2021-10-14

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

FÖR HÖGANÄS KOMMUN 2021-2024

— RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

ANTAGANDEHANDLING

ANTAGEN I KOMMUNFULLMÄKTIGE 2021-11-25 §110

HÖGANÄS KOMMUN

SAMMANFATTNING

Höganäs kommun har under de senaste åren upplevt en kraftig befolkningstillväxt. Främst på grund av en stor inhemsk inflyttning. Den inhemska inflyttningen förväntas fortsätta och rentav öka under de närmaste åren och trots en förhållandevis hög bostadsproduktion i kommunen finns det ett allt större behov av bostäder. Det gäller i synnerhet små hyresrätter med låga boendekostnader. Det är mot denna bakgrund som *Bostadsförsörjningsprogram för Höganäs kommun 2021-2024* tagits fram tillsammans med riktlinjer för bostadsförsörjning.

I programmet behandlas gällande lagstiftning, nationella och regionala mål, kommunens övergripande mål, kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen, utvecklingen på bostadsmarknaden och de verktyg kommunen har att tillgå för att påverka den lokala bostadsmarknaden. Avslutningsvis redovisas kommunens projektplan för 2021-2024, det vill säga de bostadsutbyggnadsprojekt som avses genomföras inom kommunen under de närmaste åren samt en åtgärdstabell för att nå riktlinjerna. Genomförs projektplanen till punkt och pricka innebär det ett tillskott av drygt 970 bostäder vilket motsvarar cirka 1850 personer, vilket med god marginal täcker det bostadsbehov den förväntade befolkningsökningen genererar fram till år 2024. Detta utgångsläge är naturligtvis i grunden mycket positivt. Samtidigt är det troligt att en betydande del av de projekt som ryms i projektplanen av olika anledningar försenas, minskar i omfattning eller helt enkelt skjuts på framtiden.

Det finns en osäkerhet på bostadsmarknaden i hela Sverige. För exploatörernas del handlar det om att få ekonomi i projekten och för privatpersoner om exempelvis möjligheten till bolån och förändrade regelverk för amortering. Det senare hänger delvis ihop med att dagens bostadsbrist i första hand drabbar de människor som har de sämsta förutsättningarna att betala för nyproducerade bostäder. En ytterligare osäkerhetsfaktor är att de verksamma exploatörerna i kommunen historiskt sett varit förhållandevis få och haft begränsade möjligheter att driva flera projekt samtidigt. De senaste åren har kommunen dock sett ett ökat intresse från en mängd byggherrar, vilket är lovande och i en mening fungerar riskminimerande.

Med detta sagt är en rimlig bedömning att projektplanen kommer genomföras till omkring 50 procent, vilket motsvarar 485 bostäder och en befolkningsökning på omkring 930 personer till och med år 2024. Som jämförelse kan nämnas att Region Skånes befolkningsprognos för kommunen pekar på att befolkningen endast ska öka med cirka 700 personer till och med 2024 vilket motsvarar cirka 350 bostäder. Ett tillskott på 930 personer under en fyra årsperiod ställer stora krav på den kommunala organisationen, med kraftiga utbyggnadsbehov av förskolor, skolor och övrig infrastruktur.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING 2

BAKGRUND OCH LAGSTIFTNING 4

MÅL OCH RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN 5

ÖVERGRIPANDE MÅL OCH AMBITIONER 5

NATIONELLA OCH REGIONALA MÅL 6

KOMMUNENS VERKTYG 8

PLAN- OCH MARKPOLITIK 8

ALLMÄNNYTTAN 9

LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN 13

BOSTADSBRIST 13

PRISUTVECKLING 13

BOENDEMÖNSTER 14

BEFOLKNING 15

BOSTADSBEHOV FÖR SPECIFIKA GRUPPER 18

INSTEGSBOSTÄDER 21

ATT SKAPA ETT BILLIGT BOENDE 22

BEFINTLIGT BOSTADSBESTÅND 24

BOSTADSPRODUKTION 1970-2015 24

BOSTADSPRODUKTION 2016-2020 25

FRAMTIDA BOSTADSPRODUKTION 27

PLANBEREDSKAP 27

PLANLAGDA BYGGRÄTTER 2016-2020 27

PROJEKTPLAN 2021-2024 27

ÅTGÄRDSTABELL 33

BAKGRUND OCH LAGSTIFTNING

Frågan om bostadsförsörjning har funnits med i lagstiftningen sedan 1947. Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen utgår från bostadsförsörjningslagen. I svensk bostadspolitik ansvarar staten för de rättsliga och finansiella förutsättningarna medan kommunerna ansvarar för planering och genomförande. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, regionen och andra berörda regionala organ tillfälle att yttra sig.

Kommunen ansvarar för de åtgärder som krävs för att möjliggöra att bostäder ska kunna byggas. Kommunen har också i uppgift att driva en utveckling av det befintliga bostadsbeståndet och att få tillgång till bostäder för att lösa särskilda behov. Fokus är att kommunen ska planera för att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska kommunen planera för bostadsförsörjningen med hjälp av riktlinjer, som ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Minst följande uppgifter ska framgå av kommunens riktlinjer:

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

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

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpning av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (2010:900). I denna lagstiftning betonas att planläggning ska främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet och att detta är att betrakta som ett allmänt intresse. Vidare föreskrivs att ny bebyggelse lokaliseras med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avfallshantering samt samhällsservice i övrigt. I dessa avseenden är riktlinjerna för bostadsförsörjningen tätt knutna till kommunens översiktsplanering. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

I detta program redovisas kommunens befintliga bostadsbestånd och utbyggnadsplanerna för programperioden 2021-2024. I programmet jämförs kommunen återkommande med Sverige, Skåne och Familjen Helsingborg. På så sätt finns det nationella och det regionala perspektivet ständigt närvarande, samtidigt som jämförelserna ger en ökad förståelse för hur förutsättningarna ser ut för Höganäs kommun.

Riktlinjer för bostadsförsörjning har tagits fram av tjänstepersoner på samhällsbyggnadsförvaltningen tillsammans med en förvaltningsövergripande arbetsgrupp bestående av följande förvaltningar: teknik- och fastighetsförvaltningen, socialförvaltningen, kommunledningskontoret och utbildningsförvaltningen samt det kommunala bostadsbolaget Höganäshem.

MÅL OCH RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

ÖVERGRIPANDE MÅL OCH AMBITIONER

Höganäs kommuns övergripande mål är att befolkningen år 2025 ska uppgå till 30 000 invånare. I översiktsplanen uppges att planeringen ska ge förutsättningar för en årlig befolkningstillväxt på 350 personer, då målet är att det år 2035 ska bo 32 400 invånare i kommunen. Enligt kommunens egen befolkningsprognos kommer det att år 2025 bo 29 938 invånare i kommunen och år 2035 kommer det att vara 33 231 invånare i kommunen. I projektplanen för 2021-2024 ryms småhus och flerbostadshus motsvarande 930 bostäder, se *Framtida bostadsproduktion.*

Det finns alltså en viss marginal i planen, vilket kan vara rationellt i flera avseenden. Konjunkturnedgångar och förseningar i byggprojekt är några av de svårförutsägbara faktorer som kan påverka bostadsproduktionen negativt. En av kommunens uttalade ambitioner är att ny bostadsbebyggelse ska koncentreras till de fem serviceorterna - Höganäs, Viken, Lerberget, Jonstorp och Nyhamnsläge. Kännetecknande för dessa orter är att det här finns god tillgång till förskola, skola, kollektivtrafik, livsmedelsbutik och annan offentlig och kommersiell service. Kommunen har en strategi inom sitt visionsarbete, som innebär att kommunen ska arbeta för en stärkt socialt hållbarhet. En god bostadsförsörjning bidrar till människors möjligheter att känna sig trygga och inkluderade i kommunen.

RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN I HÖGANÄS KOMMUN	
1	Under förutsättning att marknaden tål det bör den årliga nyproduktionen uppgå till minst 150 bostäder.
2	För att uppnå en större mångfald av boendeformer bör nyproduktionen domineras av bostäder i flerbostadshus.
3	För att uppnå en större mångfald av upplåtelseformer bör nyproduktionen domineras av hyresrätter. En del av dessa bör byggas i form av småhus, som exempelvis radhus. Även kooperativa hyresrätter och ägarlägenheter är upplåtelseformer som kommunen vill främja.
4	Höganäs kommun bör arbeta aktivt för att små och snabbproducerade instegsbostäder med rimlig prisbild etableras inom kommunen.
5	Kommunen bör stimulera tillväxten av mellanboenden, som exempelvis trygghetsboenden för 70+ och seniorboenden för 55+.
6	Kommunen ska arbeta för att förmå fler fastighetsägare att teckna avtal med kommunen om bostadssociala kontrakt.
7	Kommunen bör eftersträva att minst hälften av nyproduktionen tillkommer genom förtätning. Vid förtätning ska varsamhet visas gentemot befintliga miljöer, strukturer och kulturvärden.
8	För att dra nytta av investeringar i infrastruktur och tillgången till service bör nyproduktionen koncentreras till kommunens fem serviceorter.
9	Innan 2024 bör ett nytt särskilt boende för äldre stå klart i Höganäs.
10	Kommunen ska främja en god bebyggd miljö och möjliggöra bostäder för hela befolkningen som anpassas efter livets alla skeden.

NATIONELLA OCH REGIONALA MÅL

FN:s generalförsamling beslutande i september år 2015 om Agenda 2030. Agenda 2030 består av 17 globala mål och 169 delmål för hållbar utveckling. Alla medlemsländer i FN, däribland Sverige, har förbundit sig att arbeta för att nå en socialt, ekologisk och ekonomiskt hållbar värld till år 2030. Många av målen knyter an till bostadsförsörjning på något sätt, men framförallt är det mål nr 11 *Hållbara städer och samhällen* som bland annat beskriver att senast år 2030 ska alla ha tillgång till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder.

Sverige har antagit FN:s barnkonvention som blev svensk lag i januari 2020. Den innehåller bestämmelser som mänskliga rättigheter för barn. Bland annat står det att barn som av olika anledningar inte kan bo kvar i sin hemmiljö har rätt till skydd och stöd från staten, samt rätt till ett alternativt hem. Vidare står det att barn har rätt till skälig levnadsstandard, till exempel bostad, kläder och mat och att barn har rätt till lek, vila och fritid. Sverige har också antagit FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Den lagen trädde i kraft år 2009. Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att 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.

Det övergripande nationella målet för området bostadsmarknad 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. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Sveriges riksdag har också beslutat om 16 nationella miljömål. Det nationella målet om en *god bebyggd miljö* handlar bland annat om att fylla människor och samhällets behov, erbjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling. För att öka förutsättningarna att nå dessa mål i Skåne har Länsstyrelsen identifierat ett antal utmaningar som ses som särskilt viktiga för miljöarbetet i Skåne. Det handlar bland annat om att utveckla hållbara transporter och att hushålla med Skånes mark- och vattenresurser.

Den regionala utvecklingsstrategin *Det öppna Skåne 2030* redovisar en gemensam målbild för Skånes utveckling fram till 2030, med 6 olika visionsmål om att Skåne ska erbjuda framtidstro och livskvalitet, bli en stark hållbar tillväxtmotor, stärka mångfalden av goda livsmiljöer, ha en god miljö och en hållbar resursanvändning, utveckla framtidens välfärd och vara globalt attraktivt.

