sammankopplat med behovet av platser på vård- och omsorgsboenden. I *Strategi för äldres boende* framgår det att kommunen planerar att minska antalet vård- och omsorgsplatser i förhållande till invånarantalet,

31 De olika boendeformerna som används i strategin för äldres boende definieras här enligt följande:

Mellanboende: Används som ett samlingsbegrepp för boenden som är särskilt riktade mot äldre (trygghetsboende, seniorboende), men som inte är biståndsbedömda (vård- och omsorgsboende, biståndsbedömda trygghetsboenden).

Trygghetsboende: Används i relation till boenden som får kommunalt bidrag för gemensamhetslokal och trygghetsvård, åldersgränsen för dessa är 70 år och över.

Seniorboende: Använd i relation till boenden som riktar sig mot en äldre åldersgrupp (åldersgränsen varierar).

därmed blir tillgången på andra typer av boende för äldre ännu viktigare. Samtidigt ska det noteras att då befolkningen över 65 år är den som prognostiseras öka mest framöver kommer behovet av det totala antalet vård- och omsorgsplatser ändå att öka. I nuläget arbetat kommunen med ett nytt demensboende för att möta detta ökade behov.

Strategin för äldres boende antogs av kommunstyrelsen i mars 2021. Sedan framtagandet har vissa siffror i strategin blivit inaktuella. Eftersom statistik och förutsättningar ofta ändras hänvisas läsaren för aktuella siffror till Vård och Omsorgs senaste lokalförsörjningsplan. Det mål som strategin jobbar mot fortsätter vara aktuellt.

BOSTÄDER FÖR PERSONER MED FUNKTIONS- NEDSÄTTNING

Kommunen har enligt Lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionsnedsatta (LSS) ett ansvar att erbjuda bostäder med särskild service för personer som beviljats insats. Målet med insatsen är att personer med funktionsnedsättning ska ha möjlighet att leva som alla andra i samhället, få en god service och gott stöd oavsett var de bor. Detta ska uppnås genom att ge personen rätt till självbestämmande, inflytande, integritet och delaktighet. Bostäder finns i lägenheter i antingen gruppboende eller serviceboende.

Gruppboenden består av ett litet antal boenden som är grupperade kring gemensamma utrymmen där service och omvårdnad kan ges alla tider på dygnet, de flesta i Eslöv återfinns i större villor. Detta är ett bostadsalternativ för personer med omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov. Serviceboenden är enskilda lägenheter som ofta ligger i samma trapphus eller i närheten av varandra, de har tillgång till gemensam service. Detta boendebalternativ riktar sig till de med mindre tillsyns- och omvårdnadsbehov, men det finns stor variation i omfattningen.

Under 2020 hade kommunen 163 interna beslut verkställda inom LSS till grupp- och serviceboenden. Dessa verkställda beslut är fördelade på 17 olika boenden i kommunen. Vidare hade kommunen fyra externt verkställda beslut. De externt verkställda besluten innebär att kommunen köper externa platser utanför kommunen, detta kan beror på att platser saknas eller att omsorgsbehoven är så pass specialiserade att kompetens saknas inom kommunen.

Kommunen har identifierat ett trettiotal otillgängliga lägenheter som behöver ersättas av moderna och tillgängliga boendebalternativ. Befolkningsökningen sätter även krav på att fler LSS-boenden tillkommer. Kommunen jobbar enligt en plan för att lämna de otillgängliga boendena och i samband med nyproduktion tas behov av nya LSS-boenden i beaktning. Fördelen med att skapa nya LSS-boenden i nyproducerade bostäder är att dessa till stor del uppfyller tillgänglighetskraven, samt att det finns möjlighet att anpassa bostäderna ytterligare innan de är färdiga utifrån till exempel ett brand-

säkerhetsperspektiv. Detta är en lättare process än att göra befintliga lägenheter tillgängliga.

