



Lerums
kommun

Kunskapsunderlag till riktlinjer för bostadsförsörjning 2024-2034

Diarienummer: SBN23.592-5

Innehåll

1	Inledning.....	4
2	Bostadsbeståndet.....	5
2.1	Byggnation och bestånd.....	5
2.2	Allmännyttiga och andra kommunala bostadsföretag.....	8
2.2.1	Förbo AB.....	8
2.2.2	AB Aspenäs Villastad.....	9
2.2.3	Hedehem.....	10
2.3	Specialbostäder.....	10
2.4	Bostadsprognos.....	10
3	Bostadsmarknaden.....	12
3.1	Marknaden för ägande- och bostadsrätter.....	12
3.2	Hyresmarknaden.....	13
3.3	Marknaden för nybyggnation av bostäder.....	15
4	Demografi.....	16
4.1	Hushåll.....	16
4.2	Befolkningsutveckling.....	17
4.3	Flyttar.....	19
4.4	Socioekonomiska förutsättningar.....	20
4.5	Befolkningens boende.....	20
5	Bostadsbestånd och befolkning i orter i Lerums kommun.....	22
5.1	Bostadsbestånd.....	23
5.2	Bostadsprognos.....	24
5.3	Befolkning.....	24
6	Grupper med svag ställning på bostadsmarknaden.....	26
6.1	Hushåll med begränsad ekonomi.....	26
6.2	Personer med funktionsnedsättning.....	28
6.3	Äldre personer.....	29
6.4	Ungdomar och studenter.....	32
6.5	Nyanlända.....	33
6.6	Hemlösa.....	35
6.7	Personer utsatta för våld i nära relationer.....	36
7	Verktyg för bostadsförsörjning.....	38
7.1	Allmännyttigt bostadsföretag.....	38
7.2	Strategisk markpolitik.....	38

7.3	Kommunalt planmonopol	39
7.4	Kommunal bostadsförmedling.....	39
7.5	Hysesgarantier.....	40
7.6	Boendelösningar för hemlösa	40
7.7	Övriga verktyg	40
8	Nationella, regionala och kommunala mål och strategier	42
8.1	Nationella och regionala mål och strategier.....	42
8.1.1	Mål för boende och samhällsplanering.....	42
8.1.2	Nationell hemlöshetsstrategi.....	42
8.1.3	Mål för funktionshinderspolitiken	42
8.1.4	Nationella folkhälsomål och målområden	42
8.1.5	Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021–2030	43
8.1.6	Strukturbild för Göteborgsregionen och Hållbar tillväxt	43
8.2	Kommunala mål och strategier.....	44
8.2.1	Översiktlig planering	44
8.2.2	Planeringsstrategi.....	44
8.2.3	Lokalförsörjningsplan.....	44
8.2.4	Policy för lokalförsörjning.....	45
8.2.5	Riktlinjer för lokalförsörjning	45
8.2.6	Markpolicy.....	45
8.2.7	Bostadsförsörjning i kommunens budget	45
9	Analys och slutsatser	46
9.1	Bostadsbyggandet och befolkningsutvecklingen.....	46
9.1.1	Osäkert hur planerat bostadsbyggande kommer att påverka bostadsutbudet	46
9.1.2	Svårt att bedöma bostadsbehov genom befolkningsprognos..	47
9.1.3	Planerat bostadsbyggande och kommunens mål om befolkningsutveckling	47
9.2	Bostadsbrist.....	48
9.2.1	Bostadsbrist inom flera boendekategorier	48
9.2.2	Svårighet att mäta bostadsbristens omfattning	48
9.2.3	Följder av bostadsbristen	51
9.3	Kommunens möjlighet att påverka bostadsförsörjningen.....	54

1 Inledning

Detta dokumentets syfte är att utgöra ett kunskapsunderlag till riktlinjer för bostadsförsörjning 2024-2034. I kunskapsunderlaget ges en nulägesbeskrivning och i vissa fall en tillbakablick bakåt i tiden eller prognos för framtiden. De områden kunskapsunderlaget täcker är Lerums kommuns bostadsbestånd, bostadsmarknad, demografi, bostadsbestånd och befolkning i kommunens större orter, grupper med svag ställning på bostadsmarknaden, verktyg för bostadsförsörjning och nationella, regionala och kommunala mål och strategier. Dokumentet avslutas med en sammanfattande analys och slutsatser.

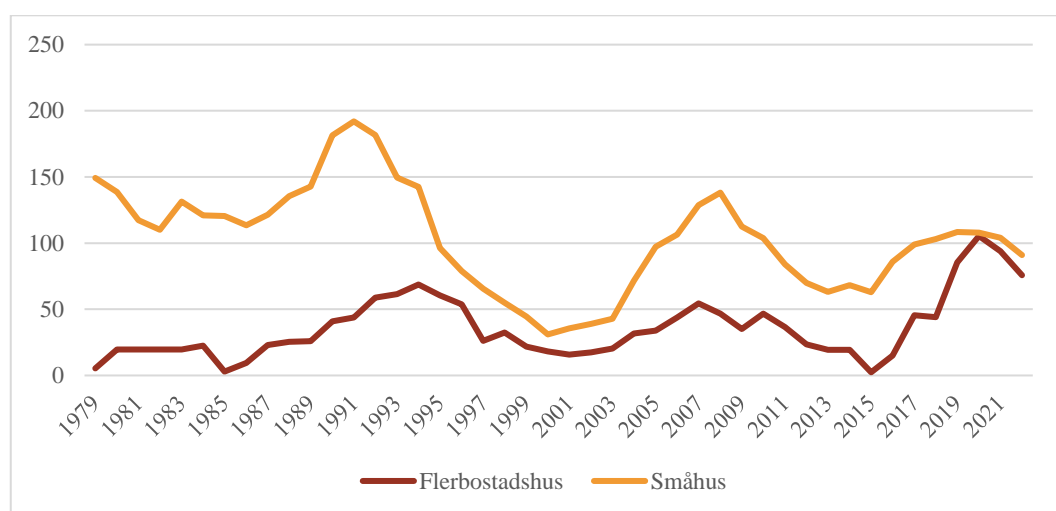
Vid framtagande av riktlinjer för bostadsförsörjning ska det enligt lag göras en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden¹. Syftet med detta dokument är även att uppfylla ovanstående lagkrav.

¹ 2 §, lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

2 Bostadsbeståndet

2.1 Byggnation och bestånd

När bostäder har byggts i Lerums kommun sedan slutet av 1970-talet har det byggts fler bostäder i småhus än i flerbostadshus (**figur 1**). Det gäller samtliga år oavsett om det har varit i perioder av stort eller litet bostadsbyggande. Småhus är i särklass den vanligaste hustypen i det totala bostadsutbudet i Lerums kommun. År 2022 fanns det 12 894 bostäder i småhus vilket motsvarar nära tre fjärdedelar av det totala utbudet av bostäder (**tabell 1**). Vid samma tid fanns det 3 767 bostäder i flerbostadshus och 606 specialbostäder.²



Figur 1. Antal nybyggda lägenheter (bostäder) per hustyp år 1979-2022 i Lerums kommun. Glidande medelvärde de fem senaste åren.³ Källa: Statistiska centralbyrån, 2023.

² Se 2.3 för beskrivning av specialbostäder

³ Glidande medelvärde innebär att värdet för respektive år baseras på medelvärdet av respektive år tillsammans med de fyra föregående åren. Det används för att skapa jämnare grafer där enskilda år inte sticker ut vilket underlättar att se samband över tid.

Tabell 1. Antal bostäder år 2022 i Lerums kommun utifrån hustyp, upplåtelseform och storlek.⁴ Källa: Statistiska centralbyrån, 2023.

	Småhus	Flerbostadshus	Specialbostäder	Övriga hus	Totalt
Upplåtelseform					
Bostadsrätt	664	2 096	1	46	2 807
Hysesrätt	612	1 671	605	129	3 017
Äganderätt	11 618	0	0	0	11 618
Bostadsarea					
< 31 kvm	33	63	352	11	459
31-40 kvm	129	219	166	29	543
41-50 kvm	195	306	49	11	561
51-60 kvm	355	589	14	59	1017
> 60 kvm			25		25
61-70 kvm	404	914		28	1 346
71-80 kvm	664	1 016		8	1 688
81-90 kvm	671	303		10	984
91-100 kvm	1 108	201		5	1 314
101-110 kvm	1 594	108		4	1 706
111-120 kvm	1 512	24		0	1 536
121-130 kvm	1 554	6		1	1 561
131-140 kvm	1 249	1		2	1 252
141-150 kvm	854	6		2	862
151-160 kvm	678	4		1	683
161-170 kvm	588	3		0	591
171-180 kvm	413	1		0	414
181-190 kvm	220	0		0	220
191-200 kvm	218	0		0	218
> 200 kvm	381	3		4	388
Uppgift saknas	74	0		0	74

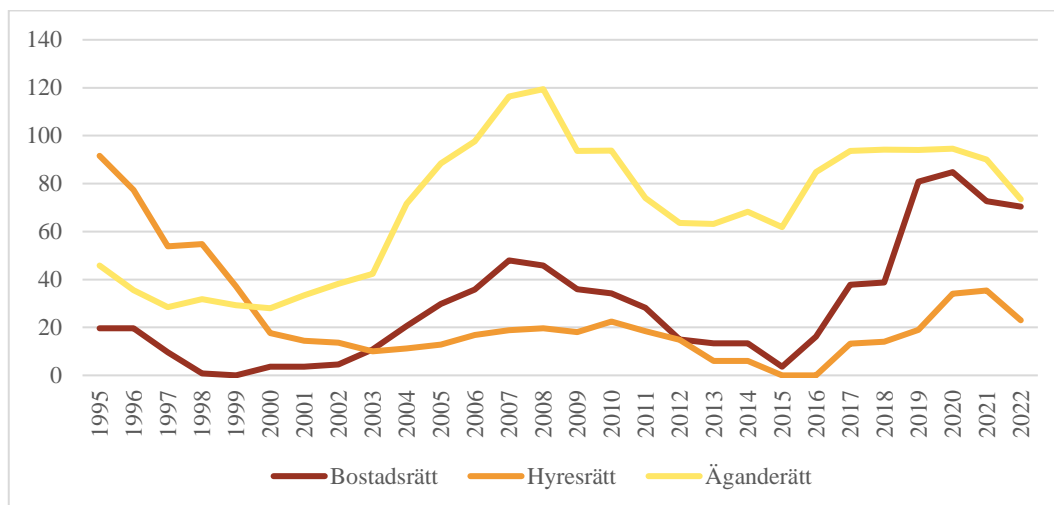
⁴ Övriga hus avser bostäder i byggnader som primärt inte är avsedda för bostäder. Vid tomma celler saknas information från Statistiska centralbyrån.

Tabell 1. Fortsättning.

	Småhus	Flerbostadshus	Specialbostäder	Övriga hus	Totalt
Lägenhetstyp					
1 rum och kokvrå/kokskåp		52	328	2	382
1 rum och kök		407	40	43	490
2 eller flera rum och kokvrå/kokskåp		2	21	2	25
2 rum och kök		1 397	34	67	1 498
3 rum och kök		1 399	7	36	1 442
4 rum och kök		364	1	5	370
5 rum och kök		39	0	1	40
6 eller flera rum och kök		7	0	4	11
Lägenheter utan köksutrustning		0	175	0	175
Uppgift saknas		100	0	15	115
Totalt	12 894	3 767	606	175	17 442

Från mitten till slutet av 1990-talet var den vanligaste upplåtelseformen som byggdes hyresrätt (**figur 2**). Sedan dess har hyresrätter byggts i en jämförelsevis låg omfattning i förhållande till framför allt äganderätter men även bostadsrätter. Under hela 2000-talet har därför andelen bostäder som köps och säljs (äganderätt och bostadsrätt) ökat i förhållande till lägenheter som hyrs (hyresrätter). År 2022 stod hyresrätterna för 17 % (3 017 stycken) av bostadsutbudet i Lerums kommun. Motsvarande andelar för bostäder som köps var 16 % (2 807 stycken) i bostadsrätter och 67 % i äganderätter (11 618 stycken) vilket sammanlagt blir 83 %.⁵

⁵ Statistiska centralbyrån, 2023



Figur 2. Antal nybyggda lägenheter (bostäder) per upplåtelseform år 1995-2022 i Lerums kommun. Glidande medelvärde de fem senaste åren.⁶ Källa: Statistiska centralbyrån, 2023.

Det finns ett starkt samband mellan hustyp och upplåtelseform. Samtliga äganderätter återfinns i hustypen småhus medan bostadsrätter finns i första hand inom flerbostadshus men även i viss mån småhus. Hyresrätter finns i första hand inom flerbostadshus och i mycket liten utsträckning i småhus.

I det totala bostadsutbudet i flerbostadshus och specialbostäder år 2022 var:

- 54 % (2 395 stycken) 1-2 rum och kök
- 41 % (1 812 stycken) 3-4 rum och kök
- resterande var bostäder med fler rum och kök (51 stycken) eller bostäder utan kök (175 stycken).⁷

2.2 Allmännyttiga och andra kommunala bostadsföretag

2.2.1 Förbo AB

Allmännyttan i Lerums kommun utgörs av Förbo AB där Lerums kommun äger 21 %. Resterande andelar ägs av Härryda kommun, Partille kommun, Kungälv kommun och Mölndals stad. I kommunernas ägardirektiv från år 2023 fastslås bland annat att Förbo AB ska tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster, samverka med ägarkommunerna kring boendet för grupper med särskilda behov och genomgående låta

⁶ Glidande medelvärde de fem senaste åren innebär att för varje nytt år beräknas ett genomsnitt av det året och de fyra föregående åren. Detta görs för att skapa en jämnare kurva över utvecklingen där enskilda år inte sticker ut som dalar eller toppar.

⁷ Statistiska centralbyrån, 2023

verksamheten präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i ägarkommunerna.⁸

Förbo AB äger 1410 lägenheter inom Lerums kommun. Lägenheterna finns i orterna Floda, Gråbo, Lerum, Sjövik, Stenkullen och Tollered. Det finns en variation mellan byggår för bostadshusen men även storlekar på lägenheterna i spannet från 1 rum och kök till större lägenheter i radhus. 2-3 rum och kök är den absolut vanligaste storleken på lägenheter i beståndet (**tabell 2**).⁹ Förbo AB planerar för ytterligare ungefär 300 lägenheter de kommande tio åren.¹⁰

Tabell 2. Fördelning över lägenheter per antal rum i Förbo AB:s bestånd.

Källa: Årsredovisning 2022 Förbo AB, 2023.

1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum
109	580	478	211	31
8 %	41 %	34 %	15 %	2 %

Förbo AB överlåter tolv procent av lägenhetsbeståndet inom Lerums kommun åt kommunen där kommunen utser hyresgäster utifrån bostadsbehov som inte tillgodoses inom den ordinarie bostadsmarknaden. Förbo AB ställer samma krav på dessa hyresgäster som övriga hyresgäster vilket innebär att de ska vara fria från skulder till Förbo AB och Kronofogden,¹¹ inte fått betalningsanmärkningar senaste året eller genomgå skuldsanering. De tolv procenten fördelas över olika delar av kommuner och olika bostadshus för att bidra till en social blandning över kommunen. Inom Förbo AB:s bostadsbestånd tillämpas inte ombildningar till bostadsrätter men man säljer byggrätter. Vid försäljningen ställs ibland krav på att köparna av byggrätterna ska ge Förbo AB:s hyresgäster förtur på att köpa bostäder för att de ska kunna göra boendekarriär och därmed frigöra sina hyreslägenheter till nya hyresgäster.

2.2.2 AB Aspenäs Villastad

AB Aspenäs Villastad är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag som är helägt av Lerums kommun men i nuläget är vilande. Bolaget utvecklade och förvaldade tidigare hyresbostäder, men fastighetsbeståndet såldes hösten 2019, dels till Förbo AB dels till kommunen.

⁸ Ägardirektiv Förbo AB, 2023

⁹ Årsredovisning 2022 Förbo AB, 2023

¹⁰ Bostadsprognos, 2024

¹¹ Uthyringspolicy Förbo AB, 2020

2.2.3 Hedeheim

Lerums kommun är ensam ägare till kommanditbolaget Hedeheim som i sin tur äger sju fastigheter för särskilt boende.

