

2024-05-03

Sammanträde med: **Funktionsrättsrådet**
Tid: 2024-05-13 kl 14:00
Plats: Flens Bibliotek, hörsalen Inspirea

Jonas Thyrén
Ordförande

Carina Ericsson
Sekreterare

- Kl 13.00 – 14.00 Rådets organisationer träffas**
- Kl 14.00 – 14.45 Kommunikationsstrateg Katarina Ståhl information rörande hemsida, sociala medier**
- Kl 14.45 – 15.30 Avdelningschef Anna Dejerud, information parkeringsfrågor samt tillgänglighetsfrågor gång- och cykelvägar**
- Kl 15.30 – Beslut**

ÄRENDEN

Justering

Punkt	Ärende	Ärendemening
1.	KHR/2024:1	Remiss gällande förslag till program för bostadsförsörjning för Flens kommun 2024-2028

Sammanträdesdatum

Kommunstyrelsens arbetsutskott

2024-03-25

§ 42

KS/2020:227 - 219

Förslag till program för bostadsförsörjning för Flens kommun 2024–2028, efter återremiss**Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar**

att förslag till program för bostadsförsörjning i Flens kommun 2024–2028, inklusive tillhörande lägesbild skickas på remiss till:

- Länsstyrelsen Södermanland,
- Region Sörmland,
- samtliga nämnder inom Flens kommun,
 - de kommunala bolagen Flens Bostads AB, Flens Kommunfastigheter AB och Flens Vatten och avfall AB,
- de kommunala råden
 - grannkommunerna (Eskilstuna, Gnesta, Katrineholm, Nyköping, Strängnäs).

att remisstiden pågår under perioden 27 mars till 1 juni 2024.

Bakgrund

Sveriges kommuner ska enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ha politiskt antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen. Kommunfullmäktige ska göra en förnyad bedömning av riktlinjerna varje mandatperiod. Flens kommun har idag inga aktuella riktlinjer. En bostadsförsörjningsplan för perioden 2015–2018 ingår fortfarande i kommunens författningssamling. Ett förslag till ett nytt bostadsförsörjningsprogram för perioden 2023–2028 togs fram under 2020/2021. Förslaget var på remiss till nämnder och till Länsstyrelsen Södermanland och Region Sörmland, vilket medförde att förändringar gjordes i ursprungsförslaget. Därefter behandlades det reviderade förslaget politiskt i kommunstyrelsens arbetsutskott och i kommunstyrelsen runt årsskiftet 2021/2022. Kommunstyrelsen beslutade då att återremittera förslaget (KS 20220117 § 2). Beslutet löd:

”att återremittera ärendet med nedanstående motivering:

- *att bostadsförsörjningsprogrammet formellt ska uppfylla kraven på ett program samt ”att ta fram indikatorer för att kunna följa upp den önskade utvecklingen”, enligt Flens kommuns styrmodell,*

Sammanträdesdatum

Kommunstyrelsens arbetsutskott

2024-03-25

- *att ta fram tydligare mål och en högre ambitionsnivå för befolkningsutvecklingen för att Flens kommun ska leva upp till den regionala utvecklingsplanen,*
- *att bostadsförsörjningsprogrammet synkroniseras med översiktsplan, visionen och ägardirektiven, framför allt ägardirektivet till Flens Bostads AB.”*

Ett nytt förslag har nu tagits fram. Eftersom det tidigare förslaget hade varit på remissrunda till bland annat övriga nämnder, Länsstyrelsen Södermanland och Region Sörmland, och de då inkomna synpunkterna hade åtgärdats, så har mycket av det tidigare förslaget behållits. De förändringar som nu gjorts syftar till att svara dels mot återremissens formuleringar, dels mot den politiska utveckling som skett i kommunen sedan januari 2022 – bland annat att ett mål har formulerats för befolkningsutvecklingen (17 000 invånare 2030).

Efter återremissen har lagstiftningen förändrats något. Numera ska ett underlag som tillhandahålls av Boverket användas i analysunderlaget för kommunernas riktlinjer. Detta underlag har använts i det förslag till program som nu läggs fram och i den tillhörande Lägesbilden. I och med att lagstiftningen har ändrats efter kommunstyrelsens återremiss av det tidigare förslaget och eftersom lagstiftningen säger att länsstyrelsen och regioner ska ges möjlighet att yttra sig över kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning, föreslås att de nya förslaget till program, inklusive tillhörande lägesbild, ska remitteras till de två regionala aktörerna. Kommuninternt bör även nämnda de stora kommunala bolagen samt de kommunala råden ges möjlighet att yttra sig.

Återkoppling kring att-satser i kommunstyrelsens återremiss

I första att-satsen i kommunstyrelsens återremiss (2022- 01-17 § 2) sägs att bostadsförsörjningsprogrammet ska uppfylla kraven på ett program i Flens kommun. I den statliga regleringen kring kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen framgår att kommunen ska ha *riktlinjer* för sin planering av området. Dessa riktlinjer ska omfatta såväl *mål* kopplat till bostadsbestånd, och *planerade insatser* för att nå målen. Därmed omfattar den statliga styrningen både moment som i Flens kommuns hierarki för styrdokument definieras som aktiverande, och moment som är normerande enligt kommunens hierarki.

Enligt Flens kommuns [Riktlinjer för styrdokument](#) är *program* ett aktiverande styrdokument, vilket antas av kommunfullmäktige och ”*uttrycker värdegrund och önskvärd utveckling av verksamheten inom Flens kommun. Ett program fastslår en politisk viljeinriktning och tar inte någon detaljerad ställning till utförande, prioriteringar eller metoder, vilket istället sker i en handlingsplan eller i Strategisk plan med budget*” (s. 4).

Sammanträdesdatum

Kommunstyrelsens arbetsutskott

2024-03-25

I strikt mening tillgodoser definitionen de delar av de statliga kraven som kopplas till mål och inriktning för kommunens bostadsförsörjningsplanering, men däremot inte kraven på mer konkreta insatser för att uppnå målen. Utifrån Flens kommuns dokumenthierarki ges mer utförlig styrning av inriktning och arbetssätt antingen i *planer*, som är aktiverande styrdokument, eller i *riktlinjer*, som är normerande dokument. I en *plan* anges mål, uppdrag eller åtgärder för att nå mål inom ett eller flera områden. Planer ska även ange ansvarig för att åtgärderna genomförs, tidsperspektiv, samt vilka prioriteringar som ska ske. Dessutom ska åtgärder budgeteras (s. 4). Riktlinjer är utförliga styrdokument som anger *hur* arbetet inom ett visst område ska bedrivas. *"Syftet med riktlinjerna är att reglera den befintliga verksamheten, eller ett visst område, så att den bedrivs effektivt och med god kvalitet"* (s.5).

I Flens kommuns [Riktlinjer för styrning och ledning](#) (som har antagits senare än riktlinjerna för styrdokument i Flens kommun) har definitionen av program förskjutits något genom ett tillägg om att det ska omfatta övergripande indikatorer för uppföljning. Uppföljning ska göras samlat varje mandatperiod, samt utifrån Strategisk plans inriktning enligt den ordinarie uppföljningsnunnan.

För att tillgodose de statliga kraven på kommunens arbete med planering för bostadsförsörjning innebär detta förslaget till program är mer utförligt än Flens kommuns definition av program. Ändå väljs program som dokumenttyp för att dokumentet ska uttrycka en viljeinriktning, och för att dokumentet ska fungera styrande på övergripande nivå. Dokumentet inkluderar även konkretisering av vilka arbetssätt som prioriteras (riktlinjer).

Kommunstyrelsen önskade att programmet skulle fastställa indikatorer för uppföljning av programmet. I andra övergripande kommunala styrdokument finns indikatorer som är av relevans för bostadsförsörjning – särskilt i strategisk plan 2024–2027 och Hållbarhetsprogrammet 2030. Några av dessa föreslås som övergripande indikatorer för att följa upp viljeinriktningen i Flens kommuns styrdokument för bostadsförsörjningen, tillsammans med ytterligare några nyckeltal. I tabellen nedan finns de förslag på nyckeltal, inklusive hänvisning till vilket bostadspolitiskt målområde som nyckeltalet ska kopplas till (samma tabell finns i själva förslaget till styrdokument:

Sammanträdesdatum

Kommunstyrelsens arbetsutskott

2024-03-25

Tabell: Förslag på nyckeltal för övergripande uppföljning av Flens kommuns styrdokument bostadsförsörjning 2024-2028.

	Nyckeltal/indikator	Indikator för bostadspolitiskt målområde	Källa	Senaste värde (år)	Mål (år för mål)
1	Antal hushåll	3.1	Kolada (ID: N02938)	7 522 (2022)	Öka (2028)
2	Flyttnetto	3.1	SCB: Tabell - Flyttningar efter tabellinnehåll, region, år och ålder; Kolada (ID: N01800)	-194 (2022)	Ska vara positivt (2028)
3	Färdigställda bostäder i småhus under året, antal/1000 inv	3.2	Kolada (ID: N07905)	1,4 (2022)	Öka (2028)
4	Färdigställda bostadsrätter i flerbostadshus under året, antal/1000 inv	3.2	Kolada (ID: N07951)	0 (2022)	Öka (2028)
5	Färdigställda hyresrätter i flerbostadshus under året, antal/1000 inv	3.2	Kolada (ID: N07950)	0 (2022)	Öka (2028)
6	Planberedskap för nya bostäder som kan byggas med stöd av alla gällande detaljplaner den 31/12, antal/1000 inv	3.2	Kolada (ID: N07923)	45,5 (2019)	Öka (2028)
7	Bostäder som beviljats bygglov under de senaste två åren (antal/1000 invånare)	3.2	SCB / Kolada (ID: N07925)	2,1 (2021)	(2028)
8	Bostäder som planlagts under de senaste två åren (antal/1000 invånare)	3.2	Kolada (ID: N07924)	15,3 (2021)	(2028)
9	Tillgång till bredband om minst 100 Mbit/s, andel (%)	3.2	Kolada (ID: N07900)	85,7 (2022) (Riket 2022: 90,7)	Minst i nivå med riket (2028)
10	Trångboddhet i flerbostadshus, enligt norm 2, andel (%)	3.1	Kolada (ID: N07907)	26,4 (2022)	Minska (2028)
11	Väntetid i antal dagar från ansökningsdatum till första erbjudandet inflyttningsdatum till särskilt boende, medelvärde	3.3	Kolada (ID: U23401)	220 (2022) (Länet 2022 104 dagar)	Minska – inte överstiga medelvärdet i länet (2028)
12	Väntetid i antal dagar från beslut till första erbjudna inflyttningsdatum avseende boende enl. LSS § 9.9, medelvärde	3.3	Kolada (ID: U28418)	514 (2022) (Länet 2022: 239 dagar)	Minska – inte överstiga medelvärdet i länet (2028)
13	Hushåll med ansträngd boendeekonomi (andel; %)	3.3	Boverkets planeringsunderlag	5,9	Minska med minst 0,5 procentenheter (2028)
14	Kommunen är en bra plats att bo och leva på, andel (%)	3.1	Medborgar-undersökning Kolada (ID: N00667)	83,8 (2023) (Riket 2023: 91,8)	Öka (relaterat till rikets medelvärde) (2028)
15	Kan rekommendera andra att flytta till kommunen, andel (%) (Medborgarundersökningen)	3.1	Kolada (ID: N00670)	34,4 (2021) (Riket 2022: 62,6)	Öka (minst i nivå med rikets medel)

Sammanträdesdatum

Kommunstyrelsens arbetsutskott

2024-03-25

Förslag till beslut:

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta att förslag till program för bostadsförsörjning i Flens kommun 2024–2028, inklusive tillhörande lägesbild skickas på remiss till:

- Länsstyrelsen Södermanland,
- Region Sörmland,
- samtliga nämnder inom Flens kommun,
 - de kommunala bolagen Flens Bostads AB, Flens Kommunfastigheter AB och Flens Vatten och avfall AB,
 - de kommunala råden
 - grannkommunerna (Eskilstuna, Gnesta, Katrineholm, Nyköping, Strängnäs).

att remisstiden pågår under perioden 14 mars till 17 maj 2024.

Yrkanden

Ann-Charlotte Munter (S) yrkar ändring i andra att-satsen med att remisstiden pågår under perioden 27 mars till 1 juni 2024.

Propositionsordning

Ordförande finner att det förutom kommunledningsförvaltningens förslag finns ett ändringsyrkande.

Vid ställd proposition på kommunledningsförvaltningens förslag till första att-sats finner ordförande att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att bifalla detsamma.

Vid ställd proposition på kommunledningsförvaltningens förslag till andra att-sats mot Ann-Charlotte Munters (S) ändringsyrkande finner ordförande att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att bifalla Ann-Charlotte Munters (S) ändringsyrkande.

Skickas till:

Länsstyrelsen Södermanland
Region Sörmland
Kommunala Nämnder
Flens Bostads AB
Flens kommunfastigheter AB
Flen Vatten och Avfall AB
De kommunala råden
Akt

Lägesbild - Flens kommuns program för bostadsförsörjning 2024-2028

Innehåll

Lägesbild - Flens kommuns program för bostadsförsörjning 2024-2028	1
Sammanfattning	2
A. Nuläge.....	3
A.1 Flen idag	4
A.2 Befolkningsutveckling och hushållens förutsättningar	5
In- och utflyttning.....	5
Ålderssammansättning i befolkningen – över tid	8
Hushållens sammansättning – hushållstyper och förutsättningar	9
A.3 Befolkningsframskrivning 2022-2041.....	17
A.4 Bostadsmarknaden i Flens kommun idag.....	20
Bostadsbestånd och upplåtelseformer	20
Läget på bostadsmarknaden	22
Bostadsbyggande under senare år – jämförelse med vissa kommungrupper	23
Flens Bostads AB (FBAB)	24
Trångboddhet.....	25
Boendeformer för specifika målgrupper	28
A.5 Näringsliv och arbetsmarknad.....	31
A.6 Bostadsförsörjning i Sörmland	32
A.7 Översiktsplan Sörmlands hjärta - med plats för alla	35
Politiska uppdrag om bostäder	39
A.8 Flyttstudier ur Flensperspektiv.....	42
Kairos Future – Stora flytt- och boendestudien	42
Region Stockholms flyttstudie 2022.....	46
B. Sammanfattande diskussion – förutsättningar och behov 2024-2028 och framåt	47
B.1 Utmaningar.....	47
Demografiska utmaningar.....	47
Socioekonomiska förutsättningar	51
Planberedskap och exploateringsåtgärder i relation till efterfrågan	51
FBAB:s förutsättningar och inriktning	52
B. 2 Viktiga prioriteringar	53
Ur ett bostadsförsörjningsperspektiv.....	53
För befolkningstillväxt.....	53
C. Nyckeltal med relevans för bostadsförsörjning	53
D. Andra kommunala styrande dokument av relevans för bostadsförsörjning och byggnation	56

Sammanfattning

I denna lägesbild finns underlag kring en rad faktorer som är av betydelse både ur bostadsförsörjningsperspektiv och med en inriktning för växande befolkning. I avsnitt A belyses nuläget i Flens kommun när det gäller befolkningsutveckling ur olika perspektiv, bostadsmarknaden, socioekonomiska förutsättningar, trångboddhet och situationen när det gäller boende för specifika målgrupper där kommunen har ett särskilt ansvar. Underlagen utgår från olika statistiska källor.

När det gäller befolkningsutvecklingen visas att utvecklingen varit negativ under lång tid, med minskande befolkning, även om vissa korta perioder av återhämtning har förekommit. Åldersfördelningen i kommunen har förändrats över tid. Alla åldersgrupper under 65 år har minskat under lång tid, medan gruppen äldre har vuxit, vilket innebär att kommunen nu har en demografisk försörjningskvot över ett. Genom en befolkningsframskrivning visas också att en liknande utveckling är att vänta fram till 2040-talet om inget ändras. Vidare ses att en hög andel av både kommunens hushåll och individer har jämförelsevis svaga ekonomiska förutsättningar, vilket kan kopplas till hög arbetslöshet, låg utbildningsnivå och låg förvärvsfrekvens. Detta påverkar delar av befolkningens förutsättningar på bostadsmarknaden. En hög andel av hushållen som bor i flerbostadshus är trångbodda.

I Flens kommun finns ett sedan länge uppmärksammat behov av särskilda boenden för äldre. Nybyggnation av ett nytt särskilt boende har påbörjats och planer finns på ytterligare ett. Dessa bedöms dock inte fylla behoven i början av 2030-talet. Inom de närmaste åren bedöms även behoven av grupp- och serviceboenden enligt SoL eller LSS öka, varför fler gruppboenden behövs inom en tio-årsperiod.

Bostadsmarknaden i Flens kommun kännetecknas av att nästan hälften av alla bostadslägenheter har upplåtelseformen äganderätt. Hyresrätter är marginellt mindre vanligt, medan bostadsrätter är ovanliga. Flens Bostads AB (FBAB) äger omkring hälften av hyresrätterna i kommunen och har för närvarande drygt 130 vakanta lägenheter. Under senare år har prisutvecklingen varit positiv för både småhus och fritidshus, även om en avmattning sågs det senaste året (2022) vilket kopplas till hög inflation, högt ränteläge och en stor osäkerhet inom bygg- och bostadsbranscherna.

Det pågår flera projekt kring detaljplaner i kommunen. Dessa omfattar nya områden för bostäder – både småhus och flerbostadshus. Flens kommun har också förvärvat ett par fastigheter de senaste åren där bostäder kan komma att bli aktuella. Det kan medföra att nya detaljplaner behöver upprättas eller att ändringar behöver göras i befintliga detaljplaner. Detta framgår i det arbete som pågår för att ta fram en planeringsstrategi, vilket beskrivs kortfattat i lägesbilden.

När det gäller bostadsplanering beskrivs också två mer betydande politiska uppdrag. Det gäller dels ett uppdrag till det kommunala bostadsbolaget (FBAB) om att producera 20-40 nya lägenheter årligen, dels ett uppdrag om att ta fram 200 byggklara småhustomter. Båda dessa uppdrag innebär utmaningar. För FBAB är nyproduktion ekonomiskt svårhanterat i nuläget, både på grund av rådande lågkonjunktur och höga kostnadsläge, och med svag efterfrågan på bolagets lägenheter. Byggklara tomter är avsett som en insats som ska möjliggöra att locka nya invånare – bland annat från de

målgrupper som specificerats i flyttstudier gjorda av Kairos Future. Flyttstudierna refereras kort i lägesbilden. Att färdigställa byggklara tomter är emellertid kostsamt eftersom det omfattar en rad exploateringsåtgärder. Det kan vara svårt att motivera dessa kostnader så länge det saknas en dokumenterad efterfrågan.

Utifrån innehållet i nulägesbeskrivningen (A) lyfts ett antal utmaningar och viktiga prioriteringar i avsnitt B. För att både svara mot kommunens bostadsförsörjningsansvar och styra mot det politiska målet om växande befolkning krävs insatser av olika slag. Ur bostadsförsörjningsperspektiv ses prioritering av bostäder för äldre och för vissa funktionshindrade, som viktiga, liksom lågkostnadsalternativ för ekonomiskt pressade hushåll. De stora kommunala bolagen är centrala aktörer i det sammanhanget. För ekonomiskt svaga hushåll är dock även insatser som stärker deras koppling till arbetsmarknaden och/eller höjer utbildningsnivån av stor betydelse för att öka individernas möjligheter till försörjning. För att gynna inflyttning och befolkningsökning behövs bostäder i attraktiva lägen. Prioritering i etapper av områden för småhusbyggnation behövs. Ett ställningstagande kring landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-områden) kan behöva utredas.

Lägesbilden avslutas med listor över nyckeltal av relevans för bostäder och boende. I en tabell återges nyckeltal som redan används som indikatorer i befintliga styrdokument i Flens kommun. I en annan tabell ses ytterligare ett antal nyckeltal. Slutligen finns en lista över andra kommunala styrdokument som har betydelse ur bostadsförsörjningsperspektiv.

A. Nuläge

I den här lägesbilden ges en beskrivning av läget när det gäller en rad faktorer av betydelse för bostadsförsörjning och bostadsmarknad. Lägesbilden utgör ett komplement till Flens kommuns styrdokument för bostadsförsörjningsplanering.

För att beskriva nuläget i Flens kommun på områden som är relevanta ur bostadsförsörjningssynpunkt, har statistik från olika källor använts. Kommun och regiondatabasen (Kolada), Statistiska Centralbyrån (SCB) (både offentliga tabeller i deras databas och uppgifter i deras microdatabaser via Mona/Supercross), samt Boverkets underlag för kommunernas planering för bostadsförsörjningen, är de mest frekventa källorna. Boverket har tagit fram ett underlag¹ som kommunerna numera ska använda i planeringsarbetet, enligt lagstiftningen (lag 2000:1383 om kommunernas bostadsförsörjningsansvar).

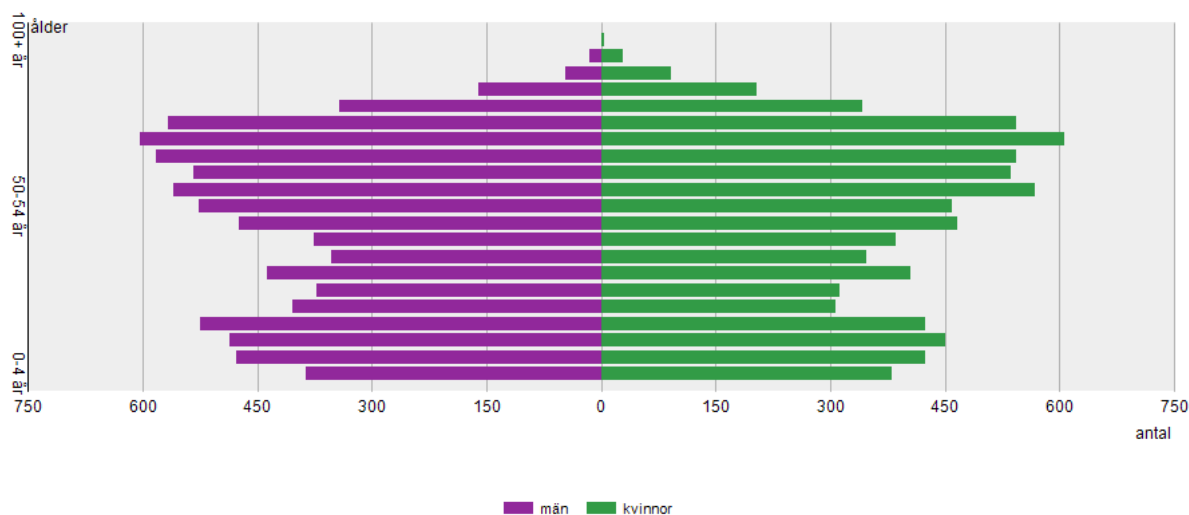
¹ Boverkets underlag omfattar statistiska uppgifter kring de åtta mått som myndigheten prioriterar för att belysas socioekonomiska faktorer av betydelse för hushålls och individers efterfrågan på bostäder och möjligheter att delta på en bostadsmarknad. Boverket tillhandahåller statistik för en tioårsperiod (2012-2021) för flertalet mått. Statistiken bryts ned på olika sätt – exempelvis på hushåll, individer och statistikområden (Regso). Underlag har hämtats via: <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/>. Hämtning gjordes i september 2023.

A.1 Flen idag

Flens kommun består av 826 km² kuperad och rik natur- och kulturmiljö med cirka 180 sjöar mitt i Sörmland², ett attraktivt och strategiskt läge i en mycket expansiv region. Kommunen tillhör, enligt Sveriges kommuner och regioners (SKR) kommungruppsindelning huvudgruppen mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner och kommungruppen pendlingskommun nära mindre tätort. Klassificeringen pekar på att en hög andel av befolkningen pendlar ut från kommunen för arbete och att en stor del av pendlingen går till mindre städer i kommunens omland. Utpendlingen från Flen går främst till Eskilstuna och Katrineholm, men även till bland annat Nyköping, Norrköping och kommuner i Stockholms län. Tågförbindelser i såväl Flens tätort som i Hälleforsnäs, och det centrala geografiska läget i regionen bidrar till goda förutsättningar för utveckling, tillväxt, nyetableringar och ökad inflyttning till kommunen.

I december 2022 var 16 058 personer folkbokförda i Flens kommun. Medelåldern var 46,2 år, vilket var några år högre än riksgenomsnittet (41,7 år). Av totalbefolkningen var 22,5 procent födda utomlands, vilket var högre än rikets genomsnitt 20,4 procent (SCB: "Kommuner i siffror"). I Flens kommun bodde 76 procent i tätort och övriga 24 procent på landsbygden. Befolkningspyramiden nedan visar antalet män respektive kvinnor per åldersgrupp (fem-årsgrupper) 2022. Totalt fanns då nästan 400 fler män än kvinnor. Skillnaderna i storlek på grupperna var störst i åldrarna 15-29 år med nära 100 fler män än kvinnor i båda femårsgrupperna.

Folkmängd efter ålder och kön. Flen, 2022.



Källa: SCB

Diagram 1: Befolkningspyramid över folkmängden per kön och fem-årsgrupper i Flens kommun, december 2022 (Källa: [SCB](#))

² I detta dokument används beteckningen Sörmland, inte Södermanland, förutom när text hänvisar till Länsstyrelsen i Södermanland eller till publikationer som myndigheten publicerat. Då används myndighetens formella namn används.