TILLGÄNGLIGHET

Tillgänglighet i bostadsbeståndet är en viktig aspekt både ut ett funktionshinderperspektiv så väl som för att äldre ska kunna bo kvar hemma. Utöver vård- och omsorgsboenden behöver bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden kunna möta upp bostadsbehoven för de med särskilda behov. I denna fråga är Sverige juridiskt bundet av FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning, konventionen är införlivad i svensk lagstiftning. Plan- och bygglagen (PBL), plan- och byggförordningen (PBF) samt tillämpningsföreskriften Boverkets byggregler (BBR) ställer krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga³². Det är byggherrarna som ansvarar för att reglerna i PBL, PBF och BBR uppfylls. Reglerna innebär att nya bostäder som byggs ska vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättningar.

Eslövs kommun arbetar med tillgänglighetsfrågor genom att ställa tillgänglighetskrav vid nybyggnationer utifrån svensk lagstiftning. Strävan är att allt nybyggt ska vara tillgängligt och användbart. I de bostäder där tillgängligheten är otillräcklig för den boende erbjuder kommunen bostadsanpassning. Insatserna är utifrån individens behov och är därmed inte nödvändigtvis universellt tillgängliga. Även det kommunala bostadsbolaget Ebo arbetar för tillgänglighet, alla producerade bostäder hos det kommunala bostadsbolaget uppfyller tillgänglighetskraven idag. Ebo har även genomfört en tillgänglighetsinventering av sitt bostadsbestånd.

BOSTÄDER FÖR NYANLÄNDA

Enligt Lagen (2016:38) om mottagandet av vissa nyanlända invandrade för bosättning, även kallat bosättningslagen, har Eslövs kommun skyldighet att ta emot nyanlända för bosättning i kommunen. Antalet anvisningar kommunen ska ta emot utgår från kommunalet³³. Sedan 2017 har kommunalet minskat, samtidigt har det faktiska antalet nyanlända kommunen mottagit varit högre än det tilldelade kommunalet (tabell 12). Det faktiska antalet mottagna inkluderar förutom de anvisade nyanlända även till exempel återföreningar och självbosatta nyanlända.

32 Boverket (2020). "Planering för bostadsförsörjning – en handbok: Tillgänglighet".

33 Varje år fattar regeringen beslut om hur många nyanlända varje län ska ta emot på anvisning enligt bosättningslagen, det så kallade länstalet. Syftet är att fördela ansvaret så jämnt som möjligt mellan landets kommuner och ge kommunerna bättre förutsättningar för etablering och integration. Länsstyrelsen fattar sedan beslut om hur många respektive kommun ska ta emot, det så kallade kommunalet.

	2016	2017	2018	2019	2020*
Kommuntal	75	89	63	34	21
Faktiskt antal mottagna	211	229	164	115	42
Varav män	132	143	90	62	24
Varav kvinnor	79	86	74	53	18
Varav ensamkommande barn	42	55	20	11	5

Tabell 12: Tilldelat kommunal och faktiskt antal mottagna i Eslöv 2016–2020 (Källa: Migrationsverket). *till och med 31 oktober 2020.

Faktiskt antal mottagna under 2020 har varit markant lägre än föregående år. Den låga siffran beror till stor del på Coronapandemin som stoppat inresandet till Europa, men minskningen senaste åren beror även på politiska beslut och avtal med länder som stoppar migrationsflödet in till Europa³⁴. Migrationsverket prognostiserar att man kan förvänta sig en ökning i faktiskt antal mottagna under 2021 och 2022 i samband med avtagandet av pandemin och på så sätt återgå till ett normalläge.

Nyanlända erbjuds ett sexmånaderskontrakt i första etableringsfasen, via ett socialt kontrakt. Detta förnyas vid behov under förutsättningen att personen har försökt hitta en egen bostad. Kommunen har ett gott samarbete med Ebo och privata fastighetsägare för att säkerställa att det finns tillräckligt med bostäder för anvisade personer. I nuläget bedömer kommunen balans i utbudet av bostäder för anvisade nyanlända, det vill säga möjligheten att ordna sociala kontrakt för nyanlända möter behoven. Efter etableringsfasen är det dock svårt för nyanlända att hitta ett eget boende. En viktig målsättning för kommunen är därför att fler sociala kontrakt ska kunna omvandlas till förstahandskontrakt.

