

Riktlinjer för bostadsförsörjning i Vetlanda kommun 2023 - 2030



Vetlanda

Riktlinjer för bostadsförsörjning i Vetlanda kommun 2023-2030

Dokumenttyp:	Riktlinjer
Beslutad av:	Kommunfullmäktige (2024-02-21 § 18)
Gäller för:	Samtliga kommunala förvaltningar, nämnder och bolag. 2024-03-21
Giltig fr.o.m.:	
Dokumentansvarig:	Tekniska kontoret
Senast reviderad:	
Senast granskad:	

Innehåll

Om bostadsförsörjning.....	5
Vad är riktlinjer för bostadsförsörjning	5
Vad används det till	5
Lagrum	5
Vetlanda kommuns bostadsförsörjning 2023 - 2030	6
Bakgrund och upplägg	6
Nya mål – nationellt, regionalt och lokalt.....	6
Utveckling och nuläge.....	7
Befolkningsutveckling.....	7
Hushållsutveckling	9
Befolkningsammansättning.....	11
Hushållssammansättning.....	12
Boendeform	12
Bostadsbestånd	14
Sammanfattning av befolkningsutveckling, hushållsutveckling, befolkningsammansättning, hushållssammansättning, boendeform och bostadsbestånd.....	15
Marknadsförutsättningar.....	15
Planberedskap och bostadsbyggande	16
Utmaningar och behov	17
Befolkningsprognos	17
Behov som inte tillgodoses på marknaden.....	18
Äldre personer	19
Ungdomar, unga vuxna och studenter	19
Personer med funktionsnedsättning	19
Nyanlända och flyktingar	19
Byggbehov	20
Sammanfattning av utmaningar och behov	20
Mål för bostadsförsörjningen	21
Utveckla det befintliga bostadsbeståndet.....	21
Verka för nyproduktion som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet ...	21
Värna om kommunens tätorter.....	21
Tillskapa lämpliga bostäder för särskilda behov.....	21
Utveckla Vetlanda som en attraktiv boendekommun.....	21

Koppling till nationella, regionala och kommunala mål	21
Handlingsplan	23
Mål: Utveckla det befintliga bostadsbeståndet.....	23
Målgrupp	23
Åtgärd	23
Verktyg.....	23
Ansvar	23
Uppföljning	23
Mål: Verka för nyproduktion som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet.	24
Målgrupp	24
Åtgärd	24
Verktyg.....	24
Ansvar	24
Uppföljning	24
Mål: Värna om kommunens tätorter.....	25
Målgrupp	25
Åtgärd	25
Verktyg.....	25
Ansvar	25
Uppföljning	25
Mål: Tillskapa lämpliga bostäder för särskilda behov.....	26
Målgrupp	26
Åtgärd	26
Verktyg.....	26
Ansvar	26
Uppföljning	26
Mål: Utveckla Vetlanda som en attraktiv boendekommun.....	27
Målgrupp	27
Åtgärd	27
Verktyg.....	27
Ansvar	27
Uppföljning	27

Om bostadsförsörjning

Vad är riktlinjer för bostadsförsörjning

Bostadsförsörjningslagen anger att kommunen ska ha aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ska redovisas i ett separat dokument. I riktlinjerna klargör kommunen sina bostadspolitiska mål och ambitioner. Dessa ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningar och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Riktlinjer ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för bostadsbyggandet ska nya riktlinjer upprättas. Samråd ska ske med angränsande kommuner, Länsstyrelsen samt med andra regionala organ.

Riktlinjerna är inte bindande men ger ändå ett underlag för beslut i olika bostadspolitiska frågor och för att bedöma initiativ från marknadens aktörer.

Vad används det till

En väl fungerande bostadsmarknad är grunden för samhällsutveckling och den enskilda individen. Att ha aktuella och antagna riktlinjer ger en möjlighet för kommunen att klargöra för marknadens aktörer vilken typ av bostäder som behövs och för vilka grupper. Det kan till exempel handla om vilka upplåtelseformer och storlekar på bostäder som behövs i olika delar av kommunen. Det är viktigt att poängtera att det inte bara handlar om att möjliggöra nybyggnation av bostäder utan också om att främja en utveckling av det befintliga beståndet och att få tillgång till bostäder för att lösa särskilda behov.

Utöver ovanstående ska riktlinjerna bland annat utgöra underlag för beslut om planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL). ”Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet” utgör ett av fem allmänna intressen, som planläggningen enligt PBL ska främja. Lagen tydliggör att det är kommunernas ansvar att planera för att ge förutsättningar för alla i kommunen att bo i goda bostäder.

Lagrum

Tillgång till en bostad är en mänsklig och social rättighet som är stadgad i *FN:s konvention för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter och barnkonventionen*. Av *regeringsformen* framgår att det allmänna ska trygga rätten till arbete, bostad och utbildning. Det ingår i de grundläggande målen för den offentliga verksamheten. *Bostadsförsörjningslagen, plan- och bygglagen, allmännyttelagen, socialtjänstlagen, bosättningslagen* och *asylagen* är exempel på lagar som reglerar frågan om bostadsförsörjning på ett eller annat sätt. Det är viktigt att påpeka att ingen av dessa ger upphov till någon utkrävbar rätt till bostad för den enskilde, med några undantag. Undantagen rör bland annat personer med funktionshinder, äldre människor som behöver särskilt stöd, personer med omfattande och varaktiga funktionsnedsättningar och asylsökande barn och barn som har fått uppehållstillstånd i Sverige.

Vetlanda kommuns bostadsförsörjning 2023 - 2030

Bakgrund och upplägg

Bostadsförsörjningslagen slår fast att riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska ses över minst en gång per mandatperiod eller så ofta som kommunen bedömer nödvändigt. Med tanke på de förändringar som har skett sedan 2017, pågående situation i vår omvärld och den lågkonjunktur som landet befinner sig i, ser kommunen behov av att göra en uppföljning av förra Bostadsförsörjningsprogrammet och revidera de riktlinjer och målsättningar som då togs fram. Sedan dess har dessutom bostadsförsörjningslagen ändrats vilket också har bidragit till att en omarbeting är nödvändig.

Arbetet har fokuserat på de ändrade förhållanden som vi ser men syftet har också varit att stämma av riktlinjerna mot de nya regionala- och lokala målsättningar som berör bostadsförsörjningsfrågan och som har tillkommit sedan 2017. Dessa redovisas nedan och följs av en mer detaljerad beskrivning av de förändringar som har skett gällande befolkningen, hushållen, bostadsbeståndet och marknadsförutsättningarna sedan 2017. För att ge en överblick av hur utvecklingen under senaste fem åren förhåller sig till hur kommunen har utvecklats över längre tid, inleds avsnitten nedan med en tillbakablick som börjar vid kommunsammanslagningen i början på 1970-talet och sträcker sig fram till 2016. Efter den redovisningen följer en sammanfattning av de analyser som gjorts beträffande befolkningsprognosen, de utmaningar och behov som finns eller kan uppstå för kommande år. Fokus ligger på de problem som finns inom grupper som har svårt att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden.

Nya mål – nationellt, regionalt och lokalt

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

Den regionala utvecklingsstrategin (RUS) för Jönköpings län anger att *”för att Jönköpings län ska utvecklas och växa måste det finnas olika typer av bostäder – hyresrätter, bostadsrätter och småhus, både i tätorter och på landsbygden”*. Samtidigt visar uppföljningen av hur arbetet går att bostadsbristen ökar, samtidigt som det byggs för få bostäder i länet.

Vetlanda kommun har sedan förra programmet antogs arbetat fram nya övergripande mål för utvecklingsarbetet som på olika sätt redovisar vikten av att ha en genomtänkt bostadsplanering. Det rör bland annat **visionen** om ett ”lättbott” Vetlanda, **riktningen om ett attraktivt Vetlanda** där det finns boendeformer och miljöer för olika behov, **riktningen om ett hållbart växande Vetlanda** som är tryggt och där olikheter välkomnas, invånare inkluderas och jämlikhet och hälsa är i fokus. **Fullmäktigemålen** anger vidare att kommunen bland annat ska verka för att skapa attraktiva boenden med utbyggd

infrastruktur i hela kommunen; detta för att skapa möjlighet att öka kommunens befolkning till 30 000.

