



Växjö
kommun

Bostadsförsörjning – behovsanalys

2020 och framåt. Växjö kommun

I denna analysdel beskrivs nuläge, framtid, behov och konsekvenser.

www.vaxjo.se

Behovsanalys gjord av representanter från planeringsavdelningen, förvaltningen arbete och välfärd, omsorgsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, Växjöbostäder och Vidingehem.

Innehåll

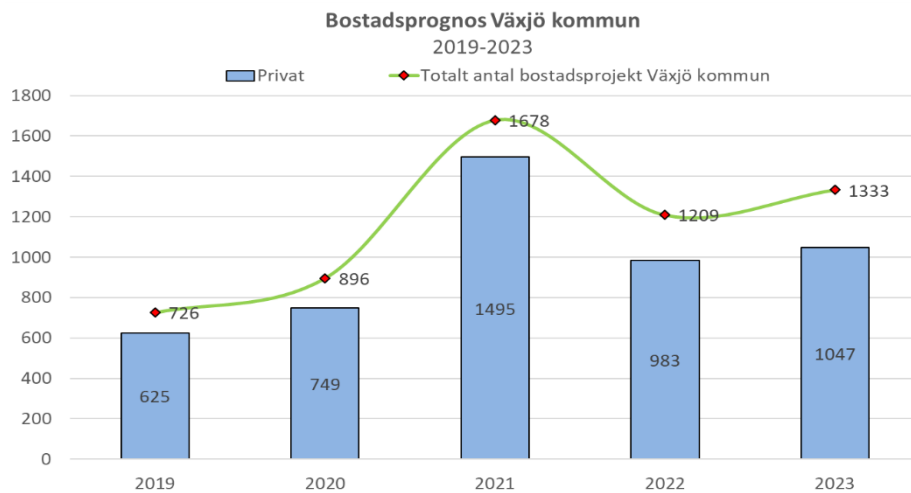
Summering och målsättningar för bostadsförsörjning.....	4
Kommunfullmäktiges budget för 2020.....	6
Utveckla och förvalta växande stad, tätorter och landsbygd	6
Bostadsförsörjningsprogram för Växjö kommun	7
Bostadsförsörjningen ska bidra till en hållbar samhällsutveckling.....	7
Bostadsbyggandet ska motsvara efterfrågan	7
Framtidens boende för äldre	7
Bostäder med koppling till personal.....	8
Permanent bostad.....	8
Gruppboende	8
Serviceboende	9
Särskilda boenden för äldre	9
Behov av insatser för olika åldersgrupper.....	10
Tillfälliga boenden	10
Akuta boenden.....	10
Stödboende till unga.....	11
Stödboende till vuxna	11
Tillfälliga platser för äldre	11
Tillfälliga platser för personer med funktionsnedsättning.....	12
Vanliga bostäder	12
Nuläge och framtiden	13
Befolkningstillväxt och bostadsbrist.....	13
Demografi	13

Bostadsmarknaden och framtida bostadsbyggande.....	14
Planberedskap	16
Upplåtelseformer	16
Behov	17
Konsekvenser.....	18
Växande befolkningsgrupper och personer med låg betalningsförmåga	19
Äldre	19
Unga vuxna och studenter	21
Personer med en lägre betalningsförmåga	23
Kvotlägenheter (6 procent).....	24
Ekonomiskt bistånd.....	24
Nyanlända	24

Summering och målsättningar för bostadsförsörjning

I mars 2017 antog kommunfullmäktige ett bostadsförsörjningsprogram för mandatperioden och ett arbetssätt för bostadsförsörjning. Bostadsförsörjningsgruppen arbetar fram åtgärder utifrån antagen budget. Åtgärder som ingår i respektive förvaltnings och bolags internbudget och verksamhetsplan. Den här behovsanalysen ska vara ett underlag för budgetprocess och verksamhetsplanering. Här beskrivs nuläge, framtida läge och behov, samt eventuella konsekvenser av att behoven inte tillgodoses. Bostadsmarknaden styrs till största del av privata aktörer som agerar på en rådande efterfrågan. Växjö kommun styr delvis utbudet av bostäder genom byggnation i allmännyttan och genom markanvisningar eller tilldelning av kommunal mark till byggaktörer. För att få en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning beaktas i analysen demografiska förändringar, rådande bostadsbrist, framtida bostadsbyggnationer, planberedskap, med mera. Hänsyn tas också till grupper som av olika skäl har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden.

Enligt Boverkets beräkningar har Växjö kommun under flera år haft ett bostadsunderskott. Under 2018 ökade utbudet av bostäder tack vare ett rekordstort byggande. Sammantaget byggdes 1 443 nya bostäder. Det har gjort att det bostadsunderskott som Boverket menade fanns vid ingången av 2018 minskade med 50-55 procent. Det är viktigt att förstå att nybyggnation av bostäder inte självklart innebär att efterfrågan på bostäder minskar. De bostäder som efterfrågas och vad som erbjuds i nyproduktion behöver inte vara detsamma. Från 2019 och fem år framåt förväntas bostadsbyggandet fortsätta vara starkt, fast kanske på en lägre nivå jämfört med 2018. Totalt planeras för drygt 5 800 lägenheter i Växjö kommun fram till 2023.



Unga och studenter är en grupp som ofta upplevs ha det svårt att hitta bostad. Bostadssituationen för Växjös studenter förbättrades under 2018 då 248 nya studentbostäder blev färdiga. Indikationer visar nu att utbud och efterfrågan av studentbostäder är mer i balans jämfört med tidigare beräkningar som visade på ett underskott av studentbostäder i Växjö. Dessutom planeras det för ytterligare byggnation av studentbostäder under den kommande prognosperioden.

Exempel på andra grupper som kan ha det svårt på bostadsmarknaden är personer med funktionsnedsättning. Enligt Socialstyrelsens senaste lägesrapport fortsätter antalet personer som får insatser enligt LSS att öka. Det är viktigt att bevaka så det finns tillräcklig tillgång på service- och gruppboendestäder samt platser för korttidsvistelse.

En annan grupp som kan ha det svårt på bostadsmarknaden, är personer som av olika anledningar fått lämna sin bostad med kort varsel. Under 2019 handlar det om ett fåtal personer som har återkommande behov till akuta boendelösningar. Det är personer som står utanför bostadsmarknaden, eller haft boende i perioder, men som inte klarat av att sköta sitt boende över tid.

För att bättre möta upp varierande behov av boende med stigande ålder behövs fler senior- och trygghetsboenden. Vad gäller så kallat särskilt boende för äldre med omfattande behov av omsorg och vård finns i nuläget en viss överkapacitet i Växjö kommun.

