

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM 2017-2025

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Östra Göinge kommun



**ÖSTRA
GÖINGE**

INNEHÅLL

VARFÖR RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING	3
BOSTADSMARKNADSLÄGE I ÖSTRA GÖINGE KOMMMUN	4
MÅL OCH RIKTLINJER	10
- HÅLLBARHET	12
- RÖRLIGHET	13
- LÅNGSIKTIGHET	14
- ATTRAKTIVITET	14
- MÅNGFALD	15



VARFÖR RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN?

Bostaden har en avgörande betydelse för såväl individen som för samhället. För varje individ eller familj som vill vara en del av samhället är bostaden en absolut nödvändighet. Bostaden är basen för alla andra aktiviteter, därifrån utgår man för arbete, skolgång, nöjen, inköpsresor m.m. och dit återvänder man efter sina aktiviteter. Östra Göinge kommun har ett ansvar att förse invånarna med goda bostäder utifrån ett välfärdsperspektiv.

För kommunen är boendet också en viktig attraktionsfaktor för tillväxt och utveckling. Attraktiva och trivsamma boendemiljöer lockar nya människor att bosätta sig i kommunen och gör att de som redan bor här trivs och väljer att bo kvar. Att det finns tillgång till goda bostäder är också viktigt för företagen i kommunen vid rekrytering av arbetskraft. Boendet är alltså ett viktigt utvecklingsområde för kommunen för att uppnå visionen 15 000 stolta Göingar.

Varje kommun skall enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Riktlinjerna skall antas av kommunfullmäktige. Syftet med planeringen skall vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen genomförs.

De senaste årens utveckling med kraftigt ökande invånarantal och bostadsbrist i princip i hela kommunen understryker behovet av en långsiktig planering av bostadsförsörjningen.

Riktlinjerna består av tre delar. Den ena är en bilaga i form av ett fakta- och analysunderlag som grund för ett politiskt ställningstagande. Den andra är en sammanställning av kommunens insatser för att uppnå målsättningarna för bostadsbyggande och utveckling av beståndet. Den tredje är själva riktlinjerna som fastställs av kommunfullmäktige.

Med utgångspunkt i bifogat fakta- och analysunderlag har genomförts en bred politisk diskussion kring kommunens arbete inom utmaningsområde Boende och med bostadsförsörjningen. Workshops och seminarier har bland annat genomförts i kommunstyrelsens ledningsutskott, kommunstyrelsen och i kommunfullmäktige. Med utgångspunkt i framförda synpunkter har kommunstyrelsens ledningsutskott därefter utarbetat förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen inom fem områden som politiskt anses särskilt viktiga för att uppnå målet för bostadsförsörjningen i kommunen. Områdena är Hållbarhet, Rörlighet, Långsiktighet, Attraktion och Mångfald.



BOSTADSMARKNADSLÄGE I ÖSTRA GÖINGE KOMMUN

Situationen på bostadsmarknaden i Östra Göinge kommun präglas idag av en mycket hög efterfrågan på bostäder på grund av en kraftig befolkningsökning de senaste åren. Befolkningen har ökat sedan 2010 och ökat kraftigt sedan 2013. Orsaken är en omfattande inflyttning av främst utrikesfödda. Samtidigt har bostadsbyggandet inte kommit igång ännu i tillräcklig omfattning även om bostadsbyggandet har påbörjats sedan ett par år tillbaka och än mer nu är på gång.

KRAFTIG SVÄNGNING PÅ BOSTADSMARKNADEN DE SENASTE ÅREN

Utvecklingen har inneburit att bostadsmarknadsläget svängt markant, från överskott på bostäder till kraftig bostadsbrist, under loppet av några år. Framförallt är bristen på bostäder särskilt påtaglig i byarna utefter väg 19, Hanaskog, Knislinge och Broby. Den ökade efterfrågan, och bristen på bostäder, gäller såväl villor som bostäder i flerbostadshus; hyresrätter men även bostadsrätter. Kommunens bostadsföretag, Göingehem, har cirka 3 500 personer i sin bostadskö i dagläget och väntetiden är mycket lång.