Inom Familjen Helsingborg har de elva nordvästra skånska kommunerna, däribland Höganäs kommun, tagit fram en Strukturplan för hur delregionen ska utvecklas. Inom området *boende* har planeringsprinciper tagits fram. *Gemensam ingång för våra invånare,* som bland annat innebär att samarbetet ska stärka varumärket Familjen Helsingborg som en gemensam stad. Planeringsprincipen *samhällen med potential för god kollektivtrafik* inne-

bär bland annat att kommunerna främst ska fokusera bostadsutbyggnad till områden med god kollektivtrafik. *Energisnålt och hälsosamt byggande* innebär bland annat att försöka skapa energisnåla byggnader i hälsosamma material och ta fram ett gemensamt kvalitetsprogram som sprider kunskap och inspirerar byggherrar. Planeringsprincipen *olika boendeformer* innebär bland annat ett effektivt markutnyttjande som anpassar bebyggelsen och boendeformerna till orternas befintliga förutsättningar. *Landskapet som boendekvalitet* innebär att kommunen ska bevara och komplettera kvaliteterna i landskapet när det planeras för ny bostadsbebyggelse genom att ta hänsyn till orternas kulturella och arkitektoniska prägel och anpassa bebyggelsen till platsernas unika värden. Den sista planeringsprincipen är *gemensam framsynthet och beredskap*, vilket bland annat innebär att kommunerna inom Familjen Helsingborg tar fram gemensam statistik och identifierar utmaningar och möjligheter.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen har bland annat tagits fram i syfte att främja de nationella målen, de regionala visionsmålen och planeringsprinciperna i Familjen Helsingborgs strukturplan. Bostadsförsörjningsprogrammet kopplar väl an till dessa mål. Exempelvis fokuseras primärt kommunens utbyggnadsområden till de fem serviceorter (Höganäs, Viken, Lerberget, Nyhamnsläge och Jonstorp), där kollektivtrafiken är bäst utbyggd. I synnerhet till orterna längs det intensiva pendlingsstråket Höganäs-Helsingborg. Riktlinjerna främjar även att kommunen ska arbeta för ett brett utbud av olika upplåtelse- och boendeformer, vilket också speglar målen. Riktlinjerna innebär också att kommunen ska främja en god bebyggd miljö samt tillgodose hela befolkningen bostäder som anpassas efter livets alla skeden.

KOMMUNENS VERKTYG

PLAN- OCH MARKPOLITIK

Kommunerna runt om i Sverige har en rad olika verktyg och förhållandevis stora möjligheter att påverka den lokala bostadsmarknaden. Det är dock en politisk fråga att avgöra i vilken utsträckning kommunen ska agera styrande. Verktygen kan ha olika inriktningar och förfogande; dels plan- och markpolitiken, dels det kommunala bostadsbolaget.

ÖVERSIKTSPLANERING

Översiktsplanen pekar ut kommunens långsiktiga mark- och vattenplanering. Det är inom översiktsplaneringen som de övergripande planeringsambitionerna redovisas och det är detta som kommunen har att förhålla sig till när nya utbyggnadsområden planläggs. Under avsnittet *Framtida bostadsproduktion* presenteras kommunens projektplan. De utbyggnadsprojekt som redovisas här grundar sig på gällande översiktsplan.

RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan kommunen och en exploatör avseende mark som inte ägs av kommunen. Bakåt i tiden har det inte funnits några uttryckliga regler för vad ett exploateringsavtal får och inte får innehålla. Den 1 januari 2015 trädde ändringar i plan- och bygglagen (2010:900) i kraft, vilka innebär att varje kommun som har för avsikt att ingå exploateringsavtal är skyldig att anta riktlinjer som anger kommunens utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna är till för att alla exploatörer ska kunna konkurrera på lika villkor och ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter vid genomförande av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för konsekvenserna av att ingå ett exploateringsavtal.

Höganäs kommuns riktlinjer för exploateringsavtal, antagna av kommunfullmäktige den 24 september 2015, § 103, redogör för i vilka fall kommunen avser att ingå exploateringsavtal samt avtalets upprättande och innehåll.

RIKTLINJER FÖR MARKANVISNING

Höganäs kommuns riktlinjer för markanvisningar, antagna av kommunfullmäktige den 24 september 2015, § 104, redogör för de markanvisningsförfaranden som är tillämpbara vid bostadsexploatering, principer för markprissättning samt handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisning. Höganäs kommun ska genom en effektiv, ekonomisk och miljömedveten användning av den kommunalägda marken verka för långsiktigt hållbart byggande av bostäder och verksamhetslokaler. Enligt riktlinjerna ska den tillgängliga marken i kommunen främst erbjudas de som vill uppföra byggnader och bedriva verksamhet på ett effektivt och ändamålsenligt sätt. Det ska även planmässigt överensstämma med ett visst utbyggnadsområde. Utgångspunkten för markprissättning är att kommunen ska få en marknadsmässig avkastning på byggklar mark som bestäms utifrån inkomna anbud och/eller oberoende värderingsunderlag. Vid handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisning uppmuntrar kommunen energieffektivt och hållbart byggande.

DEN KOMMUNALA TOMTKÖN

Höganäs kommun förfogar i dagsläget över ett mindre antal bostadstomter för försäljning och har de senaste två åren sålt ett tiotal. Kommunens långsiktiga ambition är dock att både tomtutbudet och försäljningssiffran ska öka och att kommunen ska kunna erbjuda en variation av tomter i såväl storlek som läge. För att ges möjlighet att köpa en kommunal tomt krävs registrering i den kommunala tomtkön. Reglerna för tomtkön, antagna av kommunfullmäktige den 24 april 2014, § 47, redogör för registreringsförfarande, avgifter och fördelningsvillkor.

ALLMÄNNYTTAN

”Att bygga bra bostäder till rimliga kostnader för alla människor oavsett inkomstgrupp eller samhällsklass” är Boverket definition på allmännyttans ursprungliga och mest grundläggande uppgift. Sedan allmännyttans framväxt, som en del av välfärdsbygget under efterkrigstidens 1900-tal, har dock mycket hänt och det kan idag vara svårt att hitta en allmänt vedertagen beskrivning av vad som är de kommunala bostadsaktiebolagens sociala och allmännyttiga roll. Under slutet av 1930-talet växte det privata byggandet kraftigt och det var under denna period som den *Bostadssociala utredningen* tillkom, med uppgift att kartlägga de svenska bostadsförhållandena. I utredningen, som i mångt och mycket kom att lägga grunden för den svenska bostadspolitiken, drogs bland annat slutsatsen att privata aktörer knappast bygger så mycket att hyror och priser pressas ner eftersom de själva då skulle tjäna mindre. Utredningen påpekade vidare att för varje projekt som byggs blir det mer riskfyllt att bygga ett till och naturligtvis särskilt riskfyllt om man bygger projekt som vänder sig till hushåll med lägre inkomster. Med detta sagt slog utredningen fast att staten var den enda aktör som kunde ta de stora risker som var nödvändiga för att möta bostadsbehovet. För att få anpassning till lokala förhållanden gällande lokalisering och utformning skulle kommunala bostadsföretag startas för att genomföra den statliga ambitionen. Redan från början betonades att de kommunala bostadsföretagen skulle vara en affärsmässig verksamhet fristående från socialförvaltningen.

AFFÄRSMÄSSIGHET KONTRA SAMHÄLLSANSVAR

Sedan 1990-talet har affärsmässigheten i allmännyttan fått en ökad betydelse. Detta efter att Sverige gick med i EU och en diskussion angående om den svenska allmännyttan var förenlig med EG-rättens regler kring konkurrens och statligt stöd, vilket ledde till en ny lag som trädde i kraft 2011, lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. I lagen slås fast att de allmännyttiga bostadsbolagen ska verka i ett allmännyttigt syfte och enligt affärsmässiga principer samt åläggas marknadsmässiga avkastningskrav. I och med dessa förändringar i lagstiftningen har en diskussions väckts om hur allmännyttan kan kombinera nya krav på affärsmässighet med ett samhällsansvar. Efter att den nya lagen trädde i kraft initierade och finansierade Sveriges Allmännytta ett forskningsprojekt *Nyttan med allmännyttan*, i vilken allmännyttan undersöks mot bakgrund av den nya lagstiftningen. Inom projektet problematiseras begreppet ”affärsmässiga principer”. I den proposition som föregick den nya lagen gjordes försök att tydliggöra vad som avsågs med affärsmässiga principer och marknadsmässiga avkastningskrav. Där framgick

att allmännyttan ska verka för att långsiktigt uppnå bästa resultat. Hur avkastningen ska mätas definierades inte. Sammantaget konstaterar projektet att det inte finns några absoluta mått på avkastning som anger om bolagen drivs affärsmässigt eller inte. Det finns inte heller en absolut definition av vilka former av samhällsansvar som kan motiveras utifrån ett affärsmässigt förhållningssätt. Det innebär att de allmännyttiga bostadsbolagen har handlingsfrihet att tolka på vilket sätt de bör agera ”samhällsnyttigt” och vad det innebär att agera enligt ”affärsmässiga principer”. I praktiken tolkar kommunerna begreppet ”affärsmässiga principer” på olika sätt. I en del kommuner tolkas begreppet som en begränsning av vad man kan göra, medan andra hävdar att långsiktig affärsmässighet är viktigast. I ytterligare andra kommuner motsätter sig politiker öppet lagstiftningen. Bolagens uppdrag att verka i ett allmännyttigt syfte och enligt affärsmässiga principer är en kombination som, i tider av bostadsbrist och ökad bostadssegregation, ställer kommunerna inför tuffa utmaningar. Det blir helt enkelt svårare att få den affärsmässiga ekvationen att gå ihop när bostäder ska produceras till låga produktions- och boendekostnader. I synnerhet om bostadsproduktionen ska kombineras med andra övergripande planeringsambitioner, som exempelvis förtätning och attraktiva boendemiljöer.

NYTTAN MED ALLMÄNNYTTAN

De allmännyttiga bostadsbolagen har två viktiga uppgifter, att producera bostäder på marknadens villkor när andra avvaktar och som bostadspolitiskt verktyg för att uppfylla kommunens bostadsförsörjningsansvar. Allmännyttan ses ofta mer som en självständig aktör än som kommunalt bostadspolitiskt verktyg. Skillnaden mot andra aktörer på bostadsmarknaden är att de allmännyttiga bostadsbolagen inte ska agera efter vinstmaximering och att vinstkravet är långsiktigt. Detta ger utrymme för andra prioriteringar och bedömningar än de som privata företag anser vara lönsamma. Ett betonat vinstkrav gör dock allmännyttan mindre riskvillig, vilket ställer högre krav på ägaren (kommunen) att vara aktiv. Politiska beslut kan också påverka de krav som ställs på hyresgäster vid inflyttning. Exempelvis inkomstkrav och vad som räknas som inkomst. Det tidigare nämnda forskningsprojektet *Nyttan med allmännyttan* beskriver hur uppbyggnaden av allmännyttan under 1940- och 50-talen inte var föremål för politisk oenighet, men att kommunernas olika utveckling sedan 90-talet skulle kunna tolkas som att synen på allmännyttan har politiserats under de senaste decennierna. Det faktum att några kommuner under senare år valt att sälja ut hela sin allmännyttiga bostadsstock kan tyda på att allmännyttan inte är ett självklart bostadspolitiskt instrument i dagens lokala bostadspolitik och bostadsförsörjning. Som situationen på bostadsmarknaden nu har utvecklats, med en omfattande bostadsbrist långt utanför storstadsregionerna, kan det finnas anledning att på detta sätt påminna om de huvudsakliga ändamålen med de kommunala bostadsbolagen, vilket länsstyrelsen även trycker på i sin rapport *Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner.*

HÖGANÄSHEM – ALLMÄNNYTTAN I HÖGANÄS

Det allmännyttiga bostadsbolaget Höganäshem äger och förvaltar ungefär 1400 lägenheter inom kommunen jämte cirka 200 lokaler i egna fastigheter. Utöver detta förvaltar bolaget även ett antal strategiska fastigheter till kommunen. Höganäshem har under

perioden 2017-2020 byggt 171 bostäder och under 2021 planeras ytterligare 18 bostäder färdigställas i olika prisklasser och med varierande karaktär. Framförallt har boende för äldre (trygghetsboende för 65+) varit både uppskattat och efterfrågat bland Höganäshems sökande. Flertalet nyinflyttade har sålt sitt hus för att flytta till ett bekvämare boende där den sociala tryggheten är hög. År 2021 kommer även fastigheten Sälgen att konverteras till ett trygghetsboende där redan medelåldern är hög.

