



Beslutad av: Kommunfullmäktige §31
Framtagen av: Planarkitekt, Utvecklingsstrateg,
VD Osbybostäder AB,
Bygglovsarkitekt
Uppdaterad: 2024-03-04

Beslutsdatum: 2024-04-08
Dokumentansvarig: Administrativ chef

Diarienummer: SBN 2023-00377
KS 2023-00622
Giltighetstid: 2023 - 2026

Innehåll

1	Inledning.....	3
1.1	Syfte och avgränsning.....	3
1.2	Hur och vem har tagit fram riktlinjen	4
2	Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet och planerade insatser för att uppnå mål.....	4
3	Nationella och regionala mål, planer och program	10
3.1	Nationellt.....	10
3.1.1	Mål för integrationspolitiken.....	10
3.1.2	Mål för funktionshinderpolitiken.....	10
3.1.3	Agenda 2030	10
3.1.4	Jämställdhetsmålet.....	10
3.1.5	Folkhälsomålet	11
3.2	Regionalt	11
3.2.1	Regionplan för Skåne 2022-2040.....	11
4	Bilaga – Omvärlds och nulägesanalys	12
4.1	Omvärlden	12
4.1.1	Samhällets utveckling.....	12
4.1.2	Befolkningsstruktur	12
4.1.3	Platsobundenhet.....	13
4.1.4	Hög inflation och stigande räntor.....	14
4.2	Analys av Osby kommun.....	14
4.2.1	Befolkningen i Osby kommun.....	14
4.2.2	Befolkningsutveckling	16
4.2.3	Flyttningar	17
4.2.4	Arbetsmarknad och sysselsättning.....	19
4.2.5	Hushållen.....	19
4.2.6	Hushållens ekonomi	21
4.3	Analys av bostadsmarknaden	22
4.3.1	Den nationella.....	22
4.3.2	Den regionala	23
4.3.3	Bostadsmarknaden i Osby kommun	24
4.3.4	Bostadsbehov under olika skeden i livet	28
4.3.5	Efterfrågan på den lokala bostadsmarknaden	29
4.3.6	Behov särskilda grupper.....	30
4.3.7	Behovsbaserad bostadsbrist	35
4.4	Kommunala verktyg.....	37
4.4.1	Planmonopol, planberedskap och planeringsberedskap	37
4.4.2	Markinnehav och markberedskap	38
4.4.3	Kommunens allmännyttiga bostadsbolag Osbybostäder AB	38

1 Inledning

Osby kommun arbetar aktivt för att vara en attraktiv kommun. Tillgången till bra bostäder och boendemiljöer är av betydelse för kommunens utveckling och en förutsättning för att människor ska vilja bo kvar samt flytta till kommunen. Har kommunen en god bostadsförsörjning kan det även bidra till att öka kommunens attraktionskraft och locka företag till att etablera sig i kommunen.

Enligt bostadsförsörjningslagen (BFL 2000:1383) ska varje kommun anta riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

- den demografiska utvecklingen,
- marknadsförutsättningarna, och
- vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

1.1 Syfte och avgränsning

Syftet med bostadsförsörjningsriktlinjerna är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Utifrån kommunens vision och övergripande mål ska riktlinjerna tydliggöra Osby kommuns bostadspolitik samt redogöra för hur prioriteringar och åtgärder ska bidra till en förbättrad bostadsförsörjning i kommunen.

I riktlinjerna för bostadsförsörjningen klargörs vad som ska byggas och för vem.

Riktlinjerna omfattar hela kommunen. De ska vara vägledande vid tillämpningen av plan- och bygglagen (PBL) när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. De ska också ge underlag till översiktsplanen och vara vägledande i den fysiska planeringen som stöd i detaljplanarbetet.

Riktlinjerna ska även vara styrande för kommunens övriga förvaltningar och bolag i deras verkställighet av besluten avseende frågor med betydelse för bostadsförsörjning.

1.2 Hur och vem har tagit fram riktlinjerna

Riktlinjerna för bostadsförsörjning har arbetats fram av en arbetsgrupp som har bestått av flertalet kompetenser inom Osby kommun.

Medverkande har varit Jan Karlsson (mark- och exploateringschef), Kertil Svensson (planarkitekt), Sofie Kling Mathiasson (planarkitekt), Jessica Nilsson, (utvecklingsstrateg), Johan Elofsson (bygglovarkitekt), Anders Olsson, (VD, Osbybostäder AB).

Arbetsgruppen har även samverkat med bidrag från hälsa- och omsorgsförvaltningen samt arbete- och välfärdsförvaltningen.

Under arbetet har en tät dialog förts med politiken (kommunstyrelsens presidium, miljö- och byggnämndens presidium och samhällsbyggnadsnämndens presidium, samt representanter för Vänsterpartiet och Kristdemokraterna) med syfte att stämma av och analysera förutsättningar för de nya bostadsförsörjningsriktlinjerna under nuvarande mandatperiod. Genom workshop tillsammans med tjänstemän och politiker har de nya målen för bostadsförsörjningen arbetats fram.

2 Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet och planerade insatser för att uppnå mål

Osby kommun ska ha en väl fungerande bostadsmarknad som möter invånarnas behov och efterfrågan, för både befintliga och framtida invånare. Bostadsutbudet ska erbjuda tillgång till bra bostäder i olika upplåtelseformer och bostadsstorlekar. Det ger förutsättningar för ett gott boende genom livets olika skeden. För att nå en väl fungerande bostadsmarknad ska Osby kommun arbeta för att nå följande fem mål:

MÅL 1

Osby kommun ska verka för färdigställande av i genomsnitt 17 bostäder per år. För att uppnå en variation i hustyp, upplåtelseform och bostadsstorlek bör ny bostadsbebyggelse tillskapas utifrån vad det råder brist på i kommunen.

<i>Motiv</i>	<i>Aktivitet</i>	<i>Ansvarig</i>
<p>Målet syftar till att möta behov och efterfrågan hos både befintliga kommuninvånare samt nya invånare som väljer att flytta till kommunen. Under åren 2017-2022 tillkom i genomsnitt 21 bostäder per år i kommunen. Under dessa år rådde gynnsamma ekonomiska förutsättningar för bostadsbyggande. 2023-2024 har präglats av lågkonjunktur, vilket inneburit ett minskat bostadsbyggande. Med hänsyn till det ekonomiska läget har målsättningen om antalet nya bostäder satts något lägre än genomsnittet som byggts under de senaste åren.</p> <p>Kommunen avser fortsätta att verka för byggande av bostäder, för att locka nya invånare att flytta till kommunen och för att tillgodose behov och efterfrågan hos befintliga invånare.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Konsekvent bjuda in samhällsaktörer lokalt och regionalt inom bostadsbyggnation för att utreda möjligheter, förutsättningar och hinder. • Kontinuerliga dialoger mellan kommunens förvaltningar, medborgarna och marknadens byggaktörer för att vara uppdaterad kring behov, tillgång och efterfrågan. • Färdigställa arbetet med att ta fram en ny översiktsplan för Osby kommun. • Marknadsföra Osby kommun som en attraktiv och lämplig boendekommun. 	<p>Samhällsbyggnadsnämnden</p> <p>Osbybostäder AB</p> <p>Kommunstyrelsen</p>

MÅL 2**Äldre invånare, som önskar flytta från ett småhus eller en lägenhet, ska kunna erbjudas attraktiva och tillgängliga bostäder.**

<i>Motiv</i>	<i>Aktivitet</i>	<i>Ansvarig</i>
Osby kommun förväntas få ett ökat antal äldre invånare framöver. Målet syftar till att tillgodose efterfrågan av bostäder för kommunens befintliga äldre invånare såväl som framtida äldre invånare. Målet förväntas även bidra till att få i gång flyttkedjorna och öka rörligheten på bostadsmarknaden.	<ul style="list-style-type: none">• Kontinuerliga dialoger mellan kommunens förvaltningar, medborgarna och marknadens byggaktörer för att vara uppdaterad kring behov, tillgång och efterfrågan.• Inventera tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet i allmännyttan, för att se vilka som är möjliga att bygga om och tillgänglighetsanpassa.	Kommunstyrelsen Samhällsbyggnadsnämnden Hälsa och omsorgsnämnden Osbybostäder AB

MÅL 3**Unga som vill flytta hemifrån ska kunna få tag i en bostad till rimlig kostnad.**

<i>Motiv</i>	<i>Aktivitet</i>	<i>Ansvarig</i>
<p>Flera unga vuxna står långt ifrån bostadsmarknaden eftersom de inte har de ekonomiska förutsättningarna till eget boende. Målet syftar till att möjliggöra för unga att flytta hemifrån. Om det finns attraktiva bostäder för unga i Osby kommun ökar möjligheten till fler unga invånare i kommun.</p> <p>Målet kan bidra till att få i gång flyttkedjor och öka rörligheten på bostadsmarknaden.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Använda markanvisningar i lämpliga fall för att nyproduktion i så stor utsträckning som möjligt motsvarar kommunens behov.• Främja byggandet av mindre lägenheter genom samverkan och genom att fortsätta utveckla dialog med privata aktörer för ny- och ombyggnationer.• I samarbete med det kommunala bostadsbolaget se över hur bostäder kan uppföras med en basstandard för att hålla nere byggkostnaderna.	<p>Kommunstyrelsen</p> <p>Samhällsbyggnadsnämnden</p> <p>Osbybostäder AB</p>

MÅL 4**Säkerställa att behoven av specialbostäder tillgodoses genom hela livet såsom äldreboende, trygghetsboende och LSS-boende.**

<i>Motiv</i>	<i>Aktivitet</i>	<i>Ansvarig</i>
<p>Kommunen har utifrån Lag 2001:453 (Socialtjänstlagen) respektive Lag 1993:387 (Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade) ansvar för att det finns ändamålsenliga bostäder för äldre och för personer med funktionsvariation. Utifrån socialtjänstlagen har kommunen också ett ansvar att vid behov tillgodose skyddat boende.</p> <p>Ändamålsenliga bostäder möjliggör för invånare med särskilda behov att bo kvar i kommunen. Samtidigt ökar rörligheten på bostadsmarknaden när äldre flyttar från ordinärt boende.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Föra en dialog med hälsa och omsorgsförvaltningen• Tillskapa flexibla detaljplaner i service- och kollektivtrafiknära lägen	<p>Hälsa och omsorgsnämnden</p> <p>Samhällsbyggnadsnämnden</p>

MÅL 5		
Verka för byggandet av marklägenheter i varierad upplåtelseform.		
<i>Motiv</i>	<i>Aktivitet</i>	<i>Ansvarig</i>
<p>Underlaget till riktlinjerna för bostadsförsörjningen i Osby kommun pekar på att det finns en hög andel småhus och en mindre andel lägenheter i kommunen.</p> <p>Kommunen erfar att det finns en efterfrågan på bostadstypen marklägenheter, hos såväl yngre som äldre invånare. Marklägenheter som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet bedöms bidra till att skapa flyttkedjor som är fördelaktiga för kommunens bostadsförsörjning. En variation av hyresrätter såväl som bostadsrätter ska eftersträvas för att möta de olika behov som finns.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Använda markanvisningar i lämpliga fall för att nyproduktion i så stor utsträckning som möjligt motsvarar kommunens behov.• Främja byggandet av marklägenheter genom samverkan med privata aktörer för ny- och ombyggnationer.	<p>Samhällsbyggnadsnämnden</p> <p>Miljö- och byggnadsnämnden</p>

3 Nationella och regionala mål, planer och program

3.1 Nationellt

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

För delområdet bostadsmarknad är målet även långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Andra relevanta mål för bostadsförsörjningen är:

3.1.1 Mål för integrationspolitiken

Det nationella målet för integrationspolitiken är lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. Detta tillsammans med bostättningslagen innebär ett ansvar på kommunal nivå för integration och bostättning av nyanlända flyktingar.

