

# Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026

*”Tillgången till bostad - en trygg grund för alla”*



Diarienummer: KS 2021–00286

Antagen: KF 2022-09-28 § 77

Reviderad:

Dokumentansvarig förvaltning: Samhällsbyggnadsförvaltningen

Dokumentet gäller för: Söderköpings kommun

Dokumentet gäller till och med: Tillsvidare

**Postadress**

Söderköpings kommun  
614 80 Söderköping

**Besöksadress**

Kommunhuset  
Storängsallén 20

**Kontakt**

0121-181 00  
kommun@soderkoping.se

**Org.nr och webbplats**

212000-0464  
www.soderkoping.se



**SÖDERKÖPING.SE**



SÖDERKÖPING.SE

2 (52)  
Styrdokument  
2022-09-28  
KS 2021-00286



## FÖRORD

Bostadsförsörjningsprogrammet har som syfte att beskriva ett brett uppdrag att planera och möta marknadens förutsättningar att producera och erbjuda hållbara bostäder som uppfyller alla olika gruppers behov. Det gäller inte bara bostäder för väletablerade hushåll med stabil ekonomi utan särskilt ungdomar, resurssvaga och de som behöver bostad utifrån sociala behov. Söderköpings kommun har alla möjligheter i och med kommande byggnation av både Ostlänken och ny sträckning av E22 vid Söderköpings stad att bli en ännu mera attraktiv kommun att bo och bosätta sig i.

Att försörja en ökande befolkningen med bostäder genom en jämn och balanserad byggtakt är en utmaning. En väl så angelägen utmaning är att kommunens invånare ska ha möjlighet att efterfråga såväl de nybyggda bostäderna som bostäder i det befintliga beståndet. En vision i bostadsförsörjningsprogrammet är att det i hela Söderköpings kommun ska finnas bostäder med god kvalitet i en trygg miljö där alla har möjlighet till sitt drömboende och där det finns bostäder åt alla.

För att Söderköpings kommun ska kunna växa behövs en plan- och planeringsberedskap för nya bostäder i hela kommunen. Söderköpings kommunen ska därför föra en aktiv bostadspolitik genom markförvärv, planläggning och genom ägardirektiv till det kommunala bostadsbolaget.

Utifrån riktlinjen med handlingsplanen, och tillhörande förstudie, vidareutvecklas handlingsplanen genom nämndernas uppdragsplaner och sedan förvaltningarnas verksamhetsplaner för att komma ned på aktivitetsnivå, samt genom ägardirektivet till Ramunderstaden. Indikatorer ska tas fram för att kunna följa upp effekterna.

Bostadsförsörjningsprogrammet är tillsammans med översiktsplanen de grundläggande styrande dokumenten som ger förutsättningarna för oss alla att arbeta mot visionen att göra Söderköping till;

### **Östergötlands mest attraktiva boendekommun.**

Söderköping 8 juni 2022

Referensgruppen för översiktlig planering

Ulric Nilsson (C)	Börje Natanaelsson (M)	
Peter Karlström (C)	Martin Sjölander (M)	Anders Eksmo (KD)
Inga-Lill Östlund (L)	Kenneth Johansson (S)	Malin Östh (V)
Niklas Lindekrantz (LPO)	Annelie Sjöberg (SD)	Liselotte Dalén (-)



FÖRORD	3
Sammanfattning	5
Inledning	6
Bakgrund och syfte	6
Lagar med koppling till människors rätt till bostad	7
Planeringsförutsättningar	10
Styrande dokument i Söderköpings kommun	10
Söderköpings geografiska placering – pendling	12
Bostadsmarknadsenkät och analys	14
Nationella och regionala mål och strategier	16
Kommunalt bostadsbolag – Ramunderstaden AB	18
Övriga bostadsbolag och fastighetsägare	19
Kommunala verktyg för bostadsförsörjning	20
Kommunalt bostadsbolag	20
Planreserv och exploatörsdriven detaljplan	20
Markreserv	21
Hyresgarantier	22
Andrahandsuthyrning	22
Övrigt	22
Statistik och demografi	23
Bygga bostäder i Söderköpings kommun	23
Demografi	26
Nuläge befolkning Söderköping	26
Nuläge befolkning Östgötakommunerna	29
Befolkningsförändringar - faktiska och prognoser	30
Särskilda grupper och boendesituationer	36
Olika boendeformer i Söderköping	36
Äldre	38
Funktionsnedsatta enligt LSS	40
Nyanlända	41
Personer som inte är godkända på den ordinarie bostadsmarknaden, och hushåll med svag ekonomi	42
Den ordinarie bostadsmarknaden	45
Marknadsdjup – möjligheter och vilja att efterfråga nyproducerat	45
Nyproducerad bostad – hur stor andel har råd med det?	46
Sammanfattande diskussion och bedömning	47
Handlingsplan och arbetet vidare	49
Arbetet vidare med handlingsplanen	50
Uppföljning	51
Bilaga referenser	52



## Sammanfattning

Sverige växer, Söderköpings kommun växer – vi blir flera människor som ska ha ett hem en bostad. Exakt hur många flera vi kommer bli eller hur många flera bostäder som behövs det vet vi inte riktigt. Men med fakta, statistik och relevanta antaganden har vi här ett gott underlag som ger oss bra förutsättningar att ta oss an bostadsförsörjningen och dess utmaningar kommande år.

Vecka 25 2022 hade Söderköpings befolkningsmängd vuxit till 14 812 invånare. Det är en ökning med 139 personer sedan årsskiftet. Under 2021 lämnades slutbesked för 24 lägenheter, 29 småhus, 20 parhus/radhus, och 19 fritidshus. Det blev totalt 73 nya permanentbostäder, vilket är mycket bra.

Prognoserna visar på fortsatt befolkningsökning och under perioden för riktlinjerna förväntas Söderköping passera gränsen 15 000 invånare.

I slutet av riktlinjerna finns en handlingsplan, den ligger till grund för det fortsatta arbetet. Handlingsplanen ska arbetas vidare med, dels via ägardirektivet till det kommunala bostadsbolaget, och dels via kommunens olika nämnder genom uppdragsplaner till förvaltningarna och fram till aktivitetsnivå som ska återfinnas i förvaltningarnas verksamhetsplaner.

Handlingsplanen bygger i huvudsak på tre områden där insatser behövs.

- Flera bostäder
- Stöd till personer med svag ekonomi
- Intern samverkan

### Utmaningar:

- Hur ska kommunen verka för att ingen är utan bostad?
- Hur kommer billigare bostäder de med låg inkomst tillhanda?
- Hur kommer lediga bostäder dem tillhanda som bäst behöver?
- Hur säkerställs att det finns byggbar mark fördelat i hela Söderköpings kommun?
- Hur ska byggnation ske för att underlätta flyttkedjan, skapa rörlighet på bostadsmarknaden?



## Inledning

*I det här kapitlet beskrivs riktlinjernas bakgrund och syfte, vilka lagar som styr kommunens ansvar för bostadsförsörjning eller har koppling till människors rätt till bostad, hur framtagandet av riktlinjen har gått tillväga samt arbetet vidare.*

## Bakgrund och syfte

Enligt lag (2000:1 383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun, med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. 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. Riktlinjerna ska innehålla;

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

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Länsstyrelsen lämnar råd, information och underlag till kommunerna samt verkar för samordning mellan kommuner där behov finns.

Riktlinjerna ska hjälpa till att verka för tillgången till bostad, en trygg grund åt alla. För vem vill vara utan hem och trygghet?

## Framtagandet av riktlinjerna

### *Förstudie*

Riktlinjerna har föregåtts av en förstudie som genomfördes under våren 2021. Förstudiens syfte var att få ett inriktningsbeslut kring vilka brister nuvarande program innehåller och hur dessa eventuellt kan åtgärdas. Studien visar att tidigare styrande dokument har en bra grund men att den behöver uppdateras. Syftet med riktlinjerna är att de, genom inriktning och prioritering, ska svara upp mot kommunens behov och gentemot behovet för de målgrupper som särskilt identifierats som att stå långt från bostadsmarknaden. Riktlinjerna ska behandla två delar. Den mest framträdande delen ska ha fokus på de särskilda grupperna och särskilda boendesituationer. Den andra delen ska hantera den ordinarie bostadsmarknaden där man också tittar på marknadsdjup.



### *Effektmål*

I förstudien identifierades ett antal effektmål som utgör grunden för det fortsatta arbetet.

**Effektmål 1:** Bidra till att flera ska komma in på den ordinarie bostadsmarknaden och att det ska finnas bostäder åt alla.

**Effektmål 2:** Bidra till att kötider och utbud för funktionsnedsatta och äldre/särskilt boende uppfylls minst i enlighet med lagkrav.

**Effektmål 3:** God handlingsberedskap krävs för att tillgodose boendebehovet för nyanlända och asylsökande.

**Effektmål 4:** Bidra till att kommunens befolkningsmål med ökning om 1% per år nås.

**Effektmål 5:** Bidra till kommunens vision om Östergötlands bästa boendekommun samt livsglädje alla dagar.

### *Tillvägagångssätt*

Riktlinjerna har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen i dialog med socialförvaltningen, serviceförvaltningen och Ramunderstaden. Styrgrupp i arbetet har varit förvaltningschefer på social- och samhällsbyggnadsförvaltningen tillsammans med kommundirektören som är beställare. Referensgrupp har varit den politiska referensgruppen för översiktlig planering. Riktlinjerna har varit på remiss till länsstyrelsen, region Östergötland, Ramunderstaden AB, grannkommunerna och fastighetsägare.

### **Utmaningar:**

- Hur ska kommunen verka för att ingen är utan bostad?
- Hur kommer billigare bostäder de med låg inkomst tillhanda?
- Hur kommer lediga bostäder dem tillhanda som bäst behöver?
- Hur säkerställs att det finns byggbar mark fördelat i hela Söderköpings kommun?
- Hur ska byggnation ske för att underlätta flyttkedjan, skapa rörlighet på bostadsmarknaden?

## **Lagar med koppling till människors rätt till bostad**

### **Kommunallagen**

Kommunerna har enligt kommunallagen hand om angelägenheter av allmänt intresse som har anknytning till kommunens eller regionens område eller deras medlemmar. Ett sådant allmänt intresse är bostadsförsörjningen. I kommunallagen har det inte uttryckligen uttalats att bostadsförsörjningen är ett sådant allmänt intresse men bland annat genom plan- och bygglagen (2010:900), bokföringslag (1999:1078) och lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag kommer detta till uttryck.

Kommunernas möjlighet att agera styrs av allmänna principer som bland annat principen om likabehandling, även kallad likställighetsprincipen, i kommunallagen. Likställighetsprincipen innebär att kommunmedlemmar eller grupper av kommunmedlemmar i samma situation ska behandlas lika.



Särbehandling får endast ske på saklig och objektiv grund. Det krävs således att kommuner och regioner iakttar objektivitet och rättvisa i sin behandling av medlemmarna.

## **Plan- och bygglagen**

Kommunernas främsta verktyg för planläggning av mark och vatten är via plan- och bygglagen (PBL). I denna lag framgår det att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten (PBL 1 kap 2§), vilket i folkmun brukar kallas för det kommunala planmonopolet.

I PBL framgår det att syftet med bestämmelserna i denna lag är att ta ”hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer” (PBL 1 kap 1§).

Bostadsförsörjning omfattas av PBL genom att kommunen ska redovisa hur det långsiktiga behovet av bostäder ska tillgodoses. Detta ska göras i översiktsplanen.

Genom lagstiftningen som verktyg kan kommunerna säkerställa att den handlingsplan som tas fram går att genomföra. Bland annat genom att planlägga mark kan kommunerna säkerställa att det vid behov finns mark att bygga bostäder på. I PBL finns det även krav på att byggnader ska vara lämplig för sitt ändamål, vilket även omfattar att byggnader ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (PBL 8 kap 1§).

## **Socialtjänstlagen**

Socialtjänstlagen är en ramlag som ska tillförsäkra särskilda grupper (SoL 5 kap) skälig levnadsnivå om de själva inte kan tillgodose sina behov. Lagstiftaren pekar ut vissa biståndsformer som centrala varav bostäder för äldre eller funktionsnedsatta så kallat särskilt boende (SÄBO) som en del.

## **Lagen om stöd och service till vissa funktionsnedsatta**

Lagen om stöd och service till vissa funktionsnedsatta (LSS) anger att vissa grupper av funktionsnedsatta har rätt till vissa insatser för att tillförsäkra målgruppen goda levnadsvillkor. Till dessa insatser finns bland annat bostäder i form av antingen gruppboende eller serviceboende.

## **Barnkonventionen**

Den 1 januari 2020 blev FN:s barnkonvention svensk lag. I samband med att regeringen beslutade att göra barnkonventionen till lag beslutades också att ge en särskild utredare i uppdrag att genomföra en kartläggning för att belysa hur svensk lagstiftning och praxis överensstämmer med barnkonventionen. Den 12 november 2020 överlämnade Barnkonventionsutredningen sitt betänkande till regeringen. Syftet med





kartläggningen var att ge ett stöd i det fortsatta arbetet med transformering av barnkonventionens bestämmelser.

*Exempel på artiklar från barnkonventionen som har koppling till bostadsförsörjning*

26. Barn har rätt till social trygghet samt till statligt stöd, ifall föräldrar eller annan vårdnadshavare saknar tillräckliga resurser.

27. Barn har rätt till skälig levnadsstandard, till exempel bostad, kläder och mat.

31. Barn har rätt till lek, vila och fritid.



## Planeringsförutsättningar

*I det här kapitlet beskrivs ett flertal utgångspunkter för riktlinjen - styrande dokument i Söderköping som har betydelse för bostadsförsörjningen, pendling, bostadsmarknadsenkäten och analys av bostadsmarknaden samt nationella och regionala mål och strategier.*

### Styrande dokument i Söderköpings kommun

I kommunen finns många styrande dokument, här följer de som främst har betydelse för bostadsförsörjningen.

#### Vision, kompass och värdegrund



Figur 1. Från kommunens "Vårt varumärke." Framtagen 2019.

"Allt vi gör hänger ihop och påverkar den bild vi vill skapa av vårt Söderköping. Den nedre gröna basen i bilden beskriver kommunens uppdrag, värdegrund och alla våra styrdokument. Det är det vi har att förhålla oss till, vår kompass, våra styrdokument och strategiska mål. Den blå delen visar hur vi vill att vår omvärld ska uppfatta oss som politiker, medarbetare, kommunen som myndighet, arbetsgivare och kommunen som plats. Överst i bilden står vår vision, drivkraften som får oss att vilja göra vårt allra bästa för att skapa förutsättning för oss alla kommunmedlemmar att kunna leva vår vision. Livsglädje. Alla dagar: Låt oss skapa det tillsammans!" (Från kommunens "Vårt varumärke" framtagen 2019).

### Översiktsplan för Söderköpings kommun

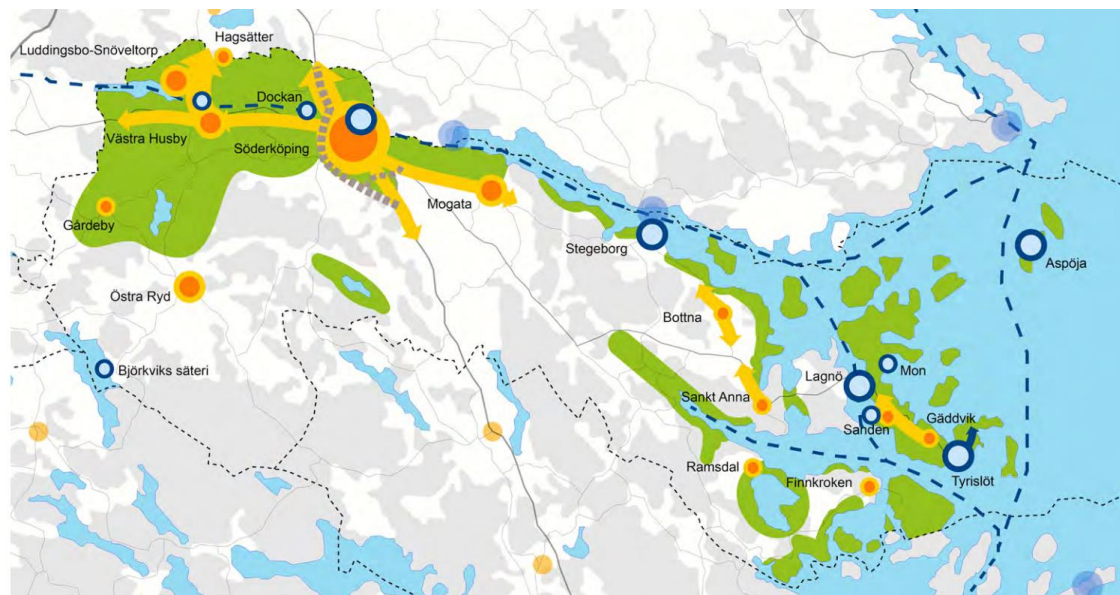
PBL anger att varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunen. Översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön och vara vägledande i beslut om hur mark- och vattenområden ska användas, utvecklas och bevaras. Av översiktsplanen ska det även framgå hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.