2.3 Specialbostäder

Boverket definierar specialbostäder som bostäder avsedda för äldre eller funktionshindrade där boendet är förenat med service, stöd eller personlig omvårdnad.¹² Statistiska centralbyrån (SCB) innefattar även studentbostäder och övriga specialbostäder i sin definition. År 2022 fanns det 493 specialbostäder för äldre/funktionshindrade och 113 övriga specialbostäder.¹³ Det fanns inga studentbostäder inom Lerums kommun. Antalet specialbostäder har ökat från 435 i Lerums kommun sedan det började registreras år 2013 men andelen av det totala bostadsbeståndet har hela tiden varit en procent.¹⁴

2.4 Bostadsprognos

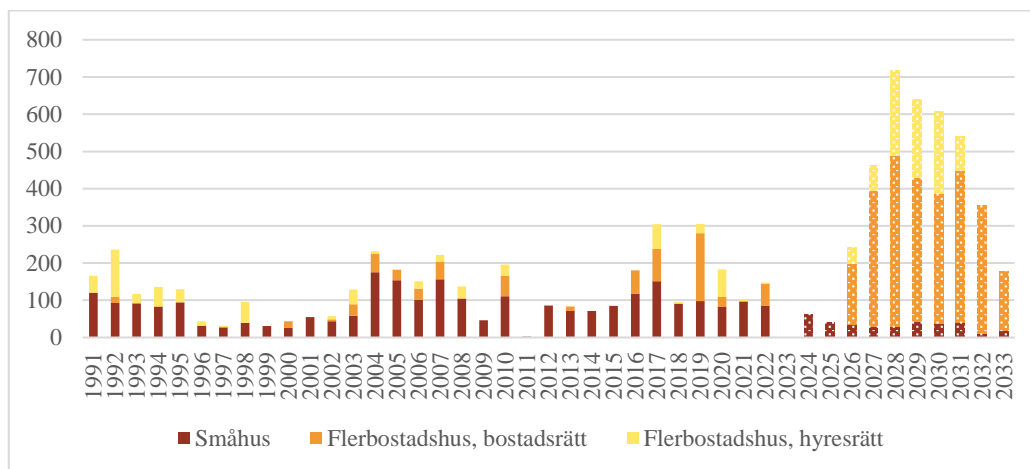
Enligt kommunens bostadsprognos från år 2024 (**figur 3**) finns det möjlighet att de kommande tio åren bygga drygt 4 000 bostäder om allt planerat byggande skulle genomföras. Drygt 60 % av de planerade bostäderna är bostadsrätter i flerbostadshus medan hyresrätter i flerbostadshus står för knappt 30 %. Resterande andelar är till största del äganderätter i småhus. Det planerade byggandet skiljer sig därmed mycket från byggandet historiskt där en klar majoritet av bostäderna har varit bostäder i småhus under samtliga år bakåt till år 1975.¹⁵

¹² Boverket, 2023. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/aldre/sarskilda/specialbostader/>

¹³ Övriga specialbostäder avser till exempel bestånd av utslussningsbostäder för personer som nyss frigivits från kriminalvårdsanstalt samt elevhem och internat som inte räknas in i gruppen studentbostäder

¹⁴ Statistiska centralbyrån, 2023

¹⁵ Statistiska centralbyrån, 2023



Figur 3. Bostadsbyggande 1991-2022 och bostadsprognos 2024-2033 (prickade staplar) i Lerums kommun. *Uppgifter om bostadsbyggande år 2023 kommer från SCB i maj. Enligt miljö- och byggnadsnämndens verksamhetsberättelse 2023 var det 78 bostäder i småhus och 69 bostäder i flerbostadshus som blev färdiga år 2023. I bostadsprognosen finns ytterligare 358 specialbostäder planerade.

Alla bostäder som planeras att byggas kommer inte att bli färdigställda eftersom omvärldsfaktorer gör att projekt förskjuts eller läggs ner. När bostadsprognosen används till Lerums kommuns befolkningsprognos¹⁶ används schabloner där upp till hälften av de planerade bostäderna som finns planerade vid slutet av prognosperioden förväntas att inte bli byggda. Det går dock inte att uppskatta vilka projekt eller bostäder som inte kommer att byggas.

¹⁶ Bostadsprognosen används som ett bostadsantagande till befolkningsprognosen. Nybyggda bostäder förväntas öka antalet personer som flyttar in till kommuner och därför är bostadsprognosen en viktig del i befolkningsprognosen.

3 Bostadsmarknaden

Den största delen av bostadsmarknaden inom Lerums kommun finns på en köp- och säljmarknad i och med det kraftigt dominerande utbudet av äganderätter och bostadsrätter framför hyresrätter. Hyresrätterna kan sägas stå för hyresmarknaden även om det till viss del finns andrahandsuthyrning av äganderätter och bostadsrätter. Lerum har en låg andel hyresrätter och hög andel äganderätter jämfört med såväl kranskommunerna som länet som helhet.¹⁷ Inom kommunen finns det en brist på bostäder inom båda delarna av marknaden och samtliga kranskommuner har ett underskott av bostäder på bostadsmarknaden.¹⁸

Ränteläget på bostadsmarknaden har förändrats i och med en osäkrare omvärld och en högre inflation. Styrräntan har höjts och därmed även bankernas bolåneräntor vilket har gjort det dyrare att bo. Samtidigt har priserna på bostäder fallit något över ett kortare perspektiv på ett par år. Många banker har höjt sina krav för att ge bolån och kräver högre säkerhet. Ett av Boverkets mått på bostadsbrist handlar om ansträngd boendeekonomi utifrån en kvar att leva på-kalkyl och den visar att andelen med ansträngd boendeekonomi i Lerum har minskat från 19 % till 15 % mellan åren 2012 och 2021.¹⁹ Det är dock troligt att det efter år 2021 skett en ökning.

3.1 Marknaden för ägande- och bostadsrätter

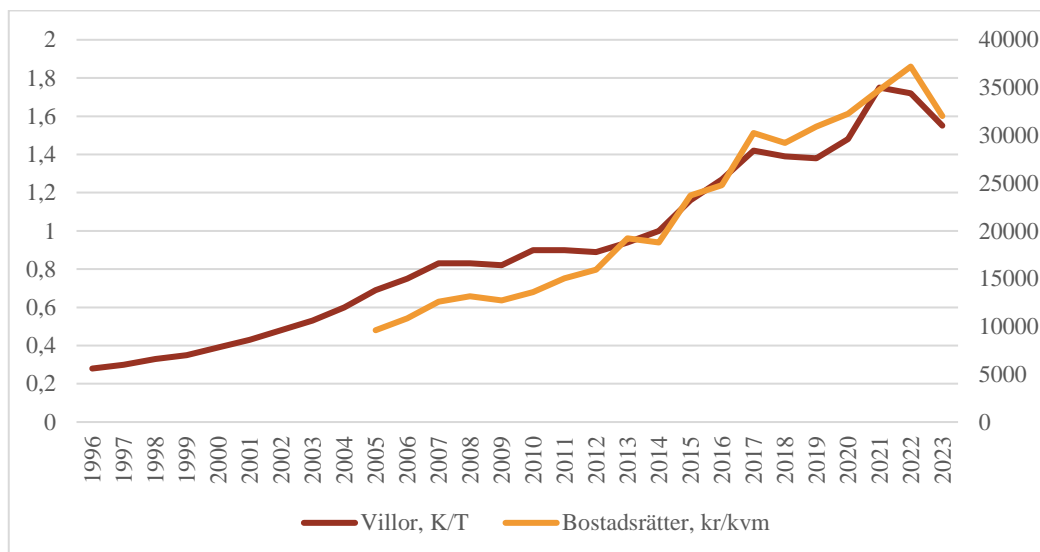
Prisutvecklingen på marknaden har under en längre period varit starkt positiv i Lerums kommun för både bostadsrätter och villor, precis som på bostadsmarknaderna i Storgöteborg och i andra storstadsregioner (**figur 4**). Mellan de två senaste åren har prisutvecklingen dock minskat. Medelpriset för ett småhus i Lerums kommun låg strax under 5 miljoner år 2022 att jämföras med ungefär 4 miljoner år 2020 och 3 miljoner år 2015.²⁰

¹⁷ Statistiska centralbyrån, 2023.

¹⁸ Bostadsmarknadsenkäten, 2024.

¹⁹ Boverket, 2023.

²⁰ Statistiska centralbyrån, 2023.



Figur 4. Prisutveckling för villor och bostadsrätter i Lerums kommun år 1996 till år 2023. Villor, K/T²¹ läses från vänster axel. Bostadsrätter, kr/kvm läses från höger axel. Avser medelpriser per år. Källa: Mäklarstatistik, 2024

3.2 Hyresmarknaden

Första hand

Förbo AB står för ungefär hälften av hyresrätterna i Lerums kommun. Det finns generellt sett inga lediga bostäder men när de blir lediga förmedlas de utifrån kötid. Det krävs i genomsnitt ungefär tio års kötid för en bostad och kötiden är som längst till billiga lägenheter i det äldre beståndet och till radhus. Det varierar mellan fyra och 18 år i kötid till de olika lägenheterna.²²

I övrigt finns det ett antal privata hyresvärdar även om det saknas en komplett översikt över vilka som har hyreslägenheter i Lerums kommun. En enkel kartläggning²³ visar att de flesta förmedlar sina bostäder via Boplats Göteborg eller HomeQ men även via egen hemsida (**tabell 3**). Samtliga uppgav att det var ett högt tryck på lediga bostäder och att de förmedlades genom antingen köpoäng, lottnings eller egen bedömning. Alla hade grundläggande krav på inkomst och skuldfrihet medan vissa också hade specifika krav på antal personer boende per bostad. Ytterligare något som var gemensamt för samtliga var att alla rapporterade

²¹ K/t står innebär köpeskillingskoefficienten. Räknas ut genom köpesumma delat med taxeringsvärdet vilket ger en indikation på prisförändring.

²² [Här är det längst kö till Förbos hyresrätter i Lerum | Lerums Tidning](#)

²³ En genomsökning av hyresvärdar på Google, lerum.se och samtal med personer inom stöd och omsorg gjordes. Därefter togs kontakt med aktörer för att fråga dem om bestånd och förmedling av bostäder. De aktuella företagen var Ernst Rosén, FM Fastighet, Neobo Fastigheter, Balder, Willhem, Tornstaden och Svenska hus.

låg omsättning av lägenheter och att omsättningen var något högre bland små lägenheter jämfört med stora lägenheter.

Tabell 3. Sammanställning över företag med hyresrätter och uppgifter om förmedling av bostäder våren 2024.

Företag	Antal lägenheter	Förmedling	Kö	Krav för bostad
Ernst Rosén	15	HomeQ, slumpas	Ej aktuellt	Enligt uthyrningspolicy
FM Fastighet	46	Egen hemsida	Svårt uppskatta, låg omsättning	Ej skulder
Neobo fastigheter	40	HomeQ, egen hemsida	1-3 år minst	Enligt uthyrningspolicy
Balder	23	HomeQ, köpoäng	Svårt uppskatta, låg omsättning	Enligt uthyrningspolicy
Willhem	120	Egen hemsida, slumpas	Svårt uppskatta, låg omsättning	Enligt uthyrningspolicy
Tornstaden	100	Boplats, köpoäng	Svårt uppskatta, låg omsättning	Rimlig inkomst, intresse av att bo i närområdet, referenser
Svenska hus	110	Boplats, köpoäng eller andra sätt	Svårt uppskatta, låg omsättning	Ej betalningsanmärkningar, rimlig inkomst
Förbo AB	1410	Egen hemsida, köpoäng	4-18 år (snitt ca 10 år)	Enligt uthyrningspolicy
Totalt	1864			

Kommunen har också ett antal villavagnar som används som genomgångslägenheter för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden.

Andra hand

Förbo AB överlåter tolv procent av de lägenheter som blir lediga till kommunen att hyra ut. Det innebär årligen ungefär tio bostäder. Kommunen är förstahandshyresgäst men kontraktet ska efter en prøvotid skrivas över på den boende om den följer den planering som överenskommit med kommunen. Förturslägenheterna, så kallade försökslägenheter, går till personer med särskilda skäl vilket är personer som inte har möjlighet att få en bostad på den lokala bostadsmarknaden.

Kommunen har också ett antal genomgångslägenheter som finns i bostadsrätter och en separat lägenhetsfastighet som ägs av kommunen och blockhyrda hyresbostäder.²⁴ Kommunens uthyrning i andra hand görs med biståndsbeslut via boendeenheten vid Sektor stöd och omsorg och utan biståndsbeslut av fastighetsenheten vid Sektor samhällsbyggnad. Uthyrningen utan biståndsbeslut avser mottagande enligt bosättningslag och anvisning enligt massflyktsdirektivet.

Det saknas en överblick över hur den privata hyresmarknaden i andrahand ser ut i Lerums kommun.

3.3 Marknaden för nybyggnation av bostäder

Lerums kommun är attraktiv för bostadsbyggande och generellt finns det efterfrågan från exploatörer att bygga inom kommunens alla orter. Denna bedömning grundar sig på de formella planbeskedsansökningarna och informella förfrågningar från olika byggaktörer på marknaden som önskar träffa kommunen i syfte att presentera en idé eller visa sitt intresse av att bygga bostäder. Vid markanvisningar ställer kommunen krav på byggnadsskyldighet efter att detaljplanerna är antagna. På grund av en osäkrare omvärld, högre räntor, ökade byggpriser och lägre vinstmarginal märker kommunen en tendens att det kan finnas en osäkerhet gällande projektets genomförande kopplat till planerad byggstart.

Statens bostadsfinansieringsbolag (SBAB) tar fram housing market index (HMI) som mäter den beräknade efterfrågan på nyproducerade bostäder i förhållande till det aktuella utbudet. Efterfrågan på nyproducerade villor under sista kvartalet av år 2023 var i balans men med en nedåtgående trend mot ett underskott.²⁵ Efterfrågan på bostadsrätter indikerade ett stort underskott av bostadsrätter i Lerums kommun. Motsvarande index för hyresrätter finns bara tillgängligt för Västra Götaland som helhet och där var efterfrågan på nyproducerade hyreslägenheter i balans.

²⁴ En genomgångslägenhet innebär en temporär bostad där hyrestagaren inte kan ta över kontraktet för bostaden. Blockuthyrning innebär att en fastighetsägare hyr ut ett antal lägenheter i ett eller flera bostadshus till en hyresgäst som i sin tur hyr ut lägenheterna i andra hand. I avtalet om blockuthyrning finns möjlighet till en annan fördelning av underhållsansvaret än vad som normalt sett gäller för bostadshyresavtal eller en hyra som överstiger bruksvårdshyran för lägenheterna.

²⁵ SBAB

<https://www.sbab.se/download/18.476dd96218dc44a3ffe1a85/1710699791644/SBAB%20Booli%20HMI%2023Q4%20Diagram.pdf>

4 Demografi

Demografi handlar om befolkningens fördelning, storlek och sammansättning. För att förstå bostadsbehovet i Lerums kommun är det viktigt att ha kunskap om befolkningen i kommunen. Därför följer här beskrivningar av befolkningen inom ett antal områden med relevans för bostadsförsörjning.

4.1 Hushåll

Totalt fanns det knappt 17 200 hushåll i Lerum år 2022. Den vanligaste hushållsstorleken var två personer men en stor andel var också enpersonshushåll (**tabell 4**). I 36 % av hushållen fanns det barn under 18 år vilket utgjorde knappt 6 200 hushåll. Den vanligaste hushållstypen var sammanboende med barn som stod för nästan 6000 hushåll eller 35 % av hushållen (**tabell 5**).²⁶

Tabell 4. Hushållsstorlek år 2022 i Lerums kommun. Källa: Statistiska centralbyrån, 2023.