3.1.2 Mål för funktionshinderpolitiken

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att, med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som utgångspunkt, uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och till att barnrättsperspektivet ska beaktas.

3.1.3 Agenda 2030

Det finns 17 globala mål i Agenda 2030 som Sverige åtagit sig att nationellt följa. Av dessa globala mål är det framför allt mål 11 – Hållbara städer och samhällen – som har bäring på bostadsförsörjningen. Mål 11 är att städer och bostättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. I synnerhet det första delmålet, delmål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad är relevant. Det innebär att senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden.

3.1.4 Jämställdhetsmålet

Det övergripande nationella målet för jämställdhetspolitiken innebär att kvinnor och män är lika värda och har samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter att forma samhället och sina egna liv.

För samhällsplaneringen i stort kan strävan mot ökad jämställdhet innebära att ställa frågor som: Hur arbetar vi? Vem är det vi bygger för och på vilket sätt gör vi det? Får besluten och planerna olika konsekvenser för kvinnor och män, flickor och pojkar? Vem är det som planerar och vem bygger?

Frågorna kan synliggöra skillnader mellan hur planeringen gynnar män respektive kvinnor och kan leda till nya lösningar som ger ett bättre utfall ur ett jämställdhetsperspektiv. För att underlätta jämställdhetsanalyser bör statistiska underlag i möjligaste mån redovisas med könsuppdelning.

3.1.5 Folkhälsomålet

Det nationella målet för folkhälsopolitiken är att skapa samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa i hela befolkningen och sluta de påverkbara hälsoklyftorna inom en generation.

Boende och närmiljö är ett av åtta områden inom folkhälsopolitiken. Att ha tillgång till en god bostad i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa.

3.2 Regionalt

3.2.1 Regionplan för Skåne 2022-2040

För Region Skåne finns en regionplan framtagen. Denna regionplan för Skåne 2022-2040 är en strategisk plan där Skåne tillsammans samordnar fysisk planering med syfte att skapa goda framtida livsmiljöer för alla i Skåne. Regionplanen antogs av regionfullmäktige den 14 juni 2022 och har varit ute på både samråd och granskning för att skånska kommuner, myndigheter med flera skulle ges möjligheter att lämna synpunkter.

Regionplanen visar Skånes samlade vilja och ger förutsättningar för utvecklingen av de fysiska strukturerna som sträcker sig över kommungränserna. Syftet med planen är att underlätta den regionala fysiska planeringen och peka ut den riktning som Region Skåne, de skånska kommunerna och andra samhällsaktörer vill att Skåne ska ta. Regionplanen ska bidra till en samhällsutveckling som ger förutsättningar för arbetsmarknad och näringsliv att utvecklas och för att människor ska kunna bo och leva i hela Skåne. Regionplanen är därför ett viktigt dokument för att skapa en god regional planering och därigenom ett balanserat bostadsutbud med en kvalitativ boendemiljö.

Regional utvecklingsstrategi för Skåne

Syftet med den regionala utvecklingsstrategin för Skåne är att beskriva en gemensam vision för hur Skåne ska utvecklas.

Utvecklingsstrategin för Skåne är uppbyggd som ett visionsdokument med sex visionsmål. Utifrån visionsmålen är de olika parterna (utvecklingsaktörerna), bland annat kommunerna, regionen, statliga myndigheter och skånska lärosäten, överens om områdesstrategier, handlingsplaner, program och insatser.

Det öppna Skåne 2030 är den gemensamma övergripande visionen. Utöver den regionala utvecklingsstrategi, områdesstrategier och handlingsplaner finns andra styrdokument på lokal, regional, nationell och internationell nivå som har stor betydelse för utvecklingsarbetet i Skåne.

Det regionala utvecklingsarbetet handlar främst om att bidra till FN:s globala mål enligt Agenda 2030. Här ingår den miljömässiga, sociala och ekonomiska hållbara utvecklingen. Härfter har sedan regionerna och kommunerna en viktig roll i genomförandet av de globala målen. Flera regionala och kommunala grunduppdrag är kopplade till de olika delmål i Agenda 2030, där främst hälsa och välbefinnande samt hållbara städer och samhällen kan kopplas till kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning. Närmare koppling till målen i Agenda 2030 beskrivs inom ramen för respektive områdesstrategi.

För att visionen om Det öppna Skåne ska kunna förverkligas krävs att alla aktörer försöker samverka. Skånes kommuner fortsätter att utvecklas var för sig med egna utmaningar när det gäller bostadsförsörjningen till invånarna, men kan samverka i större utsträckning i mellankommunala frågor för ett bättre utbud och boende.

4 Bilaga – Omvärlds och nulägesanalys

4.1 Omvärlden

4.1.1 Samhällets utveckling

Händelser i omvärlden och samhällets utveckling påverkar och får konsekvenser för bostadsförsörjningen. För att kunna möta långsiktiga förändringar i samhället och mer plötsliga händelser krävs att kommunen arbetar proaktivt med bostadsförsörjningen och har en beredskap för framtiden.

4.1.2 Befolkningsstruktur

Efterfrågan på bostäder varierar över tiden beroende på befolkningens storlek och ålderssammansättning vilket kräver att samhällsplanering och finansiering hänger med. Den tydligaste demografiska trenden i västvärlden är att låga födelsetal och ökad livslängd medfört en allt äldre befolkning.

Enligt SCB minskade antalet nyfödda stort under 2022 jämfört med tidigare år. Inte sedan 2005 har det fötts så få barn under ett år i Sverige. Den negativa utvecklingen ser ut att fortsätta.

Det föddes knappt 25 000 barn under första kvartalet 2023, vilket är en minskning med 6,5 procent motsvarande kvartal 2022.

Var femte invånare i Sverige är 65 år eller äldre. Enligt SCB:s befolkningsprognos kommer andelen äldre i Sverige öka mest fram till år 2070 vilket beror på att vi lever längre samtidigt som färre barn föds. Åldersgruppen 65 år – 79 år beräknas öka med 24 procent fram till 2070 men framförallt är det den äldsta åldersgruppen, 80 år och äldre, som förväntas växa fortast. Idag är gruppen 80 år och äldre cirka en halv miljon och år 2070 beräknas de vara 1,3 miljoner i de äldsta åldrarna.

Invandringen till Sverige har ökat befolkningen men kan komma att minska framöver. Regeringen har beslutat att minska antalet kvotflyktingar till Sverige från och med 2023 från 5000 flyktingar per år till 900, med utgångspunkt i Tidöavtalet mellan regeringspartierna och Sverigedemokraterna.

Samtidigt med den minskade flyktingkvoten har den ryska invasionen av Ukraina tvingat miljontals människor på flykt. Det svenska mottagandet har hittills varit relativt litet, men kan öka igen beroende på situationen. I vilken mån flyktingar från Ukraina kommer stanna långvarigt i Sverige beror på hur kriget och möjligheterna till eller kraven på återvändande utvecklas. Generellt var förväntningarna att betydligt fler skulle komma till Sverige än vad som egentligen skedde.

4.1.3 Platsobundenhet

Enligt SKR (Sveriges kommuner och regioner) har coronapandemin påskyndat digitaliseringsutvecklingen och möjliggjort för hemarbete och distansarbete i större utsträckning. Detta har resulterat i att människor i högre grad kan välja att helt eller delvis bosätta sig på annan ort än där arbetsplatsen är placerad. En förutsättning är att det finns bostäder och ett välutbyggt bredband.

Trots fortsatt urbanisering visar ny statistik att utflyttningen från storstäderna i Sverige fortsätter att öka. Det är särskilt barnfamiljer och högutbildade som flyttar till framför allt storstadsnära mindre städer. Större boyta till lägre pris lockar unga familjer. Närheten till arbete, kultur och nöjen i den större staden och boende i den tryggare och mer naturnära kranskommunen gör att människor upplever att de får det ”mesta av det bästa”.

Enligt SKRs rapport 10 trender så har också växelvisa boendeformer, som tidigare främst varit en möjlighet för friska pensionärer, möjliggjorts för fler yrkesgrupper när arbetsgivare förändrar sina attityder till distansarbete. Tidigare fritidsboende har i större utsträckning blivit deltidboende.

4.1.4 Hög inflation och stigande räntor

Den ekonomiska konjunkturen har försämrats av covid-19-pandemin och kriget i Ukraina och den ekonomiska ojämlikheten har ökat. Våren 2023 har präglats av hög inflation och stigande räntor som följd, vilket medfört minskade marginaler för hushållen och många har fått svårt att klara boendeutgifterna.

I Länsstyrelsens regionala bostadsmarknadsanalys för Skåne 2023, konstateras att det nationella bostadspolitiska målet inte nås i Skåne och att bostadsmarknaden i länet inte är jämlig. Hushåll som har större ekonomiska resurser driver utvecklingen av både det befintliga beståndet och av nybyggnation. Samtidigt syns en minskad efterfrågan vilket kan bero på att hushåll avvaktar att byta bostad på grund av det ekonomiska läget. Detta leder till en minskad omsättning i det befintliga beståndet och att även nybyggnation minskar.

Priserna på nya bostäder medför att hushåll med låga inkomster kan ha svårt att få tillgång till en ny bostad och även klara befintliga boendekostnader. Personer som är unga vuxna, pensionärer, nyanlända samt personer med funktionsnedsättning är några grupper som generellt har låga inkomster. Kvinnor har generellt lägre inkomster än män och personer födda utomlands har lägre inkomster än personer födda i Sverige.