Boendeform	Nuvarande antal platser	Nuvarande antal i kö	Beräknat behov om 5 år*	Trend framtida behov
Gruppboende LSS (Oms)	182	6	något ökande	↗
Gruppboende LSS (AoV)	16	0	Något ökande	↗
Servicebostad LSS (Oms)	52	2	något ökande	↗
Bostad med särskild service LSS (AoV)	31	0	Något ökande	↗
Särskilt boende SoL (AoV)	49 (+13 på entreprenad)	0	ökande	↗
Tillfälliga platser för äldre (Oms)	65-75	5	70-80	↗
Tillfälliga platser LSS (Oms)	20	2	ökande	↗
Särskilt boende (Oms)	775	20	840	↗
Lågtröskelboende (AoV)	0	6	10	↗
Skyddat boende (AoV)	4	0	4	→
Korttidsplatser för Socpsyk tillhandahålls av Oms (AoV)	0	0	5	→
Tillfälliga platser för personer med nedsatt funktionsförmåga (AoV)	3	0	5	↗
Ensamkommande (stödboende) (AoV)	26	0	5	↘
HVB boende (AoV)	8	0	8	→

Kommunfullmäktiges budget för 2020

Utveckla och förvalta växande stad, tätorter och landsbygd

Delar av strategisk inriktning som berör bostadsförsörjning.

Växjö växer och vi ska fortsätta vara en kommun bland Sveriges främsta när det gäller nyproduktion av bostäder. Den nya utvecklingsstrategin slår fast att hela Växjö kommun ska utvecklas med tydliga kommunala kärnor i de större tätorterna som säkrar landsbygdens tillgång till välfärd och service. För att möta bostadsbrist och skapa goda förutsättningar för målet om 100 000 invånare behöver vi bygga mer, högre och snabbare i alla olika upplåtelseformer. Förtätning behöver göras med hänsyn till grönstrukturprogrammet genom att framhäva och tillgängliggöra befintliga och nya park-, spontan- och grönytor. På så sätt skapas en trivsamtillvaro i hela kommunen. Växjö kommuns träbyggnadsstrategi är, tillsammans med transportplanen, viktiga instrument i en hållbar stadsplanering. Varutransporter i Växjö centrum ska samordnas.

En hållbar kommun kräver att segregationen pressas tillbaka. En stor grupp Växjöbor med svag etablering på bostadsmarknaden, särskilt de med låg inkomst, unga och/eller nyanlända, ställer krav på nya lösningar. Bostadsbolagen ska eftersträva att etableringsboenden för anvisade enligt bostadslagen finns i olika delar av kommunen och undvika segregerade områden. Nya områden ska planeras med blandade upplåtelseformer och förhållandet mellan olika ägandeformer i befintliga områden ska stärka integrationen.

Bostadsförsörjningsprogram för Växjö kommun

Kommunfullmäktige 2017-03-21 Växjö kommuns målsättningar för bostadsförsörjning

Bostadsförsörjningen ska bidra till en hållbar samhällsutveckling

Våra insatser för bostadsförsörjningen ska sättas i ett helhetsperspektiv som leder till en samhällsutveckling som är ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar. Genom att insatserna stäms av mot översiktsplanen sätts bostadsförsörjningsåtgärderna i ett sammanhang och helhetsperspektiv. Exempel på åtgärder som anses leda till en hållbar samhällsutveckling; att Europas grönaste stad genomsyrar bostadsbyggandet, att hög arkitektonisk kvalitet utmärker byggandet, att vi skapar blandade upplåtelseformer, gemensamhetsboenden, bostadsstorlekar och kostnadsnivåer.

Ett hållbart samhälle består i att vi skapar en fantastisk plats att bo, verka och leva för våra invånare, företag och besökare. Både nu men även i framtiden. En väl fungerande bostadsförsörjning med bostäder åt alla är kanske det mest grundläggande i ett hållbart samhälle men även möjlighet till utbildning och arbete ingår.

Bostadsbyggandet ska motsvara efterfrågan

Växjö kommun ska, tillsammans med privata aktörer, se till att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika människor och där även särskilda behov ska beaktas. Målet är att alla som önskar har tillgång till bostad, utifrån sina ekonomiska förutsättningar. Genom att analysera utbudet av olika upplåtelseformer, storlekar och kostnadsnivåer i förhållande till efterfrågan ser vi till att skapa det som behövs.

Framtidens boende för äldre

Kommunstyrelsen 2015-03-03

Riktlinjer för Växjö kommun vad gäller bostadsförsörjning för den bostadssociala gruppen äldre:

- Eftersträva ett varierat och anpassat bostadsutbud för skiftande bostadsbehov.
- Erbjud seniorbostäder i samtliga stadsdelar och tätorter.
- Prioritera befintligt kommunalt bostadsbestånd.
- Tillgängliggöra delar av det existerande beståndet.
- Successivt omstrukturera tillgängliga bostäder med närhet till service och till seniorbostäder.
- Tillskapa nytt kommunalt bostadsbestånd genom nybyggnation av ordinarie bostäder såväl som seniorbostäder.
- Stimulera privata initiativ.
- Utforma tydlig kommungemensam bostadsinformation.
- Utveckla det särskilda boendet Hovslund till ett Seniorernas Hus.

Bostäder med koppling till personal

Kapitlet Bostäder med koppling till personal är framtaget utifrån de behov som finns i Växjö kommun och som uppstår i våra respektive verksamheter. Analysen har gjorts för att kunna möta våra kommuninvånarens behov med utgångspunkt i gällande lagstiftning.

Permanent bostad

Gruppboestad

En gruppboestad bemannas dygnet runt och erbjuds personer med omfattande behov av stöd, omsorg och vård. Gruppboestaden 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.

Nuläge, behov, framtid och eventuella konsekvenser

Idag bor cirka 190 personer i gruppboestad. De flesta har en kognitiv funktionsnedsättning. I december 2019 väntar några få personer på att få gruppboestad (omsorgen). Enligt Socialstyrelsens senaste lägesrapport fortsätter antalet personer som får insatser enligt LSS att öka. Under den senaste 10-årsperioden ökar det med 24 procent. De insatser som ökar mest nationellt är boende för vuxna, personlig assistans och daglig verksamhet. Det totala

antalet personer med funktionsnedsättning som beviljats insatser enligt LSS i Växjö kommun är konstant sedan ett antal år tillbaka. Utvecklingen sedan början på 2000-talet är att det totala antalet personer som får stöd enligt LSS har ökat från cirka 500 personer till cirka 600 personer.

I nuläget är det nästan balans mellan tillgång och behov av gruppboende för personer med funktionsnedsättning. En ny gruppboende behöver byggas de närmsta två åren. Byggklar tomt måste alltid finnas. En gruppboende kostar cirka 1 000 tkr om året.

Omsorgsförvaltningen har inventerat samtliga gruppboendeställen och klargjort vilka av dem som är möjliga att bygga till med ytterligare några lägenheter.

Serviceboende

Serviceboendeställen finns i vanliga flerbildshus och personal finns i närområdet. En serviceboende erbjuder personer hjälp och stöd för ett så tryggt och självständigt liv som möjligt.

Nuläge, behov, framtid och eventuella konsekvenser

Idag bor cirka 60 personer med funktionsnedsättning i serviceboende, de flesta har en kognitiv funktionsnedsättning. I december 2019 väntar två personer på erbjudande om serviceboende. Ytterligare serviceboendeställen behövs, både för att möta kommande behov och för att göra det möjligt med en boendekarriär från gruppboende. Lägenheterna får gärna ligga nära befintliga serviceboendeställen på Teleborg och Västra Esplanaden. En serviceboende kostar cirka 500 tkr om året. Om inte serviceboendeställen kan tillhandahållas finns risk för att betydligt dyrare lösningar måste ordnas.