SVÅRT FÖR OLIKA GRUPPER ATT FINNA BOSTAD

Bostadsbristen innebär att det idag är svårt för flera olika grupper att få sitt bostadsbehov tillgodosett. Ungdomar har svårt att komma in på bostadsmarknaden på grund av bristen på hyresbostäder, äldre har svårt att finna attraktiva alternativ till sitt nuvarande villaboende. Många nyanlända som väljer att själva flytta till kommunen bor inneboende hos släktingar och bekanta med trångboddhet och osäkra boendeförhållanden som följd.

MARKANT ÖKAD EFTERFRÅGAN PÅ BEGAGNADE SMÅHUS – STIGANDE PRISER

På småhusmarknaden är utbudet av begagnade villor lägre än efterfrågan. Det finns inte hus till försäljning

i tillräcklig omfattning för att möta efterfrågan, från främst barnfamiljer som söker ett rymligare boende. Prisutvecklingen i kringliggande kommuner, främst Kristianstad, har inneburit en kraftigt ökad efterfrågan på begagnade småhus, främst i Hanaskog och Knislinge men även i Broby, på bekvämt pendlingsavstånd till Kristianstad. Det har inneburit att småhuspriserna i kommunen stigit tydligt sedan 2013 men de är fortfarande avsevärt lägre än i Kristianstad eller Hässleholm och väldigt mycket lägre än genomsnittet i Skåne.

GAMMALT BOSTADSBESTÅND I BEHOV AV MODERNISERING

Merparten av alla bostäder i kommunen är byggda under 1960- och 70-talen. Endast en liten del har tillkommit efter 1980 och nästan inga bostäder efter 1995. Det finns ett stort antal äldre småhus uppförda före 1930. De allra flesta småhus är dock från 1960- eller 1970-talen, när de stora villamattorna rullades ut runt om i landets kommuner. Bostäder i flerbostadshus byggdes huvudsakligen under 1960-talet men till mindre del även under 1950-talet. Ett mindre antal lägenheter i flerbostadshus färdigställdes under 1970 och 80-talen. Sammantaget är flerbostadshusbeståndet i kommunen förhållandevis gammalt och i behov av upprustning och modernisering för att möta dagens krav på moderna och attraktiva hyresrätter som alternativ till ett billigt och rymligt småhusboende.



ENSIDIGT UTBUD AV BOSTÄDER - SMÅHUS MED ÄGANDERÄTT DOMINERAR

Bostadsmarknaden präglas starkt av ett ensidigt utbud av bostäder, vilket beror på den glesa och spridda Ortsstrukturen som innebär att småhus med äganderätt som upplåtelseform dominerar kraftigt. Cirka 70 procent av alla bostäder finns i småhus och resterande del huvudsakligen i flerbostadshus, i form av hyresrätt. Vid en jämförelse med kringliggande kommuner och särskilt med Skåne som helhet utmärks Östra Göinge av att det nästan inte finns några bostadsrättslägenheter i kommunen. Det betyder att själva bostadsbeståndets sammansättning i sig innebär avsevärt begränsade valmöjligheter för dem som söker ett alternativ till egnahemsboende.



KOMMUNENS BOSTADSFÖRETAG ÄGER NÄSTAN ALLA HYRESRÄTTER – FRÄMSTA KONKURRENTEN ÄR DET BILLIGA SMÅHUSBOENDET

Bostadsmarknaden präglas också av att kommunens bostadsföretag är helt dominerande aktör inom den relativt lilla hyressektorn som ägare av ca 80 procent av alla hyresrätter i kommunen. Samtidigt är småhuspriserna bland de lägsta i Skåne. Det betyder att den svåraste utmaningen för kommunens bostadsföretag kanske inte är att möta konkurrensen från andra hyresvärdar utan snarare att vara ett attraktivt och prisvärt alternativ till ett billigt småhusboende, även för de grupper som traditionellt efterfrågar hyresrätt som boendeform.