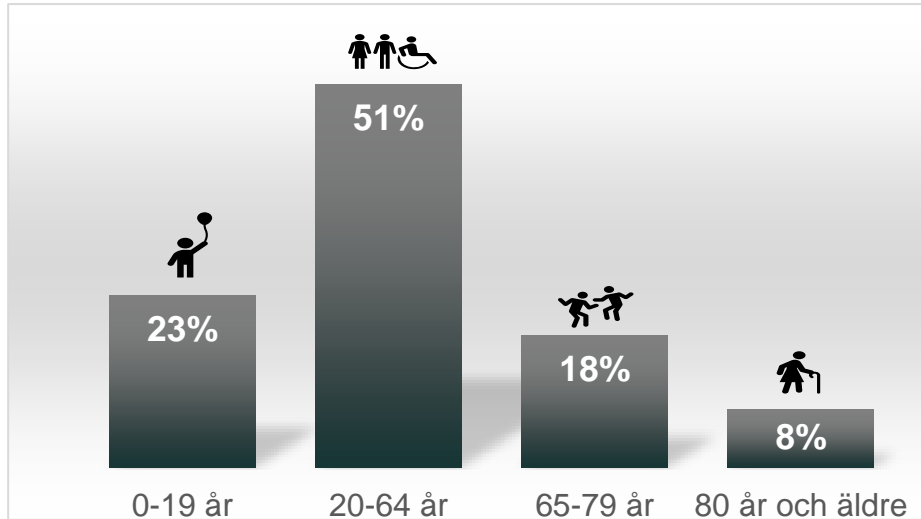
Förändringen i ekonomin kan medföra ett ökat tryck på socialtjänsten när fler inte klarar av sina boendekostnader.

4.2 Analys av Osby kommun

Efterfrågan och behovet av bostäder varierar över tiden och bestäms av flera samverkande faktorer där befolkningsmängd, ålderssammansättning, hushållsstorlek och hushållssammansättning är grundläggande förutsättningar.

4.2.1 Befolkningen i Osby kommun

Osby kommuns befolkning är något äldre än rikssnittet. Genomsnittsåldern på befolkningen i kommunen är 44,5 år mot rikets 41,7 år. Medellivslängden för män är 81,23 år (riket 81,05 år) och kvinnor 84,84 år (riket 84,56 år).

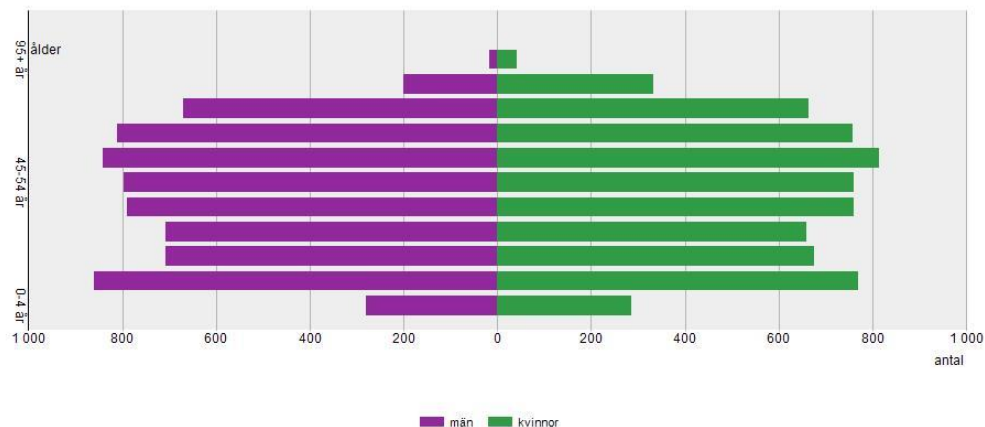


Figur: Fördelning av befolkningen i Osby kommun 2022, utifrån åldersgrupper.

I Osby kommun är 82,4% (80% riket) av befolkningen födda i Sverige. 17,6% (20% riket) är utlandsfödda.

49,4% är kvinnor (49,6% riket) och 50,6% män (50,4% riket). Diagrammet nedan visar att könsfördelningen i de olika åldersgrupperna är relativt jämn i de flesta av åldersgrupperna. I åldern 5-14 år är andelen män något högre och i åldersgruppen 85+ är andelen kvinnor högre.

Folkmängden per månad efter ålder och kön. Osby, 2023M05.



Källa: SCB

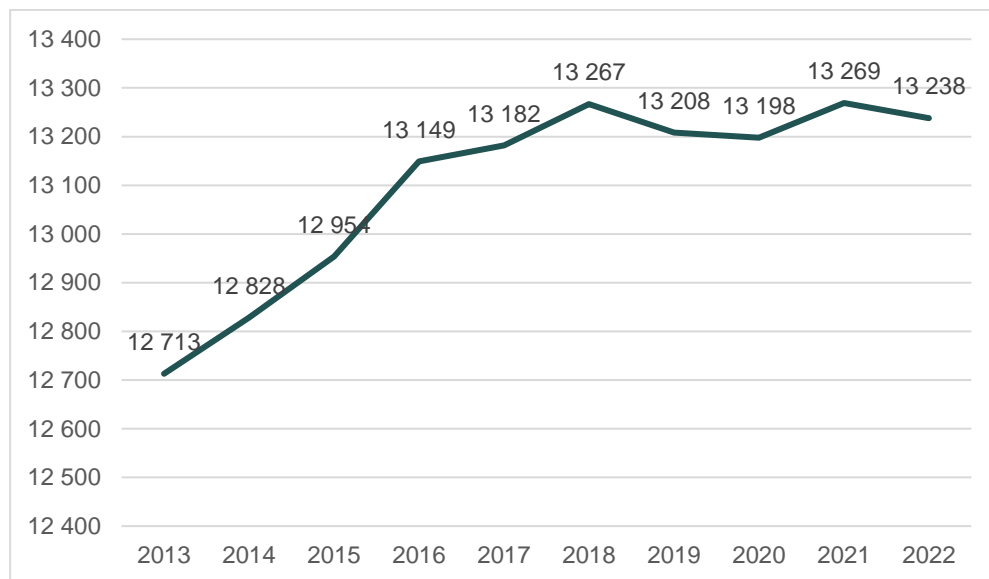
Figur: Befolkningspyramid utifrån olika åldersgrupper och könsfördelning, 2023, maj månad.

I jämförelse med riket bor en högre andel av befolkningen i Osby kommun, på landsbygden. 78,3% (87,6% riket) av befolkningen i Osby kommun bor i tätorten. 21,7% (12,4% riket) bor på landsbygden.

4.2.2 Befolkningsutveckling

Osby kommuns befolkningsökning har det senaste decenniet varit positiv vilket beror på inflyttning till kommunen. Födelsenettet har under många år följt en negativ trend.

Under perioden 2013 till 2022 ökade befolkningen med 525 personer (4,1%).



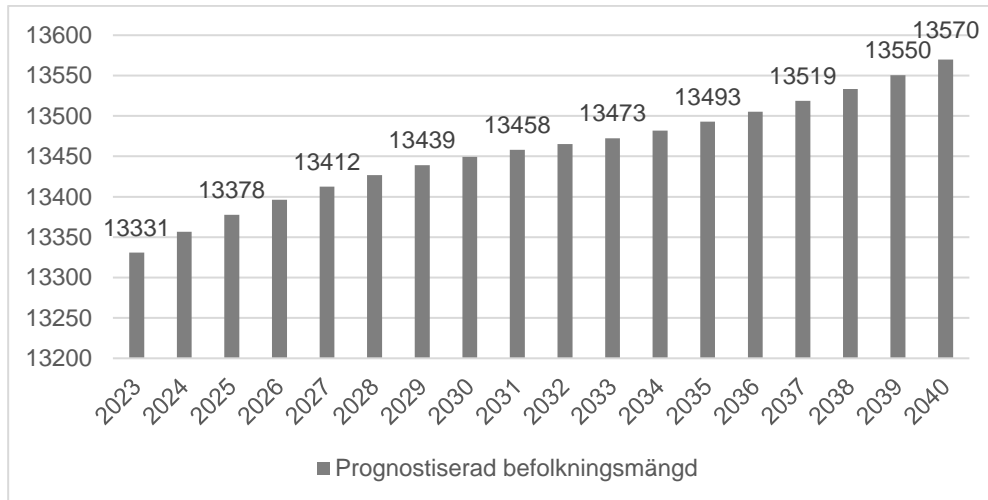
Figur: Befolkningsutveckling 2013–2022, SCB Statistik

Enligt SCB:s prognos kommer befolkningen i Osby kommun att öka de kommande åren. Befolkningsprognosen baseras på medeltal av antalet födda, inflyttade och utflyttade de senaste åren. Den äldre befolkningen (80+) antas öka mest under den kommande 5-årsperioden. Andelen 80+ beräknas enligt prognosen öka med 45% fram till 2050.

Det har under det senaste året fötts väldigt få barn i Osby kommun och i landet som helhet. Detta är en faktor som inte befolkningsprognosen fullt ut tar hänsyn till, vilket gör att befolkningsprognosen kan vara något optimistisk. Eftersom befolkningsprognosen beställdes i november 2022 så har inte heller hänsyn tagits till att befolkningen i Osby kommun minskade till 13 238 invånare.

Under 2023 har kommunens befolkningsmängd minskat med nästan exakt 100 invånare sedan senaste mättillfället enligt befolkningsdiagrammet ovan.

Den politiska viljan i kommunen är att skapa attraktiva bostäder i attraktiva lägen för att bland annat öka invånarantalet. Ambitionen är att skapa förutsättningar för en högre befolkningsstillväxt än vad prognosen från SCB anger men samtidigt hålla en realistisk nivå på tillväxten. Målet är tillskapa cirka 300-400 bostäder till 2040 vilket innebär åtminstone 17 bostäder per år.



Figur: Befolkningsprognos – 2023–2040, SCB Statistik

4.2.3 Flyttningar

I arbetet med bostadsförsörjningen är flyttningsrörelserna en nyckelfråga och påverkar efterfrågan på bostäder mer direkt än födelsetalen.

Inflyttning

Under 2022 flyttade totalt 749 personer in i Osby kommun, varav 51% var flyttningar från andra kommuner i Skåne län, 38% från övriga Sverige och 11% från utlandet.

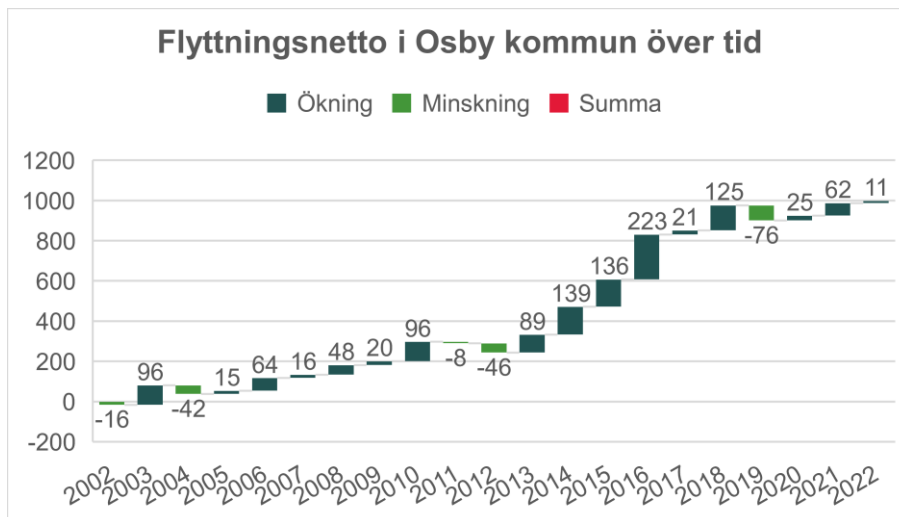
Av de som flyttade in i Osby kommun under 2022 var 49% kvinnor och 51% män.

