



Eksjö
kommun

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Eksjö kommun 2024–2030

Dokumenttyp:	Program/riktlinjer
Beslutad av:	Kommunfullmäktige
Gäller för:	Eksjö kommun
Giltig från och med:	2024-04-25
Giltig till och med:	2030-12-31
Dokumentansvarig:	Samhällsbyggnadsnämnden/ Samhällsbyggnadssektorn

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Bostäder är en viktig del av samhällsplaneringen. De har också stor betydelse för hälsa och välbefinnande. Boendeförhållandena påverkar människors vardag, hur vi kan sköta jobb eller utbildning, hur vi mår och vilka möjligheter vi har.

En väl fungerande bostadsmarknad är grunden för samhällsutveckling, tillväxt och välfärden i vår kommun. Tillgången till bra bostäder och väl fungerande boendemiljöer är grundläggande kvaliteter som ökar möjligheterna att hantera och balansera andra delar i livet som utbildning, arbete och en rik fritid. Eksjö kommun ska ha ett blandat utbud av bostäder med alternativa boendeformer som passar människors olika behov.

Riktlinjer för bostadsförsörjning i Eksjö kommun syftar till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Målsättningen är att eftersträva balans mellan tillgång och efterfrågan av bostäder i Eksjö kommun.

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2024–2030 har tagits fram av samhällsbyggnadssektorn på uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden. Arbetet med att ta fram riktlinjer har föregåt av en arbetsgrupp med representanter från samhällsbyggandssektorn, sociala sektorn och Eksjöbostäder AB och förankrats politiskt i Samhällsbyggnadsnämnden, Sociala nämnden och Eksjöbostäders styrelse.

Innehållsförteckning

Riktlinjer för bostadsförsörjning.....	2
Inledning	5
Bakgrund.....	5
Mål för bostadsbyggande.....	6
Nationella mål.....	6
Regionala mål.....	7
Kommunens mål för bostadsbyggandet.....	7
Möjlighet att påverka bostadsbyggandet	9
Kommunens verktyg	9
Bostadssituationen	12
9083 bostäder 2022	12
Flerbostadshus.....	13
Småhus.....	13
Övrigt boende	13
Specialbostäder.....	14
Allmännyttan.....	14
Under 2022 påbörjades byggnation av 60 bostäder	15
Lediga tomter 2023	15
Planberedskap 2023.....	16
Dagens boendemönster	17
Personer per hushåll.....	17
Hushållsstorleken i kommunen per hushållstyp och upplåtelseform	17
Pendling och arbete på annan ort.....	20
Befolkningsutveckling	22
Hushållens ekonomiska utveckling	24
Arbetslöshet	24
Boendekostnader och disponibel inkomst.....	24
Priser för småhus, bostadsrätter och hyresrätter	27
Bostadsbehov	28
Analys av bostadsmarknaden.....	28
Nationell bostadsmarknadsanalys.....	28
Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys.....	29
Eksjö kommuns bostadsmarknadsanalys	29

Boverkets öppna data om bostadsbrist.....	31
Eksjö kommuns bostadsbehov till 2030	38
Bostadsbehov för olika samhällsgrupper till 2030	40
Problem med oseriösa aktörer på bostadsmarknaden	43
Planerade områden för bostadbyggnation 2023–2030	45
Områden för nya detaljplaner till 2030.....	45
Riktlinjer för bostadsutveckling 2030	48
Riktlinjer för bostadsutveckling.....	48
Riktlinjer för Eksjöbostäder AB	49

Inledning

Bakgrund

Enligt bostadsförsörjningslagen (2000:1383) ska varje kommun ta fram riktlinjer för hur de ska planera för kommunens bostadsförsörjning. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Lag (2013:866).

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Som grund för de här uppgifterna ska det finnas en analys av:

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

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen. Lag (2022:385).

Riktlinjer för bostadsförsörjning anger inriktning för den fysiska planeringen och utgör underlag för detaljplanering samt redovisar planeringsberedskapen för nya bostäder i kommunens tätorter.

Mål för bostadsbyggande

Nationella mål

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

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

Vid FN:s toppmöte den 25 september 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål och Agenda 2030 för hållbar utveckling. Genom Agenda 2030 har världens länder åtagit sig att fram till år 2030 utrota fattigdom och hunger, att bekämpa ojämlikheter inom och mellan länder, att bygga fredliga, rättvisa och inkluderande samhällen, att skydda de mänskliga rättigheterna och främja jämställdhet och kvinnors och flickors egenmakt, samt att säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser.

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

Utöver de globala målen finns det även 16 nationella miljö kvalitetsmål med kopplingar till samhällsplanering, samt 12 mål framtagna av Boverket på uppdrag av regeringen med en vision för Sverige 2025. Det finns även en rad andra nationella mål som har relevans för bostadsförsörjningen, exempelvis folkhälsomålen ”delaktighet och inflytande i samhället”, ”ekonomisk och social trygghet”, ”trygga och goda uppväxtvillkor” och ”ökad fysisk aktivitet” samt mål för funktionshinderpolitiken om ”delaktighet och inflytande i samhället”, ”ekonomiska och sociala förutsättningar” och ”barn och ungas uppväxtvillkor”.

I riksdagens nationella strategi för att implementera barnkonventionen (prop. 1997/98:182) ställs krav på kommunen att utveckla barn och ungdomars inflytande och delaktighet i samhällsplaneringen. Barnperspektivet ska vara en tydlig del i det kommunala arbetet. Ett annat nationellt mål är att anlägga ett jämställdhetsperspektiv i den fysiska planeringen. Goda boendemiljöer ska finnas för alla, oavsett ålder, kön,

etnisk och kulturell bakgrund eller funktionsnedsättning. Kvinnor och män, flickor och pojkar, stora som små, ska ha samma möjlighet att leva ett bra vardagsliv med trygga och säkra boendemiljöer

Regionala mål

I den regionala utvecklingsstrategin (RUS) framgår en målsättning för länet om att bostadsförsörjningen 2035 ska matcha invånarnas behov och att samhällsplaneringen ska i samverkan med omkringliggande län verka för en hållbar utveckling.

För att nå det uppsatta målet behövs attraktiva och hållbara bostäder i hela länet som bidrar till bra boendemiljöer för människor i alla livets skeenden. Detta skapas genom samverkan för hållbar, trygg och jämlik samhällsplanering över administrativa gränser.

Kommunens mål för bostadsbyggandet

Kommunens mål för bostadsbyggandet är att det ska byggas 45 bostäder om året. Jämte målsättningen om 45 bostäder per år har det uppmärksammats att kommunen står inför kommande utmaningar där en förändring av bostadsbyggandet till fler än 45 bostäder per år kan bli nödvändig på sikt för att kommunen ska kunna erbjuda samma goda service som idag. Samtidigt ser kommunen en framtida trend om att fler kommer vilja bosätta sig i vår kommun. Kommunen är redan idag en av länets största inpendlingskommuner och i takt med att offentliga och privata arbetsgivare expanderar i vår kommun kommer behovet om bostäder att öka.

Utöver målsättningarna om antalet bostäder per år ska kommunens arbete med bostadsförsörjningen följa de kommunala beslut och ställningstaganden som berör samhällsbyggande och bostadsförsörjning. Detta kommer till uttryck bland annat i kommunens vision, kommunprogrammet samt översiktsplan.

Vision

2018 antog kommunfullmäktige en kommunövergripande vision för kommunen. ”Alla är vi Eksjö kommun” utgör andemeningen i Eksjö kommuns vision. Med Eksjö kommun menas hela det geografiska område som kommunen omfattar, från öster till väster, stad och landsbygd.

Visionen anger att; ”Eksjö kommun är en kommun där alla är välkomna. En trygg och levande kommun som vi gemensamt arbetar för att på ett hållbart sätt bevara och utveckla. En aktiv kommun där allt känns nära. En närhet som ger mer tid för meningsfull fri tid.”

Kommunprogram 2024–2027

I Eksjö kommunprogram 2024–2027 anges den inriktning kommunens bostadsförsörjning ska ha och kan sammanfattas enligt följande:

- Under mandatperioden (2023–2026) ska Eksjö kommun stimuleras att växa genom en aktiv samhällsplanering och bostadsbyggande.
- Eksjö kommun ska ha en robust och hållbar infrastruktur samt ett varierat utbud av boendeformer i olika delar av kommunen.
- Eksjö kommun ska arbeta för att fler ska bosätta sig i kommunen.
- Eksjö kommun ska erbjuda tomter och mark som matchar behoven av både bostadsbyggande och etableringar inom både privat och offentlig sektor.
- Det är av stor vikt att de som väljer att bosätta sig och leva i Eksjö kommun ska vilja stanna. Samtidigt är det lika betydelsefullt att de som flyttar från kommunen för vidare studier ska vilja komma tillbaka för att etablera sig.
- Det ska ges startbesked för minst 45 nya bostadsbyggnationer varje år.
- Samhällsplaneringen ska utformas så att naturliga och attraktiva mötesplatser skapas för att minska klyftorna mellan generationer och olika kulturer, samt för att bidra till en ömsesidig förståelse och respekt för varandra.
- Bra bostäder och väl fungerande boendemiljöer är grundläggande kvaliteter som ökar möjligheterna att hantera och balansera andra delar i livet såsom utbildning, arbete och en rik fritid.
- Eksjö kommun ska ha ett blandat utbud av bostäder med alternativa boendeformer som passar människors olika behov.
- För att minska klimatpåverkan ska kommunen uppmuntra hållbara material- och energilösningar, samt öka användandet av trä.

Översiktsplan 2040

Den gällande översiktsplanen lägger fokus på en hållbar samhällsutveckling. Huvudinriktningen är att den stora expansionen av bostäder ska ske inom centralorten och då i första hand genom förtätning och omvandling inom stadens struktur där det redan finns arbetsplatser, service, handel, kollektivtrafik och infrastruktur.

Tillskott av bostäder ska också ske i övriga tätorter och på landsbygderna för att tillmötesgå efterfrågan samt upprätthålla en god servicenivå.

Översiktsplan 2040 tar avstamp i en hållbar utveckling och trycker på betydelsen om att bygga tätare för att spara på markresurser och för att invånare ska få korta avstånd till målpunkter och kollektivtrafik som i sin tur medför ett mindre behov av att använda bilen.

Möjlighet att påverka bostadsbyggandet

Kommunens verktyg

Kommunen har ett flertal verktyg till sitt förfogande för att driva på och styra inriktningen av bostadsmarknaden. Kommunen kan i sina riktlinjer för bostadsförsörjning slå fast en långsiktig strategi där varje verktyg har en viktig funktion för att riktlinjer för bostadsförsörjning ska kunna genomföras. Nedanstående är exempel på några av dessa verktyg som kommunen kan använda.

Kommunens markinnehav

Kommunalt markinnehav är tillsammans med strategiska köp och försäljningar av mark några utav de viktigaste verktygen för att påverka bostadsmarknaden. Att äga mark som ska exploateras innebär att kommunen har möjlighet att påverka tilldelning och innehåll samt i viss mån påverka prissättningen av mark. Med ett starkt kommunalt markinnehav kan kommunen välja att sälja eller upplåta mark med tomträtt vid exploatering och kan genom markanvisningar eller försäljningar aktivt arbeta för att få in fler aktörer på marknaden för att främja den lokala konkurrensen.

Kommunen har antagna riktlinjer för markanvisning från 2016 som beskriver villkor och förutsättningar som gäller vid fördelning av kommunens mark till olika byggaktörer. Riktlinjerna beskriver även processen och vad byggaktörer kan förvänta sig, vilket är att processen ska vara tydlig och transparent. Markanvisning används som ett medel för att nå de mål och den utveckling av bostadsbyggnationen som kommunen önskar. Det är samhällsbyggnadsnämnden som fattar beslut om att godkänna och tilldela markanvisning för aktuella projekt. Inför beslut om markanvisning upprättar mark- och exploateringsenheten markanvisningsavtal där byggaktören förbinder sig att acceptera de villkor som gäller för markanvisningen.

Avtal i samband med exploatering

I projekt där kommunen inte själva äger marken och inte kan styra förutsättningarna krävs en aktiv dialog med byggaktörerna för att dessa ska bli medvetna om kommunens behov av olika typer av upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och specialboenden.

Översiktsplan

Översiktsplanen är en strategisk plan som visar kommunens viljeinriktning när det gäller användning av mark och vatten samt bebyggelseutveckling. Alla kommuner ska enligt plan- och bygglagen ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunens yta. Översiktsplaneringen styrs i huvudsak av plan- och bygglagen och miljöbalken. Den ska, i stora drag, visa på områden som är lämpliga för olika ändamål. Planen är också en redovisning av allmänna intressen där till exempel värdefulla naturområden ingår. I översiktsplanen anges vilken markanvändning som är aktuell och de övergripande mål som styr kommunens utbyggnad i stort.

Detaljplaner och planberedskap

Kommunen är ansvarig för planläggning av mark och vatten enligt plan- och bygglagen. Genom prioritering av ärenden och planernas innehåll har kommunen möjlighet att ge förutsättningar för att det ska kunna byggas attraktiva bostäder. I en detaljplan är det bland annat möjligt att bestämma volymer, användningssätt och till viss del utseendet på byggnader. Det går dock inte att styra upplåtelseform, såsom hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt, med en detaljplan.

I Eksjö kommun sker mycket av planläggningen på kommunens initiativ, vilket ställer krav på en proaktiv planläggning och hög beredskap gentemot marknadens villkor och förutsättningar. Det kräver att det finns en hög diversitet mellan olika utbyggnadsplaner och att kommunen vågar ta initiativ till planläggning för att kunna erbjuda den typ av planlagd mark som marknaden efterfrågar. För närvarande finns god planberedskap i kommunen.

Bygglov

Myndighetsnämnden har myndighetsansvar för bygglov. I bygglovet går det att reglera byggnaders utseende, tekniska uppbyggnad och brandskyddsåtgärder. I bygglov går det inte att styra upplåtelseformer eller specialboenden.

Bostadsförmedling

Det finns idag ingen gemensam bostadsförmedling i kommunen, men kommunen erbjuder möjlighet för privata hyresvärdar annonsera lediga lägenheter på kommunens hemsida.

Eksjöbostäder AB

Ett av kommunens främsta verktyg för bostadsförsörjning är det allmännyttiga bostadsbolaget Eksjöbostäder AB. Eksjöbostäder äger cirka 1 200 bostäder. Samtliga bostäder ligger i Eksjö och Mariannelund. Genom ägardirektiv och bolagsstämma har kommunen möjlighet att påverka

bolagets produktion och förvaltning på den lokala bostadsmarknaden. Genom tätt samarbete kan kommunen framför allt påverka boende för grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för.

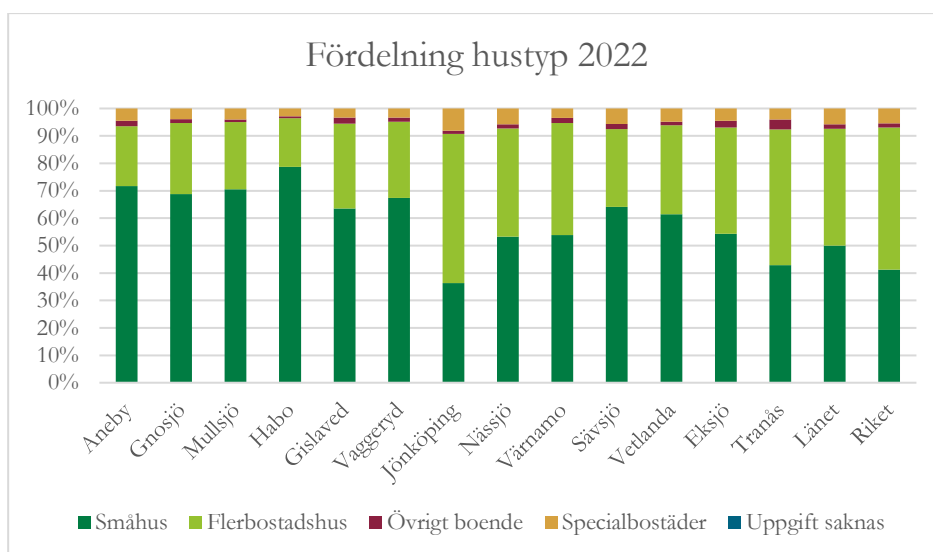
Eksjöbostäder bidrar även till Eksjös utveckling som trästad och har en utarbetad träbyggnadsstrategi, som bland annat går ut på att bygga mycket av nyproduktion i trä samt förädla och förvalta de träbyggnader som redan finns.