Höga byggkostnader riskerar att bidra till en segregerad bostadsmarknad där ekonomiskt svaga trängs undan. Äldre fastigheter med lägre hyror ställs mot nya fastigheter med högre hyror. Marknaden behöver kompletteras med en kategori bostäder dem emellan. För att motverka utvecklingen behöver bostadsbyggandet i kommunen delvis slå in på nya vägar, med fokus på små och billiga bostäder och med en delvis enklare standard och högre prefabriceringsgrad. Ansvaret för att främja låga produktionskostnader och möjliggöra bättre utnyttjande (förtätning) av befintlig tomtmark i kommande planprocesser ligger ytterst på kommunen men Höganäshem, med sitt bostadssociala ansvar, har en central roll på den lokala byggmarknaden i att förverkliga denna typ av projekt.

Kön till Höganäshems bostäder har de senaste åren (2018-2020) stabiliserats och tillströmningen är inte lika hög som tidigare. En naturlig förklaring till en stabilare kö är de senaste årens avsättning på bostäder inom kommunen. Under 2020 har 22 procent av Höganäshems hyresgäster valt att göra en omflyttning inom fastighetsbeståndet. Detta är en ökning med 50 procent sedan 2015. Höganäshem tittar på olika möjligheter för att öka omflyttningen, exempelvis genom att erbjuda befintliga hyresgäster förtur till utvalda nybyggnationer, vilket genererar flyttkedjor och frigör billigare lägenheter i det äldre beståndet. Detta görs exempelvis på Moroten 1, Sparrisen 1 och Polaris 3. En omflyttning mellan 15-20 procent årligen är positiv och bidrar till både bättre matchning i boendet och lägre kötid. Det är färre bostadssökande mellan 16-19 år vilket kan ha sin förklaring i att man i denna ålder väljer att flytta till annan ort på grund av studier, jobb eller annan anledning. Fördelningen är annars jämn mellan åldersgrupperna och kötiden för flertalet är mellan 0-3 år. Ett litet antal personer i kön har stått så länge som 15 år, men dessa söker oftast en specifik lägenhet.

Traditionellt har Höganäshem byggt hyresrätter i flerbostadshus, på samma gång som den allmänna boendestrukturen och efterfrågan även visar på ett behov av hyres- och bostadsrätter i en lägre bebyggelse. Därför bör radhus och parhus prioriteras i större utsträckning än tidigare under den kommande perioden. Höganäshems utgångspunkt är att fastighetsportföljen ska spegla den lokala marknadens behov av bostäder med olika profil, karaktär, inriktning och prisbild. Vidare hoppas Höganäshem också att serviceorterna Lerberget, Nyhamnsläge och Jonstorp jämte centralorten Höganäs kan utvecklas med nya hyresrätter.

HÖGANÄSHEMS ÄGARDIREKTIV

Höganäshem är kommunens främsta instrument för bostadspolitiken. Höganäshems ägardirektiv, beslutade av kommunfullmäktige den 17 december 2013, § 173, slår fast att

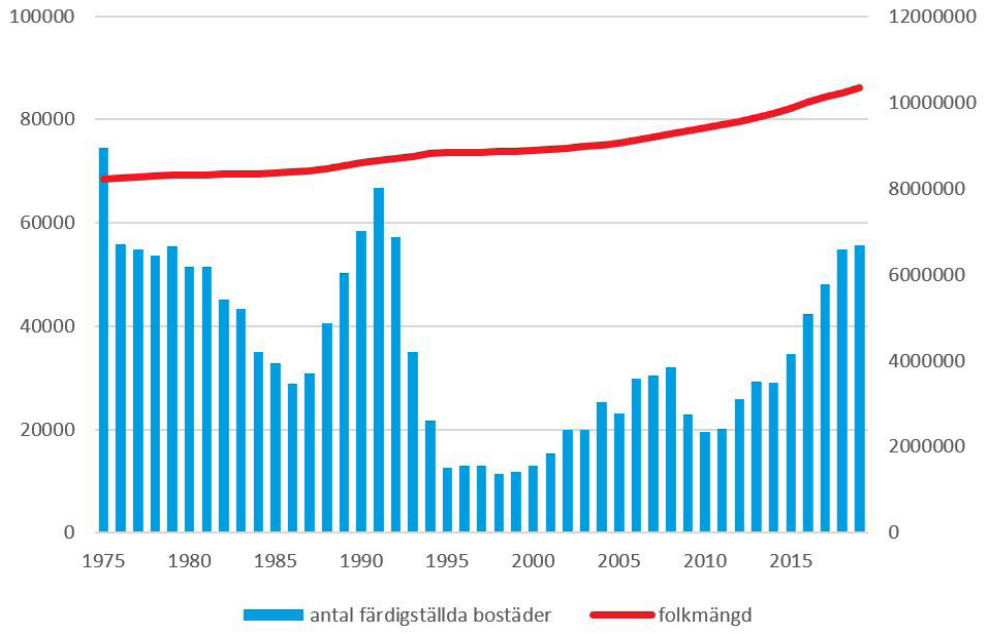
verksamhetens huvudsakliga ändamål är att tillhandahålla goda bostäder och att bolaget ska försöka tillgodose behovet av bostadslägenheter för olika personkategorier som äldre, funktionsnedsatta och ungdomar. I direktiven konstateras att bostadsbehovet för dessa kategorier kan tillgodoses genom att Höganäshem i samverkan med kommunen främjar ett bostadssocialt ansvar. Vidare betonar ägardirektiven att:

- bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer under iakttagande av det kommunala ändamålet med verksamheten
- avsteg från avkastningskravet kan göras vid nybyggnation, men att avkastningskravet ska vara uppnått inom fem år.

LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN

BOSTADSBRIST

I Sverige råder en stor och eskalerande bostadsbrist. Boverket bedömer att mellan 592 000 och 664 000 nya bostäder behöver byggas under perioden 2020-2029, vilket motsvarar nivåer vi inte sett sedan miljonprogrammets dagar på 1960-1970-talet. Årligen skickar Boverket ut en bostadsmarknadsenkät till Sveriges samtliga kommuner. Enkäten ger en tydlig bild av bostadsmarknaden i Sverige år 2020. Av Sveriges 290 kommuner uppger 212 att det råder ett underskott på bostäder och det är en siffra som ökat kontinuerligt under flera år. Bostadsbristen är precis som tidigare störst i storstadsregionerna, men sprider sig nu längre ut i landet. Mest påtagligt är underskottet på bostäder för nyanlända, ungdomar, studenter och personer med funktionsnedsättning. Ett ökande antal kommuner uppger också att det råder ett underskott på särskilda boendeformer för äldre som vill eller behöver byta bostad. Boverket konstaterar att det framför allt är små och centrala lägenheter som efterfrågas. Av Skånes 33 kommuner uppger samtliga ett underskott på bostäder (år 2018) och bland dessa kommuner återfinns sedan ett antal år Höganäs.

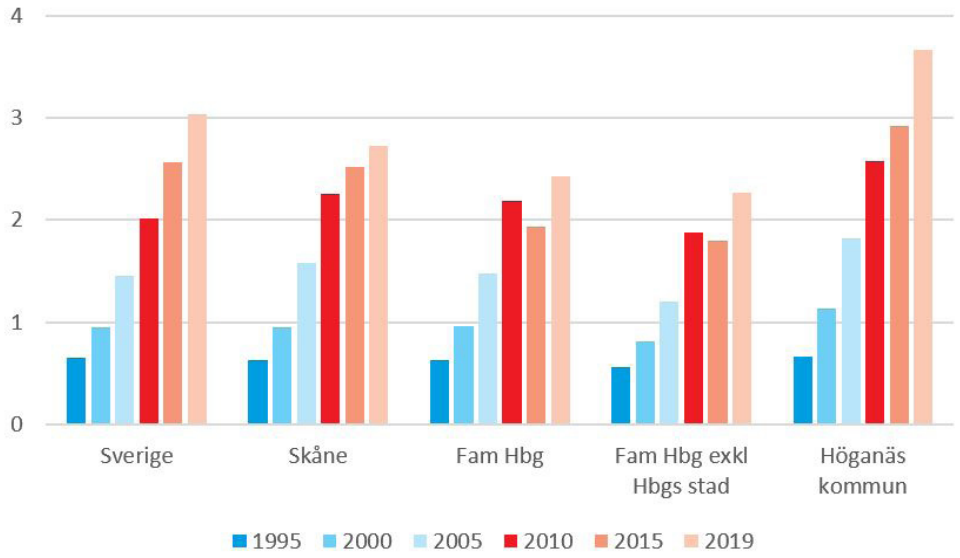


Bostadsbyggande och befolkningsutveckling i Sverige (1975-2019)

PRISUTVECKLING

Prisökningen på småhus har de senaste 20 åren varit mycket kraftig över i stort sett hela landet och Höganäs kommun är inget undantag, utan tillhör tvärtom de kommuner där prisökningen varit som störst. Från att vid 1990-talets mitt ha legat i nivå med snittet för Sverige, har småhuspriserna i Höganäs kommun gått till att år 2019 ligga cirka 20

procent över riksgenomsnittet och ett småhus i kommunen kostar i snitt 3,5 gånger mer än år 1999. Prisökningen är stor i samtliga nordvästskånska kommuner. Höganäs, tillsammans med Båstad och de tre största kommunerna Helsingborg, Landskrona och Ängelholm, tillhör de kommunerna med det högsta prisläget och också den kraftigaste prisökningen. Det är viktigt att kvinnor och män får samma möjligheter till utbildning, betalt arbete och goda boendeförhållande. I Höganäs kommun tjänar kvinnor i dagsläget omkring 70 procent av vad män i kommunen tjänar vilket kan begränsa och skapa en ojämlik bostadsmarknad.



Genomsnittlig köpeskilling för småhus i mnkr (1995-2019)

BOENDEMÖNSTER

Efterfrågan på bostäder beror på befolkningstillväxt, köpkraft och de relativa priserna för boende. Alla har inte de ekonomiska förutsättningarna att betala nyproduktionens hyror. Detta innebär ett ökat bostadsbehov som inte direkt kan mötas med nyproduktion av konventionella bostäder. Flyttkedjor kan dock i förlängningen innebära att äldre och billigare bostäder frigörs.

En flyttkedja skapas när ett hushåll flyttar in i en nyproducerad bostad och efterlämnar en vakant bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Till den vakanta bostaden flyttar det sedan in exempelvis två personer som i sin tur lämnar två bostäder, och så vidare.

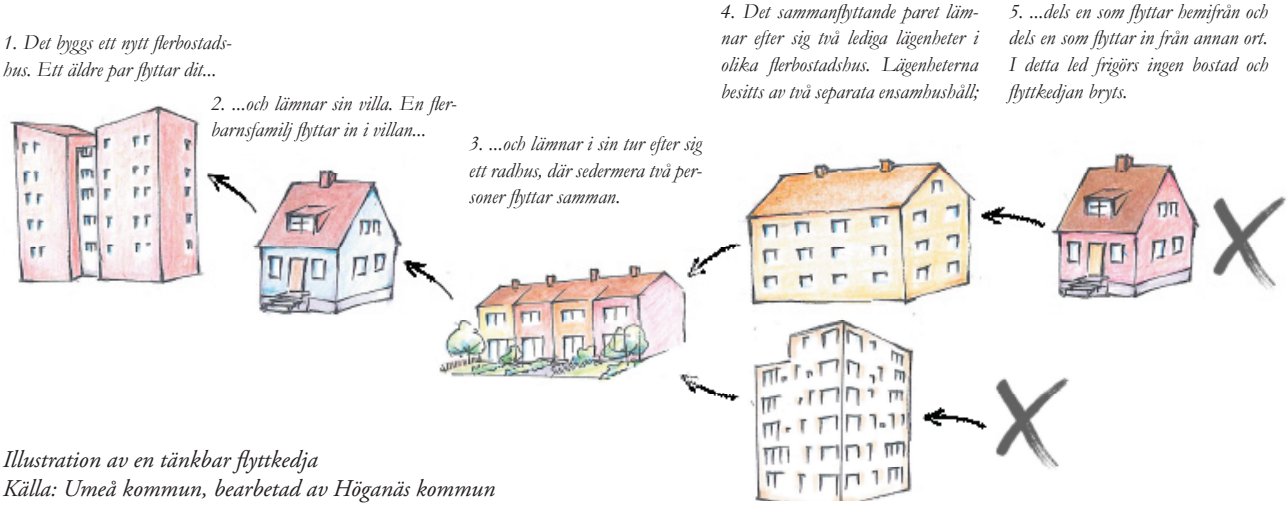


Illustration av en tänkbar flyttkedja
Källa: Umeå kommun, bearbetad av Höganäs kommun

Flyttkedjor visar på att nyproduktion skapar en rörlighet på bostadsmarknaden. Kedjan bryts när en inflyttning i en ledig lägenhet inte längre ger upphov till en vakans; exempelvis när någon flyttar in från en annan kommun eller utlandet, när ungdomar flyttar hemifrån, eller när ungdomar flyttar från studentboendet till den ordinarie bostadsmarknaden.