A.2 Befolkningsutveckling och hushållens förutsättningar

Den långsiktiga trenden för befolkningsutvecklingen i kommunen är negativ, även om kortare tillväxtperioder också har förekommit. Den senaste återhämtningen förklaras i hög grad av kommunens omfattande mottagande av flyktingar under åren 2014-2016. Under 2018 vände befolkningstillväxten och befolkningen har minskat sedan dess. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen under perioden 1968-2022. Under 2023 har minskningen fortsatt månad för månad. Vid årsskiftet 2023/2024 hade kommunen 15 668 invånare enligt SCB:s månadsstatistik.

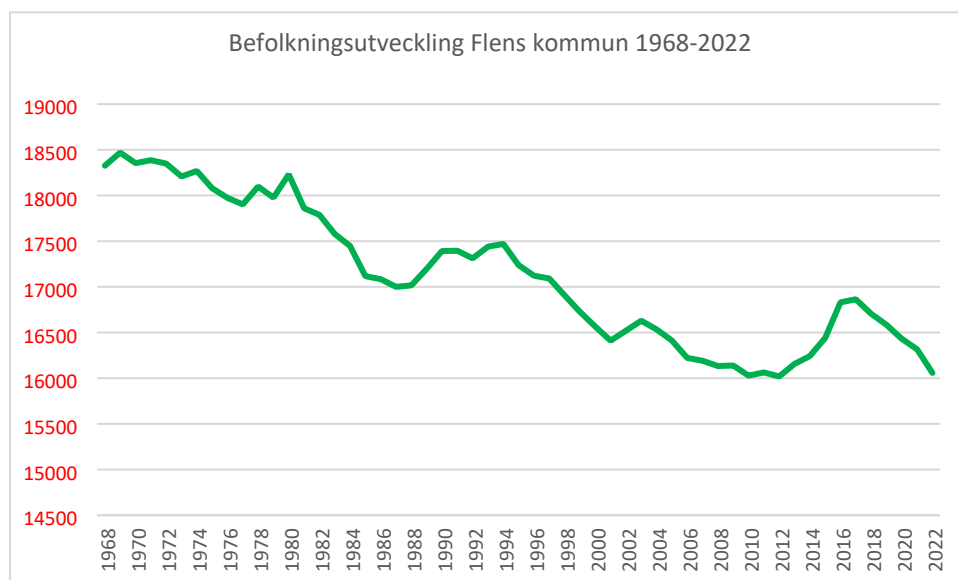


Diagram 2: Befolkningsutveckling i Flens kommun 1968-2022 (avser den 31 december varje år)
(Källa: [SCB tabell: Folkmängd efter region och år](#))

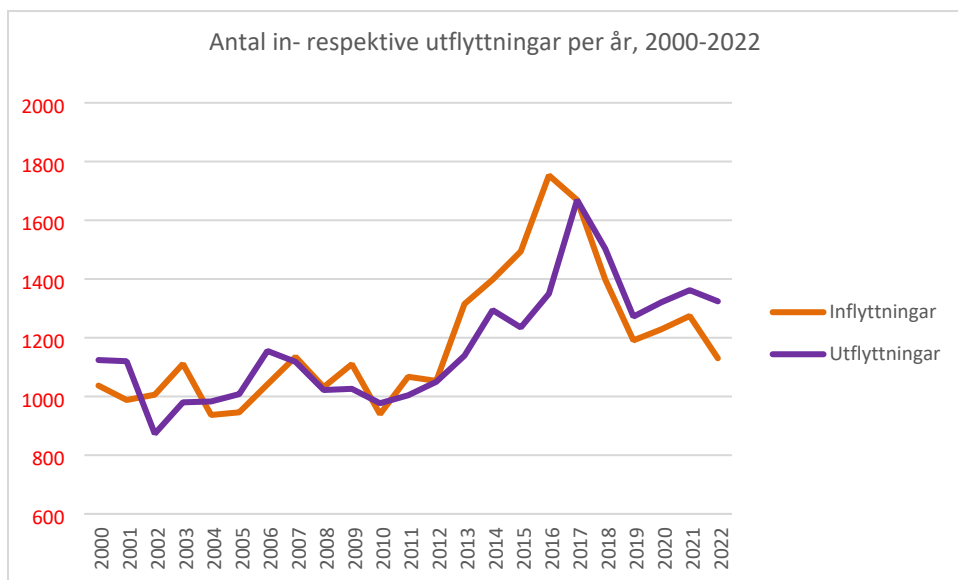
In- och utflyttning

Befolkningsutveckling påverkas generellt av två par av huvudfaktorer – antal födda/döda³ samt antal in- och utflyttade⁴. I Flens kommun har antalet födda understigit antalet döda under hela 2000-talet. Flyttmönstret – in- och utflyttning – däremot, har varierat en del. Under 2000-talets första 10-12 år var nivåerna på både in- och utflyttning relativt stabila med omkring 1 000 in- och utflyttningar. Vissa år var utflyttningen något högre, men andra år var det inflyttningarna som var fler. I mitten av 2010-talet ändrades både in- och utflyttningens mönster markant – båda ökade kraftigt. 2013-2016 var det inflyttningen som dominerade. Sedan 2017 har såväl in- som utflyttning minskat, och utflyttningarna har varit fler än inflyttningarna sedan dess. I följande diagram åskådliggörs antal in- och utflyttningar (a), varav antal in- och utvandringar (b), respektive flyttnettot (c) under 2000-talet. Diagrammen a och b tillsammans pekar på att den kraftiga inflyttningen åren 2014-2018 förklaras av stort mottagande av invandrade personer.

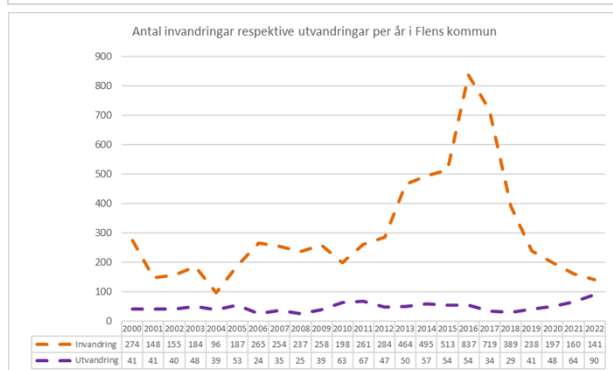
³ Födelseöverskott: När antalet födda överstiger antalet döda. Benämns även naturlig folkökning.

⁴ Såväl inrikes som utrikes.

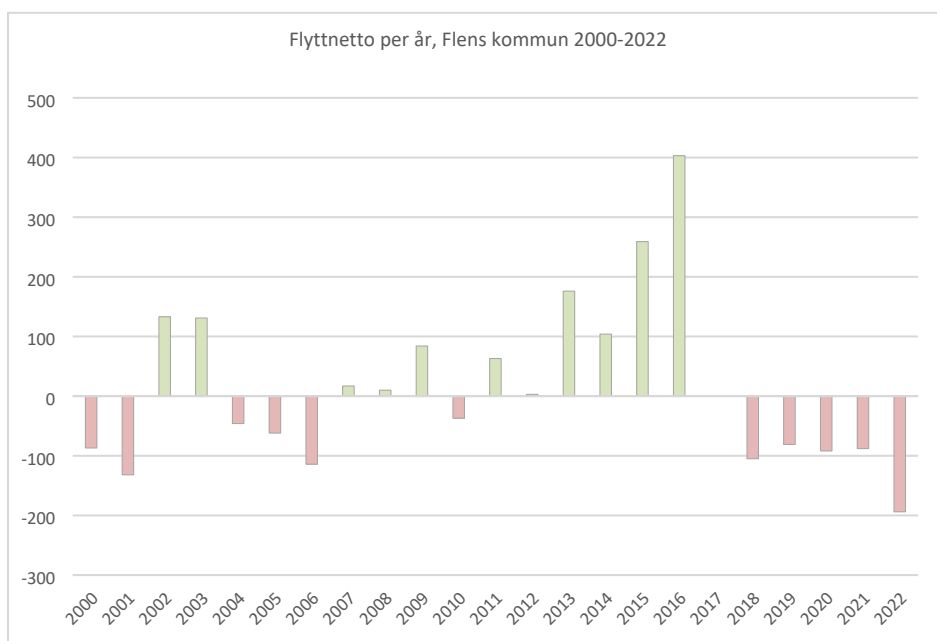
Lägesbild för Flens kommuns program för bostadsförsörjning



a) In-, utflytt



b) In-, utvandring



c) Flyttnetto

Diagram 3: a) Antal in- respektive utflyttningar per år i Flens kommun, perioden 2000-2022. Varav: b) in- respektive utvandring; c) Flyttnetto 2000-2022 (Källa SCB: Tabell - Flyttningar efter tabellinnehåll, region, år och ålder)

Andra kommuner i Sörmland samt kommuner i Stockholms län dominerar både när det gäller befolkning som flyttar till Flens kommun och som destination för personer som

lämnar kommunen. År 2022 valde exempelvis drygt 46 procent av flyttarna som lämnade Flens kommun, en annan sörmländsk kommun som ny boendekommun. Ytterligare ungefär en fjärdedel av utflyttarna hamnade i Stockholms län, medan knappt en tredjedel av inflyttarna kom från Stockholms län. Drygt 40 procent av inflyttarna kom från en kommun i Sörmland.

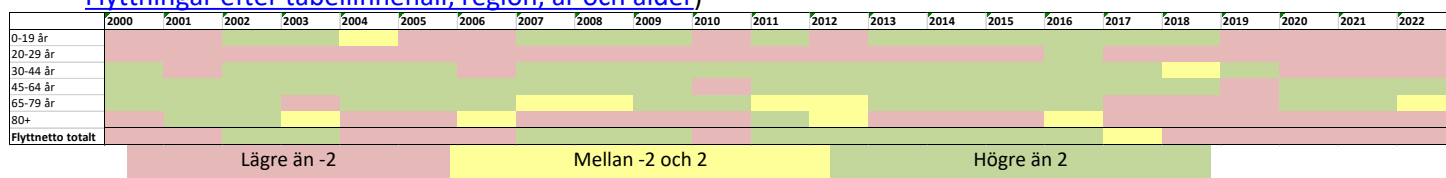
Olika grupper har olika flyttmönster. Antalet utrikes födda som flyttade från Flens kommun var exempelvis väsentligt större (500 personer) jämfört med antalet i den gruppen som flyttade till kommunen 2022 (se tabell nedan).

Tabell 1: Antal flyttningar till eller från Flens kommun 2022, sorterat på inrikes/utrikes bakgrund. (Källa SCB:s Microdatabas över flyttningar – Mona/Supercross, obs: in- och utvandring ingår inte i tabellen)

År 2022	Inrikes född med två inrikes födda föräldrar	Inrikes född med minst en utrikes född förälder	Utrikes född	Totalt
Inflyttningar	509	180	300	989
Utflyttningar	541	193	500	1234

Flyttmönstret ser också olika ut för olika åldersgrupper – både i Flens kommun och i andra delar av landet. Den mest flyttbenägna åldersgruppen är unga personer som flyttar för att forma ett eget hem, för studier eller arbete. För den gruppen finns ofta en rörelse mot städer. I tabellen nedan ses att flyttnettot för den åldersgruppen (20-29 år) har varit negativt i Flens kommun alla åren under 2000-talet utom 2016. Tabell och diagram visar också att flyttnettot varit negativt i de flesta åldersgrupper de senaste åren, vilket avviker från de flesta tidigare åren under 2000-talet. Innan 2017 var flyttnettot dock positivt de flesta åren i både barngrupper och åldersgrupperna mellan 30 och 79 år. I åldersgruppen 45-64 år har flyttnettot varit positivt flertalet år under 2000-talet.

Tabell 2: Flyttnetto illustrerat per år och åldersgrupp. Grön färg = positivt flyttnetto högre än 2 personer; röd färg = negativt flyttnetto; gul färg neutralt (mellan -2 och +2) (Källa SCB: [Tabell - Flyttningar efter tabellinnehåll, region, år och ålder](#))



För att bedöma framtida behov och förutsättningar kopplat till bostadsförsörjning är inte bara befolkningsutveckling totalt sett av intresse, utan även befolkningens sammansättning och geografiska fördelning, liksom hur dessa variabler kan väntas utvecklas framåt i tiden. Därför bryts befolkningsstatistiken fram till 2022 ned och sorteras på åldersgrupper och/eller geografiskt delområde (ort/landsbygd). Därefter följer, i den mån det är möjligt, motsvarande översikt utifrån SCB:s befolkningsframskrivning som finns tillgänglig via myndighetens webb.

Tabell 3: Antal invånare per tätort och utanför tätort respektive år (31 december). (Källa: SCB:s mikrodatabas Befolkning, Mona/Supercross). OBS år 2015 redovisas inte Orrhammar och Skebokvarn separat i databasen. Befolkningen i dessa orter är inkluderade i kategorin ”utanför tätort” det året.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bettna	406	365	383	397	371	375	398	384
Flen	6 535	6 794	6 829	6 604	6 659	6 577	6 547	6 440
Hälleforsnäs	1 629	1 678	1 671	1 673	1 664	1 614	1 639	1 608
Malmköping	2 106	2 187	2 248	2 246	2 202	2 180	2 158	2 093
Mellösa	524	526	502	499	548	544	540	549
Orrhammar		260	254	250	246	248	240	215
Skebokvarn		203	207	209	200	204	191	194
Sparreholm	734	753	732	750	725	736	721	715
Utanför tätort	4 506	4 064	4 038	4 077	3 970	3 953	3 882	3 860
Totalt	16 440	16 830	16 864	16 705	16 585	16 431	16 316	16 058

Tabellen ovan visar att befolkningsökningen i mitten av 2010-talet främst skedde i de större orterna, vilket inte är överraskande eftersom det främst var hyreslägenheter som efterfrågades under perioden då många flyktingar anlände. Under perioden efter 2017 har totalbefolkningen minskat med drygt 800 personer, vilket motsvarar en minskning med knappt fem procent jämfört med befolkningen i december 2017. Den enda ort som haft viss positiv befolkningsutveckling under perioden är Mellösa.

Ålderssammansättning i befolkningen – över tid

Under det senaste halvsekle har alltså trenden för befolkningsutvecklingen huvudsakligen varit negativ. Befolkningsminskningen har dock inte varit jämnt fördelad i olika åldersgruppen. I diagrammet nedan ses utvecklingen sorterad i åldersgrupper (tioårskohorter). I alla åldersgrupper under 60 år har befolkningen minskat under perioden mellan 1972 och 2022. Antalet barn och unga är till exempel 1 700 färre 2022 än för 50 år sedan, respektive drygt 800 färre än för 25 år sedan. Åldersgruppen 60-69 år är marginellt större 2022 än 1972. Grupperna över 70 år har däremot vuxit. På 50 år har exempelvis åldersgruppen 80-89 år fördubblats från drygt 500 till 1050 personer. Tillväxten i åldersgruppen 70-79 år har varit särskilt kraftig under de senaste 25 åren.

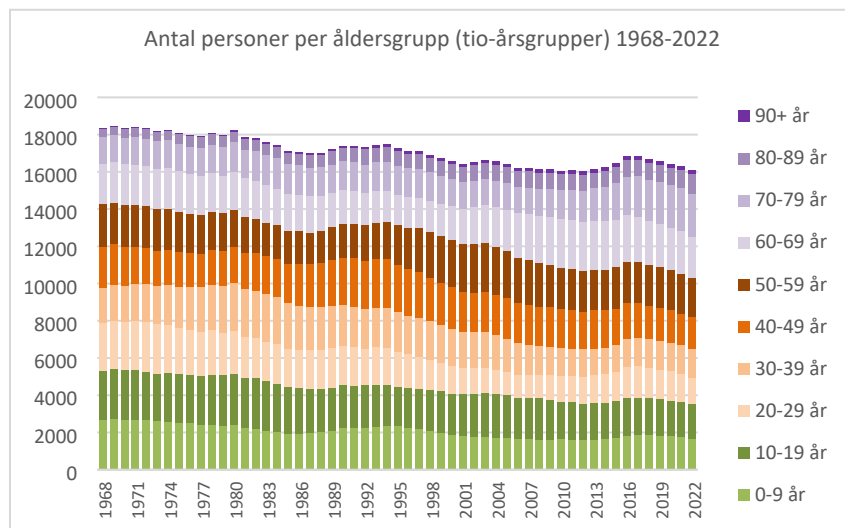


Diagram 4: Befolkningsutveckling i Flens kommun 1968-2022 – antal personer per tio-årskohort (avser den 31 december varje år) (Källa: SCB tabell: Folkmängd efter region och år)

Nedanstående diagram visar istället olika åldersgruppers *andel* av totalbefolkningen över tid. Andelen av befolkningen som är 65 år eller äldre har ökat från 16,4 procent 1972 till 29,1 procent 2022. Under samma period har åldersgruppen 20-64 år minskat från 54,8 procent till 48,7 procent, vilket innebär att den demografiska försörjningskvoten de senaste åren varit högre än ett.

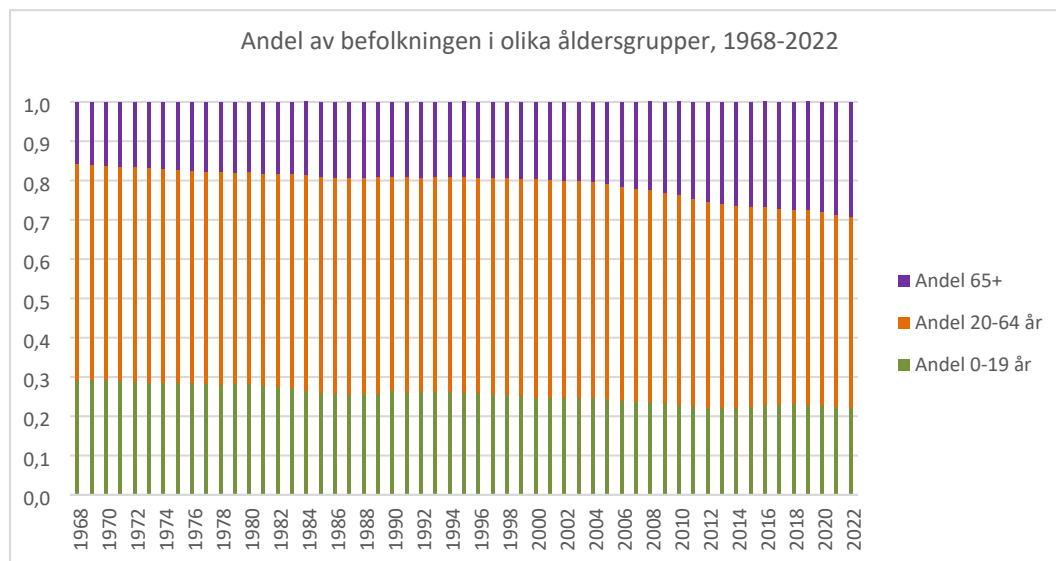


Diagram 5: Befolkningsutveckling i Flens kommun 1968-2022 – andel av befolkningen i tre åldersgrupper (avser den 31 december varje år) (Källa: SCB tabell: Folkmängd efter region och år)

Hushållens sammansättning – hushållstyper och förutsättningar

Befolkningens ålderssammansättning påverkar hushållsstrukturen i kommunen. Nedan åskådliggörs något om hushållen⁵ och hur de är sammansatta i Flen. Antalet hushåll ökade i samband med flyktingmottagande 2015-2016 och var liksom befolkningsantalet som högst 2017. Därefter har antalet hushåll minskat och är nu lägre än innan flyktingvågen (diagram 6a nedan). Antalet personer per hushåll har minskat svagt under perioden 2015-2022 både i riket och i Flen. Genomsnittet i Flen har legat marginellt lägre än i riket flertalet av åren under perioden (diagram b).

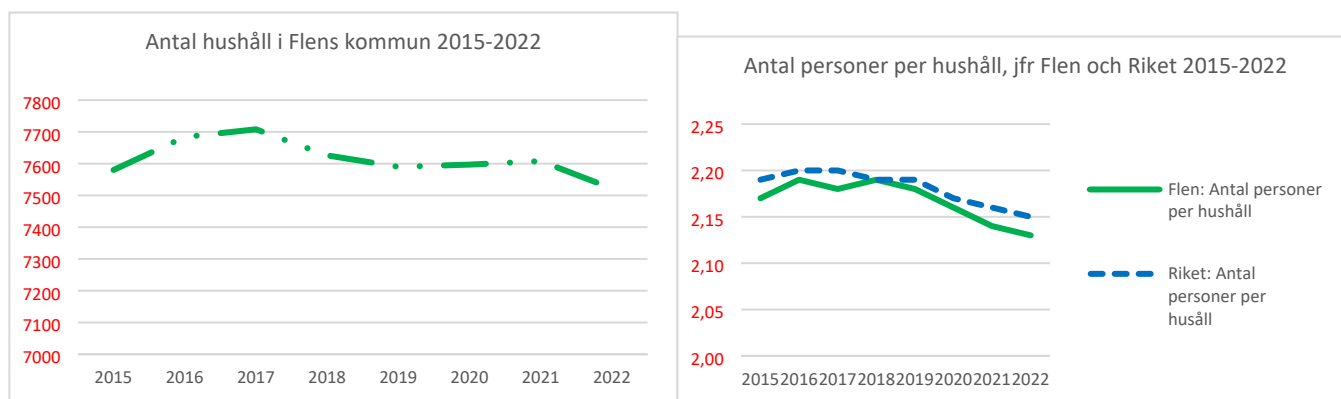
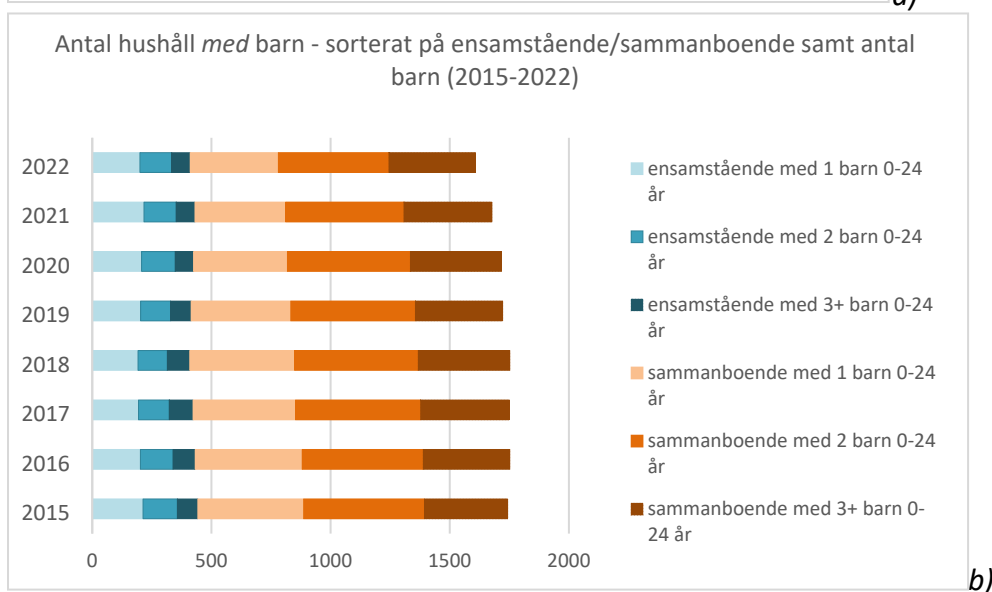
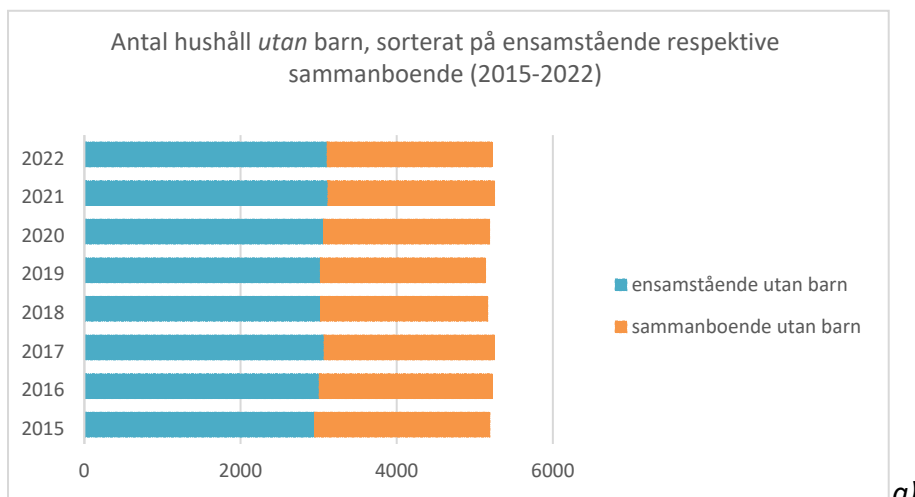


Diagram 6: a) Antal hushåll i kommunen 2015-2022. b) Genomsnittligt antal personer per hushåll, jämför Flens kommun med rikets genomsnitt. (Källa: SCB, tabell: Antal personer och hushåll samt antal personer per hushåll efter tabellinnehåll, år och region).

⁵ Till ett hushåll räknas personer som är folkbokförda på samma adress.