I översiktsplan för Söderköpings kommun 2015–2030 antagen 2015-11-04, framgår det att Söderköpings kommun vill att bebyggelseutvecklingen i kommunen ska ske strategiskt ur ett långsiktigt perspektiv. För att Söderköpings kommun ska kunna växa behövs en plan- och planeringsberedskap för nya bostäder i hela kommunen. Kommunen ska därför föra en aktiv bostadspolitik genom markförvärv, planläggning och genom ägardirektiv till det kommunala bostadsbolaget.

Sammanfattningsvis i översiktsplanen ska Söderköpings kommun planera för goda livsmiljöer. Planläggning av mark bör innehålla blandade boendeformer. Bebyggelse ska ske främst i orter och bebyggelsegrupper med befintlig infrastruktur. Ny bebyggelse ska vara väl anpassad till områdets natur-, kultur- och rekreativvärden samt till landskaps- eller stadsbilden. Kommunen ska stötta landsbygds- och skärgårdsutveckling där bostäder på landsbygden ska lokaliseras på lämpligt avstånd från gödselspridning och djurhållning så att de inte försvårar för pågående areella näringar eller så att de inte försvårar för ett rationellt brukande av marken.

I översiktsplanen finns det ett antal utpekade noder för ort- eller bebyggelseutveckling. Dessa orter föreslås utvecklas för att skapa underlag för service och kollektivtrafik eller för att det redan finns ett högt bebyggelsetryck.



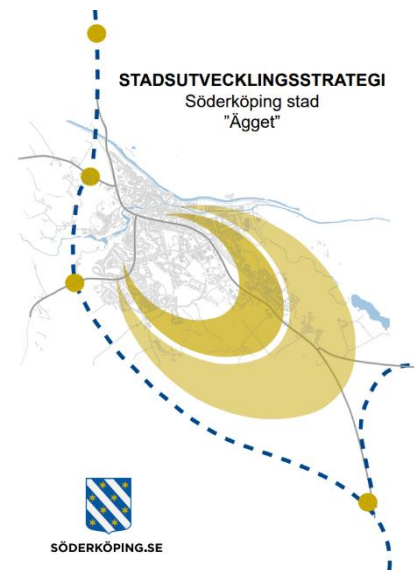
Figur 2. Karta över utpekade noder (Översiktsplan Söderköpings kommun - prioriteringar för hållbar utveckling 2015–2030, sida 23)



## Fördjupning av översiktsplanen för Söderköpings stad

För Söderköping stad har kommunen tagit fram en fördjupad översiktsplan, antagen 2018-06-20. Denna anger den långsiktiga visionen för markanvändning inom huvudtätorten fram till 2030. Söderköping ska vara en stad där invånare och besökare trivs, där det är lätt att leva på ett sätt som är hållbart för miljön och dit fler vill flytta. De övergripande målen *attraktivitet, tillväxt* och *hållbarhet* syftar till att främja byggandet och planeringen av goda boendemiljöer. Söderköpings tätort behöver bli tätare och växa utan att försämra stadens kvaliteter.

Den huvudsakliga stadsutvecklingsinriktningen kallas för "Ägget". Utvecklingen ska vara sammanhållen bebyggelse innanför ramarna av Ramunderberget i norr och kommande E22 i väst.



Figur 3. "Ägget" - Strategi för Söderköpings stads utveckling.

## Strategisk lokalresursplan

Kommunens plan för lokalförsörjning utgår från behovsanalyser som förvaltningarna årligen tar fram rörande verksamheternas lokalbehov. I planen ingår särskilt boende och LSS-boende, och även bland annat lokaler för skolverksamhet. Den senaste planen är framtagen 2020-12-14 och avser perioden 2020–2028.

## Söderköpings geografiska placering – pendling

Det förväntas en befolkningsökning i det geografiska området som kallas för Östra Mellansverige (Östra Mellansverige definieras som Gästrikland, Uppland, Stockholm, Västmanland, Örebro, Södermanland och Östergötland) samtidigt som det förväntas att arbetsmarknaden i Stockholm kommer att öka. Denna förväntade befolknings- och arbetsutveckling kommer innebära en kraftig ökad pendling till/från Stockholm från övriga län i Östra Mellansverige. Ostlänken kommer få en viktig betydelse för att skapa en kapacitet samtidigt som restider kan minska.

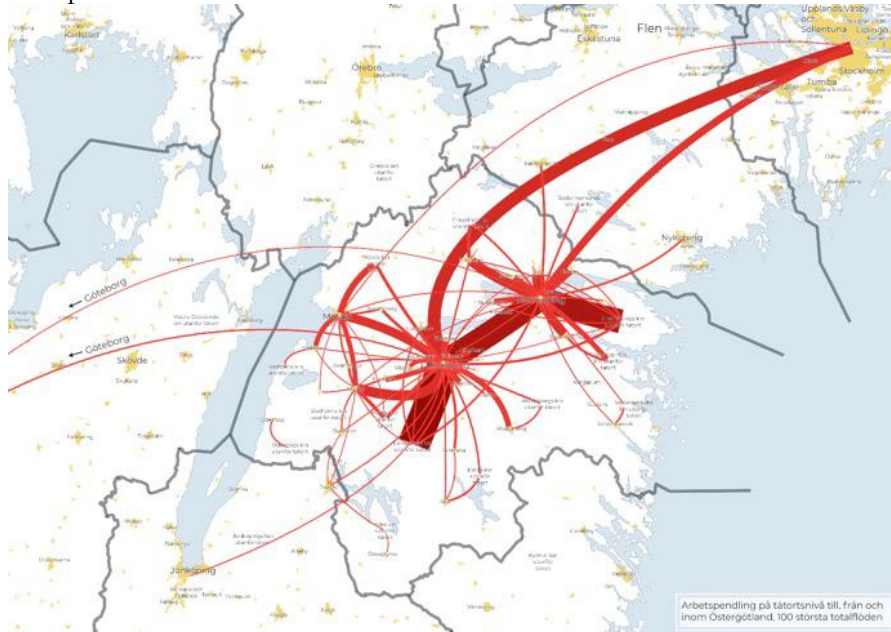
För Söderköpings del i ett nationellt perspektiv är det viktigt med en tydlig koppling till den regionala arbetsmarknaden. I Östergötland är den största arbetsmarknadsregionen de två regionala huvudorterna, Norrköping och Linköping. Enligt SCB:s prognos förväntas Östergötland ha en arbetsmarknadsregion år 2025.

I nuläget finns det en tydlig koppling mellan arbetspendling Söderköping – Norrköping. I Sveriges kommuner och regioners kommunindelning är Söderköping klassificerat som en pendlingskommun nära en större stad,

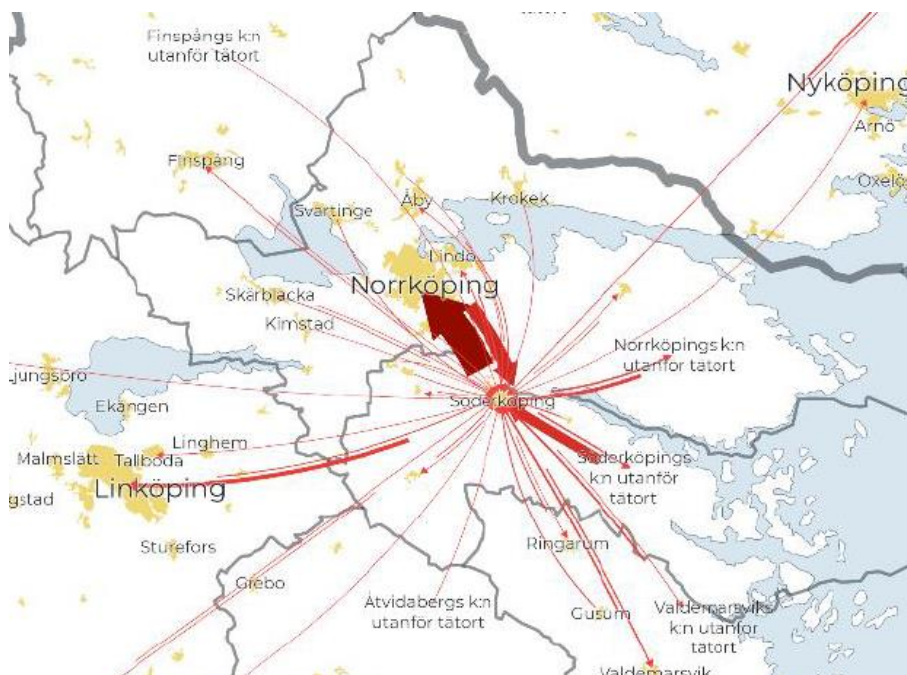


där det framgår att pendlingen sker i riktning mot Norrköping. Samtidigt finns det framkomlighetsproblem genom Söderköping stad.

Förbifart Söderköping E22 innebär en ny lokalisering av E22 väster om Söderköping stad. För Söderköping innebär detta att restiderna till Norrköping kan minska. Samtidigt blir nuvarande E22:an en lokalgata vilket skapar bättre boendekvaliteter för Söderköpingsborna. Förbifart Söderköping E22 ingår i regeringens Nationella plan och arbetas fram av Trafikverket i samverkan med Söderköpings kommun. Öppningen av nya E22 planeras till 2028.



Figur 4. Det funktionella Östergötland.



Figur 5. Ortsprofiler framtagna av WSP på uppdrag av region Östergötland 2021.



## Bostadsmarknadsenkät och analys

### Bostadsmarknadsenkäten (BME)

Varje år skickar länsstyrelserna ut Boverkets BME till Sveriges alla kommuner. Enkäten innehåller frågor om hur kommunerna bedömer läget på bostadsmarknaden, bostadsbyggandet, kommunens verktyg för bostadsförsörjning, läget för olika grupper samt bostadsanpassningsbidrag. Syftet med BME att bidra till en kontinuerlig uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden samt att spåra trender och tendenser inför den framtida utvecklingen.

### Bostadsmarknadsanalys (BMA)

Utifrån BME görs en analys av bostadsmarknaden. Rapporten presenterar en övergripande bild av bostadsmarknaden i länet, baserad på resultatet av bostadsmarknadsenkäten. Analysen speglar hur kommunerna och länsstyrelsen lever upp till kraven i bostadsförsörjningslagen och hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

#### *Sverige - BMA 2021, nationell sammanställning*

Samtliga län ger i sina analyser uttryck för att en väl fungerande bostadsmarknad är en viktig del i ett socialt hållbart samhälle. Myndigheter och andra aktörer i samhället behöver arbeta tillsammans för att minska och motverka segregationen, öka tryggheten och skapa goda förutsättningar på bostadsmarknaden för alla.

Länen rapporterar om ett bostadsbyggande som fortfarande ligger på höga nivåer.

Flera län belyser barnens situation på bostadsmarknaden och tydliggör att barnkonventionen numera är en del av svensk lag, vilket innebär att barns rättigheter stärks. Hur detta kommer att få genomslag i bostadsförsörjningsfrågor är än så länge inte helt tydligt, men eftersom barn är en särskilt utsatt grupp vid bostadsbrist, trångboddhet och hemlöshet är det en mycket viktig fråga.

Den akuta hemlösheten ökar i Sverige och många vänder sig till socialtjänsten för att de saknar en egen bostad.

Nyanlända som bosatt sig på egen hand i en kommun har ofta stora svårigheter att lösa sin bostadssituation.

En del län uppmärksammar förekomsten av ”social dumpning” eller ”social export”. Det innebär att personer som är i behov av stöd från samhället uppmanas av en kommun att bosätta sig i en annan kommun. Vissa kommuner hjälper även till att hitta bostäder i andra kommuner. Detta sker ofta utan att den mottagande kommunen informerats.



Ett viktigt instrument för kommunerna i arbetet med att styra bostadsbyggandet, och som länsstyrelserna framhåller, är markinnehav och strategiska köp och försäljningar av byggbar mark.

**Östergötland - BMA 2021 – länsstyrelsens sammanställning**  
**10 av 13 kommuner i Östergötland har underskott på bostäder**  
(Valdemarsvik och Ydre bedömer att de har ett överskott på bostäder, och Finspång bedömer att läget är i balans). Det innebär att färre kommuner än tidigare har brist på bostäder, en liknande trend som övriga landet. Minskat behov av bostäder för nyanlända är en trolig delförklaring till detta. Många kommuner uppger också att underskotten av särskilt boende för äldre har minskat, kanske är det en effekt av coronapandemin.

**Antalet påbörjade bostäder i Östergötland minskade kraftigt 2020.**  
Länet hade ett lågt antal byggstarter 2020. Nästan 40% färre än 2019 och det lägsta antalet årliga byggstarter sedan 2013. Utvecklingen i länet följer inte den nationella trenden som hade en ganska jämn utveckling av byggandet mellan 2019 och 2020. Ett väsentligt högre byggande behövs om Östergötlands bostadsbehov ska kunna tillgodoses. Kommunerna planerar också för väsentligt högre antal påbörjade bostäder än de som startades 2020.

**Byggekostnaderna och otillräcklig planering hämmar ökat byggande.**  
Länsstyrelsen ser anledning att öka ansträngningarna för att hålla nere byggpriserna. Effektivare konkurrens kan vara en del, men också att planeringen blir bättre på att synliggöra hur val och prioriteringar i samhällsbyggnadsprocessen påverkar kostnaderna. Länsstyrelsen ser här att ökade ansträngningar behövs för att öka förutsägbarheten i samhällsbyggnadsprocessen genom bättre planeringsunderlag samt ökad dialog och koordinering mellan olika aktörers insatser. Länsstyrelsen såväl som övriga myndigheter, kommuner och privata aktörer kan åstadkomma förbättringar i dessa avseenden.

**Fortsatta insatser behövs för att klara bostadsbehoven för alla.**  
Länsstyrelsen ser att betydande insatser skulle behövas på både nationell, regional och lokal nivå om bostadssituationen ska kunna förbättras för alla. Det gäller inte minst åtgärder för att motverka hemlöshet. Länsstyrelsen har inom ramen för regeringsuppdrag påbörjat en förstärkt dialog för att stödja kommunernas arbete med vräkningsförebyggande insatser. Länsstyrelsen ser ett ökat intresse från kommuner och andra aktörer i länet att samverka i sådan riktning, vilket är positivt.

**Coronapandemins påverkan på bostadsmarknaden är svårtolkad.**  
Tycks ha gett en ökad efterfrågan med stort köpintresse för småhus och stora lägenheter. Samtidigt minskat behov av studentbostäder och särskilt boende för äldre. Sämre arbetsmarknad leder till ökad utslagning och därmed fler som får problem med betalningar, vilket syns genom att Kronofogden har fått fler ärenden om vräkning. Stadsmissionen vittnar



om att antalet hemlösa i behov av hjälp ökar i Östergötland. Påverkan är således väldigt olika för olika delar av samhället.

## Nationella och regionala mål och strategier

### Nationellt mål

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriiverksamhet 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. Kommunens ambition är att möta upp det nationella målet.

### Agenda 2030

Agenda 2030 med 17 globala mål för hållbar utveckling syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla, uppnå jämställdhet och egenmakt för alla kvinnor och flickor samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser. Globala målen är integrerade och odelbara och balanserar de tre dimensionerna av hållbar utveckling: den ekonomiska, den sociala och den miljömässiga.

De mål i Agenda 2030 som kommunen främst ser som relevanta att lyfta fram i sammanhanget ”tillgången till bostad – en trygg grund till alla”, är följande tre mål.