Särskilda boenden för äldre

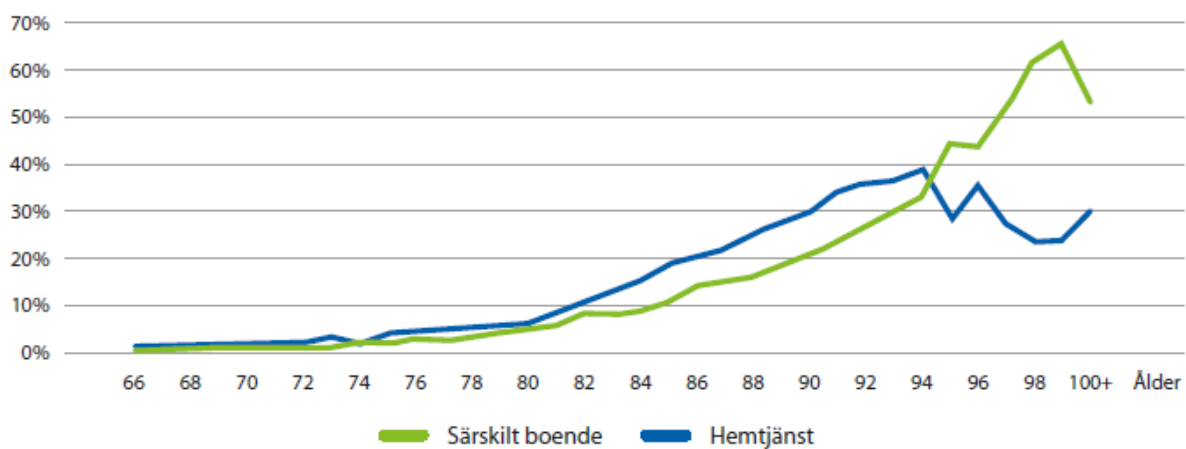
Boende med bemanning dygnet runt för vård och omsorg för äldre med omfattande behov.

Nuläge, behov, framtid och eventuella konsekvenser

I Växjö kommun finns i nuläget ett överutbud av särskilt boende för äldre. Se diagram nedan över behov av hemtjänst alternativt särskilt boende relaterat till åldersgrupp. I Växjö har LOV (Lagen om valfrihetssystem) i särskilt boende införts vilket innebär att företag kan etablera särskilt boende, bli godkända att driva verksamhet och därefter vara en del av utbudet.

Befolkningsprognoser anger att behoven av särskilt boende kommer att bli större från mitten av 2020-talet. En plats i särskilt boende kostar cirka 800 tkr årligen. En tom plats i kommunal regi kostar cirka 350 tkr, en tom plats i privat regi kostar inget för Växjö kommun. Utifrån att valfrihet gäller kommer det att bli tomma platser vid olika boenden, med ökande kostnader som följd. Beroende på utfall och tilldelad budget får omsorgsförvaltningen möta detta med lämpliga strategier.

Behov av insatser för olika åldersgrupper



Tillfälliga boenden

Akuta boenden

Tillfälligt boende kan erbjudas under kort tid och i avvaktan på mer permanent lösning.

Nuläge, behov, framtid och eventuella konsekvenser

Det finns ett behov att kunna erbjuda korta placeringar/tillfälliga boenden i avvaktan på en mer permanent lösning för personer som med kort varsel fått lämna sin bostad.

Socialtjänsten har inget generellt ansvar att ordna ett akut boende, dock har man enligt lag i vissa fall en skyldighet att ordna tak över huvudet. Barnperspektivet är viktigt att ta hänsyn till i dessa ärenden. Det finns även ett mindre antal personer som på grund av svåra sociala problem har stadigt återkommande behov av akut boende. Det är fortsatt stor inflyttning till Växjö kommun och därför bör hänsyn tas även till grupper som av olika skäl har svårt att

etablera sig på bostadsmarknaden. Behovet bedöms för närvarande kunna tillgodoses genom insats via förvaltningen arbete och välfärd som hyr enstaka rum av privata aktörer.

Stödboende till unga

Med stödboende avses en verksamhet inom socialtjänsten som tar emot enskilda i åldern 16–20 år i eget boende med individanpassat stöd, 3 kap 1 § a SoF. Inom förvaltningen arbete och välfärd bedrivs stödboende inom två olika verksamheter.

Nuläge, behov, framtid och eventuella konsekvenser

Stödboende är en placeringsform för ungdomar 16–20 år som av olika anledningar inte kan bo hemma och behöver ett alternativt boende samt stöd i vardagen. Inom ett stödboende finns tillgång till personal och syftet är att under trygga former träna den unge för ett självständigt vuxenliv. Stödboende bedrivs i fristående lägenheter utplacerade i kommunen. Stödboende kan också fungera som utslussning efter avslutad vård utanför det egna hemmet, till exempel i familjehem eller på HVB. Förvaltningen arbete och välfärd behöver fortsatt ha tillgång till bostäder i nuvarande omfattning för att kunna bedriva verksamheten.

Stödboende till vuxna

Placeringsformen stödboende har under 2019 även prövats till vuxna personer som av olika skäl har insatser via förvaltningen arbete och välfärd och som inte har förmåga att bo i ett ordinärt boende. Insatsen är tidsbegränsad och är en kombination av boende, tillsyn, stöd av behandlingsassistent och/eller boendestöd. Syftet är att få stöd utifrån de svårigheter som ledde till bostadslösheten och ska vara ett led i att få tillgång till mer långvarigt boende.

Nuläge, behov, framtid och eventuella konsekvenser

Idag finns ett mindre antal lägenheter som förvaltningen arbete och välfärd använder till detta ändamål.

Tillfälliga platser för äldre

Tillfälliga platser i form av korttidsplatser, växelvård och palliativ vård har alltid hög beläggning. Det finns cirka 70 platser vilka är lokaliserade till Evelid.

Nuläge, behov, framtid och eventuella konsekvenser

Lagen om samverkan vid utskrivning från sjukhus gör att kommuner snabbt ska ta hem patienter/omsorgstagare. Det kräver optimering av arbetssätt och tydlig koordinering av resurser där tillfällig placering är en av flera alternativ för hemtagning. Stor vikt läggs även vid anhörigvårdare i behov av avlastning till exempel i form av växelvård. Behovet kommer att öka men med rätt användning av befintliga platser bedöms dessa ligga i linje med behovet för en tid framöver. Vid tillfälliga behovsökningar kan större lägenheter delas. Utan ändamålsenlig hantering av tillfälliga platser finns flera risker, som kostnader för utskrivningsklara, större belastning på anhöriga och ökat behov av särskilt boende.

Tillfälliga platser för personer med funktionsnedsättning

Platser för korttidsvistelse enligt LSS.