I Statistiska centralbyråns databas delas hushåll in i olika typer – ensamstående, sammanboende och övriga, där skillnad också görs kopplat till om barn ingår i hushållet eller inte. De följande diagrammen (7 a-c) visar antal ensamstående respektive sammanboende hushåll utan respektive med barn. I diagram (b) sorteras statistiken också utifrån antalet barn (barn under 25 år) som ingår i hushållet. I diagram (c) har andra hushåll samlats (hushåll med barn över 25 år samt övriga hushåll⁶ med och utan barn). Totalt rör det sig om 600-700 hushåll. I kategorin hushåll med barn (diagram b) har sammanboende med två barn varit den vanligaste hushållstypen under perioden 2015-2022. De senaste åren har dock antalet sammanboende hushåll med barn minskat i alla undergrupperna (1, 2 eller 3+ barn).



⁶ I kategorin "Övriga hushåll" ingår hushåll som inte kan kategoriseras som ensamstående eller sammanboende. Det kan vara personer som delar bostad utan att ha en parrelation, hushåll med inneboende eller flergenerationsboende, exempelvis.

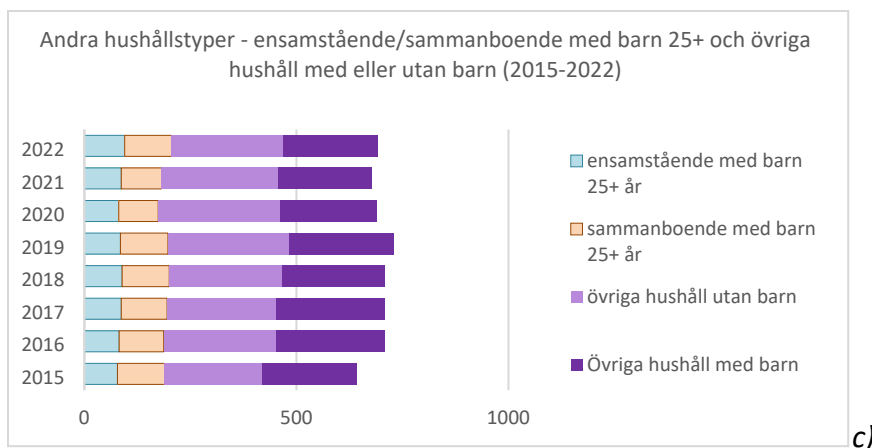


Diagram 7 a-c: Antal hushåll utifrån olika kategorier. a) ensamstående och sammanboende hushåll utan barn; b) ensamstående och sammanboende med 1, 2 eller 3+ barn; c) Övriga hushåll och hushåll med barn 25 år eller äldre. (Källa SCB, tabell: Antal hushåll efter region, hushållstyp, antal barn och år)

Hushåll med ansträngd boendeekonomi – Boverkets mått

I det underlag som Boverket tagit fram och kommunerna ska använda i sin planering, ligger mycket fokus på socioekonomiska faktorer, och särskilt på de delar av kommunens befolkning som i någon mening har ansträngd boendeekonomi, eller utmanande förutsättningar i sitt boende. Boverket använder den indelning av hushållstyper som SCB tar fram men redovisar bara de hushåll som har ansträngda förutsättningar utifrån de åtta måtten som myndigheten specificerat. Diagrammet (8) nedan sammanfattar Flens kommuns värden på de åtta olika måtten år 2021. Kopplat till den följande tabellen återges definitioner av de olika måtten (i noter).

Det finns två typer av mått på ansträngd boendeekonomi bland Boverkets mått. Det första relaterar till genomsnittshyra på orten och riksnormen för försörjningsstöd (mått 1). Det andra kopplas istället till genomsnittshyra och ett genomsnitt för bankernas ”kvar-att-leva-på-kalkyler”, vilka används i samband med långivning för bostadsköp. Det senare måttet (KALP; mått 2) kan därmed sägas mäta befolkningens förmåga att delta på hela bostadsmarknaden (inklusive äganderätt och bostadsrätt). Nedan illustreras båda måtten (mått 1: diagram 9-10; mått 2: diagram 11)

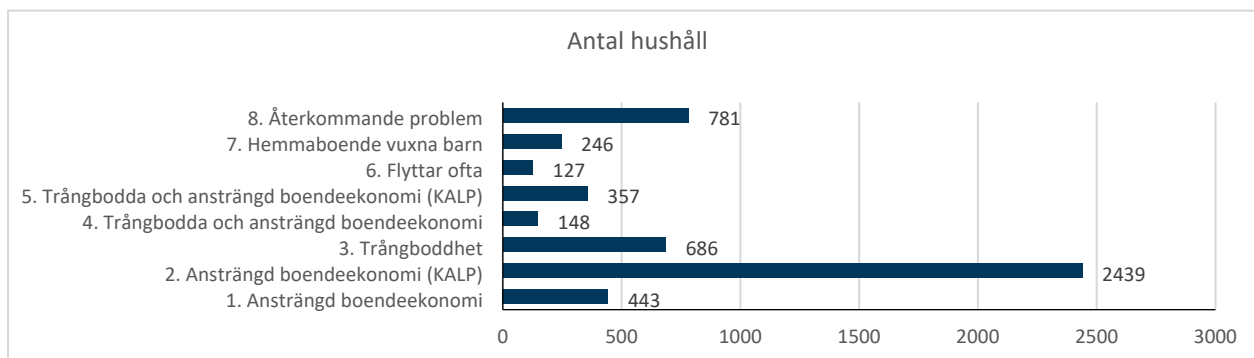


Diagram 8: Boverkets åtta mått för användning i bostadsförsörjningsplanering. Diagrammet visar antal hushåll i Flens kommun som uppfyller kriterierna för de åtta olika måtten år 2021 (Källa: Boverkets underlag för planering av bostadsförsörjning september 2023)

I tabell 4 har hushållen sorterats utifrån hushållstyp. Som framgått är de vanligaste hushållstyperna ensamstående utan barn, sammanboende med barn och ensamboende utan barn. Det är också i dessa hushållstyper som flest hushåll med ansträngd boendeekonomi återfanns 2021. Det året fanns totalt knappt 1 250 sammanboende hushåll med barn i kommunen, varav 92 hade ansträngd boendeekonomi. Nästan 19 procent av hushållen i den kategorin hade återkommande problem av ansträngd boendeekonomi, trångboddhet och/eller med flera flyttar eller hemmaboende vuxna barn (mått 8). Andelen med återkommande problem var än högre i kategorierna övriga hushåll – bland övriga hushåll med barn hade exempelvis drygt 25 procent återkommande problem. Omkring 780 hushåll kategoriserades i gruppen med återkommande problem. Det motsvarade drygt tio procent av samtliga hushåll 2021 (7 608 hushåll, se ovan).

Tabell 4: Antal hushåll i Flens kommun, per hushållstyp år 2021, redovisning av Boverkets samtliga åtta mått (Källa: Boverkets underlag för planering av bostadsförsörjning september 2023)

Antal hushåll per hushållstyp 2021	1. Ansträngd boendeekonomi ⁷	2. Ansträngd boendeekonomi (KALP) ⁸	3. Trångboddhet ⁹	4. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi ¹⁰	5. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi (KALP) ¹¹	6. Flyttar ofta ¹²	7. Hemmaboende vuxna barn ¹³	8. Återkommande problem ¹⁴
Ensamstående kvinnor med barn	39	97	97	32	61	7	37	81
Ensamstående män med barn	34	77	66	17	34	9	56	92
Ensamstående utan barn	184	1583	0	0	0	39	0	217
Sammanboende med barn	92	263	281	58	141	24	127	233
Sammanboende utan barn	43	242	28	6	10	14	0	57
Övriga hushåll med barn	26	81	103	19	55	15	26	57
Övriga hushåll utan barn	25	96	111	16	56	19	0	44
Totalsumma	443	2439	686	148	357	127	246	781

⁷ Hushållets inkomst räcker inte för att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen (för försörjningsstöd. För 2023 [se](#)).

⁸ Ansträngd boendeekonomi (KALP) är ett mått som använder en annan baskonsumtion än föregående mått. Här relateras hushållets disponibla inkomst istället till om den räcker för en baskonsumtion utifrån genomsnittshyror på orten och ett genomsnitt av bankernas ”kvar att leva på”-kalkyler, vilka bankerna använder för att bedöma hushållens betalningsförmåga vid köp av bostad. KALP-kalkylen är hämtad från Finansinspektionen och bygger på schablonkostnader.

⁹ Definition av trångbodda hushåll: 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. Enligt kriteriet är ensamstående hushåll utan barn inte trångbodda. För de hushåll där det saknas uppgifter över antalet rum, primärt småhus, används boendeytan per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.

¹⁰ Mått 3 och mått 1.

¹¹ Mått 3 och mått 2.

¹² Indikation på om hushållet har en osäker boendesituation. Mäts genom att följa hushållens flyttningar över åren. 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.

¹³ Hushåll där barn över 25 år bor kvar med föräldrar/tidigare vårdnadshavare.

¹⁴ Mått som mäter om de problem som hushållen har är mer eller mindre långvariga. 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 Boverkets underlag är ansträngd boendeekonomi det första måttet. Andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi ökade i Flens kommun under åren med stort flyktingmottagande. Som högst var andelen 2018 (7,7 procent), vilket var väsentligt högre än rikets och länets genomsnitt (diagram 9). Efter 2018 har andelen minskat i Flens kommun. År 2021 hade mindre än 6 procent ansträngd boendeekonomi, vilket fortfarande är högre än riket och länet, men skillnaden är påtagligt mindre än år 2018.

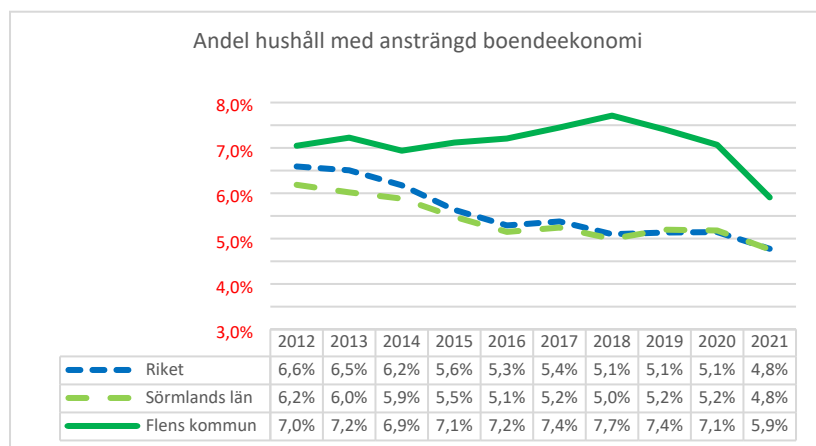


Diagram 9: Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi i Flens kommun 2012-2021, jämfört med riket och genomsnittet för kommunerna i Sörmland. (Källa: Mått 1 i Boverkets underlag för planering av bostadsförsörjning, september 2023)

Boverkets underlag sträcker sig i huvudsak mellan 2012 och 2021. Antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi var som högst 2018 (579) och låg över 500 alla åren under det aktuella decenniet förutom 2021 då det var 443. Mellan 2018 och 2021 sjönk antalet hushåll med nästan 140. Under samma period minskade det totala antalet hushåll med ett 20-tal hushåll, vilket antyder antingen att ett relativt stort antal hushåll fått bättre socioekonomiska förutsättningar, eller att ekonomiskt utsatta hushåll har flyttat från kommunen samtidigt som hushåll med något bättre boendeekonomiska förutsättningar har etablerats i kommunen.

Under hela perioden har antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi varit störst för hushåll som bor i hyresrätt. Det är förväntat eftersom boendeform med äganderätt i sig är en indikation om en något mer stabil ekonomisk status. Även hushåll boende i äganderätt kan dock ha ansträngd boendeekonomi. Antalet sådana hushåll var något större i periodens början. Efter 2018 har antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi minskat i alla boendeformer – utom i specialbostäder för äldre.

Hushållen med ansträngd boendeekonomi finns spridda i kommunens olika delar (diagram 10), även om störst antal under perioden har funnits i Salsta/centrum södra i Flen. Där har antalet varierat mellan 153 och 173 mellan 2012 och 2020, för att det sista året under mätperioden sjunka till 125 hushåll. Även i övriga delar av Flens tätort ses en tydlig minskning 2021 jämfört med de övriga åren. I Malmköping och Hälleforsnäs har antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi varierat under perioden, med en mindre markerad minskning 2021. Det året var antalet högre än i periodens början i båda dessa orter. Antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi boende i landsbygdsområden var ett 30-tal lägre år 2021 jämfört med 2012.

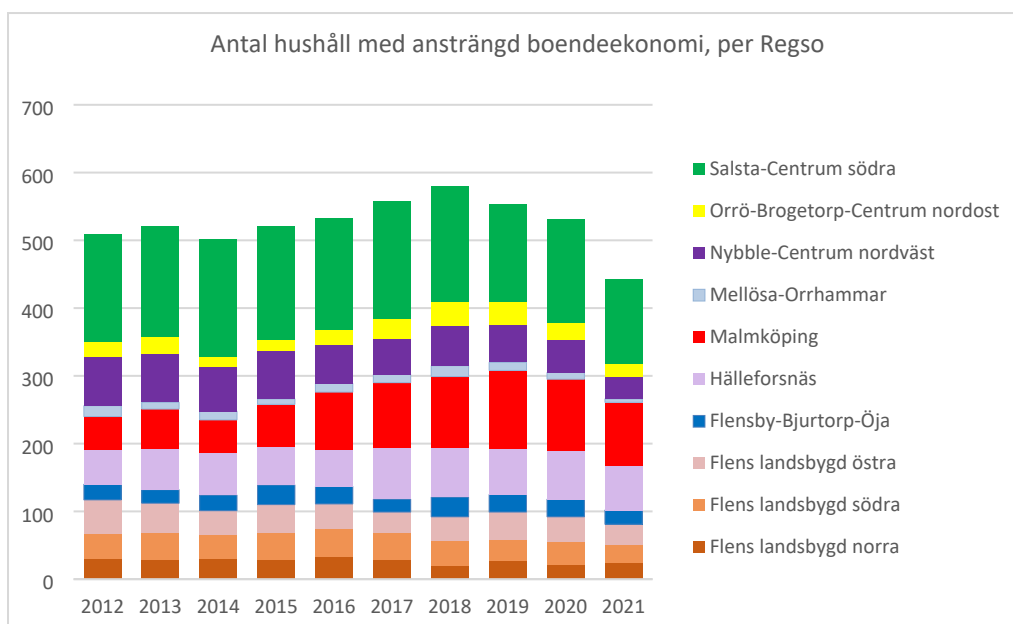


Diagram 10: Antal hushåll med ansträngd boendeekonomi i Flens kommun, sorterat på kommundelar (Regso¹⁵). Flens kommun 2012-2021. (Källa: Boverkets underlag för planering av bostadsförsörjning, september 2023)

Samtliga år (2012-2021) har de flesta hushållen med ansträngd boendeekonomi varit ensamstående utan barn, ensamstående med barn (kvinnor respektive män) eller sammanboende med barn. Även om *antalet* hushåll med ansträngd boendeekonomi har minskat i kategorierna ensamstående utan barn och sammanboende med barn så har *andelen* varit relativt stabil i dessa kategorier. Däremot så minskade andelen ensamstående med barn som har ansträngd boendeekonomi påtagligt de sista åren av mätperioden. I hushållstypen övriga hushåll med barn ses en viss försämring de två senaste åren.

På individnivå har skillnaderna mellan könen varit relativt små när det gäller antalet individer som har ansträngd boendeekonomi. Antalet har minskat efter 2018 och var 2021 lägre än vid periodens början – för både kvinnor och män.

Antalet individer med ansträngd boendeekonomi har varierat under perioden även i olika åldersgrupper. Det var som störst år 2018. Därefter har antalet minskat i alla åldersgrupperna även om minskningen bland de äldsta varit marginell. Gruppen barn och unga (0-17 år) med ansträngd boendeekonomi var ungefär lika stor 2021 som den var 2012, vilket även gruppen 25-64 år var. Ungdomsgruppen 18-24 år var däremot mindre 2021.

Antalet hushåll med ansträngd boendeekonomi KALP (mått 2) har under hela perioden varit väsentligt högre än det snävare måttet ovan (mått 1). Det innebär att en stor grupp hushåll i praktiken har begränsade möjligheter att efterfråga bostäder på den del av bostadsmarknaden som förutsätter investeringskapital. Efter 2016 har antalet dock minskat med mer än 350 hushåll. Dessa hushåll finns spridda i kommunens olika delar.

¹⁵ Regso=Regionala statistikområden. se scb.se: <https://www.scb.se/hitta-statistik/regional-statistik-och-kartor/regionala-indelningar/regso---regionala-statistikomraden/>

Bryts måttet ned på individnivå och sorteras på olika åldersgrupper istället, synliggörs att antalet personer med ansträngd boendeekonomi kopplat till KALP har minskat tydligt efter det stora flyktingmottagandet. År 2016 ingick mer än 5 350 individer i kategorin medan antalet 2021 var knappt 4 600. I kategorin finns individer i alla åldersgrupper.

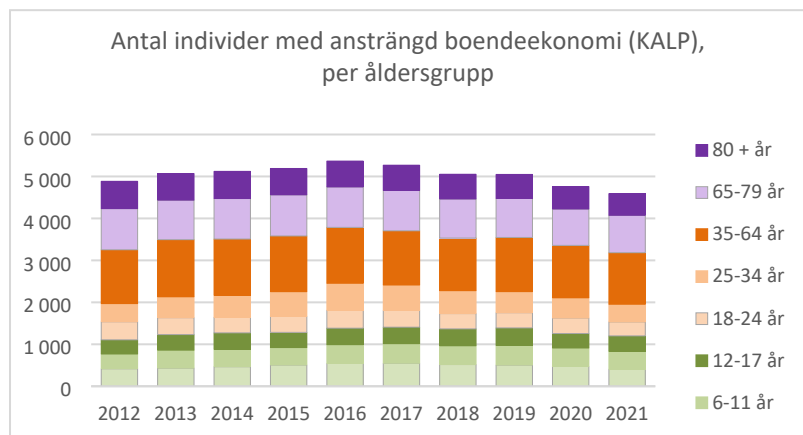


Diagram 11: Antal individer med ansträngd boendeekonomi enligt KALP (=Kvar att leva på – kriterium), per åldersgrupp. Flens kommun 2012-2021. (Källa: Mått 2 i Boverkets underlag för planering av bostadsförsörjning, september 2023)

I Boverkets underlag lyfts också ett mått för att synliggöra att återkommande problem av det slag som övriga mått belyser (mått 1-7), medför en särskild utsatthet (mått 8). I diagrammet nedan är det tydligt att en växande andel av kommunens befolkning upplevde detta under åren för flyktingkrisen och åren närmast därefter. Den utvecklingen skiljer sig från rikets och länets genomsnitt, vilket måste tolkas som ett tecken på det ansvar som Flens kommun tog i flyktingmottagandet. Efter 2018 har andelen med återkommande problem sjunkit kraftigt i kommunen, även om det fortfarande år 2021 var en högre andel som har dessa förutsättningar i Flen än i jämförelsegrupperna.

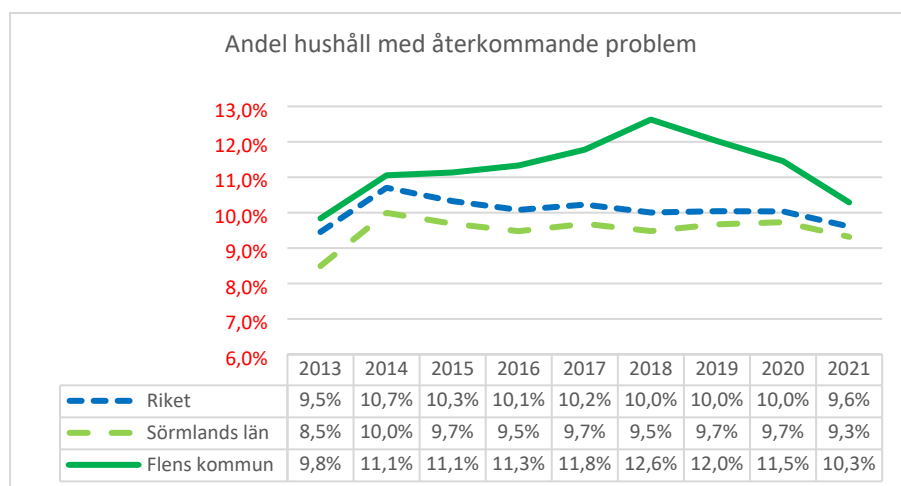


Diagram 12: Andel av samtliga hushåll som har återkommande problem, Flens kommun 2013-2021 jämfört med riket och Sörmlandskommunerna. (Källa: Mått 8 i Boverkets underlag för planering av bostadsförsörjning, september 2023)

De hushåll som haft återkommande problem finns spridda i kommunens olika delar. I slutet av uppföljningsperioden var det dock påtagligt mer frekvent i Salsta/Centrum S, Malmköping och Hälleforsnäs, än i Orrö/Brogetorp/Centrum NO och Mellösa/Orrhammar. I Salsta/Centrum S var andelen som högst år 2018 (närmare 22 procent). Tre år senare var andelen drygt 17 procent. Även i Orrö/Brogetorp/Centrum NO sågs en minskad andel, men från betydligt lägre nivåer (knappt 7 till knappt 5 procent).

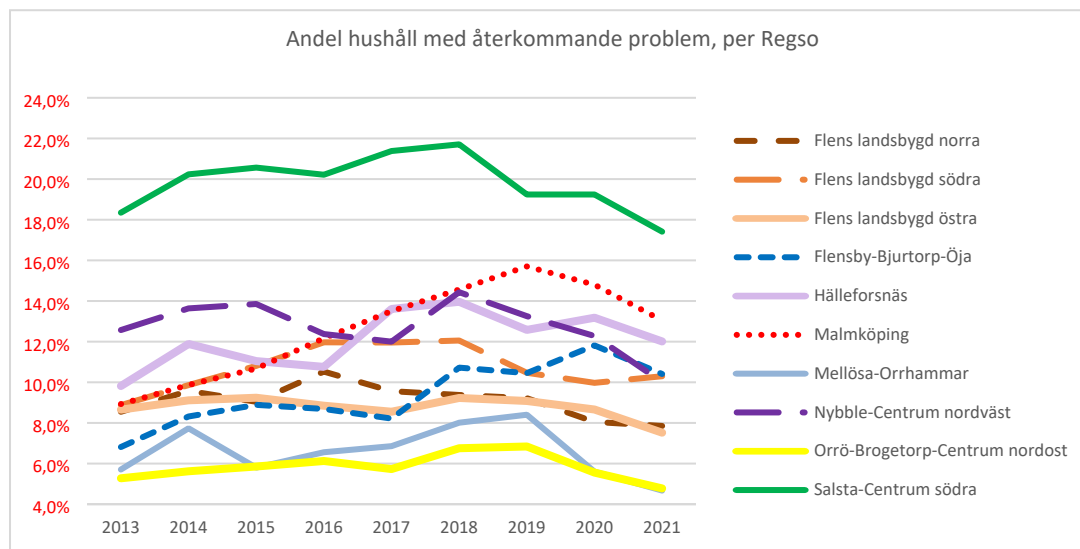


Diagram 13: Andel hushåll med återkommande problem, per kommundel (Regso). Flens kommun 2013-2021. (Källa: Boverkets underlag för planering av bostadsförsörjning, september 2023)

Även när det gäller detta mått var situationen som värst 2018. Antalet hushåll som återkommande drabbats av problem var något fler än 960 det året, att jämföra med 2021 då antalet var drygt 780. I alla hushållstyper, utom "övriga hushåll utan barn", hade en minskning skett mellan dessa båda år. Störst var minskningen i hushållstypen "sammanboende med barn".

Nedanstående diagram visar hur vanligt det varit med återkommande problem av denna typ i de olika hushållstyperna. Klart vanligast har det under perioden varit med återkommande problem i ensamstående hushåll med barn (både ensamstående kvinnor och män). År 2018 berördes omkring 45 procent av de ensamstående hushållen av återkommande problem, därefter har andelen sjunkit. Särskilt för ensamstående kvinnor med barn ses en positiv trend. För hushållstyperna "övriga hushåll" med eller utan barn har utvecklingen varierat under perioden

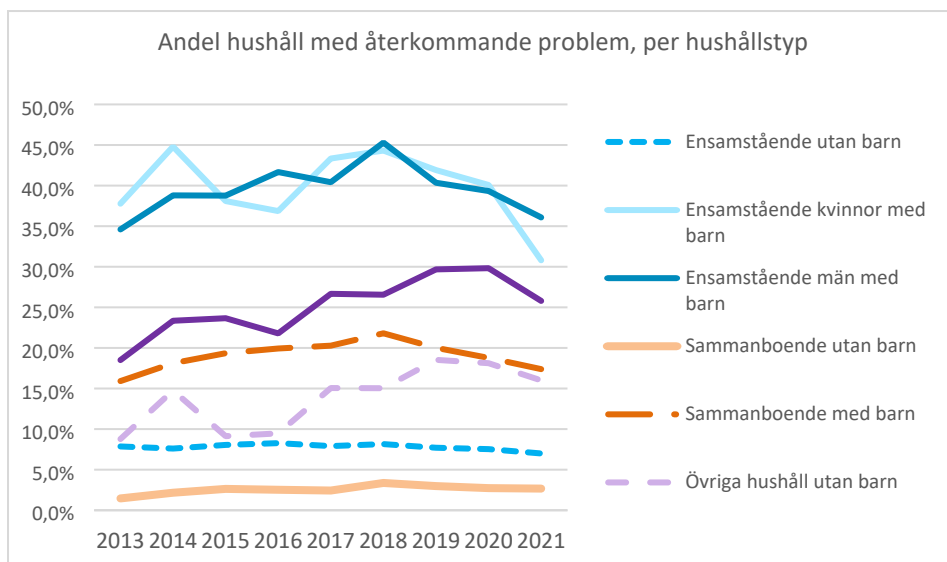


Diagram 14: Antal hushåll med återkommande problem i respektive hushållstyp. Flens kommun 2013-2021. (Källa: Mått 8 i Boverkets underlag för planering av bostadsförsörjning, september 2023)

På individnivå var det som mest 2 770 personer som ingick i kategorin år 2018. Därefter har antalet minskat, både bland kvinnor och män. Antalet män har varit högre än antalet kvinnor varje år under perioden, skillnaden har ökat något de senaste fyra åren. Antalet individer i kategorin "återkommande problem" har dock minskat i alla åldersgrupper efter 2018.