Både anvisade och självbosatta nyanlända kan ha svårighet att hitta boende på ordinarie bostadsmarknad på grund av att de ofta saknar kapital och är utan fast jobb vilket gör det svårt att få ett förstahandskontrakt på en lägenhet. Då storleken på hushållen varierar ställer det också varierande krav på typ av bostad som behövs.

BOSTÄDER FÖR ENSAMKOMMANDE BARN OCH UNGDOMAR

Kommunen ansvarar för ensamkommandes mottagande, omsorg och boende. Ansvaret gäller för både barn och ungdomar som är asylsökande och för de som har permanent uppehållstillstånd i Sverige. Ensamkommande barn som kommer till kommunen placeras i familjehem eller integrationsboende (HVB). Få av de ensamkommande har möjlighet att ordna bostad på egen hand efter att HVB-placeringen upphör, därför erbjuder Vård och Omsorgsförvaltningen i Eslövs kommun bostäder till ensamkommande när de fyllt 18 via ett socialt kontrakt. Brist på små och billiga hyreslägenheter försvårar för ungdomarna att gå vidare från sociala kontrakt.

34 Migrationsverket (2020). ”Prognos. Verksamhets- och utgiftsprognos 2020-10-23”.

Under 2020 har Vård och Omsorg bosatt sju före detta ensamkommande ungdomar och under 2021 år beräknas tre till fyra ungdomar behöva bostad. Fler barn och ungdomar än så bosätts, men då tillsammans med sin familj som kommit genom anknytning. För ensamkommande ungdomar behövs främst bostäder med ett rum och kök (eventuellt större om lägenheten delas mellan flera).

BOSTÄDER FÖR STUDENTER OCH UNGDOMAR

Det finns ingen vedertagen definition av ungdomar eller unga vuxna, olika definitioner används i olika instanser. Oftast innefattar det dock 18–25-åringar, men även de upp till 27 år kan räknas med. Studenter kan vara ungdomar och studenter samtidigt. Gemensamt för båda grupperna är att de generellt saknar ekonomiska möjligheter att efterfråga ägda bostäder. Precis som med andra grupper på bostadsmarknaden skiljer sig ungas preferenser åt, men det är oftast hyresrätter som efterfrågas.

Ungdomar

Flyttbenägenheten är hög bland ungdomar. Det största negativa flytt-netto i Eslövs kommun återfinns bland de mellan 20-29 år. Utbildnings- och arbetsmöjligheter på andra, ofta större, orter, påverkar sannolikt detta. Därtill är den bedömningen att det råder bostadsbrist för unga i kommunen på grund av för få lediga bostäder generellt, för dyra bostäder för unga och för få små lediga bostäder. Detta påverkar också ungas möjlighet att hitta eget boende i kommunen. Detta är situationen på de flesta håll i Skåne, endast 4 kommuner uppger i Bostadsmarknadsenkäten 2020 att de har balans på bostadsmarknaden för ungdomar, medan 28 uppger att de har ett underskott. Svårigheter att göra inträde på bostadsmarknaden kan sätta unga i en utsatt situation med tillfälliga boendelösningar och oseriösa hyresvärdar.

Den bedömda bostadsbristen för ungdomar i kommunen stöds av den statistik som finns att tillgå. Eslövs kommun har en högre andel hemmaboende ungdomar än riket och länet. Enligt statistik från SCB bor 38 procent av kommunens ungdomar mellan 20-27 år, jämfört med rikets 27 procent och Skånes 29 procent. Allra vanligast är det för de i tidig tjugoårsålder att bo hemma, medan det är mindre vanligt för de i sen tjugoårsålder. Det finns även vissa könsskillnader, fler män än kvinnor bor hemma (se diagram 27). Från Hyresgästföreningens undersökning om bostadssituationen för unga vuxna mellan 20-27 år från 2019 konstateras det att hemmaboende ungdomar är allt vanligare samt att fyra femtedelar av de hemmaboende är det ofrivilligt.

