



Vårgårda kommun

Bostadsförsörjningsprogram för Vårgårda kommun 2024

Befolknings- och bostadsanalys

Beslutat av: Kommunfullmäktige

Datum för beslut: 14 augusti 2024 § 94

För revidering ansvarar: Kommunstyrelsen

Ansvärgör verksamhet: Samhällsbyggnad bygg & miljö

Ansvärgör tjänsteman: Bygg- och miljöchef

Dokumentet gäller för: Vårgårda kommun

Dokumentet gäller till och med: Revideras varje mandatperiod



Del 1
Riktlinjer



Del 2
Handlingsplan



Del 3
Analys

Bostadsförsörjningsprogrammet är kommunens övergripande styrmedel i planeringen för bostadsförsörjning, vars syfte är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bostadsförsörjningsprogrammet pekar ut riktningen för kommunens strategiska planering för bostäder och utgör ett underlag i detaljplanering, översiktsplanering och andra beslut som rör bostadsfrågor i den kommunala verksamheten.

Befolknings- och bostadsanalysen syftar till att analysera bostadsbehovet i kommunen utifrån den demografiska utvecklingen, efterfrågan och marknadsförutsättningar, bostadsbehov för särskilda grupper samt utifrån grupper vars behov inte tillgodoses på bostadsmarknaden. På så sätt fungerar dokumentet som underlag för de mål, strategier och prioriteringar som görs i del ett och två.

Befolkningsanalysen baseras på den årliga befolkningsprognosen som statistik- och analysföretaget Statisticon utför åt kommunen med data från Statistiska centralbyrån. Analysen av bostadsbestånd, bostadsbyggande och bostadsmarknad baseras huvudsakligen på data från Statistiska centralbyrån och Svensk mäklarstatistik. Behovsanalysen för grupper med särskilda behov baseras på underlag från och dialog med ansvariga enheter inom kommunens förvaltning och på statistik och generella slutsatser om gruppernas situation på bostadsmarknaden, från bland annat Boverket och Länsstyrelsen Västra Götaland. Analysen av bostadsbrist och vilka grupperns behov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden baseras på öppna data från Boverket.

Innehåll

Läsanvisning	3
Syfte	3
Process	3
Vårgårdas läge i regionen	4
Omvärldsanalys och framtidsspaning	5
Bostadsanalys	6
Befolkningsanalys	11
Bostadsbehov	17
Referenser	31

Läsanvisning

Bostadsförsörjningsprogrammet utgörs av tre delar.

- Del 1: Riktlinjer för bostadsförsörjningen, presenterar kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Del ett innehåller även nationella, regionala och lokala mål och styrdokument med koppling till bostadsförsörjning, en kort sammanfattning av Befolknings- och bostadsanalysen, samt kommunens verktyg för bostadsförsörjning.
- Del 2: Handlingsplan, innehåller åtgärder för bostadsförsörjningen samt pågående och planerade projekt för bostadsbyggande.
- **Del 3: Befolknings- och bostadsanalys**, fungerar som underlag för de mål, strategier och prioriteringar som görs. Analysen omfattar Vårgårdas befolknings- och bostadsstruktur, marknadsförutsättningar, lägesbeskrivning och behov framåt för olika grupper på bostadsmarknaden och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Syfte

Bostadsförsörjningsprogrammet är kommunens övergripande styrmedel i planeringen för bostadsförsörjning, vars syfte är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Bostadsförsörjningsprogrammet pekar ut riktningen för kommunens strategiska planering för bostäder och utgör ett underlag i detaljplanering, översiktsplanering och andra beslut som rör bostadsfrågor i den kommunala verksamheten.

Process

Vårgårda kommuns senast antagna riktlinjer för bostadsförsörjning antogs av kommunfullmäktige 2012. Vid aktualitetsprövningen av översiktsplanen 2016 konstaterades att riktlinjerna var i behov av revidering och arbetet påbörjades 2017. Processen har letts av samhällsbyggnad genom bygg- och miljöenheten, i samverkan med enheterna fastighet, strategisk planering och utveckling, socialtjänst, vård och omsorg och det kommunala bostadsbolaget Vårgårda Bostäder AB. Ett förslag till riktlinjer var på samråd under hösten 2023 och remitterades då till bland annat Länsstyrelsen i Västra Götaland, berörda kommuner och organisationer.

Omvärldsanalys och framtidsspaning

En analys av trender och förändringar i omvärlden på olika skala är ett verktyg för att öka beredskaper för olika framtidsscenarioer och därmed kunna vara mer proaktiv. Västra Götalandsregionen har tagit fram en trend- och omvärldsanalys med faktorer som kan påverka orternas utveckling i regionen. Här presenteras några av dessa faktorer, tillsammans med nedslag i lägesanalysen i 2023 års bostadsmarknadsanalys från Länsstyrelsen.

Demografiska förändringar, urbanisering, åldrande befolkning och migration – en global trend

En global urbaniseringstrend har pågått under lång tid. Numera driver den kunskapsintensiva ekonomin med specialiserad arbetskraft på urbaniseringstrenden, även om flyttningarna i högre utsträckning går åt båda hållen. Särskilt unga människor har en långsam nettoflyttning till städerna, även om många av dem också flyttar tillbaka till landsbygd och mindre orter. Konsekvenserna av urbaniseringen är bland annat ojämn fördelning av skattebasen och större skillnader i service. En åldrande befolkning innebär att försörjningskvoten ökar, det vill säga att invånare i arbetsför ålder kommer behöva försörja fler unga och äldre.

Konflikter i omvärlden gör att flyktingströmmar ökar, och utrikes invandring står för en stor del av befolkningstillväxten i kommunerna i regionen. Till följd av Rysslands invasion av Ukraina infördes 2022 en ny lag för mottagande av personer som kommit från Ukraina enligt EU:s massflyktingsdirektiv, som innebär att en del av boendeansvaret flyttades från Migrationsverket

till kommunerna. Samtidigt väntas antalet kvotflyktingar som Sverige tar emot att minska framöver, till följd av politiska beslut.

Nya teknologier och digitalisering – en global trend

Nya teknologier har alltid omformat samhällen, hur vi jobbar och bor. Bland annat Vårgårda kommun har globala företag som stora arbetsgivare, vilket både bidrar till arbetstillfällena, inflyttning och inpendling från en större arbetsmarknadsregion, men också att kommunen är del av en global konkurrens om lokaliseringar, investeringar, arbetskraft och arbetstillfällena. Regionförstoring med ökad arbetspendling över större distanser och digitaliseringen som medför att arbetet är mindre platsbundet påverkar var människor väljer att bosätta sig.

Ökad konkurrens om tillgänglig mark – en nationell och regional trend

Konkurrensen om tillgänglig mark är störst i storstäderna, men finns i alla geografier. Målkonflikterna om vad marken bäst används till ökar, och hög efterfrågan på attraktiv mark bidrar bland annat till ökade markpriser. Samtidigt kan den ökade konkurrensen på mark i urbana områden göra att även efterfrågan i mer glesa geografier ökar, och en flytt av företag och människor till mindre städer och orter, såsom Vårgårda.

Ökad bostadsbrist och ojämlikhet på bostadsmarknaden – en nationell och regional trend

Ett generellt underskott på bostäder råder i regionen enligt Länsstyrelsens årliga bostadsmarknadsanalys, och samtidigt råder också en bostadsjämlighet som gör att vissa grupper har en särskilt svår situation på bostadsmarknaden. Viss forskning visar

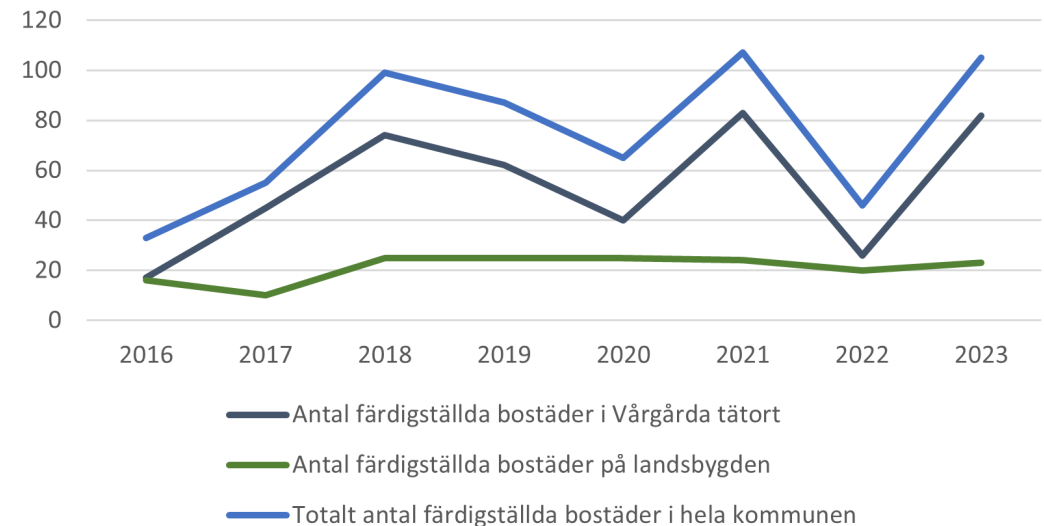
att bristen på bostäder inte främst är en brist på antalet bostäder utan att bostadsmarknadens utbud inte harmoniserar med efterfrågan (priset för bostaden i förhållande till hushållets disponibla inkomst och/eller sparade kapital) vilket i sin tur är ett resultat av ökade inkomstklyftor. Konsekvenserna kan bland annat vara ökad polarisering mellan socioekonomiska grupper och ökad boendesegregation, ökad trångboddhet och att det blir svårare att hitta en bostad nära sitt arbete, vilket i sin tur kan leda till ökad pendling eller brist på arbetskraft och sämre fungerande arbetsmarknader.

Bostadsanalys

De senaste årens bostadsbyggnation

De senaste åren har bostadsbyggandet varit förhållandevis högt jämfört med tidigare år i Vårgårda. Enskilda större utbyggnadsprojekt med främst flerbostadshus i Vårgårda tätort gör att den övergripande utbyggnadstakten skiljer sig åt från år till år, medan bostadsbyggandet på landsbygden är relativt jämnt över tid.

Färdigställda bostäder 2016-2023



Färdigställda bostäder år 2016-2023 (Verksamhetsuppföljning för myndighetsnämnd bygg och miljö 2023)

Upplåtelseformer

Upplåtelseform handlar om vilket sätt den boende förfogar över sin bostad, och delas vanligen upp i hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. Hyresrätt innebär att man hyr sin lägenhet av en hyresvärd. Bostadsrätt betyder att man är medlem i en bostadsrättsförening, som äger en fastighet med lägenheter där varje medlem har varsin lägenhet. Äganderätt kan vara villa eller ägarlägenhet och innebär att man själv äger sin bostad.

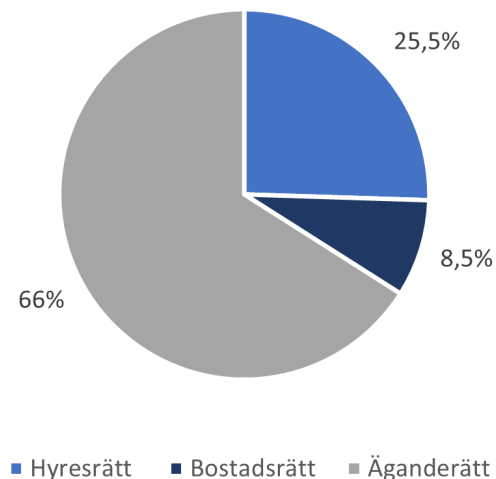
En variation av olika upplåtelseformer behövs för en balanserad befolkningsutveckling och för att kunna möta invånarnas olika behov och livssituationer. En blandning av upplåtelseformer och hustyper inom en stads- eller kommunedel ger ökade möjligheter att kunna bo kvar i samma område om familjesituationen förändras. Det ger även förutsättningar för social blandning och minskad bostadssegregation.

Hur spridningen mellan upplåtelseformer är fördelad hänger ofta ihop med vilken tidsepok området byggdes men strukturen kan förändras genom förtätning av bebyggelsen eller omvandling av upplåtelseform i befintliga bostäder.

I Vårgårda kommun som helhet utgörs 66 % av det totala bostadsbeståndet av äganderätter, 25,5 % av hyresrätter och 8,5 % av bostadsrätter (år 2023). Jämfört med snittet för kommuner i Västra Götalands län innebär det en något lägre andel hyresrätter och en något högre andel äganderätter, men ungefär lika stor andel bostadsrätter.