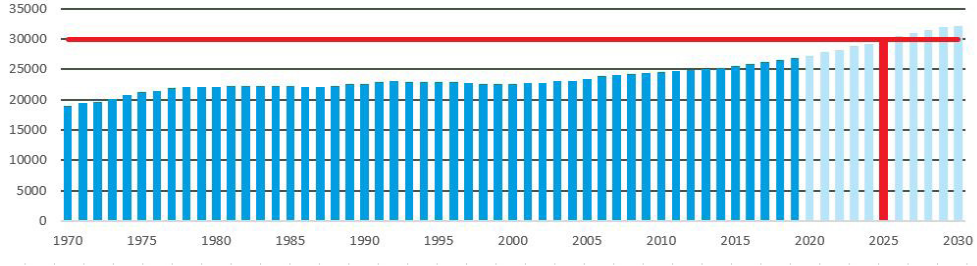
Forskning vid Uppsala universitet visar att de lägenheter som ”blir över” i slutet av en flyttkedja främst gynnar de samhällsgrupper som redan är en del av bostadsmarknaden och därmed inte de grupper som har svårt att ta sig in. För att de billigaste bostäderna verkligen ska bli tillgängliga för alla bör kostsamma totalrenoveringar, som leder till högre boendekostnader, undvikas. Istället bör, vid sidan av tillgänglighetsanpassning av bostäderna, endast sådant underhåll genomföras, som krävs för att upprätthålla en skälig boendestandard. Alternativet att producera nya bostäder för de ekonomiskt mest utsatta kräver att nya vägar prövas. En väg att gå kan vara att bygga så kallade instegsbostäder, se *Instegsbostäder*.

BEFOLKNING

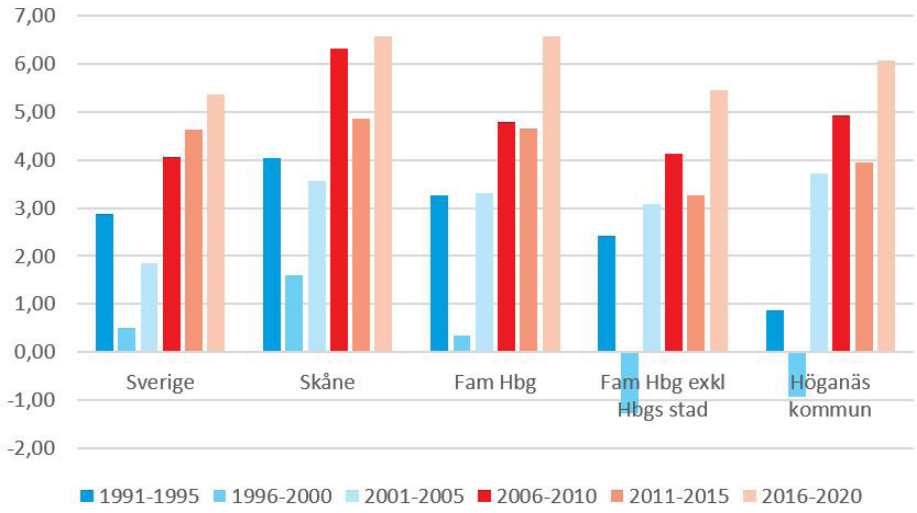
BEFOLKNINGSUTVECKLING

Vid årsskiftet 2020-2021 uppgick Höganäs kommuns invånarantal till 27 168. Det motsvarar en befolkningsökning på 226 personer under 2020, vilket är en normal siffra i jämförelse med den senaste tioårsperioden. Vid årsskiftet bodde det 13 493 män och 13 675 kvinnor i kommunen. Enligt kommunens befolkningsprognos förväntas befolkningen öka med ytterligare runt 1 400 personer mellan perioden 2021-2024, vilket motsvarar en årlig befolkningsökning på genomsnitt 350 personer. Enligt Länsstyrelsens rapport *Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Skånes kommuner* finns ett årligt behov av 145 nya bostäder i Höganäs kommun fram till år 2030. Denna siffra är baserad på den specialprognos som Statistiska centralbyrån (SCB) i november 2015 tog fram på uppdrag av regeringen.

Befolkningsutvecklingen i Höganäs kommuner följer samma tendens som landet, länet och nordvästra Skåne i övrigt. En avstannande befolkningsutveckling under 1990-talet följdes av en kraftig tillväxt efter millennieskiftet. De senaste årens starka befolkningstillväxt i Höganäs är jämförbar med många av grannkommunerna, såväl större som mindre. Under de senaste tio åren har den årliga befolkningstillväxten i kommunen legat strax under en procent. I enlighet med kommunens befolkningsprognos förväntas denna utveckling tillta ytterligare till följd av utbyggnad. Kommunens befolkningsmål är att till år 2025 ha vuxit till 30 000 invånare. Rådande bostadsunderskott, i kombination med en förväntat stor befolkningstillväxt, understryker behovet av en hög bostadsproduktion de närmaste åren.

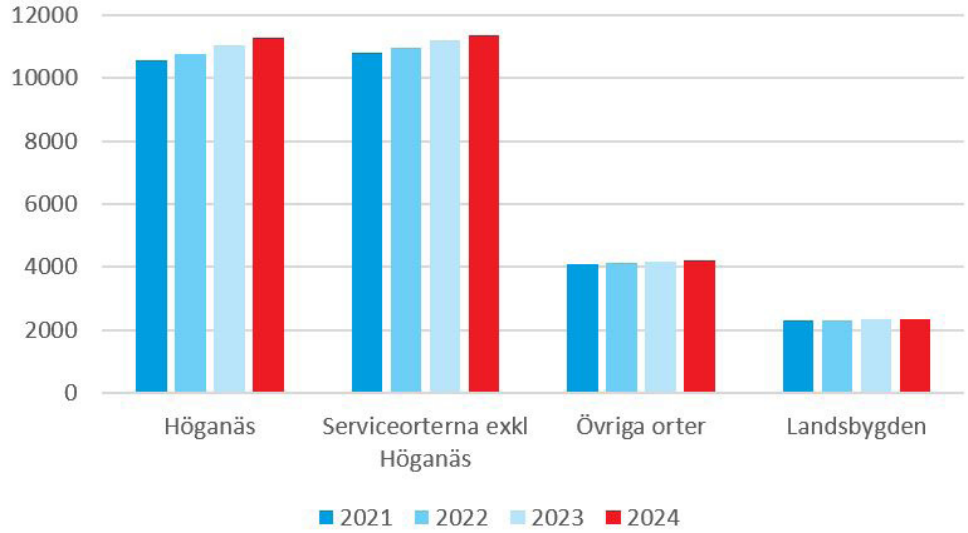


Befolkningsutveckling i Höganäs kommun 1970-2019 samt befolkningsprognos till 2030. Streckad linje avser kommunens befolkningsmål för 2025.



Procentuell befolkningstillväxt per femårsperiod (1991-2020)

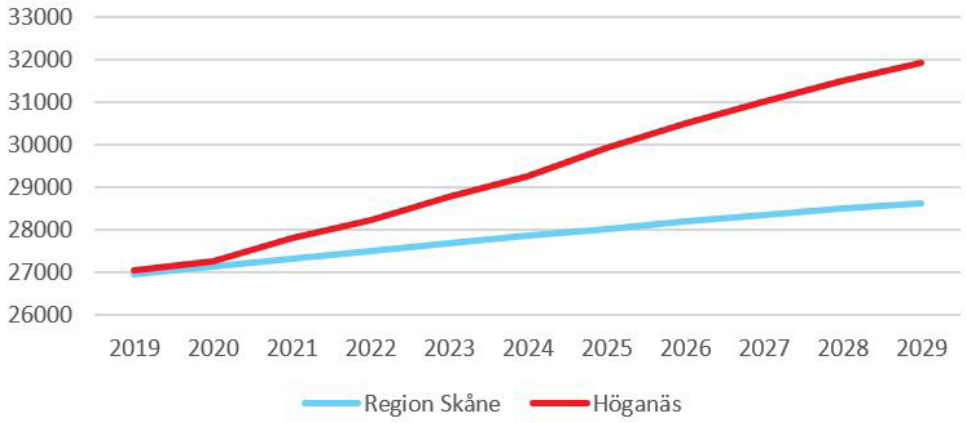
Vid framtagande av kommunens befolkningsprognos tas det hänsyn till den nuvarande kommunbefolkningen, kommunala mål, förväntad nybyggnation samt kommunens historiska befolkningsförändringar. Kommunens egen målinriktade befolkningsprognos pekar mot en befolkningsökning på cirka 1400 personer under åren 2021-2024, vilket innebär cirka 350 personer per år. Den största ökningen beräknas ske i Höganäs tätort och övriga serviceorter. De övriga orterna samt landsbygden har en lägre befolkningsökning.



Befolkningsutveckling i Höganäs enligt befolkningsprognos

Region Skånes befolkningsprognos för kommunen pekar på att befolkningen endast ska öka med cirka 700 personer under åren 2021-2024, vilket innebär cirka 175 personer per år. Den lägre befolkningstillväxten enligt Region Skånes prognos för Höganäs kommun avviker i jämförelse med kommunens egen befolkningsprognos. Detta kan bero på att Region Skåne endast beräknar den demografiska framskrivningen på kommunens his-

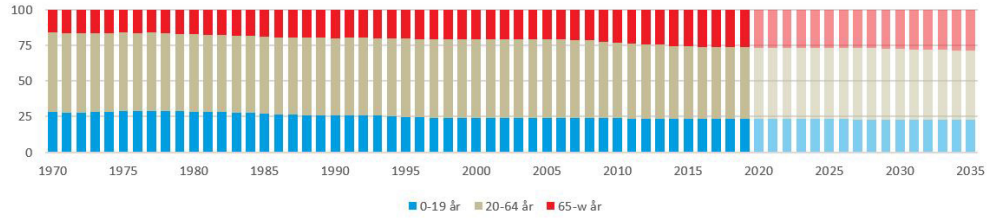
toriska utveckling medan kommunens egen befolkningsprognos även baseras på den förväntade nybyggnationen i kommunen. Kommunen har som riktlinje att bygga minst 150 bostäder om året för att kunna tillgodose bostäder för befolkningsökningen. Siffran är en sammanvägning av kommunens egna befolkningsmål, länsstyrelsens uppskattning av bostadsbehovet och regionens historiska befolkningsprognos.



Jämförelse mellan Region Skånes och Höganäs kommuns befolkningsprognos fram till 2029

ÅLDERSSTRUKTUR

Förändringen av Höganäs kommuns åldersstruktur över tid förklaras till stor del av fyrtiotalisternas flyttmönster. Omkring 1970 var Höganäs befolkning i stort sett helt jämnt spridd över alla åldrar. Kommunens expansion under 70-talet medförde en stor inflyttning av i första hand barnfamiljer, det vill säga fyrtiotalistgenerationen (då i 30-årsåldern) och deras barn. Under de följande decennierna stannade fyrtiotalisterna kvar i kommunen samtidigt som deras barn flyttade ut i 20-årsåldern, vilket förklarar den minskande andelen unga fram till millennieskiftet. Ett par år senare börjar fyrtiotalisterna uppnå pensionsålder och andelen över 65 år växer på bekostnad av 20-64-åringarna. Andelen unga har vid det här laget ”normaliserats”, eftersom denna kategori inte längre omfattar barn till den stora fyrtiotalistkullen. Efter 2015 har samtliga fyrtiotalister nått den övre ålderskategorin och förändringarna mellan de tre åldersgrupperna styrs inte längre av någon enskild stor generation. Precis som under millennieskiftet så har kommunen idag en mindre andel unga vuxna boende i kommunen.