Konkurrensen från billiga småhus påverkar vilka hyresnivåer som är möjliga om Göinge hem skall kunna ta marknadsandelar från villaboendet. I dag är kanske inte konkurrensen från småhusboendet något problem för kommunens bostadsföretag eftersom det allmänt råder brist på bostäder i kommunen. Men om befolkningsutvecklingen vänder tillbaka till en situation liknande den före 2010 kan situationen snabbt förändras.

Göinge hem har idag svårt att tillgodose efterfrågan från äldre som söker ett bekvämare alternativ med högre serviceinnehåll än nuvarande villaboende. Företaget skulle behöva komplettera sitt bestånd med fler marklägenheter och lägenheter med hiss. För att klara att bygga bostäder i den omfattning som krävs med hänsyn till det beräknade behovet är det viktigt att också verka för fler aktörer på den lokala bostadsmarknaden. Göinge hem har ägarens/kommunens uppdrag att bygga 70 bostäder till utgången av år 2019 men för att nå det beräknade behovet till år 2025 krävs att fler aktörer ser Östra Göinge kommun som en intressant plats för investering i bostäder och bostadsbyggande.

Fler aktörer inom hyressektorn skulle således påverka bostadsmarknaden i kommunen positivt på flera olika sätt. Det skulle bidra till större valmöjligheter för de bostadssökande och det skulle förbättra förutsättningarna att bygga bort den ackumulerade bostadsbristen och att långsiktigt bygga bostäder i en takt som motsvarar den förväntade befolkningsökningen.

DÅLIG ROTATION PÅ BOSTADSMARKNADEN – FLER UPPLÅTELSEFORMER OCH AKTÖRER KAN STIMULERA FLYTTKEDJOR

Det är viktigt att nu snabbt få igång ett bostadsbyggande som motsvarar den ökade efterfrågan. Men eftersom tillskottet av bostäder dock nästan alltid är marginellt i förhållande till den befintliga bostadsstocken är det också mycket viktigt för bostadsförsörjningen hur det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas. Den samlade bilden av situationen på bostadsmarknaden är att det ensidiga utbudet av boende- och upplåtelseformer, i kombination med att bostadsbyggandet ännu inte hunnit anpassas till den nya efterfrågesituationen, förhindrar tillräcklig rörlighet



och "rotation" på bostadsmarknaden för att bostadsbeståndet skall kunna utnyttjas på ett effektivt sätt. Många vill flytta till en villa i kommunen och barnfamiljer söker ett rymligare boende men detta förhindras av att det inte finns lediga småhus till försäljning på marknaden i tillräcklig omfattning. En trolig förklaring är att många äldre mer eller mindre ofrivilligt bor kvar "på övertid" i sina villor på grund av att det inte finns attraktiva alternativ i form av hyres- eller bostadsrätter för dem som skulle vilja ha ett boende med högre serviceinnehåll och mindre eget ansvar för underhåll och service.

Även statistiken över befolkningens boende indikerar att bostadsmarknaden är stillastående. I Östra Göinge är äganderätt i småhus den vanligaste boendeformen i alla åldrar, även bland yngre (20-29 år) och äldre (80-) vilka annars är grupper som ofta efterfrågar någon annan boendeform. Det är först när man kommer upp i åldrarna runt 80 år som man lämnar sin villa för andra boendeformer, ofta någon form av specialboende för äldre, eller hyresrätt om man är tillräckligt frisk. Men närmare 55 procent av dem som är 80 år eller äldre bor fortfarande kvar i egna småhus. Motsvarande andel i länet är strax över 30 procent.

En strategisk nyproduktion inriktad mot fler upplåtelseformer och överhuvudtaget fler valmöjligheter för bostadssökande skulle sannolikt stimulera till så kallade "flyttkedjor" och ett bättre utnyttjande av bostadsbeståndet.