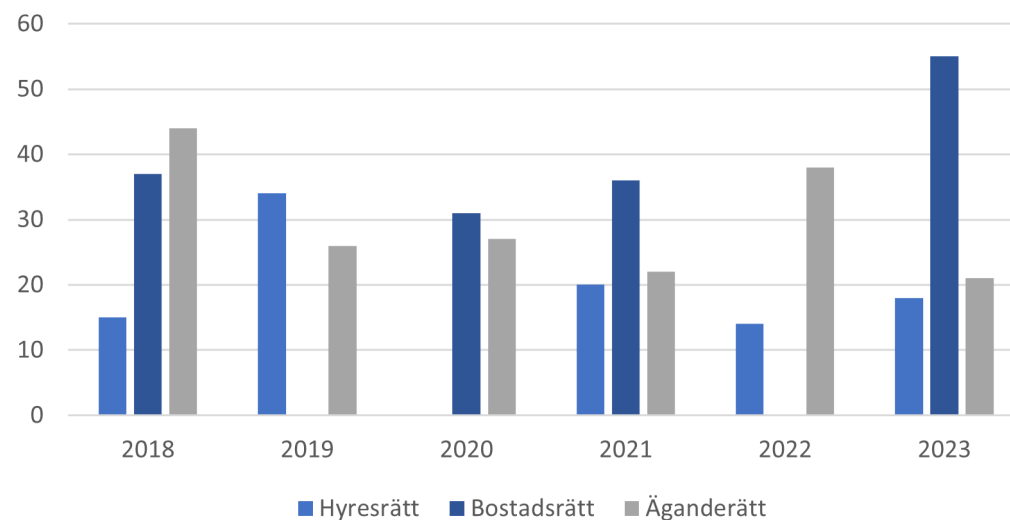
Bland nybyggda bostäder kan en liten ökning av andelen bostadsrätter skönjas de senaste 10 åren, medan andelen äganderätter

Andel bostäder per upplåtelseform



Fördelning av upplåtelseformer i Vårgårda kommun 2023 (SCB 2024)

Färdigställda bostäder efter upplåtelseform



Antal färdigställda bostäder efter upplåtelseform och år, 2018 – 2024 i Vårgårda kommun (SCB 2024).

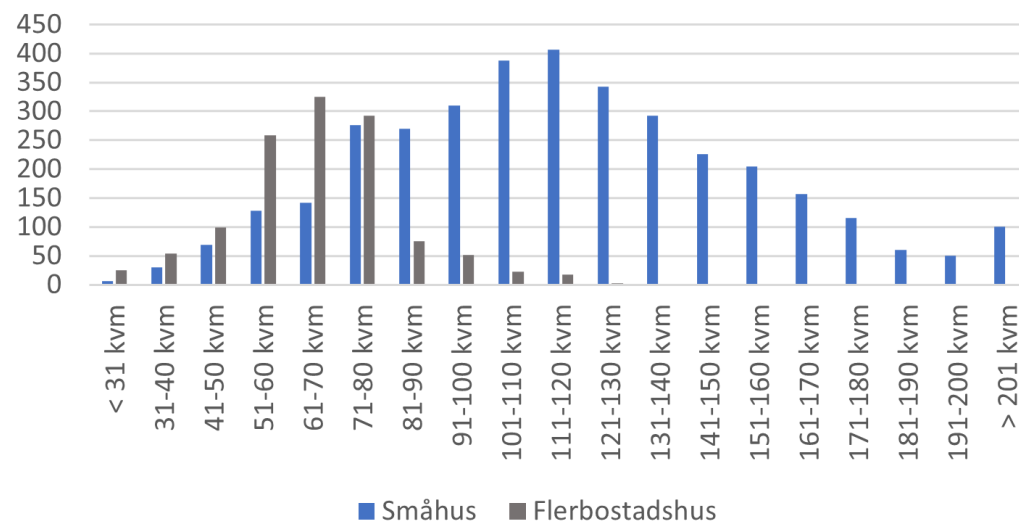
minskat något och hyresrätternas andel av det totala beståndet stått relativt stilla. Det indikerar att det finns en efterfrågan och en marknad för bostadsrätter i kommunen.

Bostadsstorlekar

Den genomsnittliga bostadsytan per person är högre i Vårgårda än i såväl riket som i länet, vilket troligen hänger ihop med den stora andelen småhus. Bland lägenheter i flerbostadshus är variationen i storlek ganska liten, och det finns få bostäder i flerbostadshus med en storlek under 50 kvadratmeter och över 80 kvadratmeter.

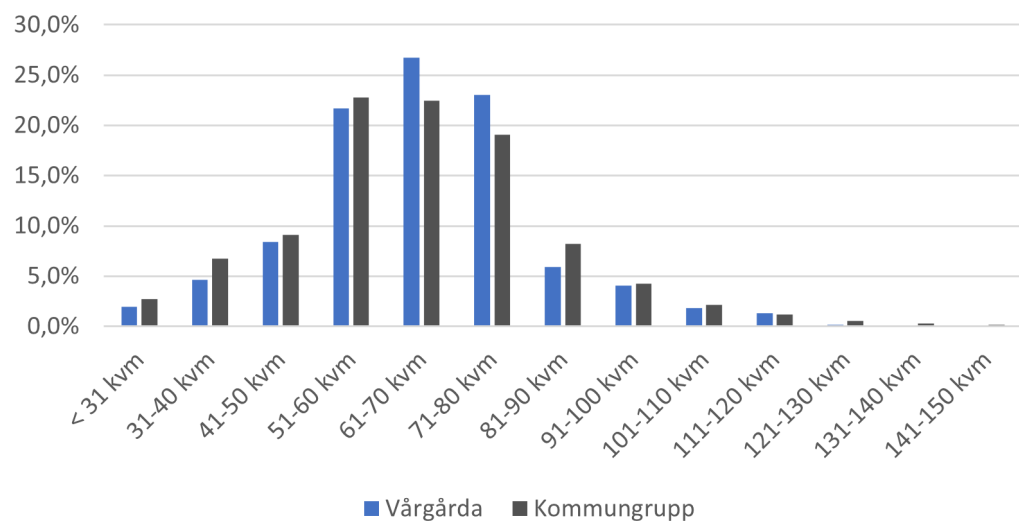
Jämfört med andra kommuner i samma kommungrupp, det vill säga pendlingskommuner nära mindre stad/tätort (SKRs kommunindelning 2023) har Vårgårda en något större andel lägenheter i storleken 61-80 kvadratmeter, men något färre mindre och större lägenheter.

Bostadsstorlek (antal)



Antal bostäder efter bostadsarea och bostadstyp i Vårgårda kommun (SCB, 2021)

Lägenhetsstorlek

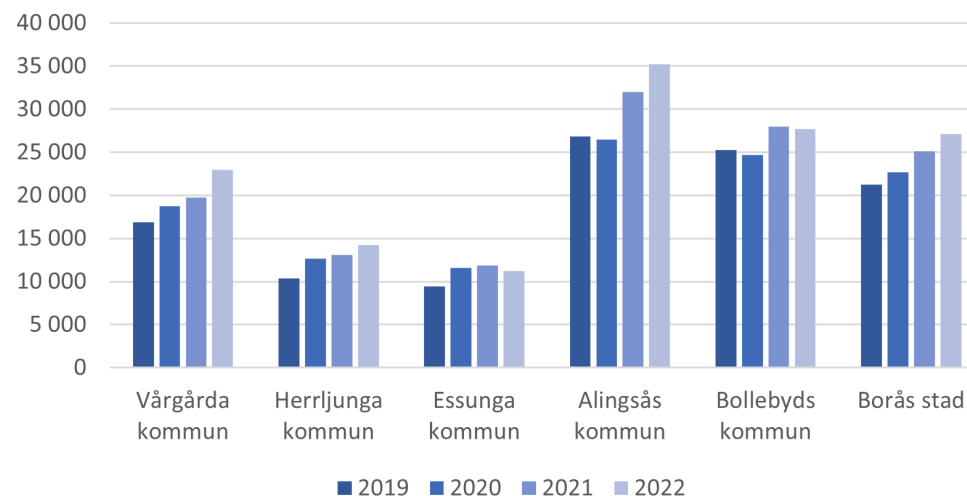


Lägenhetsstorlekar i Vårgårda kommun (SCB, 2022)

Huspriser

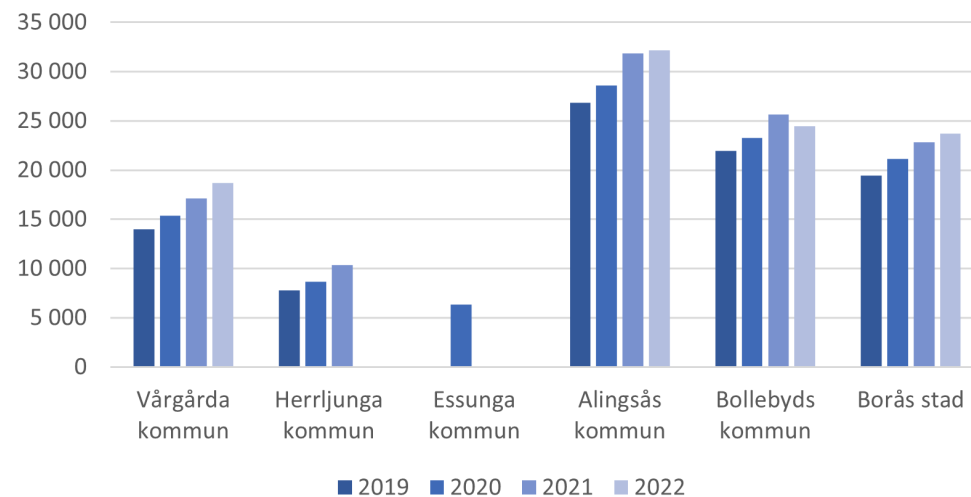
Priserna på bostadsmarknaden har ökat i kommunen sedan år 2019, både för bostadsrätter och småhus. Priserna är högre än i grannkommunerna Essunga och Herrljunga men lägre än närliggande större städer och mer storstadsnära kommuner. Troligen har det geografiska läget en stor del i förklaringen till bostadspri- serna. Sedan 2022 har läget på bostadsmarknaden förändrats, och prisutvecklingen för de närmaste åren följer troligen inte trenden de senaste åren.

Fastighetspris småhus, kr/kvm



Fastighetspriser för småhus (SCB:s Fastighetstaxeringsregister och SCB:s insamlade KU55 blanketter från Skatteverket)

Fastighetspris bostadsrätt, kr/kvm



Fastighetspriser för bostadsrätter (SCB:s Fastighetstaxeringsregister och SCB:s insamlade KU55 blanketter från Skatteverket)

Hyresnivåer

Medianhyresnivån för hyresrätter i Vårgårda är 1091 kronor per kvadratmeter och år. Det innebär att en lägenhet om 70 kvadratmeter har en genomsnittlig månadshyra på 6364 kronor, och en liten lägenhet om 30 kvadratmeter kostar 2727 kronor i månaden.

Hyresnivån i Vårgårda kommun är lägre än snittet i länet och riket, och lägre än de större eller mer storstadsnära grannkommunerna men något högre än grannkommunerna Herrljunga och Essunga.

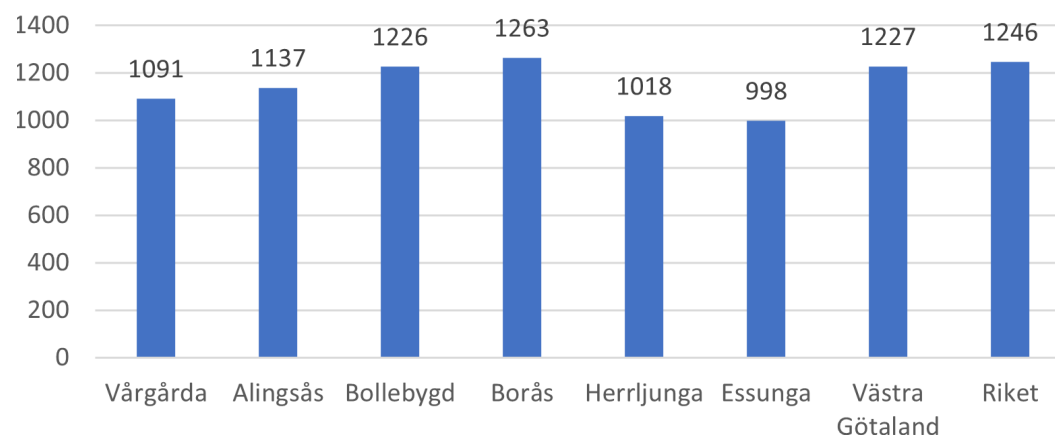
Hyresnivån hänger bland annat ihop med lägenhetens byggår. SCB:s statistik visar att genomsnittshyrorna i landet är högst i de nyaste delarna av hyresbeståndet: bostäder byggda mellan 2011–2020 har i genomsnitt en årshyra per kvadratmeter på 1 816 kr, medan siffran för bostäder byggda efter 2021 ligger på 1 914 kr. De lägsta genomsnittshyrorna finns i de delar av bostadsbeståndet som byggdes 1961–1980. Här finns exempelvis miljonprogrammets bostäder.¹

Kommunalt bostadsbolag

Vårgårda Bostäder är Vårgårdas kommunala bostadsbolag. Av de 1144 hyresrättslägenheter som finns i kommunen förvaltar Vårgårda Bostäder 684, vilket motsvarar 60 % (2023). Samtliga bostäder finns i Vårgårda tätort. Bostäderna i det kommunala bostadsbolagets bestånd är byggda från år 1953 och framåt, varav en större andel under 70–80-talen. År 2014 uppfördes ett nytt femvåningshus centralt i Vårgårda, med 32 lägenheter, och under 2018–2021 byggdes befintliga tvåvåningshus på Backgårdsgatan

¹ Bostadsmarknadsanalys Västra Götaland, 2023

Årshyra per kvm 2023 (median)



Medianhyra per år och kvadratmeter, 2023 (SCB, 2024)

till med en våning vilket innebar sammanlagt 27 nya lägenheter. I dagsläget (2023) har Vårgårda bostäder inga konkreta planer på nybyggnation, men bostadsbolaget äger fastigheter där planberedskap finns för bostäder.