Antal personer per hushåll	Antal hushåll	%
1	4852	28,2
2	5065	29,5
3	2454	14,3
4	3438	20,0
5	1044	6,1
6	219	1,3
7+	112	0,7
Totalt	17184	

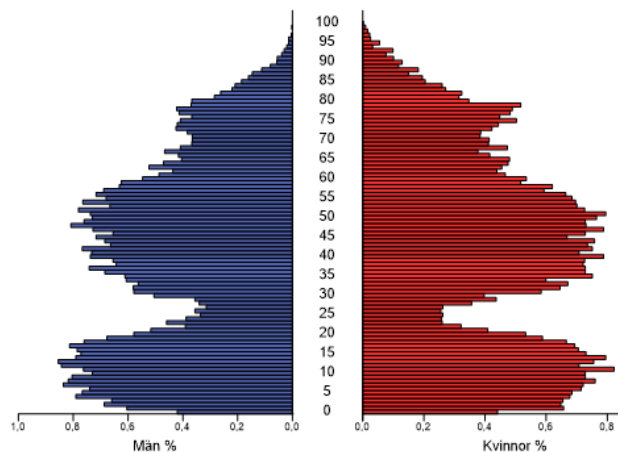
²⁶ Statistiska centralbyrån, 2023

Tabell 5. Hushållstyp år 2022 i Lerums kommun. Källa: Statistiska centralbyrån, 2023.²⁷

	Antal hushåll	%
Ensamstående utan barn	4852	28,2
Ensamstående med barn	1276	7,4
Sammanboende utan barn	4198	24,4
Sammanboende med barn	5993	34,9
Övriga hushåll utan barn	386	2,2
Övriga hushåll med barn	479	2,8

4.2 Befolkningsutveckling

Befolkningen i Lerum har en medelålder på ungefär 40 år vilket är något lägre än riket. Befolkningspyramiden har en tydlig midja som avspeglar det stora utflyttandet från kommunen i 20-30-årsåldern medan de två större pucklarna kan tänkas avspegla föräldrar och deras barn i olika åldrar (**figur 5**).



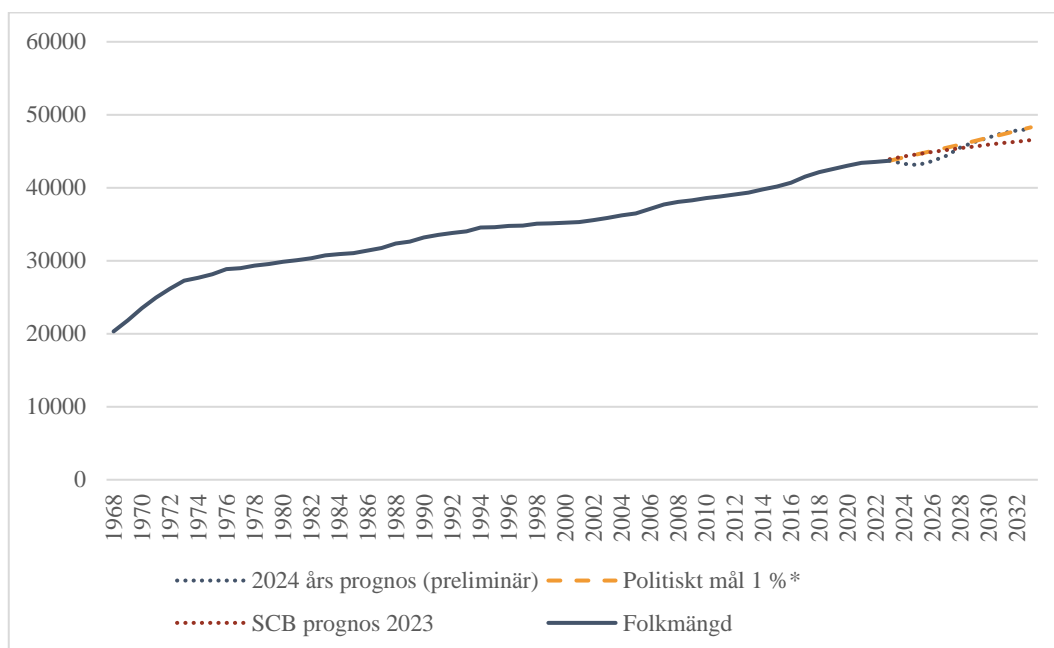
Figur 5. Befolkningspyramid i femårsklasser år 2022 i Lerums kommun. Källa: Statistiska centralbyrån, 2023.

²⁷ Avser barn oavsett barnens ålder. Övriga hushåll kan till exempel vara kompisar som bor ihop, inneboende eller generationsboende.

Lerums kommun är en tillväxtkommun där folkmängden ökar över tid. Enligt befolkningsprognoser kommer folkmängden fortsättningsvis att öka över en tioårsperiod. I kommunens befolkningsprognos ingår ett antagande om bostadsbyggande. SCB:s befolkningsprognos är egentligen en befolkningsframskrivning och innebär att de i sina beräkningar utgår från att utvecklingen kommer att fortsätta på liknande sätt som de senaste åren. De tar därför inte höjd för till exempel en ökad eller minskad byggtakt utan deras prognos bygger på ett genomsnitt utifrån de senaste åren. Eftersom det finns ett stort antal planerade bostäder längre fram i tiden men få de närmaste åren, visar kommunens prognos på en högre befolkningsutveckling än SCB:s sett över en tioårsperiod, men en lägre befolkningsutveckling prognosens första år. I början av år 2024 bodde 43 706 personer i Lerums kommun och enligt prognoserna kommer det att bo någonstans mellan 46 000 och 48 000 personer år 2033 (**figur 6**). Enligt kommunens befolkningsprognos skulle folkmängden kunna öka nästan med tio procent till år 2033. Folkmängden bland unga vuxna 19-24 år skulle kunna öka med drygt 17 % eller drygt 400 personer och bland de äldsta 85+ med drygt 65 % eller knappt drygt 700 personer. Den största ökningen sett till antal personer finns i åldersgrupperna över 24 år men under 65 år. Andelen som grupper förväntas öka ligger i linje med ökningen för kommunen som helhet.

Enligt Lerums kommuns budget för år 2024²⁸ är en målsättning att befolkningen ska öka med minst en procent årligen. Vid årsskiftet 2023-2024 var befolkningen 43 706 personer. En ökning med en procent de kommande tio åren skulle innebära i genomsnitt 457 personer per år. Sett över kommunens preliminära prognos över tio år förväntas befolkningen utvecklas med liten marginal till den politiska målsättningen om en procents tillväxt.

²⁸ Budget 2024 med utblick över 2025-2026



Figur 6. Utvecklingen av folkmängden 1968-2023 samt prognos 2024-2033 i Lerums kommun. Källa: Statistiska centralbyrån 2023.

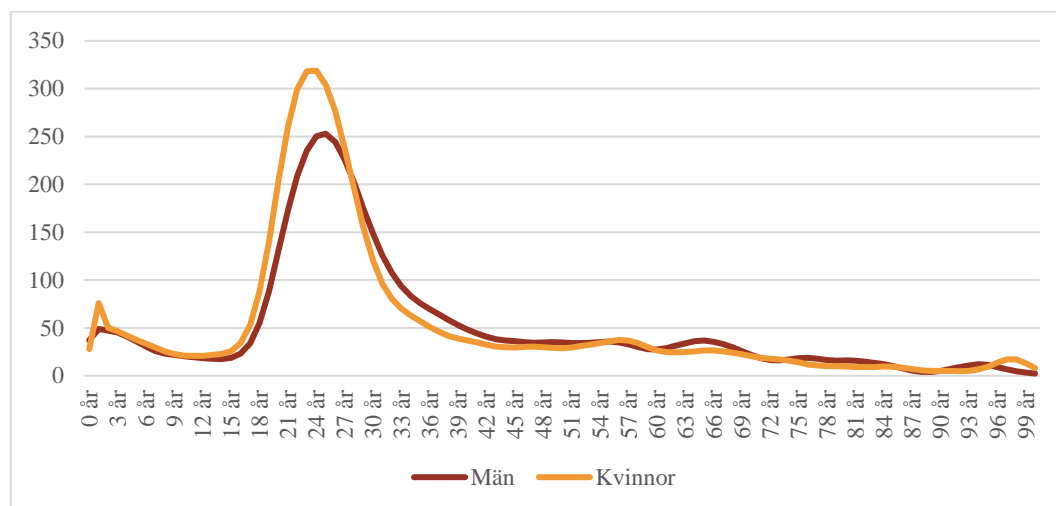
4.3 Flyttar

Det föds fler personer i kommunen än vad som dör. Den största förklaringen till den ökade folkmängden är dock ett positivt flyttnetto vilket innebär att fler personer flyttar in i kommunen än vad som flyttar ut. Varje år flyttar ungefär 2 500 personer in och något färre flyttar ut från kommunen. Risken att flytta ut, det vill säga hur troligt det är att flytta ut, varierar i och med ålder. Det beror på att befolkningen i olika åldrar befinner sig i olika faser i livet där de har behov av förändrat boende, till exempel att flytta hemifrån, flytta ihop med en partner, flytta till något större när familjen växer, flytta till annan ort för att studera eller arbeta eller flytta till ett mindre boende när barnen flyttar hemifrån. Störst risk att flytta ut från Lerum är i åldern 20-30 år och risken är något högre bland kvinnor jämfört med män, dessutom är risken bland kvinnor som högst bland något yngre personer jämfört med bland män (**figur 7**). Företaget Kairos Future benämner de olika faserna med första frihetsfasen (18-26 år), ansvarsåren (27-44 år med barn 0-17 år) och andra frihetsfasen (45 år eller äldre).²⁹

De flesta som flyttar ut från kommunen flyttar till Göteborg med knappt 40 % av utflyttarna. Resterande flyttar till Alingsås (11 %), Partille (6 %) eller andra kommuner i Sverige som sammanlagt står för 43 %. Omvänt kommer inflyttarna i

²⁹ Kairos Future. Stora flytt- och boendestudien. Rapport för Lerums kommun, 2023.

första hand från Göteborg (drygt 50 %) följt av Partille, Alingsås, Mölndal och Härryda (3-7 %).³⁰



Figur 7. Flyttrisker för att flytta ut från kommunen år 2022.³¹ Källa: statistiska centralbyrån, 2023.

4.4 Socioekonomiska förutsättningar

Lerum är en kommun som i genomsnitt kan anses ha goda socioekonomiska förutsättningar. Utbildningsnivån bland invånarna 25 år eller äldre är generellt sett hög där drygt 48 % hade en eftergymnasial utbildning år 2022. Motsvarande för riket var 42 %. Medellivslängden³² var för åren 2018-2022 i Lerum 85,4 år för kvinnor och 82,1 år för män vilket är något år högre jämfört med både riket och Västra Götalands län. Den genomsnittliga inkomsten är högre bland både män och kvinnor jämfört med riket och närliggande kommuner och arbetslösheten är jämförelsevis låg. Samtidigt finns det både individer och grupper inom kommunen som har sämre förutsättningar än vad som syns i genomsnittet. Det var knappt 700 personer som var arbetslösa i oktober 2022, nästan 3000 personer som bodde i hushåll med låg ekonomisk standard under samma år och 460 personer som fick ekonomiskt bistånd (tidigare kallat socialbidrag) under samma år.³³

4.5 Befolkningens boende

År 2022 bodde 89 % av befolkningen i Lerum i äganderätt eller bostadsrätt medan resterande elva procent bodde i hyresrätt, varav sju procent i allmännyttan (**tabell 6**). Det är en låg andel av befolkningen som bor inom hyresrätter och

³⁰ Statistiska centralbyrån, 2023.

³¹ Flyttriskerna kan tolkas som att det till exempel är drygt 30 % sannolikhet att en 24-årig kvinna, eller drygt 25 % sannolikhet att en 25-årig man, ska flytta ut från kommunen under ett enskilt år.

³² Innebär i praktiken den förväntade återstående medellivslängden vid födseln.

³³ Statistiska centralbyrån, 2023.

allmännyttan jämfört med riket vilket speglar utbudet av bostäder inom de olika upplåtelseformerna. Åttiofem procent av befolkningen bodde i småhus, 14 % i flerbostadshus och en procent i specialbostäder under samma år. Strax under 800 personer eller 13 % av boende i flerbostadshus år 2022 var trångbodda enligt Boverkets norm 2.³⁴

Tabell 6. Antal³⁵ och andel personer per upplåtelseform år 2022 i Lerums kommun. Källa: Statistiska centralbyrån, 2023.

Upplåtelseform och ägare	Antal personer	Andel personer
Hyresrätt, allmännyttan	2 809	7 %
Hyresrätt, aktiebolag	1 287	3 %
Hyresrätt, övriga	800	2 %
Bostadsrätt	4 523	11 %
Äganderätt	33 015	78 %

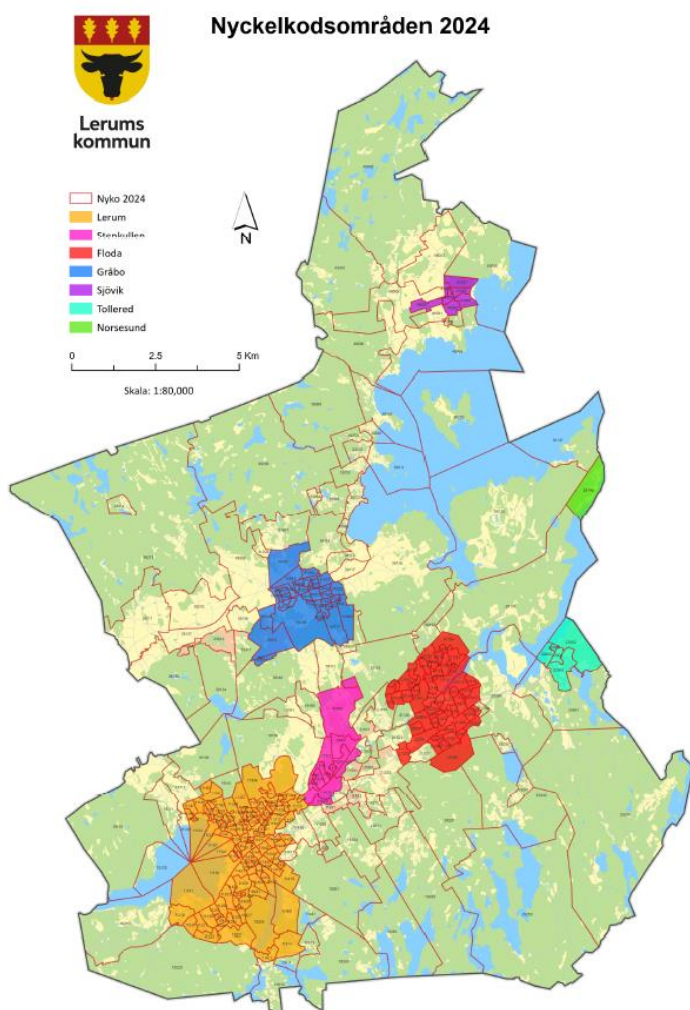
³⁴ Statistiska centralbyrån, 2023.

Boverkets norm 2 innebär att ett hushåll är trångbott om det bor fler än två personer per sovrum. Utöver sovrum ska det finnas ett vardagsrum och kök. Ensamboende i 1 rum och kök anses inte vara trångbodda.

³⁵ Uppgift saknas för 1102 personer.

5 Bostadsbestånd och befolkning i orter i Lerums kommun

I planeringsstrategin³⁶ finns orterna Floda, Gråbo, Lerum, Norsesund, Sjövik, Stenkullen och Tollered. För att möjliggöra att följa upp hur orterna utvecklas över tid har Lerums kommun definierat orternas geografiska gränser (**figur 8**). I planeringsstrategin framgår hur dessa orter planeras att utvecklas. För att få kunskap om bostadsutbudet och befolkningen i respektive ort följer här ett antal avsnitt.



Figur 8. Karta med kommunens orter år 2024.

³⁶ Se 8.2.2. för beskrivning av planeringsstrategin

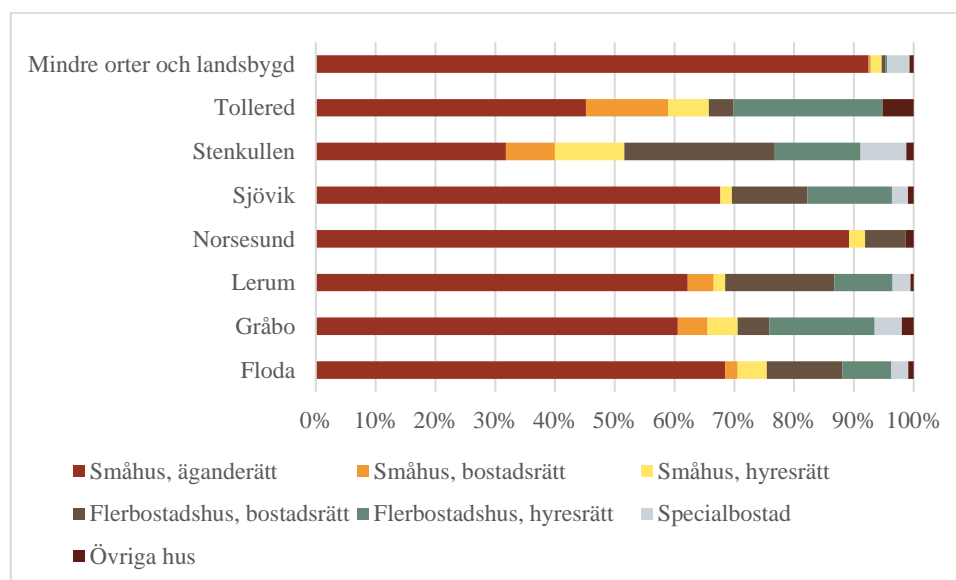
5.1 Bostadsbestånd

Bostadsbeståndet varierar mellan orterna i Lerums kommun, både till det totala antalet och inom vilka hustyper och upplåtelseformer som är vanligast.