Flyttkedjor innebär till exempel att ett hushåll där barnen sedan länge är utflugna kan finna ett bättre anpassat boende i nyproduktionen samtidigt som den gamla bostaden kan tas i anspråk av ett hushåll med behov av rymligare bostad som i sin tur lämnar en bostad åt ett annat hushåll etc. Ökad rörlighet på bostadsmarknaden genom flyttkedjor leder sannolikt till nytta för flera olika grupper, även om flyttkedjornas längd troligen kan variera beroende på den allmänna situationen på bostadsmarknaden.

Ur kommunens perspektiv är det ur ett strategiskt tillväxtperspektiv välkommet med fler upplåtelseformer på bostadsmarknaden. Det är en viktig attraktionsfaktor att de bostadssökande har möjlighet att väga olika viktiga faktorer mot varandra som boendekostnad, bostadens serviceinnehåll, och möjligheter till eller krav på eget underhåll och ansvar för fastighetsförvaltning.

ÖKAT INTRESSE FÖR BOSTADS-BYGGANDE

Bostadsbyggandet har under lång tid präglats av den tidigare vikande befolkningsutvecklingen. Men nu finns tydliga indikationer på att byggföretagen gör en mer positiv bedömning av marknadsförutsättningarna i kommunen och att bostadsbyggandet börjar komma igång i större omfattning än tidigare. Kommunens mark- och exploateringsenhet märker ett tydligt intresse från privata entreprenörer för markförvärv i attraktiva lägen i byarna utefter väg 19, där kommunikationerna är goda och kan förväntas bli ännu bättre genom förbättrad kollektivtrafik i framtiden. Flera byggprojekt är redan igång eller ligger i startgropparna. Kommunens bostadsföretag har också i särskilt ägardirektiv fått i uppdrag att bygga 70 lägenheter innan utgången av år 2019.

Det finns också ett ökat intresse av att bygga enskilda småhus/villor, främst i kommunens södra delar, på bekvämt pendlingsavstånd till Kristianstad. De tomma tomter som finns insprängda här och där i befintlig villabebyggelse från 70-talet är emellertid inte attraktiva. Däremot finns stort intresse för nya tomter i mer sammanhängande utbyggnadsområden. Men även om intresset för att bygga villor nu ökar är nyproduktionen fortfarande mycket begränsad. En begränsande faktor är prisnivån på begagnade villor i förhållande till omvärlden. Priserna på begagnade villor visar emellertid, som nämnts, en stigande trend.



13 H

BEFOLKNINGEN VÄXER I BYARNA UTEFTER VÄG 19, 40-60 NYA BOSTÄDER BEHÖVS PER ÅR

Den förändrade situationen på bostadsmarknaden visar tydligt på behovet av att kommunen arbetar långsiktigt och strategiskt med frågor kring boende och bostadsförsörjning. En god plan- och markberedskap är nödvändig för att kunna bygga bostäder i en omfattning som motsvarar ett framtida behov och för att kunna styra byggandet så att det stämmer med en önskad utveckling enligt till exempel översiktsplanen. För att klara detta måste kommunen ha en uppfattning om förväntad befolkningsutveckling, fördelat på olika åldrar och delar av kommunen. En aktuell befolkningsprognos är ett nödvändigt redskap för att göra sådana bedömningar. Enligt kommunens och länsstyrelsens befolkningsprognoser skulle det behöva byggas mellan 40 och 60 lägenheter per år fram till år 2025 i Östra Göinge kommun för att motsvara den väntade befolkningsutvecklingen, under förutsättning att hushållsbildningen i framtiden i huvudsak följer samma mönster som idag.

Kommunens befolkningsprognos visar att cirka 80 procent av den förväntade befolkningsökningen, fram till år 2025, kommer att ske i byarna utefter väg 19, Hanaskog, Knislinge och Broby. Prognosen visar också att vi kan förvänta oss en ökning av invånarantalet i alla åldrar utom bland ungdomar 19-24 år och yngre pensionärer, som blir färre under perioden.