I augusti 2023 stod cirka 2200 personer i kön för att få en hyresrätt genom det kommunala bostadsbolaget, och bostadsbolagets uppfattning är att kön vuxit de senaste åren. Kötiden för att få en bostad hos Vårgårda Bostäder varierar beroende på lägenhet och område. Under 2023 var den längsta kötiden vid förmedlat hyreskontrakt omkring 4,5 år, men det går också att få en bostad med betydligt kortare kötid.

Uthyrningsgraden är hög, och efterfrågan är högst på lägenheter med 2 eller 3 rum och kök med lägre hyra. Lägenheter med högre hyra har färre sökande och högre omflyttningsgrad, det vill säga

att hyresgäster bor kortare tid. Detta märks bland annat i fastigheter där renoveringar med hyreshöjningar som följd genomförts.

Delar av bostadsbolagets lägenhetsbestånd står inför renoveringsbehov under kommande år. Bolaget arbetar aktivt med att öka boinflytandet vid renoveringar av bostadsbeståndet, för att lägenheternas standard och hyresnivåer ska motsvara behov och efterfrågan från hyresgästerna och fler hyresgäster ska kunna bo kvar efter renoveringen.

Befolkningsanalys

Kort om kommunen 2024:

- Här bor 12 384 invånare (i slutet av 2023)
- I kommunen finns 5433 hushåll.
- I genomsnitt består ett hushåll av ca 2,3 personer.
- Omkring 35 % av kommunens invånare är ensamstående utan barn i hushållet, men hushållsstrukturen varierar betydligt mellan olika delar av kommunen.
- Lite drygt 50 % av kommunens invånare bor i någon av de tre tätorterna Vårgårda, Östadkulle och Horla, och knappt 50 % bor på landsbygden.

Befolkningsutveckling

En analys av befolkningens sammansättning och utveckling ger ett underlag för att bedöma behovet av bostäder på sikt i kommunen. Analysen baseras framför allt på den befolkningsprognos som kommunen årligen tar fram för kommunen som helhet och på delområdesnivå, och kompletteras med data från bland annat Statistiska centralbyrån och Västra Götalandsregionens befolkningsprognos.

Kommunen har de senaste åren tagit fram en trendbaserad befolkningsprognos som grundar sig på kohortmetoden. Befolkningsanalysen sträcker sig fram till 2033.

Befolkning i tätort och på landsbygd

I Vårgårda kommun bor lite drygt 12 300 invånare. Knappt 50

Läs mer och uppdaterad information om befolkningsutvecklingen i den årliga befolkningsprognosen.

% av invånarna, ungefär 5 800 personer, bor i Vårgårda tätort. I kommunens finns även de två tätorterna Östadkulle och Horla med ungefär 300 invånare i varje ort.

Utanför tätorterna bor knappt 6000 personer, vilket motsvarar cirka 50 % av kommunens totala befolkning. Vårgårda kommun är en av de mer glesbefolkade i Västra Götalandsregionen med i snitt 28,7 invånare per kvadratkilometer. Snittet i Västra Götalandsregionen är 73,9, medan snittet för hela riket är 25,8.

På landsbygden är befolkningstätheten ganska jämn, men områdena runt Lena, Bergstena och Fly (det vill säga kommunens nordvästra del angränsande till Alingsås) och Algutstorp och Landa (söder om Vårgårda tätort) är något mer tätbefolkat än övriga delar.

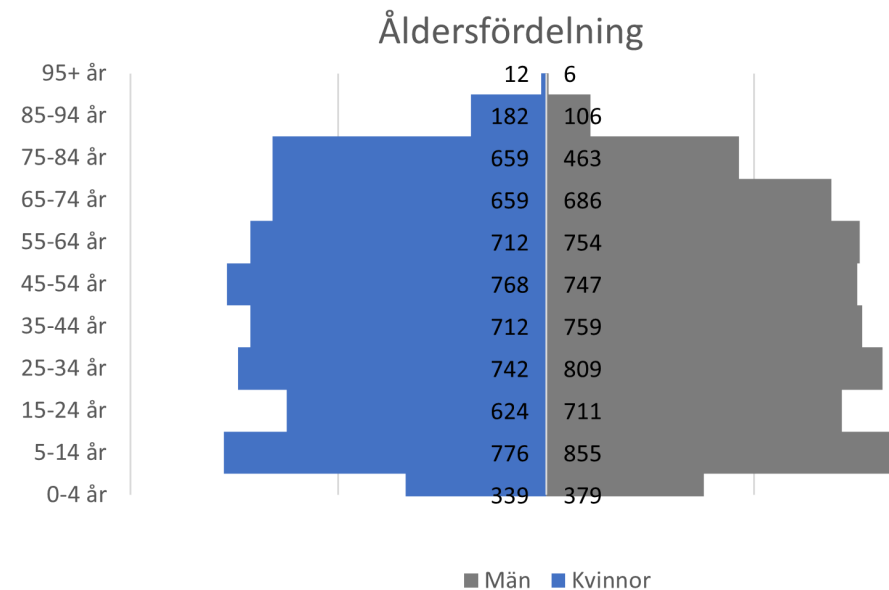
Åldersstruktur

Medelåldern i kommunen är 41,5 vilket är lägre men nära snittet i regionen (41,6) och i riket (41,7).

Nästan en fjärdedel av befolkningen i Vårgårda mellan 0 och 18 år, vilket är en förhållandevis hög andel sett till regionen i stort. Barnfamiljer är således en stor befolkningsgrupp. Däremot har kommunen en liten andel unga vuxna, det vill säga invånare i åldersgruppen 19–30 år, vilket också är en utflyttande grupp. Åldersgruppen 31–64 utgör 42 % av befolkningen vilket ligger ungefär i snitt med regionen. Gruppen 65–79 är något större än regionsnittet och utgör nästan 16 % av den totala befolkningen, medan gruppen 80+ utgör 5,3 % och ligger i snitt med regionen som helhet.

Befolkningssammansättningen sett till ålder resulterar i att kommunen har en försörjningskvot på ungefär 85, vilket innebär att för 100 invånare i förvärsaktiva åldern 20–64 år finns 85 personer i åldrarna över och under. Det är högre än snittet i Västra Götaland och i riket, vilket innebär att försörjningsbördan på den förvärsaktiva delen av befolkningen i Vårgårda är högre.

Åldersfördelningen skiljer sig åt i olika delar av kommunen. I Vårgårda tätort bor en betydligt större andel 20–30-åringar än i kommunen i snitt, medan andelen 60–70-åringar är lägre. I de tätortsnära landsbygdsområdena norr och söder om Vårgårda tätort, i Östadkulle och i Horla är andelen barn i åldern 0–10 år betydligt högre än snittet i kommunen.



Åldersfördelning 2022 (SCB, 2023)

Befolkningsförändring

Vårgårda är sedan flera år tillbaka en stadigt växande kommun och under 10-årsperioden 2013–2023 har kommunen vuxit med ungefär 10 procent. Under 2020–2021 var kommunen en av de snabbast växande i Västra Götaland men tillväxttakten har börjat mattas av något.

Även framöver ser kommunen ut att fortsätta växa.

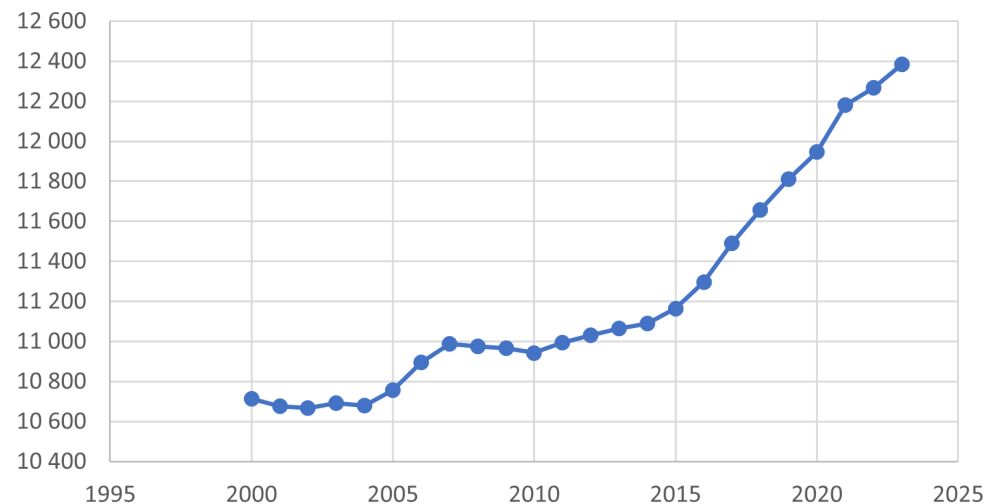
Befolkningsprognosens trendbaserade del, som utgår från befolkningens åldrande, flyttningar, födselar och avlidna, ger att invånarantalet i kommunen år 2033 beräknas uppgå till 13 171 vilket innebär en ökning med 6 procent eller 787 personer.

Även befolkningens åldersstruktur förändras utifrån åldrande, flyttningar, födselar och avlidna. Under kommande tio år väntas befolkningsökningen främst ske i åldersgrupperna 10–20 år, 35–50 år, 60–70 år och 80–90 år. Befolkningsprognosen tyder på att det bland annat kommer finnas fortsatt hög efterfrågan på bostäder som passar barnfamiljer. Ökningen av antalet äldre ställer krav på att det finns bostäder som äldre efterfrågar, både på den ordinarie bostadsmarknaden och för äldre med behov av särskilt boende i kommunal regi.

Befolkningsökningen väntas både i Vårgårda tätort och på landsbygden. Vårgårda tätort tros fram till 2032 öka med drygt 600 invånare, 11 %, enligt prognosen. Horla tätort väntas också öka sin befolkning något fram till 2032, men Östaskulle bedöms minska något i invånarantal.

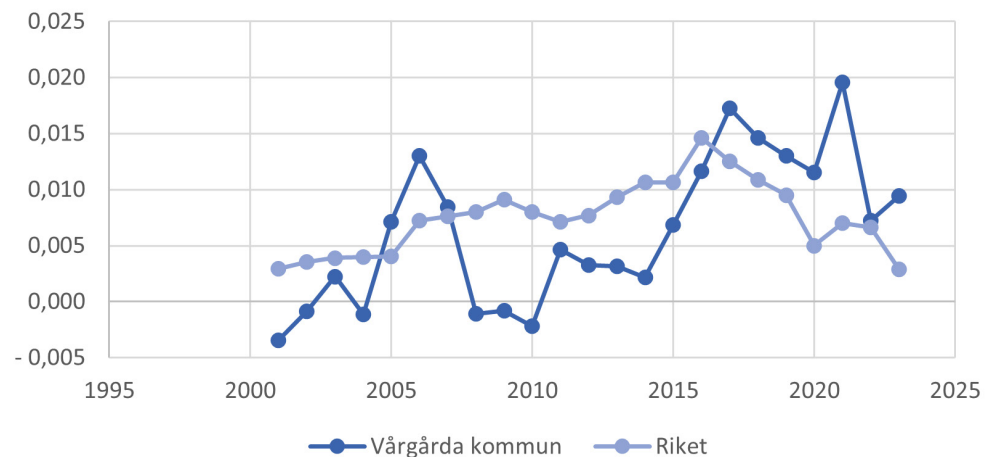
Det är svårt att prognosticera skillnader i befolkningsutveckling mellan olika delar av kommunen, eftersom förändringar i demografi från år till år får stort genomslag när befolkningsunderlaget

Folkmängd 2000-2023



Folkmängd 2000–2023 i Vårgårda kommun (Befolkningsprognos, Statisticon 2024)

Procentuell förändring av folkmängd 2000-2023



Procentuell förändring av folkmängd 2000–2023 (Befolkningsprognos, Statisticon 2024)

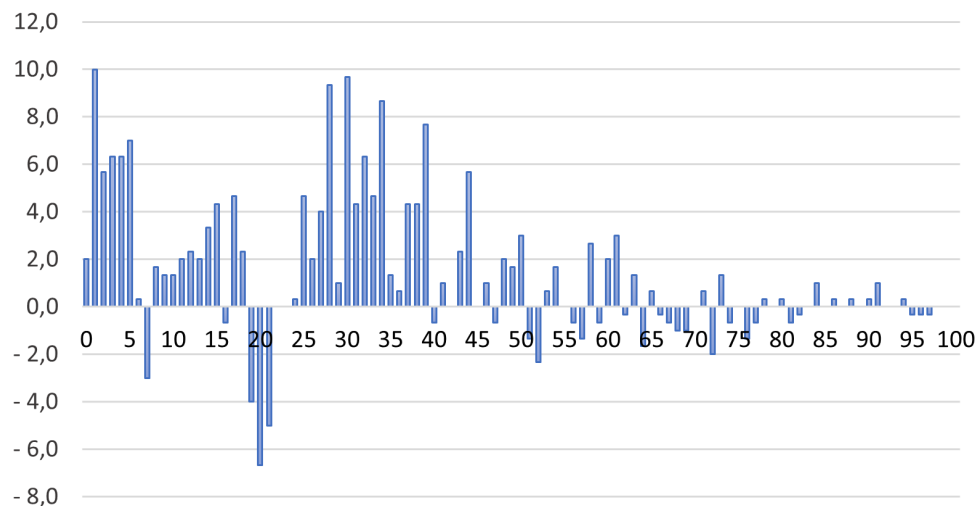
är litet. Några slutsatser som dock går att dra utifrån de befolkningsprognoser som tagits fram på delområdesnivå är att den största procentuella befolkningsökningen på landsbygden prognosticeras norr om Vårgårda tätort och i de södra delarna av kommunen, med närhet till Alingsås och Borås.