#### Mål 1: Ingen fattigdom

Fattigdom omfattar fler dimensioner än den ekonomiska. Fattigdom innebär bland annat även brist på frihet, makt, inflytande, hälsa, utbildning och fysisk säkerhet.

#### Mål 10: Minskad ojämlikhet

Ett jämlikt samhälle bygger på principen om allas lika rättigheter oberoende av till exempel kön, sexuell läggning, etnicitet, religion eller trosuppfattning, funktionsnedsättning och härkomst, som grund för en rättvis fördelning av resurser.

#### Mål 11: Hållbara städer och samhällen

Växande städer kan skapa nya möjligheter för ekonomisk tillväxt men kan också bidra till ökade sociala klyftor och påfrestningar på ekosystem. Rättighetsperspektivet och rätten till bostad är en viktig utmaning.





## Regionalt

Den regionala utvecklingsstrategin (RUS) för Östergötland är en gemensam viljeriktning över hur livet i regionen ska vara till 2040. Strategin har mynnat i sex prioriterade områden som aktörer inom Östergötland ska sträva efter. Alla dessa områden berör på något sätt den fysiska planeringen men de som specifikt berör kommunens bostadsförsörjning är följande:

**2. Skapa ett grönare Östergötland:** Regionen bör engagera sig i resurseffektiva transporter, lokaler och bostäder.

**4. Skapa attraktiva livsmiljöer:** Aktörer inom regionen behöver samverka och utveckla metoder som främjar utvecklingen av bra boendemiljöer i det befintliga beståndet och främjar byggandet av nya på ett sätt som tar hänsyn till platsens behov och förutsättningar.

**6. Knyt samman Östergötland och ta tillvara det goda läget:**

Östergötlands geografiska läge ger bra förutsättningar. Bebyggelseutveckling bör prioriteras på landsbygder, städer, tätorter och byar med goda förutsättningar till platsutveckling i syfte att stärka och utveckla attraktiva livsmiljöer där människor vill bo. Utvecklingen bör verka för en tät och sammanhållen bebyggelse med goda förutsättningar till effektiv kollektivtrafik och god service.

För skärgården har Östergötland och norra Kalmar län i samverkan med offentliga aktörer tagit fram ett gemensamt utvecklingsprogram: *Gemensamt utvecklingsprogram för kust och skärgård i Östergötland och Norra Småland 2030*.

Utmaningen i kust- och skärgårdsområdet är att befolkningen generellt är ålderstigen och även en obalans i antalet personer i arbetsför ålder och pensionerade människor. Det finns även en högre andel fritidsboenden och delar av året är det betydligt fler personer som bor i skärgården än som är skrivna där. En målsättning i det gemensamma utvecklingsprogrammet är att skapa mer blandade boendeformer i skärgården.

## Nära vård

Skapa tillgänglighet till god och jämlik hälso- och sjukvård. Vården ska tillgodose invånarnas behov, vara av hög kvalitet och ha god tillgänglighet i hela Östergötland. Hänsyn ska tas till att patienter som möter vården har olika förutsättningar på grund av livsvillkor och var de bor. För att möta detta behövs en koncentrerad och hälsofrämjande vård. Det kommer att kräva mer samverkan med andra vårdgivare och regioner, nya arbetssätt, fler digitala alternativ och fortsatt arbete med att skapa en mer robust vård. Att nyttja resurserna optimalt blir en förutsättning för att klara behoven och ha en fortsatt hållbar ekonomi. Denna utveckling kan stimuleras i arbetet med nära vård genom en bred utvecklingsdialog mellan Region Östergötland och Östergötlands kommuner, i samverkan med privata vårdgivare, Linköpings universitet och civilsamhället. Samverkan



med andra regioner, som till exempel Region Kalmar län och Region Jönköpings län i sydöstra sjukvårdsregionen är viktigt (från RUS).

Hälso- och sjukvården står inför en av de största förändringarna i modern tid med en befolkningsutveckling som gör det omöjligt att möta upp behoven. Åldersgruppen arbetsför ålder, i Sverige, kommer under en 10-årsperiod öka med 4% samtidigt som personer 80 år och äldre ökar med 50% och dessutom lever allt fler med ohälsa. Det kräver inte bara en förändring inom hälso- och sjukvården utan även en omställning i hela samhället. Åtgärder som bidrar till att färre personer behöver insatser från vården. Om färre ska vårda fler så måste vi underlätta så att man kan och vill göra mer själv.

Ensamhet kan bidra till ohälsa vilket kan generera ett ökat behov av vårdinsatser. Utifrån den kunskapen behöver man se över hur man exempelvis inom samhällsbyggnad bygger bort ensamhet. Kanske genom att innergårdar utformas annorlunda och behovet kan vara att dagligvaruhandel uppmuntras att ha en filial i bostadsområden där grannar kan mötas och lära känna varandra, kanske behöver hus och områden utformas annorlunda för att förebygga ensamhet och annan ohälsa. Behovet är stort att i alla beslut tänka in vad som kan göras för att öka hälsan.

## **Kommunalt bostadsbolag – Ramunderstaden AB**

Ramunderstaden äger och förvaltar 937 hyresrätter samt en mindre del lokaler. Bolagets uppdrag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Genom ägardirektivet styr kommunen (ägaren) över bolaget. Bolaget ska verka för att kommunen har ett utbud av attraktiva bostäder genom att bygga, förvärva och förvalta prisvärda bostäder. Bolaget ska erbjuda ett varierat bostadsutbud av god kvalitet till livets olika skeenden. Från vanliga hyreslägenheter, trygghetslägenheter, LSS- bostäder till äldreboenden. Allt från enplans radhus med egen uteplats till sex våningshus med balkong. Olika områden för den som vill bo nära centrum men ändå i en trygg och lugn omgivning med naturen inpå knuten. Bolaget har tillfört cirka 200 lägenheter sedan 2010 och ambitionen är att fortsätta nyproducera lägenheter och bostadskön ger en indikation på hur stort intresset är, cirka 800 registrerade i oktober 2021. Det är brist på byggbar mark i kommunen vilket försvårar nyproduktionen, och för att underlätta detta prövar kommunen och Ramunderstaden exploatörsdriva detaljplaner. Framåt utreds främst förtätning i befintliga bostadsområden. Bolaget har som mål en projektportfölj med 150–200 byggrätter för kommande nyproduktion.

## **Bostadsförmedling**

Ramunderstaden har en digital bostadsförmedling. För att kunna hyra en lägenhet måste sökande registrera sig på [boplatssverige.se](https://boplatssverige.se). Där skapar man sin bostadsprofil och erhåller därefter erbjudande om lediga lägenheter som matchar sin profil. Det är längst kötid som avgör vem som får hyra lägenheten under förutsättningen att hyrespolicyn uppfylls. Genom dialog och efter behov erhåller socialförvaltningen ett antal lägenheter.



## **Tillgänglighetsanpassning av befintliga och nya bostäder**

Vid nyproduktion följs alla tillgänglighetskrav enligt PBL och vid renovering av våra bostäder beaktas befintliga anpassningar. Är hyresgästerna i behov av någon typ av anpassning, så kallade bostadsanpassningar, görs ansökan hos kommunen.

## **Övriga bostadsbolag och fastighetsägare**

I Söderköping ägs ungefär hälften av hyreslägenheterna som finns i kommunen av privata fastighetsägare. På kommunens hemsida finns en lista med kontaktuppgifter till ett antal hyresvärdar i kommunen. Kommunen har ingen egen bostadsförmedling.

[Hyresvärdar - Söderköpings kommun \(soderkoping.se\)](https://www.soderkoping.se/hyresvardar)



## Kommunala verktyg för bostadsförsörjning

*I det här kapitlet beskrivs de verktyg som kommunen använder, och kan använda sig av, för en god och fungerande bostadsförsörjning. Relevant är bland annat **Artikel 19, CEMR-deklarationen**<sup>1</sup>: ”Medverka, inom kommunens befogenheter, till att göra bostadspriserna överkomliga för människor med små resurser”.*

### Kommunalt bostadsbolag

Det kommunala bostadsbolaget är ett betydelsefullt verktyg för att styra kommunens utbud av bostäder. Genom ägardirektivet kan kommunen besluta om hur det allmännyttiga bostadsbolaget ska främja bostadsförsörjningen.

Ramunderstaden ska verkställa bostadspolitiska beslut vad gäller att trygga ett varierat bostadsutbud av god kvalitet i hela kommunen.

Ramunderstaden ska verka för integration samt erbjuda hyresgästerna möjlighet till boinflytande och inflytande i Ramunderstaden.

I Ramunderstadens uppdrag ingår även ett samhällsansvar i syfte till en hållbar utveckling. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och vila på en långsiktigt hållbar grund.

### Planreserv och exploatörsdriven detaljplan

Enligt PBL är planläggning en kommunal angelägenhet och innebär att kommunen har planmonopol och ensam avgör om var, när och hur en detaljplan ska tas fram samt hur mark och vattenområden får användas och bebyggas. Kommunen ska eftersträva att ta fram stora flexibla detaljplaner med låg detaljeringsgrad. Då detaljplanerna inte blir projektspecifika säkerställs det att detaljplanerna håller över tid.

Kommunen ska verka för att ha detaljplanelagd mark för bostäder, så kallad planreserv. Enligt Boverket är det viktigt att tala om planberedskap i ett vidare begrepp som inte bara innebär planlagd mark för ändamålet utan en reserv som matchar efterfrågan på bostäder och följer befolkningsutvecklingen i hela kommunen. För att kunna upprätthålla en planreserv som matchar behoven måste kommunen koppla samman detta styrdokument med översiktsplaneringen, infrastrukturplanering och en aktiv markpolitik. Ett viktigt led i arbetet är att kommunens organisation kan matcha behoven och producera de detaljplaner som exploatörerna har intresse av att genomföra.

Under 2021 beslutade riksdagen om nya regler för detaljplaneläggning i PBL som kallas för privat initiativrätt – planintressentens medverkan vid detaljplaneläggning. Lagstiftningen syftar till att få snabbare planprocesser och att planintressenten ska kunna börja ta fram underlag innan

---

<sup>1</sup> Den europeiska deklarationen för jämställdhet mellan kvinnor och män på lokal och regional nivå.



kommunen kan börja planläggningen. För att skapa större förståelse för processen har kommunen tagit fram en rutin för exploatörsdriven planprocess.

## Markreserv

Kommunen ska vara en aktiv markägare eftersom det kommunala markinnehavet är ett betydelsefullt verktyg för kommunen att möjliggöra för bostadsbyggande. Genom att ha en förutseende markpolitik skapas goda förutsättningar för att genomföra strategiska markförvärv som säkrar att det finns tillgång till mark för kommunens framtida behov.

Kommunen kan då påverka både byggtakt och innehållet i det som byggs. Översiktsplanen anger kommunens framtida utveckling och därmed vilken mark som är aktuell för kommunen att förvärva i syfte för exploatering i attraktiva lägen eller som bytesmark för att underlätta för framtida markförvärvsprocesser. Förutom Översiktsplanen är en markstrategi ett viktigt dokument, som även bör ange vilka fastigheter som kan avyttras.

## Markanvisning

I de fall där kommunen är markägare kan kommunen sluta avtal med en exploatör om att sälja mark, genom en så kallad markanvisning. Markanvisningsavtalet ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om att överlåta eller upplåta ett kommunägt markområde för bebyggande. Kommunens markanvisningar ska skapa förutsättningar för ett varierat utbud av bostäder med olika upplåtelseformer, lägen och prissättningar.

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer för markanvisningar. Söderköpings kommuns Riktlinjer för markanvisning antogs av Kommunstyrelsen i mars 2017 och anger hur kommunen tilldelar mark för bostadsbyggande och hur avtal för markanvisning tecknas. Riktlinjerna innehåller kommunens mål och utgångspunkter för överlåtelse och upplåtelse av markområden, handlägningsrutiner och grundläggande villkor samt principer för markprissättning. Kommunen har tre tillvägagångssätt för markanvisning; tävling, anbudsförfarande och direkttilldelning.

## Tomter för småhus

Kommunen erbjuder i första hand de småhustomter som tas fram på kommunägd mark via kommunens tomtkö. Cirka 55 står som sökande i tomtkön. Vid förmedlingen som senast var under 2019 erbjöds 18 tomter till tomtkön, varav 6 såldes via tomtkön och den då senast tillkommande sökande tilldelades tomt. Det innebär att flertalet av de sökande i tomtkön inte aktivt söker tomt. Om tomtkön ska finnas kvar eller inte är under utredning.



## Hyresgarantier

Kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Till exempel om den enskilde är projektanställd och har regelbunden inkomst, men hyresvärden kräver en tillsvidareanställning för att erbjuda ett eget hyreskontrakt på en lägenhet. Andra exempel där en kommunal hyresgaranti kan vara en hjälp till ett eget boende är om du har en betalningsanmärkning och därför har svårt att få ett eget förstahandskontrakt eller om hyresvärden anser att du har för låg inkomst men att kommunen bedömer din inkomst som tillräcklig. Vissa kommuner har även ställt ut hyresgarantier för nyanlända med statlig etableringsersättning. I Söderköping har frågan diskuterats men det har aldrig fattats beslut om att införa hyresgarantier eller att utreda frågan.

## Andrahandsuthyrning

Det innebär att kommunen har förstahandskontraktet med hyresvärden, kommunen hyr sedan ut i andra hand. Det finns i stort sett tre kategorier som kan få ett andrahandskontrakt. Det är nyanlända, de med missbruksproblem som står under behandling, och barnfamiljer som har ekonomiska eller sociala svårigheter.

## Övrigt

I dokumentets handlingsplan kan man också läsa om kommunens insatser/verktyg för att nå målen. Idag är det här de verktyg kommunen mest ser som användbara men det kan framgent visa sig finnas flera sätt att verka för en god bostadsförsörjning.



## Statistik och demografi

I det här kapitlet visas hur många bostäder som har byggts under senare år samt utvecklingen några decennier tillbaka, befolkningen genom historisk utveckling, förändringar, nulägen, och prognoser. Det presenteras i olika åldersklasser, livsfaser, och i något fall uppdelat på kön. Hur flyttningar och födelseöverskott har sett ut och förväntas bli finns med. Här bittas också vissa jämförelser med Östgöta kommunerna och med riket.

### Byggda bostäder i Söderköpings kommun

Kommunen bygger inga bostäder, men ger förutsättningar för byggnation genom att planlägga mark. När slutbesked lämnas kan bostaden tas i bruk och människor kan flytta in och skriva sig på adressen, det är först då de ”finns” med i befolkningsstatistiken.

Under de senaste åren har det årligen lämnats ungefär 15–30 slutbesked för småhus där människor har flyttat in och bor permanent. Flerbostadshus med lägenheter byggs som regel inte varje år utan sker mer stötvis, årsmedelvärdet för 2019–2021 är 23 lägenheter. 2021 byggdes även 20 bostadsrätter i form av parhus/radhus.

De tre senaste åren kan man se att slutbesked för fritidshus har ökat. Det är fullvärdiga bostäder som mycket väl kan komma att bli permanenta bostäder men används i dagsläget som fritidshus.

- Slutbesked = den bostad man har sökt bygglov för får tas i bruk, det vill säga man får lov att flytta in. Interimistiskt slutbesked ingår.
- Småhus = permanentboende och man är skriven där.
- Fritidshus = inte permanent, man är inte skriven där.
- Attefallshus är inte med. Tillbyggnader är inte med. Byggnämnden är inte med.