BEFOLKNINGSPROGNOSEN PEKAR PÅ ÖKAT BEHOV AV TILLGÄNGLIGA OCH ATTRAKTIVA BOSTÄDER FÖR ÄLDRE OCH SMÅHUS FÖR BARNFAMILJER

Antalet personer över 80 år kommer att öka kraftigt, särskilt efter år 2020. Detta innebär att kommunen i sitt arbete med bostadsförsörjningen särskilt måste överväga på vilka sätt de äldre äldres behov av bostäder skall tillgodoses, vad gäller tillgänglighet, läge och upplåtelse/boendeform samt behov av vård- och omsorgsinsatser, samt trygghetsskapande åtgärder, i eller i anslutning till boendet.

Den stora gruppen 25-64 år samt gruppen barn och ungdomar i förskole och skolåldrarna väntas också växa markant. Det betyder att det framöver sannolikt kommer att finnas en fortsatt stor och troligen växande efterfrågan på bostäder som passar de större hushållen, t.ex. attraktiva småhustomter i byar med bra pendlingsläge och god kollektivtrafik, företrädesvis utefter väg 19.

Den ökade efterfrågan på begagnade småhus som vi sett under de senaste åren kommer sannolikt att hålla i sig och kanske ytterligare förstärkas på grund av befolkningsutvecklingen och förbättrade kommunikationer till Kristianstad och södra Småland.

MARK- OCH PLANBEREDSKAP SAKNAS DÄR EFTERFRÅGAN ÄR SOM STÖRST

En inventering av kommunens mark- och planberedskap, i förhållande till den förväntade befolkningsutvecklingen, visar att plan- och markberedskapen i kommunens byar är förhållandevis god med undantag av Hanaskog men även till viss del Knislinge. I dessa byar måste kommunen särskilt utreda hur det beräknade behovet av nybyggnation skall mötas i form av en god plan- och markberedskap.

KOMMUNENS ATTRAKTIVITET ÄR VIKTIG FÖR LÅNGSIKTIGT GODA FÖRUTSÄTTNINGAR PÅ BOSTADSMARKNADEN

Det är viktigt att vara medveten om att situationen på bostadsmarknaden påverkas av flera olika faktorer i omvärlden som är mer eller mindre påverkbara för en enskild kommun. Kommunens storlek, branschstruktur, geografiska läge och tätortstruktur har betydelse för befolkningsutveckling, bostadsefterfrågan och bostadsutbudets sammansättning. Samtidigt är dessa faktorer ”trögrörliga” och påverkas till stora delar av krafter bortom kommunens kontroll.

Men det finns andra områden inom vilka kommunen kan vidta åtgärder för att skapa bra långsiktiga förutsättningar på bostadsmarknaden. Ett sådant område är kommunens attraktivitet i vid bemärkelse. Viktiga faktorer är hög tillgänglighet genom goda kommunikationer, trevliga boendemiljöer en bra kommunal service. Kommunens attraktivitet som plats att bo och verka på är viktig för befolkningsutveckling, inkomstutveckling och en långsiktigt stabil efterfrågan på bostäder, hyresnivåer och småhuspriser.

För att skapa goda förutsättningar för en bra utveckling på bostadsmarknaden på sikt är det därför viktigt att arbeta brett med många olika åtgärder för att öka kommunens attraktivitet som plats att leva och bo på. Samverkan inom t.ex. Skåne Nordost och att verka, synas och påverka i regionala planerings-sammanhang är exempel på åtgärder för att långsiktigt stärka kommunens attraktivitet.

MÅL- OCH RIKTLINJER

År 2025 finns i Östra Göinge attraktiva boendialternativ som svarar mot människors olika önskemål utifrån behov, livsstil och skede i livet. Det finns möjlighet att välja mellan olika boendemiljöer, upplåtelseformer och att finna ett boende med närhet till service och aktiviteter.

