

**Antaget av kommunfullmäktige
2016-12-20**

Bostadsförsörjningsprogram

Projektägare: Chef för Tillväxtavdelningen, Kommunledningskontoret
Projektledare och författare: Julia Göransson (Samhällsplanerare)
Layout: Julia Göransson

Arbetet med att ta fram programmet har skett vid kommunledningskontoret i bred dialog med och med hjälp av kommunens olika förvaltningar, en rad fastighetsägare och myndigheter.

Innehållsförteckning	3
Inledning	4
Slutsatser och resonemang	5
Befolkningsutveckling och bostadsbyggande	5
Bostadsmarknad	5
Bostäder för socialt utsatta grupper	6
Mål och riktlinjer	7
Eslöv, Skånes bästa kommun att bo och verka i!	7
Så når vi upp till målen!	7
Varierat bostadsutbud och en flexibel bostadsmarknad	8
Stärkt roll i ett flerkärnt Skåne	9
Tryggt och tillgängligt boende för äldre	10
Bostäder för personer som står utanför bostadsmarknaden	11
Planer, mål och program	12
Kommunala planer mål och program	12
Regionala planer, mål och program	13
Nationella mål	14
Befolkningsutveckling och bostadsbyggande	15
Inledning	15
Skåne, en expansiv region	15
Den aktuella flyktingsituationen	15
Eslöv växer	16
Befolkningsutveckling Eslöv 2010-2014	17
Omflyttningar påverkar åldersstrukturen	17
Befolkningsammansättning	18
Befolkningsprognos	19
Befolkningsutveckling fram till 2020	19
Bostadsbyggande och folkökning	20
Befolkningsprognos 2020-2030	21
Hushållens boende	21
Hushållens ekonomi	22
Arbetsmarknad	22
Bostadsmarknad	24
Bostadsmarknaden i regionen	24
Bostadsmarknaden i Eslöv	25
Geografisk fördelning av flerbostadshus	25
Småhus	26
Flerbostadshus	26
Rivningar och ändrad användning	27
Det kommunala bostadsbolaget	27
Tillgänglighet	28
Specialbostäder	28
Marknadsindikatorer	29
Sammanfattning av marknadsindikatorer	30
Efterfrågan	31
Aktuella infrastrukturprojekt	32
Outnyttjade byggrätter	34
Bostäder i ÖP och fördjupade översiktsplaner	36
Aktuella projekt	36
Kommunalt markinnehav	38
Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal	38
Rutiner för exploateringsverksamheten	38
Ortsvisa bostadsbehov	40
Bostäder för äldre	43
Bostäder för personer inom LSS	44
Bostäder inom social psykiatri	45
Unga vuxna och studenter	45
Bostäder för socialt utsatta grupper	47
Bostadsgruppen	47
Akuta situationer	47
Våld i nära relationer	47
Boendetrappan	48
Bostäder för nyanlända	48
Bostäder för ensamkommande barn och ungdomar	49

Inledning

Tillgång till bra bostäder i rätt lägen är en nyckelfråga för kommunen när befolkningen växer. Bostaden är även en social rättighet och inte minst en förutsättning för etablering i samhället. För att skapa förutsättningar för alla i kommunen att bo i goda bostäder jobbar kommunen aktivt med bostadsförsörjning.

Bostadsförsörjning handlar om att planera för att nya bostäder byggs och att se över hur det befintliga beståndet ska utvecklas. Det handlar också om att fler ska få tillgång till en egen bostad. Bostadsförsörjning relaterar till många andra kommunala verksamheter. När fler bostäder byggs behöver kommunen också se till att servicen fungerar och utvecklas.

I bostadsförsörjningsprogrammet presenteras en analys av de förutsättningar som styr bostadsbehoven i kommunen. Bostadsförsörjningsprogrammet innehåller även riktlinjer som visar kommunens uppsatta mål för bostadsförsörjningen och vilka åtgärder som behövs för att nå målen.

Lagen

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ger kommunerna ansvar för att planera för att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Lagen har förtydligats från den 1 januari 2014. Förändringen innebär att kraven på kommunernas planering skärpts och preciserats till exempel när det gäller samråd med andra parter och innehållet i de riktlinjer som ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod.

Riktlinjerna ska minst innehålla följande uppgifter:

- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
- kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
- hur kommunen 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, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet hos särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Syfte

De riktlinjer som presenteras i bostadsförsörjningsprogrammet 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.

Läsanvisning

Bostadsförsörjningsprogrammet inleds med en sammanställning av slutsatser och resonemang. Där efter följer kapitlet Riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjerna visar kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. De visar även vad kommunen planerar att göra för att nå uppsatta mål och hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Kapitlet Mål, planer och program visar vilka kommunala mål som bostadsförsörjningsprogrammet förhåller sig till och mellankommunala samarbeten kommunen deltar i. Det innehåller också en sammanfattning av nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Kapitlen Bostadsbyggande och Befolkningsutveckling, Bostadsmarknad och Bostäder för socialt utsatta grupper innehåller analyser inom ramen för de lagstadgade kraven. Tillsammans ger kapitlen en samlad bild av kommunens arbete med bostadsförsörjning och vilka utmaningar som finns. Slutsatser och resonemang bildar utgångspunkt för riktlinjerna i kapitlet Riktlinjer för bostadsförsörjning.

Slutsatser och resonemang

Befolkningsutveckling och bostadsbyggande

- Eslöv befinner sig i en expansiv region där befolkningstillväxten är hög.
- Befolkningstillväxten i kommunen är stabil och består till stora delar av födelseöverskott och inflyttning från utlandet.
- Antalet personer som sökte skydd undan krig och förföljelse ökade kraftigt under hösten 2015. Kommunen behöver ta höjd för att kunna ta emot flyktingar med uppehållstillstånd. 2017 kommer behovet av bostäder till denna grupp att vara stort. Eslövs kommun bedömer att det behöver tillkomma ytterligare 50-60 bostäder per år fram till 2020 för att matcha befolkningsökningen till följd av ökat mottagande av nyanlända.
- En urbaniseringstrend syns inom kommunen där Eslövs stad står för den största befolknings-tillväxten. En urbaniseringstrend syns även i att unga vuxna flyttar från kommunen mot de större städerna i regionen.
- Hyresrätten är en viktig upplåtelseform för personer som inte hunnit bli etablerade på- eller har lämnat arbetsmarknaden. Men också för ensamhushåll med begränsade möjligheter att efterfråga ägda boenden.
- Även för de allra största hushållen, med fem eller fler personer, är hyresrätten en viktig upplåtelseform.
- Inflyttning av hushåll med barn från länet är beroende av att kommunen kan erbjuda byggklara tomter.
- Det förväntade bostadsbyggandet fram till 2030 är högre än länsstyrelsens bedömning av bostadsbehov fram till 2030.
- Eslövs kommun behöver börja planera för åldersgruppen över 80 år. Efter år 2020 kommer antalet i åldersgruppen att öka.
- Enligt befolkningsprognosen kommer Eslövs kommun växa med i genomsnitt 0,95 procent per år, en stor del av befolkningstillväxten kommer ske i Eslövs stad.

Bostadsmarknad

- Kommunens roll i regionen är dubbel. Eslöv kan erbjuda stad (med varierat bostadsutbud i Eslövs stad) men är också en kranskommun till Malmö och Lund (med stort utbud av småhus).
- Bostadsmarknaden i regionen präglas av brist på billiga hyreslägenheter. Bostadsbristen har blivit särskilt allvarlig för hushåll med låga inkomster.
- Behovet av hyresrätter är stort i kommunen men betalningsförmågan för nyproduktion lägre. Flyttkedjor behövs för att frigöra billiga lägenheter till hushåll med låga inkomster.
- Efter att det under en lång period byggts mest småhus ökar nu byggandet av flerbostadshus i Eslöv.
- För att undvika boendesegregation och för att skapa flexibilitet på bostadsmarknaden bör framtida bebyggelse ske med varierade upplåtelseformer och hustyper.
- Förbättrade kollektivtrafikförbindelser innebär en utvecklingsmöjlighet, framförallt för Marieholm, Hurva och Gårdstånga.
- Kommunen bör vara förberedd på att möta en ökad efterfrågan på bostäder som en effekt av forskningsanläggningarna ESS och MAX IV.
- Det kommunala bostadsbolaget är relativt stort. I kombination med ett aktivt ägarskap är det ett viktigt verktyg för kommunens bostadsförsörjning.
- Kommunen har tagit nya initiativ, Klok förtätning och Östra Eslöv, för att öka bostadsproduktionen i kollektivtrafikhöga lägen utan att ta jordbruksmark i anspråk.
- Strategisk planeringsberedskap behövs i staden och i byarna för att möta efterfrågan när den uppstår.
- Kommunen äger mark i bra lägen. I kombination med en aktuell översiktsplan, markpolicy och riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal är det ett viktigt verktyg för kommunens bostadsförsörjning.

- Ökat antal äldre och minskat antal sjukvårdsplatser ställer nya krav på att bostäder anpassade efter äldres behov finns i det ordinarie bostadsbeståndet.
- Personer som är 80 år och äldre söker sig framförallt till hyreslägenheter med närhet till service. För äldre med eget kapital är även bostadsrätt ett alternativ.
- Ungdomar och unga vuxna inom LSS personkrets är idag mer rörliga och har tydligare önskemål än tidigare. Eslövs kommun är en attraktiv boendekommun och efterfrågan sträcker sig utanför kommunens gränser, vilket ökar kraven på att kommunen har en god framförhållning i planeringen.
- Bostadsbeståndet består i många byar mest av småhus. Bostadsbeståndet skulle behöva bli mer varierat för att öka flexibiliteten och underlätta för fler att bo kvar eller flytta till byn.
- Utbudet av studentbostäder är begränsat.

Bostäder för socialt utsatta grupper

- Kommunen samverkar för att motverka utestängning från bostadsmarknaden
- Antalet sociala andrahandskontrakt ökar.
- Kommunen har ett bra samarbete med det kommunala bostadsbolaget och privata hyresvärdar, men utifrån nuvarande tillgång på permanenta bostäder är prognosen att flertalet bostäder saknas för 2017 och 2018. Detta ställer krav på kommunen att anordna akuta och/eller tillfälliga boendelösningar.
- Kostnaderna för tillfälliga lösningar är höga och ökande.
- Nya samverkansformer/jourlägenheter behövs i situationer av våld i nära relationer.
- Brist på små och billiga lägenheter gör att ungdomar blir kvar i utslusningslägenheter, vilket i sin tur hindrar andra att flytta från integrationsboenden.

Mål och riktlinjer

Eslöv, Skånes bästa kommun att bo och verka i!

Kommunfullmäktige i Eslöv antog 2016 det handlingsprogram som ligger till grund för utvecklingen av Eslövs kommun under mandatperioden 2015-2018. Visionen är att Eslöv 2025 är Skånes bästa kommun att bo och verka i. De övergripande målen med koppling till bostadsförsörjning är:

- Vi tar vårt sociala ansvar
- En tydlig och tillgänglig aktör i regionen
- God tillgång till varierade bostäder i staden och i byarna

Kommunens målsättning för bostadsbyggandet är att det ska byggas i genomsnitt 210 bostäder per år. Befolkningen ska växa i genomsnitt en procent per år och kommunen ska ha stärkt sin position i regionen. Fler boende och verksamma i Eslöv ska kunna tänka sig att rekommendera Eslöv som en kommun att bo och verka i.

Det ska finnas en bra planberedskap i staden och i byarna. Eslövs kommun ska tillsammans med Eslövs kommunala bostadsbolag ebo och andra aktörer bidra till en ökad bostadsproduktion. Bostadsbyggandet ska ske genom hållbar förtätning och med fokus på kollektivtrafiknära lägen. Genom nya bostäder ökar attraktiviteten i Eslövs stadskärna och byarnas centrum.

Eslövs kommun ska fortsätta att förtäta och utveckla centrum i Eslövs stad, utveckla en ny stadsdel i Östra Eslöv och bygga vidare på de olika byarnas identiteter. Ny bebyggelse ska undvikas på den bästa åkermarken.

Eslövs kommun ska tillsammans med fastighetsägare utveckla boendeanternativ där äldre kan bo kvar i ett tryggt och tillgängligt boende.

Fler socialt utsatta personer ska få egna boendekontrakt och kommunen ska verka aktivt för att nyanlän- da ska få eget boende. Arbetet mot våld i nära relationer ska stärkas, bland annat genom ökat samarbete med olika myndigheter och andra kommuner.

Så når vi upp till målen!

I bostadsförsörjningsprogrammet har förutsättningar som styr bostadsbehoven och bostadsmarknaden i kommunen analyserats. Utifrån slutsatserna har fyra temagrupper identifierats där extra fokus behövs för att nå upp till kommunens vision och mål samt regionala- och nationella mål. Till varje temagrupp redovisas pågående och planerade åtgärder.

- Varierat bostadsutbud och en flexibel bostadsmarknad.
- Stärkt roll i ett flerkärnt Skåne.
- Bostäder för personer som står utanför bostadsmarknaden.
- Tryggt och tillgängligt boende för äldre.

Riktlinjerna har samma tidshorisont som visionen, det vill säga fram till 2025. De flesta åtgärder är planerade att genomföras under mandatperioden 2014-2018. Tanken är att riktlinjerna ska kunna vägleda framtida åtgärder som tillkommer.

Varierat bostadsutbud och en flexibel bostadsmarknad

En variation av bostadstyper och upplåtelseformer behövs för att befolkningsutvecklingen ska vara balanserad och för att möta medborgarnas skiftande behov. Det övergripande målet är God tillgång till varierade bostäder i staden och i byarna.

- För en fortsatt positiv inflyttning ska kommunen erbjuda byggklara tomter i staden och i byarna. I Eslövs stad ska behovet tillgodoses genom utbyggnad av Långåkra (Västra Eslöv) och projekten Östra Eslöv och Klok Förtätning. I byarna ska kommunen ha exploateringsberedskap att snabbt genomföra projekt utifrån översiktsplanens intentioner.
- Fler hyresrätter behövs för ökad rörligheten på bostadsmarknaden. Kommande års tillskott av hyreslägenheter sker genom förtätning av centrala delar av Eslövs stad. Förtätningen bidrar även till att spara värdefull åkermark. I byarna planeras för hyresrätter i något mindre projekt.
- Blandade upplåtelseformer och hustyper inom samma område skapar levande miljöer, ökar rörligheten på bostadsmarknaden och motverkar boendesegregation. Kommunen ska därför vid försäljning av mark sträva efter att komplettera det befintliga bostadsbeståndet inom det närliggande området.
- För att nå upp till målet att det i genomsnitt ska byggas 210 nya bostäder per år behöver kommunen ha ett gott samarbete med bostadsmarknadens aktörer. Bostadsmarknadens aktörer ska mötas av en organisation med helhetssyn på exploateringsprocessen från idé till inflyttning. Rutiner för exploateringsverksamheten ska tas fram för att skapa en långsiktigt fungerande struktur för exploaterings- och planprocessen.
- En ny översiktsplan som nu arbetas fram ger en ökad strategisk beredskap för att möta efterfrågan på bostäder.
- Kommunen äger mycket mark i bra lägen. När en aktuell översiktsplan och riktlinjer för markanvisningar- och exploateringsavtal finns på plats är det ett viktigt verktyg för kommunens bostadsförsörjning.
- Kommunen ska sträva efter att förverkliga översiktsplanens intentioner för bostadsbebyggelse genom en aktiv markpolitik. Hur kommunen ska gå till väga för att bedriva en aktiv markpolitik bör undersökas mer noggrant i en markpolicy.

Åtgärd	Ansvar	Tidplan	Kommentar
Fortsätta arbetet med att ta fram en ny översiktsplan	Kommunstyrelsen	Antagande 2018	
God planberedskap i staden och byarna	Kommunstyrelsen	Pågår	Se kapitel outnyttjade byggrätter
Ta fram plan för Klok Förtätning	Kommunstyrelsen	2017	
Ta fram utvecklingsplan för östra Eslöv	Kommunstyrelsen	2017	
Ta fram riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal	Kommunstyrelsen	2016	
Ta fram rutiner för exploateringsverksamheten	Kommunstyrelsen	2017	
Projektlista med femårsperspektiv	Kommunstyrelsen	Årlig uppdatering	Projektlistan uppdateras årligen i samband med Boverkets bostadsmarknadesenkät i januari.
Ta fram en markpolicy	Kommunstyrelsen	2017	

Stärkt roll i ett flerkärnigt Skåne

Eslöv är en del av den växande Malmö-Lundregionen. Eslöv ska dra nytta av det geografiska läget med två arbetsmarknader, en i norr och en i söder, inom pendlingsavstånd. Det övergripande målet är En tydlig och tillgänglig aktör i regionen.

- Bostadsmarknaden är nära sammankopplat med arbetsmarknad och kollektivtrafik. När Marieholmsbanan öppnar och när superbussarna börjar trafikera Hurva och Gårdstånga stärks Eslövs position i det flerkärniga Skåne. För att ta ytterligare ett steg mot Region Skånes mål om att utveckla möjligheterna att bo och verka i hela Skåne kommer kommunen att gå igenom förutsättningarna för kollektivt resande i kommunen.
- Kommande års stora tillskott på hyreslägenheter är ett välkommet på den lokala bostadsmarknaden. Det ger också en möjlighet till ökad rörlighet och ökat utbud av hyresrätter på den regionala bostadsmarknaden. Fler behöver känna till det bostadsutbud som Eslöv kan erbjuda. Genom att gå med i Boplatssverige marknadsför det kommunala bostadsbolaget lägenheter i hela Sverige.
- De två forskningsanläggningarna ESS och MAX IV byggs nu i Lund. MAX IV väntas stå klart 2016 och ESS 2019. Anläggningarna är stora arbetsplatser och förväntas bidra till en ökad inflyttning till Lund och regionen. Eslövs kommun bör vara förberedd på att möta en ökad efterfrågan på bostäder i kommunens sydvästra del och i staden.
- Bostadsmarknaden i Eslöv bör ses i ett större delregionalt sammanhang. För en god samverkan mellan kommunerna deltar Eslöv aktivt i erfarenhetsutbyten och samarbetet i MalmöLundregionen.
- Kommunens satsningar på digital infrastruktur ökar kommunens attraktivitet och är även ett steg mot Region Skånes mål att utveckla möjligheterna att bo och verka i hela Skåne

Åtgärd	Ansvar	Tidplan	Kommentar
Gå med i Boplatssverige	ebo	2016	
Delta i den regionala diskussionen	Kommunstyrelsen	Pågår	Bland annat genom aktivt deltagande i delregionala samarbeten och Skånskt bostadsnätverk.
Marknadsföra möjliga exploateringsområden	Kommunstyrelsen	2017	
Tillsätta en kollektivtrafikutredning	Kommunstyrelsen	2017	
Samverkan med grannkommuner för att underlätta för fibernedläggning kring kommungränser	Kommunstyrelsen	Pågår	
Tillsammans med Höörs kommun vara fiberföreningarna administrativt behjälpliga samt hitta möjligheter för kommersiell utbyggnad av bredband på landsbygden utan EU-bidrag	Kommunstyrelsen	2017	

Tryggt och tillgängligt boende för äldre

Andelen äldre över 80 år förväntas öka i Eslöv liksom i övriga riket. Kommunen bör ha god framförhållning för att möta de förändrade bostadsbehov som åldrande innebär. Det övergripande målet är Vi tar vårt sociala ansvar.