Majoriteten av 20-29-åringarna i kommunen bor i småhus med äganderätt, detta är sannolikt de unga vuxna som fortfarande bor hemma. Näst vanligast är att bo i flerbostadshus med hyresrätt. Tillgången till hyresrätter kan därmed anses viktigt för bostadsförsörjningen för unga. En genomlysning av nuläget för hyresrätter är dock något motstridigt den bedömda bostadsbristen för unga:

- Kommunen har många hyresrätter, 35 procent av bostadsbeståndet består av hyresrätter.
- Per 1000 invånare har Eslöv ett högre antal hyresrätter än Skåne och liknande kommuner.
- Årshyran per kvadratmeter i hyresrätter är lägre i Eslöv jämfört med riket, Skåne, Malmö och Lund.
- Sedan 2013 har nästan 70 procent av byggda bostäder varit hyresrätter.
- Kommunens totala medelkötid är lägre än medelkötiden för hela Boplats Syds förmedlingsområde och endast två andra kommuner har kortade medelkötid.
- Kötiden via Boplats Syd för en vanlig lägenhet med en hyra mellan 4000-5999 kronor var 2020 i snitt 1 år och 11 månader, under 2020 förmedlades 56 sådana lägenheter.

Förutsättningarna för unga vuxna att hitta boende i kommunen finns därmed. Samtidigt har Eslöv ett högt antal hemmaboende unga. En viss felmarginal kan finnas för ungdomar som är folkbokförda hemma men bor på annan ort för till exempel studier. Det förklarar dock inte hela situationen. Fler lämpliga bostäder för unga vuxna ser ut att behövas, samtidigt behöver det undersökas närmare varför Eslövs unga bor kvar hemma i så pass hög utsträckning trots en viss tillgång på hyresrätter.

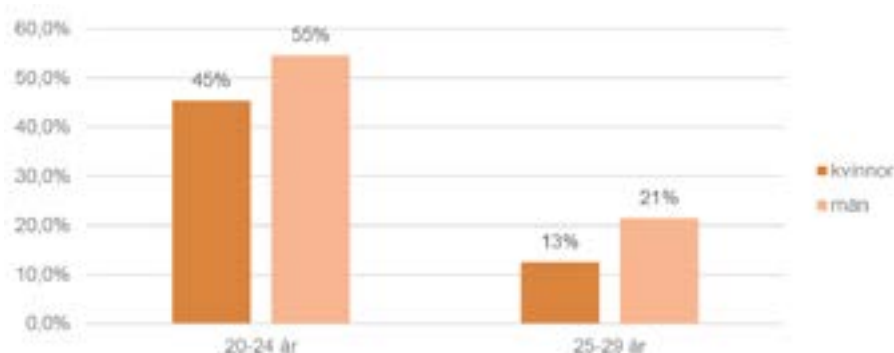


Diagram 27: Andel personer mellan 20–29 år som fortfarande bor hemma år 2019 (Källa: SCB).

Studenter

Tillsammans samlar de fyra största lärosäten i Skåne över 80 000 studenter. Med närhet till Lund, Malmö och Helsingborg är Eslöv en möjlig boplats för studenter. Antalet studerande som bor i kommunen är dock få. Enligt SCB deltog under höstterminen 2018 783 personer (292 män och 491 kvinnor) i Eslövs kommun i högskoleutbildning (grundnivå, avancerad nivå och forskarnivå), detta motsvarar 3,6 procent av befolkningen mellan 16–64 år.

Majoriteten av de studerande är folkbokförda i Eslöv men studerar i en annan kommun i Skåne. Drygt en femtedel av folkbokförda stu-

derande är folkbokförda i Eslöv men studerar i ett annat län, vilket också visar på att det finns viss osäkerhet kopplat till siffrorna då det inte är ovanligt att studenter står skrivna i sin hemkommun men bor och studerar på annan ort.

Det finns i nuläget inga särskilda studentbostäder i Eslövs kommun, men under 2020 byggdes 73 mindre hyresrätter i Harlösa. Dessa är öppna för alla att bo i, men riktar sig mot studenter.