Bostadssituationen

9083 bostäder 2022

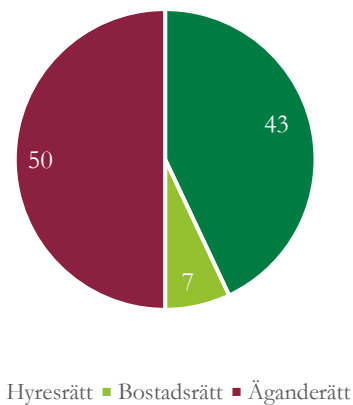
2022 uppgick antalet bostäder till 9083 i Eksjö kommun. Av dessa var 3524 flerbostadshus (39%), 4934 småhus (54%), 213 övrigt boende (2%), 412 specialbostäder (5%). Utöver bostäder fanns det registrerat 1215 fritidshus i kommunen 2022. (SCB 2023-08-18)

Fördelningen av hustyper i Eksjö kommun 2022 är i en jämförelse med länet likt Nässjö kommun, Värnamo kommun och genomsnittet i Jönköpings län, men skiljer sig åt mot resterande kommuner i länet och genomsnittet i riket. I resterande kommuner i vårt län är andel småhus högre förutom i Jönköpings kommun och Tranås kommun där andelen flerbostadshus i stället är högre. Habo kommun och Aneby kommun har störst andel småhus i länet med över 70%. I jämförelse med rikets genomsnitt har Eksjö kommun, precis som länets genomsnitt, en högre andel småhus och lägre andel flerbostadshus.

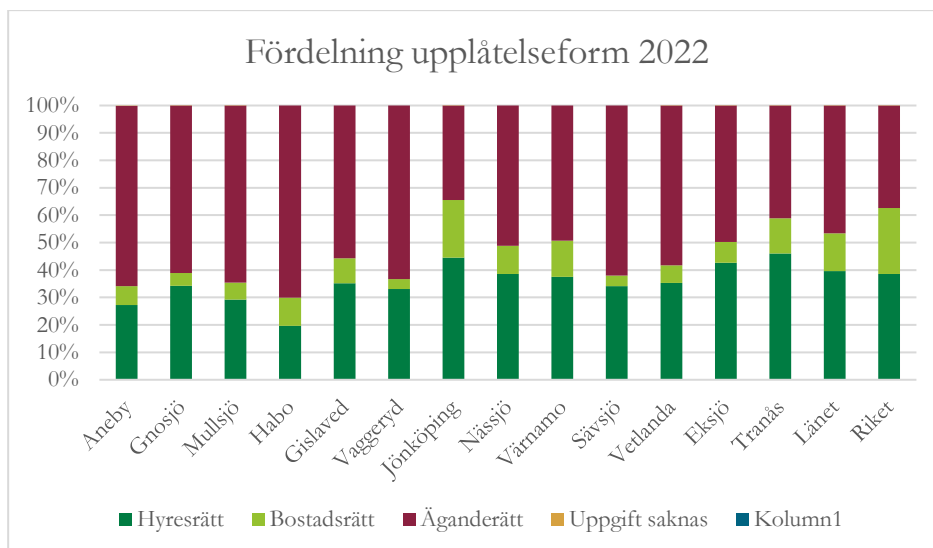


Figur 1. Fördelning bustyp i länet 2022. Källa: SCB.

Vad gäller bostädernas upplåtelseform, det vill säga om bostaden är en hyresrätt, bostadsrätt eller en äganderätt, är äganderätten den vanligaste i Eksjö kommun och även i länet. I en jämförelse med Nässjö kommun, Värnamo kommun och länets genomsnitt som har ungefär lika fördelning av hustyper som Eksjö kommun är andelen äganderätter snarlik, men fördelningen mellan hyresrätt och bostadsrätt skiljer sig åt då Eksjö kommun har en något högre andel hyresrätter.



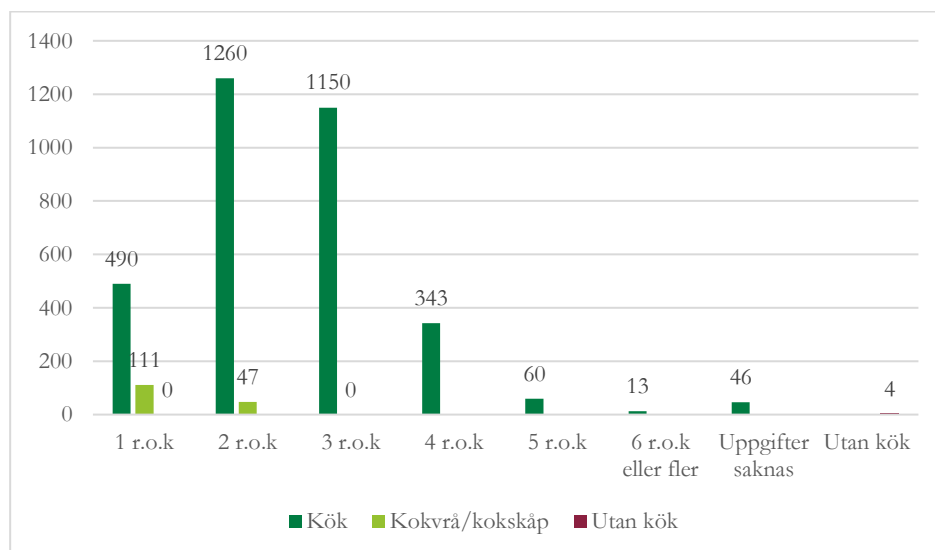
Figur 2. Andel olika upplåtelseformer i kommunen. Källa: SCB.



Figur 3. Andel olika upplåtelseformer i länet. Källa: SCB.

Flerbostadshus

Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus. I Eksjö kommun finns totalt 3524 bostäder i flerbostadshus varav 3093 är hyresrätter och 431 bostadsrätter. Av de 3524 bostäderna är lägenhetsfördelningen följande:



Figur 4. Lägenhetsfördelning flerbostadshus 2022 Eksjö kommun. Källa: SCB.

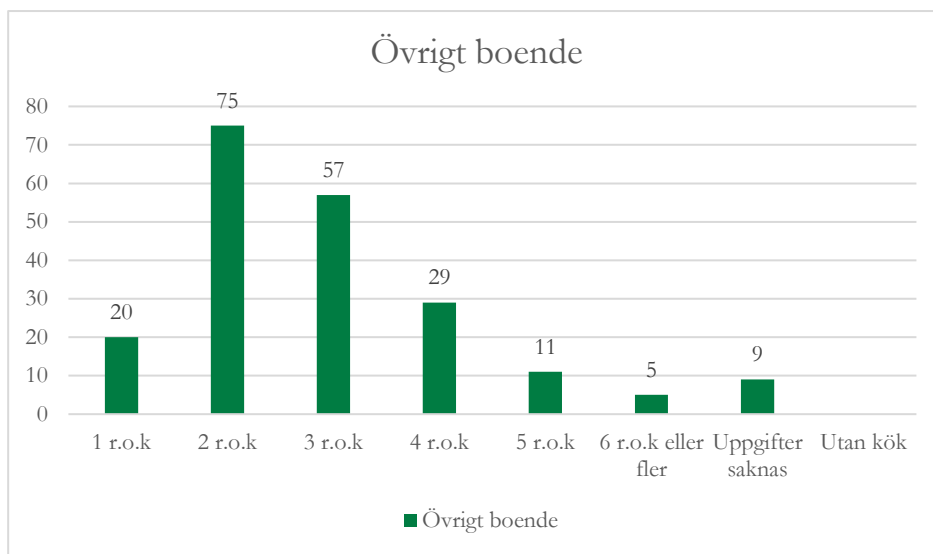
Småhus

Småhus är friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus). Det finns 4934 småhus i Eksjö kommun varav 157 är hyresrätter, 256 bostadsrätter och 4519 är äganderätter.

Övrigt boende

Övrigt boende avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel

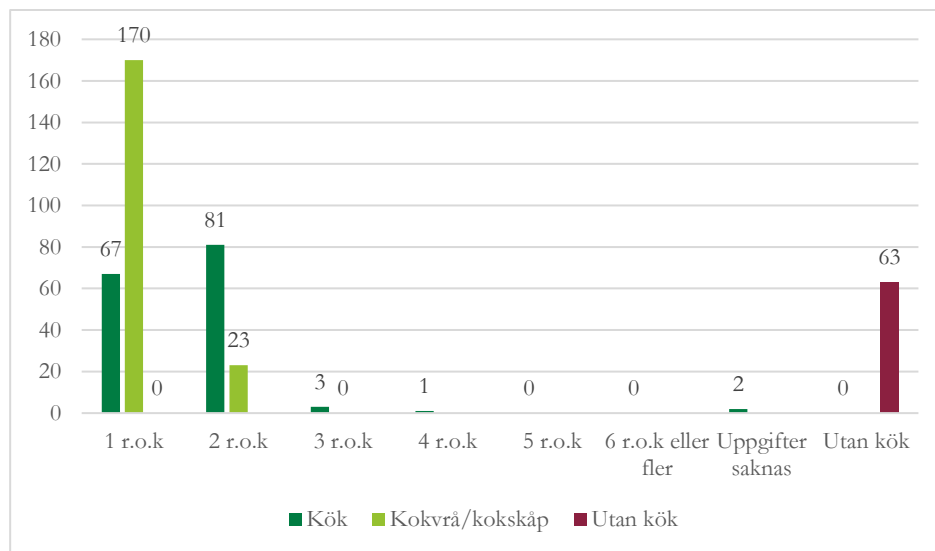
byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion. I Eksjö kommun finns 213 övriga hus, varav samtliga är hyresrätter. Av de 213 bostäderna är lägenhetsfördelningen följande:



Figur 5. Lägenhetsfördelning övrigt boende 2022 Eksjö kommun. Källa: SCB.

Specialbostäder

Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder. I Eksjö kommun finns 412 specialbostäder.



Figur 6. Lägenhetsfördelning specialbostad 2022 Eksjö kommun. Källa: SCB.

Allmännyttan

I Jönköpings län är allmännyttans ägande av hyresrätter procentuellt lägre än riksgenomsnittet, 36% jämfört med 42% (2022). Detta kan exempelvis bero på att det byggs fler hyresrätter utanför det allmännyttiga beståndet eller att allmännyttans bestånd minskat på grund av försäljning. I Eksjö

kommun var allmännyttans ägande cirka 31% av hyresbeståndet 2022 (1212 av 3875 hyresbostäder) och cirka 13 % av den totala bostadsmarknaden. Under 2022 har allmännyttans bestånd till viss del ökat genom bland annat ombyggnation.

Ägarfördelning Eksjö kommun	Antal bostäder 2022
Stat, kommun, region	30
Allmännyttiga bostadsföretag	1212
Kooperativa hyresrättsföreningar	0
Bostadsrättsföreningar	687
Fysiska personer	5224
Svenska aktiebolag	1898
Övriga ägare	30
Uppgift saknas	2

Figur 7. Ägarfördelning av bostadsbeståndet i Eksjö kommun 2022. Källa: SCB.

Under 2022 påbörjades byggnation av 60 bostäder

Under 2022 beviljades 30 bygglov som tillskapar totalt 93 bostäder. Sju av dessa var för nybyggnad eller ombyggnad av flerbostadshus och tillskapar totalt 44 bostäder. 22 av byggloven var för nybyggnad av småhus och ger totalt 23 bostäder. Två av byggloven var för specialbostad och ger 25 bostäder. Flera av dess bygglov har dock inte påbörjats under 2022 och därmed är antalet startbesked mer intressant att beakta. Av de 30 bygglov som beviljades har 15 fått startbesked vilket ger 52 bostäder (31 lägenheter, 19 småhus och 2 specialbostäder). Endast ett bygglov som beviljades 2022 har fått slutbesked 2022. Av de bygglov som togs 2021 fick åtta startbesked 2022. Samtliga var småhus. Antalet startbesked 2022 blev därmed 23 och ger totalt 60 bostäder.

Lediga tomter 2023

I Eksjö kommun finns cirka 125 lediga tomter.

Eksjö	Ledig tomt småhus	Lediga tomt flerbostadshus
Ängsviolen	14	
Trädgårdsstaden	8	2 (50 lgh)
Nannylund	16	1 (12 lgh)
Linneberg	5–8	
Mariannelund		
Kornbodsgatan	12	
Spilhammarsvägen	5	
Bellö		
Lind- och Hasselvägen	5	

Bruzaholm		
Masugnsvägen	14	
Villagatan	4	
Hjältevad		
Granvägen	11	
Furudalsvägen	1	
Hult		
Segelvägen	11	
Ingatorp		
Skogsvägen	3	
Skolgatan	2	
Valbacksvägen	5	
Värne		
Granebergsvägen	4	
Solbackavägen	1	

Figur 8. Lista med lediga tomter i kommunen.

Planberedskap 2023

För närvarande finns god planberedskap i kommunen med minst 500 planlagda bostäder fördelade i Eksjö och Mariannelund.

Detaljplanerade områden	Antal bostäder
Eksjö centrum	20-80
Kvarteret Hajen (Orrhaga)	5-20
Kvarteret Portalen	15-30
Trädgårdsstaden (Kvarnarp)	70-100
Nannylund	150-200
Grevhagen	50-100
Linneberg (Låganässjön)	10-30
Mariannelund	200

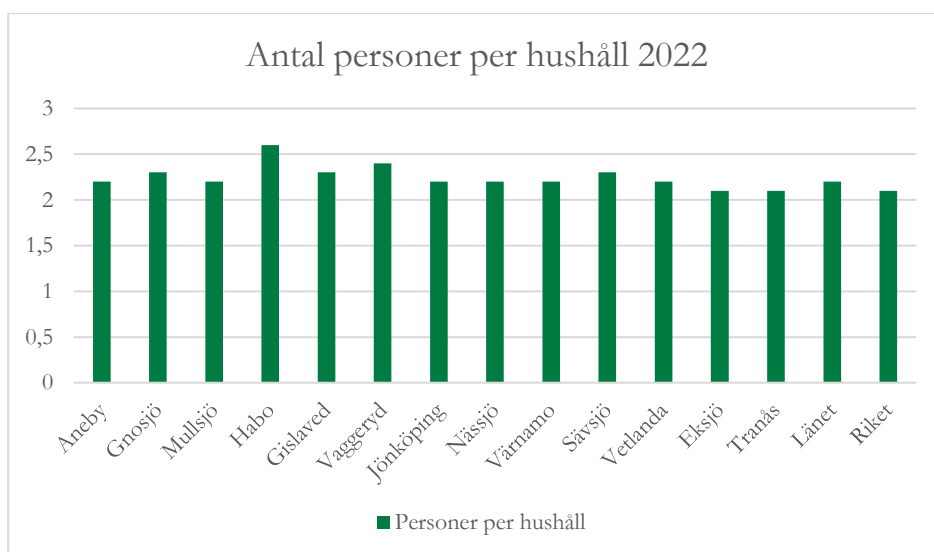
Figur 9. Lista planberedskap i kommunen.

Dagens boendemönster

Personer per hushåll

Antalet personer per hushåll 2022 i Eksjö kommun var 2,1 personer, vilket var, tillsammans med Tranås kommun det lägsta i länet. Jönköpings län hade ett snitt på 2,2 personer per hushåll. Högst i länet var Habo kommun som hade ett snitt på 2,6. Antalet personer per hushåll i riket var även det på 2,1 år 2022.