Översiktsplanen är en viktig del i kommunens arbete med att nå de mål som kommunen tagit fram för olika områden. Gällande översiktsplan för Vetlanda kommun antogs 2010 och aktualitetsprövades senast i februari 2020. I planen finns flera avsnitt som behandlar frågan om bostäder. Bland planeringsmålen finns mål om att det i kommunen ska finnas lägenheter i olika upplåtelseformer, att attraktiva tomter ska finnas både på landsbygden och i centralorten samt att tillgängligheten i boenden för äldre och personer med funktionsnedsättning ska öka.

I planeringsmålen i översiktsplanen står bland annat att Vetlanda kommun ska kunna möta den framtida efterfrågan på bostäder i centralorten samt att kommunen ska ha en blandad bebyggelse med goda förutsättningar för att cykla och gå till arbetsplats, skola med mera. Mål för boende utanför centralorten är bland annat att attraktiva tomter ska erbjudas i eller i anslutning till de mindre orterna.

Den fördjupade översiktsplanen för Vetlanda centralort antogs 2020. Den redovisar utvecklingsområden för bland annat bostäder i centralorten. År 2014 beslutade kommunen om att anta en centrumplan för Vetlanda. Planen redovisar hur centrumområdet kan utvecklas. Ambitionen och syftet med arbetet med att ta fram planen var att göra Vetlanda centrum mer attraktivt. I planen finns planeringsstrategier för bostäder och ett antal exploateringsytor för bostadsändamål pekas ut.

En ny översiktsplan för Vetlanda kommun är under framtagande och kommer att ersätta gällande plan vid antagande, beräknat till 2025. Detta bostadsförsörjningsprogram utgör ett viktigt underlag för kommande översiktsplan.

Utveckling och nuläge

Befolkningsutveckling

Vetlanda kommun hade vid kommunsammanslagningen 1971 drygt 28 800 invånare. Under stora delar av 1980-talet minskade befolkningen årligen och låg 1987 på cirka 27 700 personer. I slutet av årtiondet och i början 1990-talet ökade kommunens befolkning och 1991 hade kommunen åter över 28 000 invånare. I och med lågkonjunkturen under början på 1990-talet började kommunens befolkning successivt att minska och fortsatte att göra så under det första årtiondet på 2000-talet. År 2012 hade kommunen strax under 26 300 invånare. I samband med flyktningtillströmningen mellan 2013 - 2015 ökade befolkningen markant. Därefter skedde en stagnering men med en något svag uppgång de senaste åren vilket till största delen beror på en ökad inflyttning från andra delar av riket.

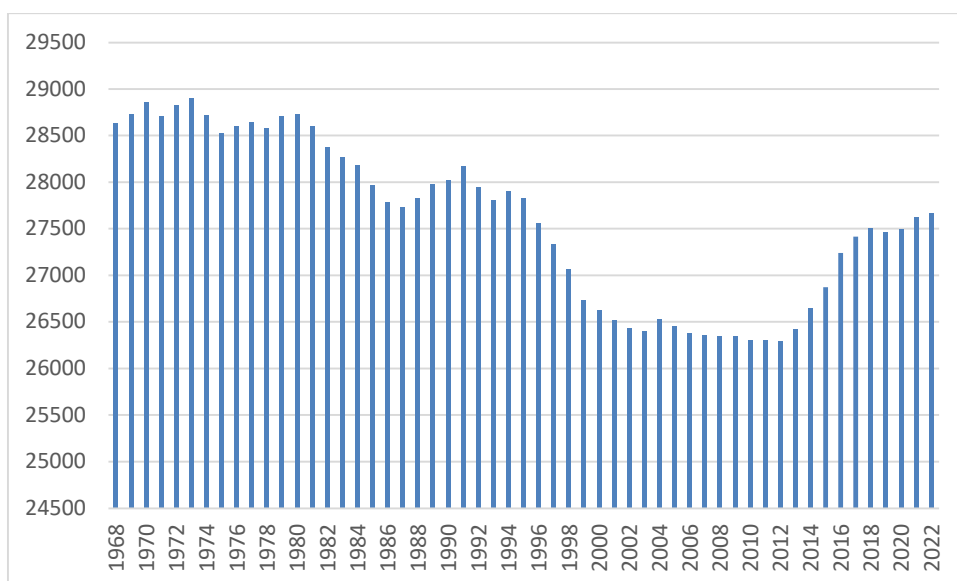


Bild 1: Befolkningsutveckling 1968 – 2022 i Vetlanda kommun

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Folkmängd	27 415	27 504	27 466	27 502	27 621	27 673
Folkökning	174	89	-38	36	119	52
födelseöverskott	-14	27	16	-34	0	-81
flyttningsöverskott totalt	168	52	-56	67	111	120
flyttningsöverskott eget län	20	-14	-41	-18	45	-29
flyttningsöverskott övriga Sverige	-173	-164	-167	31	9	70
invandringsöverskott	321	230	152	54	57	79

Bild 2: Befolkningsförändring i Vetlanda kommun 2017 – 2022

Historiskt sett har centralorten ökat i befolkning även då kommunen i stort har haft en negativ befolkningsutveckling. Sedan år 2000 har befolkningen i centralorten ökat med närmare 1800 personer medan övriga tätorter minskat sin befolkning. Befolkningen på landsbygden har under samma period legat kvar på en relativt oförändrad nivå. Ett mindre trendbrott syns under de tre senaste åren då landsbygden ökade i befolkning medan centralortens folkökning avtog något. Övriga tätorter har fortsatt tappa befolkning, med några undantag under begränsad tid.

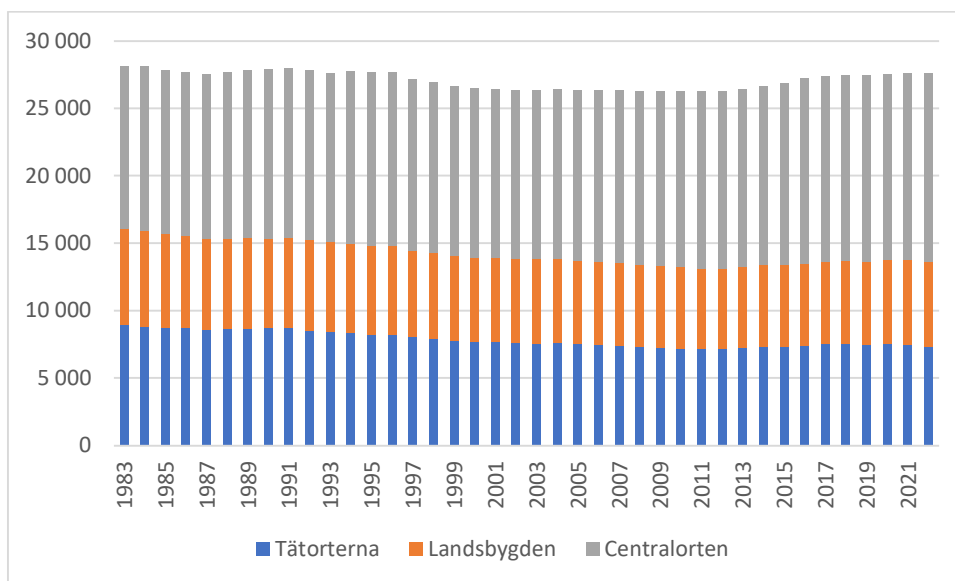


Bild 3: Befolkningsutveckling fördelat på landsbygd, tätorterna och centralorten

Område	Förändring 1983 - 2022	Förändring 1983 – 2022, %
Tätorterna	-1 574	-17,7
Landsbygden	-871	-12,1
Centralorten	1 932	16,0

Bild 4: Befolkningsförändringar mellan år 1983 – 2022 fördelat på tätorterna, landsbygden och centralorten

År 2022 hade kommunen 27 673 invånare varav 13 845 personer var bosatta i centralorten, 7 496 i övriga tätorter och 6 262 på landsbygden.