Åldersstruktur i Höganäs kommun 1970-2019 samt prognostiserad åldersstruktur till 2035

BOSTADSBEHOV FÖR SPECIFIKA GRUPPER

Inom ramen för detta bostadsförsörjningsprogram har kommunen tecknat en nulägesbild av hur bostadssituationen ser ut för förvaltningens primära målgrupper och, i den mån det är möjligt, prognostiserat bostadsbehovet på kort och lång sikt.

YNGRES BOSTADSBEHOV

Med yngre menas åldersgruppen 18-25 år. Numera är det dock möjligt att ställa sig i Höganäshems bostadskö från den dag man fyller 16 år, med möjlighet till bostad från och med 18-årsdagen. Generellt sett har ungdomar och unga vuxna svårt att komma in på bostadsmarknaden. Efterfrågan på bostäder är stor och det råder brist på mindre och billiga bostäder som är lämpliga instegsbostäder. På grund av höga hyror och begränsade möjligheter att ta lån är nyproduktion och bostadsrätt sällan ett alternativ för denna grupp. En ökad nyproduktion som i sin tur leder till en större rörlighet på bostadsmarknaden skulle möjligtvis kunna innebära att fler mindre och billiga lägenheter i det äldre fastighetsbeståndet blir tillgängliga för ungdomarna och de unga vuxna. Med en fortsatt befolkningsökning i kommunen bedöms det finnas ett fortsatt behov av små lägenheter även i framtiden. I detta sammanhang bör Höganäshems lägenhetskö ge en uppfattning om hur många yngre som söker bostad. Studentbostäder bör även kunna attrahera yngre som exempelvis studerar på Campus i Helsingborg. Det kommer även finnas ett behov av träningslägenheter i kommunen för de ungdomar som behöver stöd för att klara ett eget boende, såväl socialt och ekonomiskt som juridiskt.

BEHOV AV BOSTADSANPASSNING

Generellt är det viktigt att de flerbostadshus som byggs är tillgänglighetsanpassade enligt gällande lagstiftning så att äldre och funktionsnedsatta kan bo kvar hemma med stöd av hemtjänst. Nybyggnation som har skett och som sker i Höganäs kommun ger bättre anpassade bostäder, vilket gör att det finns bättre förutsättningar för tillgänglighet. Det är viktigt att redan i planeringsskedet ta hänsyn till plats för exempelvis eldrivna rullstolar och garage för dessa. Även anpassning av befintligt bostadsbestånd behövs för att kunna bo kvar hemma. Kommunen arbetar med bostadsanpassning enligt lagen om bostadsanpassningsbidrag. Personer som vill kunna bo kvar i sitt boende har därmed möjlighet att ansöka om bidrag för att anpassa sin befintliga bostad efter sitt behov. Under år 2020 betalade kommunen ut cirka 570 000 kr i bostadsanpassningsbidrag, vilket bland annat bidrog till att 23 personer i kommunen kunde bo kvar i sitt befintliga boende.

ÄLDRES BOSTADSBEHOV

Med äldre menas huvudsakligen personer som behöver boende utöver ordinärt boende. I Höganäs kommun finns det sex särskilda boende med totalt 253 lägenheter. I dagsläget finns det en god tillgång till särskilt boende för äldre. Under år 2021 har också en detaljplan vunnit laga kraft, vilket kommer att generera cirka 60 platser i särskilt boende. På längre sikt, fram till år 2035, finns behov av ytterligare 10 lägenheter för att kunna tillgodose behovet. Trygghetsboende får anses vara ett led i det förebyggande arbetet då det tillgodoser den sociala arena och trygghet, då man befinner sig i ett sammanhang. Idag

finns det tre trygghetsboende i kommunen med totat 112 lägenheter. Intresset av att bo på trygghetsboende är stort, men antalet lägenheter är få. Om det blir fler trygghetsboende i kommunen får det antas att behovet av platser på särskilt boende inte blir lika stort. Det går även att bedriva en effektiv hemtjänst på trygghetsboende. Trygghetsboenden och seniorboenden kallas även för mellanboende. Fler kommuner förordar idag byggnation av både trygghetsboenden, seniorboenden och vanliga lägenheter i samma fastighet, då en ökad volym av lägenheter ger billigare produktionskostnader.

FUNKTIONSNEDSATTAS BOSTADSBEHOV

Personer med funktionsnedsättning som har behov av särskilt stöd och service, kan beviljas bostad med särskild service. Det finns två former av bostad med särskild service för vuxna – gruppbostad och servicebostad. I Höganäs kommun finns 18 gruppbostäder och 53 servicebostäder. En gruppbostad kan erbjudas personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad, att det är nödvändigt att personal finns till hands hela tiden. Gruppbostaden består av ett mindre antal lägenheter som är samlade kring gemensamma utrymmen. En fast personalgrupp ska täcka de boendes hela stödbehov inklusive fritids- och kulturella intressen. En servicebostad består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och en fast personalgrupp. Lägenheterna är i regel anpassade efter den enskildes behov och ligger oftast i samma eller kringliggande hus. Varje boende ska erbjudas dygnet-runt-stöd i den egna lägenheten i den omfattning som han eller hon behöver. Socialförvaltningen har i dagsläget inga personer i kö till dessa bostäder och det finns dessutom lediga bostäder med särskild service.

SOCIALT UTSATTAS BOSTADSBEHOV

Med socialt utsatta menas personer som av olika anledningar har svårt att få och kunna behålla en bostad på den öppna bostadsmarknaden. Man har behov av stöd från kommunens individ- och familjeomsorg för att få ett boende, men även att klara detta. Missbruksproblem eller psykisk sjukdom kan vara en anledning till att ett socialt boende behövs. Behovet av bostäder tillgodoses genom att socialförvaltningen garanterar hyra, så kallade bostadssociala kontrakt. I dagsläget finns det ett 40-tal bostadssociala kontrakt och kommunen arbetar för att förmå fler fastighetsägare att teckna avtal med kommunen om bostadssociala kontrakt. Några av kommunens största privata fastighetsägare har ställt sig positiva till detta, under förutsättning att kommunen kan garantera hyran. Utöver modellen med bostadssociala kontrakt finns även alternativt boende i fastighet som socialförvaltningen disponerar, vilket för närvarande omfattar åtta lägenheter belägna i Nyhamnsläge. Utöver ovan nämnda finns sex jourlägenheter som används i akuta bostadssituationer

FLYKTINGARS BOSTADSBEHOV

Det finns en stor osäkerhet gällande det framtida behovet av flyktingboenden, eftersom detta i stor utsträckning är beroende av utvecklingen i världen och hur den framtida flyktingpolitiken i Sverige och EU utformas.

Under 2020 minskade det faktiska mottagandet på grund av pandemin och ändrad lag-

stiftning. Årstalet för år 2020 för mottagandet i Höganäs kommun var 30 individer, men antal mottagna blev 17 individer och 1 individ är framflyttad till år 2021. Årstalet för 2021 är 34 individer. Vi bedömer i dagsläget att Höganäs kommun har beredskap och kapacitet att erbjuda boende till samtliga. Antalet asylsökande i Sverige har klart minskat och är det lägsta på 20 år. Migrationsverkets prognos för år 2021-2024 är att antalet asylsökande kommer att öka igen. Vanligaste medborgarskapet hos individer som blir beviljade uppehållstillstånd är Syrien, därefter kommer Iran och Turkiet. Sveriges kvot för mottagande av kvotflyktingar är fortsatt 5 000 individer per år. När det gäller kvotflyktingar (kvotflyktingar= individer som beviljas uppehållstillstånd av UNHCR i vistelselandet och flygs direkt till Sverige) härstammar de flesta från östra och norra Afrika samt från mellanöstern. I dagsläget erbjuds kvotflyktingar och andra nyanlända flyktingar som anvisas till kommunen boende i kommunägda flerfamiljshus. Boendet i flerfamiljshusen är tillfälligt och de nyanlända flyktingarna erbjuds från start stöd i att ställa sig i bostadskö och att söka en mer permanent bostad. Fastighetskontoret hyr även några lägenheter via AB Höganäshem och som hyrs ut i andra hand till nyanlända.

Som ett led i att skapa flyttkedjor har Höganäs kommun och AB Höganäshem ett gemensamt projekt, *Prisvärda bostäder*. Detta genererar att en del av de lägenheter som sägs upp för flytt till nyproduktion fördelas till kommunanvisade flyktingar som saknar permanent bostad. Socialförvaltningen i samverkan med teknik- och fastighetsförvaltningen arbetar med att stödja nyanlända både praktiskt och teoretiskt för att boendesituationen ska fungera väl. Det handlar bland annat om få kännedom om hyresvillkor, genomgång att elektrisk utrustning, tvättstuga och sopsortering. Sammanfattningsvis ser socialförvaltningen att med *Prisvärda bostäder* och med de flerfamiljshus som finns att tillgå finns det inget ytterligare behov av nybyggnation för denna målgrupp.

När det gäller ensamkommande flyktingbarn har det skett en markant minskning. Hittills i år är det totalt 10 individer som har sökt asyl i Skåne, varav 7 på anknytningsskäl. Ingen har hittills i år kommit till Höganäs. Samtliga HVB-hem och stödboende är avvecklade i Höganäs kommun. Det finns kvar några placeringar i familjehem. De ungdomar som finns kvar i kommunen bor i egen bostad eller delar bostad med någon.

BARNFAMILJERS BOSTADSBEHOV

Barnfamiljers behov av bostäder skiljer sig i huvudsak inte från andra gruppers behov i samhället. Alla är beroende av en fungerande bostadsmarknad. I akuta familjesituationer, exempelvis skilsmässa, bör familjens behov i första hand tillgodoses av de bostäder som finns på marknaden. I andra akuta situationer finns möjlighet att nyttja socialtjänstens jourlägenheter, vilka emellertid är hårt belastade när tillgången till bostäder är begränsad på marknaden. När det gäller familjernas bostadsbehov skiftar dessa beroende på familjernas ekonomiska situation och storlek. Ekonomiskt resurssvaga familjer har behov av billiga bostäder vars storlek relateras till familjens storlek, vanligtvis 3-4 rum och kök.

INSTEGSBOSTÄDER

Boverket och länsstyrelserna genomför årligen regionala bostadsmarknadsanalyser. De senaste årens analyser slår fast att många personer på grund av svag ekonomi inte har möjlighet att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden och heller inte har möjlighet att efterfråga nyproducerade bostäder. Det gäller i första hand unga, studenter och nyanlända. Länsstyrelsen i Skåne skriver: *”Den ekonomiska utvecklingen har under senare år medfört att många människor fått det bättre, samtidigt som inkomstklyftorna i samhället vuxit. Bostadsmarknaden påverkas av en mängd olika ekonomiska faktorer där inkomst, boendekostnad, möjlighet att få bolån och gentrifiering är några av de som berör de bostadssökande och boende.”*. Denna utveckling återspeglas även i Höganäs. Till övervägande del riktar sig Höganäs kommuns befintliga bostadsbestånd till människor med en stabil ekonomi och goda sociala levnadsförhållanden. Det är förklarligt mot bakgrund av kommunens befolkningssammansättning i stort. Samtidigt pekar socialförvaltningens behovsbedömning tydligt på att betydande delar av befolkningen inte har de förutsättningar som krävs för att kunna efterfråga dessa bostäder. Mot bakgrund av detta gör samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att kommunen därför bör initiera en relativt storskalig produktion av små och billiga bostäder, med en delvis enklare standard, som sammanfattningsvis kan benämnas instegsbostäder. Ur ett socialt och ekonomiskt hållbarhetsperspektiv är det viktigt att dessa bostäder:

- integreras väl i den befintliga stadsväven eller ortsstrukturen och inte lokaliseras alltför perifert i orten,
- lokaliseras till ett flertal orter, i första hand till kommunens fem serviceorter,
- riktar sig till kommunens hela befolkningsspektra men där personer med ansträngd ekonomi, exempelvis unga, studerande och nyanlända ges förtur,
- utformas med en enklare standard avseende exempelvis materialval och gemensamma utrymmen,
- uppförs som mindre delar av en större nyproduktionsenhet för den ordinarie bostadsmarknaden. Det är viktigt i syfte att minimera risken för att bostadsområden stigmatiseras.