Bostadsbeståndet är störst i de tre största orterna (Lerum, Floda och Gråbo) även om det sammanlagt finns många bostäder utanför orterna eller på landsbygden (**tabell 7**). Inom samtliga orter finns den största andelen bostäder i småhus men lägst andel bostäder i småhus finns i Stenkullen och störst andel finns utanför orterna eller på landsbygden följt av Norsesund (**figur 9**).

Tabell 7. Antal bostäder per hustyp och upplåtelseform år 2023 i orter i Lerums kommun. Källa: Statistiska centralbyrån, 2024.

Ort	Småhus, äganderätt	Småhus, bostadsrätt	Småhus, hyresrätt	Flerbostadshus, bostadsrätt	Flerbostadshus, hyresrätt	Specialbostad	Övr. hus
Floda	2274	70	161	420	271	96	30
Gråbo	1494	123	124	131	434	112	49
Lerum	4241	296	131	1245	662	204	38
Norsesund	66	0	2	5	0	0	1
Sjövik	278	0	8	52	58	11	4
Stenkullen	279	72	102	221	126	67	11
Tollered	174	53	26	16	96	0	20
Mindre orter och landsbygd	2832	13	55	18	10	114	22



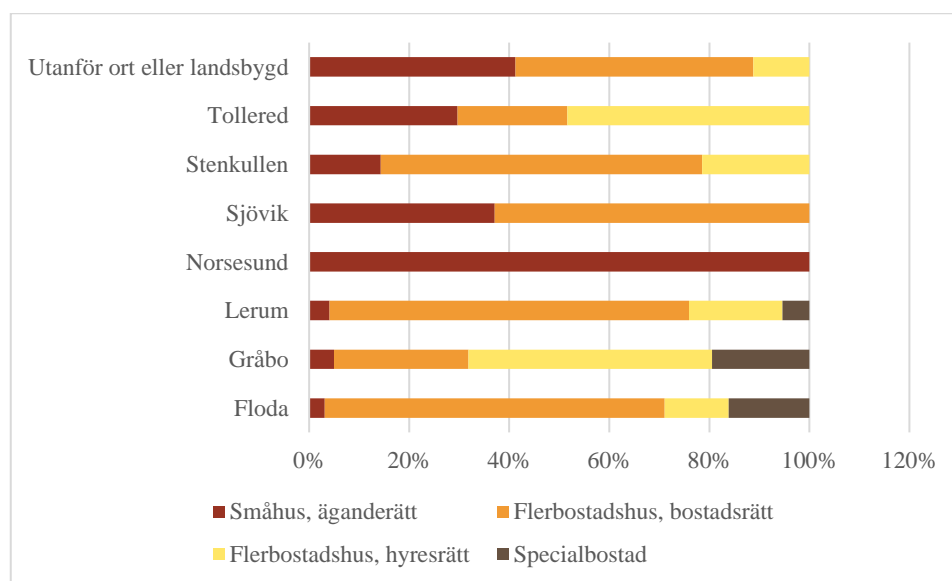
Figur 9. Andel bostäder per hustyp och upplåtelseform år 2023 i orter i Lerums kommun. Källa: Statistiska centralbyrån, 2024.

5.2 Bostadsprognos

Det finns många bostäder planerade kommande tioårsperiod och flest i de tre största orterna. Det är i dessa orter som specialbostäder planeras (**tabell 8**). Inom alla orter, och även utanför orterna och på landsbygden, planeras störst andel bostäder i flerbostadshus och framför allt bostadsrätter (**figur 10**).

Tabell 8. Antal planerade bostäder per hustyp och upplåtelseform år 2024-2033 i orter i Lerums kommun.

Ort	Småhus, äganderätt	Flerbostadshus, bostadsrätt	Flerbostadshus, hyresrätt	Specialbostad
Floda	22	476	90	113
Gråbo	23	124	225	90
Lerum	96	1692	440	126
Norsesund	3	0	0	0
Sjövik	59	100	0	0
Stenkullen	26	117	39	0
Tollered	27	20	44	0
Utanför ort eller landsbygd	92	106	25	0

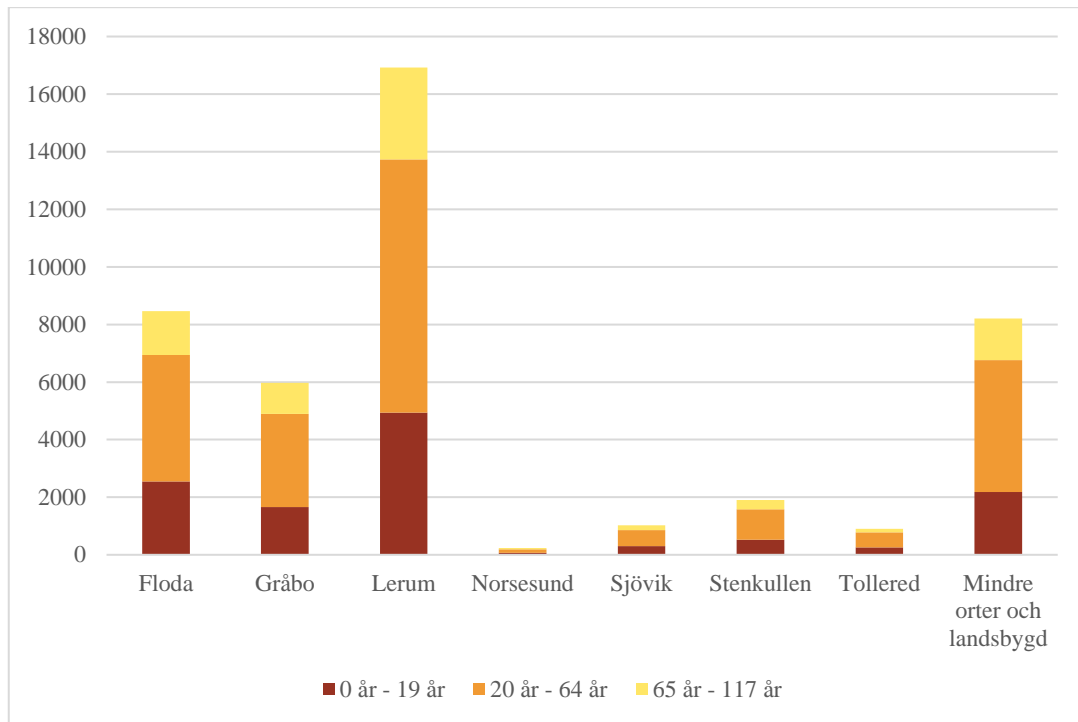


Figur 10. Andel planerade bostäder per hustyp och upplåtelseform år 2024-2033 i orter i Lerums kommun.

5.3 Befolkning

Lerum är den största orten och hade 16 921 invånare år 2023. Floda är näst störst med 8 461 invånare följt av Gråbo med 5 974 invånare (**figur 11**). Ett stort antal

av befolkningen i Lerums kommun bor utanför de definierade orterna och tillsammans var de 8 210 personer år 2023. Åldersfördelningen inom orterna är liknande där 25-30 % av befolkningen i respektive ort är personer 0-19 år, ungefär 50 % 20-64 år och ungefär 20-25 % 65 år eller äldre.



Figur 11. Antal personer i befolkningen per åldersgrupp år 2023 i orter i Lerums kommun. Källa: Statistiska centralbyrån, 2024.

6 Grupper med svag ställning på bostadsmarknaden

Det finns en del grupper av individer som har särskilda behov eller som av andra skäl har bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden. Dessa grupper har generellt sett en svag ställning på alla bostadsmarknader men hur svag eller stark den är beror mycket på hur den lokala bostadsmarknaden ser ut. Ofta efterfrågar dessa grupper hyresrätter till låga kostnader och flera av grupperna efterfrågar mindre storlekar på bostäder.

De mest centrala av dessa grupper beskrivs nedan utifrån hur deras behov och boendesituation ser ut nu och eventuellt framåt i tiden. När det är relevant beskrivs även vilka skyldigheter kommunen har enligt lag.

6.1 Hushåll med begränsad ekonomi

Beskrivning av gruppen och boende i relation till den lokala bostadsmarknaden

En viktig förutsättning för tillgång till bostäder är ekonomiska resurser. Det gäller oavsett om det handlar om att köpa sig en bostad på en marknad för ägande- och bostadsrätter eller om det handlar om att hyra en bostad på en hyresmarknad. Ekonomiska resurser är viktiga för att ha en kontantinsats för att få banklån och senare köpa en bostad eller för att kunna betala löpande kostnader för en bostad, till exempel hyra, avgift till bostadsrättsförening, driftskostnader, räntor och amorteringar. Därmed har hushåll med mer begränsad ekonomi generellt sett också mer begränsade möjligheter till att få en bostad jämfört med hushåll med bättre ekonomiska resurser.

Boverket har tagit fram åtta indikatorer som syftar till att ge en bild över bostadsbristen.³⁷ Flera av indikatorerna relaterar till både ekonomiska resurser och bostäder och det är fyra av indikatorerna som används i detta kunskapsunderlag. Det finns möjlighet att sortera ut de 40 % av hushållen i Lerums kommun med lägst köpkraft. Jämför man dessa med samtliga hushåll i Lerums kommun är det högre andelar bland dem med lägst köpkraft som visar indikation på bostadsbrist. Det är till exempel högre andelar som har ansträngd boeekonomi, har upprepade flyttar inom hushållet eller har kvarboende vuxna barn. Det finns också stora skillnader mellan olika hushållstyper. Till exempel ensamstående kvinnor och ensamstående män med barn visar i högre utsträckning

³⁷ Mått på bostadsbristen. Boverket, 2020.

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2020/matt-pa-bostadsbristen.pdf>. Det underlag som Boverket tillhandahåller innehåller åtta mått som på olika sätt beskriver hur hushållen bor. Måtten är framtagna för att fungera som underlag vid en bedömning av hur många hushåll som bor i bostäder som kan anses inte vara ändamålsenliga. Syftet är således inte att det ska finnas en enskild siffra som säger hur stor den behovsbaserade bostadsbristen är utan underlaget ska ge en bra beskrivning av hushållens möjligheter att bo i goda bostäder.

indikation på bostadsbrist jämfört med hushåll som är sammanboende med barn (**tabell 9a**). Totalt var det år 2021 drygt 2 500 hushåll med ansträngd boendeekonomi men bara drygt 200 som samtidigt var trångbodda (**tabell 9b**). Det var samtidigt drygt 100 hushåll med upprepade flyttningar.

Tabell 9a. Andel hushåll med indikation på bostadsbrist per hushållstyp enligt Boverkets indikatorer år 2021.³⁸ Källa: Boverket, 2023.

Hushållstyp	Ansträngd boendeekonomi KALP	Trångbodd och ansträngd boendeekonomi KALP	Upprepade flyttningar	Hemmaboende vuxna barn
Totalt	15,0 %	1,2 %	0,6 %	3,7 %
Ensamstående utan barn	38,6 %	0,0 %	0,5 %	-
Ensamstående kvinnor med barn	16,1 %	6,1 %	1,3 %	12,8 %
Ensamstående män med barn	12,3 %	3,3 %	0,0 %	17,1 %
Sammanboende utan barn	5,2 %	0,2 %	0,4 %	-
Sammanboende med barn	3,0 %	1,2 %	0,4 %	6,4 %
Övriga hushåll utan barn	19,5 %	7,2 %	6,1 %	-
Övriga hushåll med barn	13,3 %	7,6 %	3,3 %	13,2 %

Tabell 9b. Antal hushåll med indikation på bostadsbrist per hushållstyp enligt Boverkets indikatorer år 2021. Källa: Boverket, 2023.

Hushållstyp	Ansträngd boendeekonomi KALP	Trångbodd och ansträngd boendeekonomi KALP	Upprepade flyttningar	Hemmaboende vuxna barn
Totalt	2 563	202	111	633
Ensamstående utan barn	1 852	-	22	-
Ensamstående kvinnor med barn	113	43	9	90
Ensamstående män med barn	71	19	0	99

³⁸ KALP innebär ett genomsnitt av bankernas kvar att leva på kalkyl som används när de beräknar betalningsförmåga vid köp av bostad.

Sammanboende utan barn	218	7	18	-
Sammanboende med barn	178	70	23	380
Övriga hushåll utan barn	69	26	22	-
Övriga hushåll med barn	62	37	16	64

En stor majoritet av hushållen i Lerums kommun bor i småhus. Det saknas goda möjligheter att undersöka trångboddhet i småhus. Trångboddhet kan vara självvald om det till exempel finns ekonomiska möjligheter att flytta till en större bostad men hushållet väljer att bo kvar i bostaden eftersom deras andra preferenser anses vara viktigare. Inkluderas bara boende i flerbostadshus, och kombineras trångboddhet med ekonomiska förutsättningar, kan man därför få en mer rättvisande bild över trångboddhet som inte är självvald.³⁹ Det var en procent av hushållen som bodde i flerbostadshus i bostadsrätt och var trångbodda samtidigt som de hade ansträngd boendeekonomi år 2021. Motsvarande för boende i hyresrätter var knappt sju procent.

Kommunens pågående insatser

Det finns inga riktade insatser eller särskilda boendelösningar för gruppen och det bedöms finnas ett underskott av bostäder som skulle kunna vara lämpliga för gruppen. Flera av individerna och hushållen med begränsad ekonomi ingår sannolikt även i flera av de andra grupper som presenteras nedan.

6.2 Personer med funktionsnedsättning

Beskrivning av gruppen och boende i relation till den lokala bostadsmarknaden

Gruppen personer med funktionsnedsättning är en heterogen grupp avseende ålder och typ av funktionsnedsättning. En del funktionsnedsättningar påverkar inte möjligheten att delta på bostadsmarknaden alls medan andra gör det mycket. Kommunen ska kunna erbjuda boende med särskild service (BmSS) där den enskilde inte ska ha högre merkostnader till följd av sin funktionsnedsättning. Det regleras av lag som stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)⁴⁰ och Socialtjänstlagen (SoL).⁴¹ Eftersom boendena kräver särskild service tillgodoses det inte på ordinarie bostadsmarknad. Det finns möjlighet att få boendestöd i de

³⁹ Tyréns, 2023. <https://blogg.tyrens.se/stadsutvecklingsblogg/5-saker-att-tanka-pa-nar-du-arbetar-med-boverkets-indikatorer-matt-pa-bostadsbrist/>

⁴⁰ Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (1993:387)

⁴¹ Socialtjänstlagen 5 kap. 7 § (2001:453)

fall personer redan har ett ordinarie boende och har ett mer begränsat behov av stöd.

Det var år 2023 ungefär 120 personer aktuella för boendeinsatser enligt LSS och SoL, där majoriteten av boendeinsatserna var inom LSS. Omsättningen på BmSS är låg i kommunen vilket innebär att vid nyansökningar finns det inte lediga lägenheter att erbjuda. I dagsläget finns inget SoL-boende för yngre personer med funktionsnedsättningar i kommunen utan dessa platser verkställs antingen på särskilt boende för äldre eller genom extern placering.

Kommunens pågående insatser

Lerums kommun började bygga boenden avsedda för personer med funktionsnedsättning relativt sent under mitten av 90-talet, efter att ansvaret flyttats från landsting till kommuner. Det finns tolv BmSS som kan delas in i servicebostäder och gruppboendestäder. Det finns 46 platser i servicebostäder, 35 i gruppboendestäder och ytterligare sju platser med inriktning socialpsykiatri. Gruppboendestäder inom BmSS är lägenheter för fem till sex personer med gemensamma allmänna ytor och personalytor. Varje gruppboendestäd är avgränsad i en sammanhållen byggnad. Servicebostäder är också lägenheter men behöver inte ligga i en sammanhållen avgränsad byggnad utan kan vara del av ett flerbostadshus där samtliga lägenheter exempelvis finns belägna på ett våningsplan och gemensamhetsytor och personalytor finns på bottenplan. Båda bostadstyperna har tillgång till stöd och service dygnet runt.