Nuläge, behov, framtid och eventuella konsekvenser

Platser för korttidsvistelse enligt LSS finns på Söder och Teleborg, totalt 6 platser för vuxna och 14 platser för barn och unga. Eftersom omsorgstagarna bara är på platserna vissa dygn delar flera personer på antalet platser. Trycket ökar på platser för korttidsvistelse, främst vad gäller barn. Korttidsboende med 5 platser öppnar på Borggårdsvägen senvåren 2020. Behovet och utbudet ska då vara i balans men utvecklingen följs noga. Samordningsvinster skulle uppnås genom att samla barn och ungdomars platser för korttidsvistelse i samma byggnad. En plats för korttidsvistelse kostar cirka 800 tkr. De ekonomiska konsekvenserna av att samla korttidsvistelse har ännu inte beräknats. En första bedömning, utan att ta med lokalkostnaderna, är att en effektiv resursanvändning skulle kunna uppnås.

Vanliga bostäder

Kapitlet analyserar läget på den rådande bostadsmarknaden. I stort styrs bostadsmarknaden av privata aktörer som agerar på en rådande efterfrågan. För att få en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning beaktas demografiska förändringar, rådande bostadsbrist, framtida bostadsbyggnationer, planberedskap med mera. Hänsyn tas även till grupper som av olika skäl har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden så att de i framtiden ska kunna bidra till kommunens konkurrenskraft, minskade kommunala utgifter samt en hållbar social utveckling.

Nuläge och framtiden

Befolkningstillväxt och bostadsbrist

Trots att antalet färdigställda nya bostäder¹ legat på mycket höga nivåer under de senaste åren, råder fortfarande ett visst bostadsunderskott i Växjö kommun. Enligt en rapport från Boverket hade Växjö kommun ett underskott på 1 614 bostäder år 2016. För många kommuner i länet, och så även i Växjö, finns det fortfarande ett underskott av bostäder för ett antal olika grupper. En av de grupper som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden är utrikes födda som är nya på den svenska bostadsmarknaden. En annan grupp som har svårigheter på bostadsmarknaden är ungdomar, studenter och unga vuxna. Dessa personer är också, liksom utrikes födda, ofta nya på bostadsmarknaden, saknar kontakter och har generellt sett en mer begränsad betalningsförmåga. I Växjö har det tidigare varit brist på studentbostäder trots att antalet studentbostäder ändå varit relativt gott i jämförelse med andra universitetsorter.² Under 2018 skapades fler bostäder för Växjös studenter, det har minskat efterfrågan, ändå är det fortsatt svårt att säga om denna förändring innebär att bristen på studentbostäder har försvunnit. Det kommer krävas ytterligare analyser och bedömningar över tid. En annan grupp som behöver så kallade långsiktiga boendelösningar är personer som av olika anledningar inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden. Denna grupp ökar både i länet och i Växjö kommun. Anledningen är ett generellt underskott på bostäder, framför allt på hyreslägenheter, samt ett underskott på bostäder i rimlig storlek och med en hyresnivå anpassad till individens förutsättningar.

Demografi

Efterfrågan på bostäder påverkas av förändringar i demografin. För att få en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad, där olika konsumenters efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven, behöver man titta på hur befolkningen förändras över ett längre perspektiv.

¹ SCB, färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region och år, 2010–2016.

² Antalet studentbostäder i Växjö är cirka 3 900 st.

Befolkningstillväxten för Växjö kommun har i genomsnitt legat på 1,3 procent per år under den senaste tioårsperioden (2008–2017). I och med de senaste årens starka migrationsströmmar har takten i befolkningstillväxten ökat. Mot slutet av 2018 var Växjö kommuns befolkning drygt 92 500 personer vilket är en befolkningstillväxt på 1,6 procent.³ Motsvarande siffra för riket låg på 1,3 procent. Växjö kommuns senaste befolkningsprognos pekar på att befolkningen når 100 000 invånare mot slutet av 2023. Befolkningen beräknas öka med nästan 8 900 personer fram till sista december 2025, vilket ger en genomsnittlig tillväxttakt på 1,3 procent per år.

Nedan ges en uppskattning av hur olika grupper i kommunens befolkning kommer att växa fram till 2030

Ålder	Befolkning	Förändring antal		Förändring andel	
		2018	2025	2030	2025
19–29 år	15 937	858	1184	5,4%	7,4%
20–64 år	53 057	4 715	6929	8,9%	13,1%
65–79 år	12 628	265	197	2,1%	1,6%
80+ år	4613	1 251	2354	27,1%	51,0%

Bostadsmarknaden och framtida bostadsbyggande

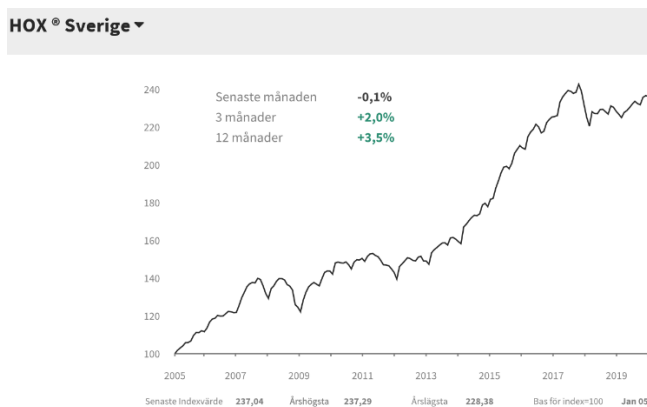
Bostadsbyggnationen i Växjö kommun har legat på i snitt drygt 450 färdigställda bostäder per år.⁴ Under 2017 var siffran 718 bostäder, vilket antalsmässigt placerade Växjö på 17:e plats av landets samtliga 290 kommuner. Bostadsproduktionen tog ytterligare ett rejält kliv framåt under 2018 då antalet färdigställda lägenheter blev 1443.⁵ Det är drygt två gånger mer jämfört med 2017. Bostadsprognosen är fortsatt god även framöver, om än i en något lugnare takt jämfört med 2018. I början av 2019 beräknades att 770 nya bostäder skulle färdigställas under året. Denna siffra påverkas ofta av till exempel brist på arbetskraft, överklaganden i byggprocessen, okända markförhållanden eller andra förseningar/hinder som kan få

³ Jämfört med föregående år

⁴ Beräknat på färdigställda lägenheter i nybyggda hus mellan 2012–2016, SCB BO0101A5.

⁵ Enligt SCB, Nybyggnad av bostäder

byggnationer att skjutas på framtiden eller inte genomföras alls. Av erfarenhet kan det antas att denna siffra är något hög i relation till det kommande faktiska utfallet. Därför har planeringsavdelningen tagit fram ett antagande på genomförandegrad av bostadsprognosen.⁶ Något som påverkat framtida byggtakt och som beaktas i bostadsplaneringen är den förändring som skett på bostadsmarknaden från hösten 2017 fram till nu. Under våren och sensommaren 2017 kom indikationer på att bostadsmarknaden var på väg att mattas av något, framför allt i storstäderna. Objekt låg ute till försäljning allt längre, intresset för nyproduktion tycktes minska och nyproducerade bostadsrätter omvandlades till hyresrätter. I oktober 2017 påbörjades sedan en nedgång på bostadsmarknaden med fallande priser på framförallt bostadsrätter. Sedan nedgången har emellertid prisbilden för både villor och bostadsrätter stabiliserats. Statistik från Valueguards HOX-index visar på att nedgången planade ut under 2018 för att svagt öka igen under 2019 (se diagram nedan).



