

Riktlinjer för bostadsförsörjningen i Östra Göinge kommun

För åren 2026-2027



ÖSTRA
GÖINGE

Innehållsförteckning

1. Inledning	3
2. Sammanfattning	4
3. Bostadsförsörjningens förutsättningar	5
Östra Göinge kommuns	
bostadspolitiska vision.....	5
Kommunala verktyg	7
Nationella och regionala mål	11
4. Analys	13
Bostadsmarknad	13
Demografi	16
5. Slutsatser.....	21



1. Inledning

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska Sveriges kommuner, genom framtagande av riktlinjer, planera sin bostadsförsörjning.

Planeringen syftar till att skapa förutsättningar för att kommunens invånare ska kunna leva i attraktiva och ändamålsenliga bostäder. Ett nytt bostadsförsörjningsprogram tas fram varje mandatperiod, men arbetet med att tillgodose befolkningen med goda bostäder pågår kontinuerligt.

Östra Göinge kommun antog riktlinjer för bostadsförsörjningen 2017 och mycket har hänt sedan dess. Förutsättningarna på bostadsmarknaden har ändrats kraftigt inte minst gällande befolkningstillväxten. Därför har ett helt nytt dokument tagits fram. Bostadsförsörjningsprogrammet fastställer vilka bostadspolitiska riktlinjer som gäller för kommunens bostadsförsörjning och ska vara vägledande i processer som rör området.

Riktlinjerna ska, i enlighet med lagen, innehålla kommunens mål för bostadsbyggandet och planerade insatser för att nå målen. Det ska även framgå hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, program och planer som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna grundar sig på en analys av bostadsbeståndet, behov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden, den demografiska utvecklingen samt marknadens förutsättningar.

Detta dokument behandlar:

- kommunens bostadsförsörjningsmål
- kommunens förutsättningar, visioner och utmaningar
- verktyg och metoder som kommunen använder i arbetet med bostadsförsörjningen
- analyser rörande demografisk utveckling, bostadsbehov och marknadens förutsättningar

2. Sammanfattning

Östra Göinge kommun har haft en betydande befolkningsminskning de senaste åren vilket påverkar bostadsplaneringen. Utöver minskningen kommer befolkningen bli äldre, vilket kommer avgöra hur man arbetar med att tillgodose behovet av bostäder i kommunen. Även ekonomiska faktorer som inflation och räntor påverkar bostadsmarknaden.

Östra Göinge strävar efter att skapa attraktiva boendemiljöer där människor vill leva, bo och verka. Kommunen behöver öka inflyttningen och minska utflyttningen. Detta kommer vara avgörande i arbetet med att utvecklingen som väntas runt om i västvärlden och som innebär att allt färre kommer behöva ta hand om allt fler i framtiden.

För att möta dessa utmaningar har kommunen formulerat ett övergripande mål för bostadsförsörjningen:

År 2032 finns i Östra Göinge attraktiva boendalternativ som svarar mot människors olika önskemål utifrån behov, livsstil och livsskede. Det finns ett gott utbud av olika upplåtelseformer samt närhet till service i kommunens större byar.

Detta mål är i sin tur nerbrutet till tre delmål varav samtliga har en rad insatser kopplade till sig:

1. Skapa attraktiva boendemiljöer.
2. Främja investeringsviljan hos privata aktörer.
3. Ökad rörlighet på bostadsmarknaden.

Kommunen använder verktyg så som planmonopol, markberedskap samt det kommunala bostadsbolaget Göingehem, för att nå dessa mål. Sociala insatser är också viktiga för att stödja utsatta grupper, inklusive våldsutsatta och funktionsnedsatta. Målen har, som ovan nämnts, en rad insatser kopplade till sig. Dessa insatser är en konkretisering av arbetet med måluppfyllnaden. Uppföljning ska göras i samband med att kommunen besvarar Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät samt av den som ansvarar för respektive insats.

Östra Göinge kommun arbetar aktivt för att skapa attraktiva och tillgängliga bostäder, modernisera bostadsbeståndet och öka rörligheten på bostadsmarknaden. Genom strategiska insatser och samarbete med olika aktörer strävar kommunen efter att möta invånarnas bostadsbehov och främja en hållbar utveckling och ett varierat bostadsbestånd.

Utifrån de rådande förutsättningarna och framkomna behov avseende bostadsförsörjningen, har Östra Göinge kommun formulerat ett övergripande mål. Detta bryts ner till tre delmål som i sin tur har konkreta insatser. Dessa syftar till att förflytta kommen närmare respektive målbild och det övergripande målet.

3. Bostadsförsörjningens förutsättningar

ÖSTRA GÖINGE KOMMUNS BOSTADSPOLITISKA VISION

Östra Göinge kommun har fem prioriterade områden. Två av dessa, Attraktiva byar samt Det goda åldrandet berör specifikt kommunens bostadspolitiska vision och mål. I mål- och resultatplanen definieras vad politiken avser att uppnå under en fyraårsperiod, inom ramen för de prioriterade områdena.

Inom det prioriterade området Attraktiva byar anges följande mål:

En viktig nyckel till att människor ska vilja bo och verka i kommunen är att det finns bra bostäder i trivsamma byar. Östra Göinge har de senaste åren gått från en situation med bostadsöverskott till en situation med begränsad bostadsbrist. Till att nu återigen befinna sig i ett läge där överskott råder.

Ett mer varierat utbud av bostäder kan möta efterfrågan från människor med olika bakgrund och behov. Detta gynnar en framtida positiv befolkningsutveckling och en balanserad inflyttning, samtidigt som det skapar förutsättningar för omflyttning och positiva flyttkedjor. Kommunens främsta verktyg i detta arbete är Göingehem, som genom att gå före kan stimulera privata aktörer att investera i Östra Göinge.

Under det prioriterade området Det goda åldrandet finns följande målsättning:

Det behövs fler bra bostäder med hög tillgänglighet och i olika upplåtelseformer. Detta ger äldre personer valmöjligheter när de inte längre vill eller kan bo kvar i sin nuvarande bostad. Behovet av seniorbostäder i byarna kommer att öka, eftersom en allt större andel av Göingeborna i framtiden kommer att vara äldre än 80 år.

De övriga tre prioriterade områdena nämner inte bostäder specifikt, men målsättningarna är ändå av sådan karaktär att det är lätt att argumentera för att bra bostäder utgör ett viktigt fundament för att flera av de resterande målen ska kunna uppnås. Inom det prioriterade området Vägen till arbete nämns bland annat behovet av fler företag och arbetsplatser för att fler ska kunna komma ut i arbete.

Det finns också en målsättning om att individen ska ta ett stort ansvar för den egna försörjningen och självständigheten. Att nå dessa mål är inte nödvändigtvis helt beroende av bostadstillgången, men bra och attraktiva bostäder utgör förutsättningar för en snabbare utveckling i rätt riktning.

Även det prioriterade området En bra start i livet är delvis kopplat till bostadstillgången. För att barn ska ges en trygg miljö att utvecklas i måste exempelvis trångboddhet motverkas. Bostaden är en grundläggande förutsättning för att motverka utanförskap, bidra till ökad integration och förbättra både fysisk och psykisk hälsa. Enligt Barnkonventionen, som numera är svensk lag, har varje barn rätt till en trygg och god bostad.

I översiktsplanen har det också fastslagits att kommunen ska satsa på hållbart byggande och boende. Detta omfattar både nyproduktion och upprustning av befintliga bostäder. Hållbarhetsaspekten innefattar miljövänliga material och hög energieffektivitet. Bostäder ska även planeras med social hållbarhet i åtanke, vilket innebär att kommunen ska skapa trygga och attraktiva boendemiljöer där människor i olika åldrar och med olika bakgrund kan leva tillsammans och mötas på ett naturligt sätt i vardagen.

Byarna

Östra Göinge är en flerkärnig kommun bestående av fem större byar samt ett antal mindre. En betydande del av kommunens befolkning bor på landsbygden. Trots att alla dessa byar tillhör Östra Göinge kommun uppfattas de ofta som egna samhällen, och "byakänslan" är stark i många områden. Detta leder till att kommuninvånarnas förväntningar på samhällsservice och tillgång till boende ofta är fokuserade på byarna själva, snarare än på kommunen som helhet. Denna uppdelning skapar utmaningar för planeringen, särskilt med tanke på att befolkningsutvecklingen förväntas vara negativ på lång sikt.