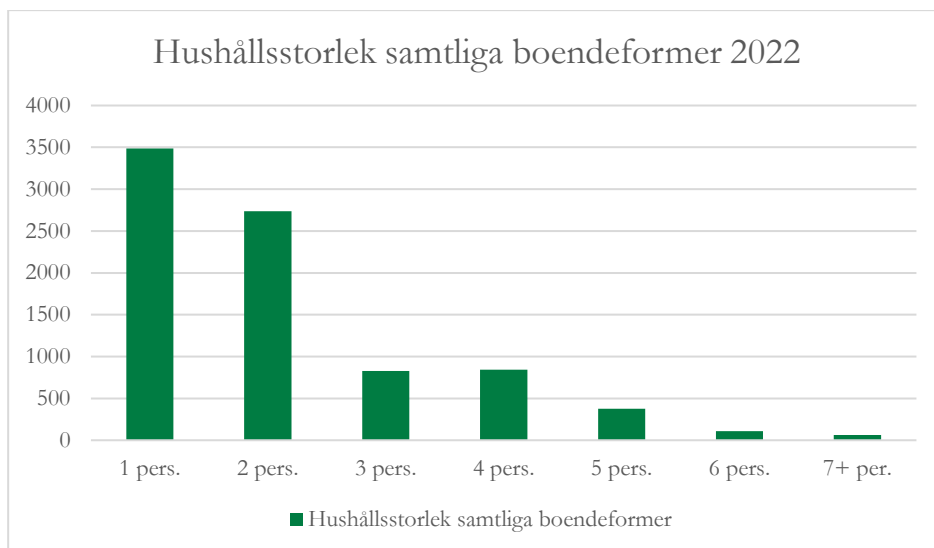
Enligt tidigare rapport från Länsstyrelsen *Analys av bostadsmarknaden 2022* kan en anledning till att personer per hushåll i länet skiljer sig åt mellan kommunerna bero på befolkningssammansättningen och då framför allt hur hög andel av befolkningen som består av barn. Eksjö kommun är bland de kommuner som har procentuellt lägst andel barn i länet och lägst andel personer per hushåll. Hushållens storlek har betydelse för framtida behov av bostäder. Utifrån de boendemönster som råder i kommunen finns det en trend av att många i kommunen sitter ensam i ett större småhus.



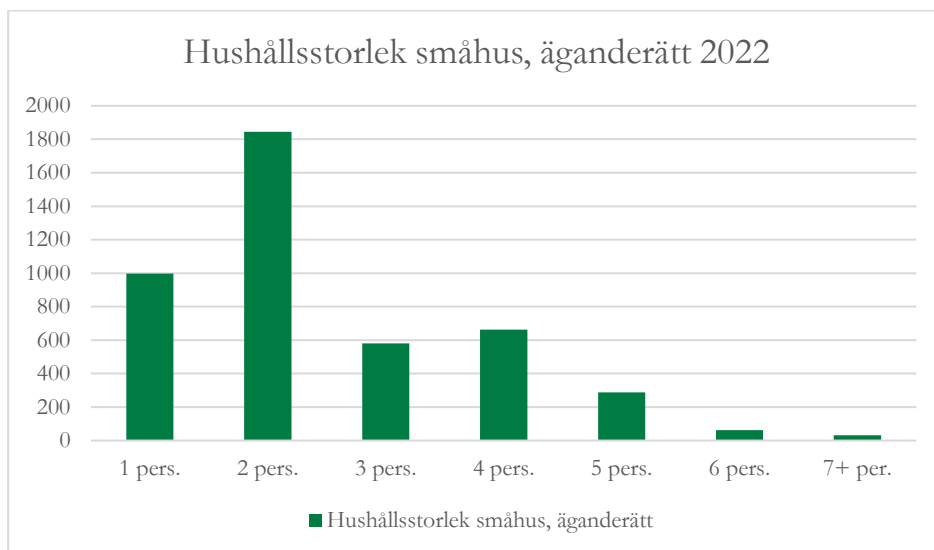
Figur 10. Antal personer per hushåll i länet. Källa: SCB.

Hushållsstorleken i kommunen per hushållstyp och upplåtelseform

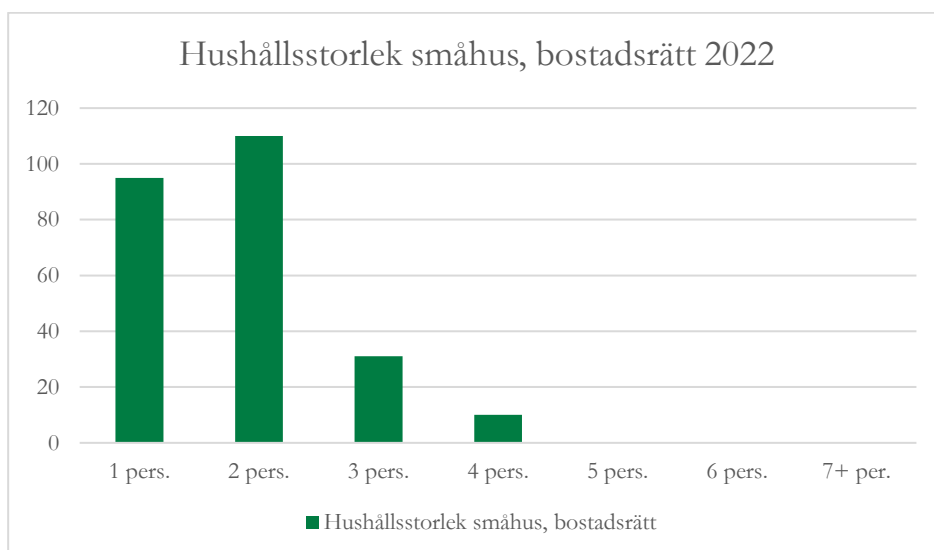
Enpersonshushållen är vanligast i Eksjö kommun följt av tvåpersonshushållen. Som tidigare nämnts kan en faktor till detta vara att kommunen har en relativt låg andel barn sett till den totala befolkningen i vår kommun. Hushåll som är trepersonshushåll eller fler bor generellt i småhus, men till viss del även i hyresrätt i ett flerbostadshus.



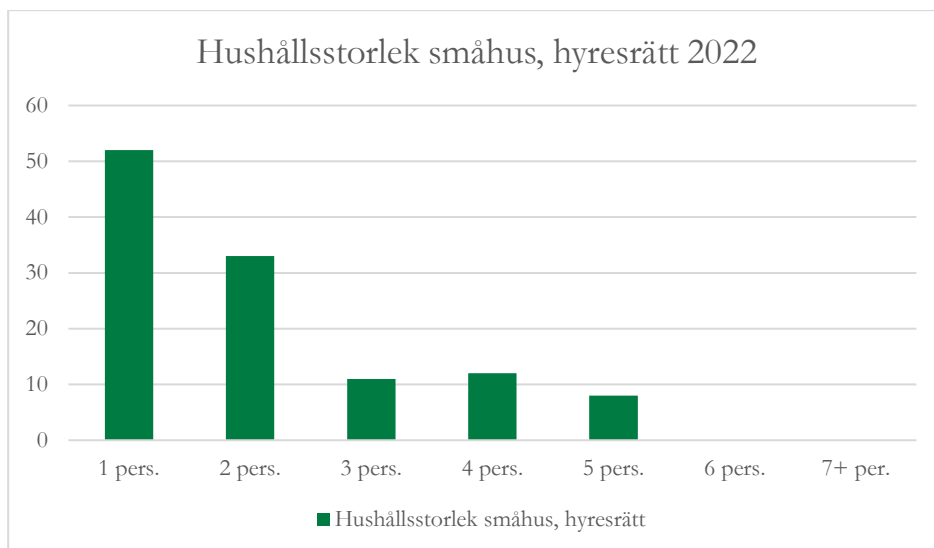
Figur 11. Hushållsstorlek samtliga boendeformer i kommunen 2022. Källa SCB.



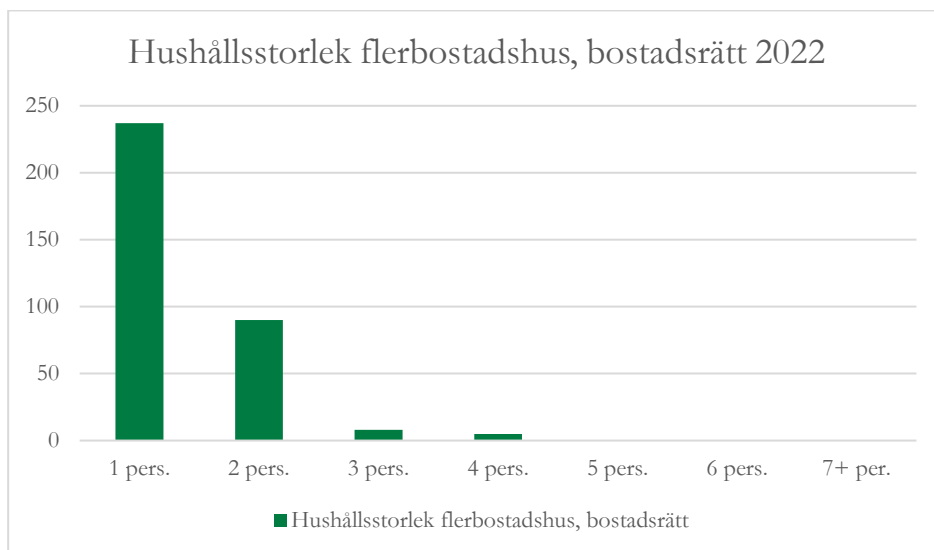
Figur 12. Hushållsstorlek småhus äganderätt i kommunen 2022. Källa SCB.



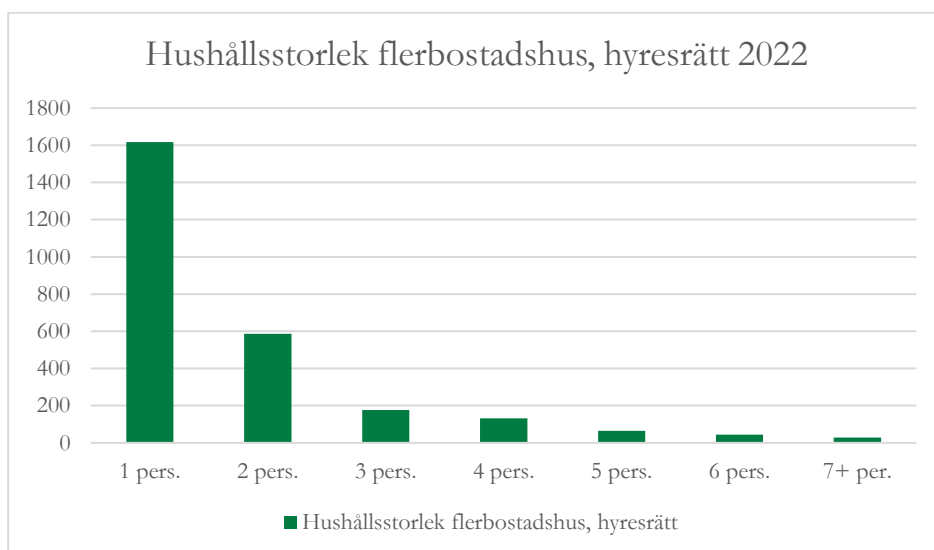
Figur 13. Hushållsstorlek småhus bostadsrätt i kommunen 2022. Källa SCB.



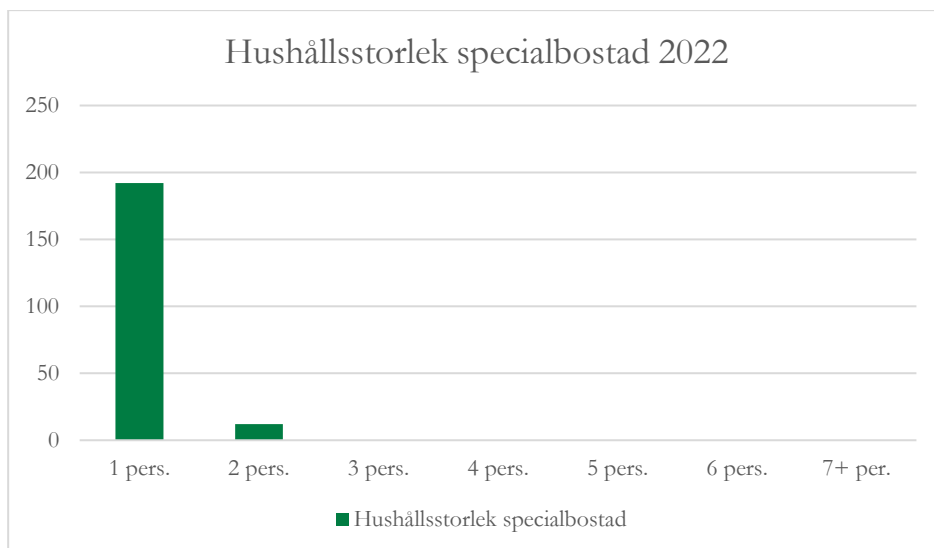
Figur 14. Hushållsstorlek småhus hyresrätt i kommunen 2022. Källa SCB.



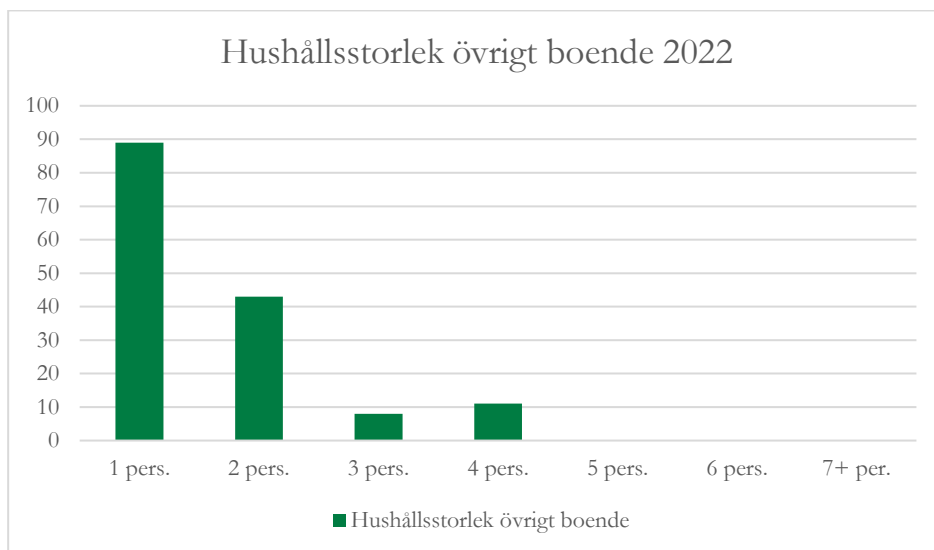
Figur 15. Hushållsstorlek flerbostadshus bostadsrätt i kommunen 2022. Källa SCB.



Figur 16. Hushållsstorlek flerbostadshus hyresrätt i kommunen 2022. Källa SCB.



Figur 17. Hushållsstorlek specialbostad i kommunen 2022. Källa SCB.



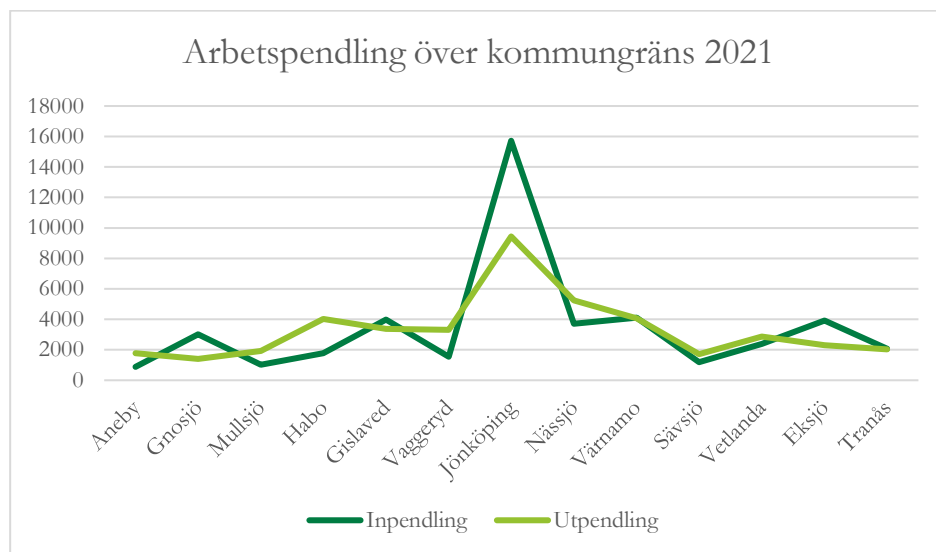
Figur 18. Hushållsstorlek övrigt boende i kommunen 2022. Källa SCB.