Källa: valueguard.se

Det råder fortfarande en viss osäkerhet på bostadsmarknaden. Förändringar i räntenivåer, en konjunkturavmattning samt tidigare skärpta kreditrestriktioner gör det svårt att förutspå hur bostadsmarknaden kommer att utvecklas.

⁶ Genomförandegraden räknas fram som ett genomsnitt av de fem senaste årens antal prognostiserade bostäder dividerat med antal färdigställda bostäder för det antagna året enligt SCB.

För att få en hållbar bostadsmarknad i Växjö kommun måste hänsyn tas till nuvarande läge på bostadsmarknaden, kommande demografiska förändringar, konjunkturutveckling samt tidigare underskott av bostäder.

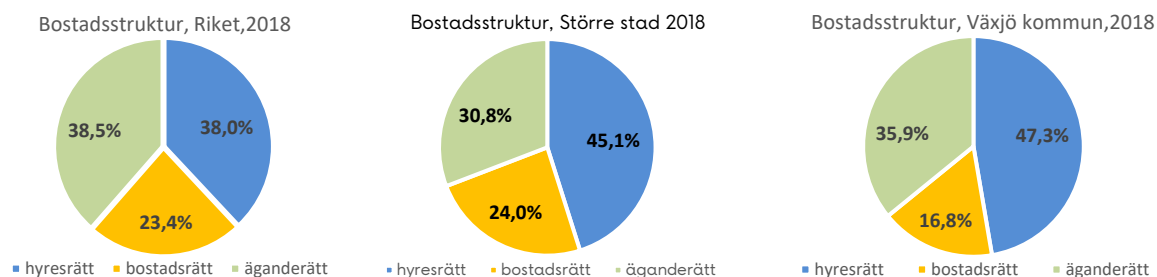
Planberedskap

För att kunna få fram bostäder inom den tidsplan som anges behövs en grov uppskattning av kommande byggrätter. Växjö kommun har en god planberedskap där färdigplanlagd mark för cirka 4 000 bostäder finns (planlagd mark finns bland annat inom Växjö stad, Braås, Rottne, Gemla med mera). Detaljplanering pågår för ytterligare cirka 3 000 bostäder i bland annat Växjö stad, Ingelstad, Rinkaby, med mera.

Upplåtelseformer

Växjö kommun strävar efter att bygga med så god blandning av upplåtelseformer som möjligt. Det gäller i både nya stadsutvecklingsprojekt som i utveckling av redan befintliga stadsdelar.

Det totala bostadsbeståndet i Växjö kommun uppgick mot slutet av 2018 till drygt 45 700 bostäder.⁷ En jämförelse av bostadsbeståndet i Växjö kommun visar på en betydligt högre andel äganderätter i förhållande till kommungruppen större städer men ligger under motsvarande siffra för riket. Andelen hyresrätter är högre i kommunen jämfört med både riket och andra större städer samtidigt som andelen bostadsrätter ligger klart under motsvarande siffror för respektive jämförelsegrupp. Växjö kommun är emellertid den enda kommunen i Kronobergs län där andelen bostadsrätter överstiger 10 procent.



⁷ Undantaget 11 poster där uppgift saknades, Källa: SCB 2018

I Växjö tätort är det högre andel hyresrätter än i kommunen. Tabellen nedan visar hur upplåtelseformerna fördelar sig i de olika stadsdelarna.

Stadsdel Växjö	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt
Växjö kommun	47%	17%	36%
Växjö tätort	54%	21%	25%
Araby	92,7%	0,0%	7,3%
Centrum	68,1%	31,2%	0,7%
Hov	55,6%	19,5%	24,9%
Hovshaga	26,0%	31,5%	42,5%
Högstorp	13,5%	6,8%	79,7%
Kronoberg-Evedal	45,7%	0,0%	54,3%
Norr	45,4%	38,4%	16,1%
Regementstaden	37,7%	60,4%	1,9%
Räppe	24,4%	19,7%	55,9%
Sandsbro	19,6%	27,3%	53,1%
Söder	48,8%	34,3%	16,9%
Teleborg	68,5%	12,9%	18,6%
Väster	44,7%	32,7%	22,6%
Öjaby	18,7%	10,1%	71,2%
Öster	69,0%	14,9%	16,0%

Behov

Boverket har i en behovsanalys för bostadsbyggande i Sverige angett ett behov att färdigställa cirka 67 000 nya bostäder per år fram till 2025. Det motsvarar ett genomsnitt på cirka 7 bostäder per 1 000 invånare och år. En stor del av befolkningstillväxten förväntas ske i storstadsregioner eller i centralorterna vilket i praktiken betyder att antalet nya bostäder per 1 000 invånare behöver vara betydligt högre i många av landets tillväxtkommuner, medan byggbehovet i genomsnitt är lägre i de mindre kommunerna.

Med en liknande beräkning skulle det innebära att Växjö kommun behöver bygga cirka 650 bostäder per år för att ligga i nivå med den prognostiserade befolkningstillväxten.⁸ Dessutom gjorde Boverket under 2016 en beräkning som visade att Växjö kommun vid tidpunkten också hade ett underskott på cirka 1 600 bostäder. Under 2017 byggde Växjö kommun bostäder i takt med befolkningsutvecklingen men underskottet kvarstod. Som tidigare nämnts ökade byggtakten ytterligare under 2018 då det färdigställdes 1 443 bostäder i kommunen. Det motsvarade en byggtakt på cirka 17 bostäder per 1 000 invånare, vilket gjorde Växjö till den 4:e bästa kommunen i landet sett till byggtakt per person under 2018. Efter det underskott som Boverket menade fanns 2016 har den starka byggtakten under det

⁸ Bostadsmarknadsanalys 2017, Länsstyrelsen Kronoberg

senaste året minskat underskottet med cirka 50–55 procent, förutsatt att utbudsökningen matchar den befintliga efterfrågan. Om det är så skulle det i teorin innebära att underskottet i början av 2019 ligger på cirka 880 bostäder enligt planeringsavdelningens beräkningar.⁹

Genom nyproduktion av bostäder skapas förutsättningar för en omflyttning inom befintligt bostadsbestånd. Möjligheten för olika målgrupper att efterfråga bostäder i läge och kostnad varierar stort. Den största marknaden är det befintliga bostadsbeståndet. Tillgång till det befintliga beståndet av hyresrätter fås genom bland annat kösystem. Genom att säkerställa att målgrupper, med framförallt specifika behov, använder sig av marknads förmedlingssystem ökar deras möjligheter till bostad.