Flyttmönster

Den största orsaken till den befolkningsökning kommunen sett är flera års positiva flyttnetton, det vill säga att fler flyttar till kommunen än härifrån. Det gäller framför allt utrikes flyttnetto, och sedan 2015 har även netto för inrikesflyttar varit positivt varje år vilket skiljer Vårgårda kommun från Västra Götaland i stort.¹

¹ Befolkningsprognos Västra Götaland, 2022–2040

Genomsnittligt flyttnetto efter ålder 2021-2023



Flyttnetto efter ålder under åren 2021–2023. (Befolkningsprognos, Statisticon, 2024)

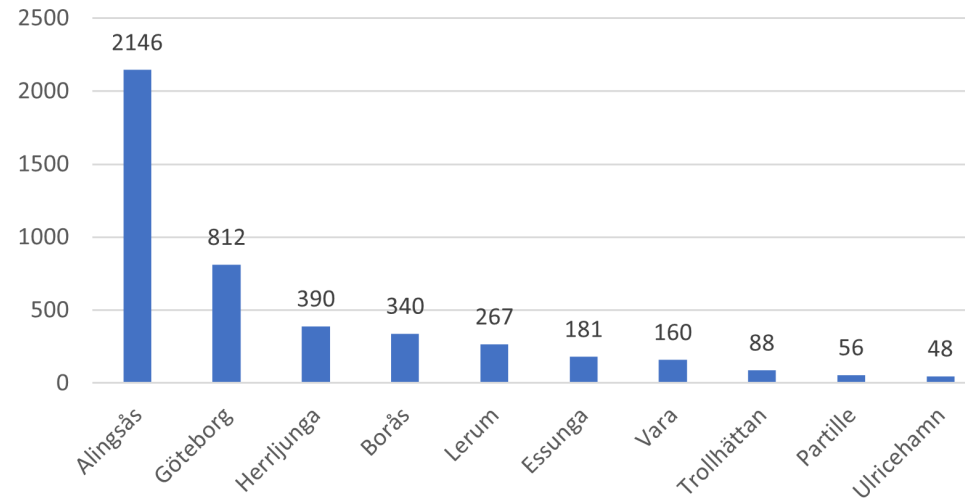
Under år 2023 flyttade 679 personer till Vårgårda, vilket var något färre än 2022. 579 personer flyttade från kommunen, vilket även det är färre än 2022. Flyttnettot (antalet inflyttade minus antalet utflyttade) under 2023 var således 100 personer.

Befolkningsprognosen visar att flyttnettot under åren 2024–2033 förväntas bli i genomsnitt 84 personer per år.

Flyttmönstret skiljer sig åt mellan olika åldersgrupper i Vårgårda kommun. Den största inflyttningen till kommunen står barn samt vuxna i åldern 25–45 för. För unga vuxna i åldern 20–25 är flyttnettot negativt, och har så varit under lång tid tillbaka. Jämfört med riket i stort har unga vuxna i Vårgårda en större benägenhet att flytta ut från kommunen än snittet, och det är särskilt tydligt för unga kvinnor. Bland äldre är flyttnettot nära 0, vilket kan hänga ihop med att flyttbenägenheten generellt sett är lägre bland äldre.

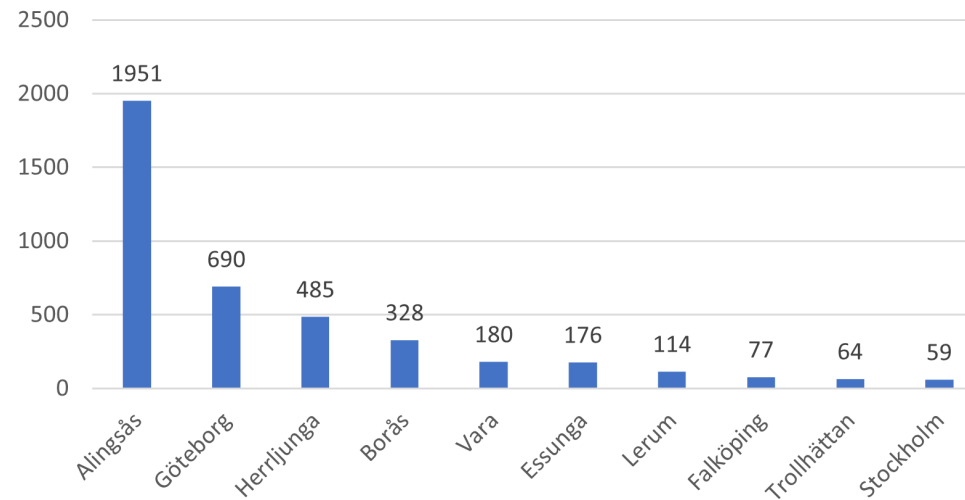
Flyttstatistik för åren 2014–2023 visar att flyttningar till och från Vårgårda till stor del sker till och från de närliggande tätorterna samt Göteborg och dess kranskommuner. Betydligt störst både in- och utflytt sker från och till Alingsås.

Inflyttning till Vårgårda 2014-2023 från



Riktad inflyttning 2014–2023. (SCB via samhällsanalys, Västra Götalandsregionen)

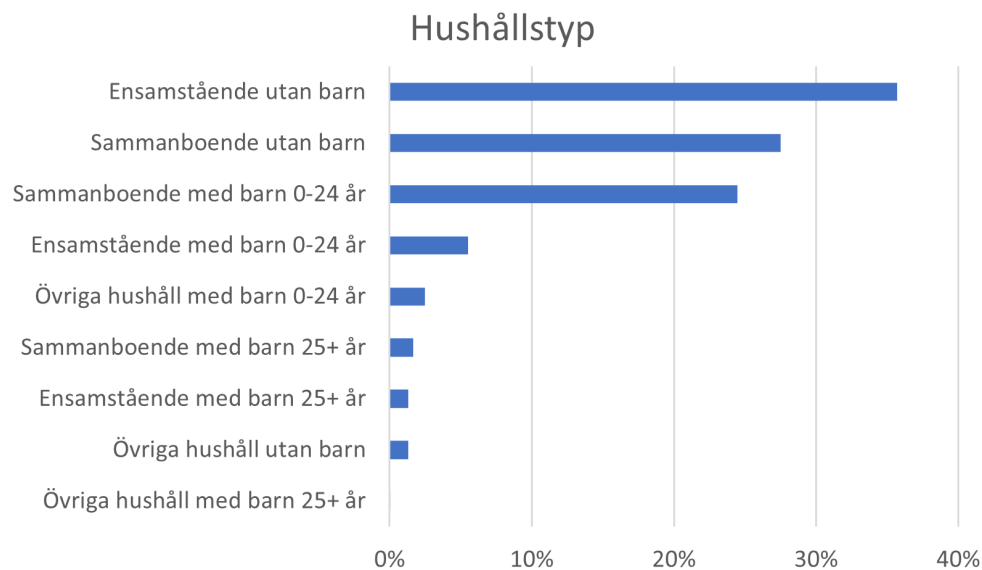
Utflyttning från Vårgårda 2014-2023 till



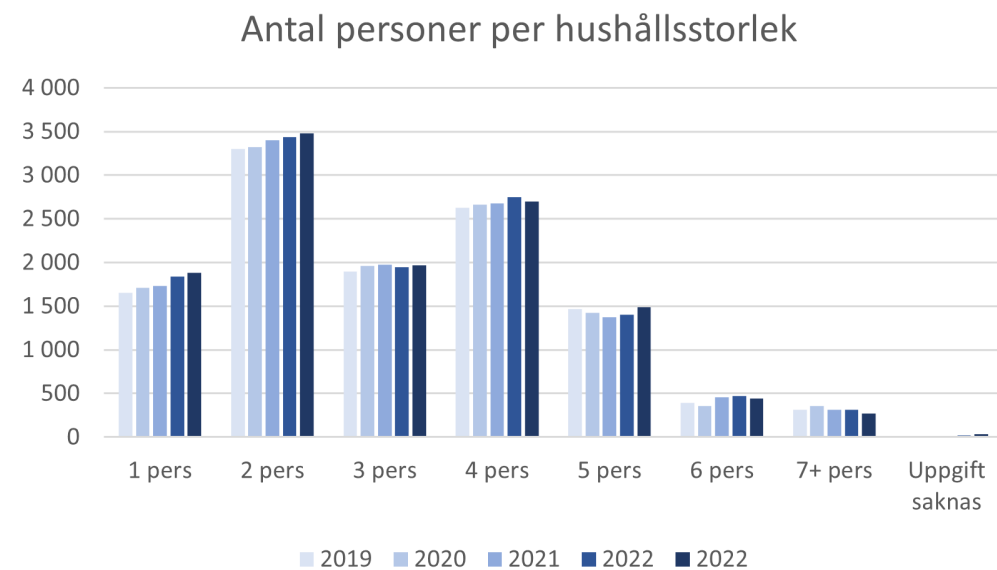
Riktad utflyttning 2014–2023. (SCB via samhällsanalys, Västra Götalandsregionen)

Hushållens sammansättning

Det bor i genomsnitt 2,3 personer i ett hushåll i kommunen. De vanligaste hushållen består av två eller fyra personer, och de vanligaste hushållstyperna (efter antal hushåll) är ensamstående utan barn, sammanboende utan barn och sammanboende med barn 0–24 år.



Hushållstyper i Vårgårda kommun 2022 (SCB, 2023)



Antal personer per hushållsstorlek 2019–2022 (SCB, 2023)

Bostadsbehov

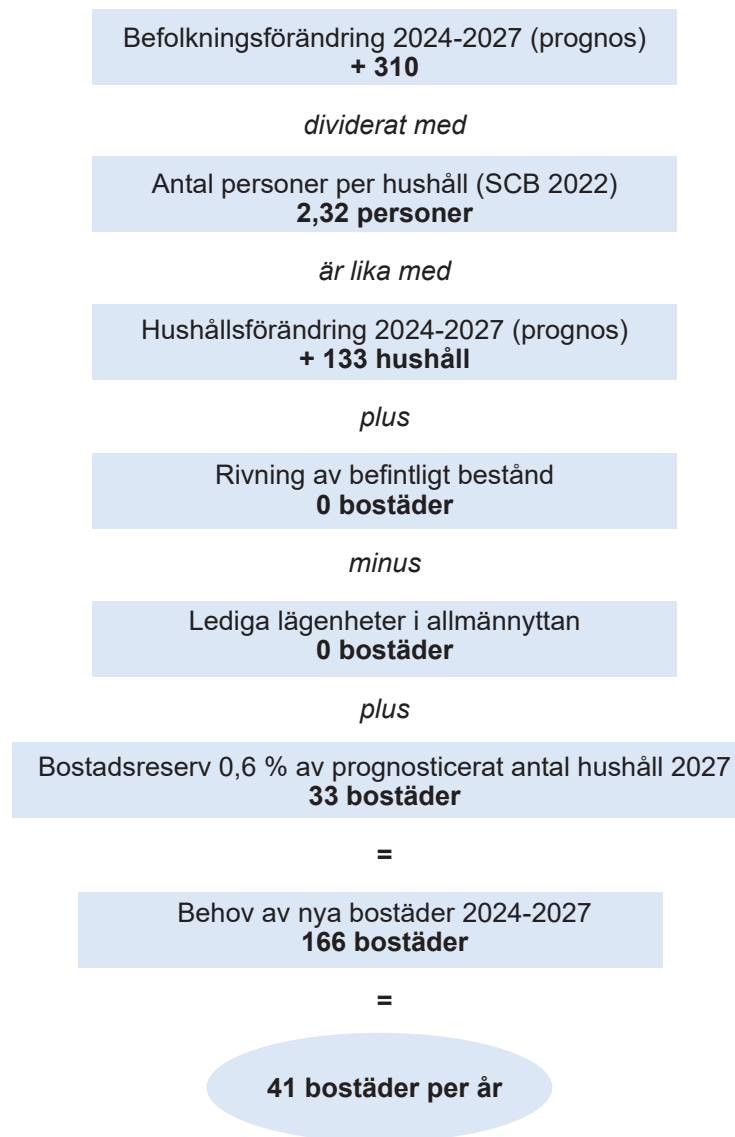
Beräkning av bostadsbehovet

Boverket och Länsstyrelsen i Västra Götaland framhåller hushållskvotsmetoden vid en kvantitativ beräkning av bostadsbehovet i kommuner. Metoden har en demografisk utgångspunkt och baseras i hushållsförändringar, vilka beräknas med hjälp av befolkningsprognoser och så kallade hushållskvoter. Hushållskvoten är detsamma som antalet invånare dividerat med antalet hushåll, det vill säga den genomsnittliga hushållsstorleken i kommunen. Hänsyn tas också till eventuellt överskott av bostäder i form av lediga lägenheter samt rivningar av befintligt bostadsbestånd. Slutligen räknar man också med en bostadsreserv, då det bedöms behövas ett visst bostadsöverskott för att möjliggöra rörlighet på bostadsmarknaden. Länsstyrelsen i Västra Götaland använder sig av en bostadsreserv på 0,6 % av det prognosticerade antalet hushåll.¹

Befolkningsprognosen anger att Vårgårda år 2027 kommer att ha 12 694 invånare. En beräkning enligt hushållskvotsmetoden ger att ett tillskott på 166 bostäder behövs fram till år 2027 för att möta den prognosticerade befolkningsökningen och med hänsyn till behovet av en bostadsbuffert. Det innebär att i snitt 41 bostäder behöver byggas årligen.