A.3 Befolkningsframskrivning 2022-2041

Befolkningsstatistik kan ge underlag för förståelse för nuvarande förutsättningar och utmaningar med mera. För att ge ytterligare planeringsstöd behövs befolkningsprognoser – vilka vanligen bygger på tidigare befolkningsutveckling och befolkningsammansättning. Här används Statistiska Centralbyråns (SCB) webbaserade framskrivning för att få en grov uppfattning om kommunens tänkbara framtida befolkning. Framskrivningen ger en bild under förutsättningen att inga andra stora förändringar sker. Men förändringar som ändrar förutsättningarna kan ibland ske snabbt – vilket flyktingmottagandet runt 2015 är ett exempel på. En ny storskalig företagsetablering med många arbetstillfällen skulle kunna vara ett annat exempel. Därutöver är det också möjligt att aktivt försöka locka nya invånare till kommunen exempelvis genom att skapa goda villkor och förutsättningar för boende, goda kommunikationer och bra pendlingsmöjligheter, utbildningsverksamhet av särskilt god kvalitet, eller skapa särskilt gott företagsklimat mm. Genom marknadsföring och att goda omdömen sprids kan nya befolkningskategorier lockas. För att en sådan process ska ta fart behövs som minst en politisk viljeinriktning, och faktisk långsiktig prioritering som skapar sådana förutsättningar. I Strategisk plan 2020-2023 med budget för 2023 uttalas en politisk viljeinriktning att befolkningen år 2030 ska vara 17 000 personer. Detta följs i Strategisk plan 2024-2027 upp med tre strategiska områden med fokus på tillväxt, människors förutsättningar och trygghet.

I SCB:s befolkningsframskrivning finns den politiska viljeinriktningen inte med. I diagrammet nedan ses att befolkningen väntas fortsätta minska fram till år 2040,

därefter väntas en vändning. Senare i avsnittet åskådliggörs den förväntade befolkningsutvecklingen sorterad på särskilda åldersgrupper.

Diagrammet pekar mot att befolkningsminskningen som pågått i stort sett under de senare decennierna väntas fortgå med en lägsta notering 2040 på drygt 15 300 personer. Efter vändpunkten visar framskrivningen på en ökande befolkning de följande 30 åren. År 2070 beräknas befolkningen nå ungefär samma nivå som den senast var år 2020 – drygt 16 400.

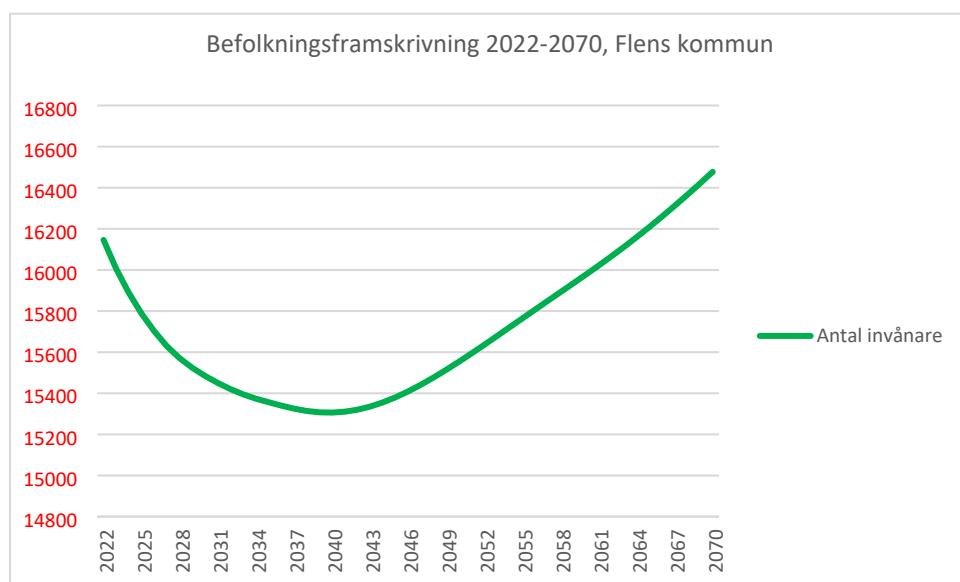
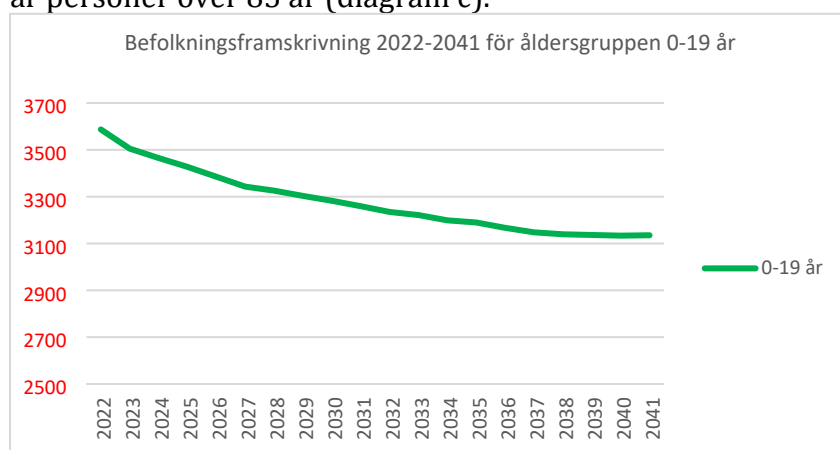


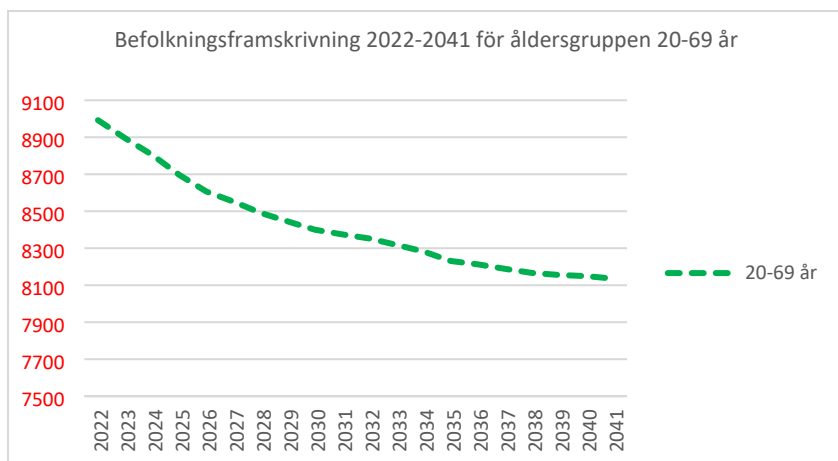
Diagram 15: Befolkningsframskrivning Flens kommun, 2022-2070 (Källa SCB)

Under de kommande två decennierna väntas även befolkningens ålderssammansättning ändras. Den trend som pågått där antalet unga och antalet i yrkesverksam ålder (här 20-69 år)¹⁶ minskar, ser ut att bestå (diagram a respektive b nedan). En skillnad är att även gruppen 70-84 år ser ut att stagnera i storlek. Den enda grupp som ser ut att öka i antal är personer över 85 år (diagram c).

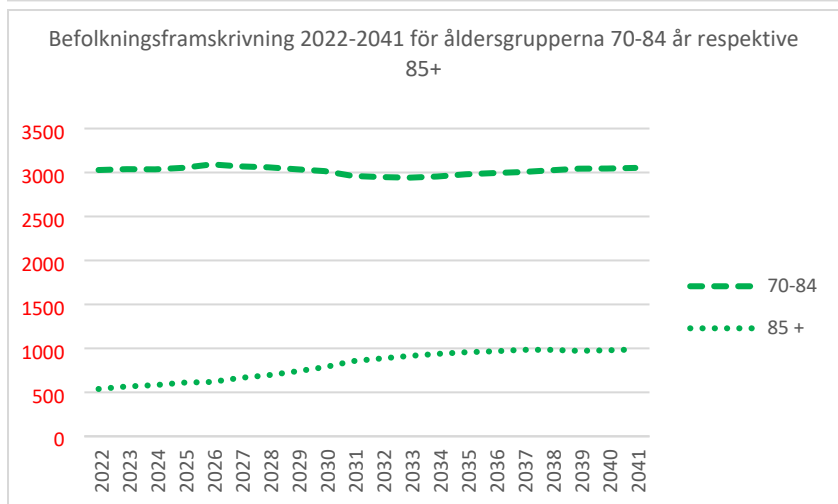


a) 0-19 år

¹⁶ Valet har här gjorts att ändra åldersgruppernas indelning något. Detta motiveras av att pensionsåldern håller på att höjas, vilket är en utveckling som väntas pågå. Befolkningens hälsoläge förbättras också över tid. Därför används här åldersindelningen 20-69 år som "yrkesverksam ålder" och gruppen "äldre delas in i 70-84 år respektive 85+". Det går därmed inte direkt jämföra med uppgifterna för befintlig befolkning ovan – där indelningen följer den traditionella (dvs yrkesverksam ålder 20-64 år, äldre 65-79 år och äldre-äldre 80+)



b) 20-69 år



c) 70-84 år, respektive 85+

Diagram 16: Befolkningsframskrivning Flens kommun 2022-2041. Diagramserien visar befolkningsframskrivning för antal personer i tre åldersgrupper: a) barn och unga, 0-19 år; b) yrkesverksam ålder, 20-69 år, samt; c) åldersgrupperna 70-84 år och 85+

Nedanstående diagram visar motsvarande beräknade utveckling i samlad form. Diagrammet visar hur sammansättningen av åldersgrupperna beräknas ändras andelsmässigt.

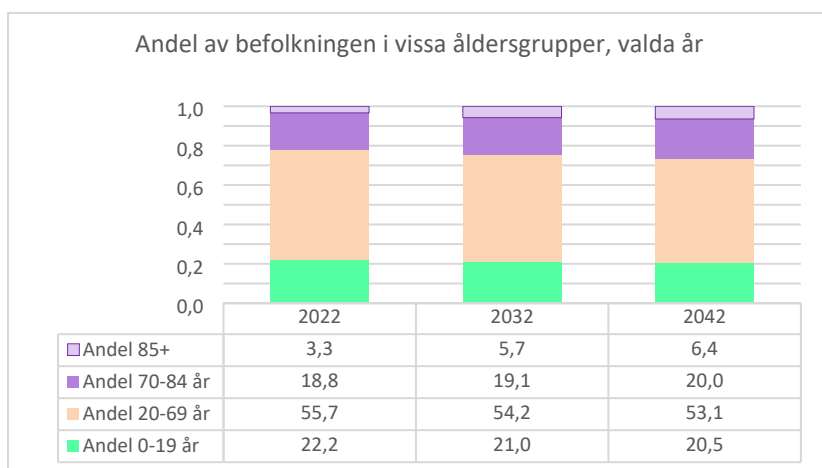


Diagram 17: Befolkningsframskrivning: Andel invånare per åldersgrupp 2022-2041. (Källa: [SCB](#), befolkningsframskrivning).

A.4 Bostadsmarknaden i Flens kommun idag

En god blandning av boendeformer i ett samhälle skapar balans och möjliggör positiva flyttkedjor inom kommunen. I Flens kommun är den vanligaste boendeformen småhus med äganderätt, följt av boende i hyresrätt i flerfamiljshus (se vidare nedan).

Under 2022-2023 har bostadsbyggandet minskat kraftigt i Sverige på grund av stigande priser på material och transporter mm som ökat produktionskostnaderna, och stigande räntor, samtidigt som priserna på befintligt bostadsbestånd stagnerat eller sjunkit. Bostadsbyggandet fortsätter sannolikt att minska även 2024 om inte en kraftig räntenedgång/deflation ändrar förutsättningarna radikalt.

Bostadsbestånd och upplåtelseformer

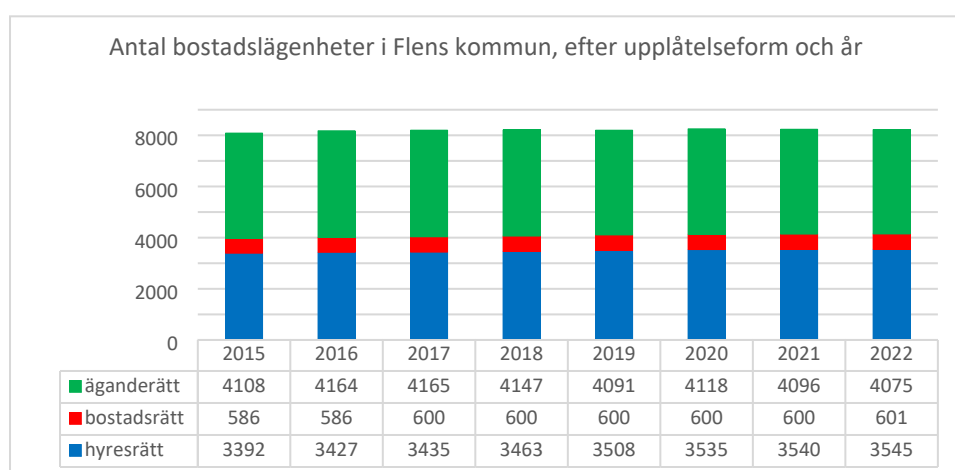


Diagram 18: Antal lägenheter per upplåtelseform (äganderätt, hyresrätt, bostadsrätt) och år (Källa: SCB:s befolkningsdatabas, tabell: Antal lägenheter efter region, upplåtelseform och år)

Antalet bostadslägenheter¹⁷ var enligt SCB 135 fler år 2022 än år 2015, även om antalet minskat något de senaste åren. Fram till 2018 hade mer än hälften av bostadslägenheterna äganderätt som upplåtelseform. Eftersom framför allt antalet lägenheter med hyresrätt har ökat, samtidigt som antalet äganderätter minskat något är det nu knappt 50 procent av bostäderna som har äganderätt som upplåtelseform (diagram 18).

De olika upplåtelseformerna är olika vanliga i olika delar av kommunen (Regso¹⁸). Äganderätt är särskilt vanligt i landsbygdsområden, medan flest hyresrätter finns i Salsta-området och i Malmköping. Det följande diagrammet visar vilka förändringar som skett i antal bostadslägenheter med äganderätt mellan år 2015 och år 2022. Totalt är antalet drygt 30 färre. Särskilt i Hälleforsnäs har antalet minskat. I Flens norra och

¹⁷ SCB:s definition: "Med bostadslägenhet avses en lägenhet avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. Även bostäder i småhus definieras således som lägenheter."

¹⁸ Regso=Regionala statistikområden. se scb.se: <https://www.scb.se/hitta-statistik/regional-statistik-och-kartor/regionala-indelningar/regso---regionala-statistikomraden/>

södra landsbygdsområden (Regso) har dock antalet ökat, liksom i någon mån i Malmköping.

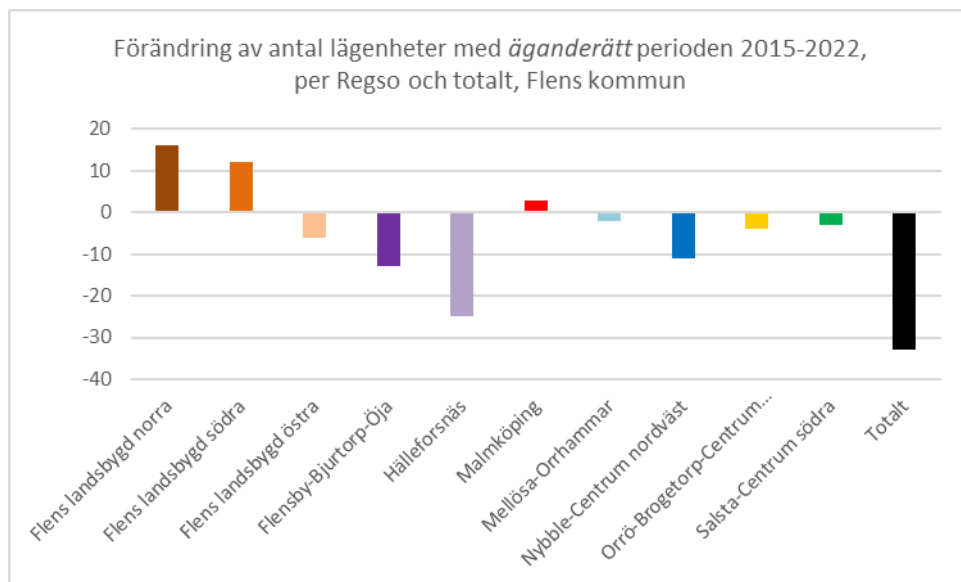


Diagram 19: Förändring av antal bostadslägenheter med äganderätt mellan 2015 och 2022, per kommunaldel/Regso. (Källa: SCB:s befolkningsdatabas, tabell: Antal lägenheter efter region, upplåtelseform och år)

Några stora förändringar har inte skett i antalet hyresrätter på olika orter, med undantagen Malmköping och Orrö/Brogetorp/centrum NO. Där har antalet hyresrätter ökat med ett 50-tal respektive 30 lägenheter under perioden 2015-2022. I två landsbygdsregso samt i Hälleforsnäs har antalet ökat med 10-15 lägenheter under perioden. I övriga områden har ett fåtal hyresrätter tillkommit. Totalt har antalet hyresrätter ökat med drygt 150.

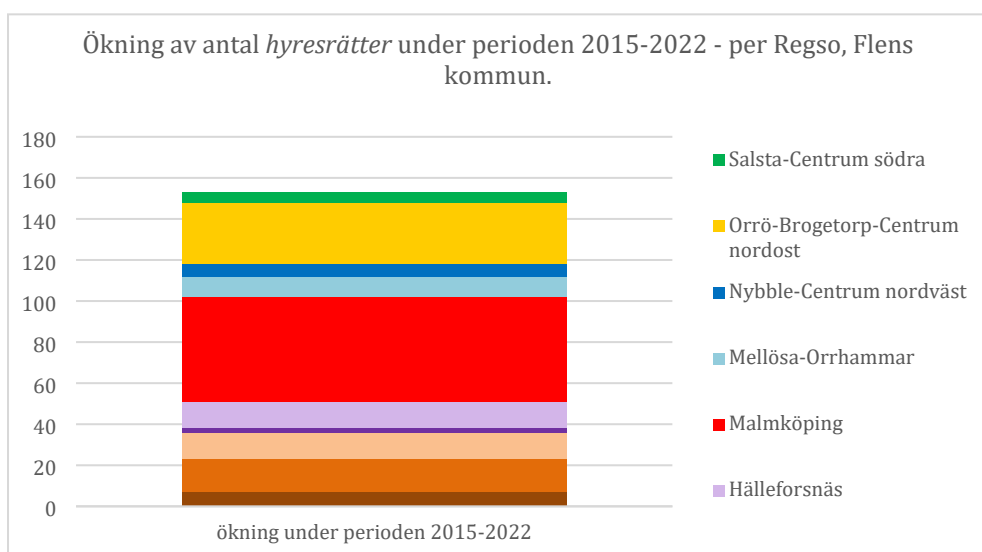


Diagram 20: Ökning av antal bostadslägenheter med hyresrätt per kommunaldel (Regso) 2015-2022 (Källa: SCB:s befolkningsdatabas, tabell: Antal lägenheter efter region, upplåtelseform och år)

Upplåtelseformen bostadsrätt är mindre vanlig än övriga former i Flens kommun (drygt 7 procent). I området Orrö/Brogetorp/centrum NO finns nära en tredjedel av

bostadsrätterna i kommunen. Tillsammans med bostadsrätterna i Hälleforsnäs utgör dessa mer än hälften av alla bostadsrätter. I Malmköping finns färre än tio lägenheter med denna upplåtelseform.

Tabell 5: Antal berörda hushåll per boendeform år 2021, redovisning av Boverkets samtliga åtta mått (Källa: Boverkets underlag för planering av bostadsförsörjning september 2023)

Antal hushåll per mått och boendeform År 2021	1. Ansträngd boendeekonomi	2. Ansträngd boendeekonomi (KALP)	3. Trångboddhet	4. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi	5. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi (KALP)	6. Flyttar ofta	7. Hemmaboende vuxna barn	8. Återkommande problem
Bostadsrätt flerbostadshus	12	144	26	0	10	0	0	17
Bostadsrätt småhus	0	25	6	0	0	0	6	9
Hyresrätt flerbostadshus	278	1313	504	131	315	81	47	388
Hyresrätt småhus	0	26	0	0	0	6	7	14
Äganderätt småhus	106	659	129	6	18	36	177	306
Specialbostäder, äldre	10	86	5	0	0	0	0	10
Övriga	30	184	14	7	8	0	5	37
Totalt	436	2437	684	144	351	123	242	781

I Boverkets underlag sorteras hushålls- och individdata även på boendeform som är något mer finfördelad. Sammanfattningsvis visar tabellen ovan antal hushåll per Boverkets åtta mått och boendeform. Eftersom äganderätt och hyresrätt är de helt dominerande boendeformerna i kommunen är det inte förvånande att det var i de boendeformerna som det fanns flest hushåll med någon form av socioekonomisk ansträngdhet 2021. Det var särskilt i hyresrätt i flerbostadshus som hushåll med ansträngd boendeekonomi, trångboddhet och återkommande problem återfanns. Relativt många hushåll i bostäder med ägande rätt var trångbodda och hade ansträngd boendeekonomi. Fler än 650 hushåll i äganderätt återfanns 2021 i kategorin ansträngd boendeekonomi (KALP) och hade därmed begränsade lånemöjligheter. För ungefär dubbelt så många hushåll boende i hyresrätt, var möjligheterna att ta sig in på boendemarknaden för bostadsrätter och äganderätter begränsade av boendeekonomiska skäl.

Läget på bostadsmarknaden

När det gäller läget på bostadsmarknaden är såväl prisläge, prisutveckling, ränteutveckling som försäljningsfrekvens viktiga indikatorer både på hur attraktiva bostäder är i kommunen och hur detta varierar över tid. Försäljningen av villor och fritidshus har sjunkit något efter pandemiperioden 2020 och 2021.

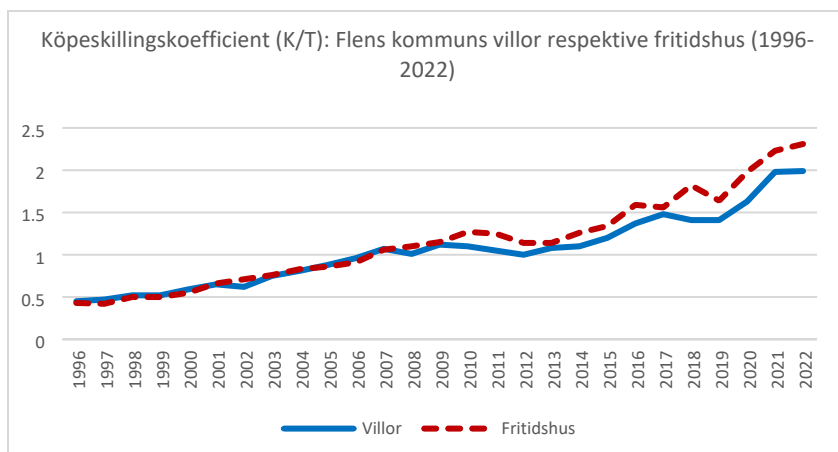


Diagram 21: Köpeskillingskoefficient för villor och fritidshus i Flens kommun 1996-2022. (Källa: Svensk mäklarstatistik, [Årshistorik](#))

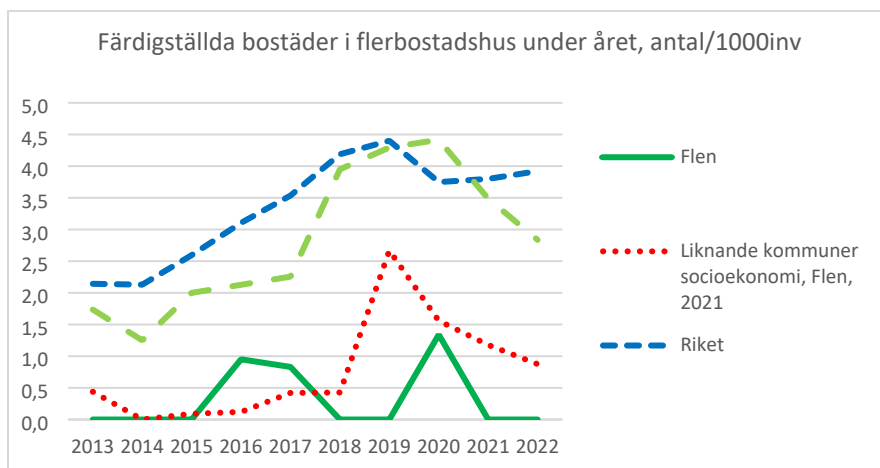
Svensk mäklarstatistik använder bland annat nyckeltalet köpeskillingskoefficient för att visa prisutveckling över tid. Koefficienten uttrycker hur köpeskillingen förhåller sig till taxeringsvärdet på sålda villor eller fritidshus. Fram till ungefär 2007 låg köpeskillingskoefficienten i Flen (genomsnitt) under ett för både sålda villor och fritidshus, även om tendensen varit stigande sedan 1996 (diagram 21). Efter 2007 har köpeskillingskoefficienten stigit långt över ett, för både villor och fritidshus. Utvecklingen har varit tydligast när det gäller fritidshus. För både villor och fritidshus ses en relativt brant stigning 2020-2021, vilken stagnerar eller vänder 2022. Förklaringar till detta kan säkert sökas exempelvis i pandemin (2020-2021) och i omvärldsläget med krig i Europa, snabb inflation och kraftigt ökade räntor (2022).