För att möta dessa utmaningar behöver bostadsförsörjningen planeras på ett sätt som inte bara svarar mot dagens behov, utan även skapar förutsättningar för att vända den demografiska trenden och attrahera fler invånare till kommunen.

KOMMUNALA VERKTYG

För att nå målen för bostadsförsörjningen har kommunen flera verktyg till sitt förfogande som skapar förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande. Genom Plan- och bygglagen (PBL) kan kommunen påverka byggprocesser. Dessutom har kommunen möjlighet att styra markanvisningar och exploatering. Kommunens kommunala bostadsbolag, Göingehem, är också ett viktigt verktyg för att främja bostadsbyggande och tillhandahålla bostäder, särskilt i områden där det finns behov av socialt hållbara och tillgängliga boendemiljöer.

Planmonopol, planberedskap och planeringsberedskap

Kommunen har planmonopol enligt Plan- och bygglagen (PBL), vilket innebär att kommunen i detaljplaner kan bestämma hur mark- och vattenområden ska användas. Det kan till exempel röra sig om mark avsedd för bostäder, handel eller industri, eller vattenområden för friluftsbad och småbåtshamn. Med detaljplanen som verktyg kan kommunen skapa förutsättningar för bostadsbyggande genom att planera och prioritera på ett strategiskt sätt. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är i PBL utpekade som ett allmänt intresse som kommuner ska främja vid planläggning. Detaljplaner är juridiskt bindande.

I översiktsplanen anges inriktningen för den långsiktiga mark- och vattenanvändningen. Den beskriver även kommunens plan för bebyggelseutveckling samt hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Den översiktliga planeringen omfattar både befintlig och tillkommande bebyggelse. Översiktsplanen är vägledande för utvecklingen men inte juridiskt bindande.

Kommunen kan effektivisera planprocessen och arbeta aktivt med både plan- och planeringsberedskap. God planberedskap är en viktig åtgärd för att öka bostadsbyggandet. Detta kan ske genom att tillgängliga detaljplanlagda områden står klara för byggnation – både för det kommunala bostadsbolaget och privata intressenter. Planer behöver också vara anpassade till dagens efterfrågan, vilket innebär att äldre detaljplaner kan behöva ses över. God planberedskap kan även bidra till att byggnation kan påbörjas i ett tidigt skede. Planeringsberedskap handlar om att planprocessen är effektiv och att en detaljplan kan tas fram skyndsamt när behov uppstår.

Markinnehav och markberedskap

Ett strategiskt markinnehav är avgörande för en aktiv bostadspolitik. Genom att äga mark som är möjlig att exploatera, har kommunen goda förutsättningar att påverka bostadsbyggandet. Genom villkor i ett markanvisningsavtal kan kommunen som markägare ställa krav på vad som byggs. Exempelvis när det gäller upplåtelseformer eller storlek på bostäder. Det är även möjligt att styra mot ekonomiskt överkomliga bostäder eller att få tillgång till bostäder för kommunal förmedling. Ett kommunalt markinnehav skapar möjligheter för en god planberedskap, som i sin tur syftar till att tillgodose behovet av byggbar mark för bostadsutveckling.

Kommunens allmännyttiga bostadsbolag Göingehem

De allmännyttiga kommunala bostadsbolagen har två uppgifter: Dels att producera på marknadens villkor när andra avvaktar, dels att fungera som ett bostadspolitiskt verktyg för att uppfylla kommunens bostadsförsörjningsansvar.

Östra Göinges allmännyttiga bostadsbolag Göingehem, är ett av de viktigaste verktygen för den omställning som Östra Göinge står inför. Göingehem ska, i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliserings-

princip, främja bostadsförsörjningen i Östra Göinge kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boende- inflytande och inflytande i bolaget. Göingehem bedriver en affärsmässig verksamhet, men genom ägardirektiv har kommunen möjlighet att styra produktion och förvaltning i önskad riktning.

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag innebär att allmännyttan ska kombinera affärsmässighet med samhällsansvar. Samhällsansvaret handlar om ett socialt och miljömässigt ansvarstagande. Det allmännyttiga bostadsföretaget ska kunna erbjuda ett varierat utbud med god kvalitet, som är tillgängligt för alla – även för dem med svag ställning på bostadsmarknaden. Sociala, ekonomiska, etniska eller andra faktorer ska inte ha betydelse för möjligheten att få en bostad.

Under våren 2024 fastställdes det särskilda ägardirektivet för Göingehem. I detta fastslås att bolaget, som en del av kommunkoncernen, aktivt ska delta i kommunens samlade

arbete för en positiv och hållbar samhällsutveckling. Göingehem är, i enlighet med ägardirektivet, ansvarigt för ägandet, förvaltandet, utvecklandet, byggandet, förvärvandet samt avyttrandet av fastigheter i syfte att driva och utveckla bostadsområden.

I ägardirektivet fastslås även att bolaget ska ha ett brett utbud av hyresrätter i kommunens större byar, för att därigenom bidra till ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Bolaget ska fortsätta att bygga nya bostäder som en väsentlig del av genomförandet av de planer som bidrar till byutvecklingen. Byarna längs riksväg 19 ska prioriteras. Bolaget ska också aktivt driva klimat- och miljöfrågor i sin verksamhet. Östra Göinge kommun och bolaget samarbetar tätt i implementeringen av de aktiviteter som planeras inom ramen för arbetet med vår bostadsförsörjning. Göingehem är således ansvarigt för uppföljning och genomförande av majoriteten av de mål som fastslås i detta dokument.



Bostadsbeståndet

Kommunens bostadsbestånd utgörs av 1 287 lägenheter, varav 33 är helt nya. De flesta av dessa finns i flerbostadshus och byggdes under 1960-talet i samband med den byggboom som ägde rum då. Majoriteten är två- och tre-rummare på 40–80 kvadratmeter. Det är alltså flerbostadshus, karaktäristiska för den planering och byggfilosofi som rådde under miljonprogrammet.

Göinge hem har till största delen ett gammalt bostadsbestånd som behöver en ordentlig uppgradering. En del av bostäderna är gamla, uttjänta och behöver rivas. Detta är ett långsiktigt och mycket krävande arbete, som är svårt för en mindre kommun att klara av på egen hand. Därför behövs nationella åtgärder från statens sida, såsom kapital och regler som gör det möjligt för kommunerna att arbeta med ett sådant arbete.

De senaste åren har kommunen rivit en del av den gamla bebyggelsen. Enligt plan har sammantaget 154 lägenheter rivits till den 31 maj 2025. Majoriteten av dessa har

rivits i samband med att bostäderna i kvarteret Ringen i Hanaskog revs. Samtidigt har kommunen byggt 132 nya bostäder, sålt 147 och köpt 23. Löpande genomförs även renoveringar av äldre bostäder där ett sådant behov uppstår. Detta innebär att vi under cirka tio år har minskat beståndet med totalt 127 bostäder, samtidigt som vi har höjt beståndets kvalitet.

I dialog med Göinge hem framkommer att bolaget ser ett långsiktigt behov av att bygga cirka 15 lägenheter per år för att hålla en jämn takt mellan produktion och utveckling av boendestandard. Detta är ett led i att skapa en stabil och ständig utveckling av fastighetsbeståndet, samtidigt som äldre delar av beståndet behöver utrangeras då den tekniska livslängden har passerat.

I dialog med kommunens bostadsbolag har det även framkommit att det går att få en lägenhet i kommunen utan köpoäng i nuläget. Detta varierar dock mellan mer och mindre attraktiva områden/lägen.

	Hanaskog	Knislinge	Sibbhult	Immeln	Glimåkra	Broby	Totalt
	Antal lgh	Antal lgh	Antal lgh	Antal lgh	Antal lgh	Antal lgh	Antal lgh
2013-12-31	237	338	218	14	176	431	1 414
Nyproducerade	5	56	5	0	5	60	132
Konverterade*	1	13	1	0	2	2	19
Rivna	-119	-6	0	0	-4	-25	-154
Sålda	-32	-32	-2	0	-81	0	-147
Köpta	0	11	12	0	0	0	23

År	Broby	Hanaskog	Glimåkra	Knislinge	Sibbhult
2025	1017	773	404	301	864
2024	773	533	288	1323	436
2023	544	550	506	945	450
2022	761	700	629	937	477
2021	681	398	889	942	579
2020	793	260	263	423	480
2019	816	315	657	735	321
2018	829	638	486	788	452
2017	840	377	499	631	494
2016	542	308	552	771	361
2015	245	325	312	356	183
2014	290	63	143	308	119

I tabellen till vänster redovisas den genomsnittliga köpoängen som krävs för att få en lägenhet i olika byar. En dag i kö motsvarar en poäng. Den goda tillgången på bostäder i kommunen talar för att det inte råder någon akut bostadsbrist i Östra Göinge kommun.