Pendling och arbete på annan ort

Eksjö kommun är tillsammans med Jönköpings kommun och Gnosjö kommun de kommuner i länet som har betydligt högre inpendling än utpendling. Pendlingsmönstren avslöjar var arbetstillfällena finns i länet och att kommungränser inte utgör en gräns för arbetsmarknaden. Det är alltså mycket vanligt att invånarna pendlar ut från sin hemkommun för att arbeta. Att många arbetspendlar till Eksjö kommun kan till viss del bero på rådande bostadsbrist. Det är viktigt att det fortsätter byggas bostäder i Eksjö kommun för att attrahera de som inte önskar arbetspendla och för att säkerställa att attraktiv arbetskraft finns tillgänglig i kommunen och på orten.

År 2021 var det 3910 personer som arbetspendlade in till Eksjö kommun, 2304 personer som arbetspendlade ut ur kommunen och 6169 personer

som både bodde och arbetade i kommunen. I Eksjö kommun 2021 var således cirka 39 procent av arbetskraften inpendlare från andra kommuner.



Figur 19. Arbetspendlingsmönster i länet 2021. Källa: SCB.

Det är också viktigt att Eksjö kommun aktivt arbetar för att förbättra förutsättningarna för att bo i Eksjö kommun och arbeta i en annan kommun. För många samhällsgrupper är närheten till kollektivtrafik en förutsättning för arbetspendling – inte minst för dem som har störst utmaningar på bostadsmarknaden. Kollektivtrafikförbindelser är generellt goda i samtliga av kommunens tätorter längs riksväg 40, vilket gör det möjligt för arbetspendling till och från kommunen samt inom kommunen.

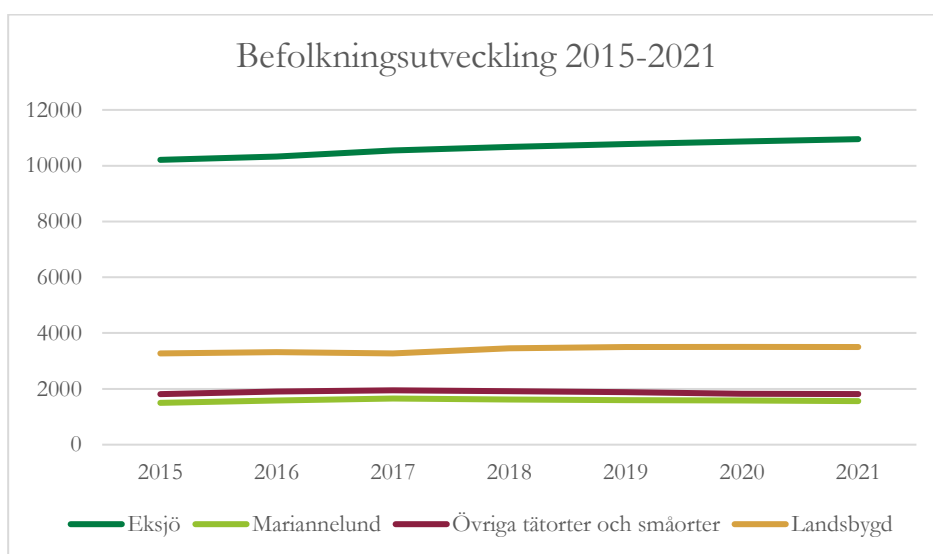
En utmaning är att tillskapa bostäder i kollektivtrafiksnära lägen. I Eksjö tätort är avstånden så pass stora att avståndet till resecentrum kan utgöra ett hinder för bostadsförsörjningen. Det är därmed viktigt att bostäder fortsatt tillskapas i centrala Eksjö med gångavstånd till resecentrum och i områden som exempelvis Orrhaga, Kaffekullen, Kvarnarp och Nannylund där det finns kollektivtrafikförbindelser med resecentrum.

Åtgärder som förbättrar förutsättningar för kollektivtrafiken exempelvis elektrifiering av järnväg mellan Eksjö-Nässjö bedöms kunna förbättra förutsättningarna för Eksjö kommuns bostadsmarknad.

Befolkningsutveckling

Eksjö kommun har haft en positiv befolkningstillväxt sedan 2010. Den sista december 2022 bodde det 17 858 personer i Eksjö kommun, vilket var en ökning med 24 personer från 2021.

Befolkningsökningen sker mest i Eksjö och på landsbygden. Mellan 2015-2021 ökade befolkningsutvecklingen i Eksjö från 10 210 personer till 10 952 personer, vilket är en ökning med 7,2 procent. Befolkningen i Mariannelund ökade under denna period med 4,5 procent. Övriga tätorter och småorter (Bruzaholm, Hjaltevad, Hult, Ingatorp, Höreda, Bellö och Värne) ökade med 0,3 procent. Landsbygden i Eksjö kommun ökade med 6,9 procent.



Befolkningsprognosen för 2030 visar att Eksjö kommun kommer att öka med 204 personer till 2030. Från 17 858 år 2022 till 18 062 år 2030.

Ålder	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
0	185	183	184	184	185	185	186	188
1-5	991	974	977	955	938	952	953	958
6	193	209	187	214	208	179	193	191
7-15	1905	1891	1873	1867	1872	1885	1845	1834
6-18	614	618	641	641	645	615	639	635
19	175	199	202	192	205	221	196	205
20-24	878	864	865	885	869	887	920	922
25-39	3124	3081	3057	3040	3020	2972	2927	2892
40-59	4141	4149	4135	4108	4095	4116	4127	4153
60-64	1047	1063	1104	1132	1182	1182	1199	1186
65-79	3312	3276	3225	3220	3183	3185	3188	3202
80-84	660	708	775	808	839	877	867	855
85-89	384	403	410	422	460	462	505	557
90-94	200	200	197	193	187	199	209	213
95-w	55	57	66	63	65	68	69	71
Total	17862	17877	17900	17923	17953	17986	18023	18062

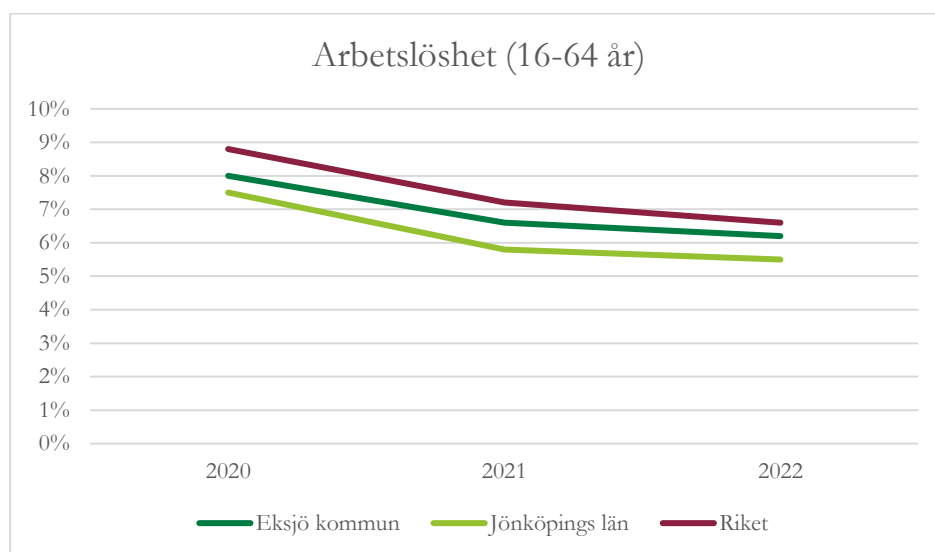
Figur 20. Befolkningsprognos för Eksjö kommun.

Prognosen visar att kommunens befolkning kommer utgöras av större andel äldre år 2030 än idag. Enligt prognosen kommer det bli färre andel barn under 15 år, fler ungdomar mellan 16–19 år, fler unga vuxna mellan 20–24 och mindre vuxna mellan 25–59. Äldre från 60 års ålder förväntas öka. Störst ökning av äldre väntas i grupperna 60–64, 80–84 och 85–89.

Hushållens ekonomiska utveckling

Arbetslöshet

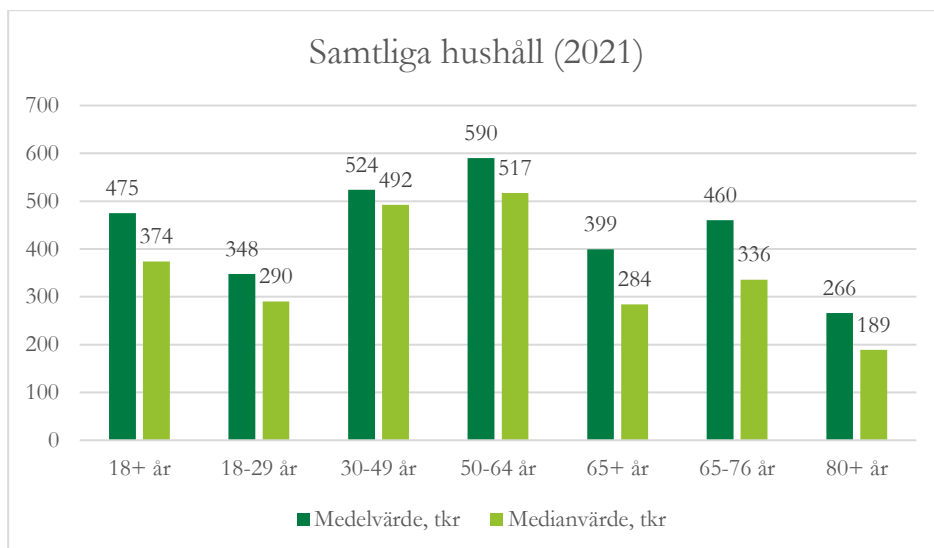
Coronapandemin fick en tydlig påverkan på antalet arbetslösa i hela riket under år 2020, men har sedan dess minskat. Arbetslösheten i Eksjö kommun låg i december 2020 på 8% vilket motsvarar 669 personer, i december 2021 på 6,6% vilket motsvarar 549 personer och i december 2022 på 6,2% vilket motsvarar 505 personer. Arbetslösheten i Eksjö kommun är procentuellt lägre än riket, men högre än Jönköpings län.



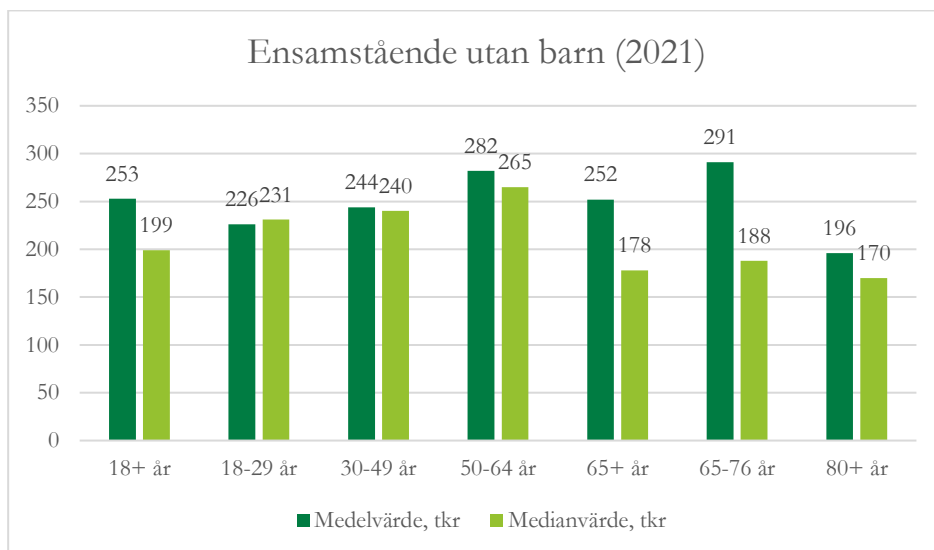
I juli 2023 låg arbetslösheten i Eksjö kommun på 5,6 %.

Boendekostnader och disponibel inkomst

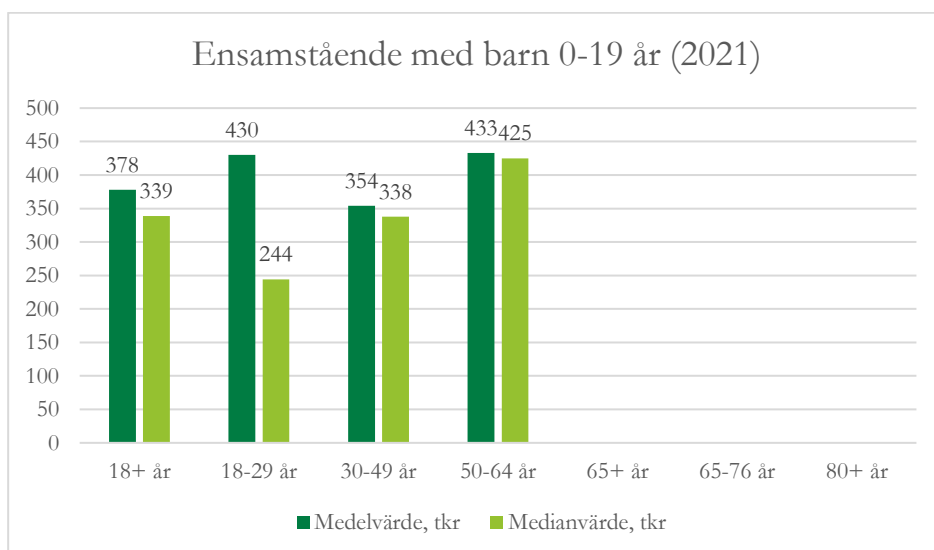
I graferna nedan visas den disponibla inkomsten per hushåll i Eksjö kommun 2021. Disponibel inkomst är summan av alla skattepliktiga och skattefria inkomster minus skatt och övriga negativa transfereringar. Det är således den summan pengar hushållen har att leva på under ett år.



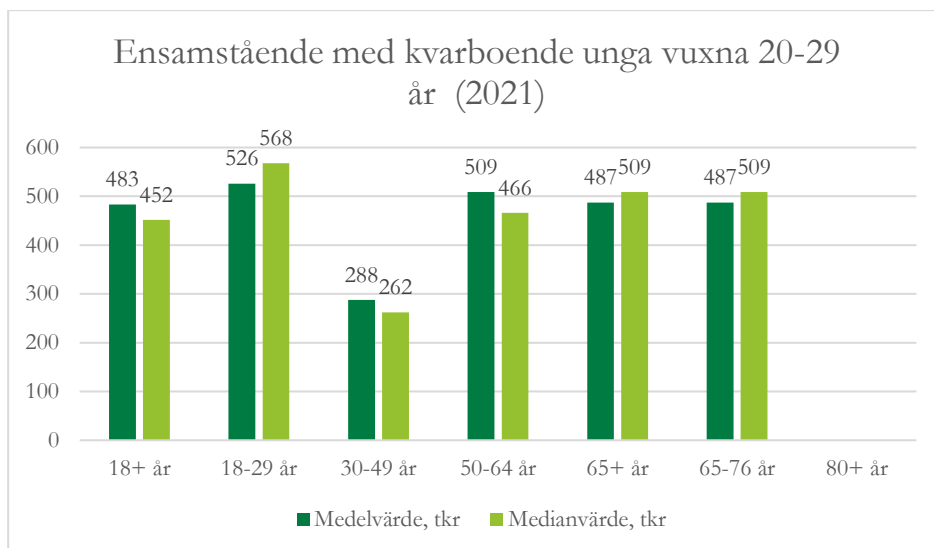
Figur 21. Disponibel inkomst för samtliga hushåll i Eksjö kommun 2021. Källa: SCB.