För att byggnation ska kunna påbörjas relativt omgående ska fokus främst ligga på de områden som inte kräver någon ny detaljplan eller omfattande planändring. Mot bakgrund av detta kan nedanstående tänkbara lokaliseringar lyftas fram. Det bör dock påpekas att det inte är politiskt beslutat att det blir just instegsbostäder i dessa områden.

Tornlyckan

Utbyggnadsprojektet för Tornlyckan i Höganäs är omfattande. Vissa delar av området är detaljplanerat och håller på att byggas medan andra delar ännu befinner sig tidigt i planprocessen. Det tidiga skedet medger dock att möjligheten att etablera instegsbostäder i området kan utredas.

Kolonien 1

Höganäshem kan genom förtätning bygga instegsbostäder på fastigheten.

ATT SKAPA ETT BILLIGT BOENDE

TRE OLIKA ARBETSSÄTT

Region Skåne, Länsstyrelsen i Skåne och Kommunförbundet Skåne har initierat bildandet av Skånskt bostadsnätverk. Nätverket ska agera opinionsbildare genom att samla Skåne och nyttja respektive organisations styrkor, för att på så sätt effektivt arbeta för ett ökat bostadsbyggande i Skåne. I deras rapport *Detta driver bostadsbyggandet i Skåne* lyfts tre olika synsätt på möjligheterna att bo för hushåll med lägre inkomster.

Det totala utbudet är avgörande

Om bara volymen i det totala byggandet är tillräckligt stor skapas möjligheter - detta även om det som byggs bara är relativt dyra nya bostäder. Det motiveras med att flyttkedjor skapas och att totalt sett mindre konkurrens i det befintliga beståndet pressar hyror och priser. Flyttkedjornas effekt i detta avseende är dock omtvistad.

Social housing

Särskilda hus där en privat ägare får ekonomiskt stöd för att hyra ut vissa eller alla lägenheter till särskilda målgrupper till lägre hyra. En variant är *Inclusionary zoning*, där kommunen ställer villkor på att det i ett visst område ska finnas ett antal lägenheter som hyrs ut till lägre hyra till hushåll med låga inkomster (som utses av kommunen). Det blir då ingen kostnad för kommunen. Ytterst får markägaren betala, eftersom sådana villkor sänker värdet på marken för bostadsbyggande.

Affordable housing

Hus byggs med lägre standard, vilket ska ge lägre pris eller hyra. Ofta handlar det om en standardprodukt med stordriftsfördelar av olika slag, i lägen med relativt låga markpriser. Detta beskrivs som grundtanken bakom den strategi som tillämpades i Sverige på 1950- och 60-talen. Genom standardiserade hus i förortslägen, kombinerat med bostadsbidrag och socialbidrag kunde även de med riktigt låga inkomster få tillgång till nybyggda lägenheter.

Alla tre synsätt har sina förtjänster och brister kopplade till social och ekonomisk hållbarhet. Det viktiga för att nå målet är att föra en konstruktiv diskussion.

TRE KONKRETA EXEMPEL

Idag arbetar kommuner, byggföretag och enskilda individer på vitt skilda sätt för att söka nya, innovativa vägar för att kunna möta det utbredda behovet av billiga bostäder. För en kommun som Höganäs finns all anledning att lyfta blicken och ta del av hur denna utmaning hanteras på andra håll. Tre exempel nedan representerar en del av de projekt och lösningar som det arbetas med runtom i Sverige.

Tillfälliga bostäder i Frihamnen, Göteborg

I Göteborg har det kommunala bolaget Älvstranden Utvecklings AB byggt temporära bostäder i Frihamnen. Frihamnen är en del av utvecklingsområdet Älvstaden och kommunens strategi för Älvstaden är att utforma en socialt blandad stad med plats för alla. I visionen för den blandade staden ingår bostäder, verksamhetslokaler, handel, kultur och gemensamma ytor och offentliga rum. Området har fördelats till tre olika aktörer för att snabbt få fram inflyttningsklara bostäder och samtidigt skapa en spännande stadsmiljö. Projektet omfattar 800 temporära bostäder som kommer att fördelas mellan boenden för, studenter, unga vuxna och företag. Man har gett tillfälliga bygglov på 15 år och räknar med att samtliga lägenheter ska står klara under år 2021.

Byggemenskaper

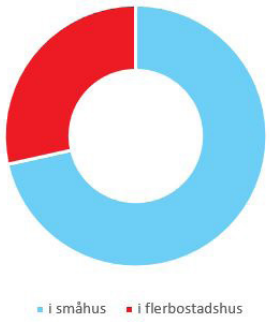
I andra europeiska länder, såsom Tyskland, Danmark, Finland och Nederländerna är byggemenskaper ganska vanliga. Även i Sverige har det på senare år börjat dyka upp byggemenskaper. Här är dock en mycket låg andel av det totala bostadsbeståndet. Byggemenskaper innebär att enskilda individer och familjer går samman för att planera, bygga och senare bo i ett hus som utformas efter deras egna uppfattningar och idéer om sitt boende. Denna produktionsform innebär att vinsten inte tillfaller ett byggbolag utan istället till största del kommer de boende tillgodo i form av lägre hyror. Byggemenskaperna bidrar till en diversitet och mångfald i utbudet av bostäder och livsmiljöer. Sedan år 2011 samlar *Föreningen för byggemenskaper* stora delar av den svenska byggemenskapsrörelsen. Under åren 2019-2020 har det också genomförts ett projekt *Divercity* med stöd Vinnova som haft i syfte att bana väg för fler byggemenskaper. Exempel på en byggemenskap i Sverige finns i Västra Hamnen i Malmö, *Urbana villor.*

Snabba och billiga bostäder i Kalmar

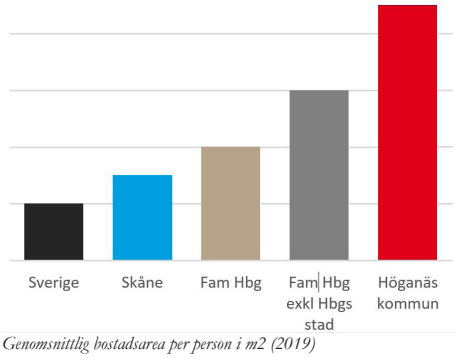
I Kalmar har kommunen identifierat områden där det, förutsatt bygglov, bara är att sätta spaden i jorden och därefter anordnat en riktad markanvisningstävling kallad *Snabba bostäder.* Målet med Snabba bostäder har varit att på kort tid bygga 900 hyreslägenheter med låga boendekostnader. För att undvika alltför enhetliga områden, vilket i förlängningen kan leda till segregation, ska en del av områdena kompletteras med villor och radhus.

BEFINTLIGT BOSTADSBESTÅND

Tre av fyra bostäder i Höganäs kommun utgörs av småhus. Det är en, i nationell jämförelse, mycket hög siffra. I Sverige som helhet utgör småhusen inte ens halva bostadsbeståndet. Förklaringen till den stora andelen småhus i Höganäs ligger delvis i att kommunen, vars centralort tidigt kom att präglas av egnahemsbebyggelse, under de senaste decennierna utvecklats till en utpräglad boende- och utpendlingskommun. Rekordårens byggboom under 1960- och 70-talen omsattes här i stora enhetliga villaområden i kommunens sekundära orter. I synnerhet i Lerberget och Viken, orter strategiskt belägna mellan Höganäs och Helsingborg.



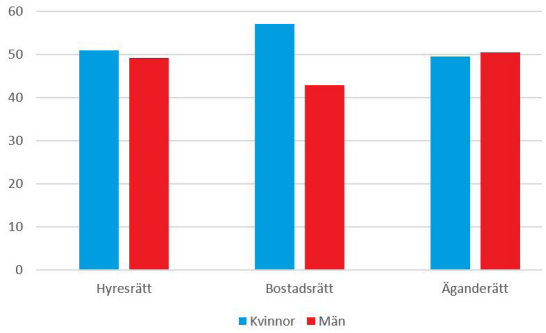
Bostadsbeståndets sammansättning i Höganäs kommun utifrån boendeform (2019)



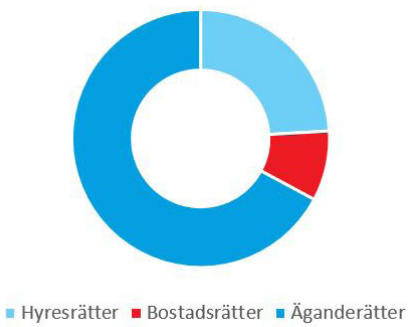
Genomsnittlig bostadsarea per person i m2 (2019)

Höganäs bostadsstruktur avspeglas även i att invånarna bor förhållandevis stort. Av de nordvästskånska kommunerna är det bara i Båstad som den genomsnittliga bostadsarean är större. Förklaringen ligger även här i en stor andel småhus och siffrorna påvisar behovet av att bygga många små bostäder. Företrädesvis i flerbostadshus, men också i form av exempelvis mindre radhus.

Den stora andelen småhus förklarar också upplåtelsestrukturen. I Höganäs kommun kompletteras en jämförelsevis stor andel äganderätter med förhållandevis små andelar hyres- och bostadsrätter. Denna struktur delar Höganäs med många andra skånska kommuner, som exempelvis Båstad, Klippan, Staffanstorp och Svalöv. Det är viktigt att erbjuda olika upplåtelseformer och olika typer av bostäder med varierande standard eftersom att det främjar integration och skapar möjligheter för människor med olika bakgrund och socioekonomiska förutsättningar att mötas. Bland män och kvinnor är fördelningen på boendets upplåtelseform relativt lika. Det bor ungefär lika många män som kvinnor i hyresrätter och äganderätter. Endast bland upplåtelseformen för bostadsrätter är kvinnor något mer representerade.



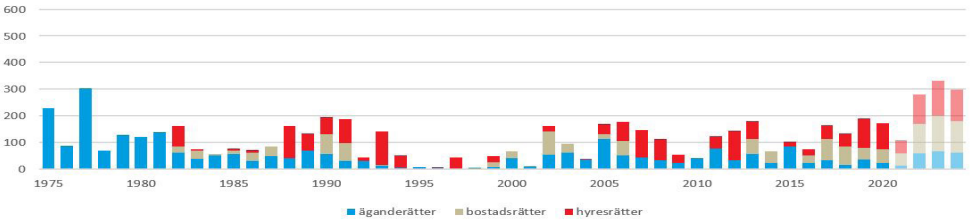
Befintlig boendeform uppdelad på män och kvinnor och upplåtelseform (2020)



Bostadsbeståndets sammansättning i Höganäs kommun utifrån upplåtelseform (2019)

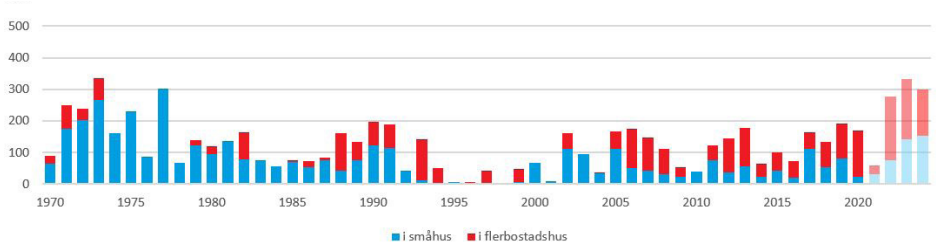
BOSTADSPRODUKTION 1970-2015

Historiskt sett har det rått en stor variation i bostadsproduktionen, såväl nationellt som lokalt. De senaste 40 åren utgör inget undantag. Under 1970-talet byggdes stora delar av Höganäs kommuns andra orter: Viken, Lerberget, Jonstorp och Nyhamnsläge ut, samtidigt som utbyggnaden i Höganäs stad var relativt blygsam. Merparten av de bostäder som tillkom under 70-talet utgjordes av småhus, som en del av miljonprogrammet. I



Antal färdigställda lägenheter per äganderätt, bostadsrätt och hyresrätter (1980-2019) samt planerad upplåtelseform

Lerberget var utbyggnaden som allra störst och på ett år (1976-77) fördubblades ortens invånarantal från 735 till 1 500. Under 80-talet minskade bostadsbyggandet i hela kommunen för att under 90-talets andra hälft i princip avstanna helt. Efter millennieskiftet har produktionen åter tagit fart och under 2000-talet har det varit en relativt jämn fördelning mellan småhus och flerbostadshus. Under 2010-talets första hälft ökade bostadsproduktionen till att bli förhållandevis kraftig. Med undantag för 2014 låg produktionen över snittet för såväl Sverige som helhet som för Skåne och Familjen Helsingborg. Drygt hälften av bostäderna uppfördes inom centralorten och mer än en fjärdedel uppfördes i någon av kommunens övriga serviceorter.