Hushållsutveckling

Utvecklingen av antalet hushåll är centralt vid studier om bostadsmarknaden, och då särskilt för behovet av bostadsstorlekar. I Boverkets rapport *Behov av bostadsbyggande* (2015) redovisas en analys av hushållsutvecklingen i Sverige. Fram till år 1970 ökade antalet hushåll i landet i absoluta tal långsammare än folkmängden. Under 1970- och 1980-talet var dock relationen den omvända, det vill säga att hushållstillskotten var större än folkökningen. Förklaringen till att antalet hushåll fortsatte att öka så snabbt, trots att befolkningstillväxten dämpades, är att den genomsnittliga hushållsstorleken minskade kraftigt mellan 1950 och 2000. Det genomsnittliga antalet boende per hushåll sjönk från 2,95 till 2,04 personer. Under denna femtioårsperiod har genomsnittshushållet minskat med nästan en hushållsmedlem. År 2022 är antalet boende per hushåll i riket 2,15.

Utvecklingen i hushållsstorlek i Vetlanda kommun har varit jämförbar med den generella hushållsutvecklingen i Sverige över tid. De senaste åren har hushållstillskottet varit fortsatt högre än folkökningen och den 31 december 2022 fanns totalt 12 815 hushåll i kommunen. Totalbefolkningen var vid samma tid 27 673 personer, vilket kan översättas i en genomsnittlig hushållsstorlek på 2,16 personer per hushåll vilket är något lägre än många av Jönköping läns andra kommuner.

År	Totalbefolkning (förändring från föregående år)	Antal hushåll (förändring från föregående år)	Genomsnittlig hushållsstorlek
2017	27 415	12 391	2,21
2018	27 504 (89)	12 482 (91)	2,20
2019	27 466 (-38)	12 550 (68)	2,19
2020	27 502 (36)	12 588 (38)	2,18
2021	27 621 (119)	12 711 (123)	2,17
2022	27 673 (52)	12 815 (104)	2,16

Bild 5: Hushållsutvecklingen i Vetlanda kommun 2017 - 2022

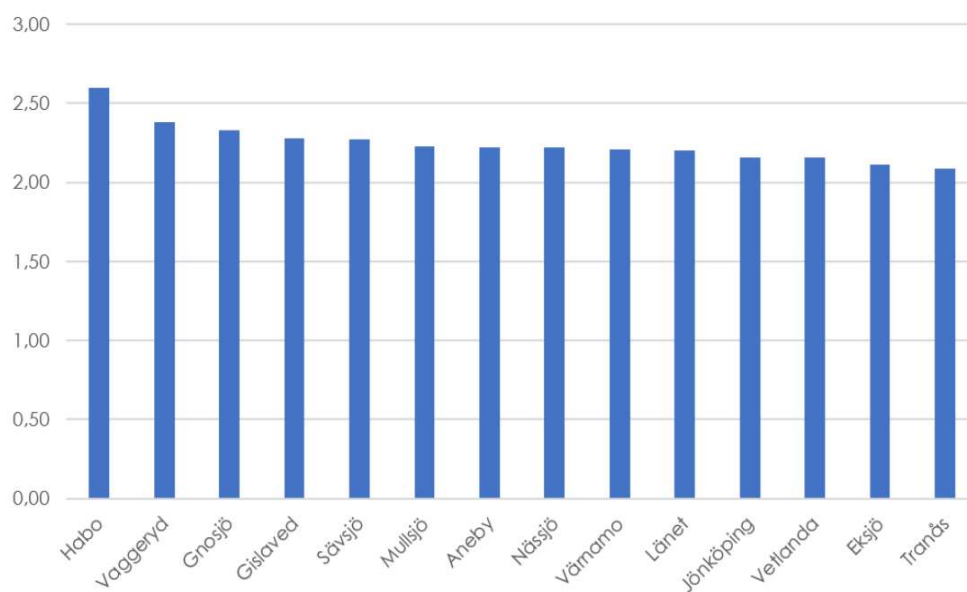


Bild 6: Antal personer per hushåll år 2022 i Jönköpings län, källa SCB.

Befolkningssammansättning

Kommunens befolkning består idag, grovt räknat, av 23 procent barn och skolungdomar, 53 procent i arbetsför ålder och 24 procent äldre över 65 år. Statistiken visar att kommunens befolkning idag utgörs av en större andel äldre jämfört med 5 år tillbaka i tiden.

Ålder	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Förändring 17 - 22	Förändring 17 - 22, %
0-18	6 138	6 174	6 143	6 210	6 297	6 262	124	2,0
19-64	14 870	14 794	14 680	14 654	14 612	14 626	-244	-1,6
65-w	6 407	6 536	6 643	6 638	6 712	6 785	378	5,9
Summa	27 415	27 504	27 466	27 502	27 621	27 673	258	0,9

Bild 7: Befolkningsutveckling 2018 – 2022 i Vetlanda kommun

Ålder	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Förändring 17 - 22	Förändring 17 - 22, %
0-18	1 287	1 329	1 350	1 362	1 393	1 399	112	8,7
19-64	3 459	3 404	3 377	3 345	3 319	3 333	-126	-3,6
65-w	1 389	1 442	1 484	1 508	1 550	1 592	203	14,6
Summa	6 135	6 175	6 211	6 215	6 262	6 324	189	3,1

Bild 8: Befolkningsutveckling 2017 – 2022 på landsbygden

Ålder	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Förändring 17 - 22	Förändring 17 - 22, %
0-18	3 049	3 020	3 023	3 033	3 102	3 117	68	2,2
19-64	7 567	7 588	7 565	7 523	7 538	7 617	50	0,7
65-w	3 118	3 194	3 231	3 190	3 205	3 250	132	4,2
Summa	13 734	13 802	13 819	13 746	13 845	13 984	250	1,8

Bild 9: Befolkningsutvecklingen 2017 – 2022 i centralorten

Ålder	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Förändring 17 - 22	Förändring 17 - 22, %
0-18	1 800	1 823	1 767	1 812	1 796	1 730	-70	-3,9
19-64	3 831	3 795	3 730	3 775	3 743	3 657	-174	-4,5
65-w	1 899	1 899	1 928	1 940	1 957	1 943	44	2,3
Summa	7 530	7 517	7 425	7 527	7 496	7 330	-200	-2,7

Bild 10: Befolkningsutvecklingen 2017 – 2022 i tätorterna

Hushållssammansättning

Vad gäller utvecklingen i hushållsstorlek framgår av statistiken att det är i kategorierna små och stora hushåll som de stora förändringarna har skett. Mellan åren 2017 och 2022 har antalet en- och tvåpersonshushåll ökat med 571 och hushåll med fler än sex personer har ökat med åtta hushåll. Övriga hushållstyper har minskat i antal under samma period. Av kommunens totala antal hushåll utgörs cirka 73 procent av en- eller tvåpersonshushåll. Detta innebär att närmare hälften av kommunens invånare bor i sådana hushåll.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Förändring	%
1 person	4583	4615	4718	4767	4900	5017	434	8,7%
2 personer	4174	4275	4277	4292	4323	4311	137	3,2%
3 personer	1347	1338	1336	1307	1248	1247	-100	-8,0%
4 personer	1440	1398	1391	1374	1364	1393	-47	-3,4%
5 personer	579	596	568	567	586	571	-8	-1,4%
6 personer	174	160	154	174	189	178	4	2,2%
7+ personer	94	100	106	107	101	98	4	4,1%
samtliga hushåll	12 391	12 482	12 550	12 588	12 711	12 815	424	3,3%

Bild 11: Utvecklingen av antal personer boende i hushåll

Boendeform

Ungefär 71 procent av kommunens befolkning bor i småhus med äganderätt, vilket motsvarar ungefär 60 procent av kommunens hushåll. Detta är en betydligt högre siffra än riksgenomsnittet som ligger på strax under 50 procent för samma boendeform. Andelen av befolkningen boende i småhus med äganderätt är även högre i Vetlanda jämfört med övriga Höglandskommuner, Sävsjö undantaget, och befolkningsmässigt likvärdiga kommuner som Värnamo och Ljungby.