Socialtjänsten

I de fall där bostadsbehov föreligger men som av olika skäl inte kan hanteras på den ordinarie bostadsmarknaden, har kommunens socialtjänst utarbetat en rad rutiner som syftar till att förebygga och förhindra avhysningar. För våldsutsatta personer finns ett utarbetat samarbete mellan Göinge hem och socialtjänsten. Bolaget tillhandahåller tomma lägenheter där behövande snabbt kan få plats vid behov. Tre öronmärkta lägenheter finns och täcker i nuläget det behov som finns. Östra Göinge kommun är även med i ett samarbete med en grannkommun, där möjlighet att låna lägenhet finns. Därutöver är vi med i Kompotten, ett samarbete där socialtjänstens kunder, under olika omständigheter, kan få permanent boende i en annan skånsk kommun. Tilläggas ska att bostäder för nyanlända som anvisats av Migrationsverket finns integrerat i det ordinarie bostadsbeståndet. Uppkommer behov kan Göinge hem tillhandahålla bostäder ur sitt bestånd.

I de fall där barn finns med i bilden och där barn riskerar vräkning, finns särskilda rutiner. Socialtjänsten arbetar också mer uppsökande om barn riskerar vräkning för att hitta lösningar i ett tidigare skede. I akuta fall kan de jour- och träningslägenheter som nämndes ovan användas om akut risk för vräkning av barn föreligger. För närvarande pågår en översyn av dessa rutiner. Utöver detta arbetar socialtjänsten med exempelvis sociala kontrakt som ett sätt att få skuldsatta att få en egen bostad, förutsatt att det sociala kontraktet efterlevs. Detta sker via ett samarbete mellan Östra Göinge kommun och Göinge hem.

Socialtjänsten erbjuder även skuld- och budgetrådgivning. Göinge hem och socialtjänsten arbetar även med det vi kallar Huscouraget, en slags kampanj med syftet att uppmuntra fler att våga anmäla om man misstänker att exempelvis våld eller andra missförhållanden förekommer i en bostad.

Näringslivet

Östra Göinge kommun har varit hemvist för tillverkningsindustri sedan industrialismens tidiga år. I modern tid drabbades kommunen hårt när Scania flyttade sin tillverkning från Sibbhult till Södertälje. I ett svep försvann många arbetstillfällen och befolkningen minskade. Detta skedde under det nya millenniets första decennium och sedan dess har industrin återhämtat sig. Idag är Östra Göinge kommun hemvist för flera medelstora företag inom tillverkningsindustrin. Utöver detta utgörs majoriteten av kommunens näringsliv av små företag.

I dialog med företagen, framför allt inom tillverkningsindustrin, har det framkommit att de närmaste åren kommer medföra ett generationsskifte till följd av omfattande pensionsavgångar. Ser man till befolkningstrenderna kan slutsatsen dras att människor i pensionsålder och uppåt är väldigt obenägna att flytta. De flesta väljer att bo kvar där de har bott i många år, i vissa fall livet ut. Denna trend är tydlig i Östra Göinge kommun.

Detta innebär att de blivande pensionärerna kommer att bo kvar i sina villor samtidigt som industrin ska rekrytera ny personal. En stor del av denna personal kan komma att vara boende i andra kommuner än Östra Göinge. Av de personer som rekryteras utanför kommunen kan en del sannolikt tänkas bosätta sig inom våra gränser, vilket innebär att attraktiva bostäder behöver byggas och/eller tillgängliggöras. En risk som ligger framför oss är att företagen inte lyckas hitta den personal de söker och därför väljer att flytta. För vissa av byarna skulle en sådan utveckling potentiellt kunna vara förödande.

Generationsskiftet är ett fönster som kommunen kan dra nytta av för att dels locka nya invånare till kommunen som dessutom är etablerade på arbetsmarknaden, dels bidra till att framtidssäkra befolkningstillväxten och rekryteringsunderlaget för framtiden. Enheten för näringsliv och tillväxt bedömer att flyttkedjor är avgörande i detta arbete. Attraktiva bostads- och hyresrätter behövs för att i nästa steg tillgängliggöra enbostadshus, vilket skulle kunna locka hit barnfamiljer och personer som är i familjebildningsprocessen och som har många år kvar i arbetslivet.

Utöver näringslivets kompetensförsörjning finns andra vinster att göra. Genom att locka till oss etablerad arbetskraft skapar vi ännu bättre förutsättningar för nyetableringar. Utöver att vara en attraktiv kommun för befintliga företag, kan denna typ av inflyttning medföra att fler företag startas av kommuninvånare när människor vill testa nytt. Östra Göinge kommun ligger redan i framkant när det kommer till hur vi arbetar mot näringslivet och har därför ett gott utgångsläge att stödja befintliga och framtida företag i den utsträckning vi kan.



NATIONELLA OCH REGIONALA MÅL

Det nationella målet för bostadspolitiken

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en, ur social synpunkt, god livsmiljö. I den främjas en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi, samt bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Integrationspolitik

Det nationella målet för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla, oavsett etnisk eller kulturell bakgrund. Detta innebär bland annat att kommunen har ett bostadsansvar för nyanlända flyktingar.

Jämställdhetspolitik

Den nationella jämställdhetspolitiken vilar på sex delmål, varav det sjätte målet i synnerhet bär relevans för arbetet med bostadsförsörjning. Det ska tilläggas att målen inte är friliggande utan berör varandra. Detta innebär att om läget i ett delmål förbättras kan det ha spill-over-effekter på andra områden och vice versa. Det mål som främst tangerar arbetet med bostadsförsörjning är mäns våld mot kvinnor, vilket jämställdhetsmyndigheten beskriver som den yttersta konsekvensen av ett ojämställt samhälle - och som medför stora personliga och samhälleliga kostnader. Även om våld mot män förekommer, är det män som står för majoriteten av utövandet. Utsattheten skiljer sig dock åt på så sätt att kvinnor i högre grad utsätts i hemmet av en partner eller tidigare partner.

Mäns våld mot kvinnor kan inte byggas bort utan är en fråga kopplad till framför allt normer och synen på exempelvis maskulinitet. Oavsett vilken filosofisk förklaringsmodell man väljer, råder nolltolerans från kommunens sida.

Funktionshinderspolitik

Funktionshinderspolitikens nationella mål är att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning, i ett samhälle med mångfald som grund. Detta innebär bland annat att tjänster, miljöer,

processer och produkter ska utvecklas på ett sådant sätt att de i högsta möjliga mån kan användas obehindrat. Inom ramen för arbetet med bostadsförsörjningsfrågor fokuserar vi framför allt på bostäders tillgänglighet samt hur vi utformar boendemiljöer i och omkring bostadsområden.

Detta knyter inte enbart an till personer med funktionshinder och deras behov, utan även till det faktum att vi har en åldrande befolkning som är i behov av modernt och tillgänglighetsanpassat boende. I vår målsättning att skapa attraktiva boendemiljöer ingår insatser som syftar till att förbättra och i högre grad tillgänglighetsanpassa bostäder och boendemiljöer. En insats syftar även till att fördjupa vår kunskap om det boendestöd som finns ute bland hushållen i kommunen.

Agenda 2030

Agenda 2030 antogs av FN:s medlemsstater 2015. Ambitionen är att fram till år 2030 leda världen mot en rättvis och hållbar framtid, utrota hunger och fattigdom, bekämpa ojämlikheter, bygga fred och rättvisa, samt verka för att främja kvinnors och flickors egenmakt med mera. Det är en omfattande målsättning som består av 17 mål, och som stater ska verka för på nationell, regional och lokal nivå. Mål elva ligger närmast frågan om bostadsförsörjning och syftar till att göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Östra Göinge har länge arbetat med det prioriterade området Attraktiva byar, vilket sammanfaller väl med mål 11 i . De prioriterade områdena En bra start i livet och Det goda åldrandet tangerar båda mål nummer elva i frågor om bland annat inkludering.

Barnrätt

FN:s konvention om barnets rättigheter är svensk lag sedan 2020. Bland annat omfattar den barns rätt till skälig levnadsstandard. Konventionen säger att varje barn har rätt till den standard som krävs för barnets fysiska, psykiska, moraliska och sociala utveckling. I detta ingår bostaden.