Med utgångspunkt i kommunens vision 15 000 stolta Göingar har kommunfullmäktige fastställt ovanstående långsiktiga inriktningsmål för utmaningsområde Boende och för bostadsförsörjningen i kommunen. I mål- och resultatplanen för 2016-2019 har kommunen fastställt resultatmålet: År 2019 finns ett utökat antal bostäder i kommunens byar.

Till resultatmålet finns en indikator med målnivån att det totalt skall byggas 150 bostäder under den period som omfattas av mål- och resultatplanen, d.v.s. fram till och med år 2019. I kommunens ägardirektiv till Göingehem anges att bolaget skall svara för en stor del av detta byggande.

Kommunen målsättning, när det gäller bostadsbyggandet under den period som omfattas av riktlinjerna för bostadsförsörjning, d.v.s. fram till och med år 2025, är att bostadsbyggandet skall vara i nivå med det långsiktiga behovet enligt aktuell befolknings- och byggbehovsprognos med hänsyn till regionala, delregionala men främst lokala marknadsförutsättningar. Kommunen skall föra dialog kring bostadsbyggandets behov med den eller de myndigheter som på statens uppdrag har att bevaka att det byggs bostäder i tillräcklig omfattning ur ett nationellt och regional perspektiv.

Kommunens målsättning, när det gäller utveckling av bostadsbeståndet, är att det skall kompletteras genom strategisk nyproduktion så att det på ett bättre sätt än idag svarar mot det behov som finns i befolkningen av större valmöjligheter och ett mer varierat utbud av bostäder när det gäller, tillgänglighet, upplåtelseformer, hustyp och läge. Därigenom ökar rörligheten på bostadsmarknaden, vilket bidrar till ett bättre utnyttjade av bostadsbeståndet och till att det frigörs bostäder för grupper som idag har svårt att finna en bostad.

Med utgångspunkt i bifogat fakta- och analysunderlag har genomförts en bred politisk diskussion som resulterat i förslag till politiska riktlinjer inom områdena Hållbarhet, Rörlighet, Långsiktighet, Attraktion och Mångfald. I bilaga1 till dessa riktlinjer redovisas kommunens insatser för att uppnå kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av beståndet.

HÅLLBARHET

RÖRLIGHET

LÅNGSIKTIGHET

ATTRAKTION

MÅNGFALD



HÅLLBARHET

Hållbarhet i byggande och boende är viktigt för att uppnå målet för bostadsförsörjningen i kommunen. Hållbarhet har flera innebörder, t.ex. att nya bostäder uppförs i anslutning till befintlig bebyggelse och kollektivtrafiken i byarnas centrala delar. Genom sådan förtätning i byarnas centrala delar skapas tillgänglighet till lokala och regionala centra och till olika former av service och aktiviteter liksom till ett större utbud av arbetstillfällen inom rimligt pendlingsavstånd. Förtätning är också att utnyttja begränsade markresurser på ett effektivt och ansvarsfullt sätt.

Hållbarhet innefattar även val av miljövänliga material och hög energieffektivitet när nya bostäder byggs men också att befintliga bostäder och områden rustas upp så att de motsvarar dagens krav på god bebyggd miljö, i enlighet med kommunens miljömålsprogram. Social hållbarhet innebär ett ansvar för kommunen att verka för trygga, attraktiva boendemiljöer med blandade åldrar, där människor med olika erfarenheter och bakgrund kan leva tillsammans och mötas på ett naturligt sätt i vardagen.

RIKTLINJE

Kommunen skall i sin planering, i sitt arbete med byutveckling och vid kontakter och samverkan med externa aktörer verka för ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbart byggande och boende i Östra Göinge kommun. För att motverka utanförskap och segregation skall kommunen, genom sitt bostadsföretag och andra aktörer, verka för uppbyggnad och modernisering av bostadsbeståndet i hela kommunen.