Utflyttning

Under 2022 flyttade totalt 738 personer ut från Osby kommun, varav 48% var flyttningar till andra kommuner i Skåne län, 43% till övriga Sverige och 9% till utlandet.

Av de som flyttade ut från Osby kommun under 2022 var 49% kvinnor och 51% män.

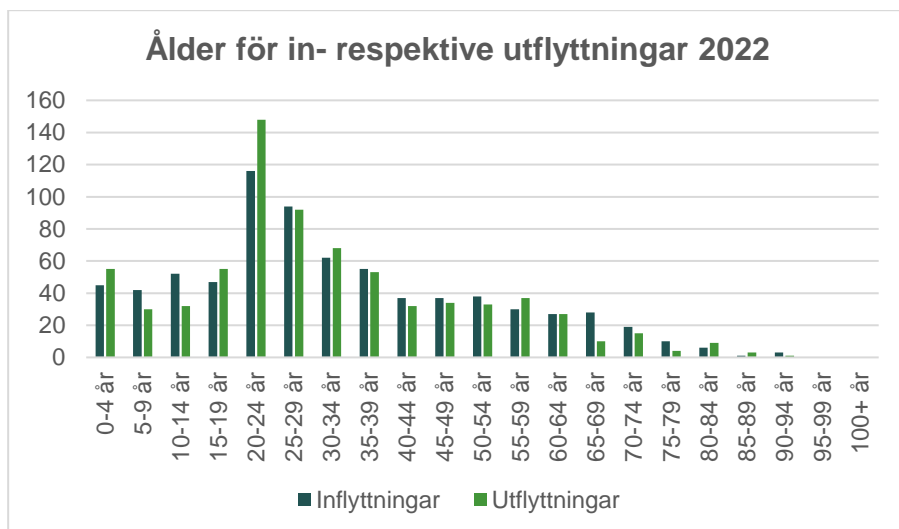
Under 2022 har Osby kommun haft ett positivt flyttningsnetto på 11 personer vilket framför allt beror på inflyttning från andra kommuner i Skåne län och inflyttningar från utlandet. Över tid har flyttningsnettot varit positivt.



Figur: Flyttningsnetto i Osby kommun över tid.

Personer i åldern 20–35 år är mest benägna att flytta för att arbeta, studera eller bilda familj eller helt enkelt bara flytta hemifrån. De flesta kommuner har en nettoutflyttning av unga och det har även Osby kommun.

De flesta som flyttar in till kommunen är 20 – 24 år, men det är också den ålderskategori som flyttar från kommunen. Under 2022 var flyttningsnettot för kvinnor i åldern 20 – 24 år -8 personer i Osby kommun. Motsvarande siffra för män var -9 personer.



Figur: Ålder för in- respektive utflyttningar under 2022.

Omvärldsfaktorer som förändrade pendlingsmöjligheter, sysselsättningsutveckling eller nya utbildningssatsningar kan påverka efterfrågan såväl från den egna befolkningen som utifrån.

4.2.4 Arbetsmarknad och sysselsättning

Osby kommun har med sina drygt 13 000 invånare, **1763** aktiva företag (Källa Svenskt näringsliv, Lokalt företagsklimat). Under 2021 var totalt 4722 personer sysselsatta i Osby kommun. De branscher som sysselsatte flest personer i Osby år 2021 var "tillverkning och utvinning" med 861 sysselsatta, "vård och omsorg; sociala tjänster" med 854 sysselsatta och "handel", som sysselsatte 766 personer. (Källa, Kommunrapporten Näringsliv och arbetsmarknad i Osby, Region Skåne, 2023-02-09)

Kommunens största privata arbetsgivare är Lekolar och största offentliga arbetsgivare är Osby kommun. De flesta, 3 227 personer, bor och arbetar i kommunen. Större privata arbetsgivare utanför kommunen är IKEA och Volvo personvagnar AB.

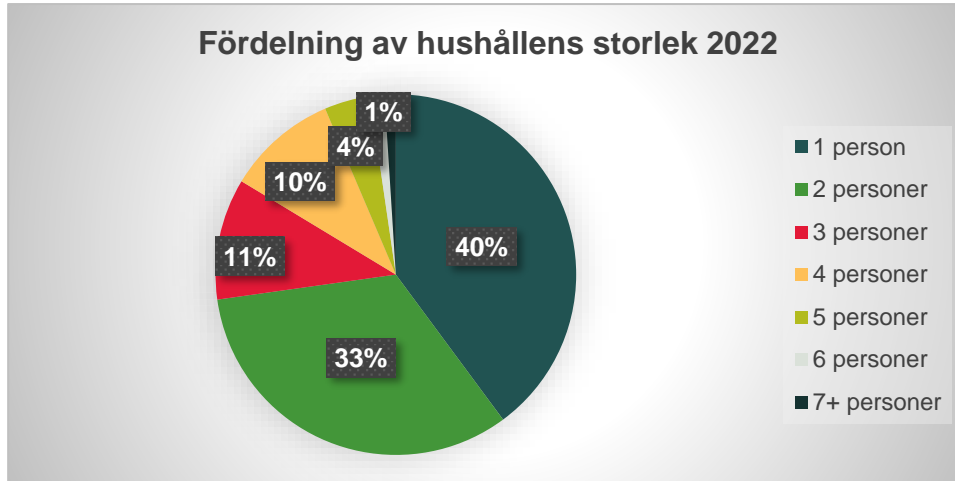
Osby har stora logistiska fördelar med sin strategiska placering vid Södra Stambanan såväl som Tvärleden och Osby är en del av den lokala arbetsmarknaden i Älmhult. De goda kommunikationerna ger företagen ett bredare utbud av kompetent personal. Osby kommun ligger också på pendlingsavstånd till fyra universitet och högskolor i Skåne och Småland. Pendlingen förenklas genom lokaltågtrafiken.

Det största antalet inpendlare till Osby år 2021 pendlade in från Östra Göinge där antalet pendlare uppgick till 398 (+46,9 % sedan år 2000) följt av Hässleholm med 388 (+34,3 %), Älmhult med 208 (+16,2 %) och Kristianstad där antalet pendlare uppgick till 160 (+110,5 %). (Källa, Kommunrapporten Näringsliv och arbetsmarknad i Osby, Region Skåne, 2023-02-09).

Det största antalet utpendlare från Osby år 2021 pendlade ut till Älmhult där antalet pendlare uppgick till 1 149 (+66,8 % sedan år 2000) följt av Hässleholm med 421 (+33,2 %), Östra Göinge med 270 (+0,4 %) och Kristianstad där antalet pendlare uppgick till 215 (+18,8 %). (Källa, Kommunrapporten Näringsliv och arbetsmarknad i Osby, Region Skåne, 2023-02-09).

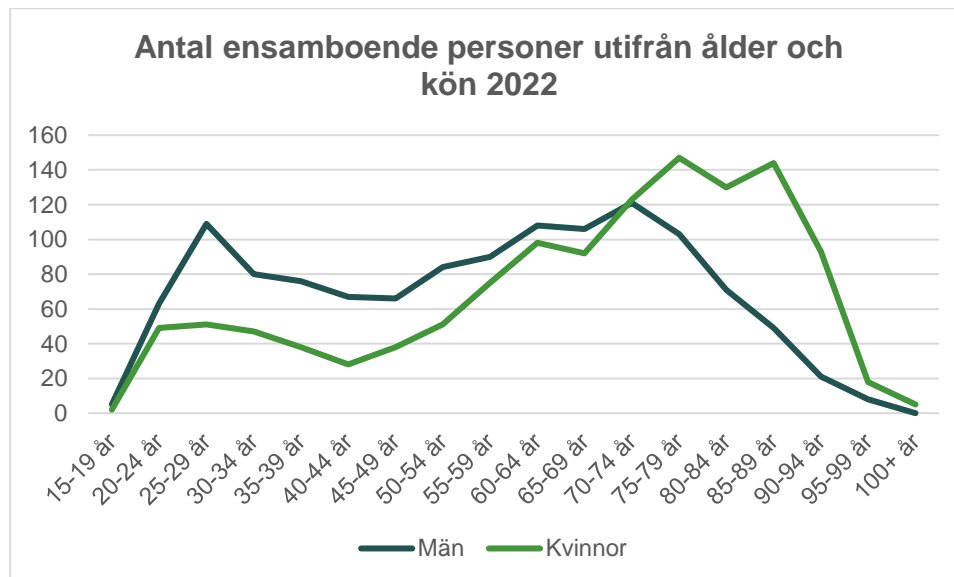
4.2.5 Hushållen

40% av hushållen i Osby kommun är ensamhushåll. Näst vanligast är hushåll bestående av två personer följt av hushåll med tre respektive fyra personer.



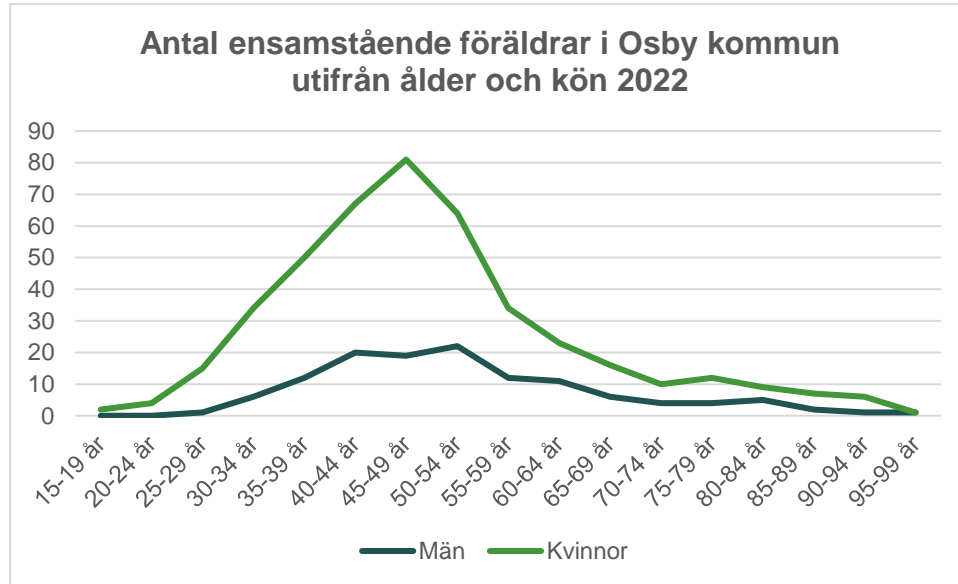
Figur: Fördelning av hushållens storlek 2022, Källa: Statistikdatabasen, SCB

Det är vanligare att män i åldrarna 15–70 år är ensamboende. Från 70 år och uppåt är det vanligare att kvinnor lever i ensamhushåll.