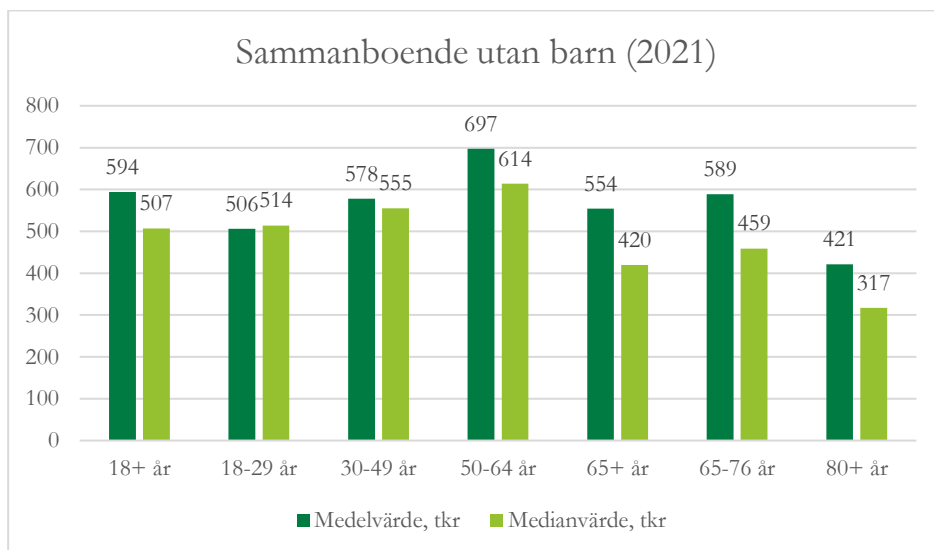
Figur 22. Disponibel inkomst för hushåll med ensamstående utan barn i Eksjö kommun 2021. Källa: SCB.



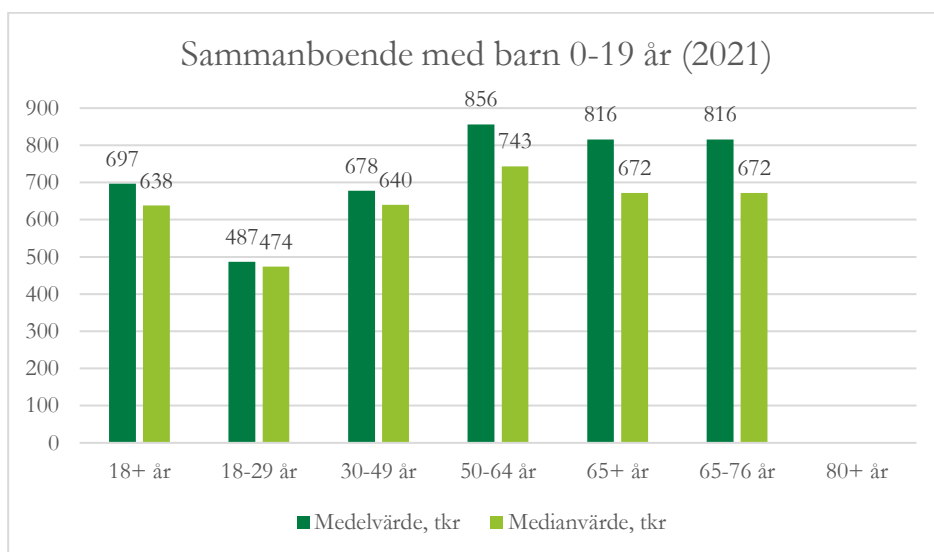
Figur 23. Disponibel inkomst för hushåll med ensamstående med barn i Eksjö kommun 2021. Källa: SCB.



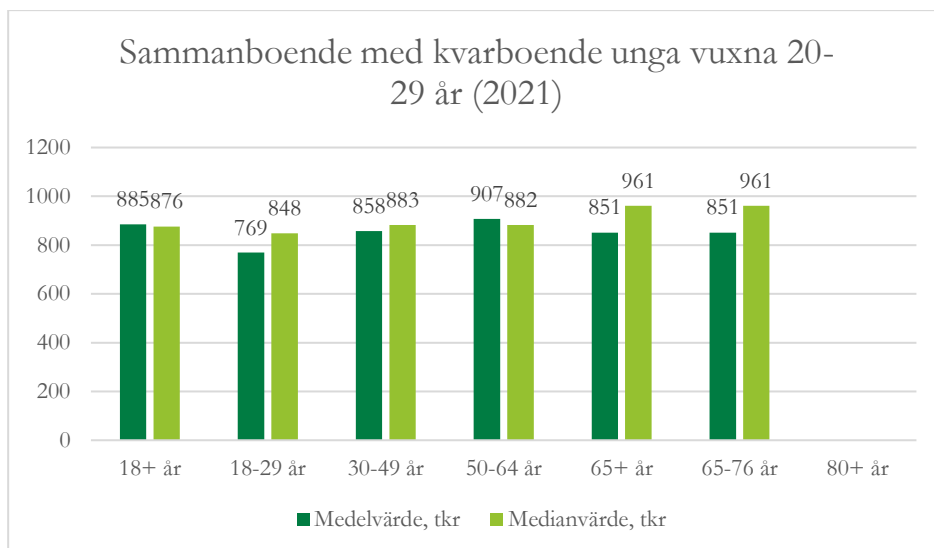
Figur 24. Disponibel inkomst för ensamstående med kvarboende vuxna barn i Eksjö kommun 2021. Källa: SCB.



Figur 25. Disponibel inkomst för hushåll med sammanboende utan barn i Eksjö kommun 2021. Källa: SCB.



Figur 26. Disponibel inkomst för hushåll med sammanboende med barn i Eksjö kommun 2021. Källa: SCB.



Figur 27. Disponibel inkomst för hushåll med sammanboende med vuxna barn i Eksjö kommun 2021. Källa: SCB.

Priser för småhus, bostadsrätter och hyresrätter

I Eksjö kommun låg genomsnittspriset för ett småhus på cirka 1,9 miljoner kronor 2022. Genomsnittspriset för småhus i enbart Eksjöområdet var 2,7 miljoner.

Genomsnittspriset för en bostadsrätt var 2022 cirka 1,2 miljoner kronor. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset var då cirka 15 000 kronor per kvadratmeter.

Den genomsnittliga hyran för en hyresrätt låg under 2022 på 1021 kronor per kvadratmeter och år, vilket är något lägre än länets genomsnitt som var 1099 kronor per kvadratmeter och år. I Eksjöbostäders bestånd är genomsnittshyran 1162 per kvadratmeter inkluderat 2023 års hyreshöjning.

Bostadsbehov

Analys av bostadsmarknaden

Nationell bostadsmarknadsanalys

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2022 är läget på bostadsmarknaden i landet fortsatt ansträngt, framför allt i storstadskommuner och högskolekommuner. I 2022 års bostadsmarknadsenkät anger 204 av landets 290 kommuner att det råder underskott på bostäder på den lokala bostadsmarknaden. Det motsvarar 72 procent av de 284 kommuner som har besvarat frågan.

Totalt bor 87 procent av landets befolkning i de kommuner som uppger att de har underskott på bostäder. Det är något lägre än 2020 och 2021 då andelen var 90 procent och betydligt lägre än för tre år sedan.

Det är 14 kommuner som bedömer att det råder överskott på bostäder i kommunen som helhet. Det är en minskning med 3 kommuner, jämfört med förra året, då det var 17 kommuner som gjorde den bedömningen. I samtliga kommuner med överskott minskade folkmängden under föregående år. Totalt 66 kommuner, 23 procent, bedömer att bostadsmarknaden är i balans. Det är en ökning med 7 kommuner sedan förra året, men samma antal som för två år sedan. Kommuner som bedömer balans finns i hela landet med såväl en ökande som minskande folkmängd.

Centralorten är nästan alltid den del av kommunen där efterfrågan är störst i förhållande till utbudet. Av de 283 kommuner som har besvarat frågan i år bedömer 229 kommuner, 81 procent, att det råder underskott på bostäder på centralorten. Detsamma gäller även för Eksjö kommun där efterfrågan på bostäder är betydligt högre i Eksjö tätort än i övriga kommunen.

Det ansträngda läget på bostadsmarknaden förväntas bestå framöver, även om det är färre kommuner som förväntar sig underskott om tre år jämfört med i dag. Av de 280 kommuner som har svarat på frågan om hur kommunens bostadsmarknadsläge förväntas se ut om tre år uppger 178 kommuner, 64 procent, att det kommer att råda underskott på bostäder. Samtidigt som läget på bostadsmarknaden på tre års sikt i allmänhet verkar fortsatt ansträngt förväntas det ljusna på flera håll i landet, framför allt i kommuner med färre än 25 000 invånare. Sammanlagt 93 kommuner, 33 procent, anser att bostadsmarknaden i sin helhet kommer att vara i balans om tre år. Detta kan bedömas vara en indikation på att bostadsmarknaden är på väg att stabiliseras. Samtidigt anger Boverket i en publikation på deras hemsida att bostadsbyggandet i landet kraftigt bromsat in under 2023 och att det byggs betydligt mindre bostäder än 2022. Detta kan sannolikt

förvärra bostadsmarknaden i många kommuner, framför allt om den negativa prognosen fortsätter flera år i följd.

På frågan om hur stort behovet av olika upplåtelseformer är de kommande tre åren har 198 kommuner svarat att de bedömer ett stort behov av äganderätter (småhus). 170 kommuner ser ett behov av hyresrätter och 140 kommuner ser ett behov av bostadsrätter. 36 kommuner bedömer stort behov av andra upplåtelseformer och anger som exempel kooperativa hyresrätter, trygghetsbostäder och andra typer av mellanboendeformer för äldre, samt LSS-bostäder.

Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys

Länsstyrelsen analyserar årligen utvecklingen på bostadsmarknaden i länet med hjälp av statistik från kommunerna. Analyserna bygger bland annat på de svar som kommunerna lämnat i Boverkets bostadsmarknadsenkät.

Länsstyrelsen har under flera år konstaterat att behovet av bostäder varit stort. Enligt kommunernas bedömning 2023 är det underskott på bostäder i 8 av länets 13 kommuner. Att flera kommuner bedömer att det finns ett underskott på bostäder i den egna kommunen är ett faktum som har identifierats under många år i rad. Det långvariga underskottet på bostäder visar att kommunerna har en utmaning i att möta behoven av bostäder i länet. Samtidigt är 8 av 13 kommuner en markant minskning från 2022 då det i stället var 11 av 13 som rapporterade underskott på marknaden. Således går det att anta att en del kommuner i länet har lyckats stimulera bostadsbyggandet till den grad att de vid tillfället för svar på enkäten upplevde att bostadsmarknaden var i balans. Länsstyrelsen ser även att det finns fler faktorer som har påverkat bostadsmarknadens utveckling i länet, exempelvis kopplat till befolkningsutveckling.

I enkäten får kommunerna ange vilja faktorer som försvårar bostadsbyggandet i just deras kommun. Den begränsande faktorn som kommunerna anger är höga produktionskostnader för nya byggnader, svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor, krav på nedskrivning/direktavskrivning, svaginkomstutveckling för hushållen samt brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden vill bebygga.

Jönköpings län är inte ensamt om denna utveckling. De flesta andra kommuner i landet har ett underskott på bostäder, även om antalet kommuner som har ett underskott minskar i förhållande till tidigare år. Precis som i Jönköpings län byggs det mycket nya bostäder runt om i landet.

Eksjö kommuns bostadsmarknadsanalys

I Eksjö kommun saknas tillräckligt med tillgängliga bostäder som varierar i standard, storlek och upplåtelseform. En bred variation av bostäder gynnar

alla invånares bostadssituation. Det är viktigt att Eksjö kommun arbetar för ett bostadsbestånd som är tillgängligt för alla samhällsgrupper och som kan möta efterfrågan.

Efterfrågan på bostäder är idag som störst i centralorten Eksjö och på landsbygderna. I övriga tätorter som Hult, Bruzaholm, Hjaltevad, Ingatorp och Mariannelund är efterfrågan på bostäder mindre.

Utifrån hur Eksjö kommuns bostadsmarknad ser ut och hur kommunen växer är det tydligt att majoriteten av de nya bostäderna tillkommer i Eksjö tätort. I Eksjö bor ungefär 60 procent av kommunens befolkning. Det är också i Eksjö som kommunen bedömer att det finns bostadsbrist. Utbudet är lågt och efterfrågan hög på i stort sett alla typer av bostäder. Exempelvis står många personer i bostadskö hos Eksjöbostäder AB och utbudet av bostadsrätter och äganderätter är ständigt begränsat. Det finns för kommunen inga kända indikatorer på att en viss typ av boendeform är mer eftertraktad på marknaden än någon annan. Sett till hur kommunens rådande fördelning av upplåtelseformer är det rimligt att å ena sidan anta att äganderätter och hyresrätter är mest attraktiva, å andra sidan kan rådande fördelning innebära att kommunen är i behov av fler bostadsrätter. Utifrån kommunala spaningar bedöms generellt, med några få undantag, samtliga boendeformer och hustyper som byggs i Eksjö bli sålda eller uthyrda. Detta är troligtvis en av faktorerna till att det byggs i Eksjö trots lågkonjunktur, räntehöjningar och höga materialkostnader. Av denna anledning är kommunens bedömning att det råder en generell brist på samtliga typer av bostäder i centralorten Eksjö.

I övriga kommunen är det framför allt på landsbygderna som byggnation sker. Oftast i närheten av en sjö eller öppna landskap. Befolkningen på landsbygderna ökade exempelvis med 6,9 procent mellan år 2015–2021 medan befolkningen i tätorterna Bruzaholm, Hjaltevad, Hult, Ingatorp, Höreda, Bellö och Värne tillsammans enbart ökade med 0,3 procent under denna period.

Vid byggnation på landsbygderna är det nästan enbart nybyggnation av småhus som råder. På landsbygderna är det framför allt tillgång till bebyggbar attraktiv mark som påverkar bostadsbyggandet. Riksintresset strandskydd och jordbruksmarkens nationella betydelse sätter i fler fall stopp för nybyggnation och påverkar bostadstillväxten i vår kommun negativt. Eftersom byggnation främst sker runt våra sjöar och inte i de mindre tätorterna påverkas även förutsättningar för att den service som finns i kommunens mindre tätorter ska fortleva. Det är av denna anledning som kommunen aktivt arbetar med att planlägga och uppmuntra byggnation i de strandområden där det finns möjlighet för upphävande av strandskydd eller strandskyddsdispens. På lång sikt kan dock lättnader i

strandskyddslagstiftningen vara en förutsättning för att tillväxten på landsbygderna ska kunna bibehållas.

Boverkets öppna data om bostadsbrist

I samband med ändringar av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar har Boverket tagit fram underlag 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. Kvantitativa mått visar hur många hushåll som har en boendesituation som inte uppfyller de olika kriterierna.

Ansträngd boendekonomi

Måttet ansträngd boendekonomi är en beskrivning av hushållens möjlighet att betala boende och egen konsumtion. Kriteriet för att anses ha en ansträngd boendekonomi enligt första måttet är att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten, riksnormen samt ytterligare utgifter som exempelvis hushållsel och hemförsäkring. I tabellerna nedan redovisas hur måttet ansträngd boendekonomin ser ut i Eksjö kommun.

Antal hushåll per hushållstyp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ensamstående kvinnor med barn	29	30	21	19	16	20	30	25	26	33
Ensamstående män med barn	21	18	19	15	15	21	18	24	16	20
Ensamstående utan barn	218	218	224	179	195	203	204	208	190	189
Sammanboende med barn	46	48	58	52	54	84	85	86	76	77
Sammanboende utan barn	41	40	34	30	32	32	32	30	34	35
Övriga hushåll med barn	0	0	0	5	0	7	7	9	8	10
Övriga hushåll utan barn	10	11	14	13	12	19	18	14	9	10

Figur 28. Antal hushåll per hushållstyp med ansträngd boendekonomi 2012–2021. Källa Boverket.