Andelen boende i flerbostadshus, bostadsrätt och hyresrätt i Vetlanda är i sin tur betydligt lägre än riksgenomsnittet. Även vid en jämförelse med grannkommunerna och kommuner av samma befolkningsstorlek ligger andelen boende i flerbostadshus på en lägre nivå.

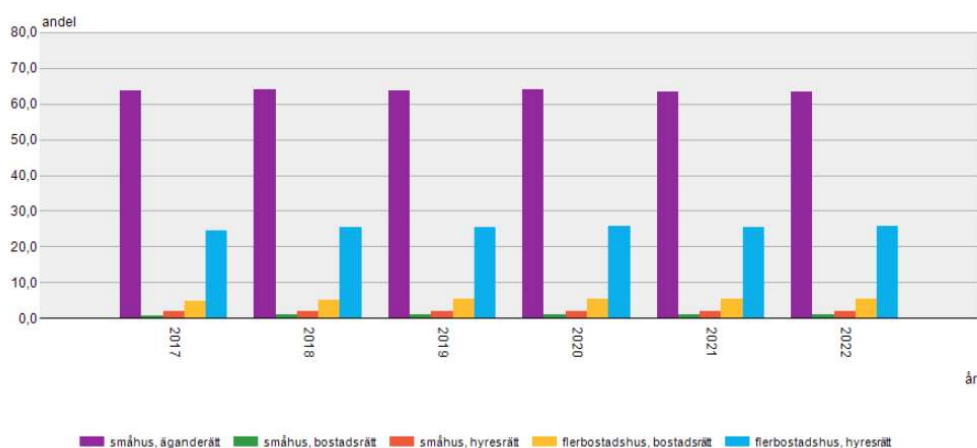


Bild 12: Andel hushåll efter boendeform och år i Vetlanda kommun

Trenden där äldre (70+) bor kvar i sina villor (äganderätt) har hållit i sig under de senaste fem åren medan andelen yngre (20 - 24 år) i denna boendeform har minskat. Det omvända gäller andelen boende i flerbostadshus (hyresrätt) för båda grupperna.

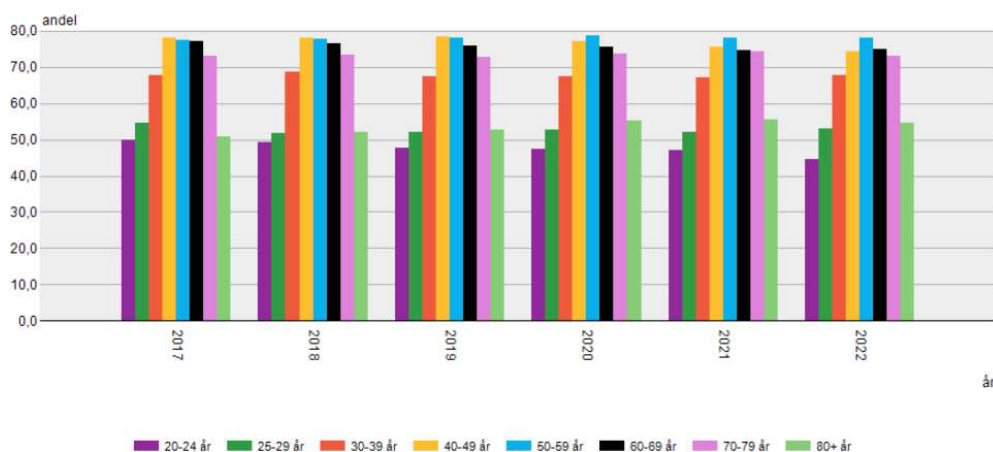


Bild 13: Andel personer efter ålder och år. Småhus, äganderätt. Vetlanda kommun

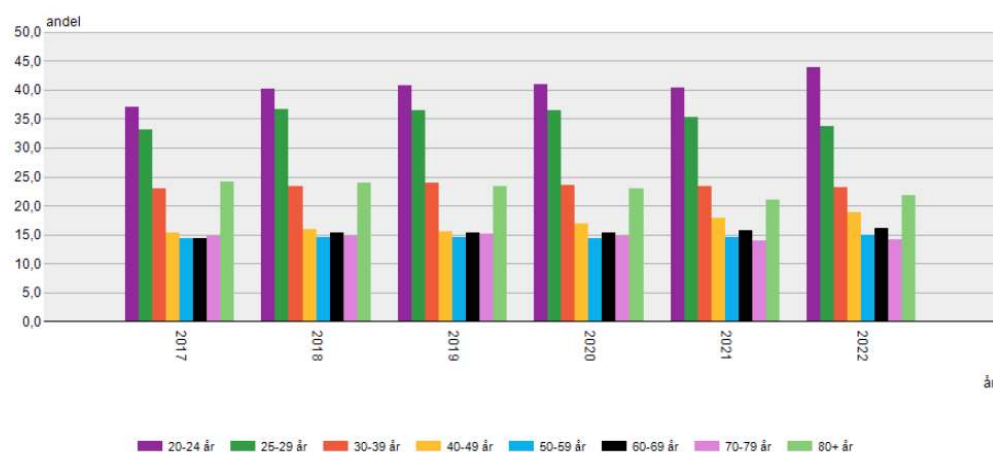


Bild 14: Andel personer efter ålder och år. Flerbostadshus, hyresrätt. Vetlanda kommun

Bostadsbestånd

Nedan används begreppet "lägenhet" i samma betydelse som bostad oavsett om det handlar om småhus eller flerbostadshus. Med småhus menas friliggande en- och tvåbostadshus, radhus, parhus och kedjehus. Med flerbostadshus menas bostadshus innehållande tre eller fler lägenheter.

Bostadsbeståndet i kommunen utgjordes år 2022 av totalt 13 606 lägenheter. Av dessa fanns 8 356 lägenheter i småhus, 4 421 i flerbostadshus och 653 specialbostäder. Drygt 170 lägenheter fanns i kategorin övriga hus. Dessa siffror är hämtade från SCB, Statistikmyndigheten, mindre avvikelser kan förekomma.

Vad gäller upplåtelseformer i bostadsbeståndet redovisas det i tabellen nedan med förändringen per upplåtelseform inom parentes. Kategorin övriga hus redovisas ej.

	Småhus (Förändring 2017-2022)	Flerbostadshus	Specialbostäder
Hysesrätt	310 (-1)	3664 (235)	652 (157)
Bostadsrätt	117 (11)	757 (20)	1 (0)
Äganderätt	7926 (184)	0	0

Bild 15: Bostadsbeståndet 2017 - 2022 i Vetlanda kommun

Vetlandas småhusbestånd består till hälften av hus byggda före 1930 samt hus uppförda under 1960- och 1970-talen. Halva kommunens bestånd av flerbostadshus byggdes i sin tur under perioden 1950 - 1970.

Storleksmässigt var flertalet av lägenheterna i flerbostadshus i kommunen år 2022 medelstora, 51 - 100 kvadratmeter, totalt 3 457 lägenheter eller 78 procent. Antalet mindre lägenheter i flerbostadshusen upp till 50 kvadratmeter uppgick 2022 till 773 stycken, varav mer än hälften var mindre än 40 kvadratmeter.

Vetlanda kommuns allmännyttiga bostadsbolag Witalabostäder äger 904 av det totala antalet hyresrätter (4 626) i kommunen. Utöver hyresrätter i flerbostadshus äger allmännyttan också 60 specialbostäder. Allmännyttans bestånd på i dagsläget totalt 904 lägenheter är geografiskt fördelat på 761 lägenheter i centralorten och 143 i ytterområdena. Av de 904 lägenheterna är 136 lägenheter kategoribostäder för åldern 65 år och uppåt. Den stora andelen bostäder finns i lägenheter upp till 3 rum och kök.

Allmännyttan äger en mindre andel av hyresbeståndet jämfört med andra likvärdiga kommuner.