Konsekvenser

Några förklaringar till bostadsbristen är förändringar i regelverk, en tidigare låg nivå på nyproduktionen i förhållande till den höga efterfrågan samt en allt snabbare befolkningstillväxt. Hyrorna har under senare tid också ökat mer än inflationen vilket fått priset på boende att stiga. Även om situationen är värst i storstäderna uppger nu nästan 83 procent av landets 290 kommuner att man upplever ett underskott på bostäder enligt bostadsmarknadsenkäten 2019. Detta får givetvis effekter för befolkningen och dess möjligheter till att skaffa sig ett långsiktigt boende. En effekt som kan ske i spåren av bostadsbristen är att kraven från hyresvärdarna på de bostadssökande blir allt högre, vilket ytterligare försvårar för ovanstående grupper att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden.¹⁰ I förlängningen kan ett bostadsunderskott även få negativa konsekvenser för kommuners arbetsmarknad, då en brist på bostäder minskar arbetskraftens rörlighet. Det rapporteras ofta i media om hur bostadsbristen gör det svårt för företagen att rekrytera arbetskraft vilket i förlängningen skulle kunna innebära en nedgång i kommunens ekonomiska aktivitet. Det finns dock relativt få studier som kartlagt den direkta kopplingen mellan bostadsmarknaden och den regionala ekonomiska tillväxten.

⁹ Antaget att det bor i genomsnitt 2–2,1 personer per lägenhet.

¹⁰ Enligt Boverket, 2019, hyr 265 kommuner ut lägenheter med särskilda villkor för personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Det är en ökning med 15 kommuner sedan förra året.

En internationell studie av OECD visar emellertid på att befolkningen är rörligare där det byggs mer.¹¹

Växande befolkningsgrupper

Äldre

Nuläge, behov, framtid och eventuella konsekvenser

Vad gäller ordinärt boende pågår arbete för att ge en samlad bild av utbudet som är anpassat för seniorer. Tillgänglighetsinventeringar är genomförda inom det kommunala bostadsbeståndet. Kvarstår att om möjligt synliggöra utbud av tillgängliga bostäder på Boplats Växjö för att få en samlad bild av var det finns anpassade bostäder i det befintliga ordinära beståndet.

Definitionen av seniorbostad i Växjö kommun är full tillgänglighet, med utökad service såsom närhet till särskilda boenden, träffpunkt för äldre, matservering samt övrig service som vårdcentral, matvarubutik, apotek och kollektivtrafik. De drygt 100 seniorbostäder som Växjö kommun har är uthyrda. I nuläget är det 340 personer som markerat att de är intresserade av en seniorbostad i den kommunala bostadskön. Därtill har Viktoria Park tagit över cirka 100 seniorbostäder. Köerna är inte samordnade. Inga trygghetsboenden finns ännu i Växjö kommun. Det finns en problematik med att man tackar nej till erbjudande om seniorbostad på grund av för hög hyra. De seniorbostäder som erbjuds i dagsläget ligger i befintligt bestånd och är inte nyproduktion.

En genomlysning av 50 ärenden där personer beviljats särskilt boende visar att över hälften av dem bodde i en otillgänglig bostad. Exempel som beskrivs är att hiss saknas i lägenhetsbyggnaden, man bor i villa med trappsteg inom- och utomhus, förekomst av höga trösklar, trångt badrum. Den otillgängliga bostaden anges försvåra individens möjlighet att

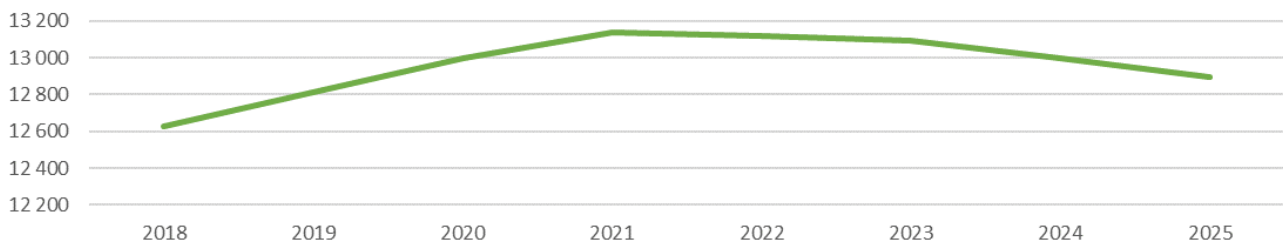
¹¹ Caldera Sanches A. och Andrews, D. (2011), Residential Mobility and Public Policy in OECD Countries, OECD Journal: 2011 Economic Studies, Årgång 2011/1.

klara sig i hemmet. I grunden är dock detta inte ett kriterium för att bli beviljad särskilt boende (där funktionsförmågan står i centrum).

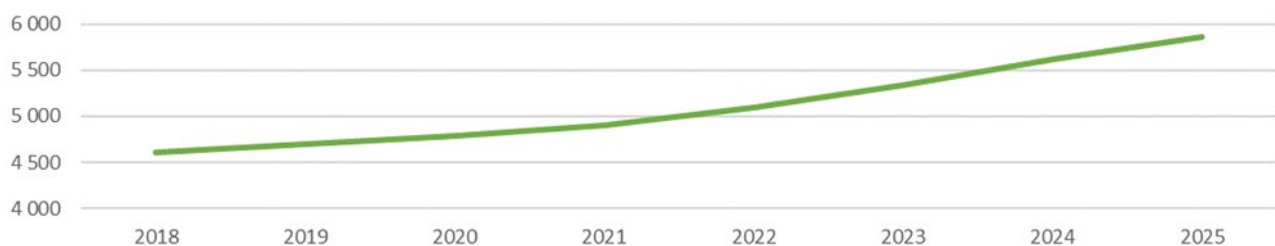
Vidingehem, Växjöbostäder och omsorgsförvaltningen provar nu ett nytt grepp vad gäller fördelning av lediga seniorbostäder under 2020. Det innebär att bolagen levererar varannan seniorbostad i seniorbostadskön till omsorgsförvaltningen. Omsorgsförvaltningen i sin tur fördelar seniorlägenheterna till personer som är i behov av annat boende. Tanken är att erbjuda fler alternativ till särskilt boende. Arbetet kommer att utvärderas under hösten 2020.

En kommunikationskampanj som lyfter fram fördelarna med att bo i hyresrätt som senior kommer att lanseras under 2020. Vidingehem har påbörjat byggandet av trygghetsboende på landsbygden och planerad inflyttning blir det i Ingelstad i slutet av 2020. Växjöbostäder utreder möjligheterna att uppföra trygghets- och seniorbostäder utifrån efterfrågan och

Befolkningsutveckling 65-79 år (+2,1%)



Befolkningsutveckling 80+ år (+27,1%)



behov inom olika stadsdelar. Trygghetsboende och seniorbostäder ska byggas i privat regi på Hofs Park. Ytterligare ett privat trygghetsboende är på väg att byggas vid Hovshaga centrum.

Växjö kommun behöver stimulera byggandet av/omvandling till tillgängliga bostäder i servicenära läge för att bidra till möjligheten för äldre att bo kvar hemma.