Det finns behov av utökning av BmSS. I nuläget behöver kommunen köpa boendeplatser externt på grund av att det saknas platser.⁴² Det finns planer på att bygga 35 nya BmSS under kommande tioårsperiod.⁴³

Det finns ett korttidshem enligt LSS i kommunen. Korttidshem är till för barn och ungdomar upp till 21 år för att ge dem miljöombyte och för att avlasta vårdnadshavare.

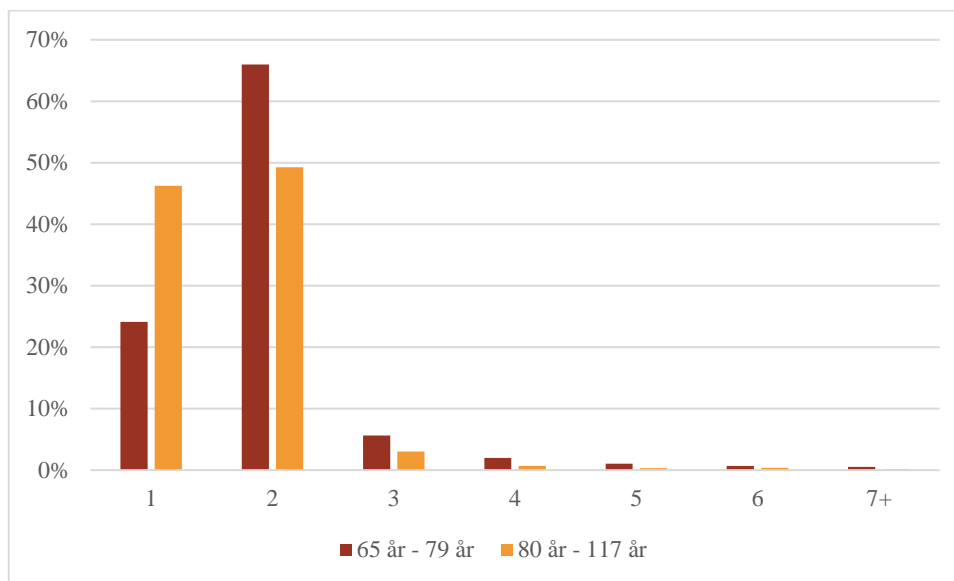
6.3 Äldre personer

Beskrivning av gruppen och boende i relation till den lokala bostadsmarknaden

Som beskrivits ovan i avsnittet om befolkningen växer gruppen äldre (65+) men även de äldsta äldre (80+). Bland äldre 65-79 år bodde drygt 1 300 personer eller ungefär en fjärdedel i ett ensamhushåll år 2022 (**figur 12**). Motsvarande bland personer 80 år eller äldre var drygt 1 000 personer eller 46 %. De som är sammanboende kan vara det både med barn, partner eller andra personer.

⁴² Lokalbehovsplan Sektor stöd och omsorg, 2023

⁴³ Bostadsprognos, 2024.



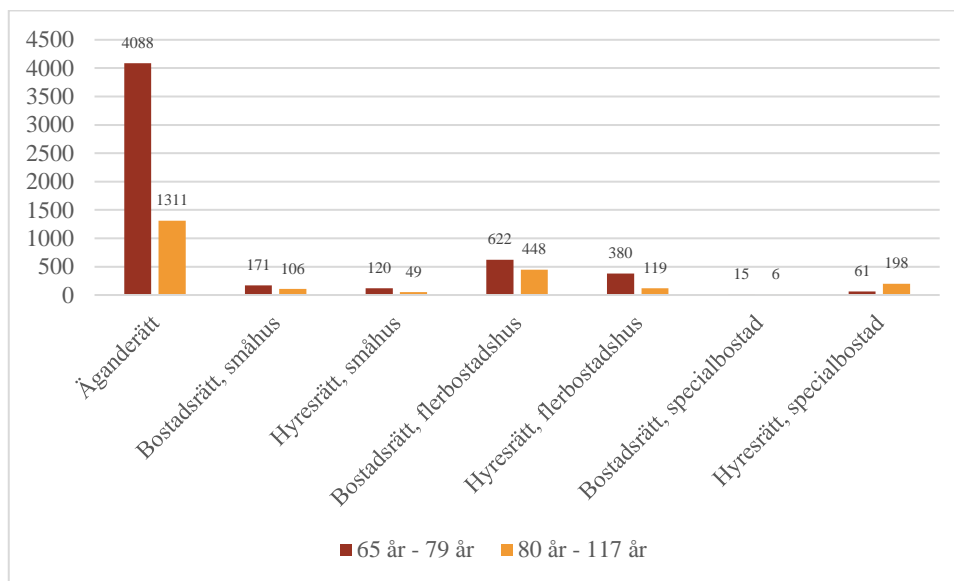
Figur 12. Andel äldre per hushållsstorlek år 2022 i Lerums kommun. Källa: Statistiska centralbyrån, 2023.

Gruppen äldre är precis som övriga befolkningen en heterogen grupp i många avseenden. Det är en grupp som kan ha begränsad mobilitet och ett större behov av närhet till service, omsorg, sociala aktiviteter och kollektivtrafik. Dessutom kan det finnas behov av stöd i boendet både av medicinska skäl och för att klara vardagen, till exempel med att handla, städa och laga mat. Det är individuellt när i ålder olika behov av tillgängliga bostäder kan tänkas efterfrågas. Det är rimligt att anta att efterfrågan på bostäder med hänsyn till tillgänglighet ökar med högre ålder. Eftersom alla bostäder inte är anpassade för att vara tillgängliga för äldre har de ett mindre utbud än övriga befolkningen. Gruppen kan också ha andra ekonomiska förutsättningar än personer som arbetar och därmed har en högre inkomst.

Precis som bland övriga befolkningen bor en absolut majoritet av de äldre i de båda åldersgrupperna i äganderätt i småhus (**figur 13**). Bland äldre 65-79 år var det år 2022 75 % som bodde i äganderätt och 3 % i bostadsrätt. Motsvarande bland äldre 80 år eller äldre var 59 % respektive 5 %. Utöver småhus är det vanligast att bo i bostadsrätt och hyresrätt i flerbostadshus bland äldre 65-79 år. Bland äldre 80 år eller äldre är det bostadsrätt i flerbostadshus och därefter specialbostad som är vanligast.⁴⁴ Idag bor ungefär tio procent av äldre 80+ i särskilt boende för äldre (SÄBO) och en något större andel bor i ordinarie boende men med hemtjänst.⁴⁵

⁴⁴ Statistiska centralbyrån, 2023.

⁴⁵ Prognos SÄBO 2023-2032. Sektor stöd och omsorg, Lerums kommun, 2023.



Figur 13. Antal äldre per hustyp och upplåtelseform år 2022 i Lerums kommun. Källa: Statistiska centralbyrån, 2023.

Kommunens pågående insatser

Kommunen ska i enlighet med SoL verka för att äldre ska kunna bo självständigt men även erbjuda boendeformer med service och omvårdnad.⁴⁶ SÄBO är den insats som ska beviljas när alla andra insatser i det ordinarie boendet är uttömda.⁴⁷

Kommunen bedömer att det saknas mellanbostäder, det vill säga boenden för äldre som är mitt emellan att vara helt självständiga eller bo på SÄBO.⁴⁸ Det finns seniorbostäder som är avsedda för personer 50+ eller 55+ i bostadsrätter men även motsvarande samt 70+ bland hyresrätter i Förbo AB:s bestånd. Det saknas trygghetsboenden i kommunen, vilket är en boendeform avsedd för en äldre målgrupp men med tillgång till stöd och till gemensamhetslokaler. I kommunens budget för år 2024 finns det uppdrag om att upprätta ett trygghetsboende per kommundel⁴⁹ och det finns en markanvisning om ett trygghetsboende. Kommunen bedömer att behovet av SÄBO hade kunnat vara lägre och hemtjänsten eller hemsjukvården effektivare, om denna boendeform hade funnits.⁵⁰

Antalet platser i SÄBO i förhållande till behov bedöms vara i balans på kort sikt men inte på lång sikt.⁵¹ Det finns totalt 349 platser på åtta SÄBO inom kommunen där alla utom två drivs i kommunal regi. Kommunen äger alla fastigheter förutom två som ägs av Förbo AB. I nuläget hålls ett äldreboende med 20 platser stängt på

⁴⁶ Socialtjänstlagen (2001:453)

⁴⁷ Lokalbehovsplan sektor stöd och omsorg, 2023.

⁴⁸ Bostadsmarknadsenkäten, 2024.

⁴⁹ Ansvar för Lerums kommun. Budget 2024 med plan 2025 och 2026.

⁵⁰ Lokalbehovsplan sektor stöd och omsorg, 2023.

⁵¹ Bostadsmarknadsenkäten, 2024.

grund av överkapacitet men över en tioårsperiod behövs ungefär 100 platser för att ersätta uttjänta lokaler, och ytterligare 100 platser i takt med befolkningsutvecklingen.⁵² Det finns planer på att bygga 290 bostäder i SÄBO kommande tioårsperiod.⁵³ I ett av dessa projekt finns en avsiktsförklaring att Förbo AB ska bygga ett nytt äldreboende som ersätter Höjdenhemmet.

Inom kommunen finns 35 platser på korttidsboende eller växelboende avsedda för äldre som temporärt inte kan bo i sitt ordinarie boende, till exempel till följd av sjukdom eller för att avlasta anhöriga. Det finns ingen prognos för hur stort behovet av korttidsboende kommer att vara i framtiden men det kommer att öka i takt med ett ökat antal äldre personer.⁵⁴

6.4 Ungdomar och studenter

Beskrivning av gruppen och boende i relation till den lokala bostadsmarknaden

Ungdomar och studenter är en grupp som har svårt att få sitt bostadsbehov tillgodosett på den lokala bostadsmarknaden. Det finns flera tänkbara förklaringar till att gruppen har en svag ställning på den lokala bostadsmarknaden. Bland unga är arbetslösheten högre än i hela befolkningen, ungdomar och studenter saknar i hög utsträckning fast anställning och hög inkomst, har sällan lång kötid till hyresmarknaden och har inte så många kontakter för att få en bostad. De saknar i många fall tillgång till egen bil och därmed möjlighet att bo längre ifrån service och kollektivtrafik. Det gör att de har svårare att etablera sig på bostadsmarknaden. Knappt 80 % av ungdomar 19-24 år i Lerum bor med minst en förälder vilket innebär att de "bor hemma". Det är samtidigt den åldersgrupp med överlägset störst risk att flytta ut från kommunen.⁵⁵ En förklaring till utflyttningarna i gruppen utöver svårigheten att komma in på den lokala bostadsmarknaden är att de vill komma närmare möjligheter till studier och urbana miljöer med till exempel restaurangutbud.⁵⁶ Bland de personer som bor med minst en förälder var det 86 % som bodde i äganderätt år 2022. Bland dem som bodde själva utan föräldrar eller ihop med andra var det 37 % som bodde i äganderätt, 23 % vardera i bostadsrätt, respektive hyresrätt, i flerbostadshus och tio procent i specialbostad.⁵⁷

Bland Boverkets indikatorer för bedömning av bostadsbrist var det år 2022 knappt 4 % eller drygt 600 hushåll med hemmaboende barn över 25 år. Det var en högre andel med hemmaboende barn i äganderätt jämfört med både bostadsrätt och hyresrätt. Det var samtidigt ungefär en tredjedel av alla ungdomar i åldern 18-24

⁵² Lokalbehovsplan sektor stöd och omsorg, 2023.

⁵³ Bostadsprognos, 2024.

⁵⁴ Lokalbehovsplan sektor stöd och omsorg, 2023

⁵⁵ Statistiska centralbyrån, 2023.

⁵⁶ Kairos Future, 2023.

⁵⁷ Statistiska centralbyrån, 2023.

år respektive 25-34 år som hade en ansträngd boendeekonomi. Totalt handlade det om knappt 200 personer i Lerums kommun. I de båda åldersgrupperna var det knappt sex procent respektive drygt en procent som bodde i hushåll där personer återkommande har flyttat de senaste åren. Totalt motsvarar det knappt 50 personer och måttet indikerar en osäker boendesituation enligt Boverket.⁵⁸

Det finns inga särskilda bostäder för ungdomar eller studentbostäder i Lerums kommun.

Kommunens pågående insatser

Det finns inga riktade insatser eller särskilda boendelösningar för gruppen och det bedöms finnas ett underskott av bostäder som skulle kunna vara lämpliga för gruppen.⁵⁹ Det finns ett positivt planbesked som innehåller 33 studentbostäder i Floda och de uppskattas vara färdiga år 2029.⁶⁰

6.5 Nyanlända

Beskrivning av gruppen och boende i relation till den lokala bostadsmarknaden

För att förbättra nyanlända personers etablering på arbetsmarknaden och i samhället är kommuner skyldiga enligt bosättningslagen att efter anvisning ta emot nyanlända personer som beviljats uppehållstillstånd för bosättning.⁶¹ Migrationsverket ansvarar för anvisningarna till kommunerna. Hur många nyanlända personer som kommunen är skyldig att ordna boende till styrs av det kommunal som Länsstyrelsen beslutar om. Kommuntalen utgår i sin tur från regeringens beslut om länstal för varje län, det vill säga hur många nyanlända personer som ska anvisas boende till respektive län under året. Hur många nyanlända personer varje kommun ska ta emot efter anvisning beror på bland annat kommunens storlek, arbetsmarknadsläge och det sammantagna mottagandet av nyanlända personer och ensamkommande barn. Kommunens bosättningsansvar för nyanlända löper över två år vilket tillämpas inom Lerums kommun. Därefter är gruppen hänvisade till ordinarie bostadsmarknad. Nyanländas etablering på arbetsmarknaden och självförsörjningsförmåga tar normalt längre tid än två år och gruppen saknar ofta kötid, kapital och kontaktnät som kan ge ett eget boende. Därför är förutsättningarna för att delta på hyresmarknaden och marknaden för ägande- och bostadsrätter relativt sett dåliga.

⁵⁸ Boverket, 2023.

⁵⁹ Bostadsmarknadsenkäten, 2024.

⁶⁰ Bostadsprognos, 2024.

⁶¹ Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning

Sedan 1 juli 2022 anvisar Migrationsverket skyddsbehövande enligt massflyktsdirektivet till kommunerna som ansvarar för att ordna boende.⁶² Den 4 mars 2025 upphör massflyktsdirektivet.

Under de senaste åren har kommundalen minskat i Lerums kommun (**tabell 10**).⁶³ Utöver de flyktingar som Migrationsverket anvisar till kommunen finns personer från målgruppen som själva ordnar boende (eget boende/EBO) i Lerums kommun.

Tabell 10. Kommunal enligt bosättningslagen och massflyktsdirektivet, 2022-2024. Källa: Migrationsverket, 2024.

	År 2022	År 2023	År 2024
Enligt bosättningslagen	59	31	27
Enligt massflyktsdirektivet (varav anvisade till Lerums kommun)	164 (50)	101 (46)	34 (1*)

*Anvisade fram till april år 2024.

Boverket beskriver att gruppen ofta har ett behov av större lägenheter och närhet till service men att de bostäder de anvisas ofta riskerar att leda till trångboddhet, upprepade flyttar och hämma integration.⁶⁴ Detta gäller generellt sett men det finns inga sammanställningar om nyanlända i Lerums kommun som varken bekräftar eller avviker från Boverkets beskrivning.

Kommunens pågående insatser

Kommunen har tillfälliga boendelösningar för de som är anvisade genom andrahandsuthyrning av bostadsrätter och hyreslägenheter och uthyrning av lägenheter i villavagnar.⁶⁵ För de som ordnat eget boende uppskattar kommunen att det är balans på bostadsmarknaden där utbudet motsvarar gruppens behov.⁶⁶

⁶² Förordning(2022:1008) om anvisning av en kommun som ska ordna boende för vissa utlänningar

⁶³ Migrationsverket, 2024. [Statistik om anvisning till kommuner och bosättning - Migrationsverket](#)

⁶⁴ Boverket, 2023. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/nyanlanda/>

⁶⁵ Lokalbehovsplan sektor stöd och omsorg, 2023.