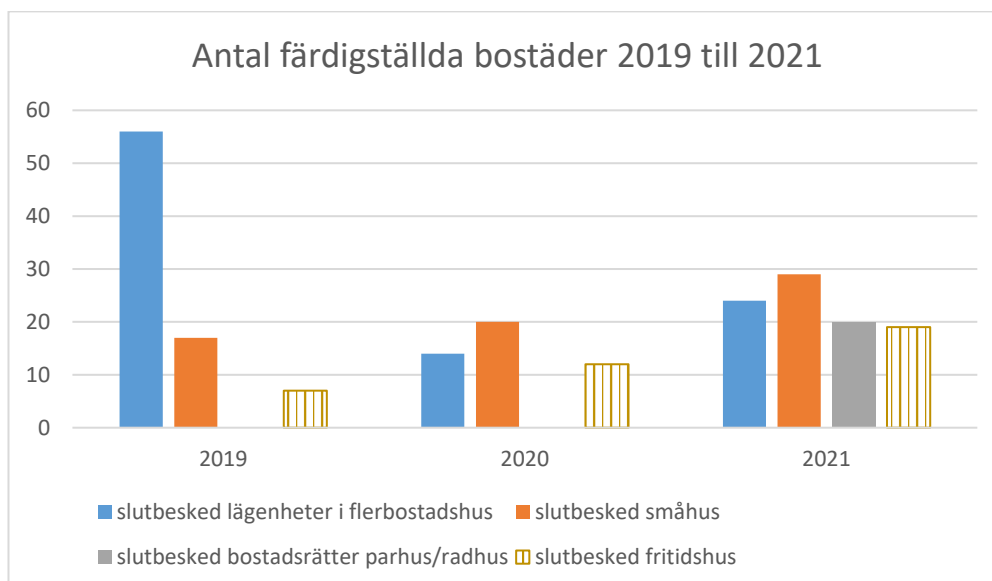


Diagram 1: Antal färdigställda bostäder per år och typ av bostad, 2019 till 2021



Tittar man på byggnationen över tid ser man variationerna, och förhållandet mellan byggnation av småhus respektive flerbostadshus, se diagram 2 och 3.

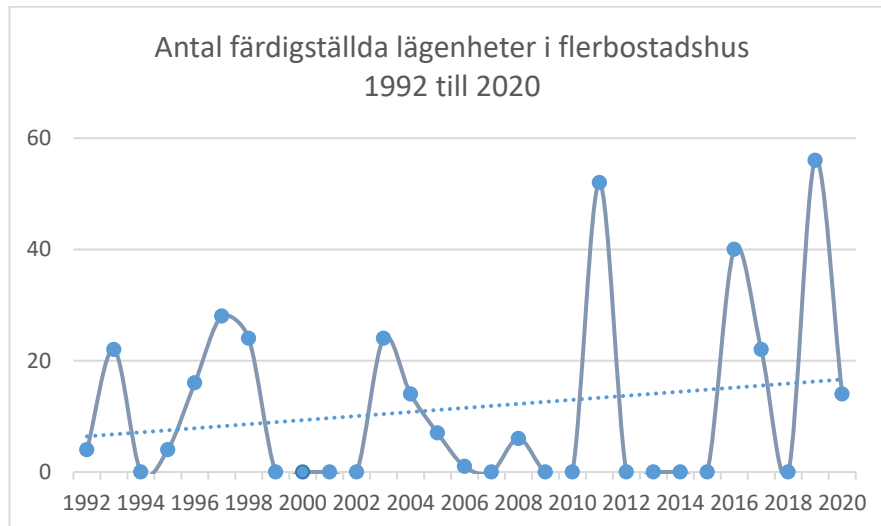


Diagram 2: Antal färdigställda lägenheter per år 1992 till 2020.

Byggnationen av flerbostadshus ligger många år på noll för att sedan ha sina toppar. Under 90-talet (från 1992) byggdes det nästan 100 lägenheter, under 00-talet 50 lägenheter, och under 10-talet 170 lägenheter. Ser man på trendlinjen, som så att säga ”smetar ut” alla värden över åren, så visar den på ett uppåtgående över tid.

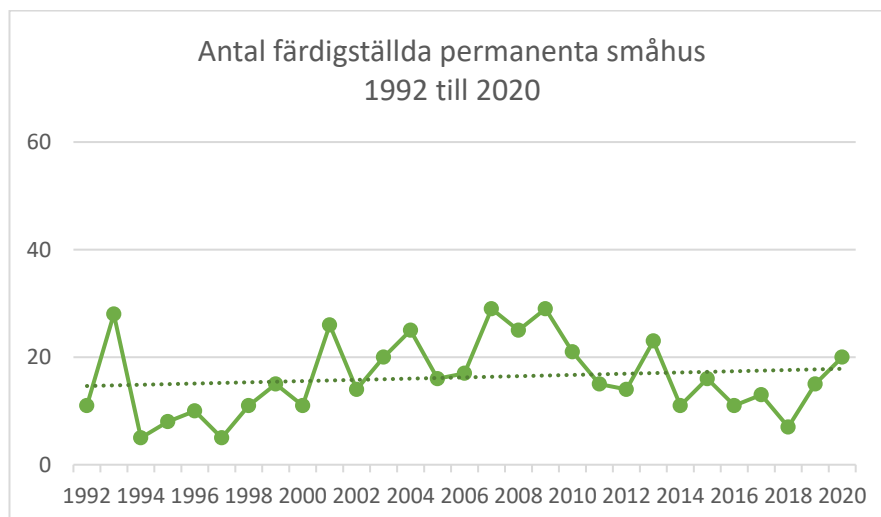


Diagram 3: Antal färdigställda permanenta småhus per år 1992 till 2020.

Småhusbyggandet pågår ständigt. Under 90-talet (från 1992) byggdes det drygt 90 småhus, under 00-talet drygt 210 småhus, och under 10-talet nästan 150 småhus. Ser man på trendlinjen, så visar den på ett svagt uppåtgående över tid.



**Summering av byggnationen 1992 till 2020:**

- 334 lägenheter i flerbostadshus, i genomsnitt 12 per år
- 471 permanenta småhus, i genomsnitt 16 per år
- Totalt genomsnitt per år under perioden är 28 bostäder
- Under 2010-talet byggdes det flesta av lägenheterna
- Under 2000-talet byggdes det flesta av småhusen

Förhållandet mellan de två typerna av bostäder som har byggts under 1992 till 2020 är ungefär 60% småhus och 40 % lägenheter. Förhållandet mellan kommunens alla lägenheter och småhus är 66% småhus och 34% lägenheter.

**Bostadsbestånd**

I Söderköpings kommun finns det cirka 6 570 bostäder. Hustyperna fördelar sig ungefär så här; 30% flerbostadshus, 60% småhus och 10% övriga (exempelvis specialbostäder för äldre och funktionsnedsatta). Det bor i genomsnitt 2,3 personer i varje hushåll.

När man tittar på 10-åriga byggnadsperioder kan man konstatera att de flesta bostäderna i flerbostadshus är byggda under 60-talet, därpå följer 70-talet och de som är byggda fram till och med 1930. Drygt 300 lägenheter drar sig mot att snart vara minst 100 år gamla, och 840 stycken (ungefär 40 %) är någonstans mellan 40–60 år. Ungefär 1100 småhus är byggda fram till och med 1930, därpå har det byggts mycket framförallt under 70-talet men också under 60- och 80-talet de tre årtiondena summerar till nästan 1900 småhus.

Mer än hälften av Söderköpings bostadsbestånd har tillkommit fram till 1930 och under 60- och 70-talet. Med ett äldre bostadsbestånd följer renoveringar, ombyggnationer och kostnader.

De allra flesta lägenheterna i flerbostadshus är mellan 60 och 70 kvadratmeter stora, vilket generellt motsvarar 2–3 rum och kök. Om man använder det som utgångspunkt för att se förhållandet mellan små och stora lägenheter, ger det 650 lägenheter som är mindre och 1035 som är större än 60–70 kvadratmeter.



## Demografi

I det här kapitlet beskrivs befolkningen genom historisk utveckling, förändringar, nulägen, och prognoser. Det presenteras i olika åldersklasser, livsfaser, och i något fall uppdelat på kön. Hur flyttningar och födelseöverskott har sett ut och förväntas bli finns med. Här hittas också vissa jämförelser med Östgöta kommunerna och med riket.

I diagram 4 kan man se hur befolkningen, uppdelad på 10-årsklasser, har förändrats över tid. Uppgifterna sträcker sig mer än 50 år tillbaka i tiden, från 1968 till 2020. Strecken visar de olika åldersklasserna och läses på den primära axeln (till vänster) på den sekundära (till höger) är det ytan som läses av den motsvarar hela befolkningen.

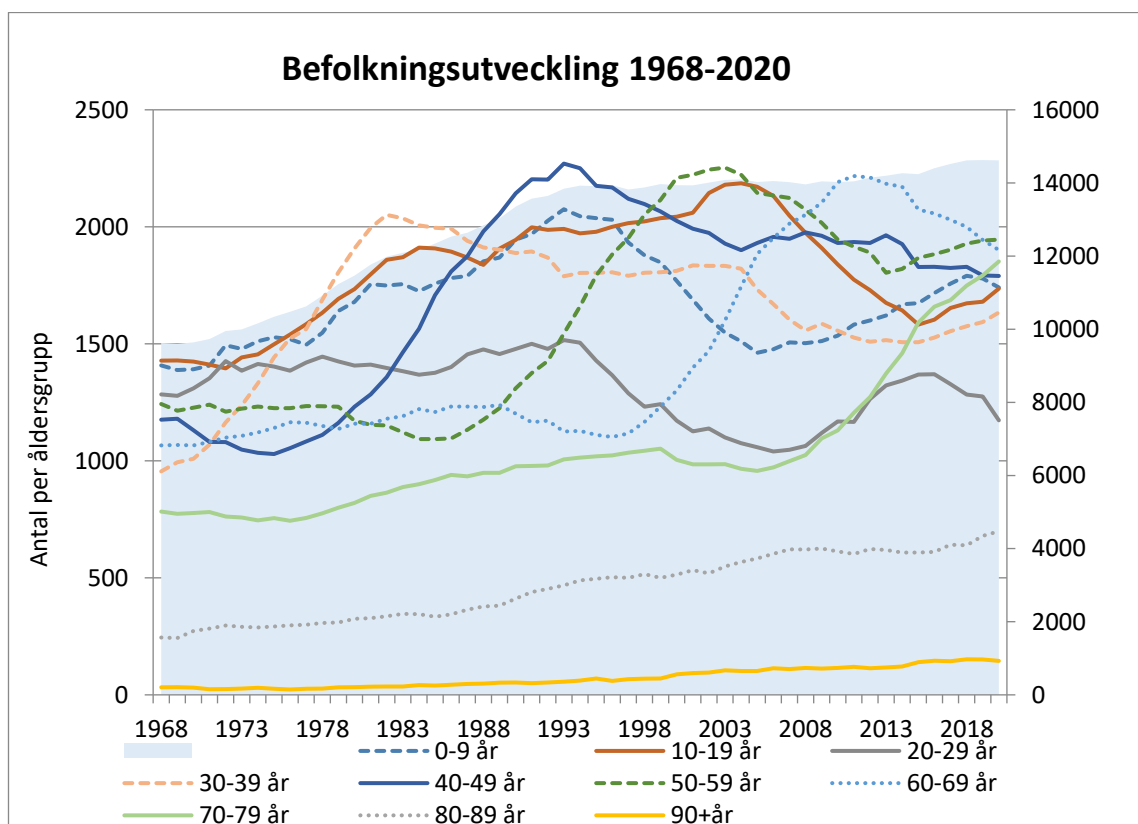


Diagram 4: På den primära axeln visas antal invånare per år och 10-årsklass. På den sekundära axeln visas det totala antal invånare per år.

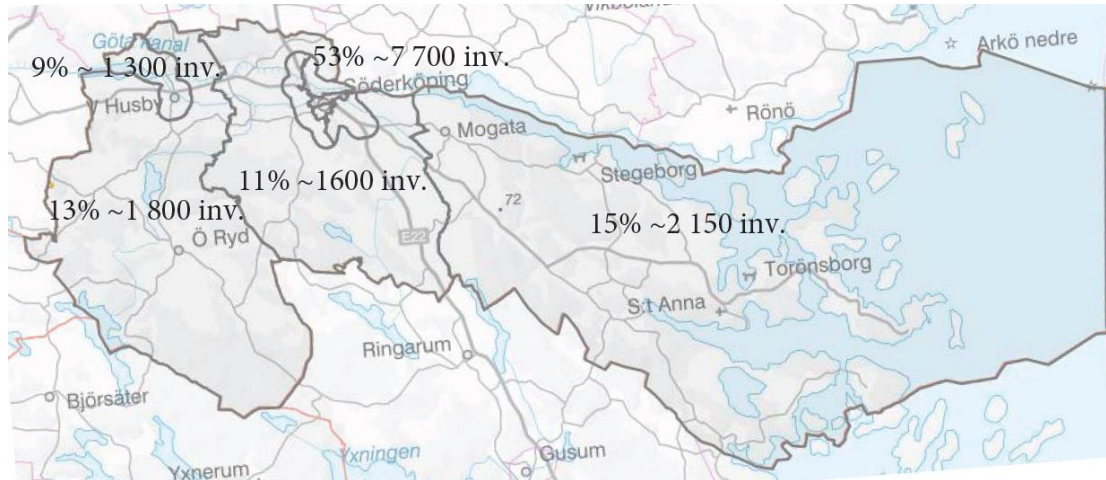
Man kan se fyra höga vågor (rosa-streckad, mörkblå, mörkgrön-streckad, ljusblå-prickad) med cirka tio års mellanrum, vågorna har klättrat uppåt under 15–20 år och fördubblats i antal personer per åldersgrupp. Det är de som är födda i mitten av 1950-talet till mitten av 1940-talet som syns i de vågorna. 30–39 år ligger i topp 1983, 40–49 år 1994, 50–59 år 2003, 60–69 år 2011. Man kan skönja att 70–79 år kommer som en nästa våg (ljusgrön).

## Nuläge befolkning Söderköping

I Söderköping är den totala befolkningen ungefär 14 700. Statistiska centralbyrån (SCB) delar in kommunerna i demografiska statistikområden



(DeSo). I figur 6 kan man se hur många invånare som bor i respektive område, och hur stor andel det är av hela kommunen. I kartan har hela Söderköpings tätort fem olika områden slagits samman till ett område för att ge en mer överskådlig bild.



Figur 6. Antal och andel invånare per DeSo.

I diagram 5 visas befolkningen uppdelad i 10-årsklasser.

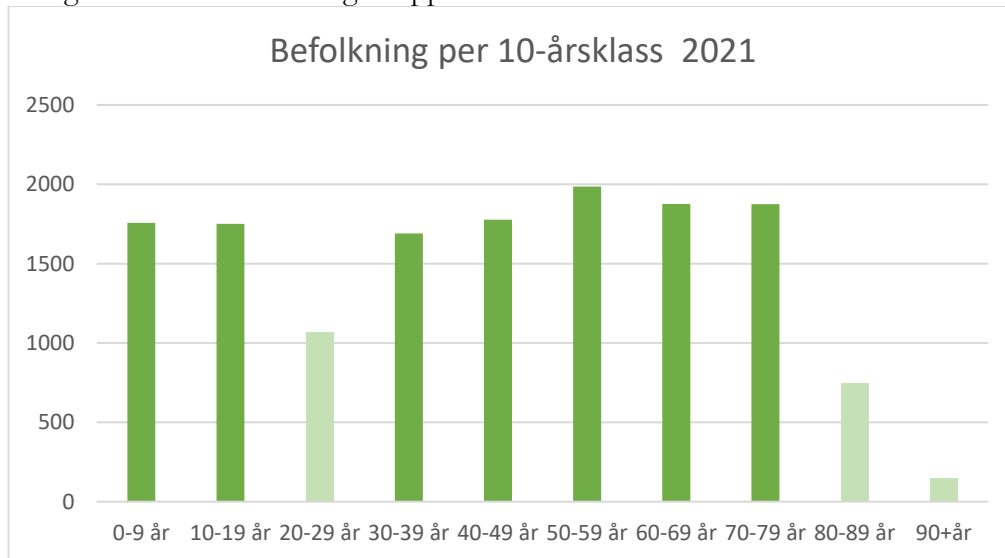


Diagram 5: Antal invånare i nuläget per 10-årsklass.

Åldersklasserna 20–29 år, 80–89 år och 90+ år sticker ut från de övriga klasserna som är mer lika varandra med sina cirka 1650–1950 personer per åldersklass. De unga (20–29 år) och de äldre (80–89 år, 90+ år) är färre än den övriga befolkningen vid uppdelningen i 10-årsklasser.

I diagram 6 kan man se förhållandet i procent mellan män och kvinnor per 10-årsklass.