- För att få bättre kunskap om tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet ska kommunen genomföra en tillgänglighetsinventering av flerbostadshusen.
- Ett nytt hälso- och sjukvårdsavtal mellan regionen och kommunerna innebär att mer vård kommer utföras i hemmet. Bostadens utformning är en viktig pusselbit för att det ska fungera. Många äldre bor idag i villor med bristande tillgänglighet vilket i förlängningen innebär ökade kostnader för kommunen i form av bostadsanpassningsbidrag och hemsjukvård. Behov av tillgängliga boendemiljöer och mellanboendeformer för äldre ska lyftas fram tidigt i exploateringsprocessen.
- Forskning visar att de allra äldsta, över 80 år, i stor utsträckning önskar boende i hyresrätt med närhet till service och kollektivtrafik. Kommande års tillskott av hyreslägenheter i Eslövs stad är därmed lämpliga för seniorer.
- Att många äldre bor kvar i villor med bristande tillgänglighet hänger samman med att boendekostnaderna många gånger ökar vid en flytt till en lägenhet. För att välja att ta det steget måste attraktiva lägenheter stå till buds. Det kommunala bostadsbolaget kommer under 2017 genomföra workshops tillsammans med personer över 65 år för att få en bättre bild av framtidens boende för äldre.

Åtgärd	Ansvar	Tidplan	Kommentar
Tillgänglighetsinventering av flerbostadshusbeståndet.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Innan 2020	
Workshop med äldre för att skapa en bild av hur äldre vill bo i Eslövs kommun	ebo	2017	
Nybyggnad av hyreslägenheter i centrala lägen	Kommunstyrelsen	Pågår	Se projektlista (bilaga 1)
Utreda behov av särskilt boende för äldre för tidsperioden 2016-2026	Vård- och omsorgsnämnden	2017	Redovisas i Lokalförsörjningsplanen
Löpande dialog mellan Vård- och omsorgsförvaltningen och Kommunledningskontoret angående mellanboendeformer för äldre.	Kommunstyrelsen och vård- och omsorgsnämnden	Löpande	

Bostäder för personer som står utanför bostadsmarknaden

Kommunens ansvar för bostadsförsörjning ställs idag mot en bostadsmarknad där bostaden är en vara och där konkurrensen om billiga lägenheter har hårdnat. Antalet sociala kontrakt där Eslövs kommun står som kontraktshavare ökar liksom kostnaderna för tillfälliga lösningar. För att fler ska få tillträde till bostadsmarknaden behöver vägarna in bli fler och trösklarna sänkas. Det övergripande målet för kommunen är Vi tar vårt sociala ansvar.

- Att införa kommunala hyresgarantier är ett sätt att möjliggöra för fler att bli godkända som hyresgäster. Kommunala hyresgarantier är ett borgen-såtagande som kommunen kan erbjuda personer som har ekonomiska förutsättningar att betala hyra men som ändå saknar eget boende. För varje lämnad garanti kan kommunen söka statligt bidrag. På vilket sätt och vilka risker ett införande av hyresgarantier innebär behöver undersökas närmare.
- För personer med pågående missbruk och många gånger psykisk ohälsa saknas en långsiktig boendelösning. Idag beviljar kommunen ekonomiskt bistånd för tillfälliga lösningar, vilket i längden är kostsamt. Kommunen bör utreda alternativa lösningar.
- Ett ökat mottagande av asylsökande och nyanlända i Sverige ställer nya krav på kommunen att ordna med tillfälliga och akuta boendelösningar. På kort sikt behövs kreativa lösningar, i ett längre perspektiv behövs bättre beredskap för oförutsedda och plötsliga behov.
- Från och med den första mars 2016 är kommunen skyldig att ta emot nyanlända för bosättning i kommunen. En handlingsplan behöver tas fram för bostadsförsörjningen för nyanlända. Fler bostäder behövs även för att ensamkommande ungdomar som ska kunna flytta från integrations-boende till eget boende.

Åtgärd	Ansvar	Tidplan	Kommentar
Boendetrappa	Vård- och omsorgsnämnden	Pågår	se sida 48
Sociala andrahandskontrakt	Vård- och omsorgsnämnden, nämnden för arbete- och försörjning	Pågår	
Ta fram en behovsprognos för mottagande av nyanlända	Nämnden för arbete- och försörjning	Kontinuerlig uppföljning	
Sänkt åldersgräns till 16 år för bostadskö till allmännyttan	ebo	Pågår	
Utreda alternativa tillfälliga lösningar för akut hemlösa	Vård- och omsorgsnämnden, nämnden för arbete- och försörjning	2017	
Utreda möjligheterna att införa kommunala hyresgarantier	Nämnden för arbete och försörjning	2017	
Ta fram en handlingsplan för mottagandet av nyanlända	Kommunstyrelsen med stöd av nämnden för arbete och försörjning	Snarast	Planen bör även innefatta ensamkommande ungdomar som ska flytta till eget boende

Planer, mål och program

Kommunala planer, mål och program

Vision 2025 och mål för mandatperioden
Eslövs kommun har antagit Vision 2025 för kommunens utveckling:

Eslöv- Skånes bästa kommun att bo och verka i! Vi är en hållbar, spännande kommun där människor möts, utvecklas och trivs. Vi är förstahandsvalet för företagare vid nyetablering och expansion. Vi driver en effektiv och framtidsorienterad organisation med medborgarna i fokus.

Till visionen har kommunfullmäktige formulerat ett handlingsprogram 2015-2018 för arbetet att nå visionen. De inriktningsmål i handlingsplanen som har tydligast koppling till bostadsförsörjning är:

- Tillgång till varierade och välkomnande boendemiljöer i hela kommunen,
- God tillgång till varierade bostäder i attraktiva miljöer i staden och byarna och
- Vi tar vårt sociala ansvar.

Översiktlig planering

En översiktsplan ger en helhetssyn på mark- och vattenanvändningen inom kommunen. En viktig del av översiktsplanen är att beskriva utvecklingen för bostadsbebyggelse och enligt plan- och bygglagen redovisa "Hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder" (PBL 3 kap § 5).

Arbetet med att ta fram en ny kommunövergripande översiktsplan pågår. Bostadsförsörjningsprogrammet är viktigt underlag till översiktsplanen. Genom att ta fram båda dokumenten parallellt blir de samstämmiga och ger en tydlig riktning för bostadsutvecklingen i Eslövs kommun. I bostadsförsörjningsprogrammet redovisas matchningen mellan bostadsutbud och befolkningssammansättning på ortsnivå. I arbetet med översiktsplanen kommer de ortsvisa bostads-

behoven vägas samman med övriga kriterier, bland annat närhet till kollektivtrafik och serviceutbud, för att därefter landa i en prioritering av framtida utbyggnadsområden.

Program för socialt hållbar utveckling

Program för socialt hållbar utveckling relaterar till kommunens handlingsprogram för 2015-2018. För att uppnå visionen i handlingsprogrammet behöver kommunen vara en trygg kommun att leva i där alla har förutsättningar att uppnå en god hälsa på lika villkor. I programmet anges kommunens viljeinriktning baserat på kunskap om hälsoläget i kommunen. Tre områden är prioriterade; sysselsättning, offentliga miljöer och psykisk hälsa.

Folkhälsa är en förutsättning för bostadsförsörjningen på det sätt att förbättrade livsvillkor ökar möjligheterna för den enskilde att söka bostad. På motsvarande sätt är möjligheten för alla i kommunen att bo i goda bostäder en förutsättning för att uppnå en god folkhälsa. Folkhälsoarbetet och bostadsförsörjning är därför nära sammankopplade.



Bild 1: Illustration från det pågående arbetet med att ta fram en ny översiktsplan för Eslöv.

Regionala planer, mål och program

Det öppna Skåne(2014)

Region Skåne antog i juni 2014 den regionala utvecklingsstrategin Det öppna Skåne 2030. Målbilden är att Skåne 2030 ska vara en region som välkomnar pluralism, fler människor, nya idéer och som kännetecknas av hög tolerans och stor delaktighet i samhällsfrågor. Målet för bostadsbyggande och befolkningsutveckling är en befolkningstillväxt om en procent per år och att 6000 nya bostäder ska byggas per år. I strategin lyfts det fram fem prioriterade ställningstaganden som behöver utvecklas för att nå målbilden:

- Skåne ska erbjuda framtidstro och livskvalitet,
- bli en stark hållbar tillväxtmotor,
- dra nytta av sin flerkärniga Ortsstruktur,
- utveckla morgondagens välfärdstjänster
- och bli globalt attraktiv.

För varje område finns delstrategier och mål. Bostadsförsörjningsprogram för Eslöv förhåller sig till flera ställningstaganden och delstrategier:

Skåne ska bli en stark hållbar tillväxtmotor

- Dra nytta av samhällseffekterna kring ESS och MAX IV

Skåne ska dra nytta av sin flerkärniga Ortsstruktur

- Utveckla möjligheten att bo och verka i hela Skåne
- Stärka stad och landsbygd utifrån sina respektive behov och utveckla samspelet mellan dem.
- Utveckla Skåne hållbart och resurseffektivt
- Stärka det regionala samarbetet

Eslövs kommun kommer att verka för att dra nytta av samhällseffekterna av ESS och MAX IV. Detsamma gäller för den flerkärniga Ortsstrukturen. Genom att planera för bostäder i stationsnära lägen bidrar Eslövs kommun till målbilden för det öppna Skåne 2030.

Strukturbild för Skåne (2013)

Strukturbild för Skåne är en del av det regionala utvecklingsarbetet. Fokus ligger på fysisk planering på en regional skala. Syftet är att koppla samman den regionala skalan och kommunernas översiktliga planering. Kunskapsunderlag tas fram i dialog mellan Region Skåne och Skånes 33 kommuner. Sammanlagt finns närmare 20 TemaPM och fem rapporter som ligger till grund för Strategier för det flerkärniga

Skåne. 2013 antogs Strategier för det flerkärniga Skåne som bygger på fem strategiområden:

- Satsa på Skånes tillväxtmotorer och utveckla den flerkärniga Ortsstrukturen.
- Stärka tillgängligheten och binda samman Skåne.
- Växa effektivt med en balanserad och hållbar markanvändning.
- Skapa socialt hållbara, attraktiva orter som erbjuder hög livskvalitet.
- Stärka Skånes relation inom Öresundsregionen, södra Sverige och södra Östersjön.

Målet att utveckla den flerkärniga Ortsstrukturen är viktigt för utvecklingen av Eslövs kommun och kommunens roll i regionen. För Eslövs del är det nära sammankopplat med målet Stärka tillgängligheten och binda samman Skåne. Eslövs kommun ligger mellan två arbetsmarknader, en i norr och en i söder, och en stor andel av befolkningen arbetspendlar. 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 förtätning av stationsnära lägen sparas värdefull jordbruksmark samtidigt som den sociala hållbarheten stärks.

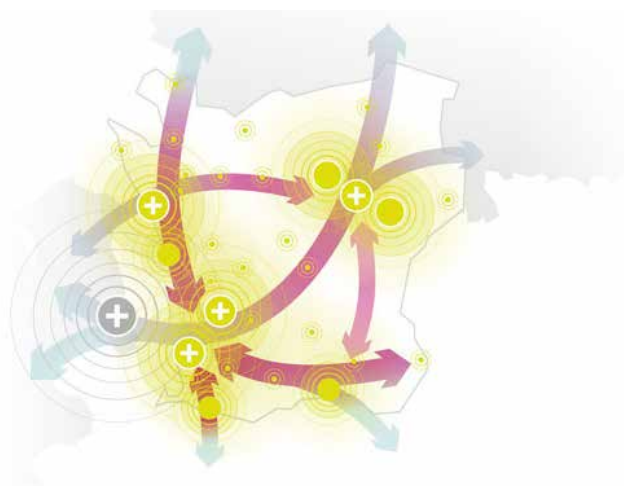


Bild 2: Strukturbild för Skåne 2013

Bostadsmarknadsanalys för Skåne (2015)

Länsstyrelsen kommer årligen ut med en bostadsmarknadsanalys baserad på kommunernas svar i Boverkets bostadsmarknadsenkät. I rapporten konstateras att länet står inför demografiska utmaningar med stora grupper unga vuxna och äldre. Bostadsbyggande ökar men kommer fortfarande inte upp i de nivåer som krävs för att möta befolkningstillväxten. Länsstyrelsen bedömer att det behövs runt 6000 bostäder årligen, 2014 färdigställdes 4600. För att öka bostadsbyggande behöver kommunerna bli bättre på att använda de verktyg de har till sitt förfogande i bostadsförsörjningen. Det behövs också en ökad samverkan mellan kommunerna och bostadsmarknadens aktörer.

Malmö-Lundregionen

Eslöv ingår i ett samarbete med 11 kommuner i sydvästra Skåne (Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge). Samarbetet sker inom tre prioriterade utvecklingsområden- fysisk planering och infrastruktur, arbetsmarknads- och utbildningsfrågor och näringslivsfrågor.

För området fysisk planering och infrastruktur finns ett uppdrag att ta fram en strukturplan för delregionen. Projektet syftar bland annat till att bidra till en mer effektiv och rationell bostadsförsörjning genom att sträva efter mellankommunal samordning i den fysiska planeringen i MalmöLundregionen .

Målbilden i förslag till strukturplan är att Malmö-Lundregionen 2035 är motorn mitt i Europa, är en hållbar sammankopplad storstadsregion och har Sveriges bästa livsmiljö. För att uppnå målen ska bebyggelse koncentreras till kollektivtrafiknära lägen genom förtätning. Utbudet av bostäder ska vara varierat och tillräckligt många bostäder ska finnas för dagens och morgondagens invånare.

En väl fungerande regional bostadsmarknad bidrar till hela regionens attraktivitet, vilket alla kommuner gynnas av. På samma gång är mellankommunalt samarbete kring bostadsförsörjning en utmaning, eftersom kommunerna konkurrerar om skattebetalande invånare.

Nationella mål

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteri verksamhet är: Att ge alla människor i alla delar av landet en från en social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Regeringen har lagt fast ett delmål för bostadspolitik som kan ses som utgångspunkt för den bostadspolitiska diskussionen även på kommunal nivå. Det nationella målet för bostadspolitik är; en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Regeringen har som målsättning att öka byggandet till 250 000 bostäder under tidsperioden 2015-2020 .

Befolkningsutveckling och bostadsbyggande

Inledning

Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar grundas på en analys av marknadsförutsättningar, efterfrågan, demografisk utveckling och behov hos särskilda grupper. Kapitlet Bostadsbyggande och befolkningsutveckling innehåller analyser inom ramen för det lagstadgade kraven. I kapitlet redovisas även kommunens outnyttjade byggrätter, markinnehav och planerade projekt med bostäder.

Skåne- en expansiv region

Eslövs kommun är del av en expansiv region. Befolkningen i Skåne har sedan 1980-talet ökat i snabbare takt än riket i stort. Under de senaste åren är det framförallt högt barnafödande och inflyttning från utlandet som bidragit till ökningen. Befolkningsökningen 2014 var betydligt större än föregående år, 1,2 procent, vilket även är högre än riket i stort. Malmö, Lund och Helsingborg stod för den till antalet största ökningen.

Befolkningen kommer enligt Region Skånes befolkningsprognos 2014-2023 fortsätta att växa. Orsakerna bedöms vara en fortsatt inflyttning från utlandet och högt barnafödande. Andelen barn och personer över 85 år kommer att öka liksom antalet personer i ålderna 50-60 år och 70-85 år.

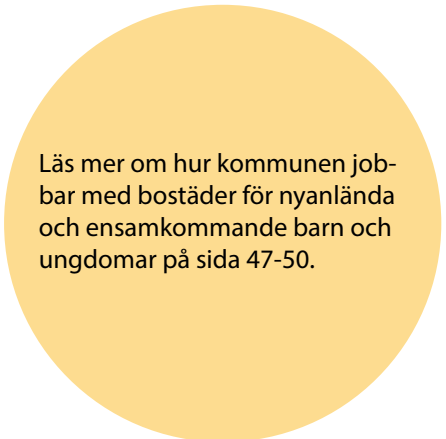
Flyttmönstren mellan kommuner i Skåne har under en lång period präglats av att unga flyttar mot de större städerna och att personer i familjebildande ålder flyttar mot de större städernas kranskommuner. Region Skåne bedömer i sin prognos att flyttmönstren kommer se likartade ut framöver men också att fler kommer välja att bo kvar i de större städerna i samband med familjebildande.

Den aktuella flyktingsituationen

Antalet nya asylsökande i Sverige ökade dramatiskt efter sommaren 2015. Från drygt 6600 asylsökande i juni till närmare 39 200 i oktober. Vid slutet av året hade runt 163 000 människor sökt asyl i Sverige. Hur utvecklingen ser ut kommande år är osäkert, mycket beror på konfliktutvecklingen i Syrien, EU:s agerande och hur anpassningen av svensk lagstiftning till minimikraven enligt internationella konventioner och EU-rätten faller ut.

1 mars 2016 trädde en ny lag i kraft (Ds 2015:33) som innebär att en kommun är skyldig att efter anvisning ta emot nyanlända för bosättning i kommunen. Lagen, genom länsstyrelsens beslut om fördelningstal, kommer att påverka hur många flyktingar med uppehållstillstånd som Eslövs kommun tar emot.

Antalet inkomna asylansökningar överstiger kraftigt Migrationsverkets prövningskapacitet. Den stora majoriteten av de som sökte asyl under hösten 2015 kommer få beslut först 2017. Då kommer behovet av kommunbosättning att vara stort.

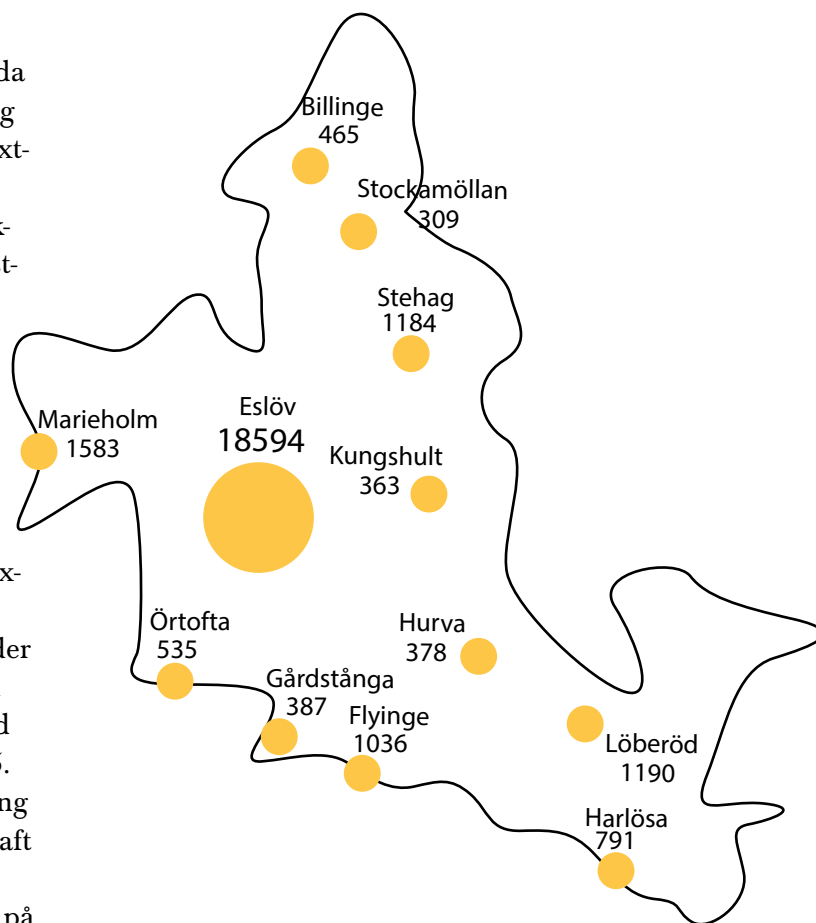


Läs mer om hur kommunen jobbar med bostäder för nyanlända och ensamkommande barn och ungdomar på sida 47-50.