Antal färdigställda lägenheter per småhus och flerbostadshus (1970-2019) samt planerad bostadsproduktion till 2024

BOSTADSPRODUKTION 2016-2020

Bostadsproduktionen från den tidiga delen av 2010-talet har fortsatt även för åren 2016-2020. Produktionen har fortsatt att ligga över snittet för såväl Sverige som helhet som för Skåne och Familjen Helsingborg. Från 2016 har runt 600 nya bostäder tillkommit inom kommunen. Drygt 60 procent av dessa har uppförts inom centralorten och 30 procent inom någon av kommunens övriga fyra serviceorter. Knappt 10 procent av de nya bostäderna har tillkommit i någon av kommunens mindre orter, såsom Arild, Farhult och Strandbaden. Resterande har uppförts på landsbygden.

Kännetecknande för den tillkommande bostadsbebyggelsen i de mindre orterna är att denna i stor utsträckning sker genom ”spontanutbyggnad”, det vill säga i form av enskilda bostadshus med en många gånger gammal detaljplan.

Höganäs kommun har i översiktsplanen antagit en bebyggelsestrategi som innebär att kommunens ambition är att hushålla med mark och i första hand förtäta inom redan byggda områden. Målet är att minst hälften av all nybyggnation ska ske genom förtätning. De senaste årens bostadsproduktion har i mångt och mycket följt denna strategi och under perioden 2016-2020 tillkom omkring 60 procent av alla nya bostäder genom förtätning, vilket till stor del förklaras av nybyggda flerbostadshus i Höganäs. Däremot har bostadsutbyggnaden i orter som Viken och Lerberget så gott som uteslutande uppförts på jordbruksmark i orternas utkanter.

Förtätningens baksida kan i vissa fall vara att grönytor reduceras eller försvinner helt. Är dessa grönytor dessutom allmänt tillgängliga och av en viss storlek och kvalitet kan såväl sociala som ekologiska värden gå förlorade. Närhet till grönområden är särskilt viktiga för funktionsnedsatta, äldre och barn, då de ofta har svårare att förflytta sig längre sträckor. Det kan då finnas anledning att ifrågasätta det sammantagna värdet av förtätningen. En sammanställning av de senaste årens bostadsproduktion visar att omkring tio procent av de bostäder som tillkommit genom förtätning uppförts på bekostnad av grönytor. Kvarteren Oden och Balder är ur denna aspekt goda exempel, där flerbostadshus uppförts inom mark som tidigare nyttjades får parkering. I andra änden av skalan finns de två flerbostadshus inom kvarteret Linden som uppförts i det som tidigare var trädbevuxen parkmark.

Flygfoto över kvarteret Linden före

Flygfoto efter byggnation visar hur en stor del av de gröna värdena gått förlorade

FRAMTIDA BOSTADSPRODUKTION

PLANBEREDSKAP

Det är en hög efterfrågan på bostäder i kommunen. Efterfrågan är störst i Höganäs, Lerberget och Viken. Under åren 2016-2020 beviljades 1421 bostäder i kommunen. Idag finns det en mycket begränsad planbeskedskap i kommunen. De detaljplaner som vinner laga kraft bebyggs kort efter.

Under år 2019 vann en detaljplan i Väsby laga kraft som möjliggör boende för cirka 12-20 radhus/parhus. År 2020 vann även en detaljplan i Mjöhult laga kraft som är avsedda för cirka 12-20 hyresrätter i parhus/radhus. Det finns ännu inget bygglov för dessa två detaljplaner. Det finns även en del byggrätter i äldre detaljplaner, men de är få. En inventering av de äldre detaljplanerna föreslås.

PLANLAGDA BYGGRÄTTER 2016-2020

Under den senaste femårsperioden har kommunen planlagt omkring 972 nya byggrätter för bostadsändamål. Utav dessa är 743 är boende i flerbostadshus och 229 boende i småhus. Det innebär att nästan 80 procent utav byggrätterna i detaljplanerna resulterade i flerbostadshus och 20 procent i småhus. Bostäderna i flerbostadshus är kopplade till detaljplanerna för utbyggnadsområden Tornlyckan i Höganäs, men också till Sågcrona och Flora i Höganäs tätort. Det finns också ett område i Viken, Vikens äng, som har genererat i 65 boende i flerbostadshus och 45 småhus. Det har också tillkommit cirka 47 lägenheter i trygghetsboende i Viken. I övrigt har det tillkommit nya byggrätter i småhus, i första hand koncentrerade till utbyggnadsområden i Viken.

PROJEKTPLAN 2021-2024

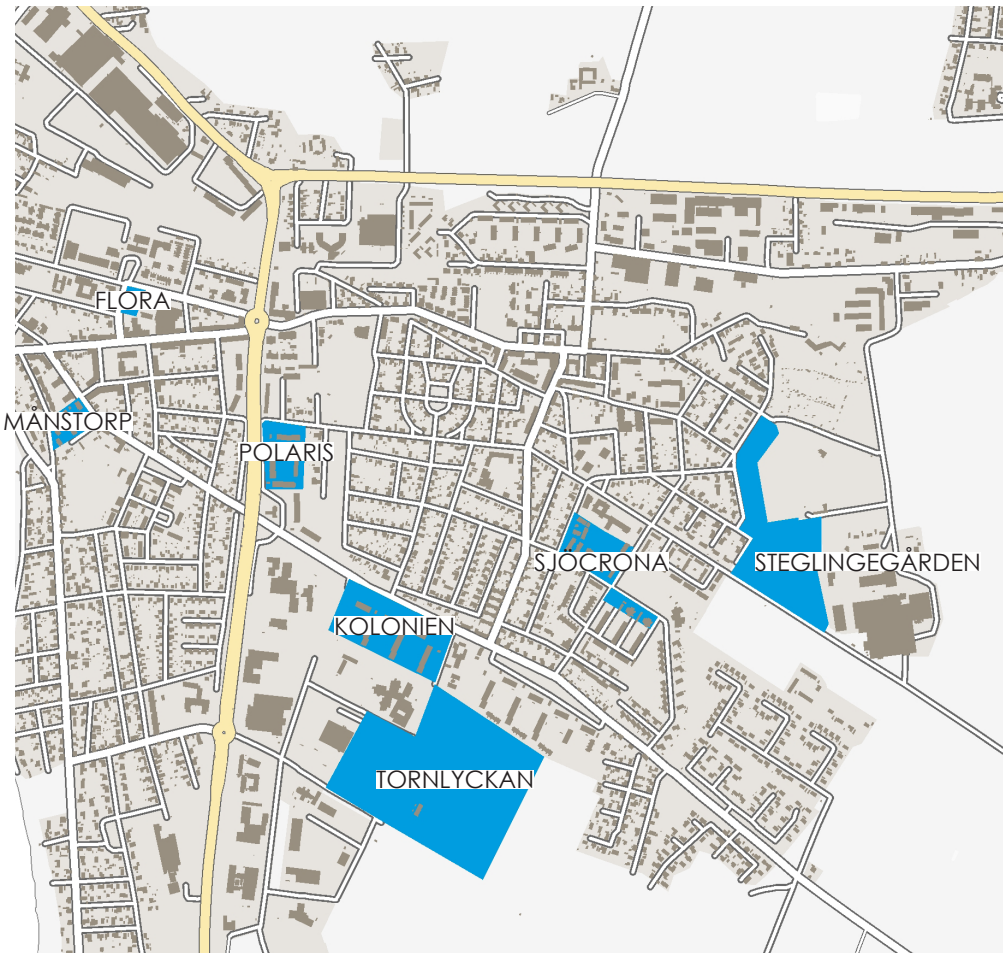
I Höganäs kommuns projektplan för 2021-2024 ryms de bostadsutbyggnadsprojekt som planeras färdigställas fram till 2024. Bostäderna för 2021 är de som tros vara färdigställda under hösten och vintern 2021. Sammantaget rör det sig om drygt 970 bostäder och fördelningen mellan bostäder i småhus och i flerbostadshus är relativt jämn. Sett till upplåtelseform utgörs cirka 40 procent av hyresrätter, cirka 40 procent av bostadsrätter och cirka 20 procent av äganderätter.

Statusen på utbyggnadsprojekten kan dock variera kraftigt. I vissa fall finns en färdig detaljplan och byggnationen är påbörjad. I andra fall befinner sig projektet i en utredningsfas och beslut om planläggning har ännu inte fattats. I dessa fall råder det en relativt stor osäkerhet både beträffande tidsplan samt antal bostäder. Det är viktigt att dessa osäkerhetsfaktorer beaktas när projektplanen tolkas. Sammantaget ger dock projektplanen en fingervisning om hur många och vilken typ av bostäder som förväntas produceras de närmsta åren samt i vilka geografiska områden de planeras att uppföras.

PROJEKTPLAN 2021-2024 FÖR HÖGANÄS

I Höganäs planeras merparten av den bostadsbebyggelse som beräknas färdigställas under programtiden tillkomma genom förtätning. Ett projekt som kommer ianspråkta tidigare oexploaterad mark är projektet för Tornlyckan som också är det största projektet.

	2021	2022	2023	2024
Flora		71		
Månstorp			24	
Polaris		11		
Steglingegården				15
Sjöcrona		80	32	
Kolonien		36		
Tornlyckan			53	150



Kartbild över del av Höganäs tätort

PROJEKTPLAN 2021-2024 FÖR VIKEN

Viken planeras att under programperioden både förtätas och växa österut. Detaljplanen för trygghetsboendet intill Vikens centrum har vunnit laga kraft. Byggnation är pågående för både Vikens hage och Vikens äng. Detaljplan för Vikens centrum är under framtagande. På längre sikt finns fortsatta utbyggnadsplaner i såväl östra och södra Viken som vid Vikens centrum.