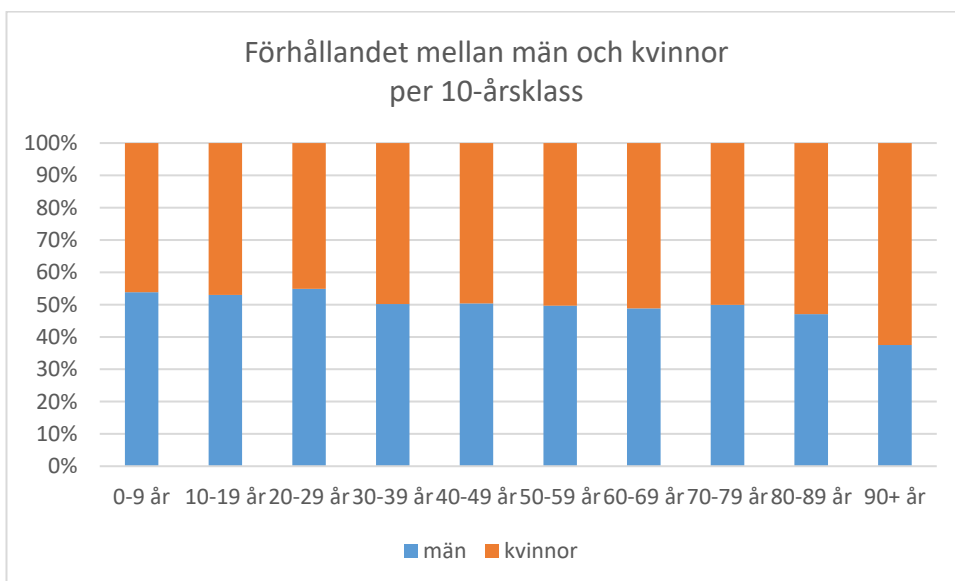


Diagram 6: Andel män respektive kvinnor i nuläget per 10-årsklass.

Den totala fördelningen mellan könen är 51 % män och 49 % kvinnor. Tittar man på åldersklasserna ser man en övervikt för pojkar/män upp till 29 år, som mest 55% i klassen 20–29 år. I de två äldsta åldersklasserna är det övervikt för kvinnorna, med ett högsta värde om 63 % i klassen 90+.

Förhållandet mellan män och kvinnor är samma i Söderköping och Östergötland, vilket också ligger nära rikets värde som är 50/50 i avrundade siffror.

I diagram 7 presenteras befolkningen uppdelad i olika faser i livet. De livsfaser som används är tagna från den marknadsdjupsundersökning som regionen lät Juni Strategi ta fram 2020 och är en generell bild över var man befinner sig i olika åldrar. Livsfaserna är barn & unga 0–19 år, unga vuxna 20–29 år, familjebildande 30–44 år, mitt i livet 45–59 år, pensionärer 60–79 år, seniorer 80+ år. Observera att livsfaserna har olika antal åldersklasser i sin kategori. Ju starkare färg ju högre ålder.

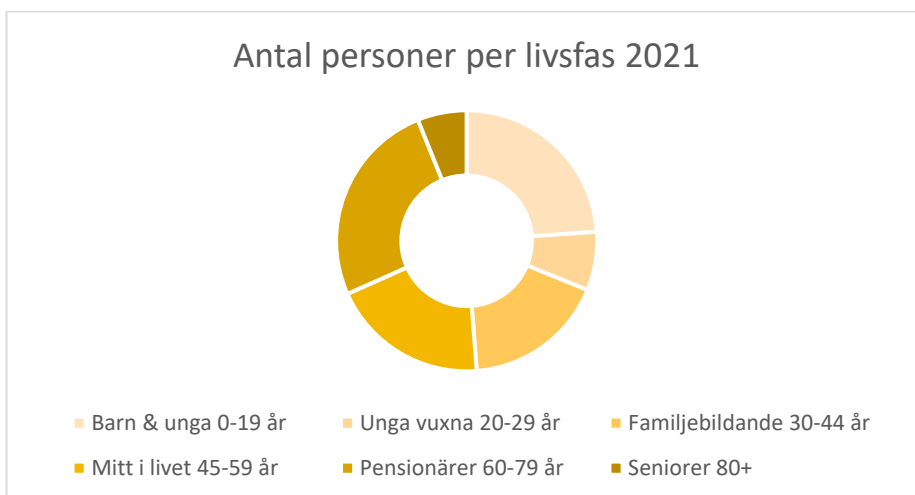


Diagram 7: Andel invånare per livsfas.



Det är ungefär lika många invånare som är mellan 0 och 44 år som mellan 45 och 80+år.

## Nuläge befolkning Östgötakommunerna

I Östergötland är befolkningen ungefär 469 445 personer. Söderköpings befolkning motsvarar drygt 3 % av Östergötlands befolkning. I diagram 8 finns alla Östergötlands kommuners fördelning över de olika livsfaserna, kommunerna är placerade i ungefärlig åldersordning med äldst till yngst (höger till vänster).

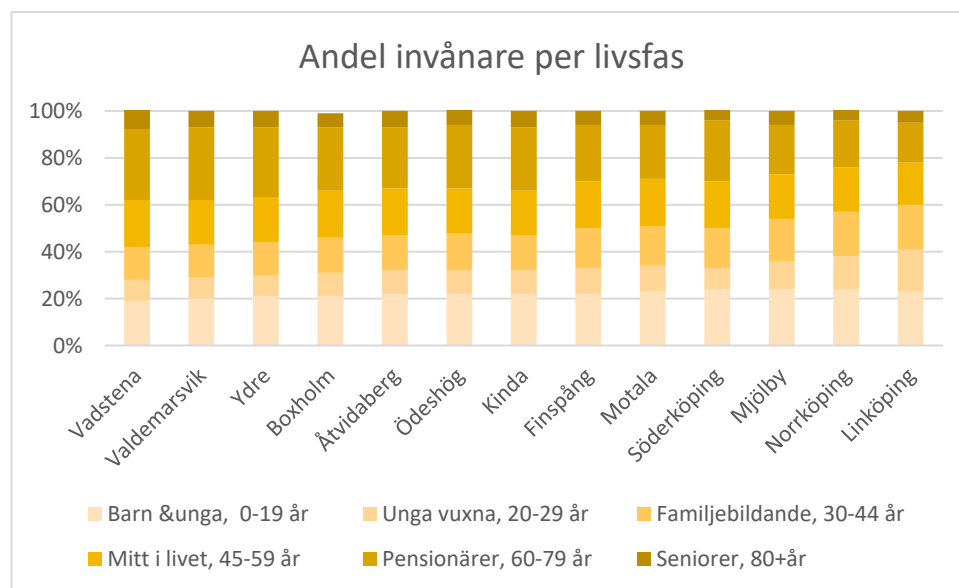


Diagram 8: Andel invånare per livsfas, i Östgöta kommunerna.

Det finns likheter mellan kommunerna. Man kan gruppera dem enligt följande utifrån mest likhet i andelar.

- Vadstena, Valdemarsvik, Ydre, Boxholm, Åtvidaberg, Ödeshög och Kinda har de högsta andelarna av den äldsta befolkningen, med Vadstena i topp.
- Finspång, Motala och **Söderköping** kommer sedan i åldersordning. Söderköping har dock lite lägre andel unga vuxna än de två andra kommunerna i den här grupperingen.
- Mjölby och Norrköping har tillsammans med Linköping lägst andelar äldre (pensionärer och seniorer) jämfört med de övriga kommunerna, där Linköping ligger allra lägst. Linköping har allra högst andel unga vuxna.

10 kommuner, alla utom Mjölby, Norrköping och Linköping, har sin högsta andel i livsfasen pensionärer. Norrköping och Linköping har istället högst andel barn och unga. Mjölby har samma andel barn och unga som pensionärer.



## Befolkningsförändringar - faktiska och prognoser

För att få en bild över utfall och prognos av befolkningsförändringar från 2017 till 2026 finns diagram 9. Där kan man se hur befolkningen faktiskt har utvecklats från 2017 till 2021. Man kan också se vad Statisticons prognoser visat, dels den som togs fram 2016 för 2017–2021, och den som togs fram mars 2021 för 2022–2026. Det finns också med kommunens egna befolkningsmål med ökning om 1 % per år.

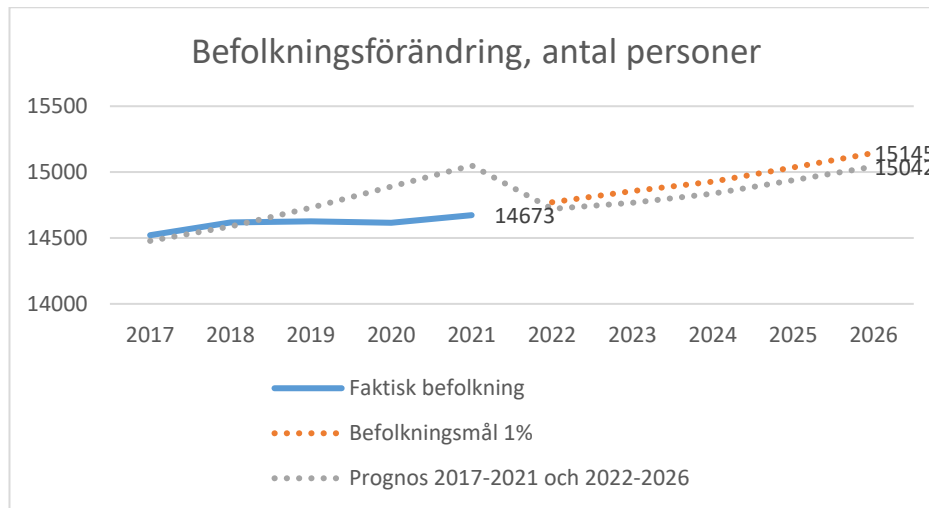


Diagram 9: Faktiska befolkningsförändringar, befolkningsprognos från Statisticon, befolkningsprognos utifrån kommunens årliga befolkningsmål om 1%.

Skillnaderna mellan utfall och prognos har varit mycket liten i början av perioden, 2019 - 2021 låg prognosen upp till ett par procent över vilket också anses bra. Om utfallet håller i sig kommer det ligga väl i linje med prognos och befolkningsmål.

Diagram 10 visar de förändringar som prognosticeras för 2022 till 2026 i antal personer per livsfas. Siffrorna är jämförda med föregående år.

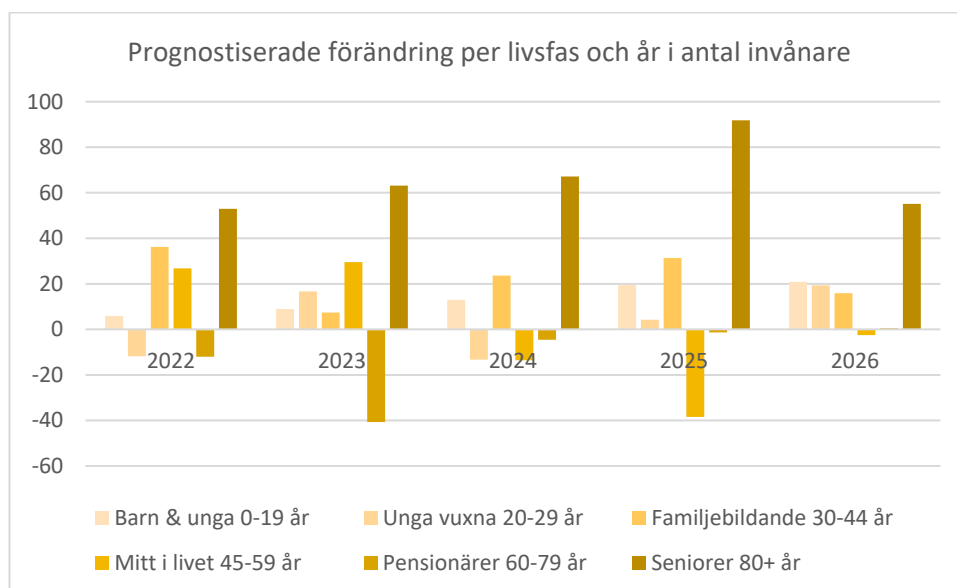


Diagram 10: Prognos 2022–2026, förändringar i antal personer per livsfas jämfört med året innan.



Prognosens största förväntade ökning i antal ses för seniorer. Samtidigt som det sker en minskning av antalet invånare i livsfasen pensionärer och mitt-i-livet. Familjebildande samt barn & unga förväntas öka. För gruppen unga vuxna förväntas en mindre ökning under perioden. Familjebildande och seniorerna ligger på plussidan för varje år, och pensionärerna ligger på minussidan för varje år, de övriga livsfaserna varierar mellan åren.

Nettoökning under perioden förväntas bli cirka 380 invånare. Man kan sammanfatta det med att de tre yngsta livsfaserna (0–44 år) bidrar med +180 invånare, och den äldsta livsfasen (80+ år) med +330, de som är mitt i livet och pensionärerna (45–79 år) minskar med -130. Enkelt sagt - barnfamiljer och de över 80 år blir flera och de där emellan minskar.

### Unga och studenter födda under 2000-talet

Gruppen 19 till 24 år är de som i regel har gått ut gymnasiet, fortsätter studera, arbetar eller står till arbetsmarknadens förfogande. Och som också börjar på att flytta hemifrån. I diagram 11 visas förändringen av antal unga från 2016 till 2021 och hur det förväntas se ut fram till och med 2026.

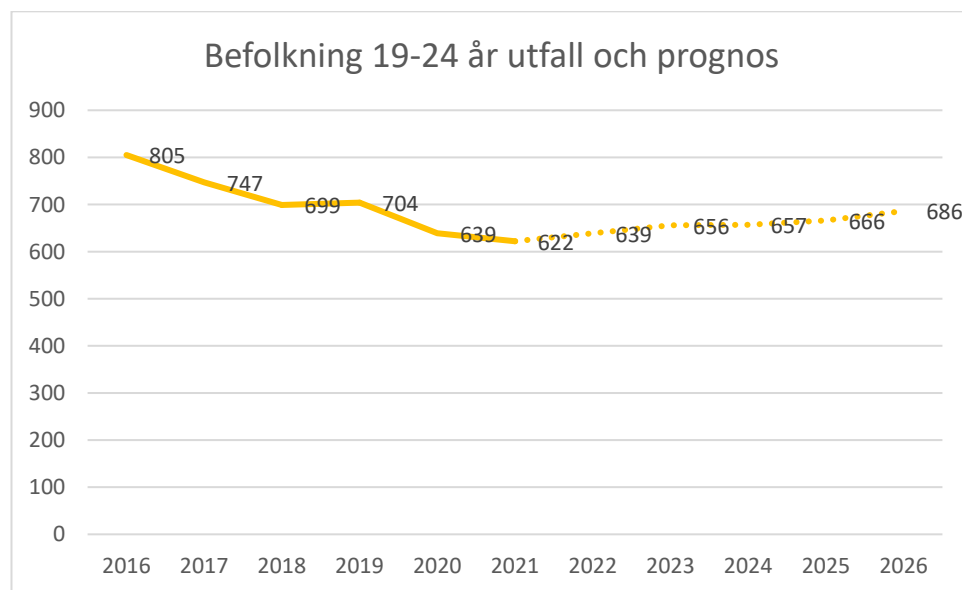


Diagram 11: Befolkning 19 - 24 år, utfall från 2016 till 2021, prognos från 2022 till 2026

I dag finns det knappt 700 personer som är mellan 19 och 24 år, de är födda under 2000-talet. De stora födelsekullarna på 1990-talet som man kan se i början av diagrammets period ligger inte längre kvar i den här gruppen utan de är, eller börjar på, att befinna sig i livsfasen då det är vanligt att bilda familj.

Det förväntade antal unga som är mellan 19 och 24 år (födda 2002–2007) år 2026 är ungefär lika många som det var år 2017–2018 (födda 1994–1999). Från att ha varit en grupp på nedåtgående förväntas det vända upp igen (2026) men i ett lägre tempo och antal.



Sett till hela befolkningen står den här gruppen idag för ungefär fyra procent. Den förväntade andelen av hela befolkningen 2026 är knappt en halv procentenhet högre än idag.

### **Summering unga och studenter**

#### *Behovsgrundande material*

- Diagram 11
- För gruppen studenter ses inte ett stort behov, bedömning är att studenterna främst vill bo i Norrköping och Linköping där de flesta utbildningarna i länet finns
- Även gruppen unga och studenter kan i vissa fall hamna under särskilda boendesituationer, det vill säga personer som ej är godkända på den ordinarie bostadsmarknaden och hushåll med svag ekonomi.