Antal hushåll per boendeform	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bostadsrätt flerbostadshus	16	16	18	18	22	22	18	18	20	12
Bostadsrätt småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hysesrätt flerbostadshus	156	155	153	140	127	159	191	207	187	207
Hysesrätt småhus	6	5	0	0	0	6	0	6	8	0
Äganderätt småhus	124	116	120	98	125	133	105	101	88	93
Specialbostäder, studenter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Specialbostäder, äldre	8	0	11	8	0	12	10	10	9	10
Specialbostäder, övriga	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0
Övriga	59	71	62	44	41	45	56	51	44	45

Figur 29. Antal hushåll per boendeform med ansträngd boendekonomi 2012–2021. Källa Boverket.

Antal individer per åldersgrupp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
0-5 år	67	78	85	94	75	130	145	128	116	118
12-17 år	69	53	45	36	38	59	68	93	89	88
18-24 år	132	128	126	102	94	101	129	109	102	92
25-34 år	85	84	104	85	88	129	139	140	97	114
35-64 år	213	211	200	179	192	250	236	244	263	266
6-11 år	59	62	64	57	50	113	117	122	122	115
65-79 år	50	54	49	44	58	58	47	52	48	45
80 + år	27	24	38	30	26	32	30	27	23	21
Totalsumma	702	694	711	627	621	872	911	915	860	859

Figur 30. Antal individer per åldersgrupp med ansträngd boendekonomi 2012–2021. Källa Boverket.

Det andra måttet utgår från samma boendeutgifter men med en annan nivå på övrig konsumtion. Denna konsumtion baseras på bankernas KALP-kalkyler och är högre än konsumtionen i det första måttet. Kriteriet för att ha ansträngd boendekonomi är att hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och ett genomsnitt av bankernas KALP-kalkyler. I tabellerna nedan redovisas hur måttet ansträngd boendekonomi (KALP) ser ut i Eksjö kommun.

Antal hushåll per hushållstyp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ensamstående kvinnor med barn	68	85	72	75	59	67	68	71	76	80
Ensamstående män med barn	46	41	48	45	41	46	42	55	43	52
Ensamstående utan barn	1 716	1 671	1 686	1 642	1 662	1 665	1 614	1 668	1 632	1 640
Sammanboende med barn	186	166	176	153	187	228	226	231	224	211
Sammanboende utan barn	385	376	369	344	293	286	249	243	236	236
Övriga hushåll med barn	36	28	34	33	56	49	49	46	47	44
Övriga hushåll utan barn	77	92	88	83	84	86	81	64	60	55

Figur 31. Antal hushåll per hushållstyp med ansträngd boendekonomi (KALP) 2012–2021. Källa Boverket.

Antal hushåll per boendeform	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bostadsrätt flerbostadshus	138	137	137	127	148	147	134	134	126	107
Bostadsrätt småhus	44	42	39	42	42	42	30	32	36	33
Hysesrätt flerbostadshus	1 137	1 104	1 152	1 095	1 096	1 129	1 095	1 132	1 113	1 129
Hysesrätt småhus	36	34	39	25	38	37	30	35	30	32
Äganderätt småhus	762	729	723	679	696	687	643	648	635	618
Specialbostäder, studenter	0	0	0	7	9	0	0	13	5	7
Specialbostäder, äldre	152	155	147	168	145	144	136	148	151	159
Specialbostäder, övriga	0	0	0	5	10	29	29	12	10	14
Övriga	244	257	230	227	198	209	229	224	212	219

Figur 32. Antal hushåll per boendeform med ansträngd boendekonomi (KALP) 2012–2021. Källa Boverket.

Antal individer per åldersgrupp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
0-5 år	236	235	240	232	291	350	348	311	321	303
12-17 år	158	158	151	131	179	205	195	217	226	221
18-24 år	383	343	343	306	333	338	345	316	323	288
25-34 år	382	391	402	382	416	463	457	448	431	415
35-64 år	864	879	866	798	844	893	849	887	925	917
6-11 år	214	195	197	183	223	295	298	308	301	294
65-79 år	907	853	869	833	820	814	745	735	689	695
80 + år	816	781	784	776	732	703	669	708	662	656
Totalsumma	3 960	3 835	3 852	3 641	3 838	4 061	3 906	3 930	3 878	3 789

Figur 33. Antal individer per åldersgrupp med ansträngd boendekonomi (KALP) 2012–2021. Källa Boverket.

Analys:

Utifrån ovanstående tabeller hade cirka 4 procent av hushållen i Eksjö kommun en direkt ansträngd boendekonomi 2021 och 25,5 procent av hushållen hade en ansträngd boendekonomi utifrån kriterierna KALP. I landet var det 4,8 procent eller 25,2 procent av hushållen som beräknas ha en ansträngd boendekonomi utifrån kriterierna 2021.

I Eksjö kommun är det oftast ensamstående utan barn som har en ansträngd boendekonomi, men även samboende med barn. Dessa bor ofta i en hyresrätt i ett flerbostadshus eller i en äganderätt av ett småhus.

Hushåll som har en ansträngd boendekonomi kan behöva se över sina möjligheter att flytta. Hushåll med låg betalningsförmåga har dock generellt svårt att skaffa sig en bostad, även om den inkomst man har i och för sig är tillräcklig för att klara boendekostnaden. Hyresvärdar ställer ofta krav på bostadssökande ska ha en fast inkomst som överstiger en viss nivå, inte sällan tre gånger hyran, för att komma i fråga för ett hyreskontrakt. Exempelvis ställer Eksjöbostäder krav på att hyresgästen ska klara av att ha en rimlig ekonomisk situation i förhållande till lägenhetens hyra. Rimligheten bedöms efter Kronofogdens normalbelopp utefter inkomst eller tillgängligt kapital motsvarande minst tre årshyror. Om hyresgästen inte kan uppfylla inkomstkraven och är under 26 år eller har särskilda skäl kan denna ha en borgensman. Borgensmannen blir skyldig att betala hyran om hyresgästen inte betalar sin hyra. Om låga inkomster sammanfaller med betalningsanmärkningar och avsaknad av boenderefenser är det således svårt att bli godkänd som hyresgäst. Finns det dessutom obetalda hyresskulder är det ännu svårare att få ett eget hyreskontrakt.

Även hushåll som har ett sparad kapital men har låga inkomster har svårt att få en bostad om de behöver flytta. Det här drabbar till exempel hushåll som har en bostad att sälja. Även om överskottet vid försäljningen gott och väl skulle täcka kontantinsatsen för en ny bostad, så kan banken inte bevilja ett lån till någon som inte bedöms ha en betalningsförmåga genom löpande inkomster. Det hjälper inte att ha ett kapital på banken att dryga ut kassan med.

I bostadsförsörjningsplaneringen gäller det därmed att Eksjö kommun på olika sätt främja tillkomsten och värna bevarandet av bostäder som är ekonomiskt överkomliga för hushåll med låga inkomster samt att de ska vara tillgängliga för de hushållen.

Trångboddhet

Måttet trångboddhet beskriver hur trångbodda hushållen är. Kriteriet är att ensamstående hushåll utan barn inte ska vara trångbodda. Utöver vardagsrum och kök/kokvrå ska det finnas sovrum. Två barn under 12 år kan dela rum. Vuxna som inte är sammanboende ska inte dela sovrum enligt detta mått. För de hushåll där det saknas uppgifter över antalet rum, primärt småhus, används boendeytan per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott. Hushåll kan välja att bo trångt av flera orsaker men detta mått tar ingen hänsyn till vilken grad hushållet väljer att bo trångbott utan det beskriver helt enkelt hur många hushåll som uppfyller kriteriet. I tabellerna nedan redovisas hur måttet trångboddhet ser ut i Eksjö kommun.

Antal hushåll per hushållstyp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ensamstående kvinnor med barn	28	39	29	34	35	39	49	39	44	51
Ensamstående män med barn	19	20	27	27	28	27	30	34	31	38
Ensamstående utan barn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sammanboende med barn	108	110	102	119	148	197	188	208	201	199
Sammanboende utan barn	18	25	29	30	25	18	26	21	21	25
Övriga hushåll med barn	46	49	51	58	74	71	73	72	75	73
Övriga hushåll utan barn	81	95	83	83	93	92	80	71	76	63

Figur 34. Antal hushåll per hushållstyp med trångboddhet 2012–2021. Källa Boverket.

Antal hushåll per boendeform	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bostadsrätt flerbostadshus	19	24	18	18	20	28	26	27	25	21
Bostadsrätt småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0
Hysesrätt flerbostadshus	182	214	203	225	261	295	315	308	316	320
Hysesrätt småhus	9	7	5	0	8	13	10	8	9	6
Äganderätt småhus	69	69	74	80	83	77	66	69	66	74
Specialbostäder, studenter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Specialbostäder, äldre	10	8	10	5	8	5	6	8	7	7
Specialbostäder, övriga	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0
Övriga	7	14	10	19	20	18	16	19	18	17

Figur 35. Antal hushåll per boendeform med trångboddhet 2012–2021. Källa Boverket.

Antal individer per åldersgrupp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
0-5 år	131	125	141	164	215	289	281	266	287	275
12-17 år	140	164	166	187	196	216	222	277	260	282
18-24 år	176	200	187	175	217	227	230	218	257	228
25-34 år	170	194	184	209	236	248	263	239	251	259
35-64 år	329	355	342	389	445	496	486	531	535	516
6-11 år	135	141	129	163	205	258	267	272	277	275
65-79 år	59	61	57	50	63	69	55	41	41	36
80 + år	40	39	38	31	32	27	23	24	19	15
Totalsumma	1 180	1 279	1 244	1 368	1 609	1 830	1 827	1 868	1 927	1 886

Figur 36. Antal individer per åldersgrupp med trångboddhet 2012–2021. Källa Boverket.

Det finns även underlag för trångbodda med ansträngd boendekonomi. Kriteriet är att hushållet uppfyller kriterierna för båda måtten, trångboddhet och ansträngd boendekonomi. Genom att kombinera måtten går det att delvis särskilja hushåll som är trångbodda, troligen med begränsad valfrihet samt har begränsade möjligheter att ändra sin boendesituation på egen hand. I tabellerna nedan redovisas hur måttet trångbodda med ansträngd boendekonomin ser ut i Eksjö kommun.

Antal hushåll per hushållstyp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ensamstående kvinnor med barn	8	6	5	0	7	6	14	13	12	11
Ensamstående män med barn	6	7	6	5	5	7	9	10	10	13
Ensamstående utan barn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sammanboende med barn	11	15	16	19	20	43	48	49	46	41
Sammanboende utan barn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga hushåll med barn	0	0	0	0	0	6	5	8	6	8
Övriga hushåll utan barn	0	0	0	0	0	5	7	7	5	7

Figur 37. Antal hushåll per hushållstyp med trångboddhet och ansträngd boendekonomi 2012–2021. Källa Boverket.

Antal hushåll per boendeform	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bostadsrätt flerbostadshus	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0
Bostadsrätt småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrätt flerbostadshus	26	24	28	25	28	54	76	76	69	73
Hyresrätt småhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Äganderätt småhus	0	5	5	6	0	5	0	0	0	0
Specialbostäder, studenter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Specialbostäder, äldre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Specialbostäder, övriga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Figur 38. Antal hushåll per boendeform med trångboddhet och ansträngd boendekonomi 2012–2021. Källa Boverket.

Antal individer per åldersgrupp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
0-5 år	19	29	30	43	34	80	96	84	84	84
12-17 år	19	23	21	15	16	29	36	70	70	56
18-24 år	23	18	15	20	21	32	46	31	34	29
25-34 år	11	14	22	23	21	45	51	47	35	47
35-64 år	27	28	32	32	30	70	79	91	102	83
6-11 år	19	19	20	29	27	64	78	82	87	68
65-79 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80 + år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalsumma	118	131	140	162	149	320	386	405	412	367

Figur 39. Antal individer per åldersgrupp med trångboddhet och ansträngd boendekonomi 2012–2021. Källa Boverket.

Analys:

I Eksjö kommun är trångboddhet vanligast bland hushåll sammanboende med barn, det vill säga barnfamiljer. Trångboddhet finns generellt i alla olika hushållstyper med barn, vilket innebär att många barn i vår kommun bor i trångbodda förhållanden. Ofta sker trångboddhet i hyresrätter i flerbostadshus, men förekommer även i bostadsrätter i flerbostadshus och äganderätter av småhus. I en vidare jämförelse med data om trångbodda med ansträngd boendekonomi är det samboende med barn, samt ensamstående föräldrar med barn som både är trångbodda och har låg betalningsförmåga. Dessa hushåll har således en svår trångbodd situation samtidigt som de har låg betalningsförmåga, vilket gör det svårare att förändra sin boendesituation. Vidare framgår det även att de hushåll som är trångbodda med ansträngd boendekonomi oftast bor i hyresrätt i flerbostadshus.

Hemmaboende vuxna barn

Ett annat mått för bostadsbrist är hemmaboende vuxna barn. Kriteriet för att ha hemmaboende vuxna barn i hushållet är att det bor barn som är 25 år eller äldre hemma hos någon av sina föräldrar. Ibland väljer unga vuxna att bo hemma, men måttet kan även indikera problem för unga vuxna att flytta hemifrån till följd av att det inte finns lämpliga bostäder. I tabellen nedan redovisas hur måttet hemmaboende vuxna barn ser ut i Eksjö kommun.

Antal hushåll per hushållstyp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ensamstående kvinnor med barn	32	36	31	33	40	33	45	35	37	34
Ensamstående män med barn	31	28	33	32	38	35	32	45	39	36
Ensamstående utan barn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sammanboende med barn	117	117	125	118	133	140	151	130	132	119
Sammanboende utan barn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga hushåll med barn	13	17	16	19	20	18	18	24	21	17
Övriga hushåll utan barn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Figur 40. Antal hushåll per hushållstyp med trångboddhet och ansträngd boendekonomi 2012–2021. Källa Boverket.

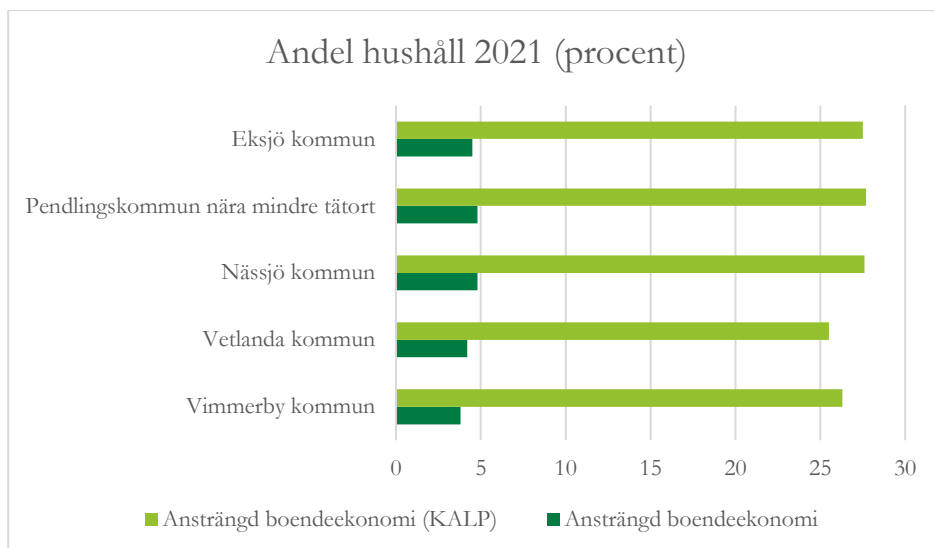
Analys:

I Eksjö kommun fanns 206 hushåll 2021 som uppfyller kriteriet för hemmaboende vuxna barn, där majoriteten av dessa hushåll bor i äganderätter, småhus. Huruvida de unga vuxna som bor kvar hemma gör det självmant eller inte är svårt att dra någon slutsats om. Förekomsten av hemmaboende vuxna barn används relativt ofta som underlag för att indikera problem på bostadsmarknaden. Fördelarna är att det är relativt lätt att mäta och beräkna samt att det finns en intuitiv koppling till de hinder som kan finnas för unga som vill in på bostadsmarknaden. Det bygger dock på en norm om att barnen flyttar hemifrån vid en viss ålder. En allt senare etablering på bostadsmarknaden hänger ihop med att etableringen på arbetsmarknaden sker relativt sent vilket till stor del hänger samman med att fler studerar längre. Det är dock vanligt förekommande att de som väljer att studera flyttar ut från Eksjö kommun. Kvar blir ofta unga vuxna som efterhand de etablerar sig på arbetsmarknaden är i behov av en första bostad. Att 206 hushåll innehar hemmaboende vuxna barn indikerar därmed i ett behov av att fler bostäder som passar denna grupp tillgängliggörs.