De senaste fem åren har det i snitt byggts 82 bostäder årligen i kommunen. Tillgången på lediga tomter för enskilda småhus i Vårgårda tätort är i dagsläget låg, men planberedskapen för

¹ Länsstyrelsen Västra Götaland, 2015, Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Västra Götalands län



flerbostadshus är god i tätorten. Bostadsbyggandet på landsbygden har de senaste åren legat stabilt på en nivå omkring 20 bostäder per år. Det pågår flera detaljplanearbeten som syftar till att möjliggöra både flerbostadshus och småhus i främst Vårgårda tätort men även på landsbygden i Hol nära gränsen till Alingsås.

Hushållskvotsmetoden utgår från den prognosticerade befolkningsutvecklingen, som baseras på hur demografin har sett ut bakåt i tiden och förväntas förändras framåt. Kommunens befolkningsprognoser har ändrats från år till år, och har de senaste åren prognosticerat en högre befolkningstillväxt än nu. Det prognosticerade bostadsbehovet får därför ses som en indikation på det framtida kvantitativa bostadsbehovet.

Beräkning av bostadsbehov utifrån kommunens vision

Vårgårda kommuns mål om 13 000 invånare 2027 innebär en ökning med närmare 616 personer mellan år 2024 och 2027. Baserat på hushållskvotsmetoden behöver kommunen planera för totalt omkring 300 nya bostäder de kommande åren för att uppnå visionen. Det ger ett behov av cirka 75 bostäder årligen.

Mått på bostadsbristen

År 2022 ändrades lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Lagändringen innebär att underlaget till kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen ska innehålla en analys av vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Analysen får alltså en tydligare inriktning mot bostadsbristen i kommunen. I och med lagändringen tillhandahåller Boverket ett underlag som består av kvantitativa mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer.

Hösten 2020 presenterade Boverket rapporten ”Mått på bostadsbristen – Förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras”, som syftar till att beskriva en modell för hur bostadsbrist kan beskrivas, definieras och mätas med fokus på hushållens situation på bostadsmarknaden. Modellen utgår från ett behovsperspektiv på bostadsbrist som antalet (eller andelen) hushåll som saknar en rimlig bostad snarare än hur många bostäder som behöver byggas. Flera av de mått och beskrivningar som Boverket föreslår för att mäta och tolka bostadsbehovet återfinns i underlaget som nu tillgängliggörs via Boverket och presenteras nedan. Det är det underlaget kommunen har möjlighet att använda sig av och tolka.

Vårgårda kommun jämförs statistiskt med övriga kommuner i samma kommungrupp enligt SKRs uppdelning, det vill säga pendlingskommuner nära mindre stad/tätort. Till dessa hör dels de kommuner som har sin huvudsakliga utpendling till en annan ort än någon av de större städerna eller storstadsnära kommunerna, dels de kommuner som har en inpendling från annan kommun som överstiger 30 procent av dagbefolkningen.

Det finns en ojämlikhet på den svenska bostadsmarknaden som exempelvis medför trångboddhet, svårigheter att etablera sig i samhället, minskade möjligheter att ta ett arbete eller studera på en annan ort eller risk för ökad hemlöshet. Att antalet hushåll är i balans med antalet bostäder i kommunen innebär inte automatiskt att utbudet matchar behovet av olika typer av bostäder sett till upplåtelseform, boendekostnad och storlek på bostaden. Kunskap om grupper som inte har en rimlig och trygg bostadssituation i Vårgårda är därför viktig i kommande planering och åtgärder för bostadsutveckling.

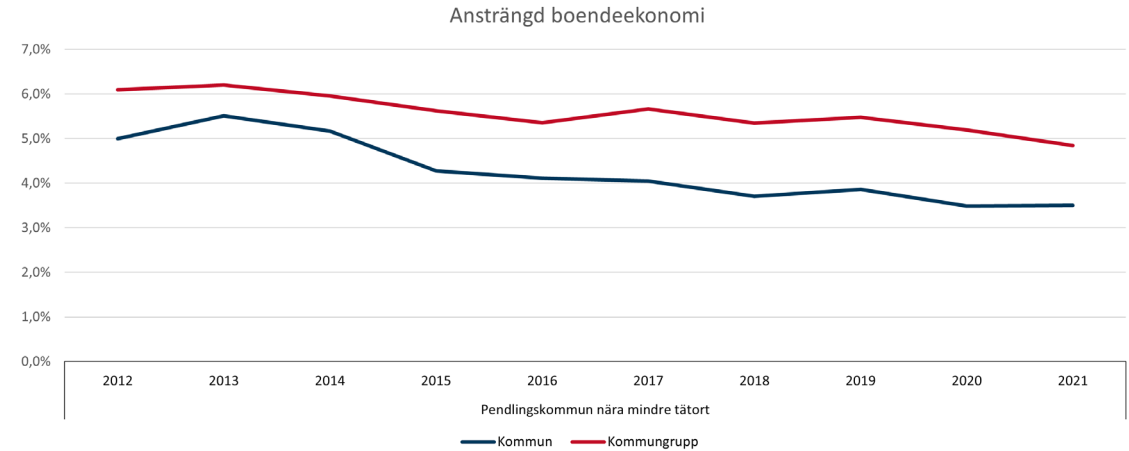
Hushåll med ansträngd boendeekonomi

Att ett hushåll har ansträngd boendeekonomi innebär att den disponibla inkomsten inte räcker till att täcka en baskonsumtion (beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen samt utgifter för hushållsel, barnomsorg, lokala resor för personer som är 18 år eller äldre, fack- och A-kasseavgift för personer som är 20–64 år och hemförsäkring). Ett annat mått på baskonsumtion är KALP-kalkylen (kvar att leva på) som bankerna använder för att bedöma hushållets betalningsförmåga vid köp av en bostad.

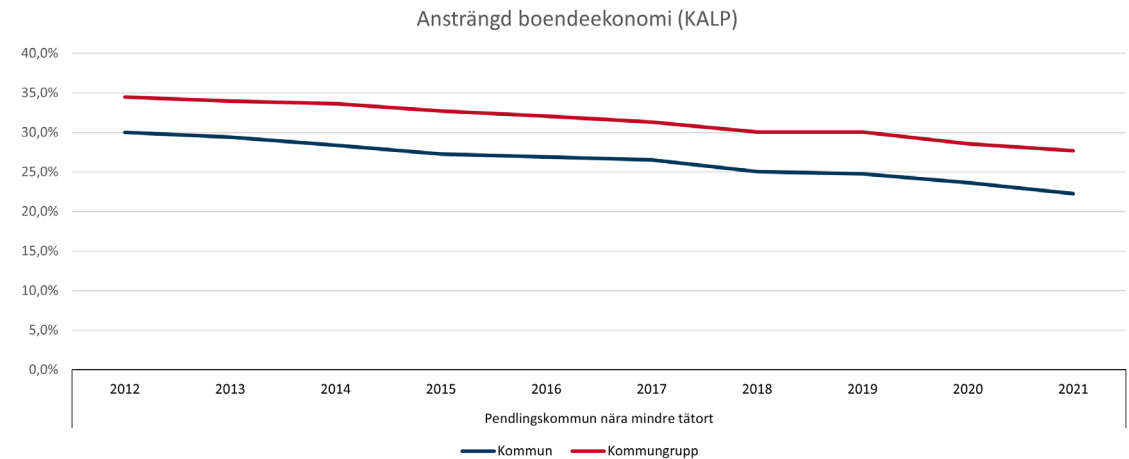
Ansträngd ekonomi i form av låg inkomst och/eller sparkapital, ökande räntor och högre levnadskostnader, inkomstkrav från hyresvärdar och långgivare gör att hushåll kan ha svårt att efterfråga en bostad. Det kan även skapa inlåsnings effekter, genom att hushåll som egentligen hade önskat flytta till en annan bostad som bättre motsvarar deras behov inte kan det. Ansträngd ekonomi enligt KALP-kalkylen innebär att hushåll har svårt att få bostadslån och därmed bara kan efterfråga de bostäder som finns på hyresmarknaden.

I Vårgårda har år 2021 3,5 % av hushållen en ansträngd boendeekonomi baserat på det första måttet på baskonsumtion, och baserat på KALP-måttet har 22,2 % en ansträngd boendeekonomi. Det är lägre än snittet i den kommungrupp som Vårgårda tillhör, det vill säga pendlingskommuner nära mindre stad/tätort, men indikerar att det finns hushåll som kan ha svårt att hitta en bostad som motsvarar deras ekonomiska svängrum.

Det finns totalt 184 hushåll med svag boendeekonomi enligt det första måttet, och 1174 enligt KALP-måttet. Den största andelen hushåll med ansträngd ekonomi är ensamstående utan barn, som bor i antingen hyresrätt eller småhus.



Hushåll med ansträngd boendeekonomi (Boverket, öppna data – Bedömning av bostadsbrist, 2023)



Hushåll med ansträngd boendeekonomi enligt KALP-kalkylen (Boverket, öppna data – Bedömning av bostadsbrist, 2023)

Trångboddhet

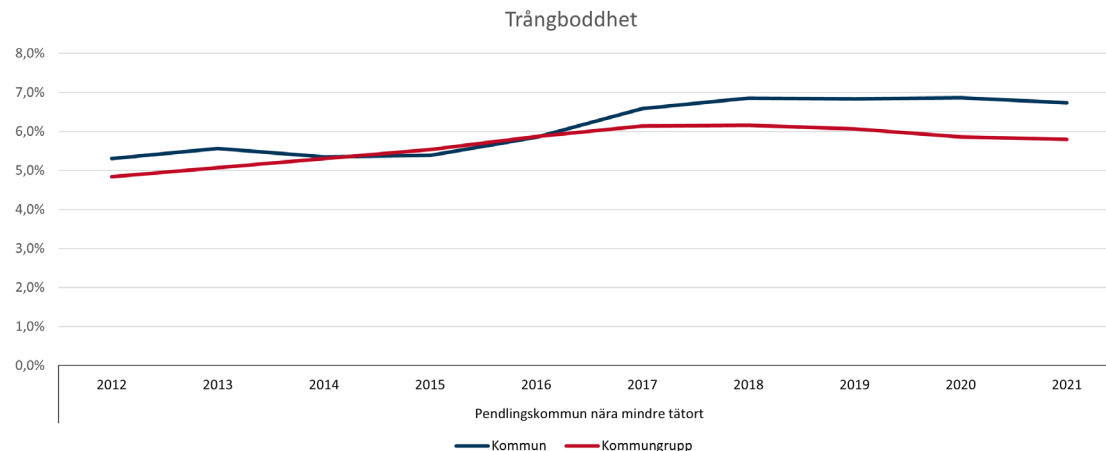
Trångboddhet mäts utifrån antalet boende i hushållet och rum i bostaden. Utöver vardagsrum och kök/kokvrå ska det finnas sovrum. Två barn under 12 år kan dela rum. Vuxna som inte är sammanboende delar inte sovrum. Trångboddhet kan vara självvald, men är ofta sammankopplad med svag ekonomi.

Forskning visar att trångboddhet har negativa konsekvenser för barn och unga, som bland annat svårighet att få studiero hemma vilket kan påverka skolresultatet.