Figur: Antal ensamboende personer utifrån ålder och kön 2022.

2022 var 435 personer ensamstående föräldrar, med hemmavarande barn. Det är framför allt kvinnor i ålder 45–49 år som lever som ensamstående föräldrar.



Figur: Antal ensamstående föräldrar i Osby kommun, utifrån ålder och kön, 2022, Källa: Statistikdatabasen, SCB

4.2.6 Hushållens ekonomi

I Osby kommun har 79,8% i åldrarna 20 - 64 år jobb (79,6% riket). För 2022 var inkomsten före skatt 27 800 kronor i månaden per invånare (30 842 kronor riket).

Inkomsten skiljer sig mellan de olika hushållstyperna och generellt följer Osby kommun samma struktur som för länet och riket. Samtliga hushåll i Osby kommun har däremot lägre disponibel inkomst jämfört med både länet och riket.

Ensamstående kvinnor utan barn är den grupp som har lägst inkomst och sammanboende med kvarboende unga vuxna 20–29 år har högst inkomst. Ensamstående kvinnor har lägre inkomst än män, både när det gäller med och utan barn.

Disponibel inkomst för hushåll, medelvärde tkr 2021

	Osby kommun	Skåne	Riket
samtliga hushåll	420,7	472,4	481,9
ensamstående utan barn	235,3	270,4	275,3
ensamstående kvinnor utan barn	220,2	255,5	259,9
ensamstående män utan barn	255,4	292,7	296,4
ensamstående med barn 0-19 år	348,8	427,2	462,8
ensamstående kvinnor med barn 0-19 år	326,0	414,1	445,8
ensamstående män med barn 0-19 år	409,1	476,9	503,6
ensamstående med kvarboende unga vuxna 20-29 år	447,1	537,4	549,7
ensamstående kvinnor med kvarboende unga vuxna 20-29 år	422,9	497,4	509,6
ensamstående män med kvarboende unga vuxna 20-29 år	472,3	587,8	609,0
sammanboende utan barn	541,9	603,3	613,2
sammanboende med barn 0-19 år	633,6	747,8	849,2
sammanboende med kvarboende unga vuxna 20-29 år	785,9	912,1	929,8
övriga hushåll utan barn	538,0	613,6	635,9
övriga hushåll med barn 0-19 år	817,8	832,1	932,6

Tabell. Källa, Statistikdatabasen, SCB

4.3 Analys av bostadsmarknaden**4.3.1 Den nationella**

Sveriges befolkning har under de senaste åren vuxit snabbt. Denna folkökning beror på att det har fötts fler än det har dött, men framför allt beror den på att fler har invandrat än utvandrat. Enligt SCB:s befolkningsprognos beräknas folkmängden passera 11 miljoner, år 2032. År 2070 kommer vi att vara 12,7 miljoner.

Enligt Boverket behöver det byggas ungefär 63 000 bostäder om året fram till 2030 för att svara mot den historiska och framtida befolkningsutvecklingen. Samtidigt så minskar bostadsbyggandet nu mycket snabbt vilket beror på fallande köpkraft hos hushållen, tredubblade bostadsräntor och kraftigt ökade byggkostnader.

Enligt Boverkets prognos kommer antalet påbörjade bostäder minska från 71 000 under toppåret 2021 till cirka 27 000 år 2023 och 21 500 år 2024. Antalet färdigställda bostäder kommer minska markant från år 2024 och framåt. I år färdigställs cirka 58 000 bostäder inräknat nettotillskott genom ombyggnad, enligt Boverkets prognos. År 2024 faller antalet till cirka 40 000 bostäder, och 2025 färdigställs cirka 30 000 bostäder.

Underskott på bostäder är framför allt stort när det gäller bostäder för särskilda grupper, till exempel äldre, nyanlända och studenter. Hushåll med lägre inkomster får särskilt svårt att hävda sig när köpkraften faller. Det blir också svårt för unga att köpa sin bostad, med stigande räntor och skärpta kreditprövningar.

4.3.2 Den regionala

Det är Länsstyrelsen som verkar för att behovet av bostäder tillgodoses i länet och därför följer myndigheten den aktuella utvecklingen på bostadsmarknaden. Bostadsmarknadsanalysen för Skåne bygger bland annat på resultat från bostadsmarknadsenkäten, BME, som landets kommuner svarar på varje år. Boverket genomför enkäten i samarbete med Länsstyrelserna. I år innehåller enkäten 85 frågor och svaren visar kommunernas uppfattning i januari för det aktuella året, 2023. Samtliga kommuner har svarat på enkäten men det finns bortfall på enskilda delar eller frågor.

Skånes befolkning ökar och det råder generell bostadsbrist i flera av länets kommuner. I 2023 års bostadsmarknadsenkät bedömde 24 kommuner i Skåne att det finns ett underskott på bostadsmarknaden. 9 kommuner bedömer att det är balans på bostadsmarknaden som helhet.

Trots ett högt bostadsbyggande de senaste åren, finns det fortfarande ett underskott på bostäder i alla storstadskommuner, Malmö, Helsingborg och Lund samt pendlingskommunerna nära Malmö. Det kan bero på att de nybyggda bostäderna tillgodoser efterfrågan från vissa grupper men inte från grupper med låga inkomster. Det man ser är också att dessa grupper inte heller får tillgång till bostäder som är rimliga i pris i det befintliga beståndet.

Fokusområdet för 2023 är äldres boende. I många befolkningsmässigt mindre kommuner är andelen äldre hög och många bor i bostadsrätter. Det är generellt stora bostäder, samtidigt som många hushåll består av en eller två personer. Hyresrätter är ofta komplement till bostadsrätter i dessa kommuner. Det kan vara äldre bostäder som generellt har relativt låg hyra men även bristande tillgänglighet. Det kan därmed finnas färre bostäder som utifrån tillgänglighet är lämpliga för äldre.

När byggandet börjar minska, bland annat på grund av räntorna, bedömer Länsstyrelsen att även utbudet av bostäder med god tillgänglighet och som är möjliga att efterfråga ekonomiskt för vissa äldre minskar. Äldre som grupp bor ofta billigt i kronor räknat, särskilt de som bor i ägt boende. De har ofta inga bostadslån och många har upplevt en värdeökning på bostaden. Flera av den äldre populationen har ägt bostaden under lång tid och kan därmed frigöra kapital vid försäljning. Läget är dock avgörande, det är skillnad på exempelvis en bostad i storstad eller mindre ort i inlandet.

Äldre som bor i hyresrätt, har eventuellt fritidshus, men annars inte motsvarande ekonomisk tillgång i fastigheter.¹

Bristen på lediga billiga hyreslägenheter riskerar att stänga ute ekonomiskt svaga grupper från bostadsmarknaden, till exempel ungdomar, nyanlända och äldre med låg pension. Samtidigt som bostadsbyggandet ökar är det viktigt att hantera de bostadssociala utmaningarna som länet står inför för att kunna möta befolkningens behov och efterfrågan.

4.3.3 Bostadsmarknaden i Osby kommun

Osby kommun är en av de 9 kommuner i Skåne som i bostadsmarknadsenkäten för 2023 bedömt att det generellt råder balans på den lokala bostadsmarknaden.

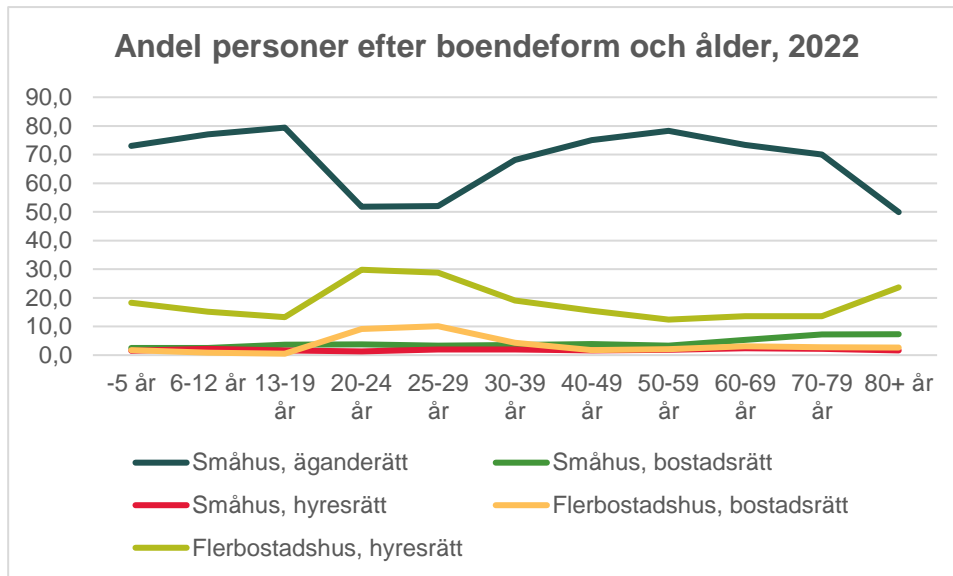
För att alla bostadsbehov ska omfattas i planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen göra en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden. Nedan görs en redogörelse över bland annat aktuellt bostadsutbud, efterfrågan på marknaden och behov från särskilda grupper för att belysa de lokala marknadsförutsättningarna.

Befintligt bostadsbestånd och hushållen och dess sammansättning

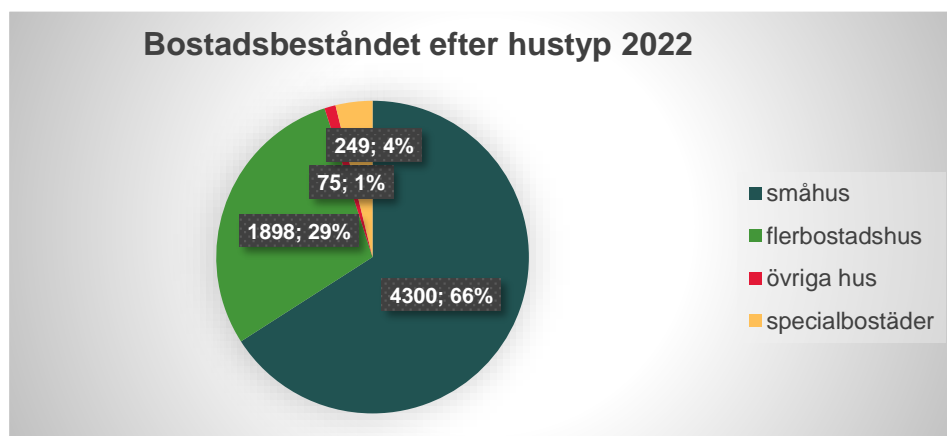
I Osby kommun finns det 6 522 bostäder och bostadsbeståndet består huvudsakligen av småhus.