⁶⁶ Bostadsmarknadsenkäten, 2024.

6.6 Hemlösa

Beskrivning av gruppen och boende i relation till den lokala bostadsmarknaden

Hemlöshet kan ses som en situation individer befinner sig i och kan härledas både till faktorer på strukturell och individuell nivå. Det går att se hemlösheten som ett resultat av att personerna inte får sin boendesituation löst på den lokala bostadsmarknaden. Kommunen har ett ansvar för åtgärder som förebygger och minskar hemlösheten.⁶⁷ Enligt Socialstyrelsens definition på hemlöshet finns fyra typer av hemlöshetsituationer.⁶⁸

- Situation 1 handlar om personer i akut hemlöshet som sover ute, i trappuppgångar, på akutboenden, härbärgen, skyddande boenden och liknande. Till denna grupp kan personer utsatta för våld i nära relationer höra om de inte har möjlighet att bo kvar i sitt boende och har behov av ett skyddat boende. Sex personer befann i denna situation enligt kommunens hemlöshetskartläggning hösten 2023.
- Situation 2 handlar om personer som är intagna eller inskrivna på anstalter eller andra institutioner eller bor i stödboende och ska flytta därifrån inom tre månader och inte har någon bostad att flytta till. Fem personer befann i denna situation enligt kommunens hemlöshetskartläggning hösten 2023.
- Situation 3 handlar om personer som saknar långsiktiga boendelösningar och bor i en särskild boendelösning förenad med tillsyn eller särskilda villkor och regler. Det kan till exempel handla om träningslägenheter eller sociala kontrakt som är tillfälliga. I kommunens svar på bostadsmarknadsenkäten var det knappt 40 personer år 2024.⁶⁹
- Situation 4 handlar om personer som bor i eget ordnat kortsiktigt boende hos till exempel familj, vänner eller bekanta. Tre personer befann i denna situation enligt kommunens hemlöshetskartläggning hösten 2023.

De vanligaste faktorerna som har bidragit till personernas hemlöshet enligt dem själva är missbruk och psykisk ohälsa men även arbetslöshet, våld i nära relation och problem med ekonomi. En majoritet av personerna i de olika situationerna är män.

⁶⁷ SoL

⁶⁸ Socialstyrelsen, 2017. <https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/artikelkatalog/ovrigt/2017-11-15.pdf>

⁶⁹ Bostadsmarknadsenkäten, 2024

Kommunens pågående insatser

Kommunen arbetar förebyggande för att undvika hemlöshet till följd av till exempel vräkning. I de allra flesta fall leder kommunens vräkningsförebyggande insatser till kvarboende med eller utan stödinsatser. Om det trots detta uppstår en situation där hushåll blir utan bostad ges i första hand rådgivande insatser för att hushållet ska finna en egen lösning. Därefter prövas akut bostadslöshet enligt socialtjänstlagen där bistånd i form av vandrarhem eller motsvarande kan bli aktuellt. Om hushåll behöver stöd för att finna egen bostad så kan kommunens boendeenhet ge information, rådgivning samt aktivt stödja i att med egna resurser finna en tillfällig eller varaktig bostad i kommunen, regionen eller Sverige. För kommuninvånare som har speciella svårigheter, tillhör en särskilt utsatt grupp och har uttömt sina egna möjligheter att erhålla en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden så kan kommunen förhyra en hyreslägenhet, en så kallad försökslägenhet.

6.7 Personer utsatta för våld i nära relationer

Beskrivning av gruppen och boende i relation till den lokala bostadsmarknaden

Det är svårt att mäta förekomsten av våld i nära relationer och det saknas underlag om förekomsten inom Lerums kommun. Det finns ofta ett behov av stöd både till den som utsätts för våld, den som utsätter och eventuell tillhörande familj. Ett stödbehov är att få ett nytt boende. Det kan finnas ett akut behov av att bli skyddsplacerad i ett boende när det finns en stark hotbild mot den som utsätts. Ibland är behovet inte att bli skyddsplacerad men det kan ändå finnas ett akut behov av boende för att separera den som utsätts från den som utsätter.

Lerums kommun har under 2023 påbörjat ett mer riktat arbete inom området och börjat föra statistik över behovet av skyddsplaceringar även om det finns ett mörkertal där behovet av skyddsplaceringar är större än vad statistiken visar. Skyddsplaceringarna kan till exempel vara på kvinnojourer och det akuta behovet av stöd kring bostad brukar vara i ungefär tre till sex månader. Kommunerna har skyldighet att ge stöd i upp till ett år och därefter förväntas den utsatta ha haft möjlighet att själv lösa sin boendesituation. Skyddsplaceringarna görs vanligtvis i andra kommuner för att undvika kontakt mellan den som utsätts och utsätter. Utöver skyddsplaceringarna fanns det behov av ytterligare boendeplatser som inte krävde skyddsplacering.

Det är många gånger svårt för gruppen våldsutsatta att snabbt hitta en bostad på ordinarie bostadsmarknad. Våldet som förekommer kan även vara ekonomiskt vilket gör att den som utsätts har ett mycket begränsat ekonomiskt utrymme att få en bostad.

Kommunens pågående insatser

Kommunen har ett ansvar gentemot den som utsätts för våld i en nära relation.⁷⁰ Detta ansvar gäller även för våldsutsatta och våldsutövare samt eventuell familj. Lerums kommun har upphandlat leverantörer som tillhandahåller skyddade boendeplatser. Det finns två nivåer på avtalen; hög och låg. Med låg nivå menas att en person kan erbjudas boende där behovet av skydd är lågt eller obefintligt men behovet är att komma bort från kommunen. Kommunen ger ekonomiskt stöd (föreningsbidrag) till Kvinnojour Olivia som tillhandahåller boendeplatser till kvinnor och medföljande barn som är i behov av ett boende men inte behov av skyddat boende.

⁷⁰ Socialtjänstlagen (2001:453)

7 Verktyg för bostadsförsörjning

Kommuner har en begränsad rådighet över bostadsbyggande och bostadsmarknaden men kan genom flera verktyg påverka bostadsförsörjningen. Kommunen kan genom verktygen till exempel påverka och stimulera vilka bostadstyper som blir byggda och var de blir det, men också vilka som får tillgång till de bostäder som finns. De verktyg som står till kommunens förfogande enligt Boverket är allmännyttigt bostadsföretag, strategisk markpolitik, kommunalt planmonopol, kommunal bostadsförmedling, hyresgarantier, boendelösningar för hemlösa, ekonomiskt stöd till enskilda och främja alternativa sätt att bygga och bo.⁷¹

7.1 Allmännyttigt bostadsföretag

Allmännyttiga bostadsföretag har som syfte att främja bostadsförsörjningen i kommunen och huvuddelen av verksamheter avser normalt sett hyresbostäder. De kan tillhandahålla bostäder som attraherar hyresgäster med olika behov och möjligheter utifrån till exempel betalningsförmåga. Kommunen kan genom ägardirektiv till allmännyttiga bostadsföretag styra dem att bygga bostäder riktade till särskilda grupper, till exempel specialbostäder för personer med funktionsnedsättning, äldre, ungdomar eller studenter. Kommunen kan även genom allmännyttiga bostadsföretag påverka blandningen och utbud av olika hustyper och upplåtelseformer i kommunens delområden.

Lerums kommun äger inget eget allmännyttigt bostadsföretag men som beskrivits i mer detalj ovan äger kommunen 21 % av det allmännyttiga bostadsföretaget Förbo AB. Resterande andelar ägs av Härryda kommun, Partille kommun, Kungälv kommun och Mölndals stad. I kommunens ägardirektiv från 2023 fastslås bland annat att Förbo AB ska tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster, samverka med ägarkommunerna kring boendet för grupper med särskilda behov och genomgående låta verksamheten präglas av ett socialt ansvar för bostadsmarknaden i ägarkommunerna.⁷² Utöver detta äger kommunen ett vilande allmännyttigt bostadsföretag genom AB Aspenäs Villastad samt kommanditbolaget Hedeheim.

7.2 Strategisk markpolitik

Kommunen har möjlighet att göra strategiska markförvärv för att kunna påverka bostadsbyggandet på lång sikt. Kommunen kan genom markanvisning ge aktörer möjlighet att förvärva och bygga bostäder på den mark kommunen tidigare förvärvat. Genom markanvisningen kan kommunen sätta upp villkor för att påverka hustyper, upplåtelseformer, storlekar på bostäder men även till viss del

⁷¹ Boverket, 2024. <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/kommunens-verktyg/>

⁷² Kommunfullmäktige, 2023-02-23. Ägardirektiv Förbo AB 2023.

påverka prisbilden på bostäderna och till viss del påverka förmedling av bostäderna.

Lerums kommun äger mark och arbetar med att förvärva ytterligare strategiskt viktig mark i områden för framtida behov i enlighet med översiktsplanen och de regionala ambitionerna. Kommunens strategiska arbete med mark regleras av kommunens markpolicy.⁷³ Kommunens strategiska arbete med att köpa upp mark är relativt nytt och därför har kommunen en relativt liten markreserv jämfört med flera andra kommuner. All prissättning av mark sker enligt marknadsvärde oavsett markens ändamål. Lerums kommun tillämpar både anbud, markanvisningstävling och direktanvisning som markanvisningsmetoder och har därigenom möjlighet att påverka byggnationen av bostäder utifrån villkor från kommunens sida.

7.3 Kommunalt planmonopol

Detaljplaner utgår från översiktsplanen och används för att bestämma hur mark och vatten ska användas. I planen står det vad och hur mycket som får byggas i ett område och till skillnad från översiktsplanen är det som bestäms i detaljplanen juridiskt bindande. Det är bara kommunen som har befogenhet att bestämma om detaljplanläggning ska ske och att anta en detaljplan. Detta brukar hänvisas till som det kommunala planmonopolet. I detaljplanen finns det möjlighet att reglera hustyp och storlek på bostäderna men inte upplåtelseform. För att kunna använda detaljplaner som ett effektivt verktyg förutsätter det en planberedskap. Det innefattar bland annat att planläggningsprocessen har förutsättningar att genomföras på ett smidigt och effektivt sätt.

Enligt Lerums kommuns budget 2024 är detaljplanering att föredra vid utveckling av samhället och ska därför prioriteras.⁷⁴ Enligt översiktsplanen ges utrymme till utveckling av bostäder både inom och utom detaljplan.⁷⁵

7.4 Kommunal bostadsförmedling

Kommunen har möjlighet att upprätta en kommunal bostadsförmedling för att förenkla förmedling av bostäder. Kommunen kan genom en kommunal bostadsförmedling ge förtur utifrån till exempel sociala eller medicinska skäl men förtur kan också regleras genom ägardirektiv till allmännyttiga bostadsföretag eller särskilda avtal.

Lerums kommun har ingen kommunal förmedling. Förbo AB har en egen förmedling med kötid och privata hyresvärdar har egna förmedlingar eller använder sig av Boplats eller HomeQ.

⁷³ Markpolicy Lerums kommun, 2022. KS22.271

⁷⁴ Budget 2024 med plan för 2025-2026.

⁷⁵ ÖP 2022

7.5 Hyresgarantier

En kommunal hyresgaranti kan liknas vid ett borgensåtagande och innebär att kommunen garanterar hyresvärden att hyran blir inbetald för en bostadssökande person. Det blir därför en extra säkerhet för hyresvärden och kan hjälpa bostadssökande personer som inte uppfyller de ekonomiska krav som många hyresvärdar ställer avseende till exempel betalningsanmärkningar eller fast anställning.

Det finns statliga bidrag att söka för att kunna ge ut hyresgarantier men de innebär ett långt åtagande, vanligtvis i minst två år och att sex månadshyror ska garanteras. Hyresgarantier har diskuterats som en åtgärd inom Lerums kommun. Eftersom få individer bedöms sakna bostad på grund av att de blir nekade att få en bostad för att de inte kan garantera betalningsförmåga, ansågs inte åtgärden behövas. Hyresgarantier innebär också att kommunen binder upp sig för en lång period och erbjudande om hyresgarantier behöver vid ett införande gälla för alla kommuninvånare enligt likabehandlingsprincipen. Det kan påverka den lokala bostadsmarknaden eftersom införandet hade kunnat leda till att hyresvärdar systematiskt börjar efterfråga hyresgarantier som ett krav. Ett införande av kommunal hyresgaranti skulle också leda till ett ökat behov av resurser till administration. Lerums kommun tillämpar därför inte kommunal hyresgaranti men kan vid vissa fall lämna en deposition för en till tre månadshyror baserat på en individuell bedömning utifrån behov och ekonomi enligt SoL.

7.6 Boendelösningar för hemlösa

För personer som befinner sig i hemlöshet finns ofta ett behov av stöd för att finna, få och behålla en bostad. Kommunen har möjlighet att tillhandahålla tillfälliga bostäder till dessa personer. Det sker vanligen genom uthyrning av lägenheter i andra hand. Det finns också möjlighet för kommuner att få stöd i arbetet med metoden Bostad först vilket är en del av regeringens strategi i att motverka hemlöshet. Metoden innebär i korthet att se till så personer i hemlöshet har en bostad för att skapa trygghet för dem och därmed möjlighet att ta hand om orsaker kopplade till hemlösheten, till exempel ohälsa, arbetslöshet eller missbruk.

Lerums kommun jobbar inte efter Bostad först men en förstudie pågår för att ge underlag till kommunen att besluta om Bostad först ska införas. Kommunen hyr dock ut lägenheter i andra hand till personer i hemlöshet. Se mer om detta i avsnittet Hemlösa under Grupper med svag ställning på bostadsmarknaden.

7.7 Övriga verktyg

Utöver att lämna kommunala hyresgarantier kan kommunen ge annat ekonomiskt stöd till enskilda, till exempel lämna ett kommunalt bostadsbidrag. Det behöver dock göras enligt likabehandlingsprincipen vilket innebär att alla individer som uppfyller samma kriterier ska ges samma rätt till bidrag. Personer som bor i BmSS

utifrån LSS har möjlighet att söka ett kommunalt bostadstillägg vars syfte är att personer i en ekonomiskt utsatt position ska ha råd att betala hyra för sitt boende. Invånare som har låga inkomster, kan efter prövning, beviljas försörjningsstöd enligt SoL.⁷⁶ Lerums kommun tillämpar inte andra ekonomiska stöd till enskilda.

Kommunen kan arbeta för att främja alternativa sätt att bygga och bo. Boverkets byggregler tillåter byggnation av bostäder där flera personer som inte tillhör samma hushåll delar bostad med gemensamma utrymmen men med egna bostadsdelar. Det är därför möjligt att bygga bostäder likt studentkorridorer men för andra målgrupper än enbart studenter. Det kan till exempel göras för att hålla nere kostnader för bostäder men också utifrån sociala skäl, till exempel för äldre personer som önskar närhet till sociala möten. Lerums kommun har inget riktat arbete för att främja särskilda alternativa sätt att bygga och bo. Enligt Lerums kommuns budget 2024 ska kommunen ta fram en utvecklingsplan utifrån behov av trygghetsboenden för äldre vilket kan vara bostäder inom denna kategori beroende på hur de utformas.⁷⁷ Det finns en rättighet till bostadsanpassning som styrs enligt lagen om bostadsanpassning.⁷⁸ Det är ett bidrag som kan sökas hos kommunen av personer med bestående funktionsnedsättning för att anpassa bostaden. Anpassningen är tänkt att leda till ett så självständigt liv som möjligt och kan underlätta bostadsförsörjningen för personer med funktionsnedsättning.

⁷⁶ Socialtjänstlagen

⁷⁷ Budget 2024 med plan för 2025-2026.

⁷⁸ Lagen om bostadsanpassningsbidrag 2018:222.

8 Nationella, regionala och kommunala mål och strategier

Det finns mål och strategier på nationell, regional och kommunal nivå med betydelse för bostadsförsörjningen i Lerums kommun. En beskrivning över vilka dessa är följer nedan.

8.1 Nationella och regionala mål och strategier

8.1.1 Mål för boende och samhällsplanering

Det övergripande nationella bostadspolitiska målet är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Alla människor i alla delar av landet ska ha en, ur social synpunkt, god livsmiljö, där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.⁷⁹

8.1.2 Nationell hemlöshetsstrategi

Den nationella hemlöshetsstrategins syfte är att tydliggöra inriktningen för insatser som syftar till att minska antalet personer i hemlöshet, samt för förebyggande insatser.