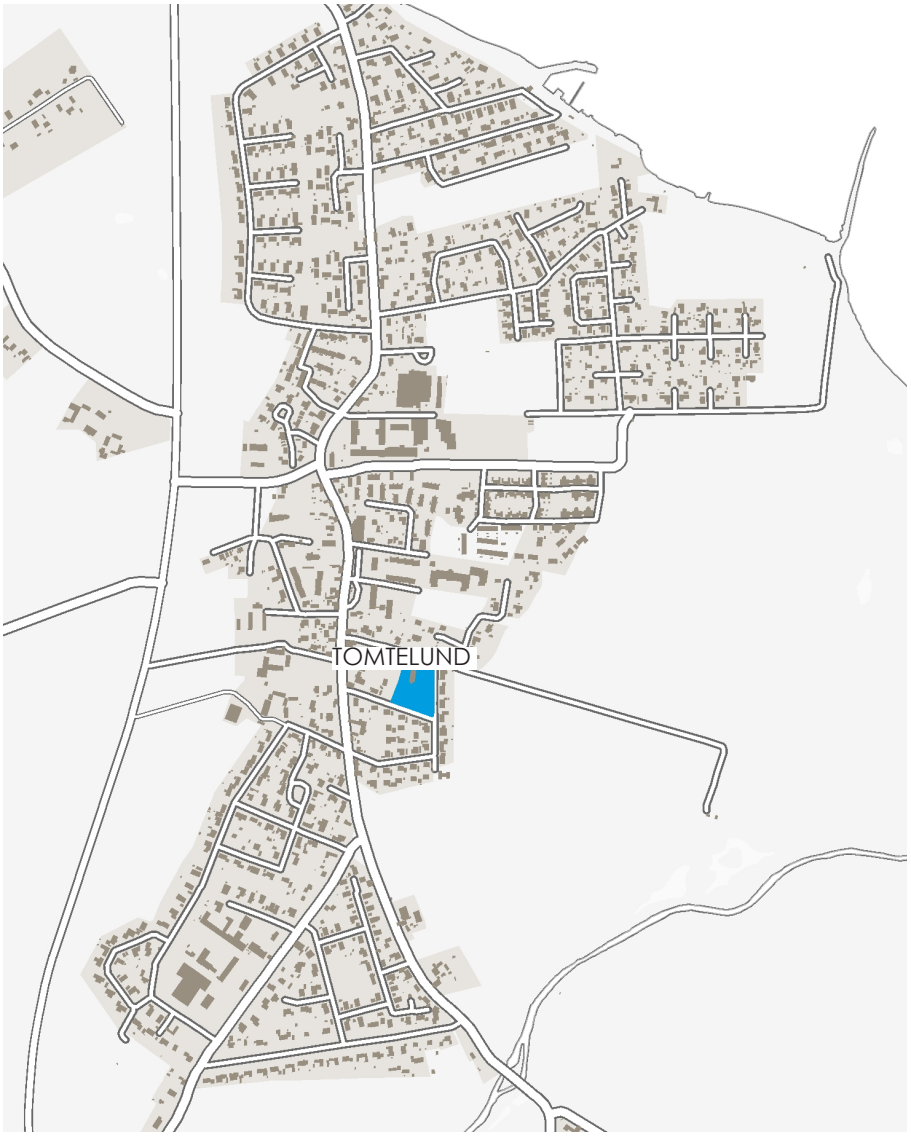
	2021	2022	2023	2024
Vikens hage	3	47	52	48
Viken centrum			27	
Viken, trygghetsboende			47	
Vikens äng	28	41	41	

Kartbild över del av Viken

PROJEKTPLAN 2021-2024 FÖR JONSTORP

I Jonstorp ligger tyngdpunkten på förtätning av ortens centrala delar. Det pågår just nu ett arbete för en fördjupad översiktsplan för Jonstorp som vidare kan visa vart det går att möjliggöra för bostäder. I övrigt så pågår det mindre diverse projekt i orten.

	2021	2022	2023	2024
Jonstorp, div projekt	5	5	5	
Tomtelund			28	



Kartbild över Jonstorp

PROJEKTPLAN 2021-2024 FÖR NYHAMNSLÄGE

Det finns ett större utbyggnadsprojekt i Nyhamnsläge, vid idrottsplatsen. Projektet befinner sig just nu i utredningsstadiet och ambitionen är att förtäta området. En viss del av den förväntade byggnationen av det projektet väntas stå färdigt inom projektplanens tidsram.

	2021	2022	2023	2024
Brunnbyvallen				10

Kartbild över Nyhamnsläge

PROJEKTPLAN 2021-2024 FÖR ÖVRIGA ORTER

Även i kommunens mindre orter planeras en utbyggnad. Det finns projekt i Arild, Farhult och Mölle. Utbyggnadsprojekten i dessa mindre orter bedöms dock som mer konjunkturkänsliga och tomtförsäljningen tenderar att gå långsammare här än i serviceorterna.

	2021	2022	2023	2024
Mölle stationsområde				11
Blossalyckan			14	
Blossalyckan, trygghetsboende	20			
Brunnby-Bräcke 9:3				20
Farhults udde	3	25	14	12

Kartbild över övriga orter och projekt. Arild, Mölle, Farhult och Strandbaden

ÅTGÄRDSTABELL

Kommunen har tagit fram en åtgärdstabell för aktiviteter som ska arbeta mot att riktlinjerna i bostadsförsörjningsprogrammet uppnås. Åtgärderna kommer att ses över årligen av den förvaltningsövergripandegrupp som arbetar med bostadsförsörjning i kommunen. I gruppen ingår tjänstepersoner från socialförvaltningen, utbildningsförvaltningen, teknik- och fastighetsförvaltningen, kommunledningskontoret, Höganäshem och samhällsbyggnadsförvaltningen. Gruppen träffas årligen och diskuterar årets bostadsmarknadsanalys, går igenom åtgärdstabellen samt statusen för riktlinjerna. Gruppen kan också sammanstråla vid behov, såsom vid upprättande av bostadsmarknadsenkäten. På nästa sida följer åtgärdstabellen med inplanerade aktiviteter för kommande period, 2021-2024. I kolumnerna går det att utläsa vilken riktlinje som aktiviteten förväntas svara upp mot, på vilket sätt och vilka avdelningar/förvaltningar som behöver samarbeta för att uppnå riktlinjerna. Det har också utsätts en ansvarig avdelning samt när aktiviteten ska ske. Nedan följer även riktlinjerna igen för att lättare kunna förstå hela åtgärdstabellen.

RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN I HÖGANÄS KOMMUN	
1	Under förutsättning att marknaden tål det bör den årliga nyproduktionen uppgå till minst 150 bostäder.
2	För att uppnå en större mångfald av boendeformer bör nyproduktionen domineras av bostäder i flerbostadshus.
3	För att uppnå en större mångfald av upplåtelseformer bör nyproduktionen domineras av hyresrätter. En del av dessa bör byggas i form av småhus, som exempelvis radhus. Även kooperativa hyresrätter och ägarlägenheter är upplåtelseformer som kommunen vill främja.
4	Höganäs kommun bör arbeta aktivt för att små och snabbproducerade instegsbostäder med rimlig prisbild etableras inom kommunen.
5	Kommunen bör stimulera tillväxten av mellanboenden, som exempelvis trygghetsboenden för 70+ och seniorboenden för 55+.
6	Kommunen ska arbeta för att förmå fler fastighetsägare att teckna avtal med kommunen om bostadssociala kontrakt.
7	Kommunen bör eftersträva att minst hälften av nyproduktionen tillkommer genom förtätning. Vid förtätning ska varsamhet visas gentemot befintliga miljöer, strukturer och kulturvärden.
8	För att dra nytta av investeringar i infrastruktur och tillgången till service bör nyproduktionen koncentreras till kommunens fem serviceorter.
9	Innan 2024 bör ett nytt särskilt boende för äldre stå klart i Höganäs.
10	Kommunen ska främja en god bebyggd miljö och möjliggöra bostäder för hela befolkningen som anpassas efter livets alla skeden.

ÅTGÄRDER FÖR ATT NÅ RIKTLINJERNA	RIKTLINJE	FÖRKLARING	SAMARBETE	ANSVARIG AVDELNING	TID
Samarbete inom Familjen Helsingborg kopplat till bostadsförsörjning.	1, 2, 3, 8	Fortsätta att utveckla det goda samarbete som finns inom Familjen Helsingborg, framförallt genom att gemensamt marknadsföra hela delregionen och göra gemensamma analyser.	Plan- och bygglov	Plan- och bygglov	Kontinuerligt
Ta fram fördjupande översiktsplaner för kommunens samtliga serviceorter.	7, 8, 10	Strategisk utveckling och underlag för kommande detaljplaner i kommunens serviceorter.	Alla förvaltningar inom kommunen.	Plan- och bygglov	Pågående arbete
Nätverk med fastighetsägare.	3, 5, 6	Samarbete och gemensamma möten mellan kommunen och de privata fastighetsägarna.	Exploatering, teknik-och fastighetsförvaltningen och socialförvaltningen	Exploatering	Kontinuerligt
Analysera flyttkedjor, andelen upplåtelseformer och andelen boendeformer.	2, 3, 4	På vilket sätt skapar vi flyttkedjor som gynnar de grupper som står längst ifrån bostadsmarknaden? Bevaka fördelningen mellan upplåtelseformer och boendeformer.	Plan- och bygglov, Höganäshem, teknik - och fastighetsförvaltningen, socialförvaltningen	Höganäshem	Kontinuerligt
Ta fram en trafikstrategi och trafikplan.	1, 8	En trafikstrategi och trafikplan kan skapa bättre förutsättningar för hållbart resande, där viktiga stråk prioriteras och dit bostäder kan koncentreras.	Plan- och bygglov tillsammans med övriga avdelningar på samhällsbyggnadsförvaltningen.	Plan- och bygglov	Pågående arbete
Arbete med parkeringsnorm och parkeringsstrategi.	4, 7, 10	Kan skapa bättre förutsättningar för hållbart resande. Outnyttjade parkeringsytor kan istället användas för bostadsbebyggelse.	Plan- och bygglov tillsammans med övriga avdelningar på samhällsbyggnadsförvaltningen	Plan- och bygglov	Pågående arbete
Påbörja diskussioner om att ta fram en norm för grönyta och friyta.	7	Förtätning bör inte ske på bekostnad av grönyta/friyta. Det bör göras en noggrann avvägning före exploatering av grönyta/friyta, där en eventuell norm kan vara behjälplig vid bedömning.	Plan- och bygglov tillsammans med övriga avdelningar på samhällsbyggnadsförvaltningen	Plan- och bygglov	2021-2022
Samarbetet mellan förvaltningar och avdelningar för att kunna lösa akut boende för nyanlända, nyskilda (med barn) och andra bostadslösa.	4	Utveckla prisvärda bostäder.	Höganäshem och socialförvaltningen	Socialfövaltningen	Pågående arbete
Utreda möjligheter för studentboende i kommunen.	1, 2, 3, 4, 8	Närheten och goda kommunikationer till Helsingborg med Campus för Lunds Universitet gör det möjligt för kommunen att utreda möjligheterna för studentboende i kommunen.	Plan- och bygglov, exploatering, Höganäshem	Plan- och bygglov	Inom en 4 års period
Erbjuda budget- och skuldrådgivning till hushåll som på grund av sena hyresbetalningar eller hyresskulder riskerar att bli av med sitt bostadskontrakt.	10	Förebyggande arbete för att undvika vräkningar och nå kommunens nollvision vad gäller vräkningar av barn.	Socialförvaltningen, teknik- och fastighetsförvaltningen, Höganäshem	Socialförvaltningen	Kontinuerligt
Kontakt med de 15 största privata hyresvärdarna och alla bostadsrättsföreningar i kommunen för att informera om kommunens vräkningsförebyggande arbete.	10	Informera om att deras hyresgäster kan få råd och stöd via budget- och skuldrådgivningen. Minska antalet sena betalare hos privata hyresvärdar och bostadsrättsföreningar.	Socialförvaltningen, privata hyresvärdar och bostadsrättsföreningar som verkar i kommunen	Socialförvaltningen	2021
Aktivt utreda äldres boende situation och deras preferenser.	5, 9	För att veta vad den äldre befolkningen efterfrågar för typ av boende.	Socialförvaltningen, teknik- och fastighetsförvaltningen, exploatering	Socialförvaltningen	Pågående arbete
Inventering av outnyttjade byggrätter i gällande detaljplaner.	1, 7	Detta för att få en exakt bild av hur många obebyggda byggrätter som finns i kommunen.	Plan- och bygglov, exploatering	Plan- och bygglov	2021-2022
Arkitekturpristävling med två kategorier: Nybyggnad och om- eller tillbyggnad.	3	Lockar exploatörer som har visioner utöver det vanliga. Detta kan leda till nya boendeformer och nya arkitektoniska uttryck.	Stadsarkitekten och Plan- och bygglov	Stadsarkitekt	Var tredje år
Satsning på planerade insatser av ett anpassat boendestöd för funktionsnedsatta.	10	Genom boendestöd ge det stöd den enskilde behöver för att klara ett boende i egen lägenhet. Den enskilde ska bli så självständig som möjligt.	Socialförvaltningen och Höganäs Omsorg AB	Socialförvaltningen	2022