RÖRLIGHET

En bättre rörlighet på bostadsmarknaden är nödvändig för att uppnå målen för bostadsförsörjningen. Idag utnyttjas inte bostadsbeståndet på bästa sätt och det före-kommer ”inlåsningseffekter” för olika grupper i ett önskat boende. Hushållen kan inte få de bostäder som efterfrågas eller som de har behov av. En större rörlighet skulle frigöra lägenheter i hyresbeståndet för ungdomar och nyanlända som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Kommunen bör därför verka för strategisk nyproduktion som stimulerar till ”flyttkedjor” så att t.ex. hushåll där barnen är utflugna kan finna ett bättre anpassat boende samtidigt som den gamla

bostaden kan tas i anspråk av ett hushåll med behov av rymligare bostad som i sin tur lämnar en bostad åt ett annat hushåll etc. Fler boende- eller upplåtelseformer bidrar till en ökad omflyttning och därmed till ett bättre utnyttjande av bostadsbeståndet. Ur kommunens perspektiv är det ur ett tillväxtperspektiv välkommet med fler upplåtelseformer som alternativ för dem som bor i eller vill flytta till kommunen. Det bidrar till kommunens attraktivitet att de bostadssökande har möjlighet att väga olika viktiga faktorer mot varandra som boendekostnad, bostadens serviceinnehåll, och möjligheter till eller krav på eget underhåll och ansvar för fastighetsförvaltning.

RIKTLINJE

Kommunen skall i sitt arbete med översiktsplanen, fördjupade översiktsplaner och detaljplaner skapa förutsättningar för ett bredare utbud av attraktiva boendeformer avseende marklägenheter, upplåtelseformer, hustyp och läge. Kommunen skall också via sitt bostadsföretag, och genom att skapa goda förutsättningar för fler aktörer på den lokala bostadsmarknaden, verka för mångfald och strategisk nyproduktion som stimulerar till flyttkedjor och ett bättre utnyttjande av bostadsbeståndet.



LÅNGSIKTIGHET

För att uppnå målet för bostadsförsörjningen i kommunen krävs ett långsiktigt och uthålligt arbete som utgår från god kännedom om de faktorer som bestämmer utvecklingen på bostadsmarknaden. Kunskap om omvärldsfaktorer av betydelse för kommunens utveckling är nödvändig, liksom aktuella underlag som beskriver befolkningsförändringar, hushållsbildning och framtida bostadsefterfrågan i olika delar av befolkningen och kommunen.

Viktiga redskap för att uppnå en önskad utveckling är översiktsplanen, fördjupade översiktsplaner, detaljplaner och kommunens bostadsföretag. Det är också viktigt att kommunen arbetar långsiktigt och aktivt med att säkerställa ett strategiskt markinnehav för att kunna styra bostadsbyggandet i en riktning som bidrar till målet för bostadsförsörjningen. För att möta framtida behov måste kommunen ha en god mark- och planberedskap i de byar där efterfrågan förväntas vara störst de kommande åren.

RIKTLINJE

Arbetet med bostadsförsörjningen i kommunen skall baseras på ett aktuellt underlag som beskriver befolkningsförändringar och bostadsefterfrågan i olika delar av kommunen och befolkningen. För att möta det framtida behovet av nya bostäder skall i första hand byarna utefter Riksväg 19 prioriteras vad gäller arbetet med plan- och markberedskap.

ATTRAKTIVITET

Idag begränsas möjligheterna att uppnå målet för bostadsförsörjningen av marknadsförutsättningarna. Priserna på begagnade småhus är fortfarande så låga att det inte är ekonomiskt intressant att bygga en ny villa. Låga småhuspriser begränsar också vilka hyror som är möjliga i flerbostadshus. Låga hyresnivåer gör att privata fastighetsägare blir extra försiktiga med att investera i bostäder. Situationen håller på att förändras, privata aktörer visar intresse för mark i attraktiva lägen i byarna utefter väg 19. En utmaning är nu att långsiktigt skapa och behålla goda förutsättningar och en stabil efterfrågan på bostadsmarknaden. Här krävs en bred palett av åtgärder som ökar kommunens attraktivitet och som påverkar olika grupper vilja och förmåga att finansiera sitt boende.