Strategin innehåller fyra mål för att motverka hemlöshet:

Mål 1. Hemlöshet ska förebyggas

Mål 2. Ingen ska bo eller leva på gatan

Mål 3. Bostad först bör införas nationellt

Mål 4. Det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas.

8.1.3 Mål för funktionshinderspolitiken

Det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att det ska uppnås 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.

8.1.4 Nationella folkhälsomål och målområden

Folkhälsopolitiken består av ett övergripande mål samt åtta målområden. Det övergripande målet är att skapa förutsättningar för god och jämlik hälsa för hela befolkningen. Av målområdena är nummer 5: Boende och närmiljö, av störst

⁷⁹<https://www.regeringen.se/regeringens-politik/bostader-och-samhallsplanering/mal-for-boende-och-samhallsplanering/>

relevans för bostadsförsörjningen. Målområdet fokuserar bland annat på vikten av tillgång till en god och ekonomiskt överkomlig bostad, samt behovet av att inom samhällsplaneringen jobba för att motverka segregation.⁸⁰

8.1.5 Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021–2030

I den regionala utvecklingsstrategin för Västra Götaland anges det regionala utvecklingsarbetets riktning.⁸¹ Strategin utgörs av ett mål, fyra långsiktiga prioriteringar samt fyra tvärsektoriella kraftsamlingar. Öka inkluderingen är en av de långsiktiga prioriteringarna och här lyfts bland annat bostadens betydelse för att motverka utanförskap och segregation. Det beskrivs hur tillgången till en bostad är en välfärdsfråga, och att boendesegregationen behöver minska.

8.1.6 Strukturbild för Göteborgsregionen och Hållbar tillväxt

Strukturbilden är ett styrande dokument på delregional nivå. Dokumentet är en överenskommelse mellan regionens kommuner om ansvaret för en långsiktigt hållbar struktur. Strukturbildens kärna är storstadsområdet och utifrån det strålar fem definierade huvudstråk, varav Västra Stambanan som går genom Lerum är ett av dem. Stråken ska utvecklas bland annat genom attraktiv kollektivtrafik, levande stationssamhällen och god infrastruktur. Strukturbilden lyfter betydelsen av att utbyggnaden av bostäder koncentreras till bland annat orter belägna i anslutning till huvudstråken.

Tillsammans med mål- och strategidokumentet ”Hållbar tillväxt” utgör strukturbilden grunden för Göteborgsregionens (GR) verksamhet inom samhällsbyggnad, klimat och miljö. Syftet med dokumentet Hållbar tillväxt är att lägga en stabil grund för arbetet inom GR-kommunerna med att utveckla Göteborgsregionen till en stark och tydlig tillväxtregion i Europa - en region som är attraktiv att leva och verka i samt besöka. Utifrån dessa förutsättningar är målet att uppnå en befolkningsökning inom Göteborgsregionen på minst 10 000 invånare per år.

⁸⁰ <https://www.folkhalsomyndigheten.se/om-folkhalsa-och-folkhalsoarbete/tema-folkhalsa/vad-styr-folkhalsopolitiken/nationella-mal-och-malomraden/>

⁸¹ <https://mellanarkiv-offentlig.vgregion.se/alfresco/s/archive/stream/public/v1/source/available/sofia/rs10001-385633856-18/native/Regional%20utvecklingsstrategi%20f%c3%b6r%20V%c3%a4stra%20G%c3%b6taland%202021%e2%80%932030.pdf>

8.2 Kommunala mål och strategier

8.2.1 Översiktlig planering

Lerums kommuns har en översiktsplan (KS21.553) som antogs 2022. Avseende bostadsförsörjning beskrivs det i översiktsplanen att Lerums kommun ska planera för en stark, men balanserad befolkningstillväxt och ett bostadsbyggande som möter kommuninvånarnas behov. Individens frihet och möjlighet att välja bostad ska värnas genom en blandad bostadsbebyggelse med villor, radhus, bostadsrätter, hyresrätter och äganderätter i hela kommunen. Byggandet ska bidra till ett samhälle där alla åldrar kan bo och trivas, både nu och i framtiden. I översiktsplanen anges att kommunen ska växa mest i Floda, Lerum och Gråbo, men också i utpekade orterna Norsesund, Sjövik, Stenkullen och Tollered.

8.2.2 Planeringsstrategi

En planeringsstrategi är en del av den översiktliga planeringen inom kommunen. För en kommun är det ett viktigt verktyg i att främja en kontinuerlig och framåtsyftande planering som visar kommunens inställning, avsikt och kommande arbete utifrån ett långsiktigt perspektiv. I Lerums kommuns planeringsstrategi (KS24.136) beskrivs utvecklingen av kommunens större orter. Potential och utmaningar men också strategiska förutsättningar och både pågående och planerade arbeten inom respektive ort beskrivs. Det innebär att de bostäder som planeras att byggas inom Lerums kommun planeras inom ramarna för översiktsplan, planeringsstrategi och detaljplaner. En del bostäder, i princip endast småhus, byggs även utanför detaljplan.

8.2.3 Lokalförsörjningsplan

Lerums kommun tar årligen fram en lokalförsörjningsplan (KS24.49) för att planera för lokaler utifrån nuvarande och kommande behov. Respektive sektor inom kommunens förvaltning lyfter fram verksamheters behov, och flera behov utifrån Sektor stöd och omsorg är kopplade till boende för grupper som har svårt att få bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden eller som har särskilda behov av anpassningar eller stöd. Det kan till exempel handla om SÄBO för äldre, BmSS eller bostäder för nyanlända, hemlösa eller personer med annan social problematik. Lokalförsörjningsplanen går senare in i en färdplansprocess och vidare till en portföljstyrningsprocess där prioriteringar görs av investeringsmedel i förhållande till verksamhetsbehoven och andra samhällsbyggnadsprojekt utifrån strategiska mål, nytta och genomförbarhet för en hållbar långsiktig samhällsplanering.

8.2.4 Policy för lokalförsörjning

Policy för lokalförsörjning (KS16.1032) är Kommunstyrelsens ägardirektiv om hur kommunstyrelseförvaltningen ska utföra befintlig verksamhet. Policyn anger kommunens förhållningssätt till lokalförsörjningen i Lerums kommun och innehåller principer som vägledning för bedömning. Det innebär att ramar för lokalförsörjningen sätts genom policyn.

8.2.5 Riktlinjer för lokalförsörjning

Riktlinjer för lokalförsörjning (KS16.1032) svarar för den formella styrningen av hur kommunstyrelseförvaltningen ska arbeta med lokalförsörjning och beslutas av förvaltningsledningen. Riktlinjerna inbegriper strukturer, roller och ansvar och principer för genomförande av lokalförsörjningen.

8.2.6 Markpolicy

Markpolicyn (KS22.271) har som syfte att vara ett beslutsunderlag vid kommunal hantering av markärenden samt ge exploatörer och allmänheten information om kommunens vilja i markfrågor.

8.2.7 Bostadsförsörjning i kommunens budget

I Lerums kommuns budget anges nämndernas inriktningar för mandatperioden och deras prioriteringar för kommande budgetår. Varje nämnd ska utifrån gällande reglemente samt inriktningar och prioriteringar i budgeten fastställa verksamhetsplaner för respektive år. I Budget 2024 med plan 2025-2026 (KS23.1) finns inriktningar med betydelse för bostadsförsörjningen.

Inriktningen för Samhällsbyggnadsnämnden innefattar ett fokus på att få framdrift i kommunens detaljplaner, så att den planerade expansionstakten säkerställs och befolkningstillväxten ökar i samklang med utbyggnaden av kommunal service. Detta möjliggör för Lerums kommun att vara en kommun som är attraktiv att bo, leva och verka i under alla perioder av livet. Många vill inte bara ha möjlighet att bo kvar i kommunen, utan mer specifikt i sin ort, vilket kräver en samhällsutveckling där varje enskild Orts utveckling värnas. Folkmängden i kommunen ska som minst växa med en procent per år kommande tio år.

Inriktningen för Stöd- och omsorgsnämnden innefattar att ta fram en utvecklingsplan utifrån behov av trygghetsboende i varje kommunal del, äldreboenden och för LSS-boenden över hela kommunen. Utbudet av arbete, sysselsättning, boendeformer och hjälpmedel behöver bli mer varierat och anpassat till de individuella behov som finns. Kommunen ska under denna mandatperiod arbeta för att upprätta skyddade boenden för kvinnor och barn med möjlighet att medföra husdjur.

9 Analys och slutsatser

I kunskapsunderlaget har ett antal områden med relevans för bostadsförsörjningen beskrivits. I detta avsnitt följer fördjupade analyser eller diskussioner inom flera av dessa områden. Syftet är att lyfta fram det innehåll som är särskilt viktigt att få med till målen och strategierna i riktlinjer för bostadsförsörjning 2024-2034.

9.1 Bostadsbyggandet och befolkningsutvecklingen

9.1.1 Osäkert hur planerat bostadsbyggande kommer att påverka bostadsutbudet

Under lång tid har det byggts framför allt småhus i kommunen och bostadsutbudet domineras av småhus. Det har lett till en stadig befolkningsökning men också brist på bostäder för den befintliga befolkningen som har behov av andra boendeformer. Bland flerbostadshusen finns det drygt 400 fler bostäder i bostadsrätt jämfört med hyresrätt.

Enligt kommunens bostadsprognos förväntas det byggas fler bostäder i flerbostadshus än i småhus kommande tioårsperiod, framför allt bostadsrätter. I kommunens bostadsprognos är det ungefär tre gånger fler bostadsrätter som hyresrätter som planeras och äganderätter i småhus står för en mindre andel av de planerade bostäderna. Idag är antalet hyresrätter och bostadsrätter ungefär lika många och andelen bostadsrätter förväntas därför öka och bli fler än hyresrätterna. Samtidigt förväntas andelen hyresrätter öka i liten utsträckning jämfört med nuvarande utbud och andelen äganderätter i småhus förväntas minska. Det innebär att de planerade bostäderna ligger i linje med kommunens mål i budget 2024 och ÖP om ett blandat bostadsutbud. Genom att andelen hyresrätter ökar kan möjligheten för många av grupperna med svag ställning på bostadsmarknaden öka eftersom efterfrågan på hyresrätter till stor del finns inom dessa grupper. Förutsättningar för detta är dock ofta att hyresrätterna blir ekonomiskt överkomliga och att de får tillgång till bostäderna. Som beskrivits ovan kan till exempel kötid eller garantier på inkomst saknas vilket gör att de ändå inte kan efterfråga dessa bostäder.

Fördelningen av de planerade bostäderna gäller generellt sett även i kommunens orter och även utanför orterna och på landsbygden, men det finns några undantag. I Sjövik planeras till exempel många bostadsrätter men inga hyresrätter. Det innebär att andelen bostäder i flerbostadshus blir större i förhållande till småhus men andelen hyresrätter blir mindre. Ett annat exempel är Norsesund där det inte finns några planerade bostäder i flerbostadshus. Det innebär att utvecklingen av bostadsförsörjningen kan gå i fel riktning i förhållande till de mål som finns om att kunna bo kvar i sin ort, åtminstone vad gäller vissa orter.

Det finns ett identifierat behov av specialbostäder i lokalförsörjningsplanen samtidigt som det finns planerade specialbostäder enligt bostadsprognosen. De planerade bostäderna enligt bostadsprognosen motsvarar det behov som finns identifierat i lokalförsörjningsplanen. För att säkerställa att behovet av specialbostäder tillgodoses över tid är det viktigt att fortsätta arbeta med lokalförsörjningsplanen som en del av investeringsprocessen.

9.1.2 Svårt att bedöma bostadsbehov genom befolkningsprognos

I befolkningsprognoser inkluderas ibland en kommuns bostadsantagande eller bostadsprognos. Lerum är en attraktiv kommun att flytta till och ju fler bostäder som planeras att byggas i Lerums kommun desto mer kommer befolkningen att växa enligt prognoserna. Boverket rekommenderar att bostadsantagande inte inkluderas i befolkningsprognosen om en bedömning av framtida bostadsbehov ska göras. Boverket skriver ”Prognoser över befolkningsutveckling och hushållsbildning bör utgöra underlag för planeringen av bostadsbyggandet, inte tvärtom”.⁸² SCB inkluderar inte kommunernas bostadsantagande i sina prognoser men de går i stället på historiska data om inflyttning till kommunen. Den historiska inflyttningen påverkas dock av vad som tidigare har byggts så även där inkluderas indirekt bostadsbyggandet. Eftersom både in- och utflyttning påverkas av bostadsbyggande är det inte rimligt att göra en prognos helt utan bostadsantagande och det är därför svårt att uppskatta kommande bostadsbehov eller bostadsbrist utifrån befolkningsprognoser. Det går däremot att se vilka åldersgrupper som förväntas öka mest och därigenom få en uppfattning om vilka bostadsbehov som kan komma att finnas.

9.1.3 Planerat bostadsbyggande och kommunens mål om befolkningsutveckling

Enligt kommunens preliminära befolkningsprognos från år 2024 kommer befolkningen att minska under åren 2024-2025 för att därefter öka resten av prognosperioden. Enligt prognosen kommer det att vara på marginalen om befolkningen växer i takt med kommunens mål om befolkningstillväxt med ett golv på en procent över en tioårsperiod.

⁸² Boverket, 2024. <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/demografisk-utveckling/befolkningsprognos-for-kommunen/medfor-fler-bostader-en-okad-befolkning/>

9.2 Bostadsbrist

9.2.1 Bostadsbrist inom flera boendekategorier

Enligt Boverket råder det bostadsbrist i majoriteten av landets kommuner och framför allt i storstadsregionerna.⁸³ Lerums kommun har i bostadsmarknadsenkäten uppskattat att det råder ett underskott på bostäder inom olika kategorier, till exempel olika storlekar eller upplåtelseformer. Trots en stor dominans av småhus är det fortsatt stor efterfrågan på den hustypen. Enligt studien från Kairos Future är det barnfamiljer från andra kommuner som framför allt står för efterfrågan och inflyttandet.⁸⁴ Inflyttning av denna grupp är viktig för kommunens befolkningsökning eftersom ett positivt flyttnetto är den störst bidragande faktorn till ökningen i Lerums kommun. Kommunen uppskattar även brist på bostadsrätter och hyresrätter i olika storlekar genom bostadsmarknadsenkäten. På bostadsmarknaden inom Lerums kommun ökar priserna på bostäder genom att det är hög efterfrågan och det är långa köer till bostäder på hyresmarknaden. Hyresmarknaden i allmänhet och allmännyttan i synnerhet står för en liten andel av bostadsmarknaden jämfört med andra kommuner. I kommunens lokalförsörjningsplan framgår en aktuell brist på specialbostäder inom vissa kategorier. Det går därför att tala om en bostadsbrist inom samtliga hustyper eftersom efterfrågan är större än utbudet. Det finns grupper med en svag ställning på bostadsmarknaden och dessa grupper får det särskilt svårt på bostadsmarknaden vid bostadsbrist och har därför ett behov av stöd för att få en bostad. För vissa av dessa grupper har kommunen en utpekad skyldighet enligt lag för några av dessa grupper har kommunen inte samma skyldighet.

9.2.2 Svårighet att mäta bostadsbristens omfattning

Svårighet att mäta bostadsbrist

Det är svårt att mäta exakt hur stor bostadsbristen är eller hur många som inte bor i ändamålsenliga bostäder. Boverket tillhandahåller indikatorer för att ge en bild över bostadsbristen. Två av indikatorerna handlar om hushållens inkomster i förhållande till deras utgifter för boende och annat. Det går genom dessa mått att se hur många hushåll som har ansträngd boendeekonomi men det är svårt att se det som synonymt med att dessa hushåll har en bostad som inte är ändamålsenlig.

En annan indikator handlar om trångboddhet. Olika klassificeringar av vilka som anses vara trångbodda används vid boende i småhus eller flerbostadshus eftersom uppgifter om antal rum saknas för bostäder i småhus. Där används i stället boarea i förhållande till antal personer som mått på trångboddhet. Boarean ger en

⁸³ Bostadsmarknadsenkäten, 2024.