BOSTÄDER INOM SOCIALPSYKIATRIN

Det finns i Eslövs kommun möjlighet för personer med ett omfattande psykiskt funktionshinder att söka boende med stöd. Det finns tre boenden i kommunen varav ett är avsett för äldre. Boendena rymmer mellan 9 och 10 lägenheter som finns antingen i en gruppboestad med gemensamma utrymmen eller i lägenheter samlade i ett trapphus. I vilken utsträckning personerna har svårighet att klara boende på egen hand varierar. För en del är boende inom socialpsykiatri en tillfällig lösning medan andra bor tillsvidare. Eslövs kommun erbjuder även boendestöd och tillsyn. Insatserna kan variera från flera timmar stöd per dag till tillsyn någon gång i veckan.

BOSTÄDER FÖR SOCIALT UTSATTA GRUPPER

Befolkningsökning och lågt bostadsbyggande har medfört att det idag råder bostadsbrist i många kommuner, inte minst vad gäller billiga hyreslägenheter. Personer med svag ställning på bostadsmarknaden är ofta hänvisade till hyresrätter och de flest står i någon form av bostadskö, som blir allt längre. Att fler får svårt att ordna egen bostad gör att kommunen får arbeta på bredare front för att motverka hemlöshet. Hemlöshet är ett samlingsbegrepp för ett antal situationer som personer kan befinnas sig i under kort eller lång tid. Det innefattar alltså inte endast de som inte har tak över huvudet, utan de flesta hemlösa har någon form av tillfällig boendelösning, till exempel sociala kontrakt genom kommunen.

Sociala kontrakt

Sociala kontrakt innebär att kommunen tecknar ett tillsvidarekontrakt med hyresvärden och i andra hand hyr ut till hyresgästen. En instans som arbetar med sociala kontrakt är boendegruppen. Boendegruppen har funnits i kommunen sedan 2012 och består av en samordnare och en föreståndare. Samordnaren fattar beslut om socialt kontrakt för före detta ensamkommande ungdomar, anvisningar och familjeanknytningar till barn som Eslöv placerat i den egna kommunen. Resterande ansökningar om sociala kontrakt utreds och beslutas av handläggare hos ekonomiskt bistånd och hos myndighetsenheten socialtjänst över 18.

Sedan 2020 skrivs beslut om socialt kontrakt följt av andrahandskontrakt för sex månader, tidigare hade kontrakten ingen tidsbe-

gränsning (kontrakt som skrev innan denna ändring fortsätter verka utan tidsbegränsning). Efter sex månader utvärderas kontraktet och den boende måste visa att man följt sin handlingsplan för att kontraktet ska förlängas. Grundtanken är att kontraktet ska övergå till förstahandskontrakt efter sex månader, mot att hyresgästen har förmåga att sköta hyra och boende, men i praktiken är tiden som hyresgäst i andra hand ofta längre. Antal sociala kontrakt minskar sakta, främst på grund av ett lägre inflöde av nya ärenden. Vid årsskiftet 2020/2021 hade Eslövs kommun cirka 130 sociala kontrakt. Cirka 2–3 hushåll stod på väntelistan. Behovet av lägenheter handlar främst om ett rum och kök. Kommunen direktäger ett fåtal bostäder som används till sociala kontrakt. Vidare samarbetar boendegruppen med det kommunala bostadsbolaget och privata hyresvärdar för att få fram bostäder att hyra ut i andra hand.

Kommunen har en hög andel sociala kontrakt jämfört med andra svenska kommuner. Risken med de sociala kontraktet att kommunen blir en form av hyresvärd, där väntetiden dessutom är kortare än för de som söker ordinarie boende. Samtidigt är sociala kontrakt en viktig social insats för att motverka utanförskap. Det är önskvärt att öka antalet sociala kontrakt som omvandlas till förstahandskontrakt. Detta kan till exempel handla om revideringar i uthyrningspolicys så att försörjningsstöd kan räknas som inkomst. Detta görs i nuläget hos Ebo, men är ovanligare bland privata hyresvärdar där individuella bedömningar är vanligare. Detta kan försvåra både möjligheten för hushåll att själva söka boende där samt för eventuella sociala kontrakt att övergå till ett förstahandskontrakt.