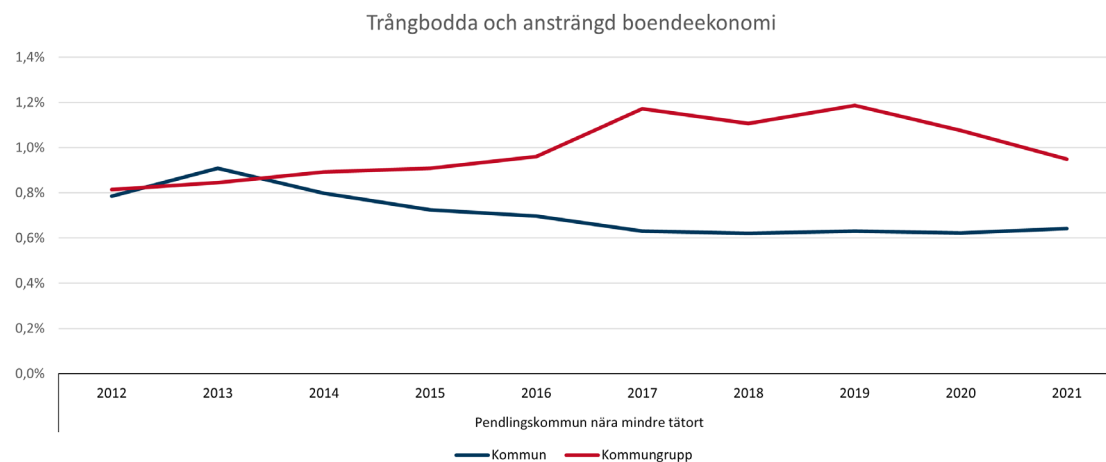
6,7 % av hushållen i Vårgårda kommun räknas som trångbodda, och 0,6 % är både trångbodda och har ansträngd boendeekonomi enligt det första måttet. Kommunen har en något högre andel trångbodda än kommungruppen i stort, men inte ett lika tydligt samband med ansträngd ekonomi som snittet för kommungruppen.

Totalt finns 356 trångbodda hushåll i Vårgårda, och den största andelen är sammanboende hushåll med barn. Trångboddhet är vanligast i hyresrätter, men finns också i småhus.

Trångboddhet och ansträngd boendeekonomi brukar vara tätt sammankopplat, eftersom hushåll då inte har möjlighet att skaffa sig en större bostad. Att denna koppling inte är lika tydlig i Vårgårda skulle kunna förklaras med att det finns en frivillig trångboddhet som resultatet av ett livsstilsval, så som att bo litet av miljöskäl eller att prioritera att bo i ett attraktivt läge före storlek på bostaden. Det brukar dock snarare förekomma i storstadsområden, och är troligen inte huvudorsaken. En troligare del av förklaringen skulle kunna vara att det finns något färre större lägenheter i Vårgårda än generellt i kommungruppen, vilket



Trångbodda hushåll (Boverket, öppna data – Bedömning av bostadsbrist, 2023)



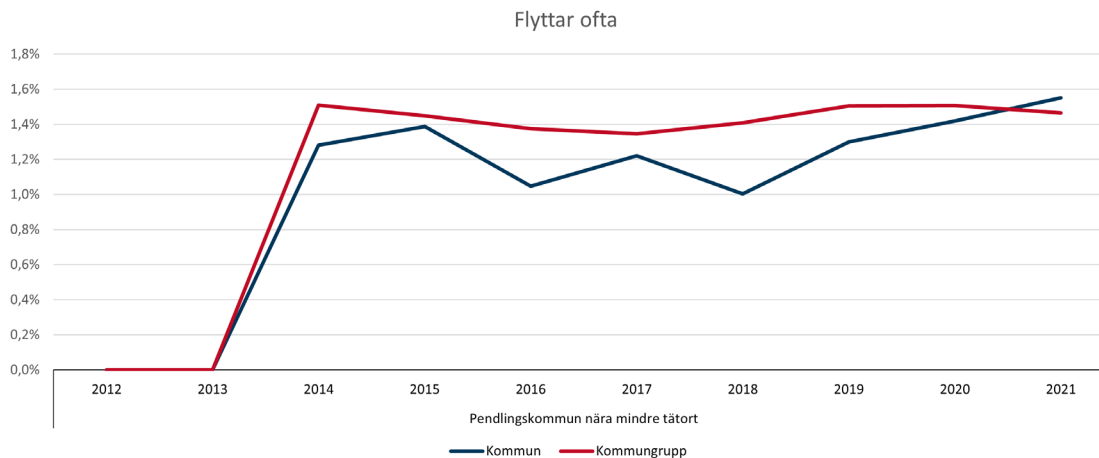
Trångbodda hushåll som också har ansträngd boendeekonomi (Boverket, öppna data – Bedömning av bostadsbrist, 2023)

gör att det sällan finns lediga lägenheter att hyra eller köpa trots att hushållet har råd. Under de år då flyktningmottagandet var högre kom flera större familjer, och svårigheter att hitta större lägenheter till dessa familjer är troligen en viktig del av förklaringen och en orsak till att andelen trångbodda nu börjat sjunka långsamt.

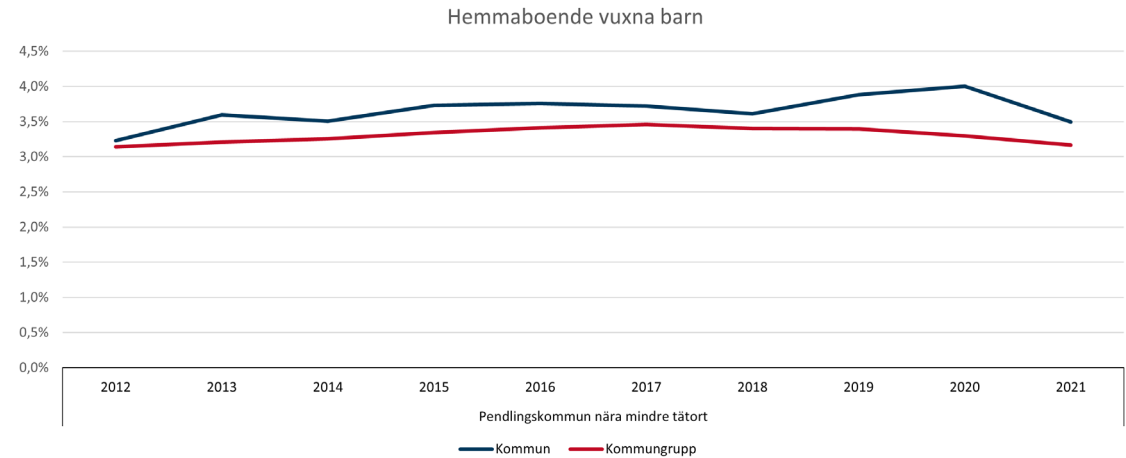
Hushåll som flyttar ofta

Upprepade flyttar kan vara ett tecken på att hushållet har svårt att hitta en långsiktig bostad som motsvarar behoven, och därmed har en osäker boendesituation. Kriteriet för att hushållet ska räknas som att det flyttar ofta är att någon i hushållet flyttat minst en gång om året de senaste tre åren.

År 2021 hade 1,6 % av hushållen upprepade flyttar. Siffran har ökat något senaste åren, vilket gör att kommunen nu ligger ungefär i snitt med kommungruppen. Det är framför allt ensamhushåll utan barn som flyttar ofta.



Hushåll som flyttar ofta (Boverket, öppna data – Bedömning av bostadsbrist, 2023)



Hushåll med hemmaboende vuxna barn (Boverket, öppna data – Bedömning av bostadsbrist, 2023)

Hemmaboende vuxna barn

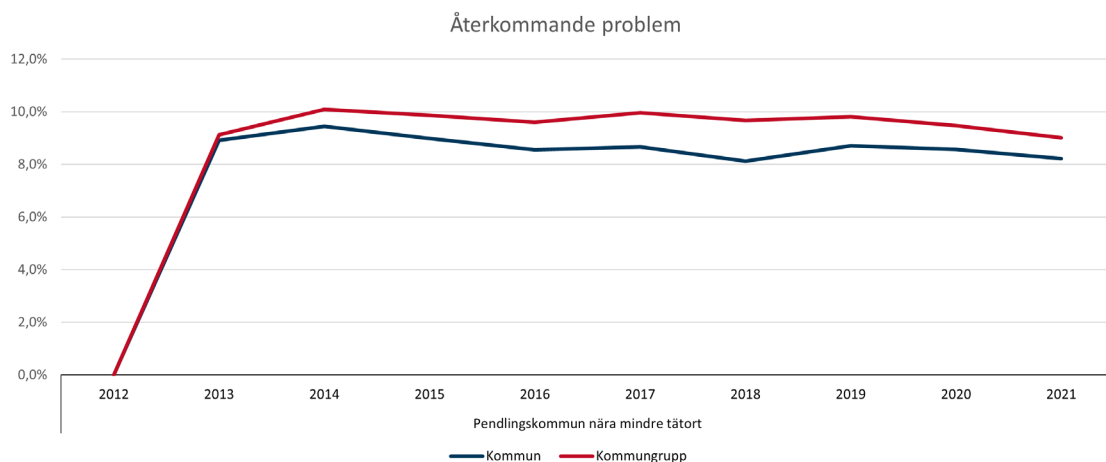
Att hushåll har hemmaboende vuxna barn (över 25 år) kan vara en indikation på att det är svårt för unga vuxna att hitta en rimlig bostad. Det kan även vara ett frivilligt val, exempelvis för att man vill bo i generationsboende eller studerar inom pendlingsavstånd och väljer att bo kvar under studietiden.

I Vårgårda har 3,5 % av hushållen hemmaboende vuxna barn (2021), vilket är något högre än snittet i kommungruppen. Majoriteten av dessa hushåll, 85 %, bor i småhus.

Hushåll med återkommande problem

För att räknas som att ha återkommande problem behöver hushållet uppfylla minst ett av måtten ansträngd boendeekonomi, trångboddhet, flyttar ofta och/eller om hushållet har hemmaboende vuxna barn två år i rad.

I Vårgårda har 8,2 % av hushållen upprepade problem, vilket är något lägre än snittet i kommungruppen. För kommunen såväl som kommungruppen i stort sjunker antalet svagt de senaste åren. De största hushållsgrupperna är ensamstående utan barn respektive sammanboende med barn.



Hushåll med återkommande problem de senaste två åren (Boverket, öppna data – Bedömning av bostadsbrist, 2023)

Sammanfattning och behov

Utifrån den statistik som finns tillgänglig, och kommunens egen kännedom om invånarna, går det att se att det finns hushåll som på olika sätt har en osäker boendesituation, svårt att bära sina kostnader och svårt att hitta en rimlig bostad som passar deras behov. Andelen är dock lägre än snittet i kommungruppen för alla kriterier utom trångboddhet och hemmaboende vuxna barn.

Att hushåll av olika anledningar har svårt att etablera sig och hitta en rimlig boendesituation beror dels på bostadsutbudet i kommunen och de krav, i form av exempelvis inkomstkrav vid hyreskontrakt, som ställs för att kunna efterfråga en bostad. Dels är det tätt sammankopplat med andra faktorer, såsom hur möjligheterna att etablera sig på arbetsmarknaden och därmed kunna trygga en inkomst ser ut. Det är svårt att dra några konkreta slutsatser om behoven utifrån analysen av de underlag som finns tillgängliga. Trångboddheten är troligen delvis en följd av få större lägenheter och det finns därför ett behov av nybyggnation av större lägenheter och småhus som skapar rörlighet på bostadsmarknaden. Samtidigt är det inte hela lösningen, eftersom nyproducerade lägenheter generellt har högre hyror och kostnader, vilket gör dem svåra att efterfråga för hushåll som samtidigt har en ansträngd ekonomi. Detsamma gäller bostäder för unga. Att bibehålla det befintliga beståndet av lägenheter i olika storlekar och till rimliga hyror är därför viktigt. Vårgårda bostäder har en norm för hur många som kan bo i respektive bostadsstorlek, och har kunnat ge förtur i kön till större bostäder för hushåll som är trångbodda.

Boendesegregation

Urban Utveckling har på uppdrag av Vårgårda, Herrljunga och Essunga kommuner gjort en kartläggning av boendesegregationens lokala och regionala mekanismer i de tre kommunerna, med stöd från Delegationen mot segregation (Lokala och regionala mekanismer rörande boendesegregation – ett kunskapsunderlag om boendesegregation i tre kommuner – Herrljunga, Vårgårda och Essunga). Kartläggningen syftar till att ge kunskap om boendesegregationen mellan olika områden i kommunen, baserat på framför allt statistik uppdelat på delområdesnivå men också intervjustudier och omvärldsanalys.

Kort om segregation och grannskapseffekter

Segregation innebär att olika grupper lever och verkar isolerat från varandra. Det kan handla om att individer med viss socioekonomi lever tillsammans i ett område, åtskilda från individer med annan socioekonomisk tillhörighet. Segregation är relationellt, vilket innebär att segregation sker i relation till något annat. Ett enskilt område är inte segregerat, utan det är när olika områden har olika karaktärer som det uppstår segregation.

Områden blir allt mer homogena, något som även leder till större polariseringar i samhället. Begreppen segregation och fattigdom har blivit starkt relaterade. Ojämligheten har ökat, vilket lett till social uteslutning och minskad integration på grund av att människorna i området lider av effekterna av utsatthet. Det är inte ovanligt att individer som lever i utsatta områden har ett sämre hälsotillstånd, samtidigt som andelen med sämre hälsotillstånd minskar i andra områden.