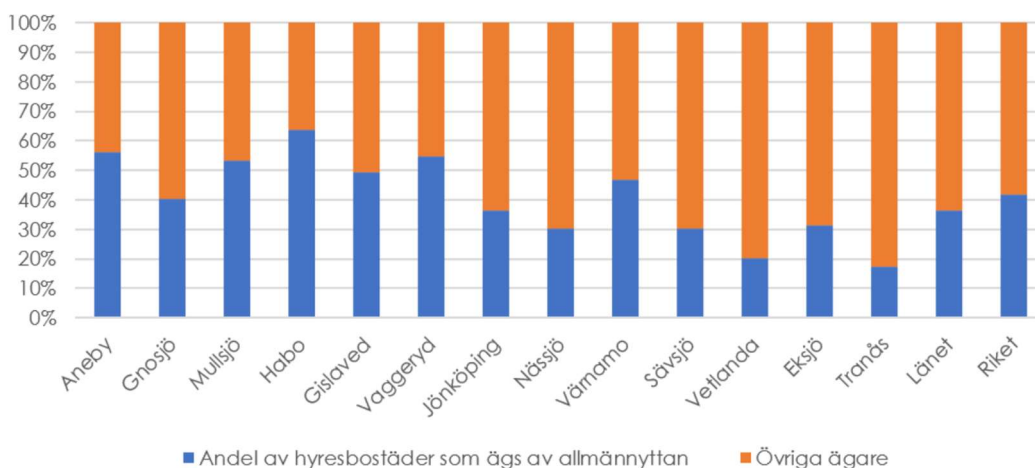


Bild 16: Allmännyttans andel av hyresbeståndet i respektive i Jönköpings län år 2022.

Sammanfattning av befolkningsutveckling, hushållsutveckling, befolkningsammansättning, hushållssammansättning, boendeform och bostadsbestånd

- Befolkningen har minskat under en längre period sedan 1968 och framåt men vi kan se ett trendbrott med en svag ökning av befolkningen sedan 2013.
- Antal hushåll har ökat något de senaste fem åren.
- 1 - 2 personhushåll har också ökat under de senaste fem åren.
- Befolkningsammansättningen ser ungefär lika ut i tätorterna, centralorten och på landsbygden. Andelen äldre 65+ totalt i kommunen har ökat med nästan 6 procent sedan 2017.
- Boendeformen är oförändrad över tid sedan år 2017. Det har skett en viss förskjutning med att andelen äldre som bor i småhus har ökat medan den yngre befolkningen i större andel nu bor i hyresrätt.
- Antal bostadslägenheter har ökat med 600 sedan år 2017. Ökningen av antalet lägenheter har skett i hela bostadsbeståndet vilket är mycket positivt utifrån ett bostadsförsörjningsperspektiv.
- Antalet hushåll har ökat med 400 under 2017 – 2022.
- Det finns 791 fler lägenheter än antalet hushåll år 2022. Denna differens har bestått under de senaste fem åren.
- Vi har en relativt hög andel bostäder i förhållandet till antalet hushåll i kommunen.
- Allmännyttan äger knappt 20 % av andelen hyresbostäder, vilket är lägre i jämförelse med andra likvärdiga kommuner.

Marknadsförutsättningar

Länsstyrelsen ansvarar för att årligen ta fram en bostadsmarknadsanalys. I den senaste rapporten för 2022 redovisas en drastisk nedgång i bostadsbyggandet sedan föregående år (2021). Flera av länets kommuner flaggar för att bostadsprojekt sätts på paus eller ställs in vilket kopplas till den ekonomiska utvecklingen med hög inflation. Trots detta så är det färre kommuner i länet detta år som bedömer att det råder underskott på bostäder. Jämfört med föregående år har antalet kommuner som anger att det råder

balans på bostadsmarknaden gått från två till fem. De senaste årens byggande har därmed gett effekt i länet.

Den generella bristen på bostäder som finns i länet innebär dock en fortsatt svår bostadssituation för många, men framför allt för särskilda grupper som unga och nyanlända. Eftersom länets kommuner nu nämner att många nybyggnadsprojekt inte kommer att påbörjas så riskerar redan utsatta grupper att bli än mer utsatta.

I senaste bostadsmarknadsenkäten rapporterade Vetlanda kommun in att det fanns ett underskott på bostäder i kommunen som helhet, i centralorten och i kommunens övriga delar. Detta baseras främst på att det finns få alternativ för äldre över 65 år som vill lämna sin villa och vill flytta till ett mer anpassat boende. Bostadsexploaterer ser dock inte någon ekonomi i att bygga i kommunens kransorter.

I de mindre orterna finns obebyggda tomter men de är i princip osäljbara på grund av låga andrahandsvärden. Det syns en efterfrågan av boende på ren landsbygd. Det som marknaden ser som attraktiva lägen är dock inte alltid lämpligt utifrån lagstiftningen. Vi ser även en ökning av utländska köpare av villor, som omvandlas till fritidsboende, i de mindre orterna.

Planberedskap och bostadsbyggande

Antalet detaljplaner för bostadsändamål som har antagits och vunnit lagakraft under perioden 2017–2022 uppgår till nio styck, alla utom en mindre plan är inom centralorten. Kommunen bedömer att planerna kan leverera 350–500 nya bostäder beroende på hur byggrätten nyttjas. Cirka hundra av dessa är småhus och resten lägenheter i flerbostadshus. Fem av planerna är helt eller delvis bebyggda och har genererat 214 nya bostäder varför ytterligare 200–300 lägenheter finns som beredskap i nyligen framtagna planer. Flertalet av de bostäder som ligger kvar i planberedskapen är lägenheter i flerbostadshus. I oktober 2023 finns cirka 20 lediga tomter inom centralortens småhusområden.

Sedan lång tid tillbaka finns laga kraftvunna detaljplaner i flertalet av kommunens mindre orter, främst för småhusbebyggelse. Sannolikheten att dessa bebyggs under kommande programperiod bedöms som låg.

För tillfället pågår planläggning för bostadsändamål i tre planer som kommer kunna antas under programperioden. En av dessa planer innehåller förslag på nytt LSS-boende (6 lägenheter) tillsammans med lägenheter i radhusbebyggelse (12 lägenheter), en plan utgörs av 17 lägenheter i flerbostadshus varav 8 studentlägenheter. Den tredje planen är del av ett större utvecklingsområde som kommer planläggas och genomföras etappvis. Under programperioden gör kommunen bedömningen att planläggning kan generera cirka 150 nya bostäder varav cirka 60 är småhustomter.

Beträffande bostadsbyggandet ligger det totala antalet färdigställda lägenheter under perioden 2017–2022 på 423 lägenheter. Denna siffra inkluderar de 214 färdigställda lägenheterna som nämns ovan. Resterande del utgörs i stor utsträckning av enbostadshus på landsbygd.

Ett annat sätt att mäta tillskottet i bostadsbeståndet är att titta på nettoökningen i antalet bostäder i kommunen. Den totala nettoökningen är 606 från 2017 till 2022 varav lägenheter i flerbostadshus är +255, småhus +194 och specialbostäder är +157.

Ovan redovisade siffror innebär ett årligt tillskott av nyproducerade lägenheter på totalt 70 varav 35 inom detaljplan under perioden 2017 - 2022. Detta är en betydligt högre siffra än det som varit genomsnitt över ett längre tidsperspektiv. Under perioden 2005 till 2022 är totalsiffran (både lägenheter i småhus och flerbostadshus, inom eller utanför detaljplan) 44 bostäder per år. Tittar man i ett ännu längre perspektiv ligger totalsiffran på 37 bostäder per år (1993 - 2023). En realistisk bedömning utifrån statistiken är att kommunen fram till 2030 kommer ha en årlig produktion på cirka 40 lägenheter där hälften är småhustomter och resterande del i andra boendeformen utifrån identifierat behov nedan.

Utmaningar och behov

Befolkningsprognos

Kommunen gör årligen en prognos över befolkningsutvecklingen. Under 2022 togs en befolkningsprognos fram för åren 2022 - 2035. En prognos bygger på uppgifter om hur kommunens befolkningsutveckling har sett ut tidigare och antagande om framtiden.