Enligt Länsstyrelsen (2023, s 22) har småhuspriserna i länet sjunkit med drygt 16 procent perioden februari till april 2023 jämfört med samma period året innan. Det är något högre än motsvarande nedgång i riket (13 procent). Jämförs priserna februari-april 2023 istället med tremånadersperioden innan (november 2022-januari 2023) har priserna ökat något.

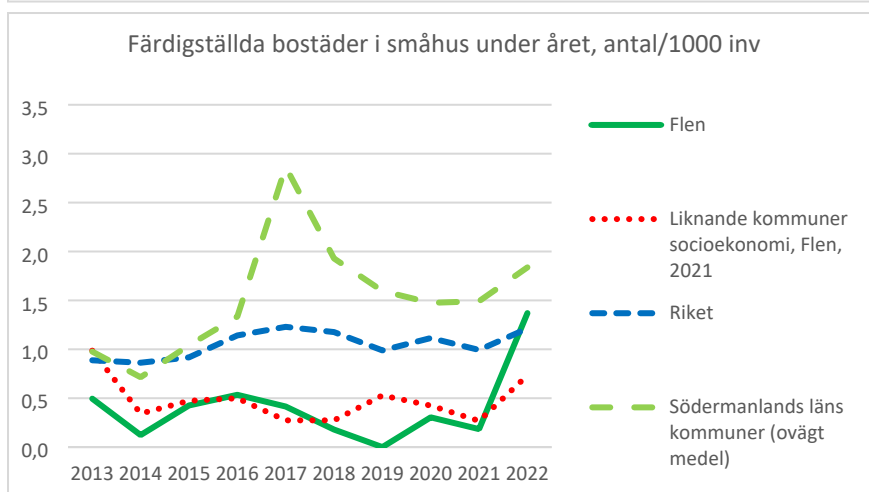
När det gäller kostnaden för boende i hyresrätt så har hyresnivån (det genomsnittliga priset per kvadratmeter) legat lägre i Flen än i riket och länet under perioden 2016-2022 (SCB). Hyresökningen per kvadratmeter har också varit tydligt lägre i Flen än i jämförelsegrupperna.

Bostadsbyggande under senare år – jämförelse med vissa kommungrupper

I kommun- och regiondatabasen (Kolada) redovisas nyckeltal för färdigställda bostäder (flerbostadshus, hyresrätter, och småhus) under ett år räknat per 1 000 invånare, vilket möjliggör jämförelser med andra kommuner. I diagrammen nedan (a-b) ses att antalet färdigställda bostäder per 1 000 invånare har varit lågt i Flens kommun i ett nationellt eller regionalt perspektiv under den senaste tio-årsperioden – oavsett om det gäller bostäder i flerfamiljshus eller i småhus. Undantaget är antalet småhus per 1 000 invånare år 2022, vilket då till och med översteg riksgenomsnittet (b).



a) Flerbostadshus



b) Småhus

Diagram 22 a-b: Antal färdigställda bostäder per 1 000 invånare; a) i flerbostadshus; b) i småhus (Källa Kolada, nyckeltalsid: N07906 (a); N07905 (b))

Flens Bostads AB (FBAB)

Enligt Länsstyrelsen Södermanland (2023, s 20)¹⁹ är omkring hälften av hyresrätterna i kommunen ägda av det allmännyttiga bostadsföretaget Flens Bostads AB (FBAB). Bolaget är en viktig aktör på Flens kommuns bostadsmarknad genom sitt betydande innehav av framför allt (men inte uteslutande) flerbostadshus med huvudsakligen hyresrätter. Bolaget har omkring 1 750 lägenheter av olika storlek och standard, som passar såväl barnfamiljer som ensamstående studerande eller äldre (www.flensbostad.se). Bolagets fastighetsbestånd är relativt gammalt och behoven av underhåll är betydande, inte minst gäller det byte av rörstammar (FBAB:s VD sommaren 2023). I Länsstyrelsens rapport (2023) framgår att renoveringar genomförts i bolagets bestånd under flera år och även planeras kommande år. FBAB:s bostäder finns i olika delar av Flens tätort, samt i Mellösa, Malmköping och Hälleforsnäs. Bolaget har vintern 2023/2024 drygt 130 vakanta lägenheter (motsvarar ungefär 7,5 procent av det totala beståndet)²⁰. Så många vakanser har bolaget inte haft sedan 2014. Vakansgraden har ökat under de senaste åren. Givet vakansgrad, underhållsbehov och ökande kostnader för såväl räntor som material-, bygg- och energikostnader, bedömer

¹⁹ Länsstyrelsen Södermanland 2023: [Bostadsmarknaden i Södermanlands län 2023](#), Länsstyrelsen Södermanland, rapport 2023:18

²⁰ Uppgift lämnad av FBAB vid uppsiktsdialog med kommunstyrelsen i januari 2024.

bolaget att de ekonomiska förutsättningarna för ny- och ombyggnation för bostadsändamål har försämrats.

I FBAB:s bostadsbestånd bodde knappt 19 procent av kommunens befolkning (december 2022; SCB/FBAB). De boende i bolagets bostäder var yngre jämfört med kommunens befolkning som helhet (överrepresentation 0-34 år; se diagram 23). Även åldersgruppen över 80 år är något överrepresenterad bland bolagets hyresgäster

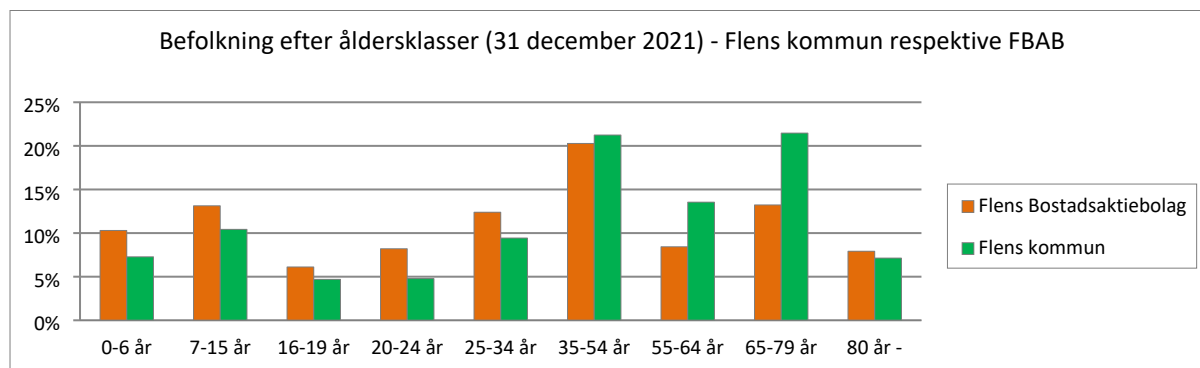


Diagram 23: Andel av invånare/boende i olika åldersgrupper december 2021 – jämför Flens kommun/Flens Bostads AB (Källa: SCB Områdesfakta mini, via FBAB)

I Flens kommun är en relativt hög andel av befolkningen födda utanför Sverige (knappt 23 procent december 2022), jämfört med rikets genomsnitt (drygt 20 procent). Det mönstret är förstärkt bland FBAB:s hyresgäster. Drygt 60 procent av bolagets hyresgäster var 2021 utrikes födda. Under 2022 minskade andelen utrikes födda något i bolagets bestånd. Sysselsättningsgraden är jämförelsevis låg bland bolagets hyresgäster – i december 2020 var knappt 55 procent av bolagets hyresgäster i åldern 20-64 år förvärvsarbetande, medan motsvarande andel för befolkningen som helhet var knappt 72 procent. Detta bidrar till att den ekonomiska standarden för en hög andel av de boende också är låg, och till att en stor del av befolkningen har begränsade möjligheter att efterfråga dyrare boende (SCB Områdesfakta, SCB kommuner i siffror).

Trångboddhet

I Kolada redovisas uppgifter kring trångboddhet med två olika definitioner.

Trångboddhet enligt norm 2 (skapad 1965) innebär att hushåll där det bor *mer än två personer* per rum (exklusive vardagsrum och kök) räknas som trångbodda. Den andra definitionen skapade 1974 och innebär att trångboddhet uppstår när *mer än en person* bor i varje rum (sammanboende förutsätts dock dela sovrums).

Nedan jämförs situationen utifrån norm 2²¹ i Flen med riksgenomsnittet, genomsnittet för Sörmlandskommunerna, samt med kommuner som liknar Flen i socioekonomisk bemärkelse (diagram 24). En hög andel av befolkningen i flerbostadshus bor trångt (mer än två personer per rum). Andra kommuner som liknar Flen socioekonomiskt har också väsentligt högre nivåer av trångboddhet än riksgenomsnittet, men där är trångboddheten ändå påtagligt lägre än i Flens kommun.

²¹ Norm 2 har valts här eftersom det är den nivå som används i Flens kommuns hållbarhetsprogram 2030. En målbild uttrycker att trångboddheten ska minska.

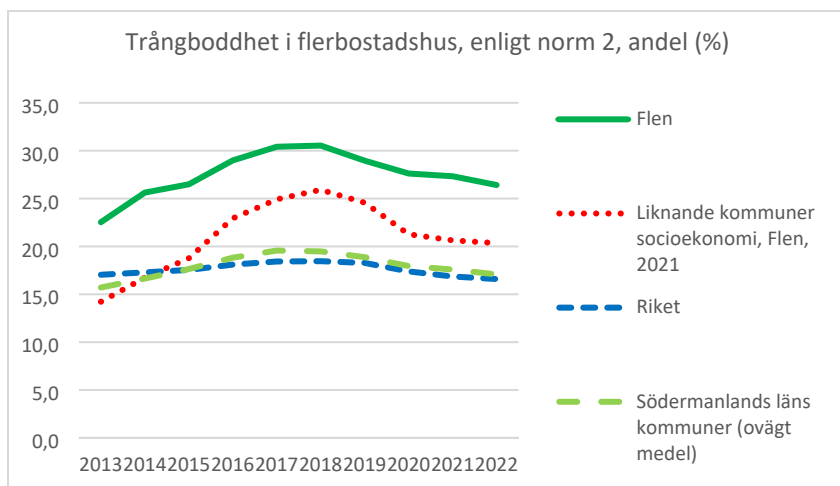


Diagram 24: Jämförelse av trångboddhet i flerbostadshus enligt norm 2. Jämför Flen med rikets genomsnitt, genomsnitt för länets kommuner samt kommuner som liknar Flen i socioekonomisk bemärkelse. Visar andel av befolkningen i flerbostadshus som bor i trångboddhet (Källa: Kolada, nyckeltalsid: N07907)

Boverkets trångboddhetsmått inkluderar, till skillnad från de mått som redovisats ovan, inte bara boende i flerbostadshus, utan boende i alla bostadstyper. Det innebär att andelen som bor trångbodd är påtagligt lägre med detta mått. I följande diagram ses att med detta mått skiljer inte Flen ut sig särskilt jämfört med rikets eller länets genomsnitt. Under uppföljningsperioden 2012-2021 har andelen trångbodda hushåll varierat mellan drygt sju och drygt tio procent. År 2021 var drygt nio procent av hushållen trångbodda enligt denna definition.

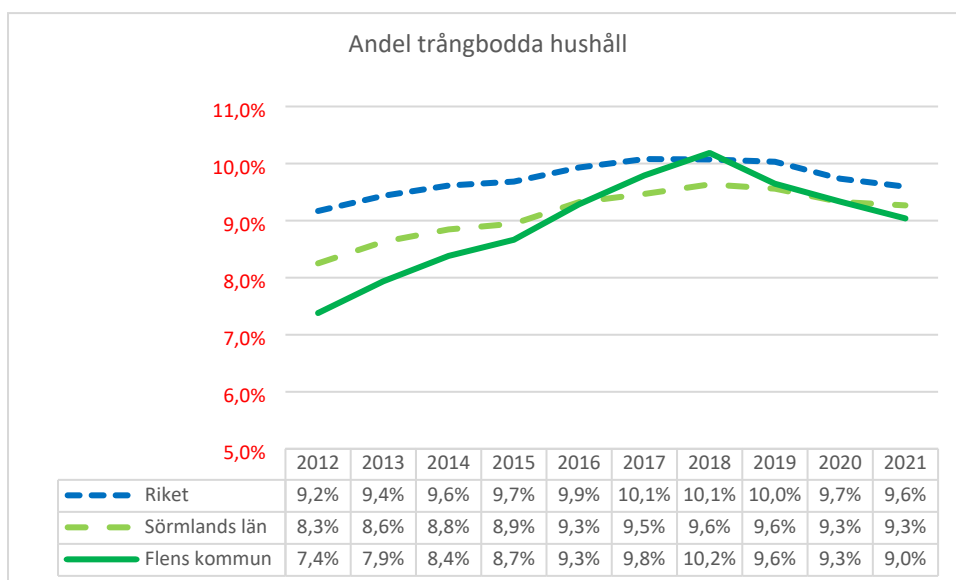


Diagram 25 : Andel trångbodda hushåll i Flens kommun 2012-2021, jämfört med riket och genomsnittet för kommunerna i Sörmland. (Källa: Mått 3 i Boverkets underlag för planering av bostadsförsörjning september 2023)

Trångboddhet förekommer i alla kommunens delar (diagram 26). Störst antal trångbodda hushåll har under hela perioden funnits i Salsta/Centrum S, Malmköping, Hälleforsnäs och Nybble/Centrum NV. Efter toppnoteringen 2018 så var antalet

trångbodda hushåll lägre 2021 i flertalet kommundelar (Regso). Det gäller dock inte Orrö/Brogetorp/Centrum NO och Mellösa/Orrhammar som båda hade lite högre antal.

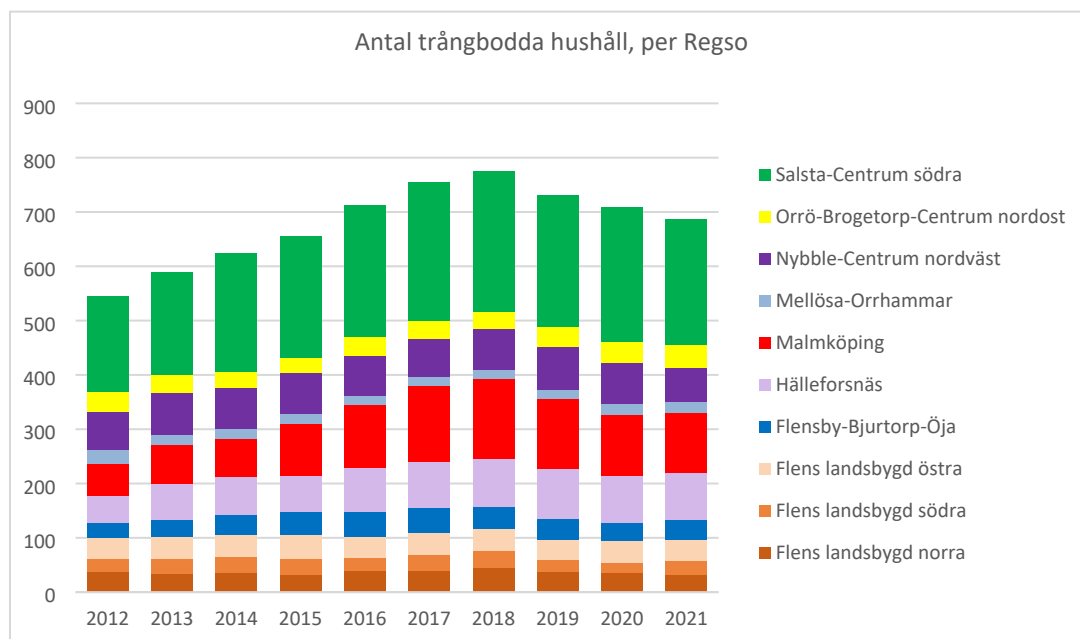


Diagram 26: Antal trångbodda hushåll per Regso 2012-2021. (Källa: Mått 3 i Boverkets underlag för planering av bostadsförsörjning september 2023)

Trångboddhet har varit vanligast i Salsta/Centrum S under hela perioden 2012-2021. Mellan 19 och 25 procent av hushållen har varit trångbodda där. En svagt sjunkande tendens ses efter 2018. I Malmköping och Hälleforsnäs medförde flyktmottagandet att trångboddheten ökade snabbt från under 10 procent till omkring 15 procent när det var som högst i Malmköping (2018). För Malmköpings del så har kurvan vänt och andelen sjunkit efter 2018. I Hälleforsnäs däremot andelen trångbodda hushåll stagnerat på drygt 11 procent. I Nybble/Centrum NV har andelen trångbodda hushåll legat runt 10 procent hela perioden med en antydning till sänkning år 2021. I övriga kommundelar har klart mindre än vart tionde hushåll varit trångbodda hela perioden.

Antalet trångbodda hushåll har varit störst i hushållstypen "sammanboende med barn". Ett relativt stort antal övriga hushåll med och utan barn har också tillhört de trångbodda hela perioden. Denna hushållstyp är relativt liten, vilket innebär att andelen av gruppen som varit trångbodda har varit hög. Även för hushåll med ensamstående kvinnor/män och barn är trångboddhet vanligt – år 2021 var exempelvis omkring 37 procent av hushåll med ensamstående kvinnor med barn trångbodda. Fram till 2018 ökade antalet trångbodda individer årligen. Därefter har antalet minskat efterhand.

Ett stort antal barn och unga bor trångbott. Antalet var 1 330 år 2021, vilket var färre än år 2018 (1 490), men betydligt fler än i uppföljningsperiodens början 2012 (949). Även i andra åldersgrupper var antalet trångbodda individer högst runt 2018, lägre 2021 och som lägst 2012. I de äldre åldersgrupperna (65+) har skillnaderna varit relativt små (diagram 27).

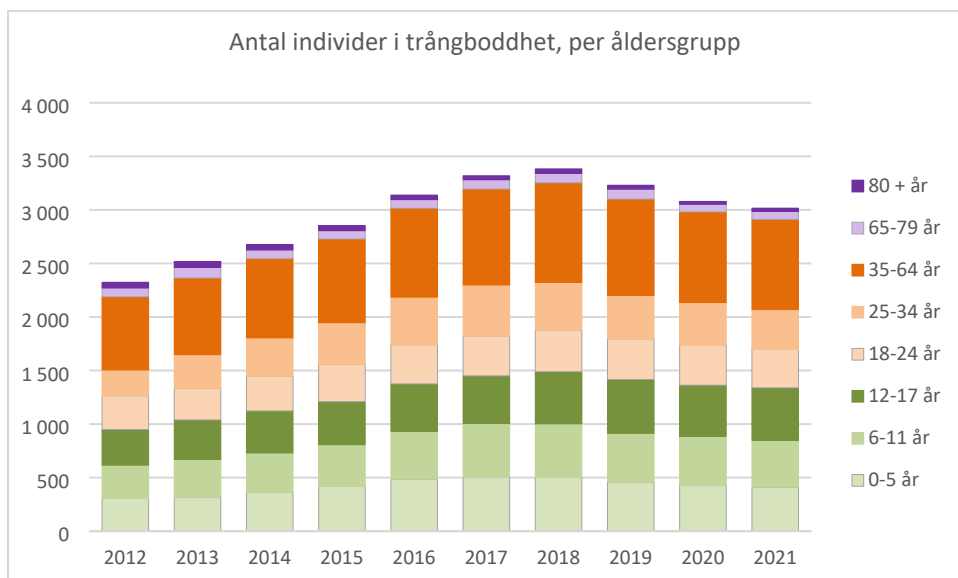


Diagram 27: Antal trångbodda individer per åldersgrupp, Flens kommun 2012-2021. (Källa: Boverkets underlag för planering av bostadsförsörjning)

Boendeformer för specifika målgrupper

En kommun har ett särskilt ansvar för att säkerställa boende för vissa målgrupper med särskilda behov. Kommunerna ska enligt Socialtjänstlagen (SOL 5 kap, 5 §) tillhandahålla särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd. Även personer med vissa bestående fysiska eller intellektuella funktionsnedsättningar har rätt söka och få tillgång till särskilt boende utifrån sina behov (Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS). Kommuner har också ett särskilt ansvar att ordna boende för ensamkommande asylsökande barn som anvisats till kommunen av Migrationsverket (lagen [1994:137] om mottagande av asylsökande, LMA). När det gäller vuxna asylsökande har dock Migrationsverket detta ansvar. Vidare har kommunen även ansvar för vissa grupper som av andra skäl har svårt att på egen hand ta sig in på bostadsmarknaden.

I Flens kommun är andelen av den äldre befolkningen (80+) som bor på särskilt boende för äldre jämförelsevis låg. Sedan 2015 har andelen också sjunkit, vilket den gjort även i jämförelsegrupperna i diagrammet nedan. Andelen är två procentenheter lägre i Flens kommun än i riket i genomsnitt.

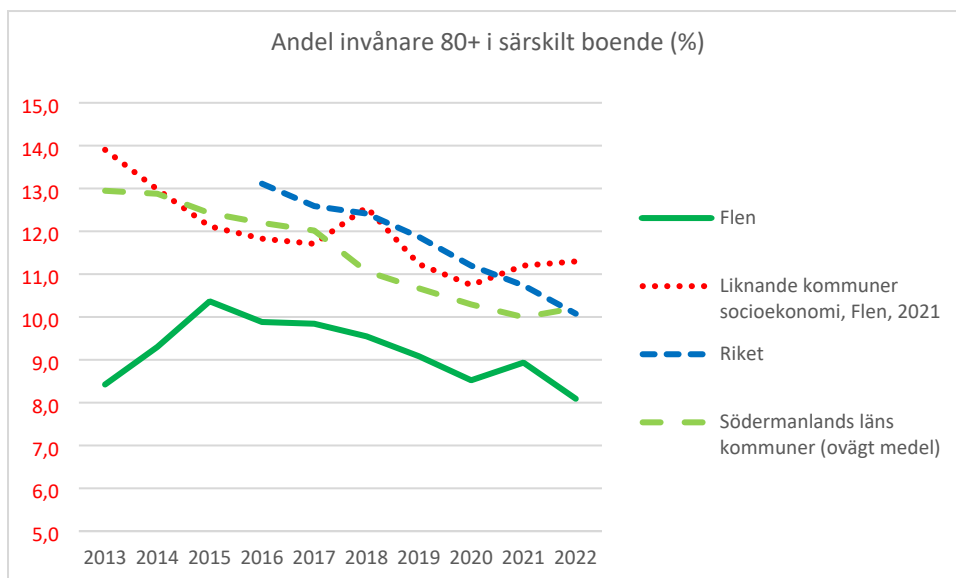


Diagram 28: Andel av befolkningen över 80 år som bor på särskilt boende för äldre. Jämför Flens kommun med riket och med genomsnittet för länet respektive liknande kommuner i socioekonomisk bemärkelse. (Källa: Kolada, nyckeltalsid: N23801)

I Flens kommun finns 137 lägenheter för biståndsbedömda boendeplatser för äldre år 2023. Dessa särskilda boenden drivs av kommunens omsorgs verksamhet. Riktat till en äldre eller senior målgrupp finns dessutom ett trygghetsboende i privat regi. Kommunens särskilda boenden för äldre finns i Flens kommun, Sparreholm, Hälleforsnäs och Malmköping. I Malmköping finns också kommunens korttidsboende, som är samlokaliserat med dagverksamhet riktad till demenssjuka.