Grannskapseffekter betyder att det område som en individ bor eller växer upp i påverkar dennes liv på ett eller annat sätt. Det kan innebära såväl positiv som negativ inverkan på individers liv. Exempelvis kan det handla om att individer i ett område påverkar varandras livschanser gällande förvärvsarbete, utbildning eller beteende. Ett grannskap kan även ha effekt på andra ”mjukare faktorer” som kan vara svårare att mäta såsom värderingar, framtidstro och solidaritet.

Lägesanalys för Vårgårda

Kartläggningen visar att Vårgårda har en övergripande positiv utveckling sett till befolkningstillväxt, men att det finns tydliga skillnader i exempelvis inkomstnivåer, utbildningsnivå och boendeförhållanden, såsom trångboddhet, mellan olika områden i kommunen. På bostadsmarknaden finns det en geografisk uppdelning mellan olika typer av bostäder, där vissa områden har en hög koncentration av hyresrätter, och färre bostadsrätter eller äganderätter, och det går även att se skillnader i levnadsförhållanden mellan dessa områden. Studien visar även att levnads- och boendeförhållanden skiljer sig åt mellan grupper med låg- respektive hög ekonomisk standard samt utrikes- respektive inrikes födda.

På bostadsmarknaden finns en tydlig uppdelning mellan olika geografiska områden, där vissa områden har en allt högre koncentration av hyresrätter, och färre bostadsrätter eller äganderätter. De områden som har högt andel hyresrätter är västra och

Läs mer om resultatet av kartläggningen i "Lokala och regionala mekanismer rörande boendesegregation".

sydvästra delarna av Vårgårda tätort. Andelen med låg ekonomisk standard är betydligt högre i västra delen av Vårgårda tätort, och har därtill ökat under senast senaste åren. Nulägesanalysen visar därtill att boende i hyresrätt i dessa områden har en lägre utbildningsnivå, och en relativt hög koncentration av personer som är utrikes födda.

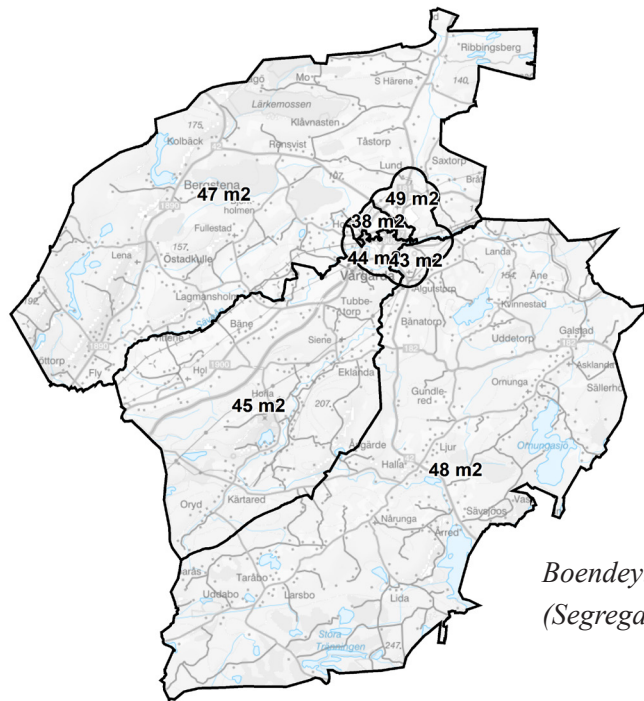
Boendeformerna skiljer sig även mellan olika demografiska grupper. Andelen inrikes födda boende i äganderätt är större än samma siffra för utrikes födda. Inom båda grupperna sjunker andelen boende i äganderätt. Störst skillnad är det avseende andelen inrikes födda respektive utrikes födda boende i hyresrätt, där det finns en svag trend av allt större andelen utrikes födda boende i hyresrätt, och en svag minskning av inrikes födda boende i hyresrätt.

Den genomsnittliga boytan i Vårgårda kommun ligger över såväl snittet för riket som länet. Det finns trots detta demografiska och geografiska skillnader inom kommunen avseende boendeyta. Utrikes födda har generellt mindre boendeyta än inrikes födda, och boendeytan har minskat över tid, medan inrikes födda har fått större boendeyta över tid.

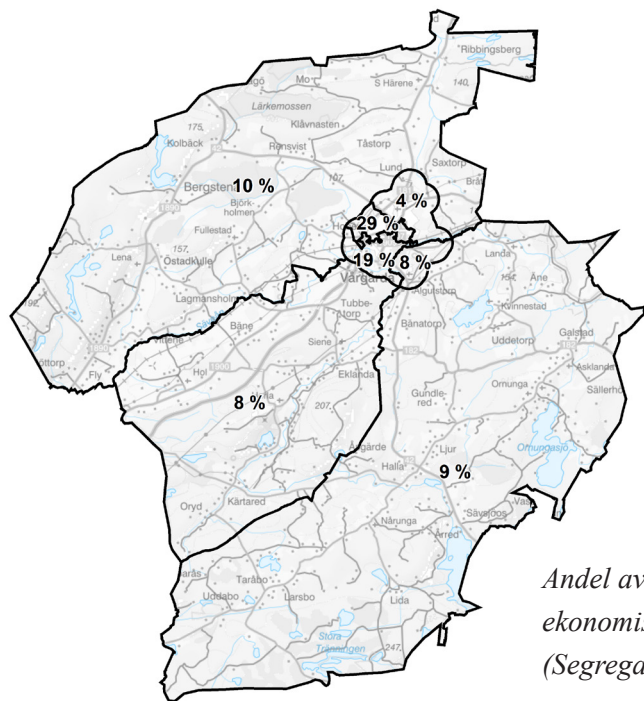
Behov

Kartläggningen visar på att det finns ett behov av att skapa en större rörlighet på bostadsmarknaden och en större geografisk spridning av bostäder av olika typer i tätorten och kommunen, för att främja en större demografisk blandning, positiva grannskapseffekter och motverka boendesegregation. Det finns även ett behov av att skapa förutsättningar för socioekonomiskt svaga

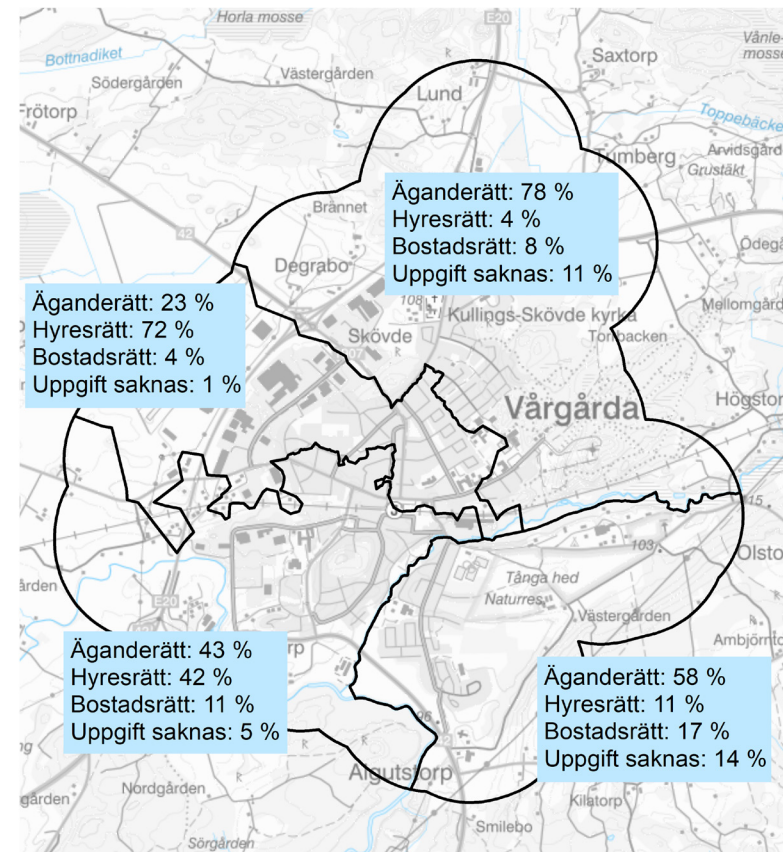
grupper att etablera sig i kommunen, både med bostad, arbetsmarknad och utbildning. Vidare ger kommunens åldrande befolkning behov dels av att tillgodose bostadsbehoven hos den äldre befolkningen, dels att attrahera yngre invånare till kommunen.



*Boendeyta per person, 2021
(Segregationsbarometern)*



*Andel av invånare med låg ekonomisk standard, 2021
(Segregationsbarometern)*



*Områdesvis fördelning av upplåtelseformer i Vårgårda tätort, 2021
(Segregationsbarometern)*

Grupper med särskilda bostadsbehov

För att uppnå bostadsförsörjningsprogrammets och bostadsförsörjningslagens syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder behövs kunskap om olika gruppers bostadsbehov. I denna del presenteras pågående arbete och identifierat behov för grupperna unga, äldre, personer med funktionsnedsättning, nyanlända samt hemlösa.

Unga

Unga vuxna är en av de grupper som generellt sett har svårast att efterfråga en bostad och ta sig in på bostadsmarknaden. Ofta är betalningsförmågan låg och oregelbunden på grund av arbetslöshet, osäkra anställningar och studier. Unga har generellt kortare tid i bostadskön, och saknar ofta kontakter, referenser från tidigare boenden och bostad med bytesvärde som underlättar på bostadsmarknaden. Hyresgästföreningen genomför årligen en studie av unga vuxnas boende i Sverige, och konstaterar att nästan var tredje ung vuxen oroar sig för att inte hitta ett boende i framtiden och att en stor andel unga vuxna ofrivilligt bor hemma hos sina föräldrar. Svårigheterna på bostadsmarknaden begränsar ungas möjlighet att flytta för arbete och studier, och försenar steget ut i vuxenlivet.

I den årliga bostadsmarknadsenkäten har Vårgårda kommun återkommande angett att obalans på bostadsmarknaden med ett underskott på bostäder för unga i åldern 19–25. Bristen anges bero dels på en generell bostadsbrist, dels en brist på mindre lägenheter med överkomlig hyra som passar ungdomshushåll.

Vårgårda kommun har generellt ett negativt flyttnetto för

åldersgruppen 19-25 år, vilket innebär att fler unga vuxna flyttar från än till kommunen. Befolkningsprognosen för åren 2022–2032 visar dock att befolkningen i åldern 20–30 väntas öka till år 2034 och kommunen har nu en stor grupp invånare i åldern 0–19 år, vilken utgör nästan en fjärdedel av den totala befolkningen och en större andel än snittet i riket. Å ena sidan är Vårgårda inte en primär ort för unga vuxna att flytta till, då avstånden till universitet och högskola är förhållandevis långa, men å andra sidan behöver det finnas goda bostäder till en rimlig kostnad för de unga vuxna som väljer att bo i kommunen.

I kommunen bor 50 % av invånarna i åldern 20–24 i småhus med äganderätt, 33 % i hyreslägenhet och 3,5 % i bostadsrätt (övriga i annan form av boende). Andelen unga vuxna som bor i småhus hänger troligen ihop med att många bor kvar hemma hos sina föräldrar, vilket kan ha att göra svårigheter på bostadsmarknaden men också vara ett eget val. Det kan bero på att småhus utgör ett stort en stor andel av Vårgårdas totala bostadsbestånd.

Behov

- Det finns ett behov av mindre lägenheter med en hyra eller avgift som unga kan efterfråga. Även om kostnader generellt sett är högre i nyproducerade lägenheter kan bostadsbyggande öka rörligheten på bostadsmarknaden som i sin tur frigör bostäder i det befintliga beståndet, som passar ungas behov.
- Det viktigt att bibehålla och tillgängliggöra det befintliga lägenhetsbeståndet, eftersom det är där det oftast går att hitta bostäder med överkomliga hyror och avgifter.

Äldre

Vårgårda kommun har en växande äldre befolkning, och den största ökningen framöver ses i gruppen 80 år och äldre.

För att klara av bostadsförsörjningen för den ökande äldre befolkningen måste fler bostäder av olika slag skapas för att skjuta upp behovet av särskilt boende. Flyttfrekvensen bland äldre är generellt i hela riket låg då många äldre helst vill bo kvar i sin nuvarande bostad så länge det är möjligt. Samtidigt behöver det, för dem som önskar och behöver, finnas bostäder som möter behoven hos exempelvis äldre med nedsatt rörelseförmåga. Det har även potential att starta flyttkedjor som frigör större bostäder.

Kommunerna har ett särskilt ansvar att tillhandahålla särskilda boenden till äldre enligt Socialtjänstlagen (2001:453). I kommunens lokalförsörjningsrapport (2023) konstateras att det inom äldreomsorgen finns ett behov av fler platser på särskilt boende för äldre, och framför allt för personer med demensdiagnos. För att klara behovet ska ett nytt särskilt boende byggas och drivas i kommunal regi, i anslutning till det nuvarande särskilda boendet Kullingshemmet.

Särskilt boende

Särskilt boende för äldre är ett boende för personer som behöver service och omvårdnad dygnet runt, och upplåts endast till brukare som beviljats detta efter prövning. Kommunen har idag (år 2024) 104 boendeplatser på särskilt boende fördelat på två enheter: Kullingshemmet och Vårgården, som båda ligger i Vårgårda tätort.