Det är framför allt barn och ungdomar upp till 19 år samt vuxna i åldern 40 - 60 år som bor i småhus. I åldern 20 – 29 år är det vanligare att bo i flerfamiljshus. Vid 70 års ålder är det flera som flyttar från småhus till flerfamiljshus. Det är också fler som bor i en specialbostad.

¹ Källa: Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2023, Länsstyrelsen

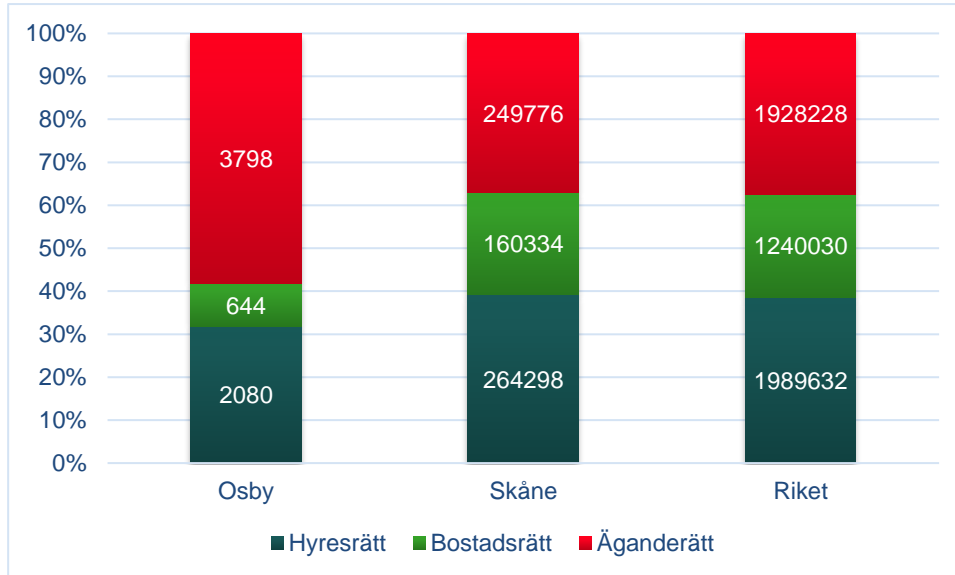


Figur: Källa, Statistikdatabasen, SCB



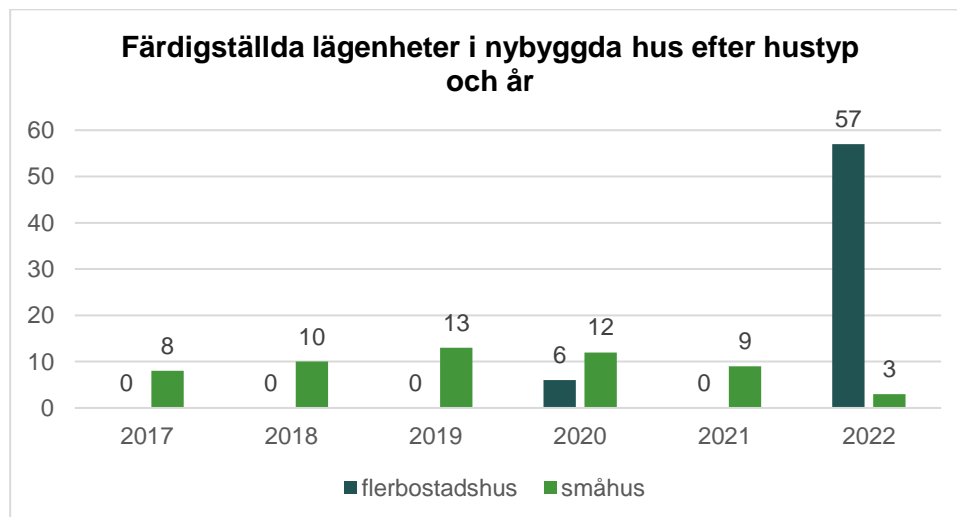
Figur. Källa: SCB, Statistikdatabasen

Ungefär 60% av bostadsbeståndet i Osby kommun är äganderätter, vilket är betydligt högre än i övriga Skåne och i riket. Bostadsbeståndets fördelning mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter framgår av diagrammet nedan.



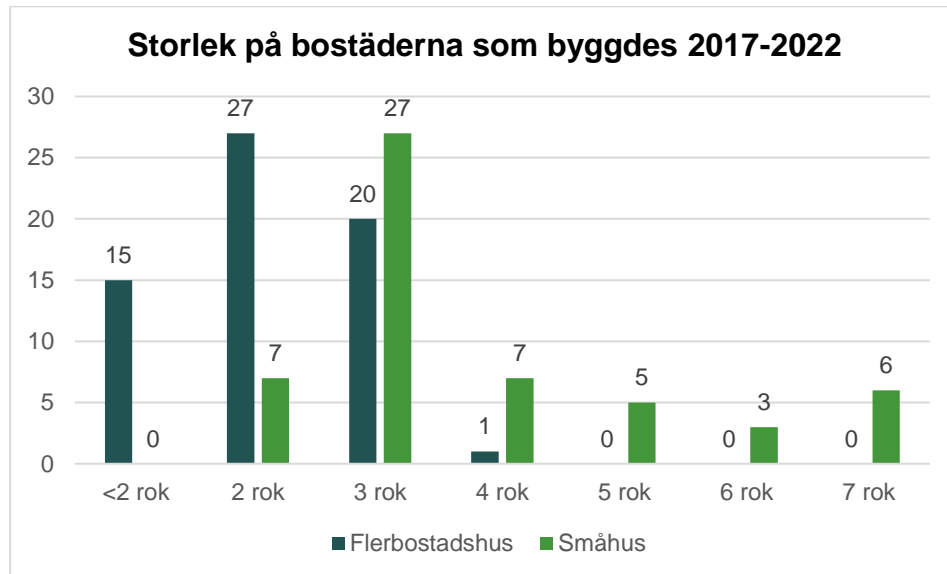
Figur: Antal och andel lägenheter efter upplåtelseform 2022, Källa: SCB, Statistikdatabasen

Mellan 2017 och 2022 har det byggts 118 bostäder i Osby kommun, varav 55 i småhus och 63 i flerbostadshus. Utöver det tillkom sju bostäder genom ombyggnation. Detta motsvarar i genomsnitt 21 nya bostäder om året. Andelen påbörjade lägenheter i nybyggda hus i flerbostäder uppgår till 36 för första kvartalet 2023.



Figur. Källa: SCB, Statistikdatabasen

Den vanligaste storleken på de nybyggda bostäderna var tre rum och kök, men det har också skett en ökning av nybyggnation av bostäder på två rum och kök jämfört mellan åren 2011–2016. Diagrammet nedan visar hur lägenheterna fördelas mellan olika bostadsstorlekar.

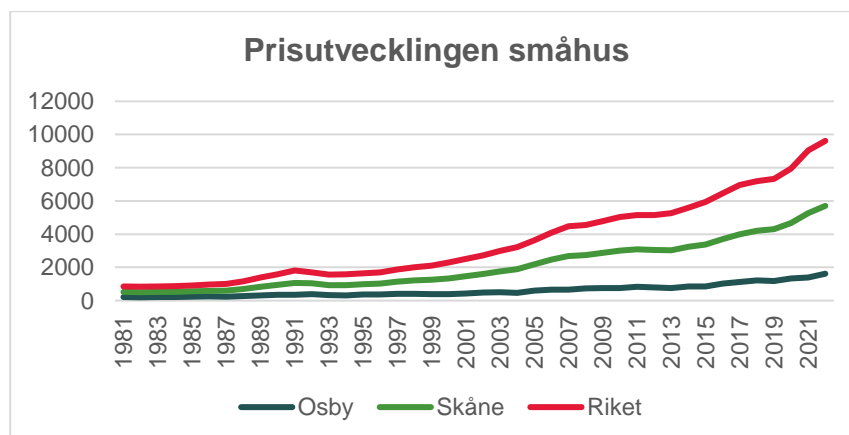


Figur. Källa: SCB, Statistikdatabasen

Småhus

7 av 10 bostäder i Osby kommun är småhus med äganderätt som den vanligaste upplåtelseformen. De flesta småhus har en boyta på mellan 81 och 150 kvm.

Det genomsnittliga priset för småhus år 2022 var 1 620 000 kronor i Osby, vilket är betydligt lägre jämfört med både länet och riket. Genomsnittspriset för sålda småhus i Skåne var 4 086 000 kronor och 3 915 000 kronor för riket. Priset har långsamt ökat de senaste 40 åren, men inte följt samma prisutveckling som läns- och riksgenomsnittet.



Figur. Källa: Statistikdatabasen, SCB

Flerbostadshus

Flerbostadshusen består huvudsakligen av hyresrätter. Den största hyresvärden i Osby kommun är kommunens allmännyttiga bostadsföretag Osbybostäder AB.

Antal lägenheter i flerbostadshus, allmännyttiga – Osbybostäder AB:s bostadsbestånd

	2021	2022
1 rum och kök	130	115
2 rum och kök	305	289
3 rum och kök	214	218
4 rum och kök	38	42
5 rum och kök eller fler	4	5
Övriga (servicelägenheter)	-	69
Totalt (inkl servicelägenheter)	691	738

Tabell. Källa: Statistikdatabasen, SCB & Osbybostäder AB

När det gäller priset på hyreslägenheter är det lägre hyresnivå i Osby jämfört med både länet och riket i övrigt.

Årshyra per kvm för hyreslägenheter 2022

	Osby	Skåne	Riket
Medianhyra	977	1240	1182
Medelhyra	1035	1287	1238

Tabell: Källa, SCB, Statistikdatabasen.

4.3.4 Bostadsbehov under olika skeden i livet

Olika typer av bostadsbehov finns beroende på vilken fas i livet personer befinner sig i och utifrån personliga behov. För att möjliggöra boendekarriär för invånarna är det viktigt att det finns ett varierat utbud av bostäder i kommunen.

Gruppen 18–24 år - Många unga vuxna i åldersgruppen 18–24 år bor kvar hos sina föräldrar på grund av att de inte får tag på boenden. För unga vuxna är det vanligt med lägre inkomst, korta och otrygga anställningsavtal samtidigt som få har ett stort sparkapital, vilket gör det svårt att komma in på bostadsmarknaden.

När de väl flyttar hemifrån efterfrågar de därför små och billiga hyresrätter.

Nyproducerade bostäder och bostadsrätter är oftast inget alternativ, utan de är beroende av hyreslägenheter i det befintliga bostadsbeståndet. Tillgången till billiga hyresrätter är därför en nödvändighet för att unga vuxna inte ska stå utanför bostadsmarknaden.

Osby kommun hade under maj 2023, 934 invånare i åldern 18–24, vilket motsvarar 7 % av befolkningen.