Jämförelse med andra kommuner

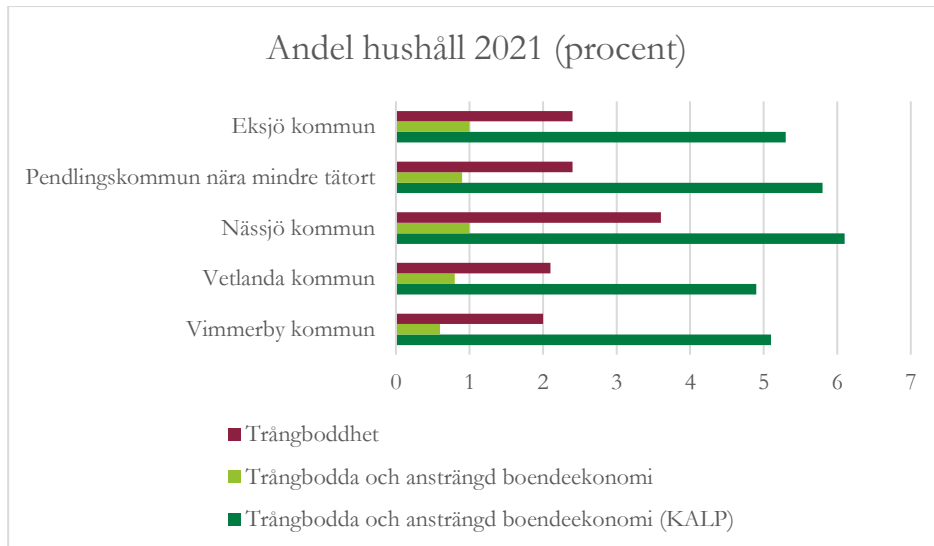
För att sätta Boverkets mått på bostadsbrist i relation till andra kommuner görs nedan en jämförelse med Nässjö kommun, Vetlanda kommun, Vimmerby kommun och kommungruppen ”pendlingskommun nära mindre tätort” som Eksjö kommun tillhör.

I Eksjö kommun och Nässjö kommun är andelen hushåll med ansträngd boendekonomi lite högre än i Vetlanda kommun och Vimmerby kommun, vilket kan bero på en mängd olika faktorer och tillfälligheter. Exempelvis kan bostadsmarknadens utbud och hushållens ekonomiska förutsättningar påverka hushållens boendekonomi. Jämförs Eksjö kommun med kommungruppen är andelen hushåll med ansträngd boendekonomi lite lägre i Eksjö kommun.



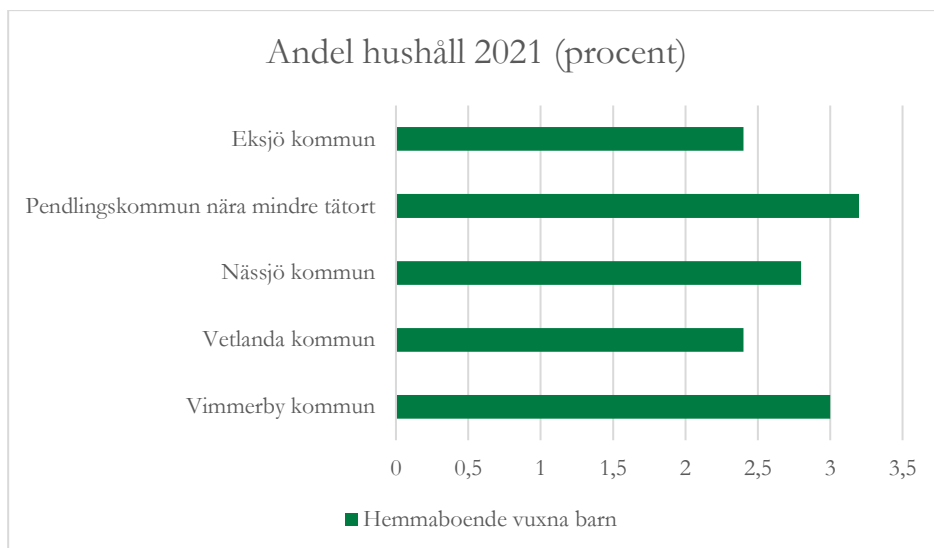
Figur 41. Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi 2021. Källa: Boverket.

I en jämförelse om trångboddhet är det Nässjö kommun som sticker ut med en betydligt högre andel trångbodda hushåll än övriga jämförelsekommuner. Eksjö kommun har dock en procentuellt högre andel trångbodda hushåll än Vetlanda kommun och Vimmerby kommun. Jämförs Eksjö kommun med kommungruppen är fördelningen ungefär densamma, med mindre avvikelser i trångbodda med ansträngd boendeekonomi och trångbodda med ansträngd boendeekonomi (KALP).



Figur 42. Andel trångbodda hushåll 2021. Källa: Boverket.

Andelen hushåll 2021 med hemmaboende vuxna barn skiljer sig något mellan jämförelsekommunerna där Vimmerby kommun har procentuellt högst andel hushåll med hemmaboende vuxna barn. Eksjö kommun har i jämförelse med kommungruppen en procentuellt lägre andel hushåll med hemmaboende vuxna barn.



Figur 43. Andel hushåll med hemmaboende vuxna barn 2021. Källa: Boverket.

Sammanfattningsvis bedöms skillnaderna mellan jämförelsekommunerna vara små och det blir svårt att dra några slutsatser utifrån underlaget. Det som däremot går att utläsa från underlaget är att Eksjö kommun generellt skiljer sig mot kommungruppen och visar upp flera positiva avvikelser.

Eksjö kommuns bostadsbehov till 2030

Eksjö kommun har haft en positiv befolkningsutveckling många år i följd, vilket återspeglar sig på bostadsmarknaden. Det råder dock fortsatt underskott på bostäder i kommunen och det gäller i princip alla boendeformer.

Det upplevs ett ökat intresse av att bygga i Eksjö, men sett till nuvarande utmaningar som krig, lågkonjunktur och höjda räntor har bostadsbyggandet sakta minskat. Konsekvenser av detta är bland annat en låg rörlighet på bostadsmarknaden som gör det svårare för äldre att hitta ett alternativ till villan och att unga vuxna har svårt att få tag i sin första bostad. Det innebär också ökade svårigheter att få tag på en bostad som passar hushållens sociala och ekonomiska behov. Av dessa skäl behövs mer nytillskott av bostäder som både breddar alternativen på bostadsmarknaden och som samtidigt underlättar för flyttkedjor och bostadskarriärer.

Eksjö kommun förväntas öka med 204 invånare till 2030. Sett till dagens hushållsfördelning på 2,1 personer per hushåll skulle det innebära ett behov om 14 nya bostäder per år. Men med tanke på att det redan idag finns ett underskott och trångboddhet, att det råder obalans på marknaden och att det finns många äldre som sannolikt kommer att efterfråga ett annat boende bedöms behovet av bostäder vara betydligt högre. Att Eksjö kommun även har en hög inpendling och att flera stora arbetsgivare inom offentlig och privat sektor utvecklas medför även det ett behov av fler

bostäder. Kommunens målsättning är av denna anledning att det byggs minst 45 bostäder om året.

Kommunens uppgift är att stimulera till ett ökat bostadsbyggande. Det kommunala planmonopolet, tillgång till mark i byggbara lägen och kommunens prissättning på mark och anslutningsavgifter av olika slag är faktorer som påverkar ett bostadsbyggande. Det måste finnas intressenter som ser det som långsiktigt lönsamt att investera i produktion av bostäder. Samtidigt har kommunen ett ansvar för bostadsförsörjningen och ett byggande i det kommunala bostadsbolagets regi kan då bidra till att stimulera bostadsmarknaden som helhet, generera flyttkedjor och främja en ökad rörlighet på bostadsmarknaden vilket också ökar möjligheten att fler hittar ett passande boende eller överhuvudtaget kan etablera sig på bostadsmarknaden.

Det handlar således inte bara om att bygga bostäder utan att även försöka förutspå vilken typ av bostäder som behöver byggas för att generera flyttkedjor och ökad inflyttning. Generellt behövs alla typer av bostäder i vår kommun, men sett till demografisk utveckling, kommunala målsättningar, trender inom kommunen, hushållsfördelning samt bostadsbeståndets fördelning bedöms vissa typer av bostäder vara extra eftersträvarvärda fram till 2030 för bostadsförsörjningen i vår kommun; attraktiva bostäder för äldre, småhus som tilltalar barnfamiljer och bostäder för hushåll med låg betalningsförmåga.

Attraktiva bostäder för äldre - sett till den demografiska utvecklingen, trender inom kommunen samt bostads- och hushållsfördelning kan fler tillgänglighetsanpassade och centrumnära bostäder som tilltalar äldre personer kunna trigga i gång flyttkedjor i kommunen. Det är en trend som går igen i varje nytt förtätningsprojekt i centrum. Bostadsområdet Portalen är ett exempel på detta.

Småhus som tilltalar barnfamiljer - utifrån förväntad befolkningstillväxt kommer andelen äldre öka. Sett till de demografiska förutsättningarna riskerar förvärvsarbetarna och yngre minska i relation till de äldre. Det påverkar inte bara vilken typ av boende som kommer att efterfrågas i framtiden utan även kommunens ekonomiska förutsättningar, och indikerar i att Eksjö kommun kan behöva genomföra åtgärder i enlighet med att uppnå ökad demografisk balans. Eksjö kommun har som inpendlingskommun med stora arbetsgivare goda förutsättningar för att vända den demografiska trenden. Ett steg i denna riktning är att tillgängliggöra attraktiva bostäder för fler familjer att flytta till Eksjö kommun. Småhusbeståndet behöver också öka så att kommunens bostadssituation inte blir ett hinder för familjer att flytta inom kommunen.

Bostäder för hushåll med låg betalningsförmåga - det finns idag hushåll som har en ansträngd boendeekonomi, är trångbodda eller är både

trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi. Sett till omvärldens utmaningar, inflation, högre elpriser med mera kommer sannolikt behovet om att billigare bostäder att öka. Att tillgängliggöra bostäder till de med låg betalningsförmåga är en utmaning som sällan kan lösas med nybyggnation. Det krävs andra metoder som exempelvis att få i gång flyttkedjor som skapar förflyttningar i beståndet och friställer de billigare lägenheterna eller att nya billigare bostäder skapas genom ombyggnation av befintligt bestånd.

Utifrån boverkets data om bostadsbrist går det att utläsa att det ofta är enpersonshushåll som är drabbade av en ansträngd boendeekonomi, men också att det finns svårigheter för unga vuxna, som generellt har en låg betalningsförmåga, att få tag på en första bostad. Dessa faktorer indikerar i att det kan finnas ett särskilt behov av att tillgängliggöra fler mindre och billigare bostäder.

Bostadsbehov för olika samhällsgrupper till 2030

Behov för äldre personer

Med äldre menas personer som fyllt 65 år. Det är en grupp som generellt är friskare och lever längre än tidigare. Andelen äldre beräknas utgöra cirka 27 procent av befolkningen 2030. Omsorgsbehoven för personer i denna grupp varierar beroende på individens hälsa, men generellt är det först över 85 år som omsorgsbehoven kräver åtgärder i bostaden. Förhållningssättet inom äldreomsorgen är att personer som behöver omsorg i så stor utsträckning som möjligt ska bo kvar hemma och få sina omsorgsbehov tillgodosedda i hemmiljön. I Eksjö kommun finns även särskilda boende för äldre med totalt 188 platser.

Behovet av särskilt boende och trygghetsboende bedöms dock inte vara tillgodosett inom de närmsta åren. Kommunen följer ständigt utvecklingen och tittar långsiktigt på att tillskapa fler platser. Pågående projekt finns för att skapa fler trygghetsbostäder de kommande åren genom en utökning av Snickaren. Det förväntas även bli lediga lokaler på Marieberg som ska kunna användas framåt för att möta ett utökat behov av fler platser för särskilt boende. Kommunen har även gjort bedömningen att äldre med demens kommer att öka i stor utsträckning och planerar därmed att bygga ett nytt demensboende med totalt 64 platser.

Behov för ungdomar och unga vuxna

Unga vuxna i åldern 19–29 år beräknas utgöra mellan 10–15 procent befolkningen år 2030. Unga vuxna har generellt lägre betalningsförmåga och svårare att komma in på bostadsmarknaden. I Eksjö kommun fanns totalt 206 hushåll 2021 med potentiellt ofrivilligt hemmaboende vuxna barn. Det kommer behövas en större variation av bostäder för att kunna tillgodose de bostadsbehov som ungdomar och unga vuxna har.

Bedömningen är att behovet av bostäder inte är tillgodosett för ungdomar och unga vuxna i kommunen 2023 då det saknas tillräckligt med bostäder som varierar i standard, storlek och upplåtelseform i kommunen.

Eksjöbostäder beslutade 2022 att möjliggöra för personer att ställa sig i kö redan från 16 års ålder. Tidigare gräns var 18 år.

Behov för studenter

Eksjö kommun har relativt få bostäder som riktar sig till studenter. Behovet för bostäder för studenter bedöms vara tillgodosett 2023.

Behov för personer med funktionsnedsättning

I Eksjö finns boenden med särskilt stöd och service i form av gruppboendestäder och serviceboendestäder. Det finns för närvarande 61 bostäder inom särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning fördelat på tre gruppboendestäder och fem boenden med särskild service. Behovet av boenden för personer med funktionsnedsättning bedöms år 2023 vara tillgodosett för något år framöver.

Behov för nyanlända

Kommunen ansvarar för att ta emot nyanlända för bosättning efter anvisning från Migrationsverket. Dessutom tar kommunen emot nyanlända som ordnar bosättning på egen hand, personer som kommer som anhöriga till en person som redan bor i kommunen och ensamkommande barn. Kommunen ansvarar även för undervisning i svenska för invandrare, samhällsorientering och annan vuxenutbildning, samt för skola, förskola, barnomsorg och andra insatser för barn och ungdomar. Kommunerna ansvarar också för försörjning för de personer som inte har rätt till en etableringsplan.

Eksjö kommun arbetar tillsammans med det kommunala bostadsbolaget för att säkerställa boende till anvisande nyanlända. Nyanländas behov av bostäder bedöms vara tillgodosett. Det kommunala bostadsbolaget har dock dåliga möjligheter att i framtiden kunna erbjuda bostäder i Eksjö i och med låg vakansgrad i beståndet, men bättre förutsättningar finns i de mindre orterna där privata aktörer oftare har mer vakanser i beståndet.

Behov för hemlösa

Socialnämndens ansvar omfattar frågor rörande hemlöshet och arbetet är såväl kortsiktigt som långsiktigt. Socialtjänsten kan utifrån enskilda personers och hushålls behov ge information och praktiskt stöd i syfte att stärka personers möjligheter att själva tillgodose sina behov av bostad men har även det yttersta ansvaret för kommunens invånare och deras möjlighet till tak över huvudet. Det är viktigt att veta att hemlöshet kan bero på såväl strukturella som individuella faktorer och är inte en egenskap utan en

situation som en person kan befinna sig i, under olika lång tid. Socialstyrelsen definierar hemlöshet inom fyra olika situationer:

- Akut hemlöshet - sover i trappuppgångar, bilar, tält, jourboende, skyddade boenden.
- Institutionsvistelse och stödboende - intagen eller inskriven på en kriminalvårdsanstalt, eller annan institution eller stödboende och ska flytta därifrån inom tre månader, men har ingen bostad att flytta till.
- Långsiktiga boendelösningar - personen bor i en av kommunen ordnad boendelösning såsom försökslägenhet, träningslägenhet, socialt kontrakt, kommunalt kontrakt eller motsvarande på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden. Boendet är förenat med tillsyn, särskilda villkor eller regler.
- Eget ordnat kortsiktigt boende - bor tillfälligt och utan kontrakt hos kompisar/bekanta, familj/släktingar eller har ett tillfälligt inneboende- eller andrahandskontrakt hos en privatperson.