Östra Göinge kommun arbetar aktivt och uppsökande för att förhindra barnvräkningar. Bostadsområden utformas på ett sätt som ska främja trygghet, rörelse och framkomlighet för både barn och vuxna. Kommunen vill även tillhandahålla bostäder som är av god standard och i olika storlekar för olika familjesammansättningar.

Folkhälsa

Det nationella målet för folkhälsopolitiken är att skapa samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa för hela befolkningen och att inom en generation minska de påverkbara hälsoklyftorna. Boende och närmiljö är ett av åtta centrala områdena inom folkhälsopolitiken. Att ha tillgång till en bra bostad i ett område som främjar social gemenskap är avgörande för att skapa trygghet, tillit och en god, jämlik hälsa. För att uppnå en jämlik hälsa bör åtgärder riktas både mot att bryta boendesegregationen och mot ett hållbart byggande som minskar exponeringen för skadliga miljöfaktorer. Genom att integrera detta perspektiv i samhällsplaneringen kan vi påverka människors levnadsvillkor och minska ojämlikheter i hälsa. En nyckel för en jämlik hälsa är att utveckla bostadsområden som är socialt hållbara och boendemiljöer som präglas av goda miljöförhållanden.

Regional utvecklingsstrategi

Den regionala utvecklingsstrategin beskriver vad Region Skåne vill med utvecklingen i Skåne samt hur man inom regionen kan arbeta tillsammans för att möta utmaningar och skapa hållbar utveckling. Den nuvarande strategin beslutades i december 2024, och i den prioriteras fyra områden där Skånes utvecklingsaktörer gemensamt behöver agera.

Dessa är: Hela Skåne, Ökad innovation och konkurrenskraft, Stärkt delaktighet genom kompetensförsörjning, Utbildning och sysselsättning.

Arbetet med bostadsförsörjning i Östra Göinge kommun berörs på flera sätt av strategin. Enligt strategin ska det vara möjligt att leva, bo och verka i hela Skåne. Likaså konstateras det i strategin att östra Skåne har utmaningar rörande den demografiska sammansättningen. Östra Göinge kommun har haft en mycket hög utflyttning i relation till den totala befolkningsstorleken. Detta, i kombination med sjunkande födelsetal, har inneburit ett negativt befolkningsnetto, särskilt bland unga vuxna och utrikes födda som invandrat till riket i samband med flyktvägen för snart ett decennium sedan. Framöver väntas befolkningen få en större andel äldre, vilket också samstämmer med utvecklingsstrategin, där det konstateras att den förnyring som sker framför allt är koncentrerad till Skånes västra delar.

Kommunens arbete med bostadsförsörjning går i synnerhet hand i hand med det strategiska området Bättre hälsa för alla, som regionen antagit i strategin. I den framtiden kommer det att boendestandard avspeglar sig på socioekonomiska förutsättningar, tillsammans med en rad andra faktorer. Östra Göinge kommun delar denna uppfattning. Bostaden kan sägas utgöra en bas för resten av livet och vardagen. Därför är ett av våra övergripande mål, med riktlinjer, att skapa attraktiva boendemiljöer.

Regionplanen

Region Skåne utarbetar en regionplan som ska fungera som vägledning för beslut i den efterföljande kommunala planeringen. Planen ska bland annat definiera grunddragen för bebyggelseutveckling. Fysisk planering är en förutsättning för samhällsutveckling, och Regionplan för Skåne 2022–2040 ger riktlinjer för hur denna ska genomföras på regional och mellankommunal nivå, samt i den kommunala planeringen. Regionplanen ska fungera som ett stöd i detta arbete och bidra till att skapa ett sammanhållet och effektivt Skåne.

4. Analys

BOSTADSMARKNADEN

Konjunkturläget

Efter mer än ett decennium av mycket stark ekonomisk utveckling inföll en period av hög ekonomisk osäkerhet, vilket fick trenden att vända. Pandemin innebar minskad tillgång på varor och tjänster samt en stigande arbetslöshet, samtidigt som bostadsmarknaden stagnerade vid rekordnivåer. Perioden avlöstes av stigande elpriser som satte hushållens ekonomi på prov, och i början av 2022 utbröt ett krig i Europa, vilket påverkade både osäkerheten kring tillgången på energi samt transporterna inom världshandeln. Inflationen och räntorna började stiga, vilket slog mycket hårt mot svenska hushåll som är högt skuldsatta och därmed extremt räntekänsliga.

Denna utveckling har dämpat bostadsmarknaden. Objekt som läggs ut till försäljning tar längre tid att sälja, och ofta säljs de under begärt pris. Rörligheten på bostadsmarknaden har blivit trögare till följd av läget. Det är svårare för unga att köpa sin första bostad, och äldre som bor i avbetalda hus som är köpta för länge sedan har mindre incitament att flytta till dyrare nyproduktion, vilket skapar inlåsnings effekter.

2024 har medfört ljusglimtar. Räntorna har sjunkit och inflationen stabiliserats. Så småningom kommer sannolikt en vändning också, där hushållens disponibla inkomst återigen ökar. Viljan och möjligheterna att byta bostad av olika skäl kommer därför på sikt att sammanfalla bättre än vad de gjort de senaste åren, är vår bedömning. Detta kommer naturligtvis att medföra en högre rörlighet på bostadsmarknaden, och då gäller det att stå redo med attraktiva bostäder i attraktiva byar.

Ensidigt utbud av bostäder och låg konkurrensgrad

Bostadsmarknaden i kommunen 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. Cirka 70 procent av alla bostäder finns i småhus, och resterande del är huvudsakligen i flerbostadshus, i form av hyresrätter. Vid en jämförelse med kringliggande kommuner och särskilt med Skåne som helhet, utmärker sig Östra Göinge av att det nästan inte finns några bostadsrättslägenheter.

Den stora mängden billiga småhus som finns i kommunen utgör en konkurrent till Göingeheims hyresrätter. Hyresnivåerna hålls på så sätt nere vilket försvårar både för Göinge och privata aktörer att producera nya och moderna lägenheter med god lönsamhet. Den minskande befolkningsutvecklingen i kommunen kan skapa överskott på allmännyttiga bostäder. Framför allt äldre och mindre attraktiva bostäder riskerar att stå tomma i framtiden. Dessa skulle med fördel kunna rivas när de blivit uttjänta, samtidigt som kommunen satsar på nya och moderna lägenheter.

Genom att visa att nyproduktion efterfrågas i Östra Göinge kommun kan man även locka fler aktörer till bostadsmarknaden. Fler aktörer inom hyressektorn skulle påverka bostadsmarknaden i kommunen positivt på flera sätt. Det skulle bidra till större valmöjligheter för de bostadssökande och förbättra förutsättningarna för att bygga attraktiva bostäder för kommunens äldre, vilket har potential att stimulera flyttkedjorna och därmed frigöra villor för unga familjebildande par som vill flytta till kommunen.

Dålig rotation på bostadsmarknaden

I samtal med en lokal mäklare framkommer att det finns en efterfrågan på villor i Östra Göinge, trots det sämre ekonomiska läget. Framför allt är det yngre personer som vill köpa sina första hus, och många av dem som vill flytta till kommunen är personer som är födda här, som har flyttat och nu vill återvända för att bilda familj. Många av dem har träffat en partner som inte har rötter i Östra Göinge, enligt marknadens företrädare. Tillgången på lämpliga hus är dock begränsad för denna grupp, då de flesta villor i kommunen bebos av äldre personer som ägt bostäderna i många år, har låga omkostnader. Motivationen att flytta till ett annat boende kan i ett sådant läge var låg. Denna grupp efterfrågar attraktiva marklägenheter som helst ligger i den by där man levit hela livet och där man har sin trygghet.

Äganderätter är förvisso den dominerande upplåtelseformen i kommunen. Dock efterfrågar marknaden fler villor. Framför allt i Helgeådal, enligt samtal med mäklare och den demografiska utvecklingen. Det finns alltså anledning att öka mängden villor för att tillgodose marknaden men parallellt arbeta för att kunna erbjuda boende i bostadsrätter för att ha en fungerande och varierad bostadsmarknad i kommunen.

Kommunens attraktivitet

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 och 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 planeringssammanhang är exempel på åtgärder för att långsiktigt stärka kommunens attraktivitet.