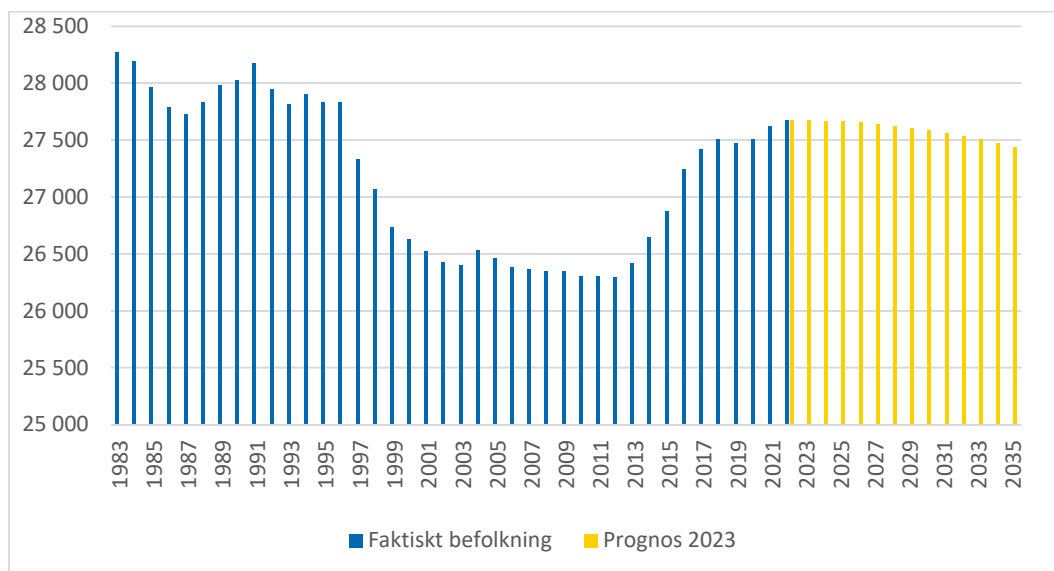


Bild 17: Vetlanda kommuns befolkningsutveckling 1983 – 2022 och befolkningsprognos 2023 - 2035

2023 års befolkningsprognos för perioden år 2023 - 2026 innebär att folkmängden kommer att minska från 27 673 år 2022 till 27 651 år 2026, vilket innebär en befolkningsminskning med -22 personer. Under motsvarande tid bakåt i tiden mellan 2018 – 2022 ökade befolkningen från 27 504 till 27 651 personer vilket motsvarade en folkökning med 169 personer.

Prognosen för perioden 2023 - 2026 innebär följande:

Ålder	2022	2023	2024	2025	2026	Folkökning 22 - 26	Förändring % 22 - 26
0 - 5	1 803	1 774	1 695	1 649	1 560	-243	-13,5%
6 - 15	3 496	3 512	3 505	3 485	3 497	1	0,0%
16 - 18	963	927	999	1 035	1 085	122	12,7%
19 - 64	14 626	14 640	14 629	14 636	14 608	-18	-0,1%
65 - 79	4 805	4 794	4 749	4 705	4 675	-130	-2,7%
80 - w	1 980	2 023	2 089	2 150	2 226	246	12,4%
Summa	27 673	27 670	27 666	27 660	27 651	-22	-0,1%

Behov som inte tillgodoses på marknaden

Boverket har tagit fram ett statistikunderlag som ska stödja kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen. Detta underlag består av olika mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer. Måtten visar hur många hushåll som har en boendesituation som inte uppfyller de olika kriterierna. Måtten är beräknade för perioden 2012–2021, för olika hushållsgrupper, boendeformer, åldersgrupper och kön. Här görs en sammanfattning utifrån delar av dessa mått som beskriver bostadsförhållandena i Vetlanda kommun.

Ansträngd boendekonomi (*utifrån att den disponibla inkomsten inte räcker till att täcka en baskonsumtion, KALP kalkyl kallas för KALP och är en förkortning av Kvar Att Leva På*)

År 2021 var det 5 602 personer (ca 20% av totalbefolkningen) som hade en ansträngd boendekonomi och 2 114 personer, vilket nästan är hälften, av dessa var över 65 år. Det var 3 234 hushåll (ca 25%) i Vetlanda kommun som enligt dessa kriterier år 2021 hade en ansträngd boendekonomi. De personer som har störst problem med en ansträngd boendekonomi i kommunen är ensamsamstående utan barn. Dessa personer bor i hyresrätt men även i småhus.

Flyttar ofta (*osäker boendesituation*)

År 2021 var det 570 personer som flyttade ofta vilket är ca 2 procent av totalbefolkningen i kommunen. Det går att se att antalet flyttar som görs har ökat något från år 2012 och framåt. År 2021 var det 226 hushåll som flyttade ofta vilket är nästan 2% av det totala antalet hushåll i kommunen.

Trångboddhet (*har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott*)

Ca 627 hushåll var år 2021 trångbodda vilket är ca 5 procent av antalet hushåll totalt i kommunen. Flest antal trångbodda i hushåll i Vetlanda kommun finns i gruppen sammanboende utan barn. Dessa personer bor i hyresrätt och är i åldersgruppen 35 - 64 år.

Återkommande problem (*för att räknas som att ha återkommande problem behöver hushållet uppfylla minst ett av måtten ansträngd boendekonomi, trångboddhet, flyttar ofta och/eller om hushållet har hemmaboende vuxna barn två år i rad*)

År 2021 var det 1014 hushåll som hade återkommande problem enligt dessa kriterier vilket är ca 8 procent av det totala antalet hushåll i kommunen. Antalet personer med återkommande problem var 2 631 år 2021 vilket är ca 9% av totalbefolkningen.

Äldre personer

En relativt låg andel äldre flyttar, och många vill hellre bo kvar i sin nuvarande bostad än att flytta. För många äldre görs anpassningar för att de ska kunna bo kvar, för att bostaden ska kunna fungera att åldras i.

Behov fram till år 2030

- Särskilt boende – 40 platser
- Mellanboende (trygghetsboende/seniorboende) – 130 lägenheter

Ungdomar, unga vuxna och studenter

Behov fram till år 2030

- Några mindre lägenheter behövs för s.k hemmaplanslösningar/träningslägenhet.
- Det behövs ett antal mindre lägenheter till gymnasieelever/studenter.

Dessa lägenheter bör kunna inrymmas i det befintliga bostadsbeståndet.

Personer med funktionsnedsättning

Fram till år 2030 ses ett fortsatt ökat behov av antal platser i LSS-boende. En ökning av antalet brukare kan ses i målgruppen både pga. av att fler diagnoser ställs som gör att man tillhör personkretsen LSS samt en ökad medellivslängd inom denna målgrupp, precis som i övriga befolkningen. Verksamheten har även ökade krav på fastigheternas utformning bl.a. från räddningstjänst gällande krav på utrymningsmöjligheter vilket på sikt skapar behov av ombyggnationer och/eller alternativa nybyggnationer.

Behov fram till år 2030

- LSS (gruppboende och serviceboende) – ca 20 platser.

Nyanlända och flyktingar

År 2022 hade kommunen ett anvisningstal på 13 personer inom kategorin nyanlända. 7 personer anvisades i 4 bostäder. År 2023 är anvisningstalet 8. En rimlig bedömning är att det kommer vara i den nivån framöver också. Ett rimligt antagande är att 3 lägenheter årligen kommer att behövas för nyanlända som blir bosättningsanvisade till Vetlanda kommun.

År 2022 hade kommunen ett anvisningstal på 75 personer inom kategorin massflyktingar. Av dessa kom 33 personer under 2022. Anvisningstalet för 2023 är 35 personer. Ett rimligt antagande är att 5 lägenheter behövs per år fram till år 2025. Därefter är det mer osäkert och hänger ihop med omvärldsläget.

Enligt Migrationsverkets statistik finns det ytterligare ca 20 personer i kommunen utöver dessa kategorier. Migrationsverket har ansvaret för att dessa personer får en bostad någonstans i landet. Dessa lägenheter bedöms kunna inrymmas i det befintliga bostadsbeståndet.

Byggbehov

En uppskattning av det framtida antalet hushåll kan göras genom att beräkna att befolkningen ökar med ett visst antal personer och att den genomsnittliga hushållsstorleken i Vetlanda kommun är 2,16 personer även i framtiden. En prognosticerad befolkningsstorlek på totalt 27 600 invånare år 2030 motsvarar då uppskattningsvis 12 778 hushåll samma år, en minskning med 37 hushåll från 2022.