Socialnämnden i Eksjö kommun har ett etablerat samarbete med Eksjöbostäder, samt även med ett antal mindre privata hyresvärdar. Om sökande får bifall av oss för långsiktig boendelösning kontaktas en hyresvärd och en lägenhet matchas med mot den enskildes behov. Socialnämnden hyr dessa lägenheter av hyresvärderna i första hand och hyr sedan ut till hemlösa i andra hand. Målet med detta samarbete och insats är att den enskilde ska kunna ha möjlighet att få ett eget tillsvidarekontrakt inom två år.

Eksjö kommun har totalt 21 lägenheter 2023 som hyrs av socialtjänsten och sedan hyrs ut i andra hand till enskilda individer och hushåll. Eftersom många olika enskilda och samverkande faktorer kan bidra till att en person hamnar i hemlöshet är det svårt att förutsäga hur behoven av bostäder för personer som lever i hemlöshet kommer att se ut över tid.

Behov av skyddat boende

Socialtjänstens ansvar för stöd och skydd till personer utsatta för våld av närstående regleras främst i 5 kap. 11§ socialtjänstlagen. Vidare anges i Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (SOSFS) 2014:4 om våld i nära relationer, att socialnämnden bör kunna erbjuda hjälp med att ordna stadigvarande boende för våldsutsatta.

De som ingår i gruppen våldsutsatta har olika förutsättningar på bostadsmarknaden. För personer som är utsatta för hedersvåld och där hela eller stora delar av personens nätverk sanktionerar våldet kan det vara särskilt svårt att lösa boendefrågan på egen hand. Personer som utsätts för våld kan behöva hjälp med bostad dels för att kunna lämna den relation där

de utsätts för våld eller för att de på grund av hotbilden behöver flytta till en, för våldsutövaren, okänd adress även om de inte bor ihop med våldsutövaren. I många fall har den våldsutsatta personen också barn. Behovet av en ny bostad kan uppkomma hastigt. I en nära relation är det vanligare att kvinnor utsätts för allvarligt fysiskt våld från män än tvärtom.

Utifrån den enskildes helhetssituation och skyddsbehov kan ett antal olika boendelösningar beviljas för personer i behov av skyddat boende. I en akut situation där en person behöver lämna sitt hem på grund av hot och våld i nära relation eller hedersrelaterat våld kan socialtjänsten bevilja skyddat boende. De personer som får socialtjänstens hjälp med skyddat eller annat tillfälligt boende på grund av våld hemma, förväntas och uppmanas i första hand att lösa sin framtida boendesituation själva. Det kan dock vara svårt på dagens bostadsmarknad, särskilt om man på grund av hotbilden inte kan vara flexibel avseende geografiskt område samt att många av de utsatta har skulder som de fått genom sin partners försorg under tiden de blivit utsatta för våldet som gör att de har svårigheter att få egna kontrakt.

Problem med oseriösa aktörer på bostadsmarknaden

Eksjö kommun har, i likhet med många andra kommuner i Sverige, problem med att det finns oseriösa aktörer på bostadsmarknaden som köper upp hyresfastigheter. Detta har framför allt uppmärksammats efter 2010 då den del i förvärvslagen som reglerade att oseriösa fastighetsägare kunde stoppas från att köpa nya fastigheter försvann. I stället öppnades marknaden upp för oseriösa aktörer att förvärva fler hyresfastigheter.

Eksjö kommun har vid flertalet tillfällen identifierat oseriösa aktörer som ofta är lokaliserade utanför Eksjö tätort, främst i de östra delarna av kommunen. På grund av dessa aktörers bristande kunskap kring juridik och ekonomi så upprättas kontrakt som ofta bryter mot hyreslagen. Boendekostnaderna är orimligt höga i förhållande till standarden på lägenheterna och uppsägningstiderna är felaktigt utformade.

Invánare som skriver kontrakt med oseriösa aktörerna är ofta personer som av en eller annan anledning ingår i de tidigare nämnda situationerna för hemlöshet. Det är grupper som på ett eller annat sätt redan är utsatta och genom att de kommer i kontakt med dessa oseriösa aktörer påverkas deras position i samhället och på bostadsmarknaden. Risken blir att de ekonomiska förutsättningarna och möjligheten att bo kvar eller hitta en ny bostad försämras snarare än förbättras trots att man fått tag på en bostad.

Eksjö kommun har även uppmärksammat att det finns en marknad för oseriösa aktörer som lockar till sig nya hyresgäster från andra kommuner som inte har en stadig inkomst, utan är beroende av kommunalt

försörjningsstöd för att kunna betala hyra och uppehållet. På så sätt blir kommunen indirekt medverkande till att de oseriösa aktörerna får en inkomstkälla.

Eksjö kommun arbetar aktivt med att motverka oseriösa aktörer på bostadsmarknaden. Genom samverkan och informationsspridning upplyses hyresvärdar i vad som är en rimlig hyra, uppsägningstid och varför det är viktigt att skilja mellan kallhyra och varmhyra. Kommunen sprider även information och ger vägledning till invånare i syfte att förhindra att hyreskontrakt upprättas med oseriösa aktörer. Kommunens arbete har med åren fått positiv effekt och mellan år 2022–2023 halverades antalet utflyttningar.

Under programperioden planeras fler insatser att genomföras. Dialogen mellan kommun och hyresvärdar behöver bli tätare och med hjälp av informationskampanjer som sätter individen i fokus kan hyresvärd få ökad kunskap och mer insyn i hur levnadsstandarden är för utsatta människor. Det planeras även informationsspridning i vräkningsförebyggande arbete och vilka möjligheter det finns att, tillsammans med Eksjö kommun, hjälpa hyresgäster med exempelvis sanitära problem.

Inom Eksjö kommuns organisation kan en bättre samverkan mellan miljöenheten och socialtjänsten möjliggöra för mer hållbara bostäder och boendeförhållande. Miljöenheten har genom platsbesök och tillsyn stor insyn i bostadsmarknaden och kan uppdatera socialtjänsten i tidigt skede om sanitära problem. Det ökar möjligheten för att kommunala vräkningsförebyggande åtgärder kan genomföras innan det är för sent.

Planerade områden för bostadbyggnation 2023–2030

I Eksjö kommun finns god planberedskap och mycket utav utvecklingen några år framöver förväntas ske i redan detaljplanerade områden i Eksjö, medan en mer sporadisk utveckling väntas ske i dem andra tätorter i redan planlagda områden och på landsbygderna. Mycket av den mark som är planlagd är kommunal mark, vilket möjliggör för kommunen att i viss mån styra bostadsbyggandet. I Trädgårdsstaden väntas ett nytt stadsområde växa fram med blandad bebyggelse i form av flerbostadshus, rad- och parhus samt villor. I Nannylund väntas förtätning av framför allt flerbostadshus men även rad- och parhus kan tillkomma. Kvarteret Hajen i Orrhaga förväntas främst nybyggnation av antingen villor, parhus eller radhus. Detaljplanerad mark för bostäder finns även i Linneberg vid Långanässjön söder om Eksjö.

Områden för nya detaljplaner till 2030

I Eksjö kommun finns många spännande framtida bostadsprojekt. Kommunen ser en trend i att allt fler privata aktörer har valt att satsa på detaljpaneläggning. I mitten på 2023 har kommunen mottagit nio planbesked, vilket är en markant höjning i jämförelse med tidigare år då kommunen normalt brukar ta emot cirka två planbesked om året. Tillsammans med kommunens egna detaljplaneärenden bedöms framtidens planberedskap vara god. Till 2030 planeras 10 områden i och runt Eksjö att detaljpaneläggas för bostadsändamål.

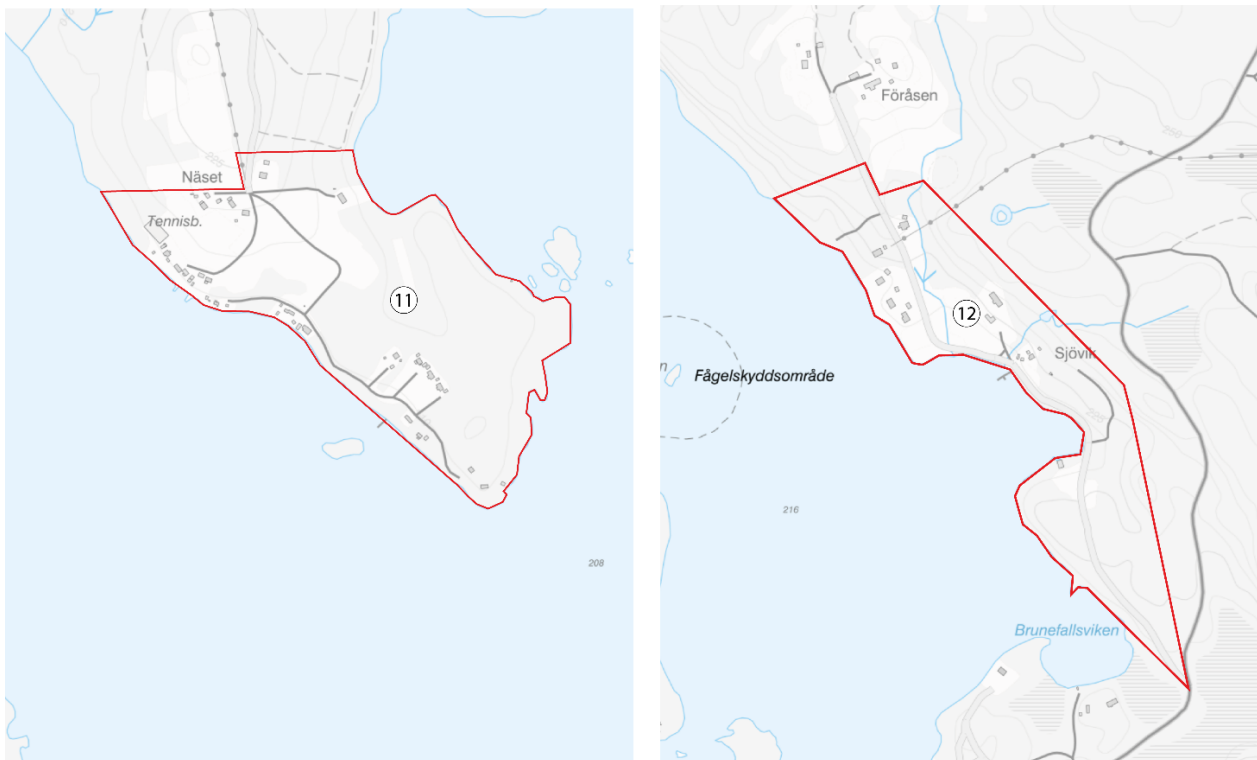
Nummer	Område	Antal bostäder	Hustyp	Aktör	Planuppdrag
1	Orrhaga 1:1 m.fl.	20-70	Flerbostadshus, radhus, parhus	Kommun	Ja
2	Trollemaden 1 m.fl.	50–100 (plus kontor, service m.m.)	Flerbostadshus	Kommun	-
3	Almen 10 m.fl.	35	Flerbostadshus	Eksjöbostäder AB	Ja
4	Trumpeten 3	50-80 (plus kontor och handel)	Flerbostadshus	Privat	Ja
5	Tingshagen 1 m.fl.	30-60 (plus kontor, service m.m.)	Flerbostadshus	Kommun	Ja
6	Prästgården 1 m.fl.	30-100	Flerbostadshus	Kommun	Ja
7	Elverket 1	30-100	Flerbostadshus	EKFAB/ Kommun	Ja
8	Svinhusaberget 1 m.fl.	50-100	Flerbostadshus, radhus, parhus	Privat och Kommun	Ja
9	Trehörningen 1:4 m.fl (Älghult)	10-20	Småhus	Kommun	-

Figur 44. Tabell med områden för planläggning av bostadsändamål i Eksjö fram till 2030.

Till 2030 planeras även några områden utanför Eksjö att planläggas för bostadsändamål.

Nummer	Område	Antal bostäder	Hustyp	Aktör	Planuppdrag
11	Gummarpsnäset	10-20	Småhus	Privat	Ja
12	Sjövik	10-20	Småhus	Privat	Ja

Figur 46. Tabell med områden för planläggning av bostadsändamål i övriga kommunen fram till 2030.



Figur 47. Kartbild på pågående bostadsprojekt i kommunens övriga delar fram till 2030.

Riktlinjer för bostadsutveckling 2030

Riktlinjer för bostadsutveckling

Det övergripande målet för kommunens bostadsplanering är att säkerställa ett attraktivt och varierat utbud av boendeformer som kan behålla sin attraktivitet över generationer och tillgodoser kraven på en hållbar samhällsutveckling.

Under planperioden ska Eksjö kommun verka för att:

- Det byggs minst 45 nya bostäder om året.
- Bostadsbyggandet ska vara varierat gällande upplåtelseformer, storlekar, priser och hustyper.
- Rikta bostadsbyggnation till att tillgodose behovet på marknaden. Bostäder som är attraktiva för äldre bör prioriteras.
- Tillgänglighetsanpassa befintligt bestånd och eftersträva att nyproducerade lägenheter utformas med god tillgänglighet.
- Arbeta med förtätning och effektiv markanvändning i syfte att skapa attraktiva bostäder som även är ekonomiskt hållbara för kommunen ur ett markanvändnings- och skötselperspektiv.
- Föra dialog och uppmuntra privata aktörer att bygga i kommunen.
- Uppmuntra och hjälpa privata aktörer att planlägga mark för bostadsändamål i och i utkanten av tätorterna.
- Marknadsföra lediga tomter och lägenheter både kommunala och privata.
- Arbeta proaktivt med planläggning och ha en god planberedskap.
- Verka för att lägenheter till rimliga prisnivåer ska finnas i flera storlekar samt i olika bostadsområden.
- Marknadsföra kommunens träbyggnadsstrategi.
- Verka för att långsiktigt tillgodose behovet av särskilt boende och trygghetsboende.
- Analysera vilka boendeformer inom äldreomsorgen som kan behövas på sikt och vilka behov som inte tillgodoses idag.
- Genomföra insatser i syfte att motverka oseriösa aktörer på marknaden.

- Hjälpa våldsutsatta och andra individer som av synnerliga skäl behöver en ny bostad antingen inom eller utanför kommunen
- Inte arbeta med social dumpning mot andra kommuner.

Särskilda riktlinjer för Eksjö tätort:

- Bostadsbyggandet ska ske i flera bostadsområden samtidigt.
- Det ska alltid finnas lediga tomter tillgängliga för privatpersoner.

Särskilda riktlinjer för övriga tätorter och på landsbygderna:

- Kommunen ska alltid erbjuda lediga tomter för bostadsändamål i tätorterna och uppmuntra fortsatt utveckling av bostadsbyggandet på landsbygden.
- Kommunen ska under planperioden se över kommunens planlagda områden med lediga tomter i tätorterna i syfte att identifiera och genomföra åtgärder som kan göra dessa mer attraktiva på bostadsmarknaden.

Riktlinjer för Eksjöbostäder AB

Under planperioden ska Eksjöbostäder verka för att:

- Vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden.
- Tillgängliggöra fler lägenheter med rimliga prisnivåer i befintligt bestånd genom nyproduktion och förtätning.
- Verka för att fler unga ska få tag på en första bostad.
- Rikta bostadsbyggnation till marknadens behov. Bostäder som är attraktiva för äldre bör prioriteras.

Medverkande tjänstepersoner

Felix Mårtensson, Planarkitekt

Mikael Wärnbring, Samhällsbyggnadschef

Ingvar Lundquist, Mark- och exploateringschef

Malin Larsson, Plan- och byggchef

Catharina Tingvall, Socialchef

Simon Lantz, VD Eksjöbostäder AB

Anna Estvik, Enhetschef på Sociala sektorn