#### *Behovshantering*

- Tabell 4 handlingsplan
- Avsnitt om arbetet vidare med handlingsplanen samt uppföljning

#### *Huvudsakligt effektmål*

Effektmål 1: Bidra till att flera ska komma in på den ordinarie bostadsmarknaden och att hemlösheten minskar.

### **Sena 1990-talister i riket - omvärldsspaning**

Är en generation som möter stora utmaningar vid första insteget in på bostadsmarknaden, nästan oavsett bostadsort. Centrala aspekter kring deras attityder, förutsättningar och när det gäller ekonomi samt val av bostadsområde/ort och bostad.

- Bostaden: Funktionellt och enkelt. Föredrar funkis framför nyproduktion.
- Området: Tryggt, med grundutbud och goda kommunikationer.
- Olika förutsättningar för infödda respektive inflyttade på en ort/stad.
- Gärna hyresrätt, men för svår att få eller för dyr. ”Tvingas” tänka investering.
- Insatta, pålästa och realistiska förväntningar kring bostad och bostadsområde.
- Amortering och sparande är självklart, är grundläggande för denna generation.
- Mycket tacksamma för en egen bostad.
- Föräldrar som medfinansierare och/eller viktiga rådgivare.





## Nya familjebildare i riket, födda 1985–1995 - omvärldsspaning

Sveriges största generation, födda cirka 1985–1995, går nu in i nästa livsfas, familjebildning och småbarns liv. Deras preferenser, drömmar och val har stark påverkan på samhälls- och bostadsplanering idag och framöver. Här följer fem centrala aspekter kring deras förutsättningar och val av bostadsområde/ort och bostad.

- Familjeliv och jämställdhet i fokus, med balans i tillvaron som innebär ekonomiska avvägningar.
- Individuella, ständigt inloggade, bostadskarriärister med gemensam dröm om livet i småhus.
- Funktionell och trivsamt bostad som bra (kortsiktig) investering utifrån realistiska förväntningar. Vill helst äga, men inte alla.
- Vill bo i grönt (kvarters-) område med ”småstadskänsla”. Eftersträvar idylliska uppväxt för sina barn.
- Hållbarhetsintresserade och adaptiva men utan betalningsförmåga i hållbarhetsomställningen. Många har bil.

## Flyttningar och födelseöverskott

I diagram 12 kan man se hurvida förändringar i befolkningen har berott, och förväntas bero på, in- och utflyttningar eller om det har fötts fler eller färre än det har dött.

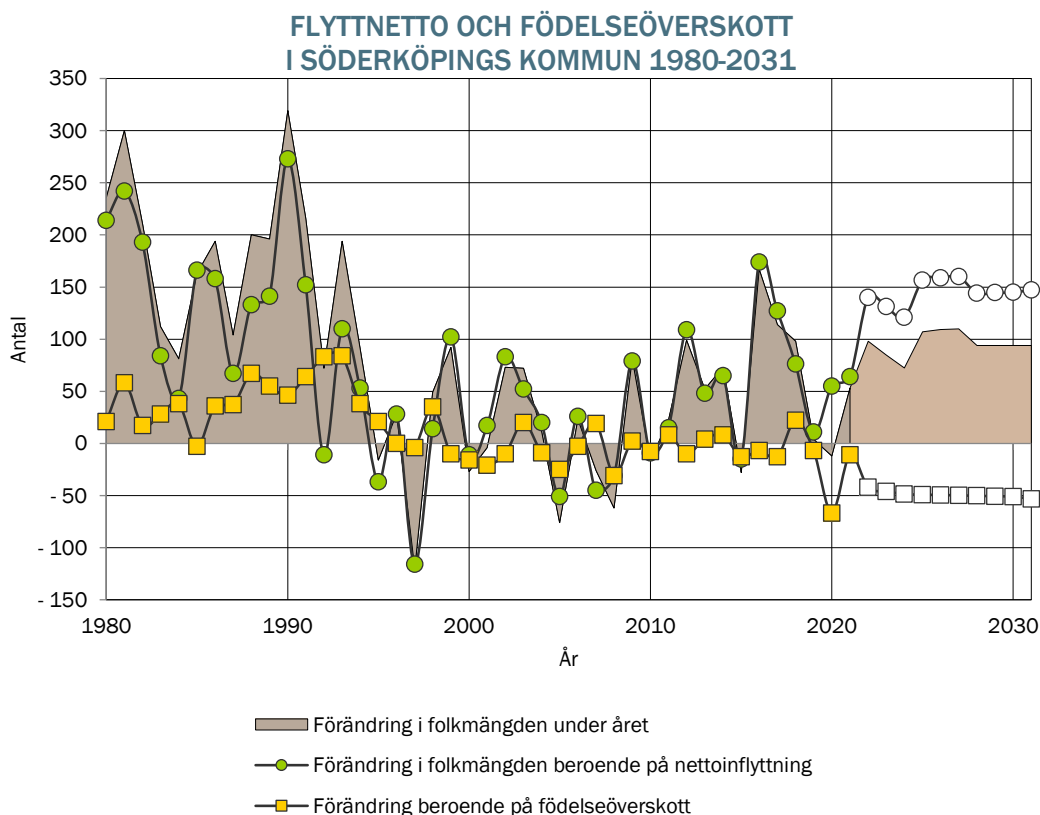


Diagram 12: Flyttnetto och födelseöverskott från 1980 till 2031, direkt från Statisticons rapport i maj 2021.



Under 1980- och 1990-talet var det stora skillnader mellan födda och döda, framförallt berodde det på de stora födelsekullar under 1990-talet. Det var också betydligt fler som flyttad till kommunen än från. Befolkningen ökade fram till slutet på 1990-talet. Sedan tog en annan fas vid, skillnaderna mellan födda och döda var nära noll, vilket har fortsatt ända fram till idag. Även utflyttningarna blev större än inflyttningarna i slutet av 1990-talet vilket resulterade i en minskad befolkning. Under 2000-talet har förändringarna varit små och befolkningen har minskat under några år.

Under 2020 föder många 1990-talisterna barn samtidigt som många i den stora kullen 1940-talister dör. Så antalet döda är fler än födda.

Sammanfattningsvis kan man säga att under 50 år – ett halvt sekel har kommunen gått från ett födelseöverskott (1980–90) – till mindre variationer upp och ned (2000) – till lika (2010) – till ett födelseunderskott (2020). Befolkningsökningen har över tid berott mer på inflyttning än födelseöverskott, främst under 1980-talet och även under 2010 men då på en lägre nivå.

Framledes förväntas att flera dör än som föds, och att flera flyttar till kommunen än från.

### **De fem största flyttningsrelationerna 2019 Söderköping**

*Inflyttning från*

*Utflyttning till*

Norrköping

Norrköping

Söderköping kommun utanför tätort

Söderköping kommun utanför tätort

Norrköping kommun utanför tätort

Norrköping kommun utanför tätort

Valdemarsvik

Stockholm

Gusum

Linköping

### **Fruksamhet**

Antal barn som föds beror dels på antalet kvinnor i fertil ålder, dels på kvinnors benägenhet att bli föräldrar. Benägenheten att föda barn beräknas som antal födda barn efter moderns ålder dividerat med antalet kvinnor i en viss ålder. Fruksamhet är som högst hos 29-åriga kvinnor i Söderköpings kommun, motsvarande i snitt 0,2 barn. Med hjälp av fruktsamheten per ålder och antalet kvinnor i fertil ålder beräknas hur många barn som förväntas födas. Måttet summerad fruktsamhet visar på hur många barn en kvinna skulle föda om hon under sin livstid föder barn såsom kvinnor idag gör. På riksnivå förväntas (år 2030) kvinnor föda drygt 1,9 barn under sin livstid, i Söderköping förväntas siffran ligga något högre. I Söderköping föder kvinnorna generellt sätt barn tidigare och får flera barn än genomsnittet i riket.



## **Giftermål, skilsmässor och separationer**

- Mer än hälften av alla invånare som är 25 eller äldre är gifta.
- I snitt (senaste 5 åren) gifte sig knappt 60 par och 30 par skiljde sig per år. 2020 var det 44 giftermål och 26 skilsmässor.
- Ungefär 100 hemmaboende barn (0–21 år) har föräldrar som separerat per år.

Separationer kan ofta medföra att barn bor på två ställen vilket i sin tur kan leda till ökat behov av bostäder och bostäder med tillräckligt antal rum.



## Särskilda grupper och boendesituationer

*I det här kapitlet tas följande grupper upp; äldre, funktionsnedsatta enligt LSS, nyanlända samt personer som inte är godkända på den ordinarie bostadsmarknaden & hushåll med svag ekonomi. Här beskrivs också olika boendeformer och anpassning av bostad.*

Från Boverket: Med ”särskilda grupper” i BFL § 2 avser lagstiftaren dem som av olika skäl har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Problemet kan bestå i att hushållet har svårt att få tag i en bostad som stämmer med aktuella behov eller som är rimlig med hänsyn till ekonomiska förutsättningar. Läget på bostadsmarknaden påverkar alla människors möjlighet att få en bostad eller att byta bostad men ett hårt efterfrågetryck gör det extra svårt för dem som har särskilda behov, bristande ekonomiska förutsättningar, saknar nätverk eller som av andra skäl har en svagare ställning på bostadsmarknaden. Kommunen har ett direkt kommunalt ansvar för boendet när det gäller äldre personer som behöver särskilt stöd, personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende, nyanlända som anvisats kommunen med stöd av bosättningslagen, asylsökande ensamkommande barn.

## Olika boendeformer i Söderköping

### Särskilt boende

Är det begrepp som anges i lagstiftningen för exempelvis äldreboende. Det särskilda boendet för äldre är en bostad, en vård- och omsorgsmiljö och en arbetsplats. Det innebär att kommunerna har många olika aspekter att ta hänsyn till vid planering av nya särskilda boenden.

De flesta lägenheter i den särskilda boendeformen består av cirka 30–40 kvadratmeter, med hall, rum och eget hygienutrymme. Det vanligaste är att den äldre hyr lägenheten genom ett andrahandskontrakt. Den äldre betalar hyra, en omvårdnadsavgift och avgift för mat och måltider. Dygnet runt finns personal tillgänglig och kommunen ansvarar upp till sjuksköterskenivå för de boendes hälsa.

Särskilda boenden för äldre kan utformas som olika boendialternativ. 2019-12-17 beslutade socialnämnden att renodla boendialternativen som erbjuds och därmed även ta bort begreppet vårdboende från boendialternativen. Särskilt boende i Söderköping finns nu mer i tre former:

- Särskilt boende (utan särskilt inriktning)
- Särskilt boende för personer med demenssjukdom samt
- Som korttidsplatser för äldre med tillfälliga vård- och omsorgsbehov

På särskilda boenden har kommunen hälso- och sjukvårdsansvaret upp till sjuksköterskenivå. Sjuksköterska finns på plats i boendet och rehabiliteringspersonal finns att tillgå.



Under 2020 var den genomsnittliga väntetiden mellan beslut till inflyttningsdatum 44 dagar, motsvarande siffra för 2019 var 52 dagar.

### **Trygghetsboende**

Är ett ordinärt boende som är anpassat till målgruppen äldre personer. Lägenheterna är tillgänglighetsanpassade och samlade i en byggnad med gemensamhetslokaler. Boendeformen är avsedd för den som klarar sin vardag med hjälp av hemtjänsten, men som vill ha närhet till viss service och ökad möjlighet till social samvaro.

På ett trygghetsboende har inte kommunen hälso- och sjukvårdsansvar, istället är det tröskelprincipen som gäller. Tröskelprincipen innebär att en person har rätt till hemsjukvård om den på grund av hälsoskäl inte kan ta sig till vårdcentral.

För att kunna erbjudas en lägenhet i trygghetsboende behöver sökande vara 65 år eller äldre. Medflyttande make/maka eller sambo behöver inte uppfylla ovanstående kriterier. Lägenheterna i trygghetsboende förmedlas via hyresvärd och anvisas till sökande efter hand som de blir lediga och i turordning.

### **Behovsprövat trygghetsboende**

Fungerar precis som trygghetsboende med enda skillnaden att det är behovsprövat vem som ska erbjudas lägenhet. Det är kommunens biståndshandläggare som utreder och fattar beslut om bistånd i form av trygghetsboende. Hemtjänst erhålls på trygghetsboende efter biståndsbeslut, precis som i ordinärt boende. Behovsprövat trygghetsboende är till för personer om inte är trygga i sitt hem men som inte har behov av heldygnsomsorg. Blir behovet av hjälp mer omfattande är intentionen att personen ska motiveras att flytta till ett annat boende. Behovsprövat trygghetsboende finns *inte* i Söderköpings kommun.

### **Gruppboende, serviceboende, och särskilt anpassad bostad**

Begreppet ”bostad med särskild service” delas in i gruppboende, serviceboende och annan särskilt anpassad bostad är även relevant inom lagstiftningen ”Lag om stöd och service för vissa funktionsnedsatta”.

Gruppboende innebär att ett antal personer bor i sina egna lägenheter men delar vissa gemensamhetsutrymmen och har personal tillgänglig för stöd och omvårdnad. Detta är tänkt som ett bostadsalternativ för personer som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att mer eller mindre kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. Den vanligaste formen av gruppboende består av ett antal lägenheter som är grupperade kring gemensamma utrymmen, där service och omvårdnad kan ges alla tider på dygnet. För att undvika att boendet blir alltför institutionslikt har socialstyrelsen (Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd, SOSFS 2002:9) rekommenderat att antalet brukare i en gruppboende bör vara cirka tre till fem personer.



Servicebostaden är en mellanform mellan självständigt boende och lägenhet i gruppboende. En servicebostadsenhet kan innefatta fler boenden än gruppboendet men antalet bör vara begränsat för att serviceboendet ska integreras i bostadsområdet och en institutionell miljö undviks.

I Söderköping finns gruppboende och serviceboende, det är vanligt att kommuner inte använder sig av särskilt anpassad bostad. I bostad med särskild service hyr personerna sin bostad i andra hand av kommunen. I Söderköping finns 6 gruppboendestäder med totalt 38 lägenheter samt 2 serviceboendestäder med 14 lägenheter kopplade till respektive gemensamhetslokal.

### **Bostadsanpassning och bidrag**

Personer som har en funktionsnedsättning kan behöva anpassa sin bostad för ett fungerande liv. Det kan till exempel handla om att ta bort trösklar, byta bort badkaret mot en dusch eller ordna en ramp vid entrén.

Bostadsanpassningsbidraget är ett kommunalt bidrag som riktar sig till de som har en funktionsnedsättning. Med stöd av bostadsanpassningsbidrag kan de anpassningar göras som är nödvändiga för det dagliga livet.

Bostadsanpassningsbidraget är ett uttryck för samhällets mål att människor med funktionsnedsättningar ska kunna leva som alla andra i en egen bostad. Rätten till bidraget regleras i lagen om bostadsanpassningsbidrag (2018:222).

I lagen finns också bestämmelser om återställningsbidraget som är ett bidrag som under vissa förutsättningar kan beviljas till ägare av hyres- och bostadsrättshus för att ta bort anordningar för funktionsnedsatta personer som utförts med stöd av bostadsanpassningsbidrag.

### **Beviljade bidrag i Söderköping**

2019 beviljades 124 ärenden bostadsanpassningsbidrag till totalt belopp om 3,3 miljoner kronor. 2020 beviljades 111 ärenden till totalt belopp om 1,7 miljoner kronor. Beroende på typ av åtgärd kan beloppen variera stort mellan åren trots att antal ärenden ligger relativt lika. En omfattande anpassning får stor effekt på totalbeloppet. De vanligaste åtgärderna är spisvakt, trösklar, stödhandtag, iordningsställande av duschplats och ramper.

## **Äldre**

I diagram 13 visas hur förändringen av antal 80+ har sett ut från 2016 till 2021 och hur prognosen ser ut fram till och med 2026.