Äldre efterfrågar att bo i områden de redan känner till, tryggt och servicenära, lättskött och tillgängligt, där det finns sociala mötesplatser, mellanstora lägenheter med bra kvalitet och en grön utemiljö till rimliga kostnader.

För att nå ut med information om de möjligheter som finns på bostadsmarknaden behöver åldersgruppen 55+ få upp ögonen för livsstilsförändring och möjligheter av typen "Ditt framtida boende". För att Växjö kommun ska verka med en röst utåt är det viktigt att samordna de kommunala bostadsbolagen, omsorgsförvaltningen, kommunledningsförvaltningen och kontaktcenter.

I SOU 2015:85 "Bostäder att bo kvar i" ställs tre frågor: Hur ska behovet av bostäder för äldre människor kunna tillgodoses framöver? Vilka hinder finns? Vilka möjligheter har kommunerna att möta efterfrågan på bostäder från en åldrande befolkning? Utredningen föreslår ett paket med åtgärder bland annat att:

1. förbättra tillgängligheten i befintligt bostadsbestånd
2. få fram fler bostäder för äldre, även på svaga marknader, med fokus på boendeformer som ger möjligheter till gemenskap
3. underlätta för seniorer att flytta till, eller bo kvar i, en bostad som det går att åldras i.

Fler lägenheter som är anpassade, nära service och gemenskap behövs för att Växjö kommun ska klara av att hantera den ökande målgruppens behov med den nuvarande tillgången på bostäder inom särskilt boende.

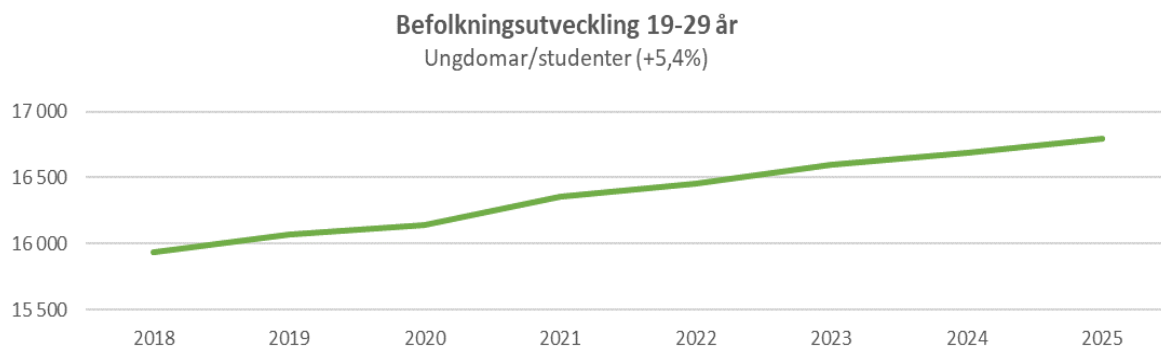
Unga vuxna och studenter

Nuläge, behov, framtid och eventuella konsekvenser

Unga vuxna är en av de grupper som har svårt att få bostad i många av landets kommuner. I Kronobergs län uppger samtliga kommuner att de har ett underskott på lägenheter som ungdomar efterfrågar.¹² Ungas utsatta situation på bostadsmarknaden påverkas till stor del av att de ofta är nya på bostadsmarknaden, saknar kontakter samt att de generellt sett har en mer begränsad betalningsförmåga. Förutom detta har många unga vuxna inte en stabil

¹² Länsstyrelsen Kronoberg, Regional Bostadsmarknadsanalys 2018

förvärvsinkomst och därför svårt att betala hyran. En allmän bostadsbrist med ett underskott av framförallt lediga hyresrätter har fått gruppens efterfrågan på bostäder med rimlig hyra i förhållande till deras inkomst att öka kraftigt.



En annan grupp, som till viss del kan ses som en delgrupp av gruppen unga, och som ofta upplever ett underskott på bostäder är studenter. Sett till universitetskommunen Växjö är antalet studentbostäder ändå relativt stort.¹³ En något minskad efterfrågan har noterats, men det är svårt att säga om denna förändring är bestående eller bara temporär alternativt relaterad till högkonjunkturen.

Breddar vi begreppet unga vuxna och studenter till att omfatta personer i åldrarna 19–29 år så förväntas gruppen växa med nästan 860 personer (+ 5,4 procent) fram till 2025. Ett fortsatt stigande söktryck till landets universitetsutbildningar sätter också allt större krav på utbudet av bostäder för unga. Under 2018 byggde Växjöbostäder cirka 250 nya studentbostäder i Växjö kommun. Ytterligare studentbostäder planeras av privata byggherrar. För gruppen unga är hyresrätten den mest populära boendeformen. Omkring 40 procent föredrar att flytta till en hyresrätt som första bostad utanför föräldrahemmet.¹⁴ Det gruppen ofta efterfrågar är mindre boenden anpassade efter de enskilda individernas ekonomiska förutsättningar. Små lägenheter i centrala delar kommer också att bli än mer eftertraktade i samband med att antalet unga förväntas öka. För att möta denna förändring i Växjö tätort kan utbudet av lägenheter kompletteras genom omvandling av nuvarande bestånd samt genom förtätning vid nybyggnation av mindre hyreslägenheter.

¹³ Antalet studentbostäder i Växjö är cirka 3 900 st.

¹⁴ Hyresgästföreningen, Unga vuxnas boende, 2017

I takt med att unga får det allt svårare att etablera sig på bostads- och arbetsmarknaden tar det allt längre tid innan de blir självförsörjande. Det är också det som är ett av de största problemen med att unga vuxna inte kan flytta hemifrån. Det försvårar alltså för unga att fullständigt ta ansvar för sin egen ekonomi. Allt eftersom möjligheterna att skaffa ett långsiktigt eget boende minskat för gruppen så har i stället de osäkra boendeformerna ökat. Att bo i andra och tredje hand, hyra enskilda rum eller flytta runt mellan kompisar har blivit allt vanligare.

Personer med en lägre betalningsförmåga

Personer och hushåll med en svagare ekonomisk ställning lyfts ofta fram som en grupp som har större svårigheter att finna en bostad än andra grupper. En del att beakta vid en diskussion om relativ betalningsförmåga är hur den "allmänna bostadsbristen" påverkat bostadsmarknaden under den senaste tiden. Det är sannolikt att anta att hyresvärdarnas krav på hyresgästen höjs när bostadsbristen ökar, vilket i sin tur försvårar för dem med en svagare ekonomisk ställning. Bostadsbrist och stigande bostadspriser försvårar ytterligare för gruppen då banker inte heller vill eller inte kan låna ut till de med en svagare ekonomisk situation. Personer med en lägre betalningsförmåga är dock sett som grupp på intet sätt homogen utan individerna skiljer sig åt till både ålder, kön, etnicitet, utbildningsnivå med mera. Till gruppen personer med en lägre betalningsförmåga avses här:

- Personer med ekonomiskt bistånd
- Nyanlända, anvisade enligt bostättningslagen
- Nyanlända (självbosatta) personer med osäkra eller tillfälliga bostadslösningar

Gemensamma nämnare för dessa tre delgrupper är att de i genomsnitt har en relativt lägre betalningsförmåga samt att de ofta är nya för bostadsmarknaden och/eller saknar kontakter in till densamma (OBS! respektive delgrupp ske inte ses som homogen då det finns betydande variationer mellan individer även här)

Nuläge, behov, framtid och eventuella konsekvenser

Kvotlägenheter (6 procent)

Växjöbostäder och Vidingehem avsätter årligen 6 procent av sitt bostadsbestånd, i snitt cirka 50–60 lägenheter, till förvaltningen arbete och välfärd samt till omsorgsförvaltningen.