Eslöv växer

Eslövs kommun växer genom inflyttning. Goda kommunikationer, närhet till högre utbildning och arbetsmarknaden i Malmö-Lund är tillväxtfaktorer. De senaste åren har inflyttning från utlandet bidragit till ytterligare befolkningsökning. Inom kommunen syns en urbaniseringstrend i att Eslövs stad står för den största befolkningstillväxten men det sker inte längre på bekostnad av att befolkningen på landsbygden minskar.

Folkmängden i kommunen har ökat varje år under 2000-talet. Under 2014 passerades 32 000 invånare. Befolkningstillväxten har sedan 1975 skett i anslutning till goda förbindelser med kollektivtrafik eller trafikleder mot Malmö och Lund (se figur 2). Eslövs stad har haft den största befolkningstillväxten med 76 procent av den totala ökningen sedan 1975. De orter som haft en förhållandevis stor ökning är Flyinge, Löberöd och Stehag. Stehag har haft en kraftig befolkningstillväxt i samband med att stationen återinvigdes. Befolkningsantalet på landsbygden minskade fram till 2005 men har därefter ökat fram till 2014.



Figur 1: Befolkningsantal per tätort.
Källa: SCB områdesstatistiska databasen 2014

Tätort	1975	1994	2005	2014	Förändring antal	Förändring %
Eslöv	13934	15577	17688	18594	4660	33
Billinge	446	449	487	465	19	4
Flyinge	675	868	977	1036	361	53
Gårdstånga	400	405	354	387	-13	-3
Harlösa	726	788	733	791	65	9
Hurva	343	340	350	378	35	10
Kungshult	343	408	389	363	20	6
Löberöd	831	1019	1076	1190	359	43
Marieholm	1542	1473	1553	1583	41	3
Stehag	527	939	1097	1184	657	125
Stockamöllan	320	322	310	309	-11	-3
Örtofta	437	524	541	535	98	22
Landsbygden	5764	5113	4185	5318	-446	-8
Totalt	26288	28225	29740	32133	5845	22

Figur 2: Befolkningsutveckling per tätort 1975-2014. Källa: Eslövs kommun

Befolkningsutveckling Eslöv 2010-2014

Sedan 2010 har befolkningsökningen varierat mellan 0,1- och 1 procent per år. Ökningen består av födelseöverskott och flyttningsöverskott. Variationerna mellan åren kan vara stora (se figur 3). Sammantaget har inflyttningen varit större än den naturliga folkökningen de senaste fem åren.

Inflyttningen från utlandet har varit största källan till befolkningsökning och bidragit med i genomsnitt 50 personer per år. Största inflyttningslandet har varit Danmark, däremot har fler flyttat från Eslöv till Danmark efter 2010- vilket har att göra med förändringar i bostadsmarknaden i Köpenhamn. De länder som kommunen haft ett positivt netto mot är Afghanistan, Kosovo, Polen och Syrien.

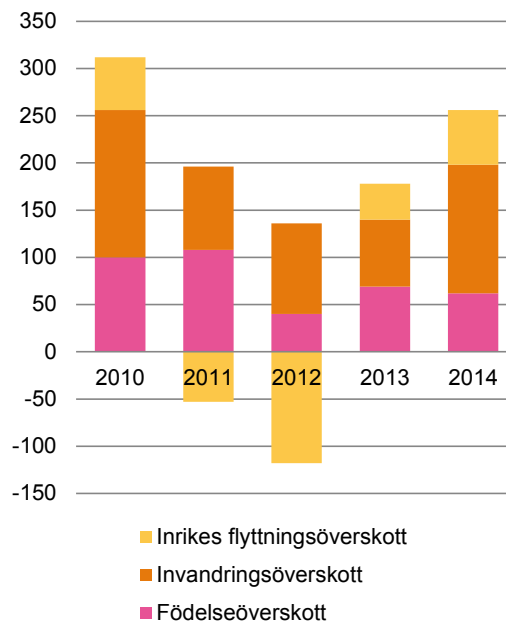
Sett till antal flyttar sker de flesta inom länet. Inflyttning från en kommun hänger ofta samman med stor utflyttning från samma kommun (se figur 4). Största utbytet har varit med Malmö och Lund och därefter mot grannkommunerna Höör, Hörby, Svalöv och Kävlinge.

Närmare 18 procent av den totala flyttströmmen går mellan Eslöv och Malmö. Enligt Region Skånes definition gör det att Eslöv ingår i Malmös lokala bostadsmarknadsregion. Den totala flyttströmmen mellan Eslöv och Lund är runt 17 procent men därefter är flyttströmmarna mot en enskild kommun betydligt mindre. Tredje största flyttströmmen är mellan Eslöv och Höör på 5 procent.

Omflyttningar påverkar åldersstrukturen

Det stora antalet flyttar mellan olika kommuner i regionen och Eslöv påverkar åldersstrukturen, även om flyttnettot i sig inte förändrar folkmängden. I stora drag är inflyttningen till kommunen stor i åldersgrupperna 0-14 år och 25-44 år, och utflyttningen stor i åldersgruppen 15-24 år (se figur 5). Men Eslövs kommun lockar, om än i mindre utsträckning, unga från Höör, Hörby och Kävlinge och har en utflyttning i åldersgrupperna 0-14 år och 25-44 år till Landskrona, Helsingborg och Höör. Till övriga länet sker även en utflyttning i åldersgruppen 45-64 år.

Inflyttningen från utlandet bidrar till befolkningsökning i alla åldersgrupper förutom 65 år och äldre (se figur 5). Störst är inflyttningen i åldersgrupperna 15-24 år och 25-44 år. Den stora inflyttningen av



Figur 3: Befolkningsförändring 2010-2014 efter inrikes flyttningsöverskott, invandringsöverskott och födelseöverskott
Källa: SCB statistikdatabasen

Totala antalet flyttar 2010-2014			
Inflyttning från:		Utflyttning till:	
Malmö	1416	Lund	1381
Lund	1319	Malmö	1347
Höör	509	Höör	576
Hörby	390	Hörby	395
Kävlinge	370	Landskrona	343
Svalöv	320	Svalöv	305
Landskrona	254	Helsingborg	291
Helsingborg	201	Kävlinge	291
Staffanstorps	200	Kristianstad	188
Kristianstad	192	Hässleholm	178
Hässleholm	181	Staffanstorps	157

Figur 4: Totala antalet flyttar 2010-2014 till och från de 11 största in- och utflyttningskommunerna. Källa: SCB områdesstatistiska databasen

Flyttnetto	0-14 år	15-24 år	25-44 år	45-64 år	65+ år
Inom länet	103	-282	268	-82	-2
Utländerna	134	198	190	33	-8
Övriga riket	-1	-4	-15	4	-8

Figur 5: Flyttnetto efter ålder 2010-2014. Källa: SCB områdesstatistiska databasen

ungdomar/ unga vuxna från utlandet dämpar effekten av att unga vuxna flyttar från kommunen mot andra kommuner i länet.

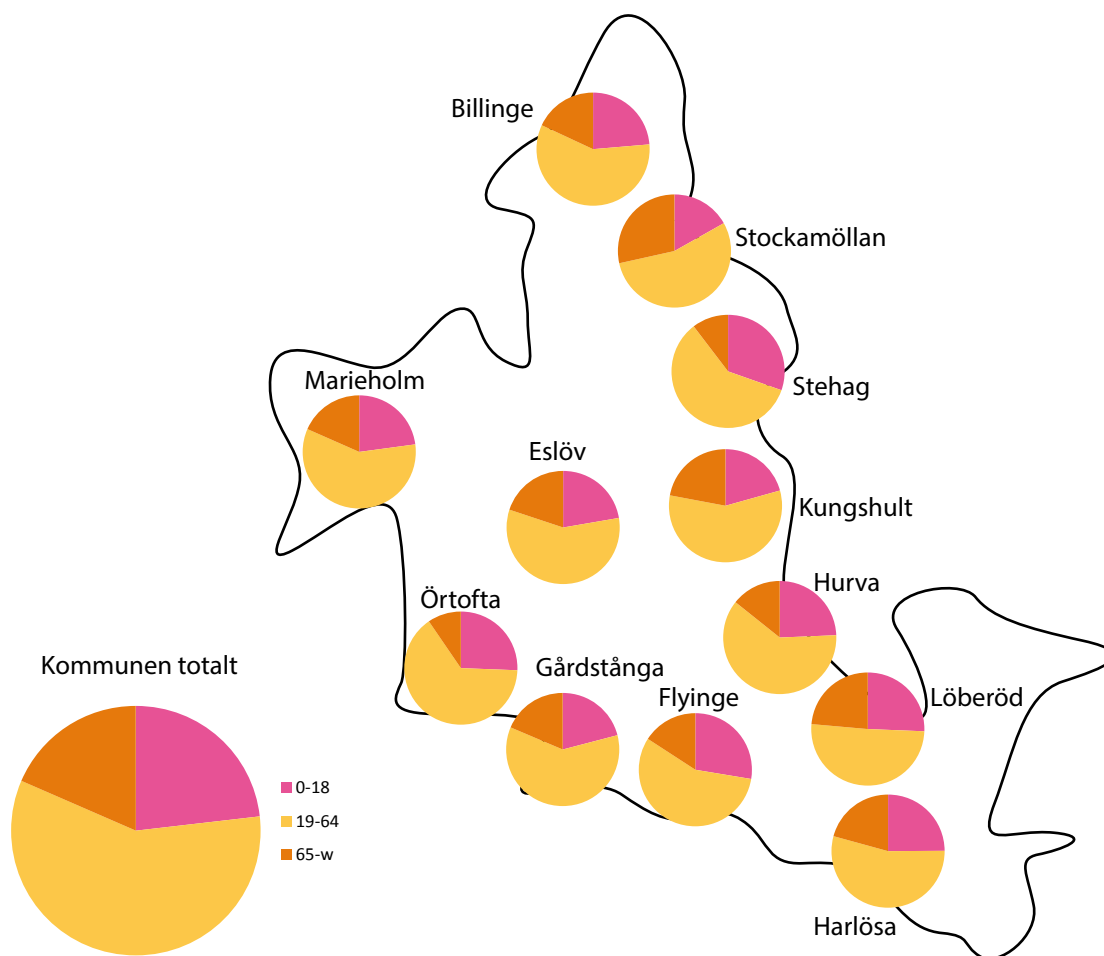
Befolkningssammansättning

Kommunen har en större andel av befolkningen i åldrarna 0-20 år än riket i stort, även andelen 40-44 år är högre. Däremot har kommunen en lägre andel av befolkningen i åldrarna 25-34 år och 65-94 år.

Befolkningssammansättningen skiljer sig åt mellan byarna (se figur 6). En relativt stor andel av de allra äldsta, över 85 år, bor i Eslövs stad och i Löberöd där det finns seniorbostäder och särskilda boenden. Byar med en förhållandevis stor andel i åldrarna 0-18 år och 19-64 år är Örtofta, Flyinge, Hurva och Stehag. Byar med en förhållandevis stor andel i åldrarna 65-år och äldre är Kungshult, Stockamöllan, Löberöd och Harlösa.



Bild 3: Trollsjön, Eslöv



Figur 6: Åldersfördelning per tätort 2014. Källa: SCB områdesstatistiska databasen

Befolkningsprognos

I samband med arbetet med bostadsförsörjningsprogramet har en ny befolkningsprognos tagits fram. Prognosen är baserad på förväntat bostadsbyggande per tätort fram till 2020. Därefter är det mycket osäkert var bebyggelse kommer äga rum. Däremot går det att anta ungefär hur många bostäder som kommer att byggas. Prognosen fram till 2030 utgår därför från kommunen som helhet och inte per tätort.

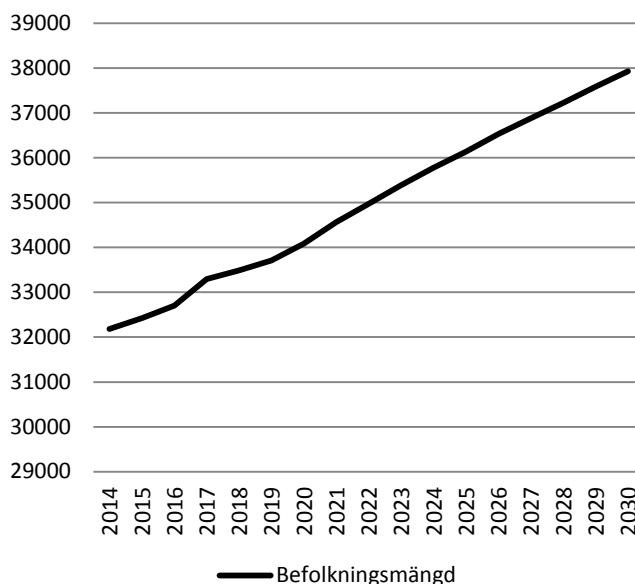
Prognoser över bostadsbyggande och befolkningsutveckling är svåra att förutspå och det är viktigt att tänka på att siffrorna för byarna är förhållandevis låga och kan ändras snabbt (se figur 8). Prognosen av befolkningsantalet bör ses som en indikation om riktning snarare än en sanning om hur det kommer att bli.

Befolkningsprognosen fram till 2030 är baserad på ett bostadsbyggande om 2500 bostäder under perioden 2015-2030. Vid slutet av perioden förväntas befolkningen uppgå till närmare 38 000 personer vilket är en ökning från 2014 med 5750 personer.

Befolkningsutveckling fram till 2020

Fram till 2020 förväntas befolkningsantalet i kommunen öka med närmare 2000 invånare. Det betyder en befolkningstillväxt med i genomsnitt 0,95 procent per år, vilket är strax under kommunens målsättning att växa med en procent per år. Befolkningstillväxten kommer enligt prognosen framförallt ske i Eslövs stad som förväntas växa med runt 1700 invånare vilket motsvarar 85 procent av den totala ökningen.

Befolkningsprognos 2014-2030
Antal bostäder: 2500 bostäder
Per år: 156
Befolkning 2030: 38 000
Ökning per år: 0,95 %



Figur 7: Prognos över den totala befolkningsmängden 2014-2030. Källa: KAAB Prognos

Marieholm, Stehag och Billinge förväntas ha en relativt hög befolkningstillväxt. Även Gårdstånga och Flyinge förväntas ha en försiktigt positiv befolkningsutveckling. De byar med förväntad befolkningsminskning är Kungshult, Löberöd och Harlösa, Örtofta, Hurva och Stockamöllan. I prognosen ingår en ökning på 160 personer utanför Eslövs stad, men det är inte säkert var geografiskt ökningen kommer att ske.

	0-6	7-15	16-18	19-24	25-39	40-64	65-79	80-w	Totalt
Eslövs stad	183	227	49	-90	839	236	235	64	1743
Örtofta	4	9	-14	-19	3	-5	19	2	-1
Kungshult	1	1	-5	-19	5	-12	-7	10	-26
Marieholm	-3	41	5	-58	52	20	-9	21	69
Gårdstånga	7	1	5	-4	-16	6	6	1	6
Flyinge	5	2	7	-7	1	-12	2	8	6
Hurva	2	4	-5	-4	-17	2	15	-5	-8
Stehag	-16	36	22	-19	-15	30	33	8	79
Stockamöllan	5	1	-2	-7	3	-12	-8	9	-11
Billinge	10	12	-1	-5	13	-13	21	-3	34
Löberöd	-6	-4	6	-16	4	-1	0	-22	-39
Harlösa	13	-19	18	-14	-10	-23	-4	11	-28
Landsbygden	-22	47	-11	-87	-35	-25	70	5	-58
Kommunen totalt	212	387	79	-345	885	219	381	109	1927

Figur 8: Befolkningsförändring 2014-2020. Källa: KAAB prognos

Bostadsbyggande och folkökning

Befolkningsutvecklingen följer bostadsbyggandet i kommunen (se figur 11). Enligt Region Skåne behövs det en kvot på 0,5, det vill säga två personer per bostad för att hålla jämna steg med befolkningsutvecklingen. Under 2000-talet har det byggts 0,3 bostäder per ny invånare i Eslöv, variationerna mellan åren är stora. Enligt kommunens prognos kommer antalet bostäder per ny invånare öka till 0,44 för prognosperioden.

Läs mer om kommande års bostadsbyggande i projektlistan (bilaga) och under rubriken aktuella projekt på sida 38

Enligt länsstyrelsen i Skånes bedömning behöver det tillkomma 145-147 bostäder per år fram till 2030 för att möta bostadsbehoven utifrån prognosticerade befolkningsförändringar. Länsstyrelsen har beräknat antalet bostäder utifrån hushållskvoter och personer per hushåll (se figur 9 och 10). Det förväntade bostadsbyggandet i kommunen ligger över länsstyrelsens bedömning av bostadsbehov.

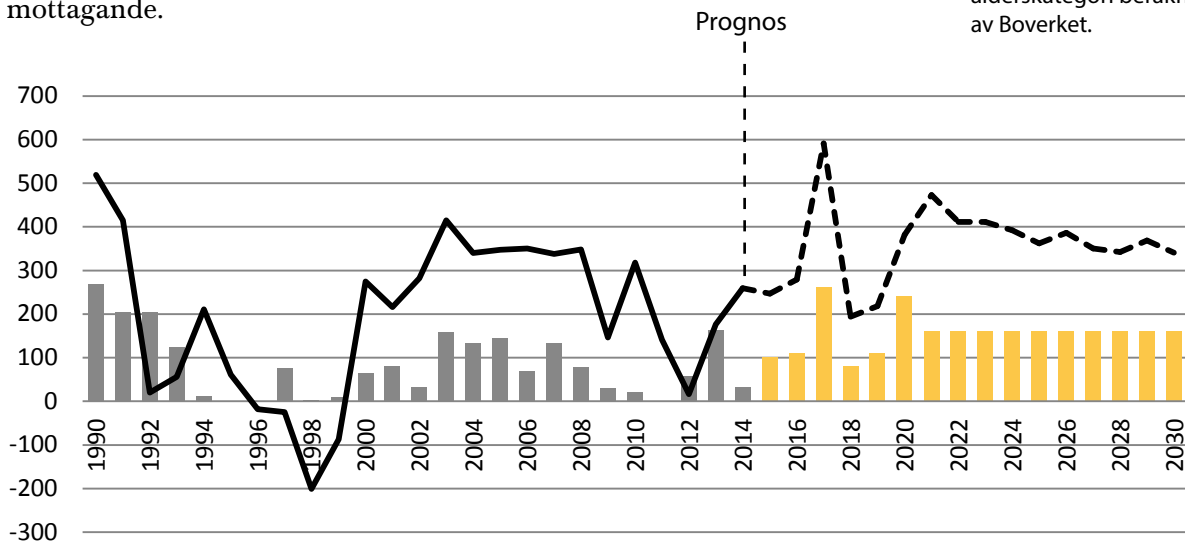
Ökningen av antalet flyktingar till Eslövs kommun under hösten 2015 finns inte med i befolkningsprognosen. Eslövs kommun bedömer att det behöver tillkomma ytterligare 50-60 bostäder per år fram till 2020 för att matcha befolkningstillväxten till följd av ökat mottagande.

Personer per hushåll	
Eslöv	2,34

Figur 9: Personer per hushåll 2014, SCB

Ålder	Hushållskvot
15-19	0,02
20-24	0,45
25-34	0,59
35-44	0,61
45-54	0,68
55-64	0,63
65-69	0,61
70-74	0,66
75-79	0,66
80+	0,82

Figur 10: Hushållskvoter per ålderskategori beräknat för Skåne av Boverket.



Figur 11: Bostadsbyggande och befolkningsökning fram 1990-2014 och prognos 2015-2030.