Flens kommun har fattat beslut om att ett första nytt boende ska byggas vid Gårdsjöstrand i Flens tätort. Byggnationen har inletts sommaren 2023 och år 2025 är planen att 70 lägenheter ska stå färdiga. Byggnationen genomförs av en privat aktör som också enligt avtal med kommunen i samma område även ska bygga lägenheter för den ordinarie bostadsmarknaden. Enligt planeringen ska de särskilda boenden som idag finns i Malmköping och Hälleforsnäs läggas ned när Gårdsjöstrandboendet är färdigt. I praktiken innebär det att det nya boendet ger ett tillskott om knappt 50 lägenheter. Vidare finns planer på ett ungefär lika stort boende vid Heden i Malmköping. När den byggnationen verkställs kommer nuvarande korttidsboende försvinna. Enligt nuvarande plan ska det boendet färdigställas under 2026.

Väntetiden från ansökan till första erbjudande med inflyttningsdatum till särskilt boende för äldre är lång i Flens kommun för de ansökningar som beviljas. I diagrammet nedan jämförs väntetidens längd mellan Flens kommun och några kommungrupper under den senaste tioårsperioden. I Flens kommun har väntetiden ökat från nivåer mellan 50 och 100 dagar i periodens början, till ett medelvärde på över 200 dagar. I september 2023 står 30 personer i kö för placering (uppgift från socialförvaltningen).

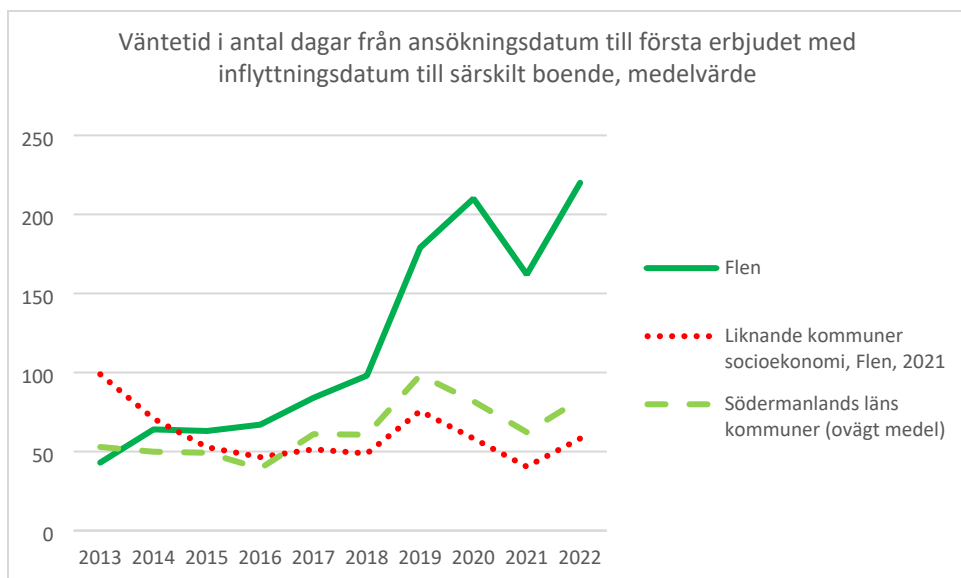


Diagram 29: Genomsnittligt antal dagar från ansökningsdatum till första erbjudandet om inflyttning till särskilt boende för äldre. Jämför Flens kommun med Sörmlandskommunernas genomsnitt, samt medelvärde för likande kommuner (Källa: Kolada, Nyckeltalsid: U23401)

Flens Bostads AB för nu samtal med [Statens Bostadsomvandling AB](#) (SBO) om att omvandla Hemgården till ett boende anpassat för en äldre befolkning när så är möjligt. SBO är ett statligt bolag med uppdraget att i samverkan med vissa kommuner stärka möjligheterna för kommunerna att erbjuda tillgänglighetsanpassade bostäder till överkomlig hyra, vilket görs genom att befintliga fastigheter omvandlas. Tanken är att öka rörligheten på svaga bostadsmarknader.

I Flens kommun finns även gruppboendestäder och serviceboendestäder för personer med vissa funktionsnedsättningar, vilka beviljas utifrån reglering i lagen om stöd och service (LSS) eller socialtjänstlagen (SoL). Kommunen driver sju gruppboendestäder med vardera sex lägenheter, samt elva serviceboendestäder, enligt LSS. Det finns även ett boende med särskild service enligt SoL, med inriktning socialpsykiatri (sju lägenheter). Baserat på kommunens kunskap om barn och unga med personkretstillhörighet har en uppskattning gjorts av behoven av boenden (särskilt enligt LSS) fram till 2027. Under perioden 2023-2027 når varje år 2-5 personer som ingår i personkretsen 21 års ålder. Totalt för hela perioden gäller det 18 individer. Utifrån behovsuppskattningen görs bedömningen att en ny gruppboendestad med sex bostäder behöver etableras skyndsamt. På tio års sikt uppskattas att ytterligare två gruppboendestäder kommer att behövas (uppgifter från avdelning Barn, unga, vuxna). Idag finns inte några beslut om plats i grupp- eller serviceboende som inte har verkställts. Däremot har sex personer, flertalet barn, placering på boenden utanför Flens kommun.

Kommunerna har också ett ansvar för att anpassa ordinära boenden för att äldre och personer med fysiska funktionsnedsättningar ska kunna bo kvar i hemmiljön. Därför kan individer ansöka om bostadsanpassning utifrån fysiska funktionsnedsättningar när dessa är långvariga. Socialförvaltningen har sammanställt antal ansökningar under perioden januari till september respektive år under tidsperioden 2014-2023. Antalet har varierat mellan ett knappt hundratal och 180 de olika åren. Efter en dalande trend från 2015 till 2021 har antalet åter ökat och var nästan 180 igen 2023.

Enligt socialtjänstlagen (SoL kap 5, § 2) ska kommunens socialtjänst främja personers rätt till bostad. Det innebär att socialtjänsten har ett ansvar för att i särskilda fall hitta akuta eller temporära och ibland lite mer långsiktiga bostadslösningar efter biståndsbedömning. För att minska förekomsten av hemlöshet och förebygga risker för hemlöshet har en nationell strategi mot hemlöshet tagits fram för perioden 2022-2026. Bostad först är en del av strategin. Det är en beprövad metod riktad till personer i hemlöshet med social problematik, exempelvis missbruk. Flens kommun har hittills inte implementerat metoden.

De flesta klienter har inte sociala problem av den typen, utan har ekonomiska svårigheter. Avdelning myndighet arbetar med sociala kontrakt för vissa klienter, vilket innebär att kommunen hyr och ansvarar för lägenheter som sedan hyrs ut till klienterna (se [Social- och arbetsmarknadsnämndens riktlinjer för socialt hyreskontrakt och jourlägenhet](#)). Tillgången till lägenheter som hyrs med sociala kontrakt tillgodoses huvudsakligen i samverkan med FBAB. På liknande sätt hyrs lägenheter som används som mer akuta jourboenden. Socialförvaltningen och FBAB arbetar också vräkningsförebyggande tillsammans.

Bostäder som är särskilt utformade för en ung målgrupp, till studenter eller till andra grupper med begränsade ekonomiska resurser saknas i Flens kommun. Givet att FBAB för närvarande har relativt många vakanta lägenheter och att hyresnivåerna i bolagets lägenheter är jämförelsevis lågt, finns idag bostäder tillgängliga även för invånargrupper med begränsade ekonomiska förutsättningar.

A.5 Näringsliv och arbetsmarknad

Flens kommun är den största arbetsgivaren med omkring 2 000 anställda (januari 2024). I september 2023 fanns ungefär 1 630 företag registrerade i det lokala [företagsregistret](#). En stor majoritet av dessa – knappt 1 500 – hade 1-4 anställda. Två tillverkningsföretag – GB Glace och Volvo – är de största privata arbetsgivarna med mellan 150 och 200 anställda vardera. I tabellen nedan ses antalet företag grupperat efter antal anställda.

Tabell 6: Antal företag i Flens kommun grupperat efter antal anställda (Källa: Lokala företagsregistret)

Antal anställda	Antal företag
0-4	1 490
5-9	70
10-19	40
20-49	24
50-99	5
100-149	0
150-200	2
200+	0
Totalt	1 631

Många av företagen är verksamma inom mer än en bransch²², men de vanligaste branscherna (dvs med flest företag) är: jordbruk/skogsbruk; handel; byggverksamhet och tillverkning. Bland småföretagen med färre än fem anställda är konsulttjänster inom ekonomi, juridik eller utbildning också vanliga, liksom företag inom transportsektorn, fastighetssektorn, eller kultursektorn, exempelvis. I tabell 7 nedan visas också att andelen företag som har färre än fem anställda är lägre i branscherna vård och omsorg, respektive tillverkning.

Antalet egenföretagare i Flens kommun var år 2021 något över 800. Sedan mitten av 2010-talet har antalet varierat något, med en svagt sjunkande tendens (Kolada²³). Antalet nystartade företag var 60 år 2022, vilket är något lägre än det senaste dryga decenniet, då antalet oftast varit högre än 85 varje år. De senaste tre år som redovisas i Kolada har antalet konkurser per 1 000 invånare (företagare 16-64 år) varit högre i Flen jämfört med rikets genomsnitt, eller genomsnittet för Sörmlandskommunerna (1,8 i Flen och 1,1 i jämförelsegrupperna).

Tabell 7: Antal företag i Flens kommun baserat på branschregistrering, utifrån den standardiserade näringsgrensindelningen (SNI) (se [SCB](#)). Branscherna i tabellen är sorterade utifrån antal ingående företag. Kolumnen till höger visar andel av företagen i respektive bransch som har 1-4 anställda. (Obs: ett företag kan registreras med flera SNI-koder, och därmed i flera branscher; Källa: Lokala företagsregistret, september 2023)

Bransch	Antal företag	Andel (%) företag med 1-4 anställda
A. Jordbruk mm	417	94,2
M. Juridik/ekonomi mm	313	98,4
F. Bygg mm	284	96,1
G. Handel mm	279	96,1
R. Kultur mm	175	100,0
N. Uthyrning mm	170	95,9
C. Tillverkning mm	138	87,0
L. Fastighet mm	138	96,4
S. Annan service	120	100,0
K. Finans mm	113	99,1
P. Utbildning	111	96,4
I. Hotell/restaurang mm	87	95,4
J. Information/kommunikation	80	100,0
Q. Vård o omsorg	79	86,1
H. Transport mm	75	92,0

A.6 Bostadsförsörjning i Sörmland

Bostadsförsörjningsfrågor är politiskt viktiga även på regional nivå. De två dominerande regionala aktörerna – Länsstyrelsen i Södermanland och Region Sörmland – är båda aktiva på området. Länsstyrelsens roll är att verka för att nationella mål nås

²² I det lokala företagsregistret kan företagen sorteras efter vilka näringsgrenskoder ([SNI](#)) som angetts, vilka i sin tur är kopplade till ett antal branscher som har grupperats i avdelningar från A till U. I tabellen anges bokstav och en förkortad benämning på bransch baserad på den indelningen. Inte riktigt alla branscher finns med i tabellen.

²³ Nyckeltalsid: N00922 (www.kolada.se) (se urval [företagsnyckeltal](#), Kolada)

samtidigt som hänsyn tas till regionala förutsättningar, vilket görs på flera olika sätt. Arbetet ska vara sektorsövergripande. Samverkan med kommuner och andra regionala institutioner och organisationer är viktigt. Länsstyrelsen ska ge stöd till kommunerna i deras bostadsförsörjningsansvar, och för att kommuner samverkar med varandra i frågor som rör bostadsförsörjning. Länsstyrelserna är också involverade i bostadsmarknadsenkäten, som Boverket ansvarar för, genom att analysera enkätsvaren ur ett regionalt perspektiv. Länsstyrelserna ansvarar också för att ta fram regionala åtgärdsprogram kopplade till de svenska miljömålen. I Länsstyrelsen Södermanlands åtgärdsprogram²⁴ uppmärksammas bland annat insatser för ett hållbart byggande.

Den senaste sammanställningen av bostadsmarknadsenkäten publicerades i juni 2023 och bygger på bostadsmarknadsenkäten som genomfördes 2022. Läget på bostadsmarknaden i bland annat Flens kommun har ändrats en del sedan dess, men här återges ändå några resultat som Länsstyrelsen lyfter. I rapporten²⁵ framgår att sju av länets nio kommuner gjorde bedömningen att det rådde brist på vissa bostäder i kommunen, vilket var en förändring jämfört med åren innan då alla kommunerna angav bostadsbrist. Länsstyrelsens rapport konstaterar också att det de senaste åren har producerats nya bostäder i kommunerna. Särskilt hyresrätter har byggts, vilket förklaras bland annat av att det funnits statligt investeringsstöd för detta. Stödet avvecklas nu. Nybyggnationen av bostäder har minskat det senaste året på grund av ökade byggkostnader, energipriser, stigande räntor mm. Inbromsningen sägs dock vara mindre i Södermanland än i riket. Länsstyrelsen menar i rapporten att: *"Byggtakten behöver fortsätta hållas på en hög nivå då det finns ett stort uppdämt behov av bostäder..."* (Länsstyrelsen 2023:5).

Enligt Länsstyrelsens rapport möts inte efterfrågan och utbud av bostäder, trots att nybyggnationen varit hög under en tid. Det hänger i hög grad samman med stora befolkningsgrupper saknar förutsättningar att etablera sig på bostadsmarknaden på grund av att betalningsförmågan inte är tillräcklig för de priser som nybyggnation innebär. Det medför allvarliga socioekonomiska effekter för delar av befolkningen, exempelvis genom avhysningar, strukturell hemlöshet, att unga inte kan påbörja sitt vuxenliv, och att individer måste pendla långa sträckor eller tacka nej till arbete på grund av att de inte får tillgång till en bostad de klarar av att betala.

Regionen är regionalt utvecklingsansvarig och gör i den rollen analyser och tar fram strategier på olika områden. I dessa är bostadsförsörjning och bostadsmarknaden viktiga aspekter att hantera. Regionen har tagit fram en övergripande regional utvecklingsstrategi²⁶. Strategin utgår från FN:s hållbarhetsmål – Agenda 2030. Den omfattar fem målområden varav ett uttalat handlar om boende: *"Goda boende- och livsmiljöer som ger jämlika möjligheter till arbete, välbefinnande och välfärd"*. I målområdet och kopplade prioriteringar tar regionen utgångspunkt i den variation som finns i Sörmland, med större och mindre städer och orter, landsbygd, vattennära miljöer, goda pendlingsmöjligheter med mera. Variationen ska tas tillvara och utvecklas, menar Regionen.

²⁴ [Åtgärdsprogram för Södermanlands miljö 2022-2026](#)

²⁵ Länsstyrelsen Södermanland 2023: [Bostadsmarknaden i Södermanlands län 2023](#), Länsstyrelsen Södermanland, rapport 2023:18.

²⁶ [Regional utvecklingsstrategi för Sörmland](#)

En utgångspunkt i strategin är att skapa hållbara boendemiljöer för att motverka ojämlikhet och otrygghet och vidmakthålla eller stärka tilliten i samhället. Regionen konstaterar att Sörmlands befolkning vuxit mycket under senare år och att förutsättningarna mellan olika grupper och områden skiljer sig åt. Skillnader i inkomst, hälsa, socioekonomi, utbildning och tillgänglighet är tydliga och tar sig geografiska uttryck, vilket är segregation. Därför betonas vikten av blandad bostadsbebyggelse med olika upplåtelseformer. Vidare beskriver Sörmlandsstrategin att det är brist på bostäder i de sörmländska kommunerna. Störst utmaning är bostadsmarknaden för unga, för personer som är nya på marknaden, för personer med lägre inkomst, och för äldre. Därför ska samhällsplaneringen prioriteras och fler bostäder byggas för att möta behoven. Regionens och Länsstyrelsens beskrivningar av läget på bostadsmarknaden och vilka behov som finns är således lika.

Region Sörmland har också tagit fram flera underlag som kompletterar utvecklingsstrategin, vilka delvis berör bostäder på olika sätt, kopplat till exempelvis näringsliv²⁷ och transportinfrastruktur²⁸. År 2020 kompletterade Region Sörmland den regionala utvecklingsstrategin med Strukturbild Sörmland. Den visar Ortsstrukturen i länet och de funktionella sambanden inom regionen men också med omvärlden. Tanken är att de funktionella sambanden och Ortsstrukturen ska stödjas genom fysisk planering och insatser inom infrastruktur och kollektivtrafik så att regionen blir mer funktionell och hållbar. Vikten av god tillgänglighet mellan bostad, arbete, utbildning, service, kultur och fritid framhålls. Hållbar utveckling i *hela* regionen betonas genom att olika platsers beroende av, och komplementära funktion för, varandra lyfts – det gäller såväl större städer (kallas nodstäder) och orter, som deras omland. I Strukturbilden formuleras tre strategiska områden för regionens aktörer – inklusive kommuner:

- *Sörmland är väl integrerat med omvärlden.* Kopplat till bostadsförsörjning lyfts här möjligheterna för orter och städer i regionen att locka inflyttare från omgivande regioner.
- *Sörmland har god tillgänglighet inom länet med en flerkärnig struktur.* Inom detta strategiska område betonas att interna relationer mellan regionens olika delar behöver stärkas för att nå hållbar utveckling och mer effektivt resursutnyttjande. Utveckling av kollektivtrafiken är ett centralt fokus, liksom utvecklade möjligheter för gång- och cykeltrafik.
- *Sörmland har attraktiva miljöer, för invånare, företag och besökare.* Genom att lyfta de funktionella sambanden med omgivande regioner vidgas arbets- och bostadsmarknaden. Inom detta strategiska område betonas bostadsmarknaden särskilt. Fler bostäder behövs både för att möta nuvarande behov och för att attrahera nya invånare och underlätta kompetensförsörjningen. Även här poängteras att olika typer av bostäder behövs. Dessutom påtalas att tillgång till högre utbildning, god service och varierande kultur-, natur-, och rekreationsvärden är viktiga faktorer för att attrahera nya invånare och stärka besöksnäringen.

Regionen har genomfört en förstudie kring vilken roll regionen har när det gäller bostadsförsörjningen²⁹. Som utvecklingsansvarig på regional nivå har regionerna en

²⁷ Region Sörmland 2021: "[Näringslivets geografi i Sörmland – Näringslivslandskapet och attraktiva miljöer för näringslivet i Sörmland](#)"

²⁸ Region Sörmland 2022 a: "[Länsplan för regional transportinfrastruktur - Södermanlands län 2022–2033](#)"

²⁹ Region Sörmland 2022 b: "[Bostadsförsörjning Sörmland Förstudie Region Sörmland](#)", Sweco december 2022

formell roll som remissinstans för kommunernas fysiska planering och bostadsförsörjningsplanering. När regionerna tar fram sina regionala utvecklingsplaner ska de också enligt reglerna ta hänsyn till kommunernas översiktsplaner och de kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjning. *Hur* regionerna ska hantera uppgifterna är inte fastlagt. De reglerade uppgifterna för regionerna är alltså begränsade, men flera regioner har frivilligt åtagit sig uppgifter utifrån rollen som utvecklingsansvarig.

Region Sörmland arbetar med flera nätverk relaterat till planering och regional utveckling. Det är nätverk för såväl förvaltningschefer som specialiserade funktioner, både gällande övergripande samhällsbyggnadsfrågor och mer uttalade expertisområden (bredbandsutbyggnad och infrastrukturplanering till exempel) (Region Sörmland förstudie 2022 s 55).

I förstudien lämnas en del förslag på lämpliga insatser för regionen. Regionen kan exempelvis:

- Bidra med regional analys utifrån kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning, och med underlag till dessa riktlinjer;
- Skapa bild av befintligt bostadsbestånd, liksom en generell bild av obalans och eventuell bostadsbrist;
- Följa upp bland annat rätt till bostad, lokalisering av bostäder och bostadsmarknadens utveckling över tid;
- Ha fokus på tillväxt och arbetsmarknad exempelvis angående attraktion av kompetens, rörlighet och matchning;
- Ha fokus på boendesociala frågor. Kan inkludera lokala bostadsmarknader, trångboddhet, segregation, analys av bostadsmarknaden ur särskilda gruppers synvinkel.

A.7 Översiktsplan Sörmlands hjärta - med plats för alla

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska, enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utgöra underlag för planläggning i kommunen när det gäller bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Översiktsplanen (ÖP) ska i stora drag ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden och den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. I översiktsplanen talar kommunen om hur man vill att stad och land ska utvecklas, var det kan och bör byggas, var det behövs nya vägar och cykelbanor samt vilka områden som bör sparas för rekreation. I översiktsplanen beskrivs också vilken hänsyn som bör tas till kulturhistoriska kvaliteter, naturvärden, bullerstörningar, översvämningar med mera. Planen täcker hela kommunens yta.

Översiktsplanen regleras i Plan- och bygglagen och Miljöbalken (1998:808). En översiktsplan är inte juridiskt bindande utan vägledande för detaljplanering och beslut i enskilda ärenden om byggande, som till exempel förhandsbesked, strandskydd och bygglov. Lagstiftningen har ändrats (2020) med innebörden att en planeringsstrategi eller en ny Översiktsplan ska antas av kommunfullmäktige senast i september 2024. Planeringsstrategin är en aktualitetsbedömning av gällande översiktsplan. Därefter ska en planeringsstrategi antas inom 24 månader efter ordinarie val. Syftet med planeringsstrategin är att den ska bidra till att översiktsplanering bedrivs kontinuerligt och därmed fånga förändrade förutsättningar. Planeringsstrategin ska i huvudsak redogöra för:

- ändrade planeringsförutsättningar,
- översiktsplanens aktualitet och användning,
- kommunens fortsatta arbete med översiktsplanering.

Den nu gällande översiktsplanen, *Sörmlands hjärta - med plats för alla*, antogs av kommunfullmäktige hösten 2018. Kommunen har även två gällande fördjupade översiktsplaner, fördjupad översiktsplan *Flen – staden mellan sjöarna*, som antogs av kommunfullmäktige 2014, och fördjupad översiktsplan för Malmakvarn, antagen av kommunfullmäktige 2008.

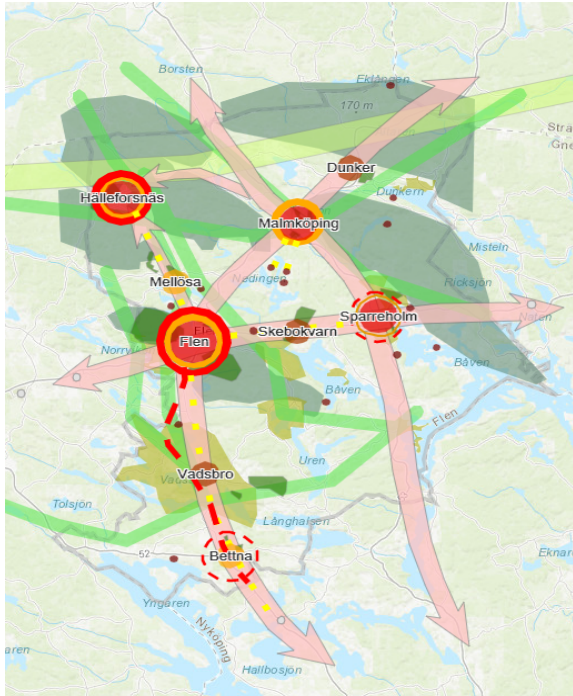
I översiktsplanen definieras Flen, Hälleforsnäs, Malmköping och Sparreholm som stadsbygd. Bettna och Mellösa kategoriseras som serviceorter, medan Skebokvarn, Vadsbro och Dunker utgör landsbygdscentrum.

De olika ortsnivåerna baseras på befolkningsstorlek och kategoriseringen utgår från orternas olika servicenivåer, samt vilken typ av markanvändning som formar orten. I stadsbygd är exempelvis orter med stadsliknande bebyggelse som bland annat används för bostäder, handel och kontor. I stadsbygd finns också ytor för trafik- och parkering, parker och fritidsanläggningar. I stadsbygden ska Flens kommun, enligt översiktsplanen

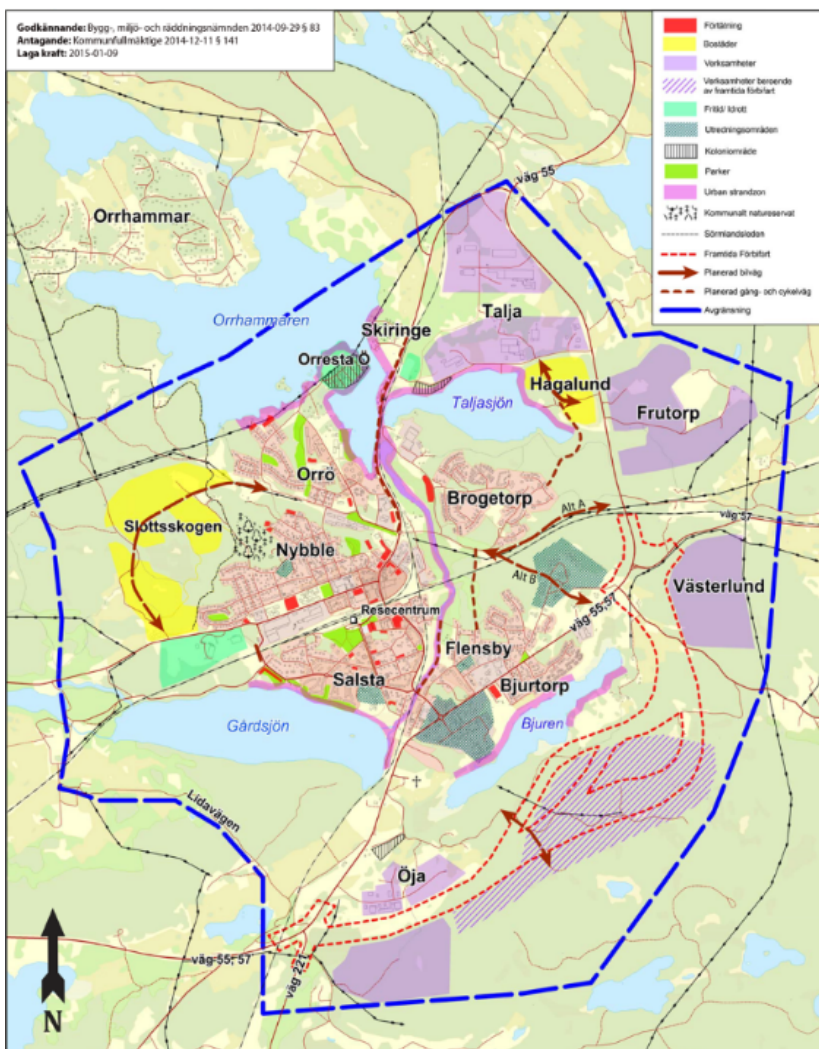
”bidra till hållbar utveckling genom att lokalisera utbyggnadsområden i nära anslutning till befintlig infrastruktur. /.../ Flens kommun strävar efter att skapa attraktiva och varierande boende- och livsmiljöer genom att i samhällsplanering ta hänsyn till olika gruppers behov och möjligheter till eget boende.” (ÖP 2018:16).