⁸⁴ Kairos Future, 2023.

bristfällig bild av trångboddhet eftersom det i många småhus även finns biarea och dessutom är det en relativt stor yta som behövs per person (20 m²) för att hushållet inte ska vara trångbott. Dessutom finns det hushåll som medvetet har valt att bo trångt eftersom de har andra preferenser som har varit viktigare, till exempel bostadens läge. Det går inte att separera självvald trångboddhet från övrig trångboddhet. Boverket har dock två indikatorer där ansträngd boendeekonomi kombineras med trångboddhet, som troligen ger en bättre bild av bostadsbrist än de enskilda måtten för sig. Dock kvarstår svårigheten att bedöma trångboddheten i småhus som är den hustyp de allra flesta i Lerums kommun bor i. Därmed går det att få en viss uppfattning över bostadsbrist bland boende i flerbostadshus genom att använda ett av de kombinerade måtten.

Boverkets återstående indikatorer handlar om upprepade flyttar, kvarboende vuxna barn och upprepade problem. Upprepade flyttar indikerar tillfälliga boendelösningar vilket kan ses som ett mått på bostadsbrist. Kvarboende vuxna barn indikerar att de vuxna barnen inte kan ta sig ut på rådande bostadsmarknad och därför tvingas bor kvar hemma vilket ses som ett mått på bostadsbrist. Upprepade problem innebär att ett hushåll ska ha uppfyllt minst en av de tidigare nämnda indikatorerna under minst två år i rad. I och med att det finns problem med att se bostadsbrist utifrån några av indikatorerna⁸⁵ blir det svårt att använda denna indikator för bedömning av bostadsbrist. De indikatorer som bedöms kunna ge en relativt bra indikation på bostadsbrist ger olika antal och andelar av befolkningen som skulle kunna bo i bostäder som inte är ändamålsenliga och därmed indikera bostadsbrist. Det går därför inte ge någon samlad bedömning över bostadsbristens omfattning. Det finns däremot möjlighet att följa utvecklingen inom indikatorerna över tid och för olika hushåll, till exempel utifrån kön, ålder, hushållstyp, inkomst eller boende i olika delområden av kommunen. Det går även att jämföra med andra kommuner för att få en uppfattning av bostadsbristen i kommunen.

Omfattningen av bostadsbristen enligt Boverkets indikatorer

Över tid mellan åren 2012 och 2021 går det inte att se ett tydligt mönster av bostadsbristen i Lerums kommun genom Boverkets indikatorer. Ett urval av Boverkets indikatorer visar att det finns bostadsbrist i olika omfattning beroende på indikator (**tabell 11a-b**). Boende i hyresrätter verkar i högre utsträckning vara trångbodda än boende i bostadsrätter. Det går inte att genom dessa uppgifter dra säkra slutsatser men det skulle kunna indikera att det är en mer begränsad rörlighet inom hyresmarknaden än på marknaden för bostadsrätter. Det är svårt att göra en bedömning över hur stor bostadsbristen är i relation till andra kommuner eftersom olika indikatorer visar olika relativt till de andra kommunerna. I Lerums

⁸⁵ <https://blogg.tyrens.se/stadsutvecklingsblogg/5-saker-att-tank-a-pa-nar-du-arbetar-med-boverkets-indikatorer-matt-pa-bostadsbrist/>

kommun var det dock lägst andel av hushållen som flyttar ofta jämfört med de andra kommunerna.

Tabell 11a. Andel av hushåll med bostadsbrist enligt Boverkets indikatorer i Lerums kommun, kranskommuner och andra pendlingskommuner nära storstad i Västra Götaland och Halland. Källa: Boverket, 2023.

	Trångbodd i bostadsrätt och ansträngd boendeekonomi (KALP)	Trångbodd i hyresrätt och ansträngd boendeekonomi (KALP)	Hemmapoende vuxna barn	Flyttar ofta
Lerum	1,0 %	6,7 %	3,7 %	0,6 %
Kranskommuner				
Ale	2,5 %	7,5 %	4,6 %	1,4 %
Alingsås	0,6 %	5,7 %	3,4 %	1,2 %
Bollebygd	0,0 %	7,2 %	3,9 %	1,0 %
Göteborg	1,8 %	7,5 %	3,5 %	2,5 %
Härryda	1,0 %	6,6 %	4,0 %	1,3 %
Partille	1,7 %	6,4 %	4,2 %	1,2 %
Andra pendlingskommuner nära storstad				
Kungsbacka	0,6 %	3,4 %	4,2 %	1,0 %
Öckerö	0,0 %	2,3 %	6,5 %	0,9 %
Stenungsund	0,0 %	4,9 %	3,3 %	1,3 %
Lilla Edet	0,0 %	7,0 %	4,5 %	1,8 %
Mölndal	1,5 %	4,5 %	3,4 %	1,4 %
Kungälv	0,7 %	4,6 %	3,5 %	1,2 %

Tabell 11b. Antal av hushåll med bostadsbrist enligt Boverkets indikatorer i Lerums kommun, kranskommuner och andra pendlingskommuner nära storstad i Västra Götaland och Halland. Källa: Boverket, 2023.

	Trångbodd i bostadsrätt och ansträngd boendeekonomi (KALP)	Trångbodd i hyresrätt och ansträngd boendeekonomi (KALP)	Hemmapoende vuxna barn	Flyttar ofta
Lerum	18	106	633	111
Kranskommuner				
Ale	47	171	600	186
Alingsås	13	305	632	218
Bollebygd	0	49	156	41
Göteborg	1 407	9 497	9 732	6 972
Härryda	12	170	623	199
Partille	56	305	682	194
Andra pendlingskommuner nära storstad				
Kungsbacka	17	177	1 425	327
Öckerö	0	6	335	47
Stenungsund	0	121	388	157
Lilla Edet	0	78	285	112
Mölndal	123	352	1 040	427
Kungälv	22	188	735	263

9.2.3 Följder av bostadsbristen

Bostadsbristen kan få flera möjliga konsekvenser. En är att folkmängden inte ökar i den takt som är möjlig om antagandet stämmer om att fler tillgängliga bostäder innebär att fler personer flyttar in till kommunen. En annan konsekvens är att rörligheten på bostadsmarknaden minskar vilket hänger ihop med beslut om livssituationer, till exempel att flytta till en mer ändamålsenlig bostad, att separera, att flytta ihop och bilda familj eller att flytta hemifrån. En tänkbar följd av bostadsbristen är därför att utflyttningen från kommunen blir större än om det hade varit ett balanserat utbud av bostäder. En ytterligare tänkbar konsekvens är att grupper som redan har en svag ställning på bostadsmarknaden får en än svagare ställning.

Utebliven folkökning

I avsnitt tidigare i kunskapsunderlaget under Bostadsbyggandet och befolkningsutvecklingen diskuteras att bostadsbyggande och tillgängligt utbud av

bostäder är en förutsättning för att behålla och attrahera nya invånare så kommunen kan växa.

Minskad eller utebliven rörlighet på bostadsmarknaden

Ett begränsat utbud inom flera bostadstyper skulle kunna påverka möjligheten till rörlighet inom bostadsmarknaden. Bland ensamboende äldre bodde till exempel 51 % i åldern 65-79 år och 41 % i åldern 80 år eller äldre i småhus och som nämnts ovan bor en stor andel av unga kvar hemma hos sina föräldrar. Det går dock inte att dra slutsatser att om bara utbudet var större så skulle flyttkedjor ske. Det finns få aktuella studier om flyttkedjor och en litteraturöversikt på uppdrag av de tre storstadsregionerna från 2019 visar att nybyggnation inte leder till längre flyttkedjor eller till att det frigörs bostäder för dem som har behov. Boverket beskriver att vid nybyggnation av större bostäder är det också mer vanligt att flyttkedjan sker från en annan kommun eftersom det är inflyttare som bosätter sig i den nybyggda bostaden.⁸⁶ Det verkar därför som om mer behöver göras än att bara bygga nya bostäder för att påverka rörligheten på bostadsmarknaden genom att starta flyttkedjor. Det saknas undersökningar och analyser ur ett lokalt perspektiv i Lerum.

Utflyttning från kommunen

Ett begränsat bostadsutbud påverkar troligen utflyttningen från kommunen. Unga är den grupp som flyttar ut i högst utsträckning och samtidigt en grupp som har svårt att ta sig ut på den lokala bostadsmarknaden. Det är dock svårt att avgöra hur stor del av besluten om att flytta ut från kommunen som den lokala bostadsmarknaden påverkar och hur mycket närhet till urbana miljöer, arbetsplatser och studier påverkar. Lerums kommun har till exempel ett negativt flyttnetto gentemot Alingsås kommun vilket innebär att fler flyttar från Lerum till Alingsås än tvärtom.⁸⁷ Alingsås är en kommun med ett större utbud av lägenheter, hyresrätter och allmännyttan genom kommunens eget bolag Alingsåshem. Bland äldre personer 65-79 år i Lerums kommun var det 26 % av flyttarna mellan åren 2020 och 2022 som gick till en kranskommun. Det är en grupp som troligen inte flyttar för att ha närhet till arbete utan det är andra aspekter som är viktiga när de flyttar. En betydande andel verkar då tycka att dessa aspekter i högre grad uppfylls i andra kommuner. För att bättre förstå flyttkedjor och motivation till att flytta från och till kommunen skulle det ge kunskap att undersöka vilka som flyttar in i nyproducerade bostäder och vad som påverkar beslutet att lämna kommunen bland dem som flyttar ut.

⁸⁶ <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/efterfragan-pa-bostader/flyttkedjor/>

⁸⁷ Kairos Future, 2023.

Försvårande för grupper med svag anknytning till bostadsmarknaden

Befolkningen i Lerums kommun förväntas öka och en särskilt stor ökning i andel förväntas bland äldre. Befolkningsökningarna gör att antalet personer inom grupper med svaga förutsättningar att delta på bostadsmarknaden förväntas öka. I kombination med en bostadsbrist finns det risk att det blir ännu svårare för personer inom denna grupp att ta sig in på bostadsmarknaden. Det kan vara begränsade möjligheter att få en bostad eller behov av särskilda bostäder, eller en kombination, som gör att grupper med svaga förutsättningar att delta på bostadsmarknaden inte får en bostad. Hushåll med begränsad ekonomi har ett mindre antal bostäder att tillgå utifrån sin betalningsförmåga om de ens uppfyller de krav som banker och hyresvärdar ställer utifrån ekonomi. Till viss del kan dessa hushåll samtidigt vara till exempel hushåll med äldre eller yngre, nyanlända hushåll eller hushåll med funktionsnedsättning. Det kan också vara hushåll där det förekommer kroniska sjukdomar och sjukskrivningar, lågavlönade personer, ensamstående föräldrar och liknande som därför inte har något särskilt behov av till exempel stöd från socialtjänsten men som inte kan uppfylla kraven för en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Personer med vissa funktionsnedsättningar eller äldre kan ha särskilda behov utifrån tillgänglighet vilket gör att bostäder som inte är tillgängliga inte ingår i deras utbud och de har därmed ett mindre utbud. Det är nästan omöjligt för nyanlända och för många unga att ha någon längre kötid till hyresmarknaden och svårare för dessa grupper att ha etablerat sig på arbetsmarknaden vilket ofta är ett krav för att få bostad, antingen från hyresvärdar eller från banker.

Konsekvenserna blir inte bara för personerna eller hushållen inom grupperna utan även för kommunens ekonomi. Enligt lag har kommunen ansvar för bostadsförsörjning för flera av grupperna som har nämnts i beskrivningarna ovan och ordnar inte kommunen med boende riskerar kommunen att få betala vite. För att undvika detta köper kommunen ibland platser för boende av privata aktörer eller av andra kommuner. År 2021 betalade kommunen drygt 30 miljoner kronor för externa platser inom BmSS och om inte nya bostäder tas fram i förhållande till kommande behov beräknas kostnaden enligt prognos kunna bli uppemot 70 miljoner kronor år 2027.⁸⁸ En plats i extern regi uppskattas kosta åtminstone dubbelt så mycket som en plats i egen regi men beror på vilken kategori av boende som avses. En del platser i extern regi kan ändå vara kostnadseffektiva framför platser i egen regi och det gäller vid platser för väldigt specifika behov där platser kan riskera att vara tomma om de finns i egen regi. Det kan därför vara en fördel att undersöka möjligheten till gemensamma boenden med närliggande kommuner när det gäller boenden för sällan förekommande behov.

⁸⁸ Lokalbehovsplan, Sektor stöd och omsorg, 2023.

9.3 Kommunens möjlighet att påverka bostadsförsörjningen

Kommunen har inte full rådighet men har ändå möjlighet att påverka bostadsförsörjningen. Kommunen kan påverka det totala utbudet av bostäder men även till viss del utbudet inom olika boendeformer som hustyper, upplåtelseformer, storlekar och lokalisering inom kommunen. Kommunen kan även påverka att bostäderna utvecklas i balans med utbyggnad av service och infrastruktur. Genom markanvisning och detaljplanearbete kan kommunen sätta ramar för att påverka vilka sorters bostäder som byggs. Det kräver dock att ramarna möter ramarna inom marknaden och att till exempel privata byggföretag får en möjlighet till vinst genom att köpa mark eller bygga enligt detaljplan. Kommunen kan också påverka genom att stötta med att lyfta fram vilka typer av bostäder det finns ett behov av för att göra det lättare för aktörerna på marknaden att bygga bostäder som bidrar till förbättrad bostadsförsörjning. Därför är det viktigt att använda detaljplanering och markanvisning för att styra mot bostadsbyggande som motsvarar befolkningens behov men samtidigt ha en god dialog med marketnadens aktörer.

Kommuner kan generellt sett påverka fördelningen av bostäder genom allmännyttan men i Lerums kommun är möjligheten liten. Det beror på att hyresmarknaden är liten och att kommunen bara äger en andel av Förbo AB som är det enda aktiva allmännyttiga bostadsföretaget i kommunen. Det beror också på att Förbo AB har ett litet bestånd som framför allt består av mindre och större bostäder men med få bostäder i mellanskiktet. Förbo AB har också en relativt låg omsättning och därmed lång kötid till bostäderna. Förbo AB planerar dock byggnation av ungefär 300 nya bostäder de tio kommande åren. Det projekt som ligger närmast i tid förväntas bidra med 20 bostäder färdigställda år 2026. Inom projektet planeras tio lägenheter med två rum, åtta lägenheter med fyra rum och två lägenheter med 3 rum. I ytterligare projekt planeras bostäder där uppgift saknas om bostadsstorlekarna. Det handlar om totalt 330 bostäder fördelat på 50 lägenheter till år 2028-2029, 100 lägenheter 2029-2030, 80 lägenheter och ytterligare 100 till i ett annat projekt till år 2030-2031.

Kommunen får en andel av bostäderna i Förbo AB:s bestånd att förmedla men antalet räcker inte utifrån behov inom flera olika grupper och sociala områden. Kommunen har än mindre rådighet i att påverka förmedlingen av bostäder inom andra kategorier såsom äganderätter, bostadsrätter eller hyresrätter med andra hyresvärdar. Där kan kommunen bara indirekt påverka genom att skapa förutsättningar som skulle kunna underlätta för en mer ändamålsenlig fördelning av bostäder utifrån behov. Till exempel skulle kommunen kunna arbeta för att förenkla för personer med onödigt stora bostäder att välja en mindre bostad eller föreslå för privata hyresvärdar att införa slumpmässigt urval i stället för kötid vid förmedling av lediga lägenheter för att ge samma förutsättningar för unga och nyanlända. Det är därför viktigt med en nära samverkan med Förbo AB.

Kommunen kan också påverka behovet av olika bostäder utifrån förebyggande arbete. Till exempel kan kommunen motverka vräkningar och förebygga missbruk vilket kan minska antalet personer i hemlöshet. Kommunen kan också påverka utbudet av vissa boendeformer som gör att efterfrågan på andra boendeformer minskar, till exempel ett ökat utbud av trygghetsboenden som sedan minskar efterfrågan på SÄBO.

Tillgången till vissa typer av bostäder, till exempel småhus, påverkas inte enbart genom nyproduktion. Det finns ett stort antal personer som är ensamboende i småhus. Om fler småhus kan frigöras är det möjligt att det kan påverka inflyttningen till kommunen, precis som nybyggda småhus gör. En förutsättning är dock att kunna erbjuda attraktiva alternativ som motsvarar behoven för ensamboende i småhus.

Det är inom de områden där kommunen har någon form av rådighet som strategierna inom riktlinjerna för bostadsförsörjning behöver ligga.