Hushåll med sociala kontrakt är även en heterogen grupp och ambitionsnivån för övergång till förstahandskontrakt kan behöva vara olika. Det finns situationer där det inte är rimligt att förvänta sig att en individ klarar av att ha ett förstahandskontrakt, då kan ett socialt kontrakt komma bli livslångt på grund av till exempel omfattande ekonomiska bekymmer eller låg förmåga att själv söka boende.

Under 2020 avslutades 37 ärenden för sociala kontrakt, men alla omvandlades inte till förstahandskontrakt. Hos det kommunala bostadsbolaget omvandlades 35 sociala kontrakt till förstahandskontrakt. Att öka benägenheten bland särskilt privata hyresvärdar att omvandla sociala kontrakt till förstahandskontrakt är en viktig fråga framöver.

Akuta situationer

Kommunen kommer regelbundet i kontakt med personer som är i en akut situation av hemlöshet. Om man hamnar i akut bostadslöshet är det generellt upp till den enskilde att själv finna boende. Detta kan vara att ta kontakt med till exempel ett vandrarhem och sedan ansöka om utgiften i efterhand. I enskilda fall kan socialsekreteraren vara behjälplig med att finna boende på vandrarhem/hotell. Boendegruppen kan även vara behjälplig med hyresrådgivning. Det finns inget härbärge eller akutboende i Eslöv sedan det akuta härberget

Akutbo stängde. Vandrarhem finns att tillgå i kommunen men drivs av privata aktörer. Kostnader för tillfälliga lösningar är höga enligt enheten för ekonomiskt bistånd.

Våld i nära relation och skyddat boende

Våld i nära relationer är ett omfattande samhällsproblem och för den som drabbas är tillgång till skyddat boende och därefter en ny permanent bostad en central fråga. Den drabbade är ofta en kvinna och många gånger står våldsutövaren, som ofta är en man, som kontraktshavare eller ägare till bostaden. Förvaltningen Vård och Omsorg utreder och fattar beslut om skyddat boende. Det finns inte tillgång till skyddat boende inom kommunen, utan utredarna på Vård och Omsorg tar kontakt med kvinnojourer runt om i landet. Skyddat boende är inte en permanent lösning på boendesituationen. Om risken att utsättas för våld igen bedöms som liten och personen kan bo kvar i kommunen kopplas ärendet till Boendegruppen. I de fall där risken att utsättas för våld igen bedöms som hög kopplas ärendet till samordnaren för ärenden om våld i nära relationer. Samordnaren samarbetar med andra kommuner om bostäder. Enligt lagen har varje kommun en skyldighet att ta emot våldsutsatta från andra kommuner för bosättning i kommunen.

SLUTSATSER: BOSTÄDER FÖR ALLA

- Den äldre befolkningen kommer öka markant under prognosperioden vilket ställer stora krav på kommunens äldrevård så väl som den ordinarie bostadsmarknaden. För att kommunen ska arbeta med bostadsförsörjningen för äldre på rätt sätt har en särskild strategi för äldres boende tagits fram.
- Det finns ett behov av bostäder för personer med funktionsnedsättning då ett trettiotal av nuvarande lägenheter är otillgängliga och behöver ersättas. Befolkningsökningen ställer även krav på antal tillgängliga bostäder.
- Det finns ett behov av fler lämpliga bostäder för att kommunens nyanlända invandrare ska ha möjlighet att gå vidare från de sociala kontrakten som erbjuds under etableringsfasen.
- Eslöv har en hög andel hemmaboende unga. För att minska antalet ofrivilliga hemmaboende och det negativa flyttnettot bland unga behövs fler lämpliga bostäder för unga.
- Kommunen samverkar för att motverka utestängning från bostadsmarknaden och hjälpa socialt utsatta grupper med boende. Även om kommunen har en hög andel sociala kontrakt jämfört med andra kommuner är antalet för närvarande inte ökande.
- Kommunen behöver agera för att öka antal sociala kontrakt som omvandlas till förstahandskontrakt.



**ESLÖVS
KOMMUN**

Adress: Eslövs kommun, 241 80 Eslöv | Telefon: 0413-620 00
E-post: kommunen@eslov.se | Webb: eslov.se