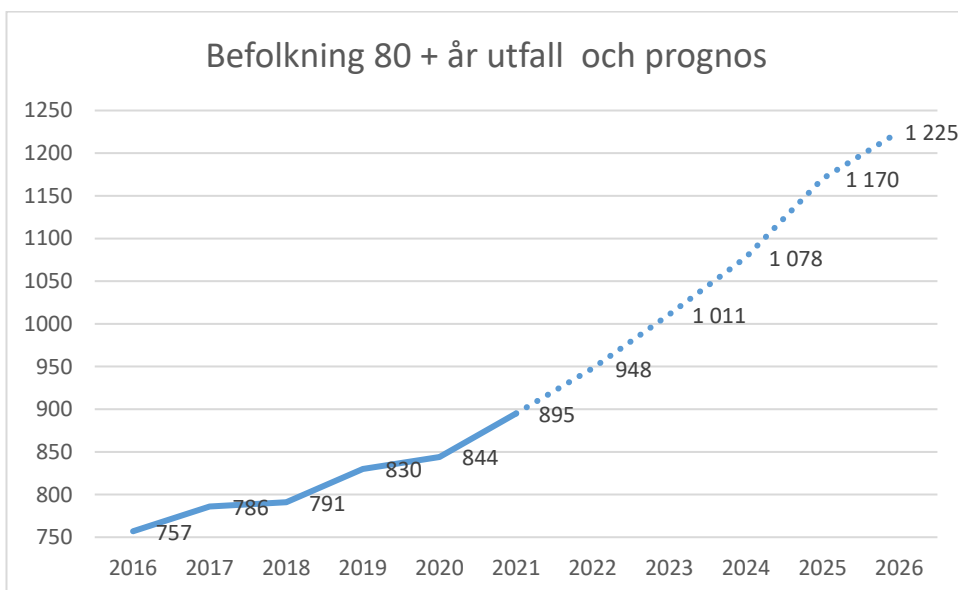


Diagram 13: Antal 80+ år, faktiskt antal från 2016 till 2021 och prognos från 2022 till 2026.

Ökningen av antal äldre går stadigt uppåt, vilket också kan ses i diagram 10 där de olika livsfaserna beskrivs. Den genomsnittliga ökningen förväntas vara knappt 70 personer per år under perioden 2022 till 2026.

I diagram 14 beskrivs de behov av boende och insats som kan komma att behövas för de som är 80 år och äldre. Behoven är baserade på dagens behov och fördelning.

I dag lever de som är 80 år och äldre enligt följande; 63% bor själva i eget boende (ordinärt boende) utan insats, 25% bor i eget boende med hemtjänst, 12 % bor i särskilt boende.

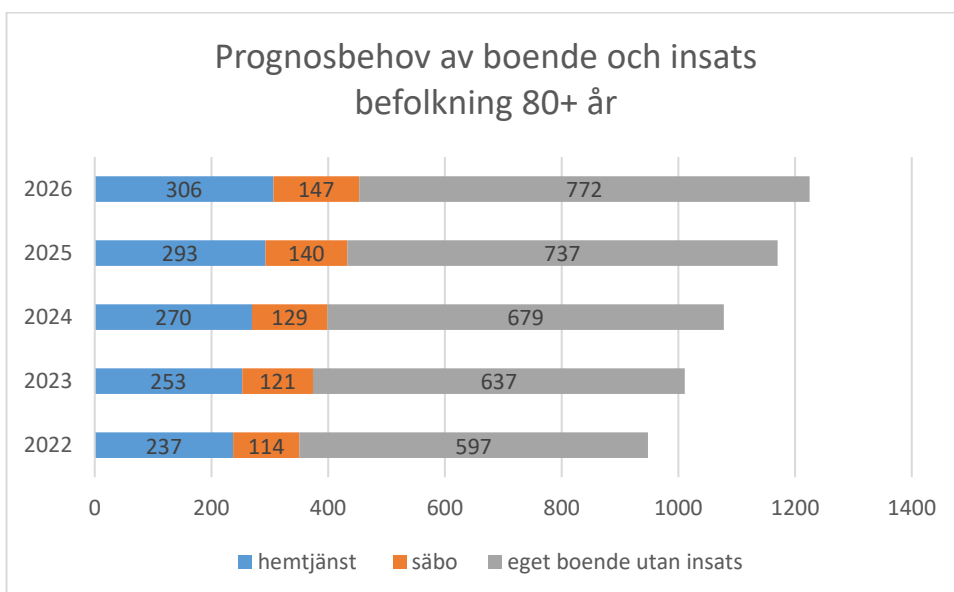


Diagram 14: Prognosbehov från 2022 till 2026 av boende och insats för befolkningen 80+ år.



Det man först och främst kan se är att antal äldre blir flera. Enligt prognosen ökar behovet av särskilt boende med drygt 30 platser, och 70 flera förväntas ha behov av hemtjänst under perioden 2022 till 2026. Ökningarna förväntas vara relativt jämt fördelade över åren med en genomsnittlig ökning per år med knappt 20 hemtjänst och knappt 10 särskilt boende.

### Summering äldre

#### *Behovsgrundande material*

- Diagram 13 och 14
- Kommunens strategiska lokalresursplan med behovsanalyser

#### *Behovshantering*

- Tabell 4 handlingsplan
- Avsnitt om arbetet vidare med handlingsplanen samt uppföljning

#### *Huvudsakligt effektmål*

Effektmål 2: Bidra till att kötider och utbud för funktionsnedsatta och äldre/särskilt boende uppfylls minst i enlighet med lagkrav

## Funktionsnedsatta enligt LSS

Enligt den strategiska lokalresursplanen 2020–2028 är bedömningen att ett nytt LSS gruppboende med 6 platser behöver byggas i Söderköpings kommun till 2023. Planlagd mark för ändamålet finns i Tyketorp. Bedömningen är grundad på socialnämndens behovsanalyser och beslut.

Funktionsnedsatta enligt LSS kan ansöka om bostad. Tre månader efter beslut ska insatsen vara verkställd, det vill säga bostad ska finnas tillgänglig. I tabell 1 visas hur många personer som har beviljats bostad enligt LSS under åren 2017 till 2021.

Tabell 1: Antal beviljade beslut enligt LSS 2017–2021

År	Antal beviljade beslut
2017	1
2018	3
2019	2
2020	6
2021	5

Socialförvaltningen ser det önskvärt med en vakansgrad om minst 1 lägenhet, vilket i nuläget inte existerar.





## Summering funktionsnedsatta enligt LSS

### *Behovsgrundande material*

- Tabell 1
- Kommunens strategiska lokalresursplan med behovsanalyser

### *Behovshantering*

- Tabell 4 handlingsplan
- Avsnitt om arbetet vidare med handlingsplanen samt uppföljning

### *Huvudsakligt effektmål*

Effektmål 2: Bidra till att kötider och utbud för funktionsnedsatta och äldre/särskilt boende uppfylls minst i enlighet med lagkrav

## Nyanlända

Svensk flyktingpolitik innebär att Sveriges kommuner tilldelas ett anvisningstal som baseras på ett antal olika faktorer. Utifrån respektive kommuns anvisningstal anvisar Migrationsverket nyanlända. Kommunen har sedan ett ansvar att bostad ordnas till de nyanlända som anländer till kommunen. Utifrån Söderköpings kommuns fastställda reglemente (KS 2018:299) är socialnämnden ansvarig för kommunens flyktingmottagande, exklusive utbildning.

De nyanlända till Söderköping ges, utifrån kommunens ansvar, bostad i form av andrahandskontrakt. Ambitionen är att dessa andrahandskontrakt ska omvandlas till förstahandskontrakt så snart som hyresvärd accepterar dem som hyresgäster. Erfarenheten visar dock att det ofta tar många år innan de nyanlända får möjlighet att få eget hyreskontrakt för sin bostad. Det innebär i sin tur att antalet andrahandskontrakt ökar år efter år. Åtminstone sedan 2016 har antalet nyanlända som fått eget förstahandskontrakt varit lägre än antalet nyanlända som anvisats till kommunen. 2021 har cirka 70 hushåll nyanlända bostad genom socialförvaltningen.

## Summering nyanlända

### *Behovshantering*

- Tabell 4 handlingsplan
- Avsnitt om arbetet vidare med handlingsplanen samt uppföljning

### *Huvudsakligt effektmål*

Effektmål 3: God handlingsberedskap krävs för att tillgodose boendebehovet för nyanlända och asylsökande



## Personer som inte är godkända på den ordinarie bostadsmarknaden, och hushåll med svag ekonomi

### Hemlöshet

Hemlöshet är ett begrepp som kan betyda olika saker. Socialstyrelsen kategoriserar hemlöshet i fyra situationer.

Situation 1: Akut hemlöshet – uteliggare

Situation 2: Institutionsvistelse och stödboende – intagna eller inskrivna

Situation 3: Långsiktiga boendelösningar – till exempel försökslägenheter, träningslägenheter och sociala kontrakt

Situation 4: Eget ordnat kortsiktigt boende – bor hos kompisar/släkt

Den senaste statistiken om hemlöshet som finns tillgänglig är från socialstyrelsen för 2017. Den visar att Söderköping har totalt 20 hemlösa varav sju stycken i kategori tre.

De övriga är för få för att redovisas per situationsnivå. I hela Östergötland finns det 1921 hemlösa vilket innebär 42,5 hemlösa per 10 000 invånare. Söderköping med sina 13,9 hemlösa personer per 10 000 invånare placerar sig i mitten av länets tretton kommuner.

Kommunen arbetar mot hemlöshet och vräkning genom att hyra ut andrahandslägenheter till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. När information om avhysning inkommer tar socialtjänsten kontakt med hyresgästen. Barnfamiljer prioriteras. Enligt statistik från kronofogden genomfördes mellan två och tre avhysningar i Söderköping per år under perioden 2018–2020. Motsvarande siffror för hela Östergötland var mellan 96 och 110 avhysningar per år. Söderköpings befolkning är ungefär 3 % av hela Östergötland, det innebär att förhållandet mellan avhysning i Söderköping och Söderköpings befolkningsandel av länet är lika.

### Hyra i andrahand via kommunen

I Söderköping finns ungefär 120 hushåll som har ett andrahandskontrakt via kommunen. Det är kommunen som har förstahandskontrakten med olika hyresvärdar, främst med det kommunala bostadsbolaget Ramunderstaden AB.

Andrahandskontrakt har främst använts för att klara av att tillgodose bostadsbehovet för personer som a sociala skäl saknar bostad, kommunens nyanlända och för människor med psykisk funktionsnedsättning.

Söderköping ligger högt i antal i jämförelse med många andra kommuner i Östergötland. Kommunen ser över orsakerna till detta och i ett senare skede även möjliga alternativ till andrahandskontrakt.



## Trångboddhet och ansträngd boendekonomi

Så här definierar Boverket trångboddhet med hjälp av socialstyrelsens riktlinjer:

- I hushåll med flera personer ska det finnas sovrum, vardagsrum och kök/kökvrå för att de inte ska vara trångbodda
- Två barn upp till 12 år som delar rum är inte trångbodda
- Vuxna som inte är sambor är trångbodda om de delar sovrum
- Ensamstående utan barn är inte trångbodda

Hushåll anses ha ansträngd ekonomi om hushållets disponibla inkomst är lägre än baskonsumtionen. I baskonsumtionen ingår bland annat en schabloniserad boendeutgift baserad på hushållets storlek och den genomsnittliga lägenhetshyran i den region hushållet bor.

I kommunen finns drygt 400 hushåll som faller inom ramen för trångboddhet, och cirka 180 hushåll som definieras som hushåll med ansträngd boendekonomi. Knappt 30 hushåll är både trångbodda och har ansträngd ekonomi. I diagram 15 kan man se förändringarna under perioden 2012 till 2018.

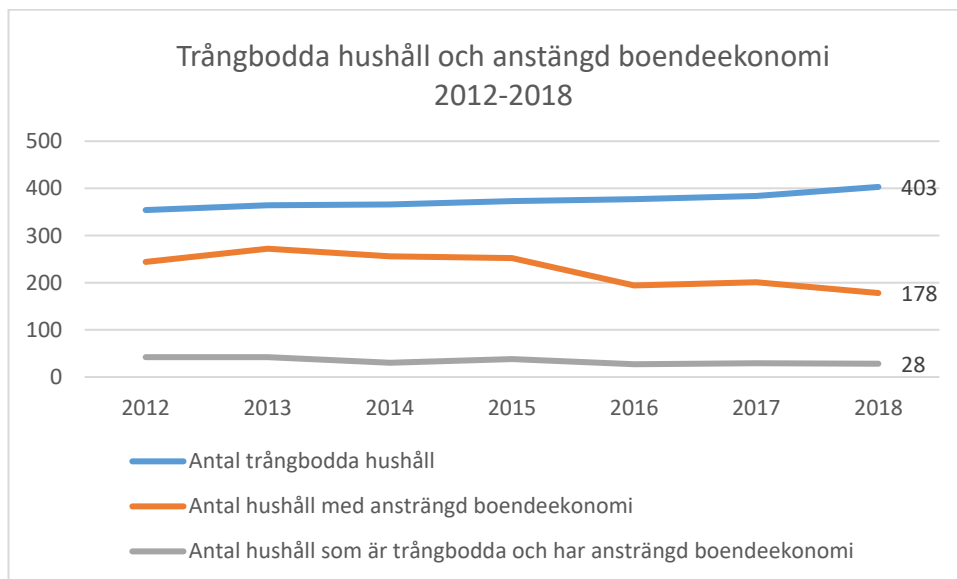


Diagram 15: Antal trångbodda hushåll och ansträngd boendekonomi från 2012 till 2018 i Söderköping.

Under perioden 2012 till 2018 har andelen trångbodda hushåll långsamt ökat med en halv procentenhet från knappt sex procent till drygt sex procent. Hushåll med ansträngd boendekonomi har sjunkit från fyra procent till knappt tre procent. Och tittar man på andelen hushåll som både är trångbodda och har ansträngd boendekonomi så har också den andelen sjunkit över tid. Det innebär att trångboddheten har ökat men ekonomin blivit något bättre.

Tittar man på hur det ser ut bland Östgöta kommunerna så har Söderköping lägst andel hushåll med ansträngd boendekonomi (2,8%),



Valdemarsvik ligger högst med 6,4%. Vad det gäller trångboddhet ligger Söderköping något över mitten (6,4 %), Ydre ligger lägst (3,2%) och Norrköping högst (10,1%).

**Summering personer som inte är godkända på den ordinarie bostadsmarknaden, och hushåll med svag ekonomi**

*Behovsgrundande material*

- Diagram 15

*Behovshantering*

- Tabell 4 handlingsplan
- Avsnitt om arbetet vidare med handlingsplanen samt uppföljning

*Huvudsakligt effektmål*

Effektmål 1: Bidra till att flera ska komma in på den ordinarie bostadsmarknaden och att hemlösheten minskar.



## Den ordinarie bostadsmarknaden

### Marknadsdjup – möjligheter och vilja att efterfråga nyproducerat

Region Östergötland och kommunerna såg behov av mer kunskap och förståelse kring hushållens möjligheter och vilja att efterfråga nyproducerade bostäder på marknaden. Denna kunskap ska komplettera kunskapen kring demografiskt drivna bostadsbehov. Därför anlätade regionen Juni Strategi för att analysera vilka demografiska grupper som växer, hur deras bostadsbehov ser ut, samt beräkna bostadsbehovet enligt Boverkets metod och enligt Juni Strategis marknadsdjupsberäkning. Juni Strategi genomförde analysen under februari –maj år 2020, som resulterade i ”Slutrapport Marknadsdjup bostäder. Region Östergötland, samt länets kommuner 2020-06-23 Juni Strategi”

Två olika beräkningsmetoder använts. Dels Boverkets metod för att beräkna bostadsbehov och dels en metodik för att beräkna hur många som vill och kan efterfråga nyproduktion i form av marknadsdjup. Skillnaden mellan de två metoderna är i korthet som följer.

Boverkets metod tar enbart hänsyn till senaste årets befolkningsförändring. Det innebär att om befolkningen har minskat visar modellen att bostäder behöver rivas. Junis metod tar hänsyn till hela befolkningen även om flyttnettot varit negativt kan det finnas behov av exempelvis nya flerbostadshus för äldre villaägare att flytta till.

Juni Strategi tar hänsyn till rådande prisnivåer, betalningsförmåga, befolkningens preferenser för nyproduktion, räntenivåer och amorteringsregler. Boverket har inte med de perspektiven. Juni Strategi väger också in läge, målgrupp, bostadsprodukt och prisnivå. Det vill säga byggs det nyproduktion i ett önskat läge, riktat till fel målgrupp, till en för hög prisnivå så finns inte efterfrågan. Boverket tar inte det i beaktning.