Bostadsefterfrågan

Som underlag för bostadsförsörjningsriktlinjerna har Boverket tagit fram ett verktyg för att mäta bostadsbrist. Dessvärre är verktyget inaktuellt för Östra Göinge kommun. Datan i verktyget avser åren 2012–2021. De senaste tre åren har kommunens demografiska sammansättning genomgått en, relativt sett, enorm förändring, då befolkningen minskat med runt 1 000 invånare. Detta har naturligtvis påverkat hur boendestrukturerna i kommunens bostäder ser ut.

Ett stöd som Region Skåne tillhandahåller är modellen för bostadsefterfrågan, vilken uppdateras årligen och som visar hur bostadsefterfrågan kan tänkas utvecklas de kommande åren. Den senaste publicerades 2023. Enligt denna är marknadsdjupet i Östra Göinge kommun lika med noll, rörande samtliga upplåtelseformer. Beräkningen bygger på en rad variabler, såsom ränteläge, drift- och underhållskostnader, prisnivåer och betalningsvilja för en hyresrätt. Det framkommer dock i redovisningen att värdet noll inte innebär att bostäder inte går att bygga, utan snarare att köpkraften för ett kontinuerligt bostadsbyggande till marknadsvillkor över flera år saknas eller är låg i nuläget.

Östra Göinge kommun anser att detta konstaterande därför behöver nyanseras. Förvisso har vår befolkning minskat och det finns lägenheter som inte är uthyrda (ca 50 st). Samtidigt har de flesta nyproducerade lägenheter hyrts ut de senaste åren. Utifrån detta mönster är vår slutsats att det i nuläget inte finns ett behov av att utöka bostadsbeståndet rent kvantitativt. Däremot behöver vi öka kvaliteten genom att ersätta gamla och uttjänta bostäder med nya och moderna.

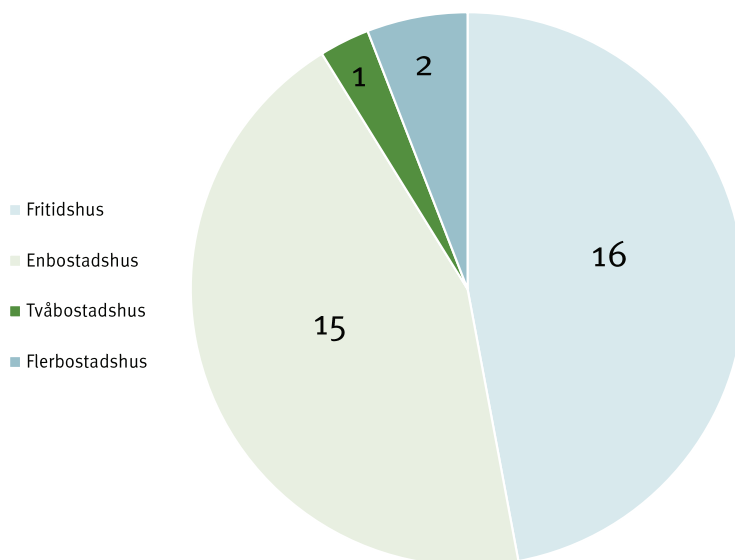
Det är även viktigt att arbeta med frågor kopplade till strandskyddet för att underlätta byggandet av bostäder i strandnära lägen. Ser man till beviljade startbesked framträder ett mönster. I dagsläget byggs framför allt villor och fritidshus i kommunen. Om man ser till en längre tidshorisont har intresset för fritidshus varit störst under perioden 2020–2023. Pandemin är sannolikt en starkt bidragande faktor till det ökande intresset för fritidshus. I övrigt är det alltså villor som dominerar, och i detta fall finns inga synbara trender som kan kopplas till händelser i omvärlden. Trenden kan därför anses vara konstant.

Beträffande flerbostadshus är det lägre antalet inte förvånande, eftersom det i nuläget enbart är kommunen som bygger den typen av bostäder i området. Därför är det viktigt och mycket värdefullt att de bostäder som kommunen bygger hyrs ut, vilket de har gjort. Detta kan signalera till fler aktörer på bostadsmarknaden att det är attraktivt att etablera sig i Östra Göinge kommun.

Det är även viktigt att arbeta med frågor kopplade till strandskyddet för att underlätta byggandet av bostäder i strandnära lägen. Ser man till beviljade startbesked framträder ett mönster. I dagsläget byggs framför allt villor och fritidshus i kommunen. Om man ser till en längre tidshorisont har intresset för fritidshus varit störst under perioden 2020–2023. Pandemin är sannolikt en starkt bidragande faktor till det ökande intresset för fritidshus. I övrigt är det alltså villor som dominerar, och i detta fall finns inga synbara trender som kan kopplas till händelser i omvärlden. Trenden kan därför anses vara konstant.

Beträffande flerbostadshus är det lägre antalet inte förvånande, eftersom det i nuläget enbart är kommunen som bygger den typen av bostäder i området. Därför är det viktigt och mycket värdefullt att de bostäder som kommunen bygger hyrs ut, vilket de har gjort. Detta kan signalera till fler aktörer på bostadsmarknaden att det är attraktivt att etablera sig i Östra Göinge kommun.

Startbesked bostadshus 2020-2024



DEMOGRAFI

Östra Göinges befolkning uppgår till cirka 14 000 personer och väntas minska något framöver. Enligt den senaste befolkningsprognosen var 14 577 personer skrivna i kommunen den 31 december 2022, men befolkningen har alltså minskat. Kommunens slutsats är att befolkningsminskningen i huvudsak beror på utflyttningar inom den grupp som kom till kommunen under flyktingkrisen samt bland personer mellan 19 och 29 år.

Under den så kallade "flyktingkrisen" tog Östra Göinge kommun emot stora volymer nyanlända. Innan denna tillströmning var befolkningen runt 13 800 personer. Att många nyanlända valt att flytta vidare efter sina första år i landet är helt naturligt. Den minskade befolkningen bör i ljuset av detta eventuellt betraktas som en återgång till ett "tidigare tillstånd" om man enbart ser på befolkningens

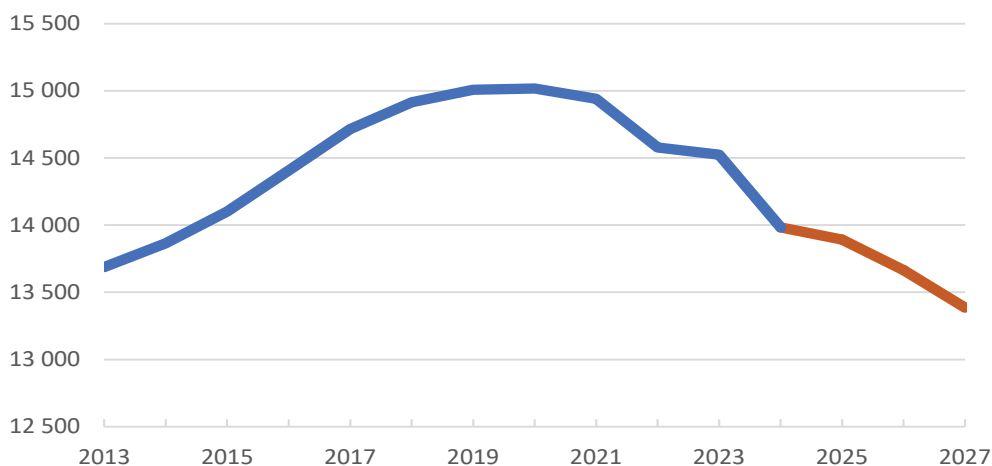
storlek. Befolkningsprognosen visar också att benägenheten att flytta minskar ju äldre en person blir.

Även om befolkningsminskningen i reella siffror inte är förvånande i sig, medför den andra typer av utmaningar som är viktiga att beakta, och där kommunens strategier för bostadsförsörjning kan spela en avgörande roll på sikt. Enligt befolkningsprognosen är utflyttningen störst inom arbetskraften. Samtidigt visar prognosen att befolkningen i kommunen blir äldre. Detta får till följd att skattebasen, alltså det som finansierar exempelvis vård och omsorg, minskar samtidigt som efterfrågan på dessa tjänster ökar. Konsekvensen blir en stigande försörjningskvot.

Tabellen nedan visar ålderskohorternas storlek per år samt prognos.