Bild 4: Sallerup, Eslövs kommun

Befolkningsprognos 2020-2030

I åldersgruppen 80 år och äldre förväntas en kraftig ökning efter 2020. Mellan 2020 och 2030 ökar antalet personer som är 80 år och äldre med runt 600 personer (en ökning på cirka 35 %). Även åldersgruppen 40-64 år förväntas en stor ökning från 2020 med närmare 1000 personer (ungefär 7 %) fram till 2030.

Efter 2020 förväntas den negativa trenden med minskat antal unga vuxna vända och fram till 2030 förväntas en ökning med runt 500 personer (21 %). Antalet barn i kommunen fortsätter att öka. Framförallt i åldrarna 7-15 år.

Dessa siffror kan jämföras med rikets befolkningsprognos, där åldersgruppen 80 år och äldre förväntas öka med närmare 270 000 personer (49 %) mellan åren 2020 och 2030. Åldersgruppen 40-64 år tros öka med omkring 125 000 personer (4 %), och unga vuxna (19-24 år) med runt 95 000 personer (14 %) under samma tidsperiod.

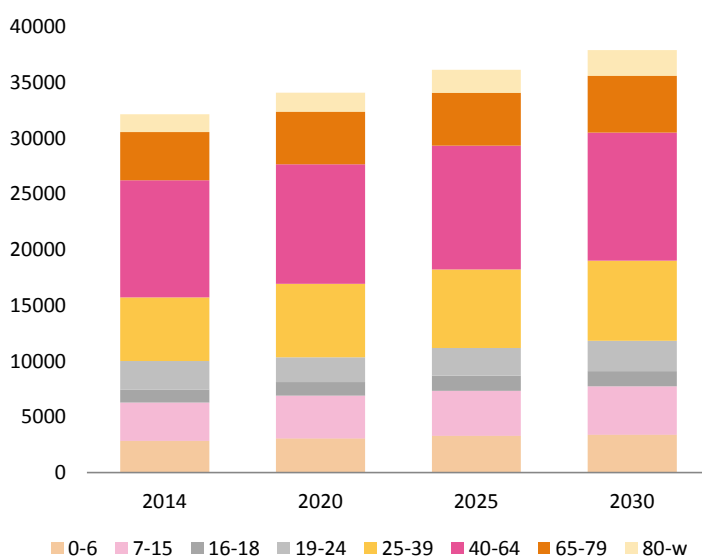
Hushållens boende

Över hälften av kommunens befolkning bor i ett småhus med äganderätt. Boendeformen är framförallt vanlig i åldrarna 0-19 år och 30-69 år. För personer mellan 20 och 30 år är det ungefär lika vanligt att bo i ägt småhus som att bo i hyresrätt eller bostadsrätt i flerbostadshus (se figur 13).

I 70 årsåldern flyttar många från villa till lägenhet i flerbostadshus. En tydlig skillnad mellan män och kvinnor i de högre åldrarna är att fler kvinnor bor i en lägenhet med hyresrätt eller bostadsrätt. Mönstret är detsamma i Eslöv som i regionen.

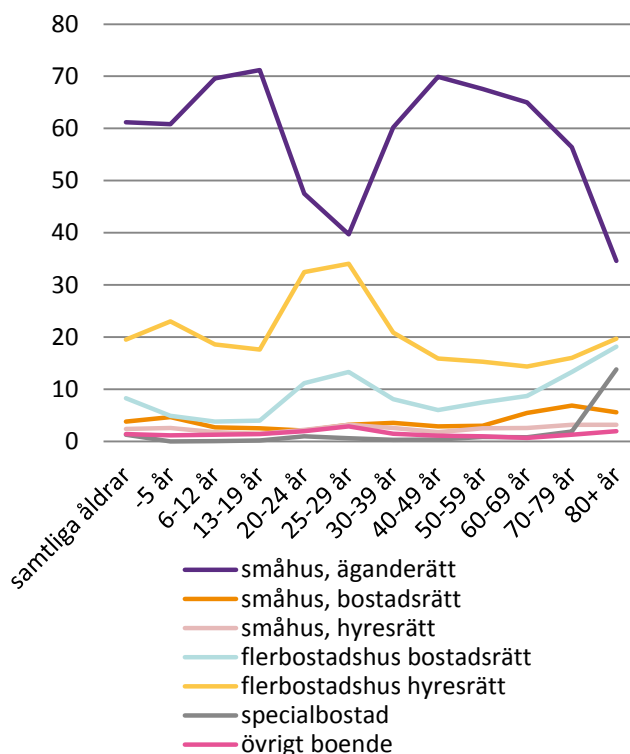
Enpersonhushåll och hushåll med två personer står för en tredjedel vardera av hushållen i kommunen. Därefter kommer hushåll med tre (14 procent), fyra personer (13 procent), fem personer (5 procent) och sex personer eller fler (en procent). Eslöv har färre enpersonhushåll i jämförelse med ett genomsnitt av de skånska kommunerna. I övrigt är andelarna ungefär desamma i Eslöv som i övriga Skåne.

För hushåll med en person är boende i lägenhet med hyresrätt den vanligaste boendeformen. Även boende i lägenhet med bostadsrätt och småhus med äganderätt är vanligt. För hushåll med fler än två personer är det betydligt fler som bor i småhus med äganderätt och av hushåll med fyra personer bor 77 procent i småhus med äganderätt. Stora hushåll med 6 perso-



Figur 12: Befolkningsprognos efter ålder och år. Källa: Eslövs kommun

ner eller fler bor i större utsträckning i hyresrätt än hushåll med 3-5 personer. Runt en tredjedel av de stora hushållen bor i lägenhet med hyresrätt.



Figur 13: Andel personer efter boendeform och ålder. Källa: SCB statistikdatabasen 2014.

Hushållens ekonomi

Vilken typ av bostad som efterfrågas är för de flesta hushåll en fråga om ekonomi. Betalningsförmågan skiljer sig åt mellan olika typer av hushåll i kommunen. Hushåll med sammanboende över 65 år med kvarboende unga vuxna har högst disponibel inkomst medan ensamstående kvinnor utan barn har den lägsta disponibla inkomsten.

Ensamstående har en lägre disponibel inkomst än sammanboende. För framförallt äldre är siffran låg. Ensamstående kvinnor över 80 år har en genomsnittlig disponibel inkomst på runt 13 700 kr i månaden, motsvarande för män i samma ålder är 15 500 kr. Även ensamstående med barn har en lägre disponibel inkomst än sammanboende.

Arbetsmarknad

Den skånska arbetsmarknaden har allt mer kommit att koncentreras till de regionala kärnorna, framförallt i länets sydvästra del. Arbetspendlingen ökar och de lokala arbetsmarknaderna blir färre. Idag består arbetsmarknaden i Skåne av tre lokala arbetsmarknader: Malmö-Lund, Kristianstad-Hässleholm och Osby-Älmhult.

Näringslivsstrukturen i Eslöv visar på en stor branschbredd. En del av näringarna i Eslöv har en lång utvecklingshistoria, som jordbruk och livsmedel. Den största tillväxten sker inom den traditionella industrin. 54 procent (8258 personer) av den förvärvsarbetande befolkningen bor i kommunen men arbetar i en annan. Andelen pendlare med en eftergymnasial utbildning inom natur och teknik är hög. Pendlingen till Malmö och Lund står tillsammans för 68 procent av utpendlingen. En viss utpendling sker även till grannkommunerna.

Över hälften av den förvärvsarbetande befolkningen arbetar i en annan kommun. Av de som pendlar har 68 procent arbetsplats i Malmö eller Lund

Nattbefolkning, bostad i Eslöv				Dagbefolkning, arbetsställe i Eslöv			
Utpendling till kommun:	Män	Kvinnor	Båda könen	Inpendling från kommun:	Män	Kvinnor	Båda könen
Lund	1 440	1 657	3 097	Lund	346	406	752
Malmö	1 296	818	2 114	Höör	316	325	641
Höör	117	169	286	Malmö	276	254	530
Kävlinge	152	126	278	Hörby	259	242	501
Hörby	110	132	242	Kävlinge	134	145	279

Figur 14: Förvärvsarbetande utpendlare resp. inpendlare 16-år, de fem största utpendlings- resp. inpendlingskommunerna. Källa: SCB 2013

Slutsatser och resonemang

- Eslöv befinner sig i en expansiv region där befolkningstillväxten är hög.
- Befolkningstillväxten i kommunen är stabil och består till stora delar av födelseöverskott och inflyttning från utlandet.
- Antalet personer som sökte skydd undan krig och förföljelse ökade kraftigt under hösten 2015. Kommunen behöver ta höjd för att kunna ta emot flyktingar med uppehållstillstånd. 2017 kommer behovet av bostäder till denna grupp att vara stort. Eslövs kommun bedömer att det behöver tillkomma ytterligare 50-60 bostäder per år fram till 2020 för att matcha befolkningsökningen till följd av ökat mottagande av nyanlända.
- En urbaniseringstrend syns inom kommunen där Eslövs stad står för den största befolkningstillväxten. En urbaniseringstrend syns även i att unga vuxna flyttar från kommunen mot de större städerna i regionen.
- Hyresrätten är en viktig upplåtelseform för personer som inte hunnit bli etablerade på- eller har lämnat arbetsmarknaden. Men också för ensamhushåll med begränsade möjligheter att efterfråga ägda boenden.
- Även för de allra största hushållen, med fem eller fler personer, är hyresrätten en viktig upplåtelseform.
- Inflyttning av hushåll med barn från länet är beroende av att kommunen kan erbjuda byggklara tomter.
- Det förväntade bostadsbyggandet fram till 2030 är högre än länsstyrelsens bedömning av bostadsbehov fram till 2030.
- Eslövs kommun behöver börja planera för åldersgruppen över 80 år. Efter år 2020 kommer antalet i åldersgruppen att öka.
- Enligt befolkningsprognosen kommer Eslövs kommun växa med i genomsnitt 0,95 procent per år, en stor del av befolkningstillväxten kommer ske i Eslövs stad

Bostadsmarknad

Sveriges befolkning växer men antalet bostäder har inte ökat i samma takt under det senaste decenniet. Det råder därför brist på bostäder, framförallt i storstadsregionerna. Vad som krävs för att öka byggtakten och för att matchningen mellan hushåll och bostad ska bli bättre är omdiskuterade ämnen. I Sverige är det staten som genom bostadspolitik sätter spelreglerna för bostadsmarknaden. Kommunerna ansvarar för att det finns detaljplanerad mark att bygga på och byggbolagen bygger. Ansvaret för en välfungerande bostadsmarknad är därmed ett delat ansvar.

Kommunens roll i bostadsbyggandet har förändrats från och med tidigt 1990-tal. Innan dess tog staten en ekonomisk risk i förhållande till marknaden medan det idag är byggföretagens risk- och lönsamhetskalkyler som avgör om och hur mycket som 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.

Bostadsmarknaden i regionen

Byggandet har i Skåne, liksom i övriga landet legat kvar på relativt låga nivåer sedan mitten av 1990-talet. Under 2014 ökade antalet nya bostäder med 18 procent i Skåne mot föregående år. Länsstyrelsen i Skåne pekar ändå på att gapet mellan utbud och efterfrågan fortsätter att växa. Det saknas små hyresrätter i stort sett i samtliga kommuner i Skåne. Av angränsande kommuner till Eslöv uppger samtliga i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2015 att det råder brist på bostäder i centralorten, för unga och för nyanlända.

Åtgärder för att öka bostadsbyggandet

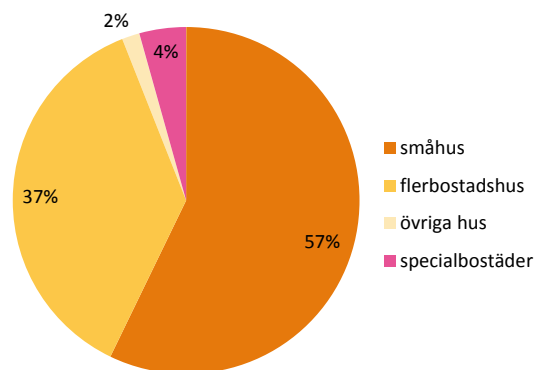
1 mars (2015) lanserade regeringen en investeringss-
timulans för hyresrätter och studentbostäder. Ytterli-
gare stimulanser för bostadsbyggandet har aviserats
därefter, främst ett stöd för byggande av äldrebo-
städer. Vidare föreslås ett stöd till kommuner för ökat byg-
gande bli infört. Effekten av de aviserade stöden går ännu
inte att dedöma.

Därutöver har bland annat en ny förordning om buller
införts. Förslagen om en kortare insatskedja för detal-
jplaner är under lagrådsremiss, där reglerna föreslås trä-
da i kraft 1 juni 2016. I flerpartiöverenskommelsen den
23 oktober med anledning av flyktingkrisen aviseras
flera åtgärder i syfte att öka utbudet av nya bostäder.

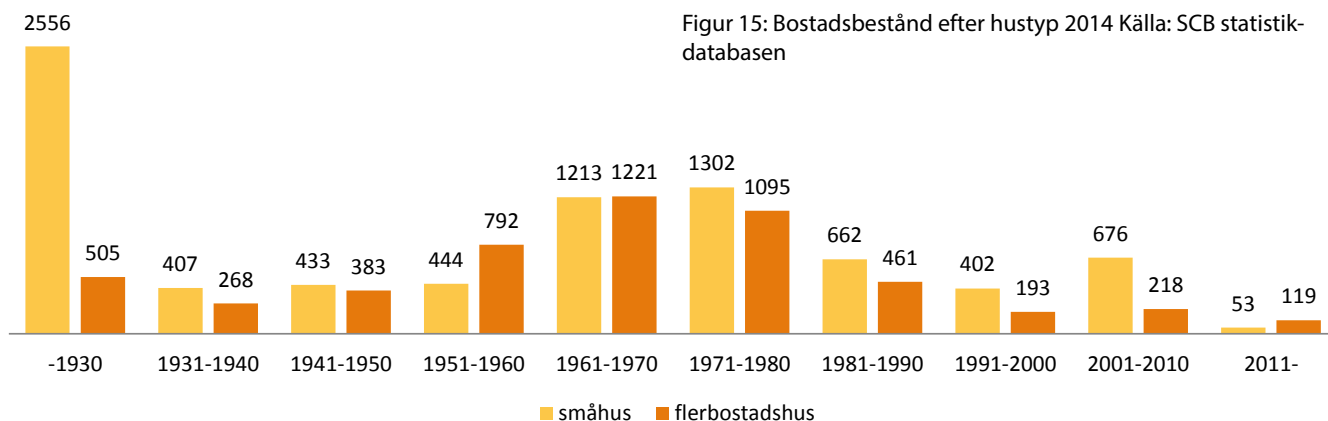
Källa: Text hämtad från Boverkets indikatorer Nr.2 No-
vember 2015

Bostadsmarknaden i Eslöv

Vid årsskiftet 2014/2015 fanns det enligt SCB 14 273 bostäder i Eslövs kommun. Bostäder i småhus stod för 57 procent och lägenheter i flerbostadshus för 37 procent av bostäderna. Byggbandet av småhus och flerbostadshus var högt under 1960- och 1970-talen. Därefter har småhusbyggandet varit relativt högt medan byggandet av flerbostadshus minskat. Senaste åren har byggande av bostäder i flerbostadshus återigen ökat.



Figur 15: Bostadsbestånd efter hustyp 2014 Källa: SCB statistikdatabasen



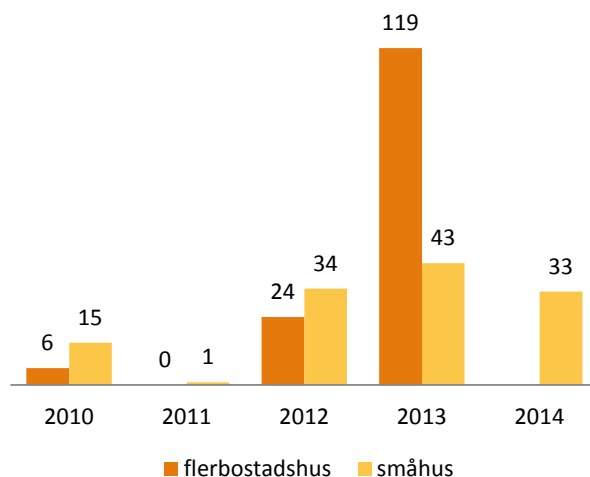
Figur 16: Bostadsbyggande efter hustyp och byggnadsperiod. Källa: SCB Statistikdatabasen

Geografisk fördelning av flerbostadshus

Eslövs stad har en stark ställning i kommunen. En stor del, 82 procent, av alla flerbostadshus finns i Eslövs stad, motsvarande för småhus är 41 procent. 27 procent av småhusen finns på landsbygden.

Tätort	Småhus	Flerbostadshus
Billinge	172	12
Stockamöllan	132	3
Stehag	454	19
Marieholm	538	16
Eslöv	4093	541
Kungshult	170	1
Väggarp	107	0
Örtofta	56	7
Gårdstånga	167	0
Flyinge	443	5
Hurva	152	5
Löberöd	407	32
Harlösa	278	11
Utanför tätort	2702	6
Totalt	9871	658

Figur 18: Bostadsutbud per tätort. Källa Eslövs kommun. Varje flerbostadshus rymmer i genomsnitt 8 lägenheter.



Figur 17: Bostadsbyggande 2010-2014. Källa: SCB Statistikdatabasen. Statistiken kan ha en viss eftersläpning och antalet bostäder byggda mellan 2010-2015 kan vara högre än vad siffrorna visar.

Definition småhus och flerbostadshus

Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad-, och kedjehus (exklusive fritidshus). Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter (inklusive loftgångshus)

Småhus

En tredjedel av småhusen är byggda innan 1930-talet och en tredjedel under 1960- och 1970- talen. Restande tredjedel är jämnt fördelade över övriga byggnadsperioder. När byggandet var som högst under 1960- och 1970 talen byggdes det i genomsnitt 125 småhus per år. Därefter har det byggts runt 50 per år. Byggandet har enligt statistik från SCB varit lågt efter 2011.

Av småhusen är 88 procent äganderätter, sju procent hyresrätter och fyra procent bostadsrätter. Tyngdpunkten ligger på bostadsstorlekar i spannet 91-130 m² (se figur 19) det finns även anmärkningsvärt många stora bostäder över 200m² vilket har att göra med att det finns stora gårdar i kommunen.

Flerbostadshus

Av lägenheter i flerbostadshus är 44 procent byggda under 1960- och 1970 talen. Byggandet låg då på i genomsnitt 110 bostäder per år. Efter 1980-talet har byggandet av lägenheter i flerbostadshus varit lågt, i genomsnitt 20 lägenheter per år. Det är framförallt lokala byggherrar och det kommunala bostadsbolaget som har stått för byggandet. Byggandet av flerbostadshus har på flera orter varit begränsat.

En tredjedel av bostäderna är bostadsrätter och två tredjedelar hyresrätter. Tyngdpunkten ligger på lägenheter i storlek 50-70 kvm, det vill säga små lägenheter, ett- och tvåor (se figur 21).

Byggande 2010-2015, hyresrätter

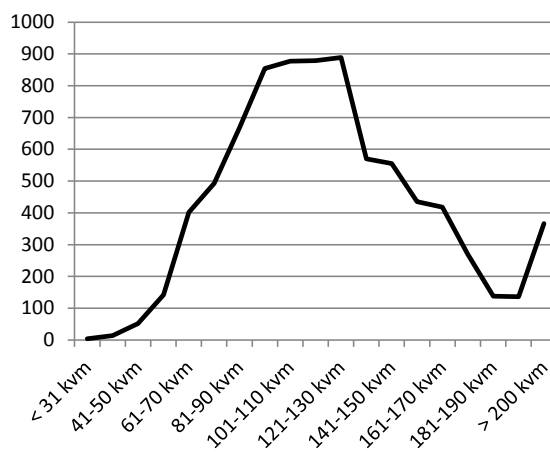
Enligt kommunens genomgång av bostadsbyggandet, som skiljer sig något från den officiella statistiken från scb, har det under tidsperioden 2010-2015 uppförts sammanlagt 135 hyreslägenheter.