Förtätning av bebyggelse lyfts som viktigt i Flen och Hälleforsnäs, där också betydelsen av tågstationer och möjligheter för pendling framhålls. Gällande utbyggnad i Malmköping och Sparreholm poängterar ÖP:n särskilt att natur- och kulturvärden ska värnas. I landsbygdsområden har översiktsplanen som huvudinriktning att ökat boende på landsbygden är positivt, särskilt i närheten av landsbygdscentrum, serviceorter och fritidshusområden, och med närhet till befintlig infrastruktur och kollektivtrafik. Samtidigt betonas att jordbruksmark av god kvalitet och natur- och kulturlandskap ska värnas. Kommunens centrala strå med förbindelser till stadsregioner i närheten framhålls också (karta 1).

För respektive ort redovisar översiktsplanen utpekade områden för nybyggnation. Dessutom görs en uppskattning över ungefärligt antal tillkommande bostäder och av tidsperspektiv. Översiktsplanen delar in bostadsbyggandet i tre tidsperioder; kort sikt - inom 5 år, lite längre sikt - inom 15 år, och lång sikt, tidigast inom 15 år. Alla utbyggnadsområden sorteras enligt denna indelning. Däremot görs ingen uppdelning om hur många bostäder som bedöms bebyggas inom varje utpekat område. Översiktsplanen gör inte någon uppdelning av bostadstyper, dvs småhus eller flerbostadshus. Totalt bedöms 345 bostäder (exklusive FÖP Flen) kunna tillkomma genom utbyggnad enligt gällande översiktsplan (FÖP Flen se Karta 2).



Karta 1: Översiktsplanens utvecklingsstrategi för Flens kommun (ÖP 2018 [Kortverion](#) s 11). Kartan visar stadsbygd, landsbygdscentrum och serviceorter, natur- och rekreationsområden samt transportsamband och noder för nuvarande och eventuellt framtida transport- och kollektivtrafiknoder.

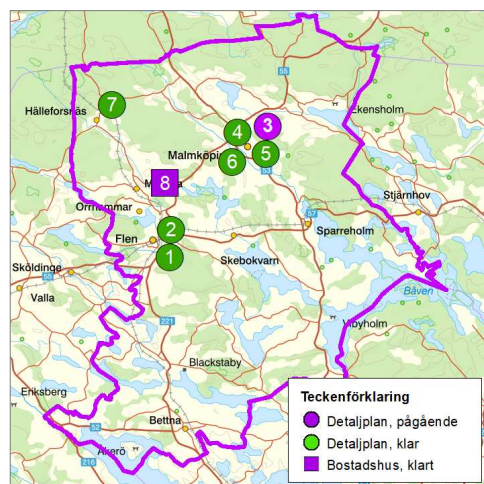


Karta 2: Plankarta för Flen (Källa: [Fördjupad översiktsplan Flen - staden mellan sjärna](#))

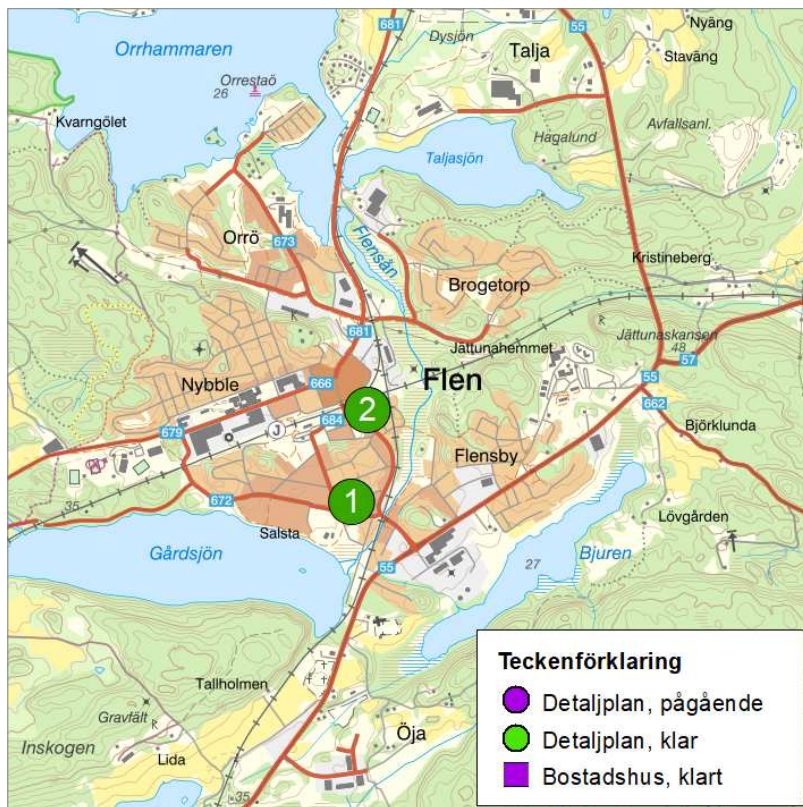
I Flens kommun pågår arbetet med en planeringsstrategi sedan hösten 2022. I arbetet relateras kommunens översiktsplan till bland annat förändrad lagstiftning på planeringsområdet och miljö- och klimatområdet mm, till Länsstyrelsens bedömning av kommunens översiktsplan och till regionens arbete som utvecklingsansvarig (främst den regionala utvecklingsplanen med strukturbild Sörmland). En bedömning görs av om översiktsplanens aktualitet påverkas av dessa faktorer och av om de bör uppmärksammas i översiktsplaneringen framåt.

I planeringsstrategin ska också framgå hur intentionerna i ÖP har följts, vad som har gjorts och vad som planeras inom olika områden vilka utpekats för olika ändamål i ÖP. I Flen framgår exempelvis att inom ett område vid Gårdsjöstrand, som i ÖP utpekats som "utredningsområde", så har en ny detaljplan upprättats och bebyggelse av bostäder planeras, bland annat ovan nämnda särskilda boenden för äldre och för andra grupper med särskilda behov. Den nya detaljplaneringen följer ÖP:s inriktning för Flen, dvs förtätning inom tätorten. Fler exempel på förtätning där detaljplaner har tagits fram eller är på gång ges också. Dessutom uppmärksammas att nya förutsättningar tillkommit, bland annat sedan Flens kommun har förvärvat några fastigheter i Flen, där bostäder kan aktualiseras, men där befintliga planer är inriktade på annan markanvändning (exempelvis Blocket 4). Några fall där det kan komma att finnas behov av att ändra översiktsplanens inriktning för markanvändningen uppmärksammas därför. Sådana ändringar ska tas med vid en revidering av översiktsplanen. Några bostadsrelaterade insatser/projekt som initierats efter att ÖP antogs är exempelvis (se kartor 3 a-d, där numreringen motsvaras av numrering i listan nedan).

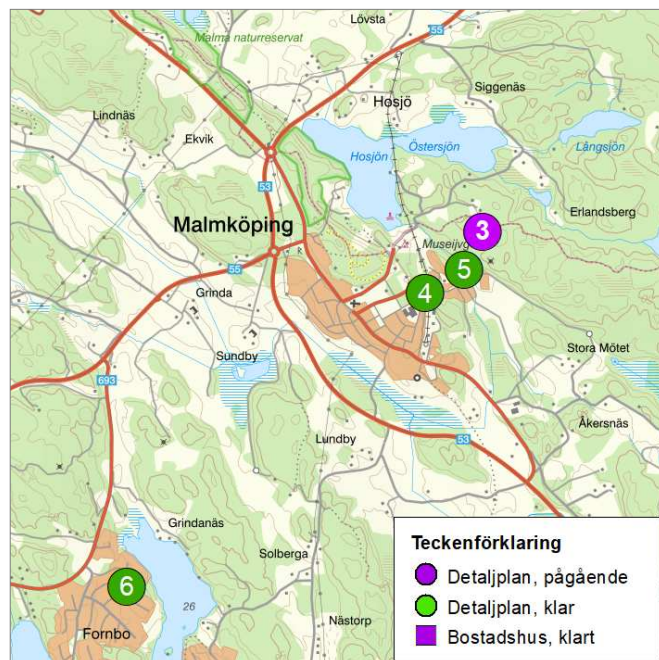
1. Flen: Gårdsjöstrand - Detaljplan plan upprättade efter antagande av ÖP. Detaljplan innebär förtätning inom tätorten, för bostäder (omkring 200), samt särskilt boende för äldre, LSS-boende och trygghetsboende.
2. Flen: Kvarteret. Pokalen (FBAB:s fastighet) - Inom utpekad "utredningsområde" enligt ÖP 2018 har detaljplan upprättats efter att ÖP 2018 antogs. Planförslaget möjliggör för mellan 15-20 nya lägenheter.
3. Malmköping: Detaljplaneläggning med syftet att skapa bostadsområde pågår (Malma 1:10/Ängstuberget mfl);
4. Malmköping: Detaljplan har upprättats för Malmköping 2:112 mfl (Hedens särskilda boende för äldre).
5. Malmköping: Detaljplan upprättad för bostäder (inklusive LSS-boende) inom Trumpeten 1; Bostadshus har byggts i kvarteret Mandolinen,
6. Malmköping: Fornbo fritidshusområde - För fritidshusområdet Fornbo, med knappt 200 bostadsfastigheter, detaljplan har upprättats efter att ÖP 2018 antogs. Planförslaget möjliggör för övergång till permanentboende.
7. Hälleforsnäs: Detaljplan upprättad Mellösa-Näs 10:15 – flexibel markanvändning med bl a bostäder. LSS-boende planerat; Tomter har planlagts och/eller styckats av,
8. Mellösa: Flera planlagda bostadstomter har byggts,



a)



b)



c)



d)

Karta 3a-d: Lagakraftvunna detaljplaner med bostäder, samt pågående detaljplanerarbete för bostäder. a) Kommunöversikt; b) Flens; c) Malmköping; d) Hälleforsnäs/Mellösa.

Politiska uppdrag om bostäder

I samband med flyktingvågen 2015/2016 när befolkningen ökade snabbt, stärktes det politiska intresset för tillgången till och planeringen av bostäder i kommunen. I strategisk plan för 2016-2019 gavs det allmännyttiga bostadsbolaget, FBAB, ett uppdrag

om att årligen säkerställa 20-40 nya boendelägenheter genom om- eller nybyggnation. Uppdraget har legat kvar med lite olika formuleringar flera strategiska planer därefter. Kommunens styrning av kommunala bolag sker genom ägardirektiven. Nuvarande ägardirektiv för FBAB antogs i juni 2017, vilket innebär att uppdragsformuleringar från strategiska planer efter detta datum inte formellt styr bolaget. I gällande ägardirektiv anges att bolaget ska planera för nyproduktion – det står:

”Bolaget fick ett uppdrag i strategisk plan 2016-2019 att påbörja planeringsprocessen för nyproduktion av bostäder i Flens kommun i attraktiva lägen med bra pendlingsmöjligheter. Målsättning i planering ska vara en nyproduktion i snitt 20-40 nya lägenheter per år för perioden 2018-2022. Detta uppdrag kvarstår även i strategisk plan 2017-2020.” (s 2)

I strategisk plan 2020-2023 med budget för 2023 gjordes ett tillägg i uppdraget, vilket således inte har tillförts ägardirektivet:

”Flens kommun allmännyttiga bostadsbolag, FBAB, ska säkerställa produktion av lägenheter motsvarande i snitt 20–40 per år under mandatperioden 2023 - 2027 genom omvandling, ombyggnad eller nyproduktion av bostäder. I produktionen ska säkerställas att av snittet ska minst 25 procent utgöra någon mellanboendeform, exempel senior- eller trygghetsboende. Dessa ska fördelas över de olika orterna. FBAB:s analys av uppdraget återrapporteras i samband med ägardialoger under våren 2023”

Flens Bostads AB har under perioden 2016-2023 byggt 32 nya lägenheter. Vidare har bolaget omvandlat ett tiotal lägenheter som varit vikta för ensamkommande flyktingbarn till ordinära bostäder. Två lokaler har också omvandlats till bostäder. FBAB planerar också för nyproduktion i kvarteret Pokalen. En detaljplan för kvarteret, där marken ägs av FBAB, har tagits fram och vann laga kraft under 2023. Den ger möjligheter för 15-20 lägenheter. Bolaget planerar, tillsammans med SBO, även för omvandling av det särskilda boendet Hemgården i Malmköping. Motsvarande omvandling kan även aktualiseras för Grönviken i Hälleforsnäs. Det finns även ombyggnadsplaner för verksamhetslokaler till bostäder inom några år.

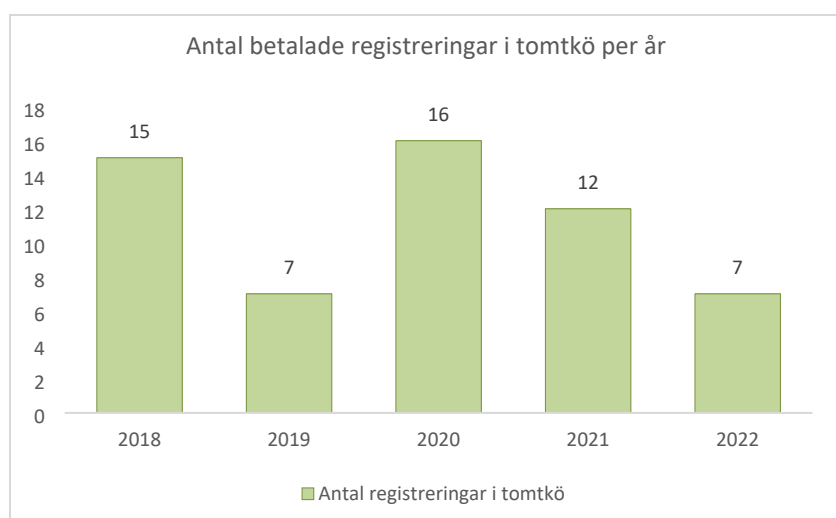
Vidare har kommunens politiska ledning satt en ambitionsnivå för att öka antalet tillgängliga småhustomter. I Strategisk plan 2021-2023 med budget för 2021) gavs ett uppdrag om att under planperioden ta fram 200 byggklara småhustomter, vilket därefter förnyats i senare strategiska planer. En inventering av tomter för småhus gjordes 2022. Inom detaljplanelagt område fanns då mer än 220 småhustomter³⁰ planlagda. Knappt en fjärdedel av dessa bedömdes vara ”byggklara” i meningen att detaljplan finns, gatunät är utbyggt, vatten och avlopp (VA) finns i anslutning till området samt att fastighet är avstyckad. Vissa av de tomter som inventerades 2022 bedöms dock inte vara möjliga att faktiskt utveckla till byggklara tomter på grund av markens beskaffenhet/läge. Det krävs exempelvis stora exploateringsåtgärder (utbyggnad infrastruktur mm).

För närvarande pågår detaljplanearbete för Malmakvarn i Malmköping och Bogårdsgårde i Sparreholm. I en första etapp planeras för omkring 50 småhus och 25

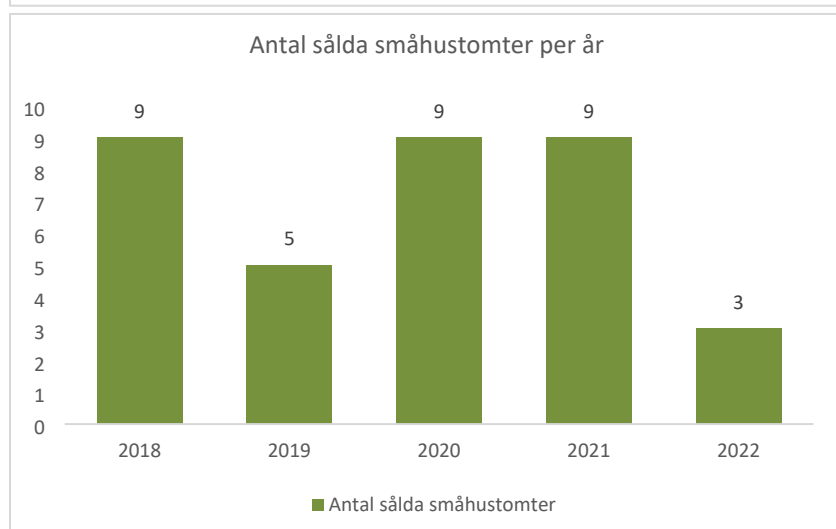
³⁰ [Skatteverkets](#) definition av småhus, vilket inkluderar fristående villor, radhus, kedjehus och parhus.

andra bostadslägenheter vid Ängstuberget i Malmköping. Detaljplanen bedöms kunna antas under 2024. Därutöver finns planuppdrag för ytterligare en etapp längre norrut i Malmakvarn. Där uppskattas att ett femtiotal småhus och 25 lägenheter i mindre flerbostadshus kan komma att bli aktuellt. Ett planuppdrag finns också om att göra en översyn av en gällande detaljplan från 2011 där omkring 90 bostäder planlagts, vilket behöver ses över i förhållande till annan planering i området (särskilt camping). Arbetet med detaljplan för Bogårdsgärde bedöms vara färdigt för antagande under första halvåret 2025. Planen bedöms omfatta 45 småhustomter och 45 bostäder i flerbostadshus. I Hyltinge strand finns också ett planuppdrag. Detta är dock vilande och tidsplanen är oviss. Bogårdsgärde har prioriterats framför Hyltinge strand.

Flens kommun har ett system där personer kan anmäla intresse för småhustomt – en tomtkö. Kommunen tar ut en avgift för tomtkän, vilken ska förnyas årligen för att ansökan ska vara aktuell. De senaste åren har 2-8 intresserade nyregistrerats per år. I diagram nedan visas hur många inbetalningar som gjorts per år till tomtkän (vissa av dessa är nyregistreringar, andra kvarstående). Flera ansökningar gäller specifika annonserade tomter. Störst har intresset de senaste åren varit för småhustomt i Malmköping. Under perioden 2018-2022 har totalt 35 tomter sålts (diagram b).



a)



b)

Diagram 30 a-b: Småhustomter i Flens kommun 2018-2022. a) Antal betalade registreringar i tomtkö per år; b) Antal sålda småhustomter per år. (Källa: Flens kommuns ekonomisystem)

A.8 Flyttstudier ur Flensperspektiv

Tre studier med fokus på flyttningar har presenterats det senaste året³¹, vilka har relevans för Flens kommun. Här lyfts några av de huvudsakliga slutsatser och/eller rekommendationer som framkommer i någon av rapporterna.

Kairos Future – Stora flytt- och boendestudien

Kairos Future är ett internationellt konsult- och analysföretag som arbetar för att förstå hur framtiden utvecklas och kan formas. Ett aktuellt forskningsområde handlar om flyttmönster och framtidens boende. Som en del i det arbetet publicerades en rapport *”Stora flytt- och boendestudien”* i maj 2023. Kopplat till den studien har företaget samarbetat med några kommuner, bland annat Flen, och tagit fram en mer specificerad kommunrapport. I huvudrapporten beskrivs ett antal pågående trender som sätter ramar för boendepreferenser och flyttmönster. Utifrån dessa omvärldstrender belyser Flensrapporten kommunens förutsättningar och möjligheter som en attraktiv boendekommun. Företaget lämnar förslag på inriktning för kommunens strävan att stärka sin attraktivitet.

På global nivå ser Kairos Future att ett varmare klimat och en allt starkare digitaliseringsprocess är ”megatrender” som har bred påverkan på olika delar av samhällen världen över. Globaliseringen har åtminstone mattats av och eventuellt vänt, medan urbaniseringen fortgår, om än mer nyanserat. Befolkningar åldras i stora delar av världen. Dessa globala trender tar sig också uttryck i trender som verkar lokalt och exempelvis påverkar flytt- och boendepreferenser. Klimatpåverkan ger till exempel högre förekomst av extremväder, vilket kan få effekter både på var bostäder kan lokaliseras, om befintliga bostäder ses som attraktiva och på byggkostnader mm.

Under 2022-2023 har det blivit tydligt hur stor påverkan internationell utveckling har på såväl nationella som lokala processer. Kriget i Ukraina har drivit upp inflationen globalt och medfört kraftiga prisökningar på energi, vilket i sin tur motiverat nationella räntehöjningar, likväl som högre priser för hushållen. I Sverige har ränteökningar och högre dagliga kostnader dels påverkat hushållens betalningsförmåga, dels ökat produktionskostnaderna för nyproducerade bostäder. Det leder till att antalet nybyggnationer minskat kraftigt. Rörligheten på bostadsmarknaden kan bli mindre när kostnaderna för boende ökar. Höga energikostnader förstärker denna bild.

För att avvärja hoten från klimatförändringarna finns också en global utveckling för att stoppa de negativa klimateffekterna – en omställning mot mer klimatanpassade samhällen. Transporter är en viktig del i det arbetet, där ett fokus ligger på att transportsektorns nivåer av växthusgaser ska minska drastiskt. I det arbetet är elektrifiering centralt. Den gröna omställningen gör att nya industribehov växer fram – exempelvis i norra Sverige, vilket kan väntas påverka nationella flyttmönster. Mindre städer kan komma att locka inflyttare.

Samtidigt ses att de tidigare befolkningsmagneterna – storstäderna – minskar i dragningskraft. Stockholm har exempelvis haft negativt flyttnetto under några år. Detta

³¹ Kairos Future: *”Stora flytt- och boendestudien, huvudrapport”* (maj 2023); Kairos Future: *”Stora flytt- och boendestudien, kommunrapport Flen”*; samt Region Stockholms *”Flyttstudie 2022”*

hänger bland annat samman med det höga kostnadsläget i storstäderna, svårigheterna för unga och nyinflyttade att få tag på permanentboende, trängsel och ökade möjligheter att arbeta åtminstone delvis på distans. Detta hybridarbete ger möjligheter för vissa att exempelvis bosätta sig permanent i sina fritidshus, eller att flytta till billigare bostäder i mindre tätbefolkade områden. Efterfrågan på större bostäder kan öka i och med att fler efterfrågar bostäder som rymmer även arbetsmöjligheter. Att storstäder dessutom upplevs som mindre trygga är ytterligare en faktor som ökar andra områdets attraktivitet. Urbaniseringen kan därmed sägas bestå, men bli mer nyanserad. En utveckling som synliggjordes i samband med pandemin var just att flyttströmmar gick från större städer till större boenden i mindre orter eller på landsbygd. Kairos Future visar dock att det finns tecken på att den utvecklingen kan ha vänt efter 2021.

I Kairos Future:s huvudrapport analyseras också faktiska flyttmönster i Sverige utifrån två huvudsakliga parametrar. Den första kallar företaget - *"agglomerationskapital"*, vilket kan sägas vara ett mått på en kommun eller en stad är en del av ett förtätat sammanhang – där delaktighet i en specialiserad arbetsmarknad är det viktiga. Den andra *"boende-/arbetsprofilering"*, vilken uppmärksammar kommunens dominerande inriktning som antingen boende- eller arbetsort. Arbetsspecialiserade kommuner har fler arbetande än boende med arbete, medan boendespecialiserade kommuner har fler boende med arbete. I huvudrapporten kategoriseras Flen som boendespecialiserad landsbygd, vilket kännetecknas av utpendling till mindre städer och lokala arbetslivspecialister (s 36).

Rapporten konstaterar att högt agglomerationskapital är en avgörande fördel idag och i framtiden, men att den gröna omställningen och distansarbete kan minska dess relativa tyngd något. Storstäder kommer fortsätta växa genom födelseöverskott och invandring, inte genom inflyttning. Kommuner i storstädernas absoluta närhet är vinnare när det gäller flyttnetto, liksom större städer i andra delar av landet. Övriga kommuner väntas, som grupp, att fortsätta tappa inrikes flyttare – även om undantag finns.