Ålder	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
0-19	3626	3615	3952	3584	3583	3569	3558
20-62	7619	7551	7562	7553	7513	7494	7468
65-79	2416	2382	2359	2320	2310	2278	2282
80-w	916	977	1014	1069	1108	1151	1168

Folkmängd Östra Göinge kommun



Befolkningens sammanställning

Kommunens befolkning, uppdelad i femårsklasser, illustreras i befolkningspyramiden nedan. Grafen belyser den förväntade demografiska utvecklingen i Östra Göinge kommun under den nuvarande mandatperioden, enligt befolkningsprognosen. Denna utveckling bör beaktas när framtida investeringar planeras.

Ser man till befolkningens förväntade sammansättning, så väntas göingarna bli äldre på gruppnivå. Antalet individer som är äldre än 80 år förväntas öka markant inom de närmaste åren, samtidigt som antalet yngre personer som flyttar bort gör att den yngre befolkningen minskar. Detta illustreras tydligt i tabellen nedan.

Så bor vi

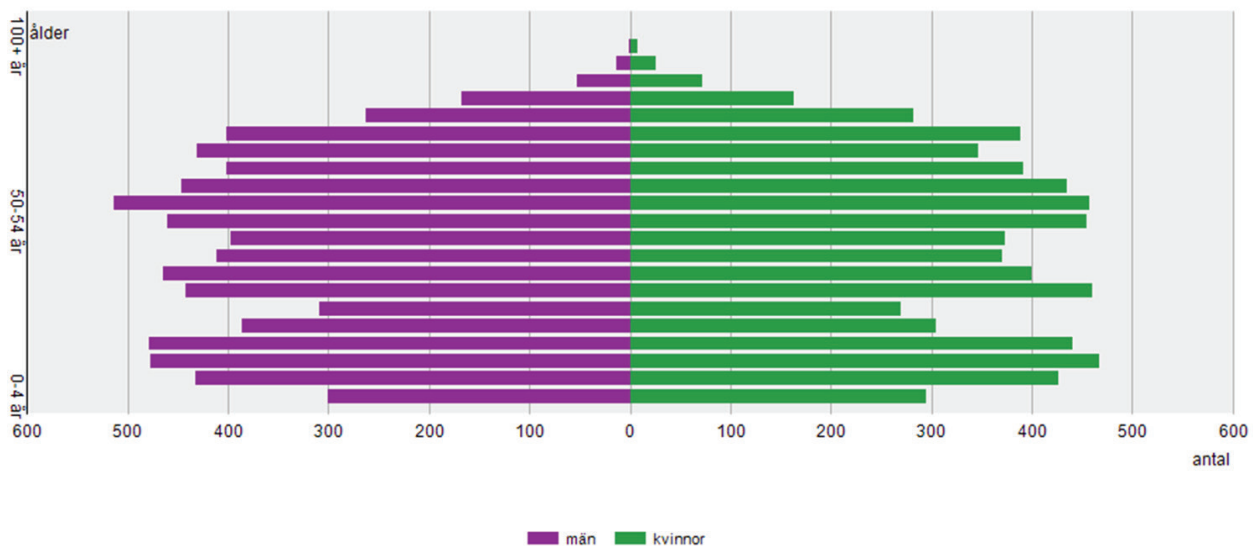
Hushållens sammansättning ger en fingervisning om vilken typ av bostäder som efterfrågas. På nationell nivå är enpersonshushåll den vanligaste hushållstypen, vilket speglar en långsiktig trend där antalet boende per hushåll har minskat, särskilt på grund av den ökande andelen äldre

i befolkningen. Även kulturella faktorer spelar en viktig roll i hur hushållens sammansättning ser ut.

I Sverige har individualism länge präglat vårt samhälle. Ungdomar tenderar att flytta hemifrån i tidig ålder, och generationsboenden är nästan obefintliga. Dessutom bildar vi familj senare i livet, vilket återspeglar förändrade ekonomiska och sociala förutsättningar. Sedan 1980-talet har enpersonshushåll varit den vanligaste hushållstypen i Sverige. År 2019 var fyra av tio hushåll enpersonshushåll.

I Östra Göinge kommun skiljer sig hushållens sammansättning något från den nationella trenden. Här är enpersonshushåll inte den vanligaste hushållstypen, men det är ändå en av de vanligare. Den största andelen, 40 %, består av samboende hushåll med barn mellan 0–24 år. Därefter kommer samboende utan barn, som utgör 24 % av hushållen. På tredje plats kommer enpersonshushållen, vilket visar på en något annorlunda hushållsstruktur än vad som är typiskt på riksnivå.

Folkmängden per månad efter ålder och kön. Östra Göinge, 2024M07.



Källa: SCB

Behov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden

I enlighet med bostadsförsörjningslagen ska kommunerna analysera vilka behov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden och presentera detta i sina riktlinjer. Östra Göinge kommun utgår från det underlag som gjorts tillgängligt via Boverket men nyanserar bilden utifrån lokalkännedom om de förutsättningar som råder i kommunen. Underlaget från Boverket bygger på åtta mått som mäter antal hushåll som saknar bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer.

Östra Göinge kommun ser dock en stor brist i underlaget. Måtten är beräknade för perioden 2012–2022 och är därmed föråldrade. Kommunens befolkning har minskat drastiskt 2020–2024. Faktum är att vår befolkningsminskning är bland de högsta i landet sett till befolkningens

storlek. Därför behöver underlaget nyanseras med ytterligare underlag och lokalkännedom. Vad de olika måtten innebär kan man läsa mer om på [Boverkets webb](#).

Tabellen nedan visar de mått som ingår i Boverkets analysverktyg samt antalet hushåll inom varje mått i Östra Göinge kommun. Datan är alltså den senast tillgängliga rörande det senaste decenniet. Vad samtliga mått visar är en ökning fram till ungefär mitten av perioden för att sedan minska. Detta sammanfaller i grova drag även med kommunens befolkningskurva (se avsnittet om demografi).

År	Ansträngd boendeekonomi	Ansträngd boendeekonomi (KALP)	Trångboddhet	Trångbodd och ansträngd boendeekonomi	Trångbodd och ansträngd boendeekonomi (KALP)	Flyttar ofta (Osäker boendsituation)	Hemma-boende vuxna barn	Återkommande problem
2015	387	2 093	344	67	216	105	252	722
2016	396	2 136	387	79	250	104	238	709
2017	466	2 138	427	133	288	113	245	790
2018	423	2 084	464	135	316	144	257	779
2019	478	2 081	478	154	311	165	267	861
2020	450	1 971	456	133	282	149	234	788
2021	391	1 883	444	108	249	132	242	732
2022	356	1 757	428	107	242	143	246	709

År	An- strängd boende- ekonomi	Ansträngd boende- ekonomi (KALP)	Trång- boddhet	Trångbod- da och ansträngd boende- ekonomi	Trångbod- da och ansträngd boende- ekonomi (KALP)	Flyttar ofta (Osäker boende- situation)	Hemma- boende vuxna barn	Återkom- mande problem
2015	6,4%	33,4%	5,5%	1,1%	3,4%	1,7%	4,0%	11,5%
2016	6,5%	33,6%	6,1%	1,2%	3,9%	1,6%	3,7%	11,1%
2017	7,4%	33,2%	6,6%	2,1%	4,5%	1,8%	3,8%	12,2%
2018	6,7%	32,2%	7,1%	2,1%	4,9%	2,2%	4,0%	12,0%
2019	7,5%	32,1%	7,4%	2,4%	4,8%	2,5%	4,1%	13,3%
2020	7,0%	30,2%	7,0%	2,0%	4,3%	2,3%	3,6%	12,1%
2021	6,1%	29,0%	6,8%	1,7%	3,8%	2,0%	3,7%	11,3%
2022	5,6%	27,5%	6,7%	1,7%	3,8%	2,2%	3,8%	11,1%

Tabellen ovan visar samma mått som tabellen på föregående sida, men denna gång utgör datapunkterna andelar av kommunens totala befolkning - och även där är mönstret detsamma.

Som det konstaterats har Östra Göinge kommun haft mycket stora utflyttningar de senaste åren, vilket föranleder frågan: vilka flyttar ut? Kommunens befolkningsprognos visar att utflyttningen är störst bland unga vuxna. I synnerhet flyttar många familjer som kommit till Östra Göinge kommun i samband med flyktingkrisen samt unga vuxna som lämnar kommunen när de avslutat gymnasiet. Det är framför allt gruppen utrikes födda som är intressant i detta sammanhang.