Det kommunala bostadsbolaget (ebo) har byggt 13 stycken hyresrätter i Harlösa (5 2011 och 8 2014) och 94 hyresrätter i Kvarteret Valpen i centrala Eslöv (inflyttning 2013). 2010 färdigställde BA-bygg 18 hyresrätter i centrala Eslöv.

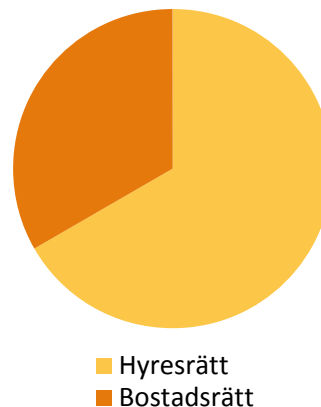
Byggande 2010-2015, bostadsrätter

Under tidsperioden 2010-2015 har 24 bostadsrätter uppförts i centrala Eslöv varav 16 i utbyggnadsområdet Bäckdala i centralortens västra utkant.

Bostadsstorlekar småhus

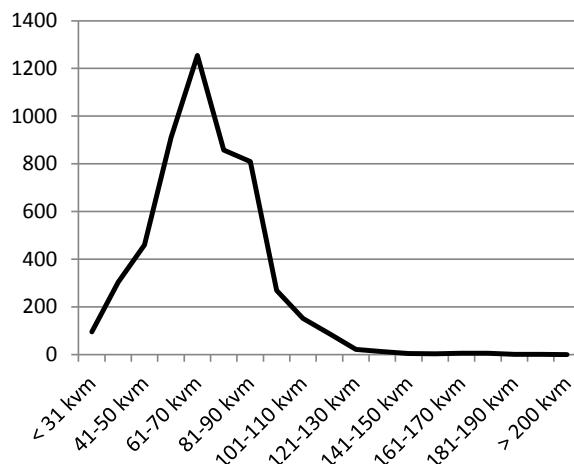


Figur 19: Småhus efter boyta 2014. Källa: SCB



Figur 20: Lägenheter i flerbostadshus efter upplåtelseform. Källa: SCB 2014

Bostadsstorlekar flerbostadshus



Figur 21: Lägenheter i flerbostadshus efter boyta. Källa SCB 2014

Rivningar och ändrad användning

Från 2012 och framåt har inga bostäder rivits i kommunen. Tillskott av bostäder, 12 bostadsrätter och 29 hyresrätter, har tillkommit genom ändrad användning och ombyggnad från 2010 och framåt, enligt uppgifter från SCB.

Det kommunala bostadsbolaget

Det kommunala bostadsbolaget är den största hyresvärden och äger och förvaltar 52 procent (1814st) av hyresrätterna. Därefter finns fyra större fastighetsägare som har mellan 196 och 394 lägenheter (se figur 22). Det kommunala bostadsbolaget erbjuder hyreslägenheter i flera av kommunens orter (se figur 23). Ägardirektiven till bolaget uppdaterades 2014. Bland annat anges att bolaget ska påbörja i snitt mellan 50-60 bostäder per år.

Fastighetsförvaltare, hyresrätt	Antal lgh	Andel lgh
ebo	1814	52
BA Bygg	394	11
Mälö	360	10
Häglunds	336	10
HSB	196	6
Övriga	404	12
Totalt	3477	100

Figur 22: Antal hyresrätter efter fastighetsägare 2014

ebos bostäder efter ort	Antal lgh	Andel lgh
Eslöv centralort	1502	83
Marieholm	168	9
Harlösa	29	2
Flyinge	33	2
Hurva	6	0,3
Löberöd	38	2
Stehag	22	1
Billinge	16	1
Totalt	1814	100

Figur 23: Geografisk fördelning av det kommunala bostads bolagets bestånd 2014



Bild 5: Lagerhuset, uppfört 1918 i syfte att beredskapslagra spannmål. Den yttre utformningen är ritad av Gunnar Asplund. 2007 byggdes det om till bostadshus med 31 lägenheter.

Tillgänglighet

Sverige är juridiskt bunden av FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. De svenska lagar (PBL och BBR) som tillämpas vid nybyggnation och ombyggnation bygger på konventionen. Det innebär att nya bostäder som byggs ska vara tillgängliga för personer med funktionsvariationer.

Det kommunala bostadsbolaget arbetar aktivt med tillgänglighetsfrågor. All nyproduktion byggs med full tillgänglighet och är därför möjliga som bostäder för till exempel seniorer. Under åren 2010-2011 inventerades samtliga bostadsområden inom det kommunala bostadsbolagets bestånd för att avhjälpa enkla hinder och öka tillgängligheten i den yttre miljön. Den åtgärdsplan som togs fram påbörjades 2012 och avslutades 2013.

Specialbostäder

En specialbostad är en bostad som är varaktigt förbehållen äldre personer eller personer med funktionshinder och där boendet alltid är förenat med service, stöd och personlig omvårdnad.

Vid årsskiftet 2014/2015 fanns det 622 specialbostäder i kommunen, det utgör cirka 2 procent av alla hyreslägenheter i kommunen. Alla specialbostäder upplåts med hyresrätt. Specialbostäderna utgör runt fyra procent av bostadsbeståndet.

Marknadsindikatorer

Eslöv jämförs här med andra kommuner i samma kommungrupp (hela landet) och med ett genomsnitt för samtliga kommuner i Skåne. Syftet är att få ett perspektiv på den lokala bostadsmarknaden.

Sveriges kommuner och landsting (SKL) delar in landets kommuner i tio kommungrupper. Indelningen är baserad på kommunens roll i förhållande till andra kommuner. Eslöv ingår i gruppen Förortskommuner till större städer. I gruppen ingår kommuner där mer än 50 procent av nattbefolkningen pendlar till arbetet i en annan kommun. Det vanligaste utpendlingsmålet ska vara någon av de större städerna i grupp 3. (22 kommuner ingår).

		2010	2011	2012	2013	2014
Befolkningsförändring under senaste femårsperioden, (%)	Eslöv	5,0	4,2	3,1	2,6	2,9
	Förortskommuner till större städer (ovägt medel)	4,4	3,4	3,0	2,5	2,7
	Skåne län (ovägt medel)	4,6	4,0	3,3	2,9	2,9
Bostäder med bostadsrätter, antal/1000 inv.	Eslöv				74	73
	Förortskommuner till större städer (ovägt medel)				41	41
	Skåne län (ovägt medel)				62	62
Bostäder med hyresrätter, antal/1000 inv.	Eslöv				148	147
	Förortskommuner till större städer (ovägt medel)				119	119
	Skåne län (ovägt medel)				142	142
Bostäder med äganderätter, antal/1000 inv.	Eslöv				224	223
	Förortskommuner till större städer (ovägt medel)				281	280
	Skåne län (ovägt medel)				254	253
Bostäder totalt, antal/1000 inv.	Eslöv				445	444
	Förortskommuner till större städer (ovägt medel)				441	440
	Skåne län (ovägt medel)				459	458
Fastighetspris bostadsrätt, kr/kvm	Eslöv	7 596	7 337	7 449	7 684	7 663
	Förortskommuner till större städer (ovägt medel)	6 184	6 272	6 609	6 734	7 961
	Skåne län (ovägt medel)	7 827	8 074	7 751	7 970	8 394
Fastighetspris småhus, kr/kvm	Eslöv	13 919	13 696	13 141	13 280	13 151
	Förortskommuner till större städer (ovägt medel)	12 576	12 511	12 225	12 719	13 419
	Skåne län (ovägt medel)	14 833	14 776	14 173	14 455	15 064
Fritidshus, antal/1000 inv.	Eslöv	11	12	11	11	12
	Förortskommuner till större städer (ovägt medel)	74	74	75	73	73
	Skåne län (ovägt medel)	57	57	57	57	56
Färdigställda bostäder i flerfamiljshus under året, antal/1000 inv.	Eslöv	0,2	0,0	0,8	3,7	0,0
	Förortskommuner till större städer (ovägt medel)	0,4	1,2	0,6	0,8	2,0
	Skåne län (ovägt medel)	0,5	0,8	1,0	1,4	1,4
Färdigställda bostäder i småhus under året, antal/1000 inv.	Eslöv	0,5	0,0	1,1	1,3	1,0
	Förortskommuner till större städer (ovägt medel)	1,8	1,2	1,5	1,2	1,1
	Skåne län (ovägt medel)	1,2	1,5	1,5	1,2	0,9
Genomsnittlig boyta, kvm/inv.	Eslöv			44	43	
	Förortskommuner till större städer (ovägt medel)			45	45	
	Skåne län (ovägt medel)			46	46	
Genomsnittlig hyra i allmännyttan, kr/kvm	Eslöv					969
	Förortskommuner till större städer (ovägt medel)					981
	Skåne län (ovägt medel)					966
Hyresrätter i allmännyttan, antal/1000 inv	Eslöv					65
	Förortskommuner till större städer (ovägt medel)					59
	Skåne län (ovägt medel)					65
Kostnad fysisk o. teknisk planering, bostadsförbättringar, kr/inv	Eslöv	470	1 057	496	935	672
	Förortskommuner till större städer (ovägt medel)	476	659	474	519	562
	Skåne län (ovägt medel)	672	760	822	820	861
Mediannettoinkomst, kr/inv 20+	Eslöv	189 567	196 539	203 186	206 062	
	Förortskommuner till större städer (ovägt medel)	194 761	201 648	207 942	210 522	
	Skåne län (ovägt medel)	187 439	193 904	200 264	203 431	
Nöjd Region-Index - Bostäder	Eslöv	52		61		59
	Förortskommuner till större städer (ovägt medel)	55	61	60	59	59
	Skåne län (ovägt medel)	54	59	58	58	58
Verkställda vräkningar/avhysningar, antal/100 000 inv.	Eslöv	25,2	15,8	12,5	43,5	
	Förortskommuner till större städer (ovägt medel)	21,1	24,7	22,2	19,5	
	Skåne län (ovägt medel)	21,4	24,5	21,1	22,9	

Figur 24: Källa: Bostadsnyckeltal KOLADA

Sammanfattning av marknadsindikatorer

Befolkningstillväxten i Eslöv har varit något högre eller samma som i andra förortskommuner och i Skåne län sedan 2010.

Antalet bostadsrätter per 1000 invånare är förhållandevis högt i Eslöv, även antalet hyresrätter är högre. Åt andra hållet är antalet äganderätter per 1000 invånare lägre i jämförelse med andra förortskommuner till större städer och Skåne län.

Eslövs kommun har inte haft samma prisutveckling för bostadsrätter som andra kommuner i kommungruppen sedan 2010. 2014 låg fastighetspriserna per kvadratmeter 300kr lägre i Eslöv. I jämförelse med Skåne län låg fastighetspriserna per kvadratmeter 700kr lägre i Eslöv.

Även priserna för småhus har haft en sämre prisutveckling i Eslöv efter 2010. Priserna har varierat i Eslöv men låg 2014 lägre än 2010 medan priserna i andra kommuner i samma kommungrupp har ökat efter 2010, liksom i Skåne län. Antalet fritidshus per 1000 invånare är förhållandevis lågt i Eslöv.

Antalet färdigställda bostäder i flerbostadshus varierar kraftigt från år till år i Eslöv. Det gör att siffrorna är svåra att jämföra mot ett genomsnitt i Skåne och med andra kommuner i samma kommungrupp. Som exempel var antalet färdigställda bostäder i flerbostadshus i Eslöv betydligt högre än genomsnittet 2013 (3,7) men betydligt lägre 2014 (0,0).

Antalet färdigställda bostäder i småhus ger en bättre bild av utvecklingen eftersom byggandet inte sker i skov på samma sätt som byggandet av bostäder i flerbostadshus. Antalet färdigställda småhus per 1000 invånare har ökat varje år sedan 2011 och var 2014 något högre i Eslöv jämfört med andra kommuner i samma kommungrupp och Skåne län.

Den genomsnittliga boytan var 2013 lägre i Eslöv vilket beror på att Eslöv har en större andel bostäder i lägenheter i flerbostadshus än andra kommuner i samma kommungrupp och Skåne län.

Den genomsnittliga hyran per kvadratmeter var i Eslöv 2014 något högre än genomsnittet i Skåne men något lägre i jämförelse med andra kommuner i samma kommungrupp.

Antalet hyresrätter per 1000 invånare i allmännyttan är detsamma i Eslöv som i Skåne län men högre i jämförelse med andra kommuner i samma kommungrupp.

Mediannettoinkomsten var 2013 lägre i Eslöv jämfört med andra kommuner i samma kommungrupp, men högre än övriga Skåne län.

Nöjd regionindex* för bostäder var detsamma i Eslöv som för andra kommuner i samma kommungrupp och lite högre än i Skåne län.

Antalet verkställda vräkningar per 100 000 invånare var betydligt högre i Eslöv i jämförelse med både Skåne län och andra kommuner i samma kommungrupp 2013 men betydligt lägre 2012.

*Nöjd regionindex är en del av SCB:s årliga medborgarundersökning. Nöjd regionindex ger en indikation på kommunen som en plats att bo och leva på.

Efterfrågan

Småhustomter

Under tidsperioden 2010-2014 har kommunen sålt runt 60 tomter till privatpersoner och byggherrar för nybyggnation av småhus för helårsbruk. Av tomterna finns 40 på Bäckdala, ett utbyggnadsområde i västra Eslöv. Därutöver har fem tomter sålts i Eslövs, fem i Marieholm, fyra i Löberöd och en i Flyinge. Större delen av köparna kommer från kommunen men även från Lund, Malmö och grannkommunerna. Det finns även privata aktörer som erbjuder tomter i kommunen, dels lucktomter men också i större utbyggnadsområden i Stehag. I slutet av oktober 2015 fanns runt 70 tomtköregistreringar i den kommunala tomtkön. Önskemål om tomter finns i Eslövs centralort men också i Stehag.

Flerbostadshus

Byggandet av såväl hyres- som bostadsrätter i flerbostadshus var lågt mellan 1990-2010. En förklaring är att marknadens aktörer har bedömt efterfrågan som låg. Under de senaste åren har trenden vänt och flera byggprojekt med bostadsrätter och hyresrätter har, eller är på väg att realiseras. Framförallt i Eslövs centralort men också i andra delar av kommunen. I november 2016 stod runt 3000 personer i det kommunala bostadsbolagets bostadskö.

Hyresrätter

När det kommunala bostadsbolaget färdigställde kvarteret Valpen 2013 i Eslöv centralort var det den första större satsningen på många år. Lägenheterna var uthyrda innan färdigställande, vilket visar på en stor efterfrågan.

Av de som flyttade in i lägenheterna var det 25 procent som sålde ett småhus i Eslövs kommun, 25 procent som flyttade in från en annan kommun och 50 procent flyttade inom det kommunala bostadsbolagets bestånd. En övervägande majoritet av de som flyttade in var pensionärer. En effekt av kvarteret Valpen har blivit att ett flertal större projekt startas och kommer färdigställas inom ett par år.

Efterfrågan på hyresrätter finns också i kommunens mindre tätorter. Däremot är betalningsviljan lägre vilket gör privata byggföretag tveksamma.

Bostadsrätter

Bostadsrätter har under de senaste åren byggts på Bäckdala och i centrala Eslöv. Bakom byggandet på Bäckdala står Boklok Housing där Skanska och Ikea tillsammans har utvecklat ett affärskoncept i syfte att erbjuda bostadskunder prisvärda kvalitetsbostäder. Efterfrågan var vid tidpunkten för inflyttning, 2014, stor. Vilket har lett till att Boklok Housing kommer att bygga fler bostadsrätter inom samma område. Efterfrågan bedöms finnas hos äldre villaägare med eget kapital och hos yngre som vill bo i området men inte är intresserad av bo i småhus. Utöver Boklok Housing är intresset hos privata byggföretag att producera bostadsrätter avvaktade. De förhållandevis låga priserna på andrahandsmarknaden för småhus dämpar efterfrågan på bostadsrätter.



Bild 6: När kvarteret Valpen stod färdigt för inflyttning 2013 var alla lägenheter uthyrda.

Tobins Q

Ett sätt att beräkna lönsamheten i byggprojekt är att använda måttet Tobins Q. Tobins Q är marknadspriset dividerat med produktionskostnaderna. Om produktionskostnaderna är högre än marknadsvärdet är Tobins Q lägre än 1,0. Är Tobins Q över 1,0 lönar det sig att bygga. Ett högt Tobins Q visar alltså en hög efterfrågan. Tobins Q för Eslöv var 2012 0,8, vilket är något högre än i grannkommunerna Hörby, Höör, Klippan, Sjöbo och Svalöv men lägre än i grannkommunerna Kävlinge och Lund. Efterfrågan är alltså högre i de två sistnämnda kommunerna än i Eslöv. Att tänka på är att det finns geografiska skillnader inom kommunerna med mer eller mindre attraktiva lägen. Tobins Q visar ett genomsnitt.

Aktuella infrastrukturprojekt

God tillgänglighet med kollektivtrafik är grundläggande för regionens utveckling. Region Skånes mål för området är att tillgängligheten har förbättrats så att 80 procent av arbetsplatserna i Skåne är nåbara inom 45 minuter med kollektivtrafik år 2030. 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.

Pågatåg till Marieholm

Marieholmsbanan är 14 kilometer lång och går mellan Eslöv och Teckomatorp. Sträckan har använts som enkelspårigt avlastningsspår men rustas nu för persontrafik. I Marieholm byggs en ny station och i december 2016 kan Pågatågen börja trafikera banan. Tågen kommer stanna en gång i timmen i vardera riktningen. Öppnandet av Marieholmsbanan för persontrafik innebär avsevärt bättre förbindelser mellan Eslöv och Helsingborg.

Regional superbuss till Hurva och Gårdstånga

För att stärka kollektivtrafiken i Skåne och binda ihop Skånes större orter satsar region Skåne på regionala superbussar. Åtta stråk har utretts och i dialog med kommunerna förbereds nu åtgärder på vägar och hållplatser. Arbetet med åtgärderna beräknas påbörja 2015-2016.

Eslövs kommun berörs av den linje som går mellan Kristianstad och Malmö. Hållplatser finns i Hurva och Gårdstånga och är redan nu anpassade för superbuss. Superbussarna tas i bruk efter att infrastruktur finns på plats längs hela sträckan.

Effekter på bostadsbyggandet i Skåne till följd av ESS och MAX IV (2012)

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. Region Skåne menar att det framförallt är hyreslägenheter i

lägen med god tillgänglighet som kommer att efterfrågas. Utan bostäder får företagen svårt att rekrytera, kommunerna måste därför gå före och vara redo när efterfrågan uppstår.

Höghastighetsbana

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 med 100 000 bostäder, en större arbetsmarknad och ett hållbart resande. Järnvägen beräknas stå färdig 2035.

Stationslägen finns i Skåne utpekade till Malmö, Lund och Hässleholm. Eslövs kommun berörs genom att viss kapacitet skulle kunna friläggas längs södra stambanan vilket skulle ge möjlighet till bättre koppling mot regionala mål (se sida 13) och i så fall en positiv effekt på bostadsbyggandet. Eslövs kommun berörs även genom att järnvägens dragning skär genom kommunen.