Gruppen 25–44 – Gruppen är i början av sin karriär och sitt familjebildande och många söker sig till småhus. Eftersom många av de yngre i denna grupp går från hyresrätt till småhus upplevs flytten som dyr och många bosätter sig i områden där småhuspriserna är lägre. Närhet till skola och förskola är viktigt vid val av bostad.

I åldrarna 35–45 år har oftast ekonomin blivit bättre än för de yngre i gruppen, och de har oftare möjlighet att köpa dyrare hus alternativt att bygga nytt.

Osby kommun hade under maj 2023, 2916 invånare i åldern 25–44 år vilket motsvarar 22% av befolkningen.

Gruppen 45–64 – Gruppen bor främst i egna småhus och bostaden är vanligtvis till stor del avbetalad och därför billig att bo i.

Brist på bostadsmarknaden är en anledning till att många väljer att bo kvar trots att det kan finnas ett önskemål om att byta bostad.

Osby kommun hade under maj 2023, 3212 invånare i åldern 45 - 64 år vilket motsvarar 24% av befolkningen.

4.3.5 Efterfrågan på den lokala bostadsmarknaden

Kontakt har tagits med några lokala mäklare, för att få en uppfattning om den aktuella efterfrågan på bostäder i Osby kommun.

I kommunen går det förhållandevis bra att sälja fastigheter i närheten av centrum och med gångavstånd till service såsom butiker och vårdcentral. Andelen enplansvillor med nämnda förutsättningar är få till antalet. Villor som kostar cirka 2–3 miljon är svårsålda i skrivande stund. Mer gångbart på marknaden är villor mellan 1,5–2 miljoner kronor. Tidigare, runt 2020-2022, kunde det komma runt 15–20 besökare på visningarna medan det under 2023 enbart kommer någon enstaka. Under inledningen av 2024 är bedömningen att det i stort sett inte genomförs några visningar som det inte kommer någon alls på.

Det efterfrågas för det mesta enplanslägenheter såsom exempelvis parhus för äldre (60+). Mindre seniorboende efterfrågas också. Yngre människor i åldern 30–40 år efterfrågar villor.

Det efterfrågas fortfarande begagnade bostäder som inte har några större renoveringsbehov, exempelvis bra enplansvillor med modernt värmesystem. Även 1½-plans eller 1-plansvillor med källare i välskött skick och bra värmesystem är attraktivt.

Nyproduktion har avstannat i hög grad. Bedömningen är att det kan vara en nedgång för byggnation under 3–5 år. Dock är räntorna en högst avgörande faktor och intresset är i viss mån oklart framöver. I skrivande stund kan det sannolikt ske räntesänkningar under 2024 vilket kan leda till ökat intresse för att bygga nytt. Nyproduktionen kommer dock vara negativt påverkad under året men kan förbättras under de kommande åren.

Mäklarna rekommenderar att förtäta i centrumnära lägen och hålla nere priset på nybyggnation samt att erbjuda marklägenheter i attraktiva lägen med variation av åldersgrupper. Produktionen ligger efter på bland annat hyresrätter, men nybyggda hyresrätter blir ofta dyra. Om nybyggda lägenheter har för hög hyra finns risk att få personer har råd att efterfråga dem. I viss utsträckning kan däremot äldre som haft en villa tänka sig att hyra och få ett mer bekymmersfritt boende. Det är möjligt att bygga nytt för cirka 25 000 kronor per kvadratmeter i stället för att enbart renovera för dyra pengar.

Enligt mäklarnas bedömning kommer sannolikt nyare, enkla hus och markbostäder med något mindre ytor exteriört efterfrågas framåt i tiden. Även interiört kan mindre ytor efterfrågas för marklägenheter men kan variera beroende på målgrupp. Även lantliga fastigheter med större tomter är gångbart. Med fördel ska tomterna utgöras av en andel skog och vara större för att klassas som lantbruksenhet.²

4.3.6 Behov särskilda grupper

Kommunen har enligt lag ett särskilt ansvar för hemlösa, anvisade nyanlända, personer med funktionsnedsättning samt äldre som har behov av plats på särskilt boende. Nedan beskrivs de olika grupperna, deras behov och hur nuläget samt framtida behov ser ut inom Osby kommun.

Äldre personer

Enligt socialtjänstlagen är det kommunens ansvar att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad av äldre som är i behov av särskilt stöd. För många kan glappet vara stort mellan en vanlig bostad och särskilt boende och då är så kallade mellanboendeformer såsom trygghetsbostäder och seniorbostäder ett alternativ.

² Smålands Fastighetsbyrå och Fastighetsbyrån Osby

Nuvarande bestånd av specialbostäder:

I Osby kommun finns det totalt 166 lägenheter inom särskilt boende. Kommunen hyr 16 platser från Svenska Kyrkan (Loshult) och där finns kontrakt fram tills 2027. Osby kommun hyr också 41 platser från Osbybostäder AB. Resterande lägenheter ägs av kommunen.

Utöver särskilt boende finns det trygghetsboende i kommunen. Det krävs inget biståndsbeslut för att få bo i trygghetsboendet. Det krävs däremot att personen är över 70 år.

Specialbostäder för äldre

	Osby	Lönsboda	Loshult
Särskilt boende	110	40	16
Trygghetsboende	28 (Solgården i Osbybostäder AB:s regi)	20 (Bergfast)	-

Tabell: Källa, Osby kommun

På Lindhem i Osby tätort finns det ytterligare 3 trygghetsbostäder som är under avveckling eftersom dessa lägenheter behöver omvandlas till särskilt boende.

Behov av bostäder: 2016 gjordes en beredning i Osby kommun och man bedömde då att det fanns ett behov av att öka antalet platser i särskilt boende med 9–10 platser från 2027 i Osby, under förutsättning att man fortsätter att arbeta förebyggande. Osby kommun hyr kyrkans lokaler fram till 2027. Om dessa platser tas bort, behöver kommunen bygga i egen regi.

Majoriteten som flyttar in i särskilt boende är över 85 år, de som är yngre har ofta någon typ av kognitiv svikt eller psykiatriska besvär.

Kvarboendepincipen är central inom svensk äldrepolitik. Den innebär att en person ska kunna bo kvar i den egna bostaden så länge som möjligt och att man ska kunna få hjälp av hemtjänst med mera. Detta är möjligt så länge bostaden är tillgänglighetsanpassad. Även Osby kommun arbetar i enlighet med denna princip. Enligt Hälsa och omsorgsförvaltningens erfarenhet finns det många äldre bostäder inom Osby kommun som inte är tillgänglighetsanpassade vilket oftast är avgörande för de äldres möjlighet att bo kvar hemma. En tillgänglighetsinventering skulle behöva genomföras för att få ett helhetsgrepp över hur tillgängligheten ser ut i det befintliga bostadsbeståndet.

Osby kommun har en åldrande befolkning. Fram till 2050 förväntas gruppen 65 – 79 år öka med cirka 10% och gruppen 80+ öka med 38%.

Den demografiska utvecklingen med en åldrande befolkning ställer krav på att utveckla befintligt bostadsbestånd och att bygga bostäder som är anpassade efter de äldres behov.

Många äldre har en låg inkomst, särskilt kvinnor och ensamboende och det kan vara svårt för dem att nå kraven för att få hyra en lägenhet. Samtidigt har de svårt att få lån för att köpa en bostad. Andra hinder för den som vill flytta till en mindre och mer anpassad bostad är att boendekostnaderna ofta blir högre eller att det är långa kötider till lägenheter. Detta behöver Osby kommun ta hänsyn till vid planering av bostäder för äldre.

Osby kommun har uppsökande verksamhet för alla personer som är 77 år. I samband med detta ställer man frågor kring hur personen ser på sitt boende i framtiden och vilka önskemål man har. Undersökningen visar att de flesta vill bo kvar i sin bostad eller flytta till ett trygghetsboende. Många är positiva till trygghetsbostäder men inte om hyran är för hög. De äldre önskar också ett centrumnära boende då det är en trygghet med närhet till affär, apotek och allmänna kommunikationsmedel.

Personer med funktionsnedsättning

Funktionshinderades rättigheter till eget boende ställer höga krav på tillgänglighetsanpassade bostäder. Avsaknad av hissar i flerbostadshus har stor betydelse för möjligheten till egen bostad och påverkar också till stor del människors möjligheter att leva ett självständigt liv.

Socialtjänstlagen innefattar även personer med funktionsnedsättning, vilket innebär att kommunen ansvarar för särskilda boendeformer med service och omvårdnad för personer med funktionsnedsättning.

Nuvarande bestånd: I Osby kommun finns bostad med särskild service för vuxna enligt lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade (LSS) i form av gruppboende och serviceboende. Gruppboendet är ett bostadsalternativ för de personer som har ett så omfattande omvårdnads- och tillsynsbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. I gruppboendet ges särskild service för att de boende ska kunna leva som andra och delta i samhällslivet.

Serviceboende är ett bostadsalternativ för de personer som inte behöver gruppboende men inte heller klarar eget boende. Denna boendeform består av ett antal lägenheter i centrala Osby. Serviceboendet har en stationär personalgrupp som kommer ut och ger stöd, hjälp och motivation i den egna bostaden. Det finns tillgång till gemensamt utrymme för stöd och service. I kommunen finns det ytterligare en boendeform: Särskilt anpassad bostad. De som bor där har mycket stora funktionsnedsättningar och kan inte bo ihop med andra brukare. De har tillgång till egen personal i form av personlig assistans.

Specialbostäder för funktionshinder

	Osby
Gruppboende LSS	23
Serviceboende LSS	22
Särskild anpassad bostad	2

Tabell: Källa Osby kommun

Behov av bostäder: Bostadsbeståndet för specialbostäder bedöms av Hälsa och omsorgsförvaltningen vara i balans.

Det finns inga lediga lägenheter idag, men heller ingen på väntelista. I våras avvecklade kommunen en gruppboende. Kommer det in ansökningar så finns det möjlighet att köpa externa platser. Beviljas en person insatsen om särskilt boende ska beslutet verkställas inom tre månader. Det händer att en del väljer att avvakta att ansöka om bostad och att flytta hemifrån eftersom de vet att det inte finns platser och att de då riskerar att erbjudas en extern plats i annan ort.

Bedömningen är att det finns behov av en ny gruppboende 2025–2026 utifrån de ungdomar som är i ålder att flytta hemifrån de närmaste åren. Behovet av serviceboende bedöms inte vara så stort kommande år.

Önskemålet från de funktionshindrade är ofta att få bo centralt, nära allmänna kommunikationer och daglig verksamhet. Bostäderna behöver också vara tillgänglighetsanpassade. Det finns en funktionsbeskrivning framtagen i Osby kommun för hur LSS- bostäder ska se ut för att underlätta för planeringen.