Viktigt är goda kommunikationer så att invånarna har tillgång ett stort utbud av arbetstillfällen inom rimligt pendlingsavstånd. I arbetet med kommunens attraktivitet är bostadsmarknaden både ett mål och ett medel. Trivsamma bymiljöer med naturliga mötesplatser, trygghet och bra service ökar kommunens attraktivitet och skapar därmed långsiktiga goda förutsättningar på bostadsmarknaden. Bostäder -med hög kvalitet i attraktiva lägen, för dem med betalningsförmåga och som söker något extra i sitt boende, bidrar till inflyttning och till att driva upp priserna i småhusbeståndet till en nivå som gör det mer lönsamt och mindre riskfyllt att bygga nytt.

RIKTLINJE

För att skapa långsiktigt goda förutsättningar på bostadsmarknaden skall kommunen arbeta med en bred palett av åtgärder. Arbetet med kommunikationer och en god trafikförsörjning är mycket viktigt för befolkningsutveckling, egenförsörjning och därmed för bostadsefterfrågan på sikt. Arbetet med byutveckling kring mötesplatser, hemkänsla och trygga och trivsamma miljöer skall fortsätta, för att skapa en mångfald av attraktiva boendemiljöer. Kommunen skall verka och synas i regionala och andra sammanhang för att stärka sin position i Skåne och för att påverka beslut på olika samhällsnivåer som har betydelse för kommunens långsiktiga förutsättningar som plats att bo och leva på.

MÅNGFALD

Kommunens mål för bostadsförsörjningen syftar till mångfald i meningen att det skall finnas goda bostäder för alla oavsett behov, livsstil och skede i livet. Situationen på bostadsmarknaden innebär särskilda utmaningar för vissa grupper. I arbetet med bostadsförsörjningen måste kommunen särskilt följa situationen för nyanlända, unga samt äldre. Bostadsbristen gör det särskilt svårt för unga och nyanlända att etablera sig på bostadsmarknaden. För ungdomar är beståndet i Göinge hem väl anpassat till behovet av billiga och små lägenheter. Något behov av särskild nyproduktion för ungdomar torde därför inte finnas. En större rörlighet genom strategisk nyproduktion som stimulerar till flyttkedjor bör frigöra bostäder för ungdomar i det befintliga beståndet. Detsamma gäller nyanlända som ofta återfinns längst bak i bostadskön hos kommunens bostadsföretag.

För nyanlända är en av de viktigaste åtgärderna sannolikt varaktigt möjlig till egenförsörjning så att de som andra grupper kan efterfråga en bostad som passar deras situation, antingen på hyres-, bostadsrätts- eller småhusmarknaden. De äldre blir fler men är ingen homogen grupp. Här finns olika behov beroende på ålder, ekonomisk situation och hälsa. Vissa behov kan mötas genom ökad tillgänglighet i det ordinarie beståndet, eller större trygghet i anslutning till boendet, andra innefattar särskilda boendeformer. Det finns också andra grupper med särskilda behov på bostadsmarknaden som kommunen har ett ansvar för. Det kan t.ex. handla om bostadssociala behov eller behov av skyddat boende. Vissa av dessa grupper är så små att det krävs samverkan med andra kommuner för att hitta rimliga och lämpliga lösningar.

RIKTLINJE

Kommunen skall verka för flexibilitet och mångfald i boendeformer för äldre. Kommunen ska, som en del av planeringen för goda bostäder åt alla, föra en löpande dialog med olika grupper i lokalsamhället för att upprätthålla en god och aktuell kunskap om deras behov och för att kunna tillgodose olika gruppers särskilda behov på bostadsmarknaden.