Bredbandsutbyggnad

Tillgång till bredband med hög överföringshastighet bidrar till kommunens attraktivitet för boende, näringsliv och kulturliv. Det är också ett steg mot region Skånes mål att det ska vara möjligt att bo och verka i hela Skåne. Det nationella målet för området är att 90 procent av alla hushåll och företag bör ha tillgång till bredband om minst 100 Mbit/s år 2020 och att minst 40 procent av alla hushåll och företag bör ha tillgång till bredband om minst 100 Mbit/s år 2015.

Bredbandspolicy för Eslövs kommun antogs 2013. Eslövs kommun ska enligt policyn bland annat verka för att det regionala målet uppnås. Det vill säga att minst 95 procent av alla hushåll och företag har möjlighet att till en rimlig kostnad ansluta sig till bredband med en hastighet på minst 100 Mbit/s år 2020 och minst 40 procent år 2015.

Andelen med tillgång till bredband med kapacitet om minst 100 Mbit/s var 2014 runt 35 procent i Eslövs kommun enligt Post och Telestyrelsens mätning. Under 2016 kommer kommunen satsa på att möjliggöra digital infrastrukturutveckling genom att sluta sam-

verkansavtal med olika operatörer. Under 2016 kommer även det kommunala bostadsbolaget att slutföra sin satsning på bredband, vilket betyder att alla fastigheter ägda av det kommunala bostadsbolaget, inkl. äldreboenden och särskilda boenden, kommer vara anslutna vid slutet av året. Ett väl utbyggt bredbandsnät är inte minst viktigt för att ge äldre möjlighet att utnyttja välfärdsteknologi i hemmet, en förutsättning för att fler äldre ska kunna bo kvar hemma.



Bild 7: Snart stannar tågen i Marieholm! I slutet av året 2016 öppnar den nya pågatågstationen.

Outnyttjade byggrätter

Outnyttjade byggrätter är den mängd bostäder lagakraftvunna detaljplaner ger rättighet till. Detaljplanerna utgör genom sin juridiska verkan ett viktigt steg i bostadsbyggandet.

Outnyttjade byggrätter i byarna

Outnyttjade byggrätter i gällande detaljplaner finns för samtliga byar i kommunen (se figur 25 och kartor på nästa sida). Kommunen äger mark med byggrätter i Billinge, Marieholm, Löberöd, Flyinge, Harlösa och Hurva. I Stockamöllan, Stehag, Kungshult, Vaggarp/Örtofta och Gårdstånga är marken privatägd.

Många av de detaljplaner som har byggrätter kvar är av äldre datum och har av olika anledningar blivit inaktuella. Det är därför osäkert hur stor andel av detaljplanerna som kommer att kunna realiseras. Kommunens bedömning är att högst hälften av de 600 rättigheter till bostäder som finns i äldre planer kommer att kunna bidra till bostadsbyggandet.

Outnyttjade byggrätter i Eslövs stad

Outnyttjade byggrätter i gällande detaljplaner finns för runt 655 bostäder i Eslövs stad. Bedömningen utgår från antal bostäder som angivits i planbeskrivningen. I planer där antal bostäder inte har angivits har antal möjliga bostäder räknats fram genom att multiplicera den yta som angivits för bostadsändamål med antal tillåtna våningar. Därefter har den totala bostadsytan dividerats med yta per lägenhet. Varje lägenhet har antagits vara 60 kvadratmeter vilket motsvarar två r.o.k.

Byggrätterna finns i större utbyggnadsområden som Bäckdala och Långåkra men också i äldre detaljplaner med lucktomter kvar. I Eslövs centrala delar finns ett antal detaljplaner med pågående projekt. Angående hur mycket som kommer realiseras de närmast åren se lista med planerade projekt (bilaga 1).

Område	Kommun	Privat	Totalt
Billinge	40	38	78
Marieholm	24	165	189
Löberöd	77	12	89
Stockamöllan	21	6	27
Stehag	0	83	83
Kungshult	2	0	2
Vaggarp/ Örtofta	0	25	25
Gårdstånga	0	7	7
Flyinge	9	13	22
Harlösa	0	16	16
Hurva	24	32	50
Totalt byarna	197	401	598
Eslövs stad	251	404	655
Kommunen totalt	448	805	1253

Figur 25: Uppskattning av antal bostäder som ryms inom outnyttjade byggrätter. Källa: Eslövs kommun



Figur 26: Kartaöver outnyttjade byggrätter

Bostäder i ÖP och fördjupade översiktsplaner

Den gällande översiktsplanen för Eslöv är antagen 2002. Den redovisar tilltänkt lämpliga utbyggnadsområden utan att särskilt ange vilken mängd bostäder områdena skulle kunna rymma. Tilltänkta utbyggnadsområden redovisas mer noggrant för fyra delområden i fördjupningar av översiktsplanen. Fördjupningar finns för Marieholm, Flyinge/Gårdstånga, Östra Eslöv och Västra Eslöv.

Översiktsplanerna redovisar markens lämplighet och kommunens önskemål och ställningstagande angående lokalisering av bebyggelse. Däremot ger den inte någon beredskap för bostäder i sig själv. Den kommunala beredskapen sträcker sig till de lagakraftvunna detaljplanerna i kombination med markrådighet. Redovisning av antalet bostäder angivna i översiktsplan och dess fördjupningar visar en uppskattning av vad som maximalt skulle kunna rymmas i ett visst område under givna förutsättningar. Mera mark är utpekad än vad som förväntas realiseras då kommunen velat hålla öppet för flera alternativa utvecklingsmöjligheter. De angivna talen skall därför endast betraktas som ett hypotetiskt mått på det antal bostäder som skulle rymmas om alla alternativ förverkligas.

Marieholm

Fördjupad översiktsplan för Marieholm antogs 2009 och har 2025 som tidshorisont. I planen föreslås utbyggnadsområden som tillsammans rymmer 379 bostäder. Utbyggnaden föreslås ske i tre etapper med utgångspunkt närmast stationen. I den första etappen finns största delen av bostäderna i lägenheter i flerbostadshus. De två följande etapperna innehåller framförallt villor.

Östra Eslöv

Fördjupad översiktsplan för Östra Eslöv antogs 2009 och har 2020 som tidshorisont. Planen föreslår en mindre komplettering av bostäder och ny sammanhängande bebyggelse söder om Snärjet (Norregård), Kastberga och Grytby. Utbyggnaden föreslås ske i tre etapper som tillsammans innehåller 540-815 bostäder i varierad utformning och med varierade upplåtelseformer. Planområdet för den fördjupade översiktsplanen för Östra Eslöv ligger utanför (öster om) utvecklingsprojektet Östra Eslöv.

Västra Eslöv

Fördjupad översiktsplan för Västra Eslöv antogs 2005 och har 2020 som tidshorisont. Planområdet ligger i Eslövs nordvästra, västra och sydvästra tätortskant. I planen föreslås fem nya stadsdelar med blandad bebyggelse i högst två våningar. Fullt utbyggd skulle planen rymma 1000-1600 bostäder. Idag pågår utbyggnad av etapp ett.

Flyinge och Gårdstånga

Fördjupad översiktsplan för Flyinge och Gårdstånga antogs 2013 och har 2040 som tidshorisont. Planområdet ligger längs Kävlingeån i kommungräns mot Lund. Området omfattar Getinge, Gårdstånga och Flyinge. Planen visar i en offensiv regional hållning relativt stora områden som tänkbara för bostäder. Vid en utbyggnad till två tredjedelar innehåller planen ca 2000 eller ca 850 bostäder fram till 2040.

Aktuella projekt

Under tidsperioden 2015/2016 kommer det att färdigställas 300 nya lägenheter i flerbostadshus. Inte sedan miljonprogramsåren har byggandet legat på motsvarande nivåer. Bakom projekten står flera lokala byggherrar och det kommunala bostadsbolaget. Majoriteten av lägenheterna kommer upplåtas med hyresrätt.

I listan över bostäder med planerad inflyttning 2017-2021 (se bilaga 1) redovisas de i dagsläget kända projekten. Med åren ökar osäkerheten i uppgifterna. Listan bör därför uppdateras årligen. I genomsnitt förväntas en inflyttning i runt 190 bostäder per år. Av bostäderna förväntas runt 60 procent finnas i flerbostadshus.

Hur många bostäder som färdigställs är beroende av hur kommunens arbete med detaljplanering fortlöper men också av hur effektiv, smidig och rättssäker bygglovsprocessen är. Hinder på vägen kan bland annat vara att detaljplaner inte följs, att de tekniska handlingarna är ofullständiga eller att slutbesked inte kan ges.

De planerade projekten med inflyttning 2017-2021 kommer till stora delar ske genom förtätning av centrala delar av Eslövs stad och miljonprogramsområdena. Även bostadsrätter kommer att byggas som komplement till gruppbyggda småhus i utbyggnadsområdet Bäckdala.

Två utvecklingsprojekt kommer under kommande år ha stor betydelse för utvecklingen av Eslövs stad: Östra Eslöv och Klok förtätning. Syftet med projekten är att samla stadsutveckling till stations- och centrumnära lägen.

Östra Eslöv

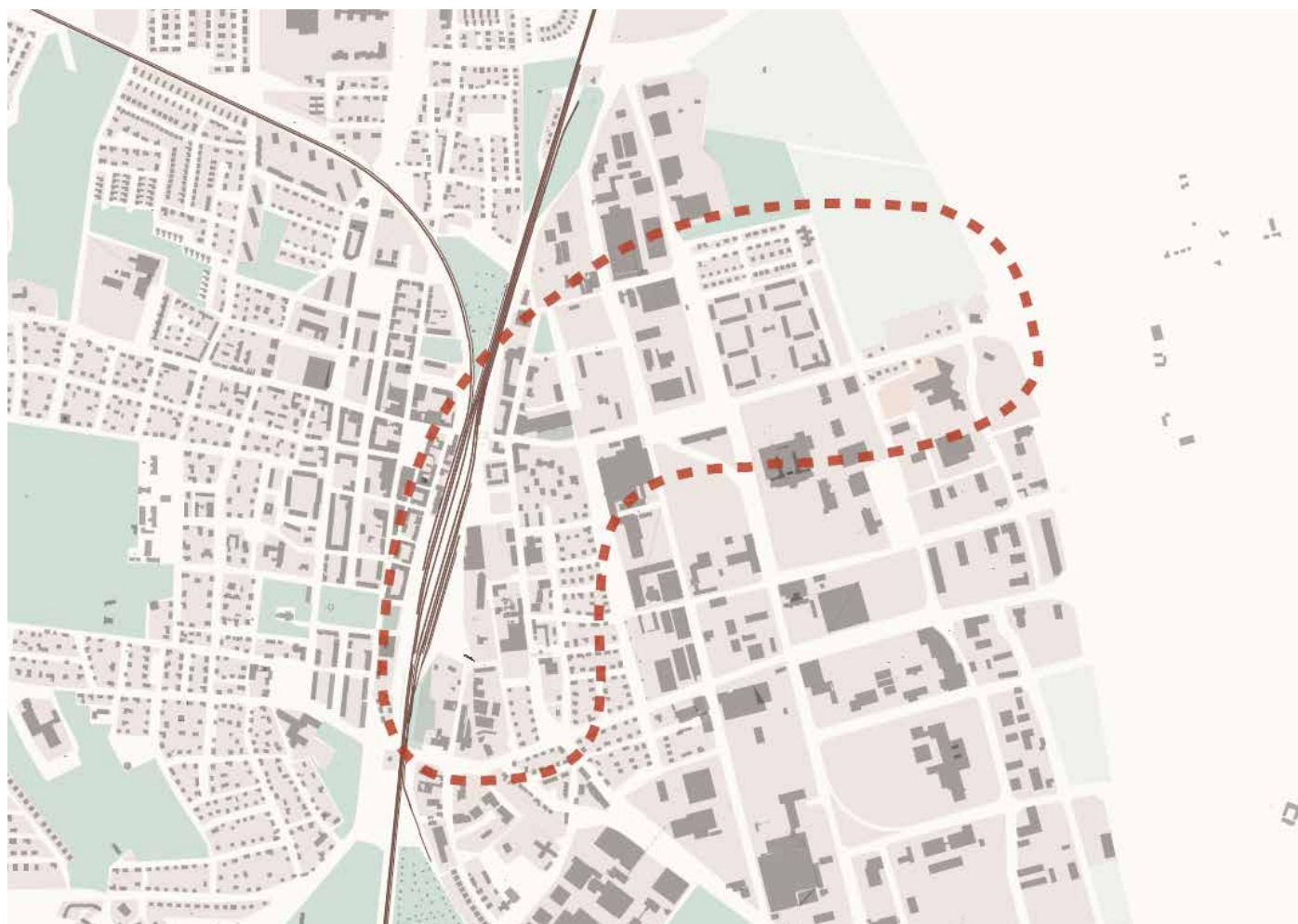
Östra Eslöv syftar till en utveckling av tätorten öster om järnvägen (se figur 27). Det stations- och centrumnära läget och närheten till natur gör att området har goda förutsättningar att bli en attraktiv del av stadskärnan. För att kunna planera för en framtida exploatering har Kommunledningskontoret fått i uppdrag att genomföra projektet Östra Eslöv. Ett första steg i projektet är att skapa en tydlig bild av områdets potential och ta fram en utvecklingsplan.

Viljan är att omvandla östra Eslöv till en stadsdel som är attraktiv för boende och näringsliv. Fullt utbyggt är målet att området ska rymma 700-1000 bostäder.

Området rymmer idag flera fastighetsägare och olika typer av verksamheter. Kommunen äger viss mark men intentionerna med området förutsätter att det finns intresse att exploatera hos privata aktörer.

Klok förtätning

Klok förtätning är förtätning inom tätorten. Potentialen till förtätning finns i ett mer effektivt användande av befintliga resurser som infrastruktur, parker och kvarter. Genom att ta tillvara på markytor inom den bebyggda miljön kan nya bostäder skapas i redan uppvuxna och attraktiva bostadsområden med närhet till service och stadskärnan. Förtätning ska inte ske på bekostnad av befintliga boendekvaliteter i områdena. Ett första steg med att identifiera möjlig förtätning har under hösten 2015 initierats av Kommunledningskontoret och kommer fortlöpa under 2016.



Figur 27: Det markerade området på kartan visar en ungefärlig avgränsning av projektet Östra Eslöv

Utveckling av byarna

Det kommunala bostadsbolaget (ebo) är en aktiv part i planeringen av bebyggelsen i byarna. Bolaget har ett styrelsebeslut på att bygga 40-50 lägenheter i byarna de närmaste 5-7 åren. 2015 färdigställdes 8 lägenheter i Harlösa, planer finns att bygga 7 lägenheter i Billinge (Billinge gamla skola) med inflyttning 2018. Därefter letar ebo efter möjligheter att bygga runt 10 lägenheter i någon av de andra byarna.

Kommunen har idag försäljning av byggklara tomter i Hurva, Billinge, Marieholm, Löberöd och Flyinge. I Stehag säljer en privat exploatör tomter i byns södra del. I Flyinge kommer en ny detaljplan tas fram under 2017 för att möjliggöra för fler bostäder. I Harlösa har bygglov beviljats för 74 bostäder i flerbostadshus, enligt exploatören förväntas byggstart till årsskiftet 2016/ 2017. I Löberöd har kommunen tecknat optionsavtal med två exploatörer för bebyggelse av bostadsrätter. Alla planerade projekt finns med i projektlistan (bilaga 1).

Kommunalt markinnehav

Eslövs kommun har ett stort markinnehav i staden och flera av byarna (se figur 28 på nästa sida). I staden ligger den kommunala marken i ytterkanterna av bebyggelsen. I flera av byarna äger kommunen mark i centrala lägen. De orter där kommunen äger mycket mark är Eslövs stad, Marieholm, Stehag, Billinge, Stockamöllan, Kungshult, Hurva och Löberöd. De orter där kommunen äger mindre eller ingen mark är Harlösa, Örtofta, Gårdstånga och Flyinge. Beroende på vilka områden som blir aktuella för utbyggnad i den nya översiktsplanen kan markköp bli aktuellt.

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.

Kommunalt markinnehav i kombination med riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal är ett viktigt verktyg för kommunens arbete med bostadsförsörjning. Det ger kommunen möjlighet att styra förutsättningarna och få särskilda villkor uppfyllda av byggherren. Genom markanvisningsavtal kan kom-

munen ställa villkor som styr inriktningen på bostadsbyggandet, exempelvis vad gäller upplåtelseformer, storlekar och genomförandetid.

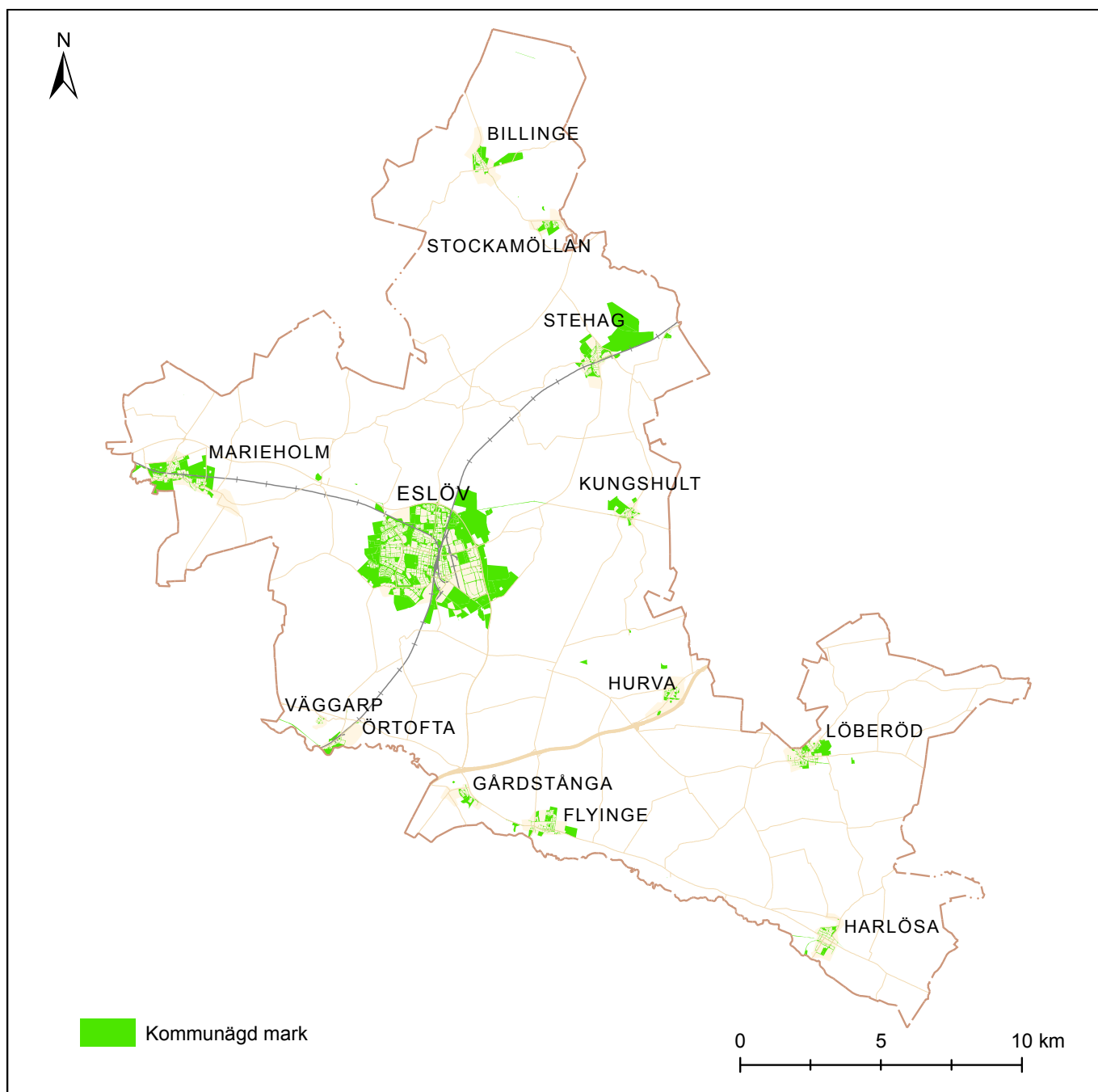
Riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal

Från den första januari 2015 ska kommunen, enligt en ny lag om kommunala markanvisningar och ändringar i PBL, anta två typer av riktlinjer; dels för markanvisningar och dels för exploateringsavtal. Riktlinjerna ska vara vägledande, alltså inte bindande och antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod

Den tidigare exploateringspolicyn för Eslövs kommun har förklarats inaktuell. Under våren 2016 påbörjas arbetet med att ersätta den med nya riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal enligt de nya reglerna.