Beräkningen utgår från föregående år. Lägenheterna används i kommunens förfarande med förtur till de som inte kan ordna lägenhet själva på grund av särskilda skäl. De grupper som är prioriterade är våldsutsatta (främst kvinnor och barn), familjer med små barn som är helt bostadslösa, familjer som är placerade via förvaltningen arbete och välfärd eller klienter vid avdelningen missbruksvård som behöver bostad efter genomförd behandling. Det är också en ökning av ansökningar från Region Kronoberg då det är många omsorgs-/habiliteringsärenden som söker förtur till lägenhet.

Ekonomiskt bistånd

Det finns en gräns för hur hög hyra en person med försörjningsstöd kan få, det bestäms i nämnden för arbete och välfärds riktlinjer. Hyran ska motsvara vad en låginkomsttagare på orten skäligen har råd med.

Nyanlända

Nuläge, behov, framtid och eventuella konsekvenser

Det finns ingen riktigt ren definition av begreppet nyanländ. Enligt förordningen om mottagande för bosättning av vissa nyanlända invandrare (2010:408) avses en person som omfattas av lagen (2010:197) om etableringsinsatser för nyanlända invandrare. Flera olika myndigheter samverkar kring bosättning och etablering av nyanlända och i etableringslagen från 2010 regleras även ansvarsförhållandet mellan bland annat arbetsförmedlingen, kommunerna och länsstyrelserna gällande detta. Med nyanländ menas här alltså en person som har mottagits inom ramen för kommunens flyktingmottagande (dvs personer som är före detta asylsökande och som beviljats uppehållstillstånd, samt deras anhöriga som beviljats uppehållstillstånd på anknytningskäl) och ingår i etableringslagen. Personen räknas sedan som nyanländ under de närmsta 24 månaderna då denne ingår i den så kallade etableringslagen och har rätt till insatser via arbetsförmedlingen.

Före detta asylsökande med uppehållstillstånd i anläggningsboende (ABO) och vidarebosatta (kvotflyktingar) har rätt till stöd med anvisad bosättning i en kommun. Personer som bott i

eget boende under asyltiden (EBO) förutsätts ordna fortsatt boende själv efter beviljat uppehållstillstånd.¹⁵ Storleken på kommunernas mottagande av nyanlända beror i första hand på hur många personer som söker asyl och beviljas uppehållstillstånd i Sverige.

Nyanlända, anvisade enligt bosättningslagen: Asylsökande i anläggningsboende (ABO) som beviljats uppehållstillstånd har möjlighet till anvisad bosättning i en kommun.

Bosättningslagen trädde i kraft den 1 mars 2016. Den innebär att alla kommuner, enligt ett fördelningssystem, har ett ansvar för att ta emot och ordna bostäder till de nyanlända som blir anvisade att bosätta sig i en särskild kommun. Hur många nyanlända varje kommun ska ta emot beror på kommunens storlek, arbetsmarknadsläge, det sammanlagda mottagandet av nyanlända och ensamkommande barn samt hur många asylsökande som redan vistas i kommunen. I Migrationsverkets senaste prognos beräknar man det totala kommunmottagandet av nyanlända i Sverige till cirka 21 400 personer under 2020. Det är en minskning med 1 600 jämfört med tidigare prognos. Under förutsättning att Migrationsverkets aktuella prognosantaganden stabiliseras förväntas kommunmottagandet därefter ligga på drygt 19 000 nyanlända per år fram till 2022. Under 2017 fick Kronobergs län ett anvisningstal på 323 personer. För Växjös del innebar det att kommunen under 2017 tog emot 197 personer. För 2020 förväntas totalt 37 personer anvisas till Kronoberg, varav 20 till Växjö kommun.

Nyanlända, Självbosatta (EBO, Eget boende): Många asylsökande som har fått uppehållstillstånd ordnar själva sitt boende. Det gäller framförallt de som bott hos släktingar eller vänner som redan bor i kommunen i väntan på beslut, men också de som bor i Migrationsverkets anläggningsboenden. Likt unga och unga vuxna är nyanlända ofta nya på bostadsmarknaden och saknar kontakter. Gruppen har, som nämnts ovan, generellt sett också en mer begränsad betalningsförmåga. Ser man till det totala mottagandet i Sverige kan kommunen uppskatta antalet självbosatta. Utifrån anvisningstalen och ett antagande om hur många som själv väljer att ordna sitt boende¹⁶ kan ett antal för självbosatta räknas fram. Denna siffra är förstås än mer generell än de kommunala anvisningstalen och ska därför ses

¹⁵Migrationsverket, Verksamhets- och utgiftsprognos, P5-19

¹⁶ "självbosatta" antas utgöra större delen av det totala mottagandet i en kommun.

som ett grovt riktmärke på hur många asylsökande som kan tänkas bosätta sig i kommunen. I slutet av november 2019 i Växjö kommun utgjorde EBO cirka 77 procent (158 personer) av de totalt inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem.¹⁷ Enligt länsstyrelsernas lägesbild är situationen avseende nyanländas bosättning fortsatt ansträngd i många av landets kommuner och så till viss del även i Växjö. Kommuner har ett generellt bostadsförsörjningsansvar för alla kommunmottagna, liksom för alla andra kommunmedborgare. Nyanlända som själva väljer att bosätta sig i en kommun ansvarar då också själva för att ordna boende. De omfattas då av samma regelverk som andra medborgare. Växjö kommun har alltså ingen skyldighet att hjälpa gruppen med bostad då den enskilde har ett eget ansvar men vi behöver ta hänsyn till gruppen vid planering av bostadsförsörjning. Dock har Växjö kommun inrättat, för gruppen som anvisas enligt bosättningslagen, etableringskontrakt. Det innebär att nyanländ som fått placering i Växjö kommun genom lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, den så kallade bosättningslagen, erbjuds ett etableringskontrakt i Växjö kommun. Kravet för att få ett sådant kontrakt är att den nyanlände kan visa upp en av Arbetsförmedlingen uppgjord etableringsplan, se förordning (2017:820) om etableringsinsatser för vissa nyanlända invandrare. Hyrestiden är tillsvdare dock längst två år vilket motsvarar den tid som hyresgästen har rätt till etableringsinsatser och aktivt deltar i dem och följer sin etableringsplan.

¹⁷ Migrationsverket.se, Siffran anger totalt antal personer i eget boende (EBO), boende där personen själv ordnat boende hos en släkting eller motsvarande, samt kategorin "övrigt boende" som främst består av ensamkommande barn i kommunalt boende/familjehem/preplacerade barn (barn som bor hos t ex släkting).