Samtidigt är det viktigt att komma ihåg att ökningarna i olika åldersgrupper genererar olika behov av en egen bostad, till exempel har barn inget behov av en egen bostad förrän dess att de når en ålder då de flyttar hemifrån medan behovet av egen bostad ökar ju äldre personer blir. Av denna anledning används ofta hushållskvoter för att göra mer konkreta beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet. Hushållskvoter bygger på sannolikheten att människor bor tillsammans, vilket i sin tur innebär att en högre andel äldre genererar ett högre antal hushåll.

Under perioden 2017 – 2022 ökade befolkningen med 258 personer medan antalet hushåll ökade med 424. Vi blir äldre och fler kommer att bo i en- och tvåpersonshushåll även i framtiden. Trots en vikande befolkningsutveckling så kommer troligtvis antalet hushåll att öka.

Enligt framtagna kommunprognos år 2030 kommer befolkningen inte att öka fram till år 2030. Samtidigt ser vi en tydlig bild av att det främst är de äldre hushållen som ökar, med en särskilt stor ökning i antalet hushåll i åldersklassen 80+. Den här kategorin bor oftast i enpersonshushåll. Den genomsnittliga hushållsstorleken kommer därför förmodligen att minska fram till år 2030. Därav ser vi, trots minskningen av befolkningen i stort, ett behov av lämpliga bostäder främst för äldre men även för kategorin LSS-boende (gruppboende och serviceboende). För att täcka efterfrågan som uppstår oavsett om befolkningen ökar eller inte behövs en planberedskap för cirka 50 lägenheter per år fram till 2030 vilket även inkluderar lägenheter för särskilda grupper som inte tillgodoses av marknaden.

Identifierat byggbehov fram till år 2030

Särskilt boende	Mellanboende	LSS	Marknad (småhus)	Marknad (fler - bostadshus)
40	130	20	70	70

Sammanfattning av utmaningar och behov

Kommunen gör bedömningen att merparten av hushållen i kommunen har en godtagbar bostad idag eller har möjlighet att kunna skaffa en bostad av egen kraft. Dock visar Boverkets statistiska underlag att ca 10 procent av befolkningen i kommunen har problem med sin bostadssituation. Fram till år 2030 är det största behovet boende till äldre personer och för personer med funktionsnedsättning. Enligt framtagna befolkningsprognos kommer antalet äldre fortsätta att öka även efter år 2030. Genom att aktivt arbeta med målen och dess handlingsplaner kan vi uppfylla vårt ansvar att planera för att ge förutsättningar för alla i kommunen att bo i goda bostäder.

Mål för bostadsförsörjningen

Utveckla det befintliga bostadsbeståndet

Vi ser en ökning av antalet en- och tvåpersonshushåll främst med äldre personer. Flertalet av dessa är inte resursstarka och har därför inte möjlighet att bosätta sig i nyproduktion. Därför är det viktigt att vi utvecklar och bättre nyttjar det befintliga beståndet som till exempel att tillgänglighetsanpassa för att möta behovet.

Verka för nyproduktion som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet

Vi ser en efterfrågan av nyproduktion av marklägenheter. Vi har även ett behov av bostäder som kan användas som ett "mellanboende" (trygghets- och/eller seniorboende).

Värna om kommunens tätorter

Vi ser en vikande befolkningsutveckling i huvuddelen av kommunens tätorter. För att kunna upprätthålla servicen är det viktigt att göra insatser för att motverka den vikande befolkningsutvecklingen.

Tillskapa lämpliga bostäder för särskilda behov

Vi ser ett växande behov av lämpliga bostäder för äldre (särskilt boende) men även för kategorin LSS-boende (gruppboende och serviceboende).

Utveckla Vetlanda som en attraktiv boendekommun

Vi ser att det är nödvändigt att stärka Vetlandas attraktivitet för att kunna upprätthålla ett väl fungerande samhälle.

Koppling till nationella, regionala och kommunala mål

Det nationella målet är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Den regionala utvecklingsstrategin (RUS) för Jönköpings län anger att "för att Jönköpings län ska utvecklas och växa måste det finnas olika typer av bostäder – hyresrätter, bostadsrätter och småhus, både i tätorter och på landsbygden".

Vetlanda kommuns vision om ett "lättbott" Vetlanda, riktningen om ett attraktivt Vetlanda där det finns boendeformer och miljöer för olika behov, riktningen om ett hållbart växande Vetlanda som är tryggt och där olikheter välkomnas, invånare inkluderas och jämlikhet och hälsa är i fokus. Fullmäktigemålen anger vidare att kommunen bland annat ska verka för att skapa attraktiva boenden med utbyggd infrastruktur i hela kommunen; detta för att skapa möjlighet att öka kommunens befolkning till 30 000.

Genom detta program har kommunen analyserat den lokala bostadsmarknaden, identifierat de utmaningar och sådana insatser som behövs för en fungerande bostadsmarknad. I genomförandet och i samband med uppföljningen kan kommunen verka för att målen uppfylls.

Handlingsplan

Mål: Utveckla det befintliga bostadsbeståndet

Vi ser en ökning av antalet en- och tvåpersonshushåll främst med äldre personer. Flertalet av dessa är inte resursstarka och har därför inte möjlighet att bosätta sig i nyproduktion. Därför är det viktigt att vi utvecklar och bättre nyttjar det befintliga beståndet som till exempel att tillgänglighetsanpassa för att möta behovet.

Målgrupp

- Äldre personer
- Personer med funktionsnedsättning

Åtgärd

- Tillgänglighetsinventera allmännyttans bestånd.
- Samverka med fastighetsägare i nätverk för att sprida kunskap och visa på behovet.

Verktyg

- Boverket – Inventera tillgängligheten i flerbostadshus – en handbok
- Fastighetsägarnätverket

Ansvar

Witalabostäder, fastighetsägare och Vetlanda kommun

Uppföljning

- Nettoförändring i antal lägenheter som är tillgänglighetsanpassade vid ombyggnation.
- Andel lägenheter av det totala bostadsbeståndet som är tillgängliga för äldre och funktionsnedsatta i förhållandet till behovet.

Mål: Verka för nyproduktion som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet.

Vi ser en efterfrågan av nyproduktion av marklägenheter. Vi har även ett behov av bostäder som kan användas som ett "mellanboende" (trygghetsboende/seniorboende).

Målgrupp

- Nya och befintliga kommuninvånare
- Äldre

Åtgärd

- Förtätning som leder till en mer blandad bebyggelse i form av bostadstyp och upplåtelseform.
- Nya områden ska planeras för en blandning av bostäder i form av bostadstyp och upplåtelseform.
- Samordna för att kunna tillskapa mellanboenden i anslutning till särskilda boenden.

Verktyg

- Markköp i strategiska lägen.
- God planberedskap för bostäder
- Markanvisningsavtal.

Ansvar

Kommunstyrelsen

Uppföljning

- Mäta förändringen i antalet bostäder i upplåtelseformen
- Mäta antalet mellanboenden.
- Mäta förändringen av bostadsbeståndet för att kunna se förändringen mellan antalet småhus och flerbostadshus.

Mål: Värna om kommunens tätorter

Vi ser en vikande befolkningsutveckling i huvuddelen kommunens tätorter. För att kunna upprätthålla servicen är det viktigt att göra insatser för att motverka den vikande befolkningsutvecklingen.

Det har framkommit att det önskas och behövs hyresrätter i kommunens orter. Det skapar flyttkedjor som förhoppningsvis leder till att äldre kan flytta till ett mer lättskött boende samtidigt som det frigör hus som kan befolkas av barnfamiljer. Vi ser även en möjlighet att kunna erbjuda nya attraktiva boendemiljöer i anslutning till tätorter.

Målgrupp

Nya och befintliga invånare i kommunens tätorter.

Åtgärd

- Witalabostäder ska verka för en boendeutveckling genom att bygga nya bostäder i kommunens tätorter.
- Undersök möjligheten och planera för bostäder i centrala lägen med närhet till service och andra attraktiva lägen.