Rutiner för exploateringsverksamheten

Parallellt med arbetet att ta fram riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal pågår ett arbete med att ta fram rutiner för exploateringsverksamheten. Rutinerna för exploateringsverksamheten kommer användas internt för att skapa en långsiktigt fungerande struktur för exploaterings- och planprocessen.



Figur 28: Karta över kommunalt markinnehav. Källa. Eslövs kommun

Ortsvisa bostadsbehov

Bostadsbehoven skiljer sig åt i kommunen. Det som påverkar är bland annat åldersstruktur och bostadsbeståndets utformning. Målsättningen är att det ska finnas ett varierat utbud av bostäder i staden och i byarna.

Billinge

Invånare	465
Befolkningsutveckling 1975-2014	4 %
Småhus	172
Flerbostadshus	12
Befolkningsprognos 2014-2020	34

Billinge har en högre andel äldre än kommunen i stort. Fram till 2020 kommer åldersgruppen 65-79 år öka med 21 personer, vilket är en markant ökning i förhållande till byns storlek. Utifrån de förändrade bostadsbehov som en åldrande befolkning medför kommer det inom ett par år finnas behov av tillgänglighetsanpassade bostäder.

Stockamöllan

Invånare	309
Befolkningsutveckling 1975-2014	-3 %
Småhus	132
Flerbostadshus	3
Befolkningsprognos 2014-2020	-11

Stockamöllan har en betydligt högre andel av befolkningen i åldrarna 65-84 år jämfört med kommunen som helhet. Flerbostadshusbeståndet är begränsat och tillgänglighetsanpassade bostäder behövs för att möta behov hos en åldrande befolkning samt för att möjliggöra flyttkedjor. Fler bostäder behövs om orten ska behålla och öka sitt invånarantal.

Stehag

Invånare	1184
Befolkningsutveckling 1975-2014	125 %
Småhus	454
Flerbostadshus	19
Befolkningsprognos 2014-2020	79

Stehag har haft en kraftig befolkningstillväxt sedan 1975. Under de senaste åren har en stor inflyttning skett av barnfamiljer. Åldersstrukturen är ung i förhållande till kommunen som helhet. Byn består till stor del av ägda småhus, fler hustyper och upplåtelseformer behövs för att bostadsbeståndet ska bli mer varierat.

Marieholm

Invånare	1583
Befolkningsutveckling 1975-2014	3 %
Småhus	538
Flerbostadshus	16
Befolkningsprognos 2014-2020	

Marieholm har en åldersstruktur som motsvarar kommunen som helhet. Pågatågstationen i Marieholm som invigs i slutet av 2016 innebär en utvecklingsmöjlighet för orten och öppnar upp för en generell efterfrågan på bostäder.

Eslövs stad

Invånare	18594
Befolkningsutveckling 1975-2014	33 %
Småhus	4093
Flerbostadshus	541
Befolkningsprognos 2014-2020	1743

Eslövs stad har en stor andel av bostadsbeståndet i kommunen. I Eslöv finns 82 procent av alla flerbostadshus och lockar därför unga och äldre från andra kommuner. Åldersstrukturen är något äldre än kommunen som helhet vilket hänger samman med att orten erbjuder seniorbostäder, äldreboenden och hyresrätter i centrala lägen. 85 procent av den förväntade befolkningstillväxten i kommunen fram till 2020 förväntas ske i Eslöv. Det finns därför ett behov av fler bostäder.

Kungshult

Invånare	363
Befolkningsutveckling 1975-2014	6 %
Småhus	170
Flerbostadshus	1
Befolkningsprognos 2014-2020	-26

Kungshult har en högre andel äldre i åldrarna 65-74 år. På några års sikt innebär det att det kommer finnas behov av tillgänglighetsanpassade bostäder. Fler bostäder behövs om orten ska behålla och öka sitt invånarantal. Byn består till stor del av ägda småhus, fler hustyper och upplåtelseformer behövs för att bostadsbeståndet ska bli mer varierat.

Örtofta

Invånare	535
Befolkningsutveckling 1975-2014	22 %
Småhus	163
Flerbostadshus	7
Befolkningsprognos 2014-2020	-1

Örtofta har en betydligt yngre åldersstruktur än kommunen i stort. Fler bostäder behövs om orten ska behålla och öka sitt invånarantal. Byn består till stor del av ägda småhus, för att det ska vara möjligt för bland annat unga och äldre att bo i byn behövs en variation av hustyper och upplåtelseformer.

Gårdstånga

Invånare	387
Befolkningsutveckling 1975-2014	- 3 %
Småhus	167
Flerbostadshus	0
Befolkningsprognos 2014-2020	6

Gårdstånga har en högre andel av befolkningen i åldrarna 19-64 år och 65-74 år. Byn består uteslutande av ägda småhus. För att det ska vara möjligt för bland annat unga och äldre att bo i byn behövs en variation av hustyper och upplåtelseformer. Superbusstation innebär en utvecklingsmöjlighet för byn. Efterfrågan på bostäder för studenter och forskare kan uppstå i samband med att ESS och Max IV invigs.

Flyinge

Invånare	1036
Befolkningsutveckling 1975-2014	53 %
Småhus	443
Flerbostadshus	5
Befolkningsprognos 2014-2020	6

Flyinge har haft en hög befolkningstillväxt sedan 1975 och åldersstrukturen är ung. Byn består till stor del av ägda småhus. För att det ska vara möjligt för bland annat unga och äldre att bo i byn behövs en variation av hustyper och upplåtelseformer. Efterfrågan på bostäder för studenter och forskare kan uppstå i samband med att ESS och Max IV invigs.

Harlösa

Invånare	791
Befolkningsutveckling 1975-2014	9 %
Småhus	278
Flerbostadshus	11
Befolkningsprognos 2014-2020	-28

Harlösa har en högre andel unga 0-18 år och äldre 65-74 år än kommunen som helhet. Fler bostäder behövs om orten ska behålla och öka sitt invånarantal. Efter att prognosen togs fram har bygglov beviljats för 75 studentbostäder vilket kommer att påverka befolkningsutvecklingen och åldersstrukturen. Byn består till stor del av ägda småhus, för att det ska vara möjligt för bland annat unga och äldre att bo i byn behövs en variation av hustyper och upplåtelseformer.

Löberöd

Invånare	1190
Befolkningsutveckling 1975-2014	43 %
Småhus	407
Flerbostadshus	32
Befolkningsprognos 2014-2020	-39

Löberöd har haft en hög befolkningstillväxt sedan 1975. Orten har en större andel av befolkningen i åldrarna 75 år och uppåt än kommunen som helhet. Anledningen är att det finns äldreboende på orten. Fram till 2020 förväntas åldersgruppen att minska. Fler bostäder behövs om orten ska behålla och öka sitt invånarantal. Fler hustyper och upplåtelseformer behövs för att bostadsbeståndet ska bli mer varierat.

Hurva

Invånare	378
Befolkningsutveckling 1975-2014	10 %
Småhus	152
Flerbostadshus	5
Befolkningsprognos 2014-2020	-8

Hurva har en ung befolkningsstruktur i förhållande till kommunen i stort. Kollektivtrafikförbindelse i form av superbuss är en utvecklingsmöjlighet för orten. Fler bostäder behövs om orten ska behålla och öka sitt invånarantal. Fler hustyper och upplåtelseformer behövs för att bostadsbeståndet ska bli mer varierat.

Bostäder för äldre

Kommunen har ansvar att ordna med platser i särskilt boende. Det framtida behovet av platser i särskilt boende påverkas av utbudet på den ordinarie bostadsmarknaden. Bostadsmarknaden för äldre är därför nära sammankopplat med behovet av platser i särskilt boende.

Särskilt boende

Kommunen har 330 platser i särskilt boende varav 18 korttidsplatser och 23 parbostäder. Tiden som boende i särskilt boende varierar men är i medeltal drygt 19 månader i Eslöv, för riket är motsvarande medeltal 9 månader. Enligt uppgifter från Socialstyrelsen 2014 bodde 363 personer i åldern 65 år och äldre i särskilt boende i Eslöv. Detta motsvarar cirka 6,1 procent av befolkningen i åldersgruppen. För riket var motsvarande andel 5,5 procent.

Bland personer som är 80 år eller äldre var andelen som bor permanent i särskilt boende 18,5 procent i Eslöv och 17,2 procent i riket. Cirka 65 procent av personerna i Eslöv var kvinnor. Äldreomsorgen bedömer att det behöver tillkomma runt 30 platser i särskilt boende fram till 2021. Framtida behov är svårt att bedöma men vi vet att åldersgruppen över 80 år kommer att öka efter 2020.

Utvecklingen i samhället i stort går mot att fler äldre bor kvar hemma och att platserna i särskilt boende minskar. Ett nytt hälso- och sjukvårdsavtal mellan Region Skåne och kommunerna har tagits fram. Förändringar i avtalet speglar samhällsutvecklingen och mer specialiserad vård föreslås ske i hemmet. Förutom nya krav på den kommunala hemsjukvården innebär avtalet att det kan komma att behövas fler korttidsplatser och att bostäder i det ordinarie beståndet är anpassade för vård i hemmet. För att fler ska ges möjlighet att bo kvar hemma planerar kommunen, genom vård- och omsorgsnämnden, att utnyttja möjligheterna med välfärdsteknologi, vilket ställer krav på att bredbandskapacitet och IT-infrastruktur finns på plats.

Den ordinarie bostadsmarknaden för äldre
Utbudet på den ordinarie bostadsmarknaden påverkar framtida behov av vård, omsorg och kostnader för bostadsanpassning. Det är därför viktigt med kunskap om äldres boendepreferenser och vilka möjligheter och hinder som finns för att äldre ska få ett boende i linje med sina behov, önskemål och ekonomiska resurser.

Särskilt boende: Särskilt boende beviljas av en biståndshandläggare. För att en person ska beviljas särskilt boende krävs att en skälig levnadsnivå inte kan uppnås i hemmet genom insatser av hemtjänsten. Särskilt boende benämns i Eslöv som Vård- och omsorgsboende. Särskilt boende kan både vara en permanent bostad eller ett korttidsboende. Upplåtelseformen är alltid hyresrätt.

Mellanboendeformer: Mellanboendeformer syftar till boendeformer som inte beviljas som bistånd men där extra service erbjuds, som till exempel gemensamhetslokaler och aktiviteter. Trygghetsboende och seniorboende räknas till mellanboendeformer.

Trygghetsboende: I den definition av Trygghetsboende som Boverket använder ska bland annat innehavaren av bostaden fyllt 70 år, gemensamma lokaler finnas för måltider och aktivitet och boendet bemannas med personal vissa tider varje dag. Upplåtelseformen kan variera.

Seniorboende: Det finns ingen lagbunden definition av vad ett seniorboende är, det gemensamma är att bostäderna upplåts till personer som betraktas som seniorer. En vanlig nedre åldersgräns är 55 år. Ofta finns det tillgång till gemensamma lokaler och aktiviteter. Upplåtelseformen kan variera.

En sammanställning av aktuell forskning (S 2014:10, Utredningen om bostäder för äldre) kring äldre bostadsväl och boendepreferenser visar att yngre äldre föredrar större bostadsyta, trädgård och eget underhåll. Medan de allra äldsta föredrar mindre bostadsyta, tillgänglighet, balkong och minskat ansvar för underhåll. Sammanfattningsvis pekar forskningen på att behovet av tillgängliga lägenheter som upplåts med hyresrätt kommer att öka. Det kommunala pensionärsrådet i Eslöv lyfter även fram att det är viktigt för äldre att ha tillgång till gemensamma lokaler i anslutning till bostaden.

Utbudet av tillgänglighetsanpassade lägenheter som upplåts med hyresrätt är relativt begränsat i Eslöv. Det beror på att en stor del av beståndet är byggt innan krav på hiss infördes. Det kommunala bostadsbolaget erbjuder marklägenheter i åtta av kommunens byar.

Mellanboendeformer

Det kommunala bostadsbolaget erbjuder boende i seniorbostäder på Karidal i Eslövs stad och i Löberöd. Lägenheterna har en nedre åldersgräns på 65 år. Alla lägenheter är anpassade efter äldres behov och utrustade med trygghetspaket (spisvakt med mera). Gemensamma lokaler och möjlighet till gemensamma måltider finns.

Det finns inga trygghetsbostäder i Eslövs kommun. Under 2016 har det kommunala bostadsbolaget i en enkätundersökning frågat personer som är mellan 65 - 75 år och bosatta i Eslöv hur de ser på sitt framtida boende. 49 procent av de svarande vill bo i hyresrätt och 23 procent i bostadsrätt. Drygt hälften vill bo centralt i Eslövs stad och 23 procent vill bo i någon av byarna. De flesta efterfrågar 2-3 rum och kök. Enkätundersökningen kommer under 2017 att följas upp av en workshop där deltagare i enkätundersökningen bjuds in för att diskutera framtidens boende.



Bild 8: Mötesplats Karidal

Bostäder för personer inom LSS

Kommunen har enligt lagen 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. Bostäderna finns i lägenheter i antingen gruppboendestad eller serviceboendestad.

Gruppboendestad

Gruppboendestad är ett bostadsalternativ för personer som har ett omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov. Gruppboendestad består av ett litet antal lägenheter som är grupperade kring gemensamma utrymmen, där service och omvårdnad kan ges alla tider på dygnet.

Serviceboendestad

Serviceboendestad består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och fast anställd personal. Lägenheterna är ofta anpassade efter den enskildes behov och ligger i regel samlade i samma eller kringliggande hus.

I Eslöv bor (september 2015) 172 personer som är beviljade boende inom LSS. Efterfrågan på bostäder med särskild service är stor och kommer både från de egna medborgarna och från andra kommuner. I september 2015 väntade 9 personer på en bostad. Ungdomar och unga vuxna inom LSS personkrets är idag mer rörliga och har tydligare önskemål om bostäder än tidigare. Nya bostäder söks därför i centrumnära lägen och i nyproduktion. För att möta efterfrågan behövs ytterligare nya enheter 2016/2017.

Bostäder inom socialpsykiatri

Det finns i Eslövs kommun möjlighet för personer med ett omfattande psykiskt funktionshinder att söka boende med stöd. För att beviljas ett särskilt boende inom socialpsykiatri ska personen ha ett omfattande tillsyns- och stödbehov och behov av närhet till personal som inte kan tillgodoses på annat sätt. Det finns tre boenden i kommunen varav ett är avsett för äldre. Boendena rymmer mellan 9 och 10 lägenheter som finns antingen i en gruppboende med gemensamma utrymmen eller i lägenheter samlade i ett trapphus.

I vilken utsträckning personerna har svårigheter att klara boende på egen hand varierar. För en del är boende inom socialpsykiatri en tillfällig lösning medan andra bor tills vidare. Eslövs kommun erbjuder även boendestöd och tillsyn. Insatserna kan variera från flera timmar stöd per dag till tillsyn någon gång i veckan.

Insjuknande i en psykisk sjukdom kan få konsekvenser för möjligheten att senare få en lägenhet på egen hand. Betalningsanmärkningar, störningstillbud och avsaknad av goda referenser gör trösklarna höga in till den ordinarie bostadsmarknaden. Socialpsykiatri har därför ett antal sociala kontrakt där kommunen står som hyresvärd och hyr ut i andrahand. I november 2016 var antalet tre.

Unga vuxna och studenter

Till unga vuxna räknas personer i åldrarna 18-25 år. Studenter kan vara unga vuxna och studenter på samtidigt. Gemensamt för båda grupperna är att de generellt saknar ekonomiska möjligheter att efterfråga ägda bostäder. Precis som med andra grupper på bostadsmarknaden så skiljer sig unga vuxnas preferenser åt, men det är oftast hyresrätten som efterfrågas. Hyresgästföreningen undersöker vartannat år bostadsituationen för unga vuxna. I den senaste undersökningen från 2015 undersöktes unga vuxna i Malmö och Lund. Resultatet visar att det finns en långsiktig trend att färre bor i eget boende och att allt fler bor hos sina föräldrar eller i osäkra upplåtelseformer. Undersökningen visar också att fler vill bo i en hyreslägenhet än vad som faktiskt gör det.

Urbaniseringstrenden är stark hos unga vuxna, som även är den grupp som är mest rörlig. Flyttarna går framförallt mot de större städerna och städer med möjligheter till högre utbildning. Tillsammans samlar de fyra största lärosätena i Skåne 90 000 studenter. Trycket på bostäder från unga är som störst i Malmö, Lund och Helsingborg. Samtidigt uppger allt fler kommuner i Skåne bostadsbrist för unga. Även i Eslöv är utbudet av bostäder begränsat för unga vuxna. Underskottet i Eslöv beror framförallt på att unga inte har råd att efterfråga de bostäder som finns eller på att tillgängliga bostäder är för stora.

Andelen högskolestuderande i kommunen var 2011 mellan 2,5–3,5 procent enligt uppgifter från Region Skåne. Siffrorna är osäkra eftersom studenter ofta står kvar skrivna i sin hemkommun även om de bor och studerar på annan ort. I förhållande till grannkommunerna var andelen i Eslöv högre än i de flesta grannkommunerna. Pendlingsmönster visar att runt 300-425 studenter bodde i Eslöv och studerade i Lund 2011. Det finns idag inga studentbostäder i Eslöv däremot har det kommunala bostadsbolaget sänkt åldersgränsen för att ställa sig i kö till 16 år. Efter två års kötid är möjligheterna till ett eget boende goda. Bygglov har beviljats för 75 studentbostäder i Harlösa. Enligt byggföretaget är inflyttning planerad till 2017.