Hemlösa och socialt utsatta grupper

Att vara hemlös innebär en mycket osäker boendesituation. Socialstyrelsen har fyra olika definitioner på hemlöshet. Även de som har ett eget ordnat kortsiktigt boende och inte behöver stöd från socialtjänsten, räknas som hemlösa. Det kan till exempel handla om barnfamiljer, nyanlända, utrikesfödda och unga som har svårigheter att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden på grund av ekonomiska förutsättningar.

Osby kommun har ett fåtal individer som räknas som hemlösa. Några individer har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden och bor därför i socialtjänstens jourlägenheter. Det finns inte någon kännedom om hemlösa inom kommunen som sover ute idag.

I ägardirektiven till Osbybostäder AB regleras att bolaget ska, vid synnerliga skäl, upplåta lägenheter genom förtur. Förtur kan medges för personer som på grund av medicinska eller sociala skäl är i behov av förtur.

Överenskommelse om den närmare hanteringen av förturer ska ske med kommunens socialtjänst.

Nuvarande bestånd: Inom Osby kommun finns jourlägenheter tillgängliga för att täcka behovet av akut hemlöshet. Det händer att bostäderna står tomma.

Jourlägenheterna används för våldsutsatta och andra utsatta grupper där akut hemlöshet uppstått, till exempel missbrukare som kommit hem från en placering och det krävs en utslussningstid under tiden man hjälper dem att hitta en egen bostadslösning. Det händer att jourlägenheterna ibland även används för nyanlända. Det finns däremot specifika lägenheter för denna grupp.

Socialtjänsten kan i särskilda fall bevilja bistånd i form av andrahandskontrakt. Verksamheten har upprättade riktlinjer i de fall detta kan bli aktuellt.

Behov av bostäder: Behovet av bostäder för akut hemlöshet och utsatta grupper är i balans och tillgodoses inom det befintliga beståndet. Behovet bedöms inte heller på sikt bli större eftersom kommunen inte behövt skaffa några fler lägenheter på flera år och klarar sig på de lägenheter som finns idag.

2017 fanns det 40 lägenheter i beståndet för socialt utsatta (varav 20 andrahandskontrakt). Under 2022 avslutades ett stort antal kontrakt för lägenheter.

För att ha råd med en lägenhet inom ramen för ekonomiskt bistånd får inte hyran övergå en viss procent av prisbasbeloppet. För att möjliggöra att få ett förstahandskontrakt behöver det därför finnas lägenheter som har lägre hyra. Hyrorna på Osbybostäder AB:s bostadsbestånd är förhandlade med Hyresgästföreningen. Osbybostäder AB accepterar inkomster från: arbete, pension, a-kassa, inkomst av kapital, studiemedel, sjukersättning, försörjningsstöd (där vistelsebegreppet enligt socialtjänstlagen är uppfyllt för Osby kommun) eller etableringsersättning.

Osby kommun har en framtagen rutin för vräkningsförebyggande arbete med Osbybostäder AB.

Nyanlända och ensamkommande barn och ungdomar

Nyanlända är generellt en ekonomiskt svag grupp. De är nya på bostadsmarknaden och har inte haft möjlighet att stå i kö till en bostad, vilket gör att de har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.

Kommunernas bosättningsansvar, enligt lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, innebär att en kommun efter anvisning är skyldig att ta emot en nyanländ för bosättning.

Kommunen har också enligt socialtjänstlagen ansvar för att ensamkommande barn, upp till 18 år, får det stöd och den hjälp som de behöver gällande omsorg och boende. I förlängningen kan ensamkommande barn behöva stöd att etablera sig på bostadsmarknaden.

2022 hade Osby kommun ett kommunal på 7 personer och tog emot samtliga. 2023 var kommunalet 3 stycken men då togs inte någon emot. 2024 finns ett kommunal på 1 person.

Nuvarande bestånd: I ägardirektiven till Osbybostäder AB regleras att bolaget ska, vid synnerliga skäl, upplåta lägenheter genom förtur. Förtur kan medges för personer som på grund av medicinska eller sociala skäl är i behov av förtur. Överenskommelse om den närmare hanteringen av förturer ska träffas med kommunens socialtjänst.

Socialtjänsten vänder sig även till privata fastighetsägare i samband med anvisning för att se över möjligheten för nyanlända att teckna förstahandskontrakt.

Socialtjänsten kan vid behov tillfälligt upplåta jourlägenhet.

Behov av bostäder: Behovet av bostäder till nyanlända bedöms vara i balans.

4.3.7 Behovsbaserad bostadsbrist

Boverket har tagit fram underlag för bedömning av om en kommun har bostadsbrist. Underlaget från Boverket består av olika mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning av kriterier och normer. Måtten är framtagna för att fungera som underlag vid en bedömning av hur många hushåll som bor i bostäder som kan anses inte vara ändamålsenliga.

	Osby	Skåne	Riket
Ansträngd boendeekonomi	4,7%	5,6%	4,8%
Ansträngd boendeekonomi baserat på KALP	27,7%	28%	25,2 %
Trångboddhet	5,6%	9,3%	9,6 %
Trångbodda och ansträngd boendeekonomi	1,2%	1,4%	1,1%
Trångbodda och ansträngd boendeekonomi baserat på KALP	2,5%	3,9%	3,1%
Flyttar ofta	1,4%	1,9%	1,8%
Hemmaboende vuxna barn	3,3%	3,5%	3,5%
Återkommande problem	8,8%	10,5%	9,6%

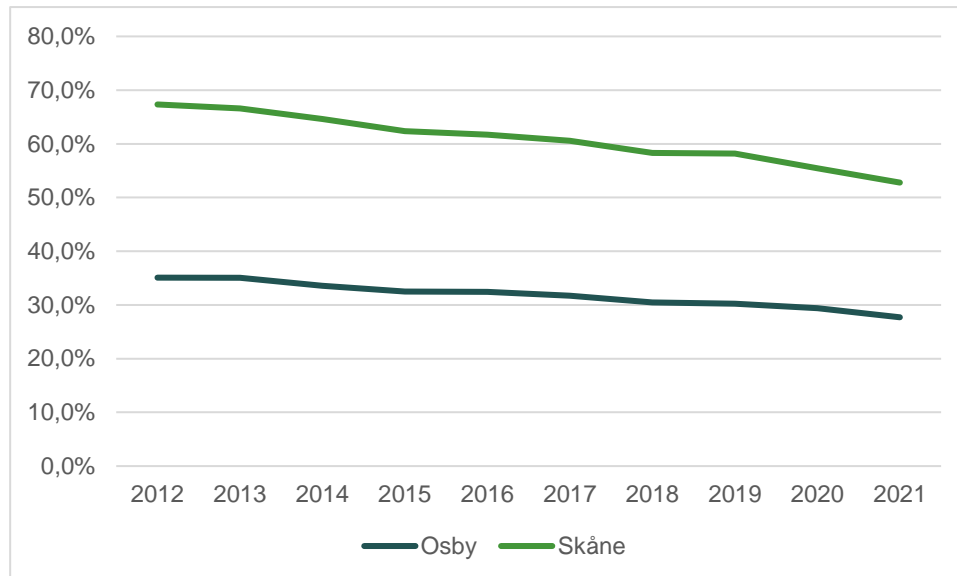
Tabell: Andel av hushållen i % som uppfyller kriterierna 2021, Boverkets underlag

I Boverkets underlag över behovsbaserad bostadsbrist 2021 uppgick antalet trångbodda hushåll i Osby kommun till 347. Antal trångbodda hushåll som dessutom hade en ansträngd boendeekonomi uppgick till 71 hushåll respektive 153, beroende på kriteriet som använts.

I Osby kommun uppgick andelen trångbodda hushåll till 5,6% vilket är betydligt lägre i jämförelse med resterande Skåne och riket som helhet. I Skåne som helhet är andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi högre än i riket.

Totalt 1698 av alla hushåll i Osby kommun har en ansträngd boendeekonomi baserat på KALP under 2021. 69% av hushållen är av hushållstypen ensamstående utan barn och de flesta är i åldrarna 35 – 64 år. Även många äldre personer i åldersgruppen 65-79 år och 80+ har ansträngd boendeekonomi.

Trenden har varit att andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi har minskat. Underlaget för 2022 är inte klart, men kommer troligen visa på en ökad andel hushåll med ansträngd boendeekonomi på grund av inflationen och ökade elpriser samt stigande räntor.



Figur: Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi i procent. Källa: Boverkets underlag.

När det gäller förekomsten av hemmaboende vuxna barn så är det lägre andel av hushållen som har hemmaboende barn i Osby kommun än i resten av Skåne och riket. I Osby kommun är det också färre hushåll som har återkommande problem än resterande del av Skåne och riket som helhet.

4.4 Kommunala verktyg

För att nå målen enligt riktlinjen för bostadsförsörjning har kommunen ett antal verktyg till sitt förfogande som skapar förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande.

4.4.1 Planmonopol, planberedskap och planeringsberedskap

Kommunen har planmonopol enligt plan- och bygglagen (PBL). Det innebär att kommunen i detaljplaner kan bestämma hur mark och vattenområde ska användas. Det kan till exempel vara mark avsett för bostäder, handel, industri eller inom vattenområde friluftsbad, småbåtshamn.

Kommunen har i och med detaljplaneverktyget möjlighet att genom planering, prioritering och ställningstagande skapa förutsättningar för bostadsbyggande. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är utpekade i PBL som ett allmänt intresse som kommuner ska främja vid planläggning. Detaljplaner är juridiskt bindande.

Kommunen påverkas i likhet med andra av stigande räntor och marknadsekonomi i övrigt. Kommunen är också beroende av privata byggherrar som är villiga att bygga bostäder och verksamheter.

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. Det kan i den översiktliga planeringen dels handla om att använda och utveckla det befintliga beståndet av bostäder på ett resurseffektivt sätt och dels om att bygga nytt genom att förtäta befintlig bebyggelse med nya bostäder eller lokalisera nya områden. Översiktsplanen är vägledande, men inte juridiskt bindande.

I en detaljplan anges sedan hur marken ska användas och bebyggas och genom reglering är det möjligt att styra planeringen i den riktning som anges i översiktsplanen.

Kommunen kan arbeta för en effektiv planprocess och arbeta aktivt med både plan- och planeringsberedskap.

En viktig åtgärd för att möjliggöra ökat bostadsbyggande är god planberedskap, vilket innebär att ha tillgängliga detaljplanelagda områden klara för byggnation både för det kommunala bostadsbolaget och privata intressenter. 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 det behövs.

4.4.2 Markinnehav och markberedskap

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

4.4.3 Kommunens allmännyttiga bostadsbolag Osbybostäder AB

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

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 de med svag ställning på bostadsmarknaden. Sociala, ekonomiska, etniska eller andra faktorer ska inte ha betydelse för möjligheten att få en bostad.

Osbybostäder AB ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Osby kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande och inflyttande i bolaget.

Osbybostäder AB bedriver en affärsmässig verksamhet men genom ägardirektiv har kommunen möjlighet att styra produktion och förvaltning i önskad riktning.