- Kullingshemmet: Har plats för 63 boenden samt 11

korttidsboenden och riktar sig till personer med omfattande omvårdnadsbehov.

- Vårgården: Har år 2023 41 boendeplatser och riktar sig till personer med demensdiagnos.

Det planerade nya särskilda boendet byggs för att kunna tillgodose det prognosticerade ökade behovet från en åldrande befolkning på lång sikt.

Seniorbostäder

Seniorbostäder i Vårgårda kommun är till för personer över 70 år som har behov av ett boende med hög tillgänglighet. Seniorboende är inte en boendeform som kommunen måste tillhandahålla, och ingen biståndsprövning eller annan behovsbedömning görs utöver ålderskravet 70 år och uppåt. I Vårgårda kommun finns det totalt 51 seniorlägenheter fördelade på två olika enheter, som båda ligger i nära anslutning till kommunens särskilda boenden. Uthyrningen sköts av det kommunala bostadsbolaget. Det finns en stor efterfrågan på seniorbostadsplatserna, men då alla har möjlighet att ställa sig i kö oavsett ålder är det svårt att mäta det faktiska behovet.

Trygghetsboende

Biståndsbedömda trygghetsboenden är avsedda för äldre personer som har ett vårdnadsbehov som understiger det som ges på särskilt boende, men som inte längre upplever det som tryggt att bo kvar i det egna hemmet. Ett ytterligare syfte är att bryta den isolering som många äldre som bor kvar hemma upplever. Vårgårda kommun saknar idag boendeformen biståndsbedömt trygghetsboende, men ser att det kan finnas ett behov av

trygghetsboende för att bredda utbudet av bostäder för äldre och skjuta upp behovet av särskilt boende.

Behov

- I och med byggnationen av ett nytt särskilt boende bedöms behovet av platser på särskilt boende kunna mötas på sikt.
- Det finns ett behov av bostäder för äldre som inte har behov av att bo på särskilt boende, det vill säga utanför kommunens lagstadgade ansvar för bostad. Det är därför viktigt att det finns bostäder med god tillgänglighet som äldre kan efterfråga, och även behovet av biståndsbedömt trygghetsboenden kan utredas. Att möjliggöra för äldre att kunna flytta till en bostad som rimlig utifrån behov och efterfrågan bidrar till rörlighet på bostadsmarknaden som leder till att exempelvis villor blir tillgängliga för barnfamiljer.

Personer med funktionsnedsättning

Målet för den nationella funktionshinderspolicen är att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning. För att en person med funktionsnedsättning ska kunna vara delaktig i samhället och uppnå jämlika livsvillkor kan en särskilt anpassad bostad behövas.

Boende med särskild service enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) innebär att personer med omfattande funktionsvariationer får tillgång till en individuellt anpassad bostad med service. Lagen är en rättighetslag och innebär att kommunen måste köpa platser om tillräcklig kapacitet inte finns i egen regi.

Det finns tre huvudformer av bostäder inom LSS: särskilt

anpassad bostad utan fast bemanning, servicebostad med visst fast basstöd genom anställd personal samt gruppboende med fast bemanning som ska täcka de boendes hela stödbehov. Det finns i nuläget (2023) 28 platser på boenden inom LSS fördelade på fyra enheter, samtliga i Vårgårda tätort.

- Ringgatan: Gruppboende med fem lägenheter som ägs av kommunen.
- Korpgatan: Gruppboende med sex platser som ägs av Vårgårda Bostäder.
- Ågatan: Gruppboende med fem lägenheter som ägs av kommunen.
- Skolgatan: Servicebostad med tolv platser som ägs av Vårgårda Bostäder.

Som en form av servicebostad finns även en lösning med så kallade satellitlägenheter där personer med mindre stödbehov kan bo i en vanlig lägenhet, med stöd från personalen på Skolgatans servicebostad. Satellitlägenheterna ordnas i samverkan med Vårgårda bostäder och antalet varierar efter behov. Satellitlägenheterna är ett sätt att successivt möjliggöra för individer att på sikt klara ett mer och mer självständigt boende.

Behov

- Ett eventuellt behov av gruppboende för personer med behov av stimulifattig miljö, med möjlighet till avskildhet och lugn, har utretts med bedömningen att det i nuläget inte finns ett tillräckligt stort underlag och behov i kommunen.
- Det nuvarande behovet består främst av stärkt samverkan

med det kommunala bostadsbolaget som ger en säkrad tillgång till satellitlägenheter som möter olika behov inom funktionshinderområdet.

Nyanlända

Gruppen nyanlända omfattar nyanlända som anvisats med stöd av bosättningslagen, självbosatta nyanlända och ensamkommande barn med uppehållstillstånd. Generellt sett har nyanlända det svårt på bostadsmarknaden då gruppen generellt har svag ekonomi, inte hunnit samla tid i bostadskön och ofta saknar ett nätverk som kan ge vägar in.

Lagen (2016:38) om mottagandet av vissa nyanlända invandrare för bosättning även kallad bosättningslagen, ger kommunen ett direkt ansvar för vissa nyanlända som anvisas till kommunen. Lagen syftar dels till en jämnare ansvarsfördelning kommuner emellan, dels till att förbättra förutsättningarna för nyanlända att etablera sig i samhället. Bosättningslagen innebär att alla kommuner måste ha beredskap för att ta emot och erbjuda bostad för nyanlända hushåll, och planera bostadsförsörjningen med utgångspunkt från detta. För självbosatta nyanlända, det vill säga nyanlända som på eget initiativ bosätter sig i kommunen, har kommunen enbart ett generellt bostadsförsörjningsansvar.

Vårgårda kommun har under åren 2018–2023 tagit emot mellan 7 och 49 personer per år (utländska medborgare som beviljats uppehållstillstånd som flyktingar, skyddsbehövande, efter synnerligen ömmande omständigheter eller som anhöriga, och omfattas av förordningen (2010:1122) om statlig ersättning). Det är en minskning från tidigare femårsperiod, då kommunen tog

emot mellan 60 och 95 personer årligen.¹ Anvisningstal för år 2024 är 3, vilket är lägre än tidigare. Sedan Rysslands invasion av Ukraina har kommunen utöver ovanstående tagit emot 40 personer från Ukraina. Vårgårda kan under 2024 anvisas upp till 9 skyddsbehövande från Ukraina enligt massflyktsdirektivet.²

Kommunens mottagning av nyanlända ligger under socialtjänsten, som arbetar tillsammans med Vårgårda Bostäder samt ett antal privata hyresvärdar i dialog om bostadsbehovet. I normalfallet får nyanlända ett förstahandskontrakt genom Vårgårda Bostäder, vilket ger en permanent bostad. När det inte finns lediga bostäder hos Vårgårda Bostäder ordnas istället en bostad genom en privat hyresvärd.

Behov

I nuläget bedömer socialtjänsten inte att det är brist på bostäder för anvisade nyanlända eftersom antalet anvisade nyanlända minskar. Då antalet nyanlända var högre konstaterades en brist på större lägenheter för familjer, vilket på sikt kan bli aktuellt igen om antalet nyanlända återigen ökar. Även om kommunen inte har ett särskilt ansvar för boendesituationen för självbosatta nyanlända bedömer Socialtjänsten även att det kan vara svårt för dem att få tag i en bostad med överkomlig hyra.

- Vid en ökad flyktinginvandring kan det återigen finnas ett behov av större hyreslägenheter med 4–5 rum och kök, för nyanlända familjer.

1 Migrationsverket, Kommunmottagande med kommunal (2023)

2 Migrationsverket, Anvisning till kommuner och bosättning (2024)

- Vid en ökad flyktinginvandring kan kommunen återigen ha behov av en genomgångslägenhet för nyanlända innan de kan få tillgång till en permanent bostad. Kommunen har tidigare haft en genomgångslägenhet, men eftersom behovet inte finns i nuläget har den sagts upp.
- Det finns ett behov av hyreslägenheter med överkomlig hyra som självbosatta nyanlända i kommunen kan efterfråga.

Hemlöshet

Bostadsbrist och en ojämlik bostadsmarknad innebär risk att hamna i bostadslöshet för personer som av olika anledningar har en svag ställning på bostadsmarknaden.³ Socialstyrelsen definierar fyra olika typer av hemlöshet:

- Akut hemlöshet: Personer som sover ute eller i trappuppgångar, bilar, tält och liknande, eller som övernattar på akutboende, härbärge, jourboende eller motsvarande.
- Institutionsvistelse och stödboende: Intagen eller inskriven på en kriminalvårdsanstalt eller annan institution eller stödboende och ska flytta därifrån inom tre månader men har ingen bostad att flytta till.
- Långsiktiga boendelösningar: Boende i någon av socialtjänstens särskilda boendelösningar, där boendet är förenat med tillsyn och särskilda villkor eller regler.
- Eget ordnat kortsiktigt boende: Bor tillfälligt och utan kontrakt hos kompisar, bekanta, familj eller släktingar eller

³ Bostadsmarknadsanalys Västra Götaland, 2021

med tillfälligt inneboende- eller andrahandskontrakt.⁴

Kommunen har ett ansvar för att personer i bostadslöshet får stöd och hjälp. I socialtjänstlagen nämns ett antal grupper som socialtjänsten särskilt ska beakta i sin verksamhet: Barn, personer med missbruksproblematik, personer med psykisk sjukdom, ekonomiskt skuldsatta, personer med funktionsnedsättningar och äldre, placerade barn över 18 år och våldsutsatta personer.

Socialtjänsten i Vårgårda kommuns insatser för bostadslösa kan delas in i fyra typer: råd och stöd för den som behöver hjälp att skaffa en bostad, vräkningsförebyggande arbete, tak över huvudet (ofta på vandrarhem) under en kortare period vid akut nödsituation samt socialt boendekontrakt enligt 4 kap 1§ SoL.

I samband med Socialstyrelsens nationella hemlöshetskartläggning 2023 kartlades antalet individer som lever i hemlöshet enligt Socialstyrelsens fyra typer. Kartläggningen ger en ögonblicksbild och det finns ett mörkertal framför allt kring den fjärde situationen. Enligt kartläggningen finns det sammanlagt 24 personer i hemlöshet i april 2023, varav 8 har boende i någon av socialtjänstens särskilda boendelösningar.

Sociala boendekontrakt

Socialtjänstens individ- och familjeomsorg arbetar med sociala boendekontrakt, vilket innebär att socialtjänsten har förstahandskontrakt på lägenheter hos Vårgårda bostäder och sedan hyr ut dem i andra hand till biståndstagare. Individ- och familjeomsorgen arbetar aktivt med att de sociala boendekontrakten och träningslägenheterna ska övergå till förstahandskontrakt hos

⁴ Boverket, Planering för bostadsförsörjning – en handbok, 2023

det kommunala bostadsbolaget.

Vräkningsförebyggande arbete

Sedan 2022 har socialtjänsten och Vårgårda bostäder en fastställd gemensam process och rutin för vräkningsförebyggande arbete. Rutinen innefattar bland annat tydliga kontaktvägar, regelbundna möten mellan Vårgårda bostäder och socialtjänsten för att stämna av sena hyresinbetalningar samt risk för avhysning och personliga kontakter i tidigt skede med hyresgäster som är sena med hyresinbetalningen.

Behov

- Fortsätta utveckla samarbetet med hyresvärdar i kommunen för att förenkla inträdet på bostadsmarknaden.
- Möjlighet till sociala kontrakt i olika områden i Vårgårda, för att bidra till en socialt blandad befolkning och goda grannskapseffekter.
- Stärkt samverkan med det kommunala bostadsbolaget som ger en säkrad tillgång till lägenheter som möter olika behov inom socialtjänstens ansvarsområde.

Referenser

- Boverket (2023) Planering för bostadsförsörjning – en handbok
- Boverket (2023) Bedömning av bostadsbrist (öppna data)
- Boverket (2020) Mått på bostadsbristen, Förslag på hur återkommande bedömningar ska utföras.
- Boverket (2023) Bostadsmarknadsenkät, öppna data 2017–2022.
- Boverket (2010) Boendesegregation- orsaker och mekanismer.
- Migrationsverket (2023) Kommunmottagande med kommunal
- Migrationsverket (2024) Anvisning till kommuner och bosättning
- Johnny C. Lorentzen, Marina Jonsson, Maria Albin, Antonios Georgellis (2020) Trångboddhet i förhållande till barns hälsa, miljö och skolgång – en intervjustudie, Centrum för arbets- och miljömedicin, Region Stockholm
- Länsstyrelsen Västra Götaland (2015) Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Västra Götalands län
- Länsstyrelsen Västra Götaland (2023) Bostadsmarknadsanalys Västra Götaland
- Statisticon (2024) Delområdesprognos 2024 - 2033 Vårgårda kommun.
- Statisticon (2024) Befolkningsprognos 2024 - 2033 Vårgårda kommun.
- Urban utveckling (2022) Lokala och regionala mekanismer

rörande boendesegregation

Västra Götalandsregionen (2020) Trend- och omvärldsanalys om
ortstrukturen i Västra Götaland, VGR Analys 2020:50

Västra Götalandsregionen (2022) Befolkningsprognos Västra
Götaland 2022–2040



Vårgårda kommun