Slutsatser och resonemang

- Kommunens roll i regionen är dubbel. Eslöv är dels en stad (med varierat bostadsutbud i de större tätorterna) och dels en kranskommun till Malmö och Lund (med stort utbud av småhus).
- Bostadsmarknaden i regionen präglas av brist på billiga hyreslägenheter. Bostadsbristen har blivit särskilt allvarlig för grupper med lägre inkomster.
- Behovet av hyresrätter är stort i kommunen men betalningsförmågan för nyproduktion lägre. Flyttkedjor behövs för att frigöra billiga lägenheter till hushåll med lägre inkomster.
- Efter att det under en lång period byggts mest småhus ökar nu byggandet av flerbostadshus i Eslöv.
- För att undvika boendesegregation och för att skapa flexibilitet på bostadsmarknaden bör framtida bebyggelse ske med varierade upplåtelseformer och hustyper.
- Förbättrade kollektivtrafikförbindelser innebär en utvecklingsmöjlighet för Marieholm, Hurva och Gårdstånga.
- Kommunen bör vara förberedd på att möta en ökad efterfrågan på bostäder som en effekt av forskningsanläggningarna ESS och MAX IV.
- Det kommunala bostadsbolaget är relativt stort. I kombination med ett aktivt ägarskap är det ett viktigt verktyg för kommunens bostadsförsörjning.
- Kommunen har tagit nya initiativ för att öka bostadsproduktionen i kollektivtrafikhöga lägen utan att ta jordbruksmark i anspråk.
- Strategisk planeringsberedskap behövs i staden och i byarna för att möta efterfrågan när den uppstår.
- Kommunen äger mark i bra lägen. I kombination med en aktuell översiktsplan och riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal är det ett viktigt verktyg för kommunens bostadsförsörjning.
- Bostadsbeståndet består i många byar mest av småhus. Bostadsbeståndet skulle behöva bli mer varierat för att öka flexibiliteten och underlätta för fler att bo kvar eller flytta till byn.
- Ökat antal äldre och minskat antal sjukvårdsplatser ställer nya krav på att bostäder anpassade efter äldres behov finns i det ordinarie bostadsbeståndet.
- Personer som är 80 år och äldre söker sig framförallt till hyreslägenheter med närhet till service. För äldre med eget kapital är även bostadsrätt ett alternativ.
- Ungdomar och unga vuxna inom LSS personkrets är idag mer rörliga och har tydligare önskemål än tidigare. Eslövs kommun är en attraktiv boendekommun och efterfrågan sträcker sig utanför kommunens gränser, vilket ökar kraven på att kommunen har en god framförhållning i planeringen.
- Utbudet av studentbostäder är begränsat.

Bostäder för socialt utsatta grupper

Befolkningsökning och lågt bostadsbyggande har medfört att det idag råder bostadsbrist i många kommuner, inte minst vad det gäller billiga hyreslägenheter. Konkurrensen om hyreskontrakt ökar samtidigt som antalet ekonomiskt svaga hushåll växer. Personer med svag ställning på bostadsmarknaden är ofta hänvisade till hyresrätter och de flesta står i någon form av bostadskö, som blir allt längre. Att fler får svårt att ordna med egen bostad gör att kommunen får arbeta på bredare front.

Bostadsgruppen

För att motverka hemlöshet och utestängning finns en samverkan kring boendefrågor mellan de tre förvaltningar som utgör socialtjänsten i kommunen: Vård och Omsorg, Arbete och Försörjning och Barn och Utbildning. Varje förvaltning kommer i kontakt med personer som av olika anledningar har svårt att ordna med bostad på egen hand. I ett första steg gör handläggaren en bedömning om det kan finnas grund för bistånd i form av socialt andrahandskontrakt. Därefter förmedlar handläggaren en ansökan (remiss) till bostadskoordinatorn på bostadsgruppen.

Bostadsgruppen bildades 2012 och består av en bostadskordinator, en bostadsstöds konsulent och en samordnare för boende och praktik. Boendekoordinatorn samfinansieras av alla tre förvaltningar medan bostadsstöds konsulenten och samordnaren för boende och praktik ligger under socialtjänstförvaltningen Arbete och Försörjning.

Bostadsgruppen har ett etablerat samarbete med det kommunala bostadsbolaget kring det vräkningsförebyggande arbetet. Bostadsfrågor är nära kopplade till andra frågor som arbetsmarknad, psykisk hälsa och skuldsituation. Helhetsbilden är viktig. Därför samarbetar bostadsgruppen med de instanser som rör individen i fråga.

Sociala andrahandskontrakt

Sociala andrahandskontrakt innebär att kommunen tecknar ett tillsvidarekontrakt med hyresvärden och i andra hand hyr ut till hyresgästen. Antalet sociala andrahandskontrakt ökar. I samarbetet med hyresvärden är grundtanken att kontraktet ska övergå till förstahandskontrakt efter 6 månader, mot att hyresgästen har förmåga att sköta hyra och boende. I praktiken är tiden som hyresgäst i andra hand ofta längre.

Bostadsgruppen samarbetar med det kommunala bostadsbolaget och ytterligare fem hyresvärdar om att få fram bostäder. Bostadsgruppen har ett gott samarbete med hyresvärdarna men bostäderna räcker inte till. Den nya anvisningslagen, det vill säga att kommunen är skyldig att ta emot en nyanländ på anvisning från Migrationsverket, innebär att fler behöver sociala andrahandskontrakt. Utifrån nuvarande tillgång på permanenta bostäder är prognosen att flertalet bostäder saknas för 2017 och 2018. Detta ställer krav på kommunen att ordna akuta/tillfälliga boendelösningar.

Akuta situationer

Kommunen kommer regelbundet i kontakt med personer som är i en akut situation av hemlöshet. Varje fall prövas individuellt. Om personen beviljas försörjningsstöd för boendekostnader är boendekoordinatorn behjälplig att föreslå tillfälliga lösningar. Efter att det akuta härberget Akutbo stängde har tillfälliga lösningar sökts på vandrarhem och hotell. Kostnaderna för tillfälliga lösningar är höga och ökande enligt Arbete och Försörjning.

Våld i nära relationer

Våld i nära relationer är ett omfattande samhällsproblem och för den som drabbas är tillgång till skyddat boende, och därefter 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 som ägare till bostaden. Där till

finns ett samband mellan fysiskt våld och ekonomiskt våld, vilket till exempel kan innebära att mannen har fullmakt över konton med möjlighet att ta lån och handla varor i kvinnans namn. Detta kan i sin tur leda till betalningsanmärkningar och svårigheter för kvinnan att ordna med bostad på egen hand. Utan rätt till bostaden eller möjligheter till eget kontrakt blir kvinnans situation utsatt, även på bostadsmarknaden.

Alla tre förvaltningar som utgör socialtjänsten i Eslövs kommun kan upptäcka ärenden av våld i nära relationer. Förvaltningen Vård och Omsorg utreder och fattar beslut om skyddat boende. Personen som utsätts för våld är ofta i behov av skyddat boende omgående, gärna samma dag. Det finns inte tillgång till skyddat boende inom kommunen utan utredarna på Vård och Omsorg tar kontakt med kvinnojourer runt om i hela landet. Att leta efter plats på skyddat boende är ett tidskrävande arbete. Fram till nyligen har Eslövs kommun samarbetat med en kvinnojour i Skåne om skyddat boende. Frågan om samarbete har lyfts med en annan kommun i Skåne.

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 bostadsgruppen. I de fall där risken bedöms som hög att utsättas för våld igen kopplas ärendet till samordnaren för ärenden om våld i nära relationer.

Samordnaren för ärenden om våld i nära relationer jobbar på uppdrag åt alla tre förvaltningar och finansieras av statliga projektstöd för att utveckla samordningen. Samordnarens roll är bland annat att samarbeta med andra kommuner om bostäder för våldsutsatta som inte kan bo kvar i hemkommunen. Varje kommun har enligt lagen skyldighet att ta hand om sina egna medborgare men också att ta emot våldsutsatta från andra kommuner för bosättning i kommunen. Samordnaren för våld i nära relationer fungerar då som en kontaktperson och tar ärendet vidare till bostadsgruppen.

Boendetrappan

Personer med missbruksproblematik som är beviljade insatser kan erbjudas boende i boendetrappa. Boendetrappan är fyra steg mot en egen lägenhet. Det första steget, lågtröskelboende, saknas i kommunen. Det andra steget, en träningslägenhet, kräver att personen är helt drogfri och är motiverad att klara boendet på egen hand. Kommunen blockhyr sex lägenheter av EBO i ett trapphus och kommer efter 2016 ha tillgång till ytterligare två lägenheter. Trapphuset, där lägenheterna finns, är bemannat av fältgruppen mellan klockan 19.00 och 08.15. Övrig tid kan de boende nå fältgruppen via telefon. Boende i Trappan har daglig tillsyn och motiverande samtal för bibehållen nykterhet och drogfrihet.

Det tredje steget är ett socialt kontrakt. Kommunen står som hyresvärd, däremot är det inte bostadsgruppen som ordnar med lägenheter utan Fältgruppen. I september 2015 hade Fältgruppen 8 sociala kontrakt. Merparten av kontrakten finns hos EBO men även BA-Bygg tecknar sociala kontrakt med Fältgruppen. Övriga hyresvärdar har oftast högre hyressättning än vad försörjningsbistånd tillåter och blir därmed inte aktuella för sociala kontrakt. Kontraktet är en kombination med övriga insatser för att främja bibehållen nykterhet och drogfrihet. Fältgruppen har tillsyn i lägenheterna minst en gång i veckan.

Det fjärde steget är en egen lägenhet med förstahandskontrakt. I samarbete med hyresvärderna görs en utslussplan. Under 2014 övergick två sociala kontrakt till förstahandskontrakt.

Bostäder för nyanlända

Nyanlända som kommer till kommunen saknar ofta kapital och utan fast jobb är det svårt att få ett förstahandskontrakt på en lägenhet. Samtidigt som nyanlända är ett välkommet befolkningstillskott så ställer det nya krav på bostadsmarknaden. Bostäder för nyanlända hyrs med sociala andrahandskontrakt i den första etableringsfasen. Därefter är nyanlända en del av den ordinarie bostadsmarknaden.

Från och med 1 mars är kommunen skyldig att ta emot en nyanlända för bosättning i kommunen. Bosättningslagen omfattar nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller annan skyddsbehövande enligt vissa bestämmelser i utlänningsla-

gen och deras anhöriga. Anvisningar till kommunerna omfattar nyanlända som är registrerade och vistas vid Migrationsverkets anläggningsboenden samt kvotflyktingar. Antalet personer som varje kommun ska ta emot anges i fördelningstal. För 2017 är antalet som ska anvisas till Eslövs kommun 121.

Bostäder för ensamkommande barn och ungdomar

Kommunen ansvarar för ensamkommandes mottagande, omsorg och boende. Ansvaret gäller både för de 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 på integrationsboende (HVB), än så länge har inga barn placerats på stödboenden. Entreprenören VoB Syd svarar för att slussa ut ungdomar till utflyttningslägenheter efter att de fyllt 18 år eller slutat gymnasiet. Kommunen är behjälplig att hitta lägenheter. Idag hyrs alla lägenheter som sociala andrahandskontrakt hos det kommunala bostadsbolaget. Det finns behov av fler utslussnings- och utflyttningslägenheter. Brist på små och billiga lägenheter gör att ungdomar blir kvar i utslussningslägenheter, vilket i sin tur hindrar andra ungdomar att flytta från integrationsboenden.

Fördelningstal

Migrationsverket lämnar prognoser till regeringen. I prognoserna finns det bland annat med en uppskattning över hur många ensamkommande barn som årligen kommer att ansöka om asyl i Sverige. Baserat på prognosen gör verket en beräkning av hur många boendeplatser som behövs i kommunerna för asylsökande ensamkommande barn.

För att skapa en jämn fördelning över landet har Länsstyrelsen tagit fram en modell för hur platserna ska fördelas mellan länen och kommunerna. Modellen utgår från så kallade fördelningstal som länsstyrelsen räknar fram. Faktorer som styr fördelningstalen är kommunens folkmängd, tidigare mottagande av ensamkommande barn och deras anhöriga, tidigare mottagande av nyanlända personer och deras anhöriga samt antal boendedygn för asylsökande på kommun- och länsnivå.

Källa: Text hämtad från Migrationsverkets hemsida 2016-01-25

Slutsatser och resonemang

- Kommunen samverkar för att motverka utestängning från bostadsmarknaden
- Antalet sociala andrahandskontrakt ökar.
- Kommunen har ett bra samarbete med det kommunala bostadsbolaget och privata hyresvärdar, men utifrån nuvarande tillgång på permanenta bostäder är prognosen att flertalet bostäder saknas för 2017 och 2018. Detta ställer krav på kommunen att anordna akuta och/eller tillfälliga boendelösningar.
- Kostnaderna för tillfälliga lösningar är höga och ökande.
- Nya samverkansformer/jourlägenheter behövs i situationer av våld i nära relationer.
- Brist på små och billiga lägenheter gör att ungdomar blir kvar i utslusningslägenheter, vilket i sin tur hindrar andra att flytta från integrationsboenden.

Bilaga 1

Bostäder med planerad inflyttning 2017-2021

I listan över bostäder med planerad inflyttning 2016-2020 redovisas de av kommunen kända projekten. Med åren ökar osäkerheten i uppgifterna. Det finns även projekt där det i dagsläget inte är känt hur många bostäder projektet rymmer eller när inflyttning kan ske. Listan bör därför uppdateras kontinuerligt.

Sammanfattning	Totalt 2017-2021	2017	2018	2019	2020	2021	Ej tidsatta
Eslövs stad	726	111	131	168	210	71	35
Byarna	227	96	26	64	14	6	24
Kommunen	953	207	157	232	224	77	59

Bilaga 1: Bostäder med planerad inflyttning 2017-2021, Eslövs stad

Projekt	Område	Antal bostäder	Hustyp	Upplåtelseform	Markägare	detaljplan	2017	2018	2019	2020	2021	Planerade men ej tidsatta
Bäckdala 1	Västra Eslöv	2	Stycke	Äganderätt	Eslövs kommun	Klar	2					
Bäckdala 1	Västra Eslöv	30	FBH	Bostadsrätt	Eslövs kommun	Klar	30					
Långåkra 1:11	Västra Eslöv	20	Stycke	Äganderätt	Eslövs kommun	Klar				10	10	
Långåkra 1:11	Västra Eslöv	40	Grupp	x	Eslövs kommun	Klar				20	20	
Gåsen 17, område 1	Östra Eslöv	16	FBH	x	Eslövs kommun	Klar			16			
Gåsen 17, område 2	Östra Eslöv	12	Grupp	x	Eslövs kommun	Klar					12	
Gåsen 17, område 3	Östra Eslöv	6	Stycke	Äganderätt	Eslövs kommun	Klar					6	
Gåsen 17, område 4	Östra Eslöv	18	Grupp	x	Eslövs kommun	Klar					18	
Del av 51:4 (Arlidsvägen)	Centrala Eslöv	2	Stycke	Äganderätt	Eslövs kommun	Klar	2					
Färgaren 20 och 21 (Södergatan 22)	Centrala Eslöv	39	FBH	Hyses	Privat	Klar	39					
Timmermannen 11	Centrala Eslöv	20	FBH	Hyses	Privat	Klar	20					
Köpmannen 11 (Stensson)	Centrala Eslöv	18	FBH	Hyses	EBO	Klar	18					
Drottningen 6	Västra Eslöv	35	FBH	Hyses	EBO	Klar		35				
Örnen 4 (Sprittfabriken)	Östra Eslöv	40	FBH	Hyses	EBO	Klar		40				
Malmöhusen	Centrala Eslöv	8	FBH	x	Privat	Klar					8	
Kyrkstöten (privat)	Centrala Eslöv	16	FBH	Student	Privat	Klar					16	
Grosshandlaren	Centrala Eslöv	11	FBH	x	Privat	Klar					11	
Rovan 15	Östra Eslöv	x	FBH	x	Privat	Pågår						
Abborren 2	Östra Eslöv	15	FBH	x	Privat	Pågår		15				
Färgaren 8 och 19	Centrala Eslöv	x	FBH	Hyses	Privat	Pågår						
Rådjuret 1 och Kidet 1 , etapp 1	Centrala Eslöv	90	FBH	x	Privat	Pågår		30	30	30		
Gåsen 8	Östra Eslöv	40		Hyses	EBO	Pågår			40			
Slaktaren 25 m.fl.	Centrala Eslöv	70	FBH	Hyses	EBO	Pågår		70				
Del av 53:1 (Axelvoldsvägen,)	Centrala Eslöv	1	Stycke	Äganderätt	Eslövs kommun	Pågår		1				
Tranbäret 1-10 (Bäckdala)	Västra Eslöv	10	Stycke	Äganderätt	Eslövs kommun	Pågår		10				
Del av 53:1 (Svalövsvägen,)	Centrala Eslöv	1	Stycke	Äganderätt	Eslövs kommun	Pågår		1				
Kastanjen 1 (Gamla brandstationen)	Centrala Eslöv	10	FBH	x	Eslövs kommun	Pågår				10		
Del av Skatan 3 (Berga H-O)	Östra Eslöv	x	x	x		Pågår						
Del av 53:1 (Tägarpsvägen)	Centrala Eslöv	1	Stycke	Äganderätt	Eslövs kommun	Saknas		1				
Rausvägen, styckehustomt	Centrala Eslöv	1	Stycke	Äganderätt	Eslövs kommun	Saknas			1			
Del av 53:1 (Billesholmsvägen)	Centrala Eslöv	1	Stycke	Äganderätt	Eslövs kommun	Saknas			1			
Sallerup fortsättning	Västra Eslöv	35	FBH	Hyses	Saknas	Saknas				35		
Del av 53:4 (Föreningstorget)	Centrala Eslöv	100	FBH	x	Eslövs kommun	Överklagad				100		
Klok förtätning	Eslövs stad	18	Stycke	Äganderätt	Eslövs kommun	Pågår		3	5	5	5	
Totalt		726					111	131	168	210	71	35

Bilaga 1: Bostäder med planerad inflyttning 2017-2021, byarna

Projekt	Område	Antal bostäder	Hustyp	Upplåtelseform	Markägare	detaljplan	2017	2018	2019	2020	2021	Planerade men ej tidsatta
Billinge 12:54 (Billinge skola)	Billinge	7	FBH	Hyses	EBO	Pågår		7				
Billinge 3:85, 3:84, 14:71	Billinge	3	Stycke	Äganderätt	Esiövs kommun	Klar						3
Östra Gårdstunga 17:1 (Flyinge)	Flyinge	30	Stycke	Äganderätt	Privat	Pågår			30			
Östra gårdstunga 13:107, 13:109, 2:47, 2:68, 2:69, 2:70, 2:72 (Fasanvägen, Flyinge)	Flyinge	5	Stycke	Äganderätt	Esiövs kommun	Klar	1	1	1	1	1	
Östra Gårdstunga 5:134-139 (Dres-syrvägen, Flyinge)	Flyinge	6	Stycke	Äganderätt	Privat	Pågår						6
Harlösa 44:222	Harlösa	75	FBH	Student	Privat	Klar	75					
Hurva 15:56 (Käreksbacken)	Hurva	4	FBH	x	Esiövs kommun	Klar	4					
Hurva, Sallabacken	Hurva	10	Stycke	x	Privat	Klar						10
Löberöd 1:214 (Hörbyvägen)	Löberöd	9	Stycke	Äganderätt	Esiövs kommun	Klar		9				
Ölyckegård (etapp 1 och 2)	Löberöd	4	Stycke	Äganderätt	Esiövs kommun	Klar		1		1		2
Ölyckegård (etapp 1 och 2) 1:283, Ölyckegård	Löberöd	15	Grupp	Bostadsrätt	Esiövs kommun	Klar			15			
Löberöd/ annan by	Löberöd/ annan by	10	FBH	Hyses	ebo	Saknas			10			
Del av Sibbarp 2:3 (Marieholm)	Marieholm	7	Grupp	x	Esiövs kommun	Klar				7		
Åkarp 3:20, 3:23, 3:26, 3:27, 3:28, 3:30, 29:15, 4:113 (Marieholm Väster)	Marieholm	7	Stycke	Äganderätt	Esiövs kommun	Klar	1	3	3			3
Marieholm bostäder	Marieholm	10	FBH	Hyses	EBO	Saknas	10					
Stehag 5:21	Stehag	25	Stycke	Äganderätt	Privat	Klar	5	5	5	5	5	
Del av Värlinge 11:26 (Gränsbovägen, Stehag)	Stehag	x	Stycke	x	Esiövs kommun	Pågår						
Totalt		227					96	26	64	14	6	24



**ESLÖVS
KOMMUN**

Stadshuset, Gröna torg 2 i Eslöv