Utifrån mönstret som framträder i Boverkets mått över behov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden, samt kommunens befolkningskurva under samma period, är det rimligt att dra slutsatsen att många av de utmaningar som mäts i tabellerna ovan är kopplade till förra decenniets flyktingmottagande. Då kommunen haft en mycket hög utflyttning 2023 och 2024, framför allt bland utrikes födda, där kärnfamiljerna ofta är något större, är det rimligt att anta att trenden i Boverkets mått fortsätter ner. Frågan som inte går att besvara är: hur långt ner? Med avstamp i detta resonemang bedömer Östra Göinge kommun att måtten som Boverket tillhandahållit inte är tillförlitliga i dagsläget. Vi saknar, med andra ord, en tydlig bild över vil-

ka behov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden utifrån underlagets faktorer. Dock kan vi konstatera att behoven, till någon grad, uppenbarligen finns.

De framtagna insatserna för våra mål med bostadsförsörjningsarbetet tar dessa behov i beaktning, då vi konstaterar att vi ska arbeta med att kartlägga rådande flyttmönster eftersom det finns kunskapsluckor. Det pågår en kartläggning av boendestöd i kommunen, och bland de kunder som är mottagare av boendestöd kan vissa av behoven som anges i måtten förekomma. Vi kommer även att använda våra kommunala verktyg för snabb uthyrning av nyproduktion. Detta kan frigöra något billigare bostäder för personer som lever trångt och där boendeekonomin är ansträngd. Under rubriken rörande socialtjänsten finns även mer information om hur kommunen arbetar med människor som sannolikt återfinns i hushåll som förekommer under någon av de åtta måtten.

Hushållstyp	Antal	Andel, %
Ensamstående utan barn	1294	17
Ensamstående med barn 0-24 år	411	6
Ensastående med barn 25+ år	77	1
Sammanboende utan barn	1775	24
Sammanboende med barn 0-24 år	2959	40
Sammanboende med barn 25+ år	175	2
Övriga hushåll utan barn	289	4
Övriga hushåll med barn 0-24 år	457	6
Övriga hushåll med barn 25+ år	11	0

En bra start i livet

Ett av kommunens prioriterade områden är att ge barn och unga goda förutsättningar för en bra start i livet. Målet på medellång sikt är att uppnå ett genomsnittligt meritpoäng på 230 i årskurs nio. Detta ska uppnås år 2030. För att nå goda kunskapsresultat krävs bland annat goda livsvillkor i hemmet.

Genom att möta bostadsbehovet i kommunen, samt genom att komma åt de fall där barn lever i trångboddhet eller andra olägenheter kopplade till bostadssituationer, kan vi bidra till att skapa bättre förutsättningar för bättre skolresultat, välmående och framtidstro bland våra unga.

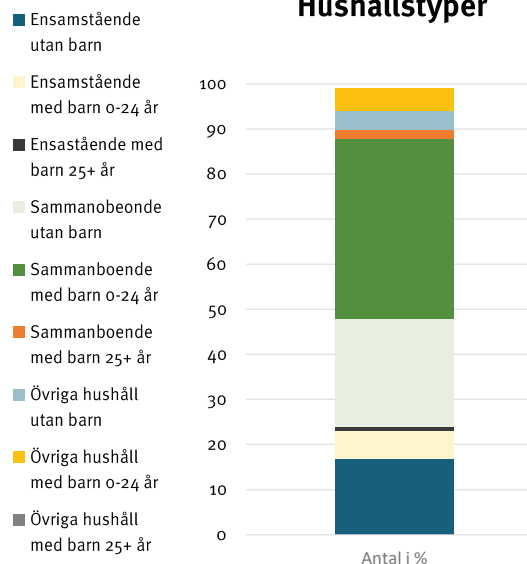
Sociala skyddsnät

Det finns grupper i samhället som har det särskilt svårt på bostadsmarknaden och som kommunen har ett visst ansvar för. Det handlar om personer med låg betalningsförmåga som stängs ute från den ordinarie bostadsmarknaden då de inte kan uppfylla fastighetsägares krav. De riskerar att hamna i händerna på oseriösa hyresvärdar.

Våld i nära relationer är ett omfattande samhällsproblem och för den som drabbas är tillgång till skyddat boende och därefter en ny permanent bostad en central fråga. Personer utsatta för våld i nära relationer är en särskilt utsatt grupp som behöver få sitt bostadsbehov bättre tillgodosett än vad de får idag.

Hälsa och omsorg har under arbetet med dessa riktlinjer lyft fram vikten av lokalisering vid planering av nyproduktion. Det behöver vara nära till service, affär och buss-hållplats. Funktionsnedsatta har ofta svårt att förflytta sig längre sträckor och riskerar således isolering. Detta kan också leda till att personerna blir mer beroende av kommunen i frågor om exempelvis ledsagning och inköp. Beträffande tillgängligheten avser detta både inner- och ytermiljöer i bostäder. Framkomligheten behöver vara god, framför allt i badrum. Tillgång till hiss är också önskvärt där det är möjligt.

Hushållstyper



5. Slutsatser

I denna del följer de slutsatser som kommunen dragit under arbetet med bostadsförsörjningens riktlinjer. Slutsatserna ligger till grund för de mål och insatser som följer.

Till den som ska använda detta dokument är det viktigt att ha i åtanke att världen just nu är i snabb förändring. Från att arbetet med riktlinjerna inleddes, har utgångsläget behövt omvärderas flera gånger på grund av befolkningstapp, ekonomiska omständigheter och annat.

Uppföljningen är därför mycket viktig då nya förutsättningar kan komma att påverka den inslagna kursen.

Gestaltungsfrågor

Kommunen använder olika verktyg för att arbeta med gestaltungsfrågor, vilket syftar till att skapa välplanerade och attraktiva boendemiljöer.

Göingehems roll

Det kommunala bostadsbolaget Göingehem är en central aktör i att tillhandahålla och utveckla bostäder, samt att främja socialt och miljömässigt ansvarstagande.

Privata investeringar

För att kommunen ska bli mer attraktiv för privata investeringar krävs ett aktivt och strategiskt arbete för att förbättra bostadsutbudet och skapa flyttkedjor.

Attraktiva boendemiljöer

Kommunen strävar efter att skapa attraktiva och ändamålsenliga boendemiljöer för att locka nya invånare och förbättra livskvaliteten för dem som redan bor här.

Modernisering av bostadsbeståndet

En del av kommunens bostäder är gamla och i dåligt skick. Det finns ett behov av att riva uttjänta byggnader och ersätta dem med moderna och attraktiva bostäder, samt underhålla befintliga som är i behov av detta.

Strategiska verktyg och planmonopol

Kommunen använder planmonopol och strategiskt markinnehav för att styra bostadsbyggandet och säkerställa att det finns tillräckligt med byggbar mark.

Marknadsföring av kommunen

För att locka fler inflyttare behöver kommunen marknadsföras som ett attraktivt boendebad, vilket kan bidra till att öka befolkningen.

Kartläggning av flyttmönster

För att effektivt kunna planera den framtida utvecklingen av kommunen behöver flyttmönster inom kommunen och länet kartläggas.

Kollektivtrafikens funktionalitet

God tillgänglighet till kollektivtrafiken är viktig för att öka kommunens attraktivitet som boende- och pendlingskommun, samt för att bidra positivt ur ett miljöperspektiv.

Befolkningsminskning och ekonomisk osäkerhet

De senaste åren har Östra Göinge kommun haft en betydande befolkningsminskning och i världen har det varit ekonomisk osäkerhet. Detta påverkar bostadsplaneringen.

Ekonomiska faktorer

Ekonomiska faktorer som inflation och räntor påverkar bostadsmarknaden och invånarnas vilja och förmåga att investera i nya bostäder.

Demografisk omvandling

Kommunen står inför en demografisk omvandling med en åldrande befolkning och minskande antal unga, vilket påverkar bostadsbehovet och kräver anpassning av bostadsbeståndet.

Ökad rörlighet på bostadsmarknaden

För att öka rörligheten på bostadsmarknaden behöver äldre invånare erbjudas attraktiva och tillgängliga bostäder, vilket skulle kunna frigöra villor för familjer. Kommunen avser således att planera för att möjliggöra attraktiva bostäder för äldre för att sätta fart på mobiliteten på bostadsmarknaden.

Sociala insatser

Kommunen har rutiner för att förebygga avhysningar och stödjande utsatta grupper, inklusive våldsutsatta och funktionsnedsatta, för att säkerställa att alla invånare har tillgång till trygga bostäder.