Verktyg

- Witalabostäders ägardirektiv
- Ändra befintliga detaljplaner för att kunna ha rätt planberedskap
- Markanvisning

Ansvar

Kommunstyrelsen

Uppföljning

- Invånarantal
- Medelålder

Mål: Tillskapa lämpliga bostäder för särskilda behov

Vi ser ett växande behov av lämpliga bostäder för äldre (särskilt boende) men även för kategorin LSS-boende (gruppboende och serviceboende).

Målgrupp

- Äldre i behov av särskilt stöd
- Personer med funktionsnedsättning i behov av gruppboende och serviceboende

Åtgärd

- Vid planläggning för bostäder i centralorten ska möjligheten för LSS-boende utredas.
- Utreda lämpliga platser för särskilt boende i kommunen.

Verktyg

- Funktionsprogram avseende bostäder för särskilda behov.
- Planläggning

Ansvar

Kommunstyrelsen och Vård- och omsorgsnämnden.

Uppföljning

- Mäta antalet platser i LSS-boenden utifrån behovet.
- Mäta antalet platser i särskilda boenden utifrån behovet.

Mål: Utveckla Vetlanda som en attraktiv boendekommun

Vi ser att det är nödvändigt att stärka Vetlandas attraktivitet för att kunna upprätthålla ett väl fungerande samhälle.

Målgrupp

- Nya och befintliga invånare i kommunen.
- Näringslivet

Åtgärd

- Anta ny översiktsplan för att säkerställa en långsiktig bostadsutveckling i kommunen som möter efterfrågan på rätt bostäder.
- Planeringsstrategi ska antas
- Samverka med näringslivet.
- Marknadsföra kommunen som en attraktiv boendekommun.

Verktyg

- Planläggning
- Planeringsstrategi
- Nätverk med näringslivet
- Marknadsföring

Ansvar

- Kommunstyrelsen och Nuvab

Uppföljning

- Invånarantal
- Medborgarenkät – nöjda medborgare
- Företagsklimatet – nöjda företagare

Begreppslista

Allmännyttiga bostadsföretag (allmännyttan)

Aktiebolag, ekonomiska föreningar eller stiftelser som i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter med bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt och som tidigare godkänts som allmännyttigt bostadsföretag. Witalabostäder är kommunens allmännyttiga bostadsföretag.

Bostadsanpassning

Den som har en funktionsnedsättning kan ha rätt till ekonomiskt bidrag för att anpassa sin bostad för att kunna leva ett självständigt liv. Rätten till bidrag regleras i lagen om bostadsanpassningsbidrag och täcker skäliga kostnader för anpassningen. Det är kommunerna som ansvarar för bidraget. De både beslutar och står för kostnaderna för nödvändiga anpassningar. Vanligt förekommande bostadsanpassningsåtgärder är montering av ramp, ta bort trösklar, montera spistimer/spisvakt och uppsättning av stödhandtag.

Bostadsrätt

En bostadsrätt är en upplåtelseform av en bostad där bostadsrättsinnehavaren äger rätten att bo i bostaden. För att kunna äga en bostadsrätt måste man bli medlem i bostadsrättsföreningen. Det är bostadsrättsföreningen som äger bostaden och fastigheten, bostadsrättsinnehavaren äger endast rätten att bo i bostaden.

Flerbostadshus

Ett flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

Hyresrätt

Hyresrätt innebär att man hyr en lägenhet av en hyresvärd, som äger en eller flera fastigheter med hyreslägenheter. Man kan också hyra någon annans privata bostad helt eller delvis (inneboende), oavsett om denna är en hyresrätt, en bostadsrätt eller en äganderätt. Men då har man inte samma besittningsskydd.

LSS-boende

Om man föds med en funktionsnedsättning eller får en senare i livet kan man ha rätt till stöd enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Även socialtjänstlagen förtydligar kommunens ansvar kring boendesituationen för personer med funktionsnedsättning.

Det finns tre olika boendeformer som man kan ha rätt till enligt LSS; korttidsvistelse utanför hemmet, anpassat boende för barn och ungdomar och anpassat boende för vuxna. Det omfattar gruppboendestäder, serviceboendestäder och annan särskilt anpassad bostad.

Lägenhet

I riktlinjerna används begreppet *en lägenhet* liktydigt med *en bostad*. Alla bostäder, oavsett om de finns i småhus eller flerbostadshus, omnämns alltså som lägenhet.

Mellanboende

I kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning används begreppet mellanboende. Med detta menas trygghetsbostäder som inte är biståndsprövad och seniorbostäder. Mellanboenden är tänkt att överbrygga glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnsvård.

Seniorbostad

Seniorbostäder är vanliga privatbostäder för personer över en viss ålder, vanligen 55 år. Seniorbostäder ska vara utformade efter de äldres behov av tillgänglighet och innebär ofta en ökad möjlighet till gemenskap. Det är en så kallad mellanboendeform. Det betyder att bostäderna överbrygger glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnsvård.

De som bor i en seniorbostad får vård och omsorg genom hemtjänst och hemsjukvård, det vill säga på samma villkor som den som bor i en vanlig privatbostad.

Småhus

Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

Specialbostad

Bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder samt övriga specialbostäder.

Studentbostad

Bostad som är varaktigt förbehållen studerande vid universitet eller högskola. Det kan vara ett studentrum i korridor eller liknande, eller en fullständigt utrustad bostad. Elevhem, internat och andra typer av specialbostäder för studerande vid gymnasiala utbildningar, folkhögskolor eller andra liknande utbildningar räknas inte som studentbostäder.

Särskilt boende (för äldre)

Boendeform med service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd. Dessa boendeformer brukar allmänt kallas äldreboende, servicehus och liknande. För att få bo i särskilt boende behöver man en biståndsprövning och ett beslut från kommunen.

Trygghetsboende

Vanliga trygghetsbostäder, som inte är biståndsbedömda. Det är en så kallad mellanboendeform. Det betyder att bostäderna överbrygger glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnsvård.

De som bor i en trygghetsbostad får vård och omsorg genom hemtjänst och hemsjukvård, det vill säga på samma villkor som den som bor i en vanlig privatbostad.

Trygghetsboende (biståndsbedömt)

Sedan 2019 har kommunen möjlighet att inrätta biståndsbedömt trygghetsboende för äldre. Boendeformen vänder sig till personer som främst behöver stöd och hjälp i

boendet och annan lättåtkomlig service, och som därutöver har behov av att bryta önskad isolering. Det är frivilligt för kommunen att inrätta denna boendeform.

Upplåtelseform

Upplåtelseformen är det sätt på vilket man förfogar över sin bostad. I Sverige finns upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt, samt en mindre del kooperativ hyresrätt.

Äganderätt

Äganderätt - egnahem och ägarlägenhet - innebär att man själv äger sin bostad. Det absolut vanligaste är att man äger ett småhus, det vill säga ett en- eller tvåbostadshus. Sedan 1 maj 2009 är det även möjligt att bygga nya flerbostadshus med ägarlägenheter eller att bygga om byggnader som inte är bostadshus till ägarlägenheter. Denna boendeform innebär att man äger sin egen lägenhet, inte bara rätten att använda bostaden, som i bostadsrätt. Det innebär att man till exempel kan sälja, pantsätta eller utan tillstånd hyra ut den, precis som ett egnahem.

Till skillnad från ett egnahem måste en ägarlägenhet ha del i en samfällighet som omfattar yttertak, fasader, trapphus, förråd och andra gemensamma anordningar. Ägarna till lägenheterna är medlemmar i samfällighetsföreningen, som ska sköta de gemensamma delarna.

Övrig specialbostad

Annan specialbostad än för äldre eller funktionshindrade eller en studentbostad och som är varaktigt förbehållen vissa väl avgränsade grupper. En sådan bostad är avsedd för temporärt boende och hyrs ut med reducerat besittningsskydd. Exempel är samlade bestånd av utslussningsbostäder för personer som nyss frigivits från kriminalvårdsanstalt samt elevhem och internat som inte räknas in i gruppen studentbostäder.

Övriga hus

Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.