För att räkna fram byggbehovet utgår Boverket från befolkningsförändringen, rivningar, lediga lägenheter, bostadsbuffert och ingående underskott av bostäder.

Alla siffror är teoretiskt beräknade, de visas i tabell 2.

Tabell 2 Marknadsdjup i Söderköping och Östergötland, per hustyp:

<b>Bostadsbehov Söderköpings kommun</b>	Totalt antal bostäder per år	Småhus	Bostadsrätt flerbostadshus	Hyresrätt flerbostadshus	<i>Östergötland totalt</i>
Boverkets metod	4				<i>1528</i>
Juni Strategis marknadsdjupsberäkning	28	10	9	9	<i>1290</i>



Såväl Boverkets metod som Juni Strategis metod har givetvis sina begränsningar. Metoderna bygger, som tidigare nämnts, på fakta, som per definition alltid är historia oavsett om den är en timme eller en vecka gammal. Därför tas inte hänsyn till exempelvis framtida förändrade lokala förutsättningar, så som förändrad infrastruktur eller förändrade arbetsmarknadsregioner och pendlingsmönster.

Det är mycket stora skillnader mellan länets största huvudorter och de minsta orterna i denna rapport, såväl vad gäller population som förutsättningar och statistikinput. Med en generell metod är det därför svårt att få ett resultat som fullt ut beskriver behovet för mindre orter. För mindre orter skulle därför en fördjupad analys kring lokala förhållanden vara ett stöd för en framskrivning för att fullt ut förstå både behovet av och efterfrågan för nyproduktion. Inom ramen för en gemensam övergripande modell kan inte avvikelser inom varje ort tas i beaktning, då detta skulle öka modellens komplexitet så pass mycket att resultatet blir osäkert.

## Nyproducerad bostad – hur stor andel har råd med det?

För att klara av att bo i en nyproducerad bostad krävs att hushållet har en viss ekonomi för det. Hur stor andel av de ensamboende respektive sammanboende som klarar av en viss upplåtelseform visas i tabell 3.

Tabell 3: Andelar ensamboende respektive sammanboende per upplåtelseform.

<b>Ungefärliga andelar som klarar av en nyproducerad bostad</b>	Hyresrätt	Bostadsrätt	Småhus, äganderätt
Ensamboende	70%	30%	5%
Sammanboende	95%	65%	55%

Det är stora skillnader på om man klarar av att bo i en nyproducerad bostad beroende på om man är ensam eller bor tillsammans med annan vuxen, och vilken typ av upplåtelseform bostaden har.

I Söderköping är en tredjedel av hushållen ensamhushåll.

## Primära målgrupper (fem års sikt) och bostadstyper generellt

I Söderköping ökar barnfamiljer och även seniorer, som är 80+. Seniorerna kommer ha ett behov av anpassade boenden och barnfamiljerna efterfrågar främst småhus. Att hjälpa och möjliggöra för flytt från villan till ett bättre anpassat boende och således möjliggöra generationsskiftet i villabebyggelsen, blir således en viktig faktor.



## Sammanfattande diskussion och bedömning

Riktlinjernas främsta fokus är de särskilda grupperna och särskilda boendesituationer vilket också återspeglas i effektmålen. Alltså den bostadsförsörjning som i huvudsak inte kan ses fungera genom den ordinarie bostadsmarknaden. De utmaningar kommunen står inför är inte enkla och bostadsförsörjningsfrågan är komplex. En mycket viktig punkt är samverkan med bostadsmarknadens aktörer för att tillskapa nya bostäder och bostäder som möter efterfrågan och behov för de särskilda grupperna. Riktlinjerna anger inte antal bostäder eller typ av upplåtelseform som ska eller behöver byggas. Utan den pekar på faktorer som påverkar behovet av bostäder och på tillvägagångssätt att arbeta efter med målet att bidra till att alla ska ha tillgång till en bostad.

Idag består Söderköpings befolkning av ungefär lika många i åldern upp till och med 44 år som från 45 år och uppåt. Den första hälften är barn, unga och det som bildar familj. Och den andra hälften är de som är mitt i livet, pensionärer och seniorer. Seniorer det vill säga 80 år och äldre motsvarar 6 % av hela befolkningen.

Med befolkningsprognosen som grund förväntas Söderköping under de närmaste fem åren öka med nästan 400 invånare. Befolkningen blir äldre och de över 80 år står för den största ökningen i antal följt av barnfamiljer. Det innebär ett ökat behov av särskilt boende. Idag bor ungefär hälften av personer över 80 år i småhus. Av de kommande 80 +, som idag är 70–79 år, bor nästan sju av tio i småhus. Om de väljer att bo kvar i sitt småhus eller flytta till en mindre bostad – en lägenhet är svårt att förutspå. Det troliga är att boendekostnad, geografisk placering, smidighet och att orka med sitt boende har stor betydelse. Ett småhusägande över lång tid ger ofta en relativt låg boendekostnad varför det är förmånligt, vilket skapar tröghet i flyttkedjorna. Det kan konstateras att boendet för barn upp till 19 år fördelar sig mellan småhus och hyreslägenheter visar det att nästan åtta av tio bor i småhus. Sammantaget bedöms att antalet barnfamiljer som vill bo i småhus kommer öka.

Fördelningen mellan lägenheter och småhus är ungefär två tredjedelar småhus och en tredjedel är lägenheter. Och en tiondel av lägenheterna är bostadsrätter. Byggnationen går i vågor över tid. De senaste 30 årens byggnation visar att det i genomsnitt har byggts knappt 30 bostäder per år. Med en övervikt på småhus (60%). Under 2000-talet byggdes de flesta av periodens småhus, och under 2010-talet de flesta av lägenheterna.

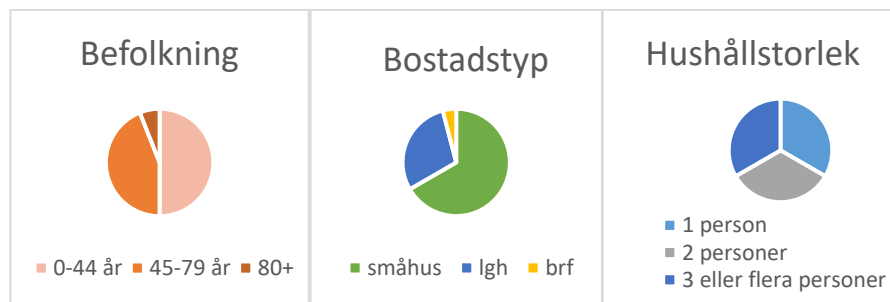
En tredjedel av alla hushåll i Söderköping är enpersonshushåll, en tredjedel består av två personer och en tredjedel av minst tre personer vilket troligen är barnfamiljer till stor del. Med andra ord att det finns flera ensamma- och parhushåll än det finns hushåll med barnfamiljer.

I drygt hälften av hyreslägenheterna bor det en person, och knappt en femtedel består av hushåll med tre personer eller fler. I bostadsrätterna



bor det nästan uteslutande en eller två personer. Det är övervägande äldre personer som bor i bostadsrätterna, från 70 år och uppåt. Det finns färre mindre lägenheter (under 60 kvadratmeter) än större lägenheter. I lägenheter bor det mest ensamma eller par. Det innebär att för att tillgodose behovet för de särskilda grupperna behövs det årligen i genomsnitt tillskapas 10 platser särskilt boende och 3 platser LSS-boende. Äldres behov bedöms vara lägenheter upp till tre rum och kök, de som säljer småhus bör kunna flytta in i nyproduktion. Hushåll med svag ekonomi, där även unga till viss del ingår, bedöms inte klara nyproduktion utan är beroende av att lägenheter med relativt låg hyra frigörs, vilket kan ske genom nyproduktion av lägenheter. Frigörandet av småhus kan till viss del tillmötesgå behovet för barnfamiljer inom den ordinarie bostadsmarknaden, men där behövs också nyproduktion.

Här följer några diagram för att åskådliggöra andelar avseende ålder, typ av bostad, respektive hushållstorlek.



Flera bostäder kommer behöva byggas för att tillmötesgå ett kommande befolkningsökning. Och som också i sin tur kan generera viss omflyttning som ger utrymme för flera att få sin bostad och livsfas att gå i linje med varandra. En variation av bostäder både vad det gäller upplåtelseform, hustyp och storlek tillmötesgår demografins kommande utveckling där vi främst ser både flera äldre och flera barnfamiljer.

I dag finns ett stort antal pågående detaljplaner som med god marginal fyller upp summeringen av antalet nya bostäder som dagens marknadsdjupsberäkning påvisar totalt för kommunen som en helhet. Tittar vi tillbaka de tre senaste åren (2019–2021) så kan vi se att det lämnades slutbesked för 94 lägenheter, 66 småhus samt 20 bostadsrätter i parhus. För just de åren stod lägenheterna för drygt hälften av de färdigställda bostäderna. Av det dras slutsatsen att en jämn fördelning av nyproducerade småhus, hyreslägenheter och bostadsrätter behövs framåt.





## Handlingsplan och arbetet vidare

Riktlinjens handlingsplan beskriver översiktligt vad som behöver göras, varför, hur och var ansvaret för åtgärderna ligger. Handlingsplanen grundar sig på bostäder åt alla med fokus på de fem effekter riktlinjen vill nå.

**Effektmål 1:** Bidra till att flera ska komma in på den ordinarie bostadsmarknaden och att det ska finnas bostäder åt alla.

**Effektmål 2:** Bidra till att kötider och utbud för funktionsnedsatta och äldre/särskilt boende uppfylls minst i enlighet med lagkrav.

**Effektmål 3:** God handlingsberedskap krävs för att tillgodose boendebehovet för nyanlända och asylsökande.

**Effektmål 4:** Bidra till att kommunens befolkningsmål med ökning om 1% per år nås.

**Effektmål 5:** Bidra till kommunens vision om Östergötlands bästa boendekommun samt livsglädje alla dagar.

Handlingsplanen bygger i huvudsak på tre områden där insatser behövs. *Punkterna är utan inbördes rangordning.*

1. Flera bostäder
2. Stöd till personer med svag ekonomi
3. Intern samverkan

### Utmaningar:

- Hur ska kommunen verka för att ingen är utan bostad?
- Hur kommer billigare bostäder de med låg inkomst tillhanda?
- Hur kommer lediga bostäder dem tillhanda som bäst behöver?
- Hur säkerställs att det finns byggbar mark fördelat i hela Söderköpings kommun?
- Hur ska byggnation ske för att underlätta flyttkedjan, skapa rörlighet på bostadsmarknaden?



Tabell 4: Handlingsplan riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026.  
Punkterna är utan inbördes rangordning.

Söderköping behöver ha	För att främst möjliggöra för	Fås genom	Kommunens insatser och ansvar	Ramunderstaden AB:s insatser och ansvar genom ägardirektivet
1. Flera bostäder	<ul style="list-style-type: none"> <li>Att bli flera invånare</li> <li>Att minska trångboddhet</li> <li>Att tillmötesgå marknadsdjupet</li> <li>Skapa rörlighet på bostadsmarknaden</li> <li>Fortsatt samhällsservice i hela kommunen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aktiv bostadspolitik</li> <li>Omvandling av befintliga byggnader till bostäder</li> <li>Genom samverkan med marknadsaktörer</li> <li>Olika upplåtelseformer</li> <li>Aktiv markanvisning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>KS: Förvärva mark för bostäder</li> <li>SERN: Leda, utveckla och kalla fastighetsägarnätverket</li> <li>SBN: Medverka i fastighetsägarnätverket</li> <li>SBN: Planlägga mark</li> <li>SBN: Inventera byggrätter</li> <li>SBN: Inventera kommunal planlagd mark i hela Söderköpings kommun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nyproduktion</li> <li>Medverka i fastighetsägarnätverket</li> <li>Söka statliga bidrag</li> <li>Hyrespolicy</li> <li>Digitalt kösystem</li> </ul>
2. Stöd till personer med svag ekonomi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Att flera ska komma in på den ordinarie bostadsmarknaden</li> <li>Att minska hemlöshet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vräkningsförebyggande insatser</li> <li>Att det finns bostäder tillgängliga</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SOC: Utredda möjligheten till ”Bostad först”</li> <li>SOC: Utredda införande av hyresgarantier</li> <li>SOC: Översyn av andra handskontrakt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Undantag från kösystem i dialog med socialförvaltningen</li> </ul>
3. Intern samverkan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Att kunna leverera så tillförlitligt underlag som möjligt till BME*, och för att arbeta med BMA** som grund över förvaltningsgränserna</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Samverkan och samsyn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SBF: Regelbundna tjänstepersonsmöten mellan SBF, SOC, fastighetskontoret, RAB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Medverka på möten</li> </ul>

\*Bostadsmarknadsenkäten, \*\*Bostadsmarknadsanalysen

## Arbetet vidare med handlingsplanen

Utifrån riktlinjen med handlingsplanen, och tillhörande förstudie, vidareutvecklas handlingsplanen genom nämndernas uppdragsplaner och sedan förvaltningarnas verksamhetsplaner för att komma ned på aktivitetsnivå, samt genom ägardirektivet till Ramunderstaden. Indikatorer ska tas fram för att kunna följa upp effekterna. De yttranden som har kommit in kan också vara ett stöd i det vidare arbetet. Tidigare genomförda insatser ska analyseras relaterade till mål och förbättringar ska identifieras så att resultatet blir bättre.

PBL begränsar kommuners möjligheter till särkrav. Söderköping kommun ska bevaka, följa och förhoppningsvis kunna leda utvecklingen av krav för att öka möjligheterna till klimatneutralt byggande och träbyggnation.



## Uppföljning

Uppföljning av den här handlingsplanen samt av kommande uppdragsplaner och verksamhetsplaner ska ske enligt befintlig uppföljningsstruktur det vill säga via bokslut, och i tertialrapporter om det är relevant. Det åligger respektive nämnd och förvaltning att ansvara för detta.



## Bilaga referenser

### Kommunala dokument

- Förstudierapport: Aktualisering av bostadsförsörjningsprogram dnr: SBF 2021-1068
- Bostadsförsörjningsprogram för Söderköpings kommun 2015-2020 KF 2015-11-04 § 114. Komplement till bostadsförsörjningsprogrammet "Riktlinjer bostadsförsörjning Söderköping 2016-2020 fastställt av kommunchef 2016-12-22"
- "Vårt varumärke" med Vision, kompass och värdegrund, framtagen 2019
- Översiktsplan Söderköpings kommun - prioriteringar för hållbar utveckling 2015-2030
- Fördjupad översiktsplan Söderköping stad, antagen av KF 2018-06-20
- Strategisk lokalresursplan 2020-2028, dnr: KS 2020-00418
- Riktlinjer för markanvisning antagen av Kommunstyrelsen 2017-03-28 §16, 2019-10-15 §141

### Övriga dokument och källor

- Regeringen mål för boende och samhällsplanering. [Länk till mål](#)
- Regional bostadsmarknadsanalys för Östergötlands län 2021 Rapportnummer 2021:8
- Region Östergötland, Gemensamt utvecklingsprogram för kust och skärgård i Östergötland och Norra Småland 2030. [Länk till programmet](#)
- Region Östergötland, Utvecklingsstrategi för Östergötland. [Länk till strategin](#)
- Det funktionella Östergötland. [Det funktionella Östergötland \(arcgis.com\)](#)
- Statistiska centralbyrån (SCB)
- Statisticon befolkningsprognos 2021-05-10
- Vision ärendehanteringssystem (slutbesked)
- Boverket
- Socialstyrelsen
- Juni Strategi & Analys

### Lagstiftning, Statens offentliga utredningar (SOU)

- SFS 2000:1383 Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- SFS 2010:900 Plan- och bygglagen
- SFS 2017:725 Kommunallag
- SFS 1999:1078 Bokföringslag
- SFS 2010:879 Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag
- SFS 2001:453 Socialtjänstlag
- SFS 1993:387 Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade
- SFS 2014:899 Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar
- SFS 2018:222 Lag om bostadsanpassningsbidrag
- SOSFS 2002:9 Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd
- SOU 2016:19 Barnkonventionen