Bostadsbrist och inläsningseffekter

Trots att det inte råder en allmän bostadsbrist, skapar den låga rörligheten på bostadsmarknaden inläsningseffekter, vilket hindrar nya hushåll från att få tillgång till befintliga bostäder.

Villatomter i större byar

Det finns ett långsiktigt behov av villatomter i kommunens större byar längst Helegådalen. Byarna Hanaskog, Knislinge och Broby är således de byar kommunen har för avsikt att skapa ökad möjlighet för villatomter och även bostadsrätter.

Hantering av vräkningar

Effektiva rutiner för hantering av vräkningar, särskilt när barn är inblandade, bidrar till ett starkare och tryggare lokalsamhälle.

Skapa attraktiva boendemiljöer

Människors boende handlar inte enbart om den fysiska bostaden, utan också om dess placering i den omgivande miljön och närheten till de naturvärden som präglar kommunen. För att skapa attraktiva bostadsområden och förbättra invånarnas livskvalitet och folkhälsa är det avgörande att erbjuda en trivsam och välskött boendemiljö med tillgång till service, mötesplatser, lekplatser och annan vardagsnära infrastruktur.

Ett aktivt arbete för att utveckla bostädernas omgivande miljöer kan även motverka segregation, stärka den sociala sammanhållningen och bidra till att förstärka platsens identitet. Mot denna bakgrund ska Östra Göinge kommun sträva efter att utveckla attraktiva boendemiljöer som upplevs som trygga, välkomnande



Insats	Beskrivning
Utveckla och uppdatera bostadsbeståndet utifrån bland annat tillgänglighetsperspektivet. Ansvarig: KS och Göingehem, privata aktörer	Utifrån den väntade demografiska utvecklingen, kommer Östra Göinge kommun inte att behöva fler bostäder totalt sett. Däremot behöver vi moderna bostäder som är attraktiva och tillgänglighetsanpassade. Vi har en åldrande befolkning som kommer att behöva bostäder där det är möjligt att upprätthålla en god livskvalitet.
Tillgodose det långsiktiga behovet av villatomter i Hanaskog, Knislinge och Broby. Ansvarig: KS	I kontakt med marknadskrafter har det framkommit att villor efterfrågas i framför allt kommunens större byar. Denna bedömning stärks också av det faktum att det byggs nya villor på olika håll i byarna. Framför allt efterfrågas villor av barnfamiljer
Använda etablerade och tillgängliga kommunala verktyg för att arbeta med gestaltningsfrågor. Ansvarig: KS	Genom att använda olika kommunala verktyg, såsom markanvisning, kommunens riktlinjer för gestaltad livsmiljö, översiktsplanen och stadsmiljöprogram, ska kommunen ge större utrymme åt gestaltningsfrågor.
Riva uttjänta och föråldrade bostäder, ersätta en del av dem, samt invertera. Ansvarig: KS och Göingehem	Delar av kommunens bostadsbestånd är föråldrat och bidrar till segregation och otrygghet. Bostäder som är uttjänta ska rivas och delvis ersättas av moderna och attraktiva bostäder. I detta ingår även att invertera byggnader för att få en ännu bättre uppfattning om beståndets status i kommunen.
Arbeta för kollektivtrafikens funktionalitet. Ansvarig: KS	Östra Göinge kommun ska arbeta för god tillgänglighet till kollektivtrafiken. Detta syftar till att öka attraktiviteten som boende- och pendlingskommun. Utöver detta bidrar en fungerande och tillgänglig kollektivtrafik positivt ur ett miljöperspektiv.
Kartlägga flyttmönster inom kommunen och länet. Ansvarig: KS	Östra Göinge kommun har en hög utflyttning sett till storleken på befolkningen. För att effektivt kunna planera den framtida utvecklingen av kommunen behöver vi få ökad kunskap om inflyttnings- samt utflyttningsmönster.
Översyn av rutiner rörande hantering av vräkningar. Ansvarig: KS	Genom att effektivt kunna hantera akuta bostadsbehov, så som barnvräkningar, bidrar vi till ett starkare och tryggare lokalsamhälle.
Kartläggning av stöd i ordinärt boende. Ansvarig: KS	För att kunna planera ännu bättre behöver Östra Göinge kommun få en tydligare bild över antalet personer som har behov av stöd i ordinärt boende, samt vilken typ av stöd det rör sig om. För närvarande pågår en sådan översyn inom Hälsa och omsorg.

Främja investeringsviljan hos privata aktörer

För närvarande saknar Östra Göinge kommun ett varierat utbud av upplåtelseformer. Majoriteten av invånarna bor i villor, och de flerbostadshus som finns ägs till största delen av det kommunala allmännyttiga bostadsbolaget. Det råder en påtaglig brist på bostadsrätter. För att kommu-

nen ska bli mer attraktiv för privata investeringar krävs ett aktivt och strategiskt arbete. På sikt förväntas detta bidra till att stärka Östra Göinge som en plats dit människor vill flytta och bo. Även flyttkedjor kan gynnas av en ökad variation.

Insats	Beskrivning
Marknadsföra kommunen som ett attraktivt boendeanternativ. Ansvarig: KS	Östra Göinge kommun uppfattas emellanåt som avlägsen och anonym. Detta trots vårt centrala läge i södra Sverige och fina kulturmiljöer. Därför kommer vi att arbeta med att marknadsföra kommunen och platsen med hjälp av bland annat vår kommunikationsavdelning. Syftet är att locka hit fler invånare.
Använda tillgängliga kommunala verktyg för att hyra ut nyproduktion. Ansvarig: Göingehem	För att visa att Östra Göinge kommun är en plats värd att investera i, måste det vara tydligt att bostadsmarknaden är god. Därför kommer vi att arbeta för att hyra ut nybyggda lägenheter. Det kommunala bostadsbolaget är aktören med bäst kännedom om den lokala hyresmarknaden och kan med olika kampanjer och verktyg bidra till att nya bostäder inte står tomma.
Utveckla och fördjupa nätverk och samarbete med aktörer inom byggsektorn. Ansvarig: KS	Östra Göinge kommun kommer arbeta mer med dialoger och kontakt med byggare och exploatörer för att låta byggemenskaper få en plats i kommunens bostadsförsörjning och bytveckling.

Ökad rörlighet på bostadsmarknaden

Östra Göinge kommun har länge präglats av en trög rörlighet på den lokala bostadsmarknaden. Det finns många villor i kommunen och en efterfrågan på dessa. Tillgången motsvarar dock inte efterfrågan, på grund av olika inläsningseffekter. Många av villorna ägs och bebos av äldre

personer som har bott där större delen av sina liv, och flyttviljan inom denna grupp har visat sig vara förhållandevis låg. Östra Göinge kommun behöver därför arbeta för att erbjuda mer attraktiva och tillgänglighetsanpassade bostäder till exempelvis äldre personer, för att frigöra fler villor till barnfamiljer som vill flytta till kommunen.

Insats	Beskrivning
Utveckla och uppdatera bostadsbeståndet. Ansvarig: Göingehem	Det behöver vara enkelt att få en ny bostad oavsett vart i livet man befinner sig. Som det konstaterats så har vår befolkningsmängd minskat och det finns fog att vänta ytterligare minskningar. När vi avvecklar en del av vårt uttjänta bostadsbestånd behöver resterande uppdateras för att möta kommuninvånarnas krav och förväntningar. En god och fungerande hyresmarknad är en förutsättning för den ökade rörligheten på den lokala bostadsmarknaden som vi efterfrågar.
Verka för att öka utbudet av olika upplåtelseformer på den lokala bostadsmarknaden. Ansvarig: KS och Göingehem	Utbudet på den lokala bostadsmarknaden är lågt sett till upplåtelseformer. Vi saknar i princip bostadsrätter vilket är en viktig komponent i att erbjuda olika boendeanternativ och bidra till ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Ett varierat utbud av upplåtelseformer bedöms också bidra positivt till fastighetsvärden i kommunen.
Använda tillgängliga kommunala verktyg för att hyra ut vår nyproduktion. Ansvarig: Göingehem	Östra Göinge kommun vill bidra till att framför allt villor frigörs på bostadsmarknaden. Därför behöver det vara enkelt när livet går in i ett skede att man av någon anledning vill eller måste flytta ifrån sin villa. Därför ska kommunens bostadsbolag arbeta för att kunna erbjuda attraktiva bostäder inom en rimlig tid där efterfrågan uppstår. Likaså har kommunen en viktig roll i att vara spindeln i nätet och även attrahera privata exploatörer för att främja bostadsförsörjningen.