För att förklara flyttningar menar Kairos Future att arbete har blivit allt mindre viktigt som motiv. Längre pendlingsavstånd är acceptabla och bra infrastruktur och kommunikationsmöjligheter är viktiga faktorer för boende, liksom fritidsaktiviteter. Livskvalitet och platsens attraktivitet beskrivs som flyttmotiv vars betydelse ökar. Andra motiv av vikt är trygghets- och säkerhetsaspekter – inte minst ur klimat- och miljösynpunkt. Vilka faktorer som väger tyngst varierar mellan olika åldersgrupper.

Slutligen behandlar rapporten hur preferenserna kring själva bostaden (utformning, placering mm) förändras över tid i olika grupper, vilket är en faktor som är betydelsefull när exempelvis nya bostäder planeras. Vilka målgrupper man riktar sig mot är centralt för hur planerna bör utvecklas.

Kairos Future menar att kommuner i sin strategiska planering behöver analysera sitt regionala sammanhang och sin egen position i det för att förstå sina förutsättningar. Kommunrapporten för Flen ger ett underlag för att förstå förutsättningarna i kommunen.

Kairos Future – Kommunrapport för Flen

Kopplat till de globala trender som Kairos Future beskriver i huvudrapporten lyfter företaget att det finns flera möjligheter för Flens kommun att attrahera nya invånare. Genom att säkra en position som en trygg kommun och satsa på att attrahera personer som söker platser som passar för distansarbete kan kommunens attraktionskraft tydliggöras. Andra positiva drag i kommunen är den nära tillgången till natur och vattendrag (utan risk för översvämning), samt att kostnadsläget för boenden är jämförelsevis lågt.

Flens kommun har sina starkaste regionala sammanhang till de större städerna i region Sörmland – Katrineholm, Eskilstuna och Nyköping. Pendlingsrelationerna med dessa städer är betydelsefulla. Relationerna har blivit starkare över tid. Däremot är relationerna till Stockholm svagare, och de är svagare idag än för 15-20 år sedan. Flens kommun har nettoinpendling från Katrineholm och Vingåker, men nettoutpendling till bland annat Eskilstuna, Nyköping, Södertälje och Stockholm.

Kairos Future kategoriserar Flens kommun som en boendespecialiserad landsbygd – vilket innebär att kommunen har stark relation till lokala arbetslivsspecialister och mindre städer. Företaget framhåller att sådana kommuner är bra på att attrahera medelålders. Dessutom ser man att Flens kommun är kransbygd till större städer. Kransbygder är kommuner som är boendespecialiserade i regioner med större städer. För Flen faller relationerna till Eskilstuna och Stockholm inom den kategoriseringen. Kransbygder är enligt bolaget bra på att attrahera barnfamiljer.

Under 2000-talet har flyttnettot för Flens kommun i huvudsak varit negativt. Kairos Future redovisar flyttnetto nedbrutet i tre åldersgrupper, vilket visar att det i gruppen unga (18-26 år) varit negativt alla åren sedan millenieskiftet, medan det i gruppen barn och vuxna varierat mycket med något enstaka år av positivt netto och några riktiga bottennoteringar med stora negativa netton. I gruppen medelålders och äldre rör sig flyttnettot runt noll, men är svagt positivt flera år. Vidare har Kairos Future brutit ned statistiken över in- och utflytt på flyttningens riktning och visar att Flens kommun har vunnit inflyttare från Stockholmsregionen i båda åldersgrupperna barn/vuxna och medelålder/äldre. Däremot har kommunen förlorat flyttare i båda grupperna (i större omfattning) till andra Sörmlandskommuner.

För att vända trenden lyfter Kairos Future att det är viktigt för Flens kommun att vinna fler barn/vuxna och medelålders/äldre från Eskilstuna, Katrineholm, Nyköping och Stockholm. Däremot ses det inte som realistiskt att Flens skulle vinna fler unga. För näringslivets del är det dock viktigt att nå *"lite yngre nödvändig kompetens inom tekniska yrken"*.

I företagets kommunrapport lyfts Flens kommuns styrkor och svagheter när det gäller boendeattraktivitet. Som styrkor nämns att kommunen har utvecklad kollektivtrafik och goda kommunikationsmöjligheter i jämförelse med andra boendespecialiserade landsbygdskommuner, starka värden kopplat till natur och lugn, samt bra förutsättningar för att dra nytta av fördelar med distansarbete. Agglomerationskapitalet bedöms som starkt i jämförelse med andra kommuner i kategorin. Däremot ses det sociala kapitalet som svagt i jämförelse. Grundskola och trygghet beskrivs som sämre än önskvärt. Förutsättningarna inför grön omställning ses som mindre bra.

Utifrån denna beskrivning specificerar Kairos Future tre målgrupper som bör prioriteras för inflyttning. Det är:

- Yngre teknikkompetens som ses som väsentlig för det lokala näringslivet,
- Distansarbetande barnfamiljer,
- Fritidshusflyttare.

Gruppen yngre teknikkompetens karaktäriseras av hög inkomst och utbildning, vilja att bo i bostadsrätt eller villa, små barn och är i åldersgruppen 25-40 år. Den här gruppens mest frekventa motiv för att flytta är platsens attraktivitet, livskvalitet, prova på något nytt och att få bättre framtidsutsikter. En attraktiv plats kännetecknas för denna grupp bland annat av trygghet och låg brottslighet, lugn, bra bostäder, tillgång till snabbt och pålitligt internet och till natur. En attraktiv bostad för denna grupp har exempelvis bra planlösning, tillgång till snabbt och pålitligt internet och bra läge. Den attraktiva arbetsplatsen ger för denna grupp hög lön, balans mellan arbete och fritid, bra arbetskamrater och chef, och goda utvecklingsmöjligheter. För att locka denna grupp drar Kairos Future slutsatsen att Flens kommun erbjuder exempelvis en spännande nystart på en plats där det är rent och tryggt, och där kommunikationerna är goda

Den distansarbetande barnfamiljen har också hög utbildning och inkomst, vill bo i villa och pendlar till arbetet. Som flyttmotiv ser gruppen särskilt bättre livskvalitet och platsens attraktivitet, möjligheter till bättre bostad och bättre framtid samt barnvänlighet. Trygghet och låg brottslighet är viktigt för att göra platsen attraktiv, liksom närhet till natur, bra förskolor och skolor, och lugn. För själva bostaden bedöms tillgång till snabbt och pålitligt internet som viktigt. Andra viktiga aspekter är fin trädgård, bra planlösning och bra läge. Möjlighet att arbeta hemifrån är naturligtvis en central faktor för den distansarbetande familjen. Tillsvidareanställning, hög lön, trevliga arbetskamrater och balans mellan arbete och fritid är andra faktorer som är viktiga för en attraktiv arbetsplats. Det viktigaste Flens kommun kan göra för denna grupp är att erbjuda *"trygg och naturnära uppväxtmiljö för barnen, med goda pendlingsmöjligheter"*. Bra förskolor och skolor är centrala, liksom säker tillgång till bra internet.

Även fritidshusflyttare beskrivs som personer med hög utbildning och inkomst, där många har lite äldre barn. De flesta, men inte alla arbetar. En del i den gruppen vill bo på gård. Kännetecknande för gruppen är möjligheten att flytta till ett tidigare fritidshus, vilket sker bland annat för att få bättre livskvalitet, billigare boende, och komma till en attraktiv plats. Platsens attraktivitet stärks exempelvis av närhet till naturen, lugn och upplevelse av trygghet/låg brottslighet, men även av tillgång till snabbt och pålitligt internet och tillgång till bra kommunikationer. Det som framhålls som attraktivt med själva bostaden kopplar till bostadens läge med avskildhet och liten insyn, tystnad och bra odlingsmöjligheter bland annat. För den här gruppen är trevliga arbetskamrater, tillsvidareanställning, bra arbetstider, hög lön och intressanta arbetsuppgifter exempel på faktorer som gör en arbetsplats attraktiv. För den här gruppen är själva bostaden ofta given eftersom de kan omvandla sitt fritidshus till permanentboende. För att attrahera gruppen behöver, enligt Kairos Future, grundläggande funktionalitet säkras exempelvis i form av utbud och infrastruktur.

Kommunrapporten specificerar tre utvecklingsområden för att Flens kommun ska stärka sin attraktionskraft och locka fler inflyttare:

- Tryggheten och det sociala kapitalet behöver stärkas,
- Fler barnfamiljer med distansarbete behöver lockas,
- Flens tätort behöver bli mer levande.

Om Flens tätort skriver Kairos Future:

”Flens tätort behöver liv, vilket också stärker tryggheten i kommunen. Såväl den yngre teknikkompetensen som fritidshusflyttarna har högre krav på utbud och aktivitet i Flens tätort än vad som är befintligt. Det handlar om att verka för ett bättre kommersiellt utbud med mer kultur, mat och nöjen, men målgruppernas intressen kring träning och familj visar på utvecklingsmöjligheter som inte bara rör konsumtion.”

Region Stockholms flyttstudie 2022

Kairos Future menar att en potential för Flens kommun är att attrahera grupperna barn/vuxna (barnfamiljer) och medelålders/äldre från Stockholm och kommunerna runt Stockholm. Region Stockholm har också genomfört en flyttstudie nyligen³². Här lyfts några delar av studien som bedöms ha relevans utifrån Flens kommuns strävan att locka nya invånare – inte minst från just stockholmsregionen. Fokus här ligger därför på utflyttarna i stockholmsstudien.

Flyttstudien visar att studier är en vanlig orsak till utflytt från Stockholmsregionen i för åldersgruppen under 30 år. Bostaden, boendemiljö och sociala motiv är vanliga motiv för utflytt i olika åldrar. Bostaden är särskilt betydelsefull för personer som flyttar inom pendlingsavstånd, och då särskilt bostadspriser som är den viktigaste faktorn för personer som flyttar utanför länsgränsen men inom pendlingsavstånd. Motiv kopplat till boendemiljö rör exempelvis tillgång till natur och service, ökad livskvalitet och mindre stress. Enligt studien är boendemiljö vanligare som flyttmotiv med stigande ålder (särskilt i gruppen 50-65 år). Även familjer med goda inkomster och barn anger boendemiljö som ett viktigt flyttmotiv, vilket singelhushåll inte gör i samma utsträckning. Utflyttare över 65 år anger ofta sociala skäl för sin flytt – exempelvis att komma närmare barn och barnbarn.

Arbete är däremot inte ett så vanligt förekommande skäl för utflytt från region Stockholm, enligt studiens enkätresultat. Många av de som flyttar till kommuner i angränsande län behåller sin arbetsplats och pendlar över länsgränsen. Det gäller särskilt personer som flyttat upp till tolv mil från Stockholmsregionen. Möjligheter till distansarbete är en faktor som då är betydelsefull för en betydande andel av dessa, men möjligheten är starkt begränsad till vissa branscher. Distansutflyttarna har generellt relativt hög utbildning och inkomst. För utflyttare som flyttar mer än tolv mil blir det mer och mer vanligt att man även byter arbete ju längre avståndet är från region Stockholm. Sörmland är det län som beskrivs ha högst attraktionskraft för utflyttare från Stockholm – totalt 6 100 år 2021 (s 19-20).

³² Region Stockholm 2022 ”[Flyttstudie 2022](#)”.

B. Sammanfattande diskussion – förutsättningar och behov 2024-2028 och framåt

I detta avsnitt skisseras en samlad förståelse av de olika faktorer som behandlats i avsnitt A ur ett bostadsförsörjningsperspektiv. Avslutningsvis lyfts några centrala prioriteringsområden.

B.1 Utmaningar

I Flens kommun finns i dagsläget några särskilt utmanande faktorer som påverkar förutsättningarna för bostadsförsörjning, vilka kommunen behöver hantera. Prioriteringar av politisk och ekonomisk karaktär krävs, liksom konkret arbetskaper. Följande utmaningar bedöms utifrån lägesbilden som de mest betydelsefulla ur bostadsförsörjningsperspektiv.

- Demografiska utmaningar,
- Socioekonomiska förutsättningar,
- Planberedskap och exploateringsåtgärder,
- Om- och nybyggnation i relation till underhåll och renovering av allmännyttiga bostadsföretagets bestånd.

Demografiska utmaningar

Två utmaningar kopplade till den demografiska utvecklingen är av särskild betydelse. Det är dels den befolkningsminskning som varit en realitet de senaste åren och som enligt befolkningsframskrivningar väntas fortgå (om inte andra förändringar sker i kommunen), dels faktumet att antalet äldre ökat under lång tid, en trend som också väntas fortsätta.

Kommunfullmäktige antog 2022 ett mål om att befolkningen år 2030 ska ha ökat till 17 000 personer (Strategisk plan 2020-23 med budget 2023; KF 20221107 §131). Målet förnyades i den strategiska planen för 2024-2027 (KF 20230925 § 96). Efter att målsättningen antogs har befolkningen dock fortsatt minska kontinuerligt. I december 2023 var folkmängden 15 664 personer, vilket innebär att befolkningen behöver öka med i genomsnitt 200 personer per år för att målet ska nås till 2030. För att vända trenden med minskad befolkning kan insatser både för att hejda utflyttningen och för att stärka inflyttningen behövas. I det sammanhanget är bostadsförsörjning och bostadsmarknadens funktionalitet av vikt. Flera av målen och de arbetsätt som lyfts i programmet för Flens kommuns bostadsförsörjning avser att stärka förutsättningarna för både minskad utflyttning och ökad inflyttning.

För att minska utflyttningen är det viktigt att förstå vilka som flyttar och varför, och utifrån det formulera strategier för att stärka kvarboende som ett alternativ för olika målgrupper. I avsnitt A2 ovan ses att den största gruppen utflyttare är unga personer (20-29 år). Flyttstudier (A8) visar att gruppen unga är den mest flyttbenägna gruppen i Sverige och att de flyttar för studier, arbete och/eller att de dras till en urban miljö. I Kairos Futures kommunrapport anges att den gruppen är svår att påverka för Flens kommun, både när det gäller utflyttning och inflyttning.

Under 2022 återfanns utflyttarna, utöver i den unga åldersgruppen 20-29 år, framför

allt i gruppen barn/unga (0-19 år) och i gruppen 30-45 år. Vidare lämnade nästan lika många personer ur gruppen "utrikes födda" kommunen, som de i gruppen "inrikes födda med två inrikes födda föräldrar" (500 respektive 541 personer). Flyttriktningen skiljde sig något mellan dessa grupper, då utrikes födda i högre grad flyttade till stockholmsregionen, medan fler i den nämnda gruppen inrikes födda flyttade till grannkommuner i länet.

För att hejda befolkningsminskningen är det därför positivt om kommunen kan bidra till att särskilt barnfamiljer inte ska flytta ut. Någon undersökning om varför utflyttarna har flyttat har inte gjorts. Utifrån kända fakta att en hög andel av befolkningen i Flens kommun står utanför arbetsmarknaden är det ett rimligt antagande att möjligheter för arbete är en av faktorerna som generellt kan påverka utflyttarnas beslut. För barnfamiljer är också tillgång till och kvalitet på förskola/skola viktiga faktorer. Strategier för att minska antalet utflyttande barnfamiljer kan därmed vara inriktade på att stärka det lokala näringslivet och därmed öka möjligheterna till förvärvsarbete och att stärka individens anställningsbarhet. Detta skulle också bidra till förstärkt social hållbarhet.

I den inflyttande gruppen var undergruppen "inrikes födda med två inrikes födda föräldrar" den största år 2022. Även bland inflyttarna var stockholmsregionen och grannkommuner i Sörmland de områden som helt dominerande flyttriktningen. I kategorin "inrikes födda med två inrikes födda föräldrar" var det fler personer som flyttade till Flens kommun från stockholmsregionen än antalet som flyttade i motsatt riktning. Även om detsamma inte gällde för gruppen utrikes födda, så hade Flens kommun ett svagt positivt flyttnetto det året. De senaste åren har det dock bara varit i två av de redovisade åldersgrupperna (se A2) som flyttnettot har varit positivt – 45-64 år och 65-79 år.

Enligt Kairos Future är detta en viktig faktor för Flens kommun om befolkningstrenden ska kunna vända. Konsultföretaget lyfter tre grupper som Flens kommun istället bör fokusera som målgrupper för inflyttning, särskilt från stockholmsområdet och från andra sörmländska kommuner:

- Distansarbetande barnfamiljer,
- Yngre teknikkompetens som ses som väsentlig för det lokala näringslivet,
- Fritidshusflyttare.

I flyttstudier konstateras också bland annat att stockholmsregionens flyttnetto nu är negativt, exempelvis i gruppen barnfamiljer. Där konstateras också att flytten från stockholmsområdet ofta går till kranskommuner inom pendlingsavstånd. Geografiskt ligger Flens därmed väl till och det bör finnas potential för att locka inflyttare. Att de eftertraktade grupperna i slutänden ska välja att bosätta sig i Flens kommun hänger därför samman med hur potentiella inflyttare uppfattar kommunen, och hur väl de förväntningar som de förhållandevis välbeställda och välutbildade målgrupperna har, kan mötas.

De målgrupper för inflyttning som specificeras av Kairos Future skiljer sig på ganska avgörande sätt från den del av Flens nuvarande befolkning som för närvarande har påtagliga ekonomiska begränsningar, är arbetslösa, har låg utbildningsnivå och/eller bor i trångboddhet. Det innebär att andra verktyg och insatser kan behövas för att

lyckas locka målgrupperna till Flens kommun, vilket i sin tur betyder att Flens kommun som organisation och i samverkan med näringsliv och civilsamhälle behöver bredda sin förmåga att möta också nya krav, behov och önskemål.

Kairos Future lyfter en rad faktorer som de aktuella målgrupperna för inflyttning söker i en ny boendekommun. Det rör sig om flera faktorer som lätt kan tillgodoses i kommunen, eller i delar av den, men även faktorer som är svårare att tillhandahålla och där kommunorganisationen inte har rådighet. Alla tre grupperna beskrivs som högutbildade med goda inkomster. De förutsätter att det finns god tillgång till internet och i övrigt goda kommunikationer och har behov av säkra pendlingsmöjligheter. Flens kommuns läge i vackra omgivningar med stora möjligheter för natur- och fritidsliv kan fungera som tilldragande faktor för grupperna. Trygghet och god uppväxtmiljö är centrala för barnfamiljer liksom utbildningsmöjligheter och barnomsorg. De aktuella målgrupperna kan även ha förväntningar på ett brett utbud av service, handel, kultur, fritidsaktiviteter mm. I sådana frågor är det i huvudsak andra aktörer än kommunen som har kompetens och förmåga att svara mot efterfrågan. För dessa grupper är sannolikt villor, bostadsrätter och eventuellt gårdar av störst intresse. De kan antas ha relativt god möjlighet att ta del av befintlig bostadsmarknad. För dessa grupper är därför insatser som stärker flyttkedjor, samt riktade satsningar på att skapa områden för nybyggnation av småhus relevanta. Eftersom det i dagsläget är relativt svag efterfrågan på småhustomter och eftersom byggmarknaden för närvarande har lågkonjunktur, är det dock mycket svårt att bedöma hur stor potentialen är för att locka dessa målgrupper genom insatserna.

Den andra stora demografiska utmaningen ur bostadsförsörjningsperspektiv är att antalet äldre har ökat i Flens kommun, liksom i riket. Det är i sig naturligtvis en positiv utveckling som hänger samman med bättre hälsa och utveckling på sjukvårdsområdet. Det som gör den utmanande är att den förutsätter att kommunen har god beredskap att möta snabbt växande behov av omsorg och service för äldre, bland annat i särskilda boenden. Antalet äldre kommer sannolikt att fortsätta genom att människor får behålla god hälsa högre upp i åldrarna och genom att medellivslängden sakta ökar.

Antalet personer över 80 år har ökat relativt jämnt under de senaste 50 åren. En kraftigare tillväxt väntas det kommande decenniet (2023-2033) (se gröna staplar i diagram nedan) då åldersgruppen, enligt befolkningsframskrivningen kommer vara 500 personer fler, vilket motsvarar närmare en 40-procentig ökning från 2022. Den kommunala äldreomsorgsverksamheten gör bedömningen att 50 fler lägenheter för särskilda boende för äldre behövs de närmaste fem åren och ytterligare 50 lägenheter på tio års sikt.

De 70 lägenheter som nu byggs vid Gårdsjöstrand ger ett tillskott på knappt 50 lägenheter, i och med att 22 lägenheter i Hälleforsnäs respektive Malmköping ska läggas ned när boendet står klart. Tillskottet svarar ganska väl mot de behov som förutses vid tiden för det planerade färdigställandet av boendet. Det planerade boendet vid Heden i Malmköping (70 lägenheter), som enligt planeringen ska stå färdigt 2026, skulle därmed motsvara behoven de närmaste fem åren och även ge ett visst "överskott". För att möta verksamhetens bedömning av behoven om tio år är dock inte dessa planer tillräckliga. Planerna omfattar inte heller att nuvarande korttidsboende och dagverksamhet på Heden försvinner när det nya boendet i Malmköping ska byggas.

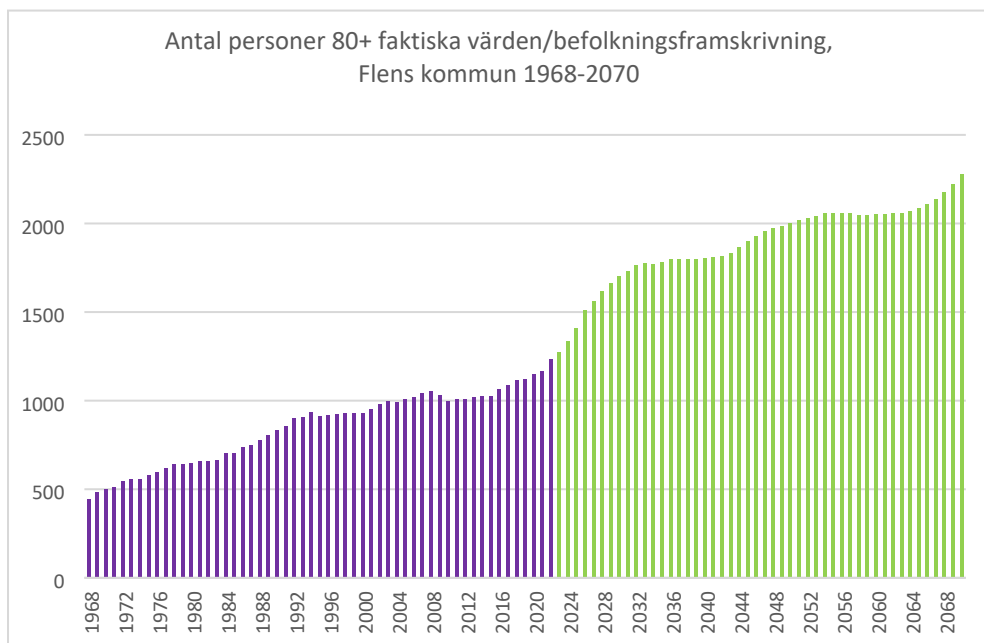


Diagram 31: Befolkningsutveckling 1968-2022 (lila), samt befolkningsprognos 2023-2070 (grön), i gruppen 80+ (Källa: SCB)

I diagram 28 (A4) ses att andelen personer över 80 år som beviljats särskilt boende under lång tid varit lägre i Flens kommun än i riket. År 2022 bodde 1 236 personer över 80 år i kommunen och 8,1 procent av dem (drygt 100 personer) bodde i särskilt boende. I tabellen nedan görs en teoretisk och grov framtidsuppskattning av behovet av särskilda boenden för äldre utifrån exemplet 2022. Givet att andelen 80+ som bor på särskilda boenden idag är jämförelsevis låg görs här antagandet att andelen ligger kvar på samma nivå, även om hälsoförbättringar sannolikt kommer göra att behoven av dessa insatser uppstår senare i livet också fortsättningsvis. Den mest markanta ökningen beräknas inträffa under det första decenniet, fram till 2032.

Tabell 9: Beräknat framtida behov av särskilda boenden för äldre personer över 80 år, baserat på andel av befolkningsgruppen som 2022 bodde på särskilt boende samt SCB:s befolkningsframskrivning.

	2022	2032	2042	2052
Antal invånare 80+	1236	1765	1815	2052
Behov av särskilt boende för äldre 80+ (andel 8,1 procent)	100	143	147	166

Givet att behovet av särskilt boende för äldre redan 2022 var stort, med långa väntetider för placering, är detta en fråga som behöver prioriteras både kortsiktigt och på lång sikt. För invånare med behov av särskilt boende för äldre och deras anhöriga är detta en fråga om trygghet, säkerhet och livskvalitet. En kraftig ökning av antalet äldre innebär också att behoven av andra boenderelaterade insatser som kommunen ansvarar för kommer att öka – exempelvis hemtjänst i ordinärt boende och bostadsanpassning.

Socioekonomiska förutsättningar

En relativt stor andel av kommunens befolkning har svaga ekonomiska förutsättningar till följd av bland annat hög andel arbetslösa, låg förvärvsfrekvens och låg utbildningsnivå. Exempelvis lever 38 procent av kommunens barn/unga (0-19 år) i hushåll med låg ekonomisk standard, vilket är 20 procentenheter högre än rikets genomsnitt.³³ Som ses i Boverkets planeringsunderlag (se A2 och A4) påverkar detta denna del av befolkningens möjligheter på bostadsmarknaden, och även deras möjligheter att byta boende eller ta sig in på marknaden för bostäder med köpeskilling. Andelen av befolkningen som bor trångt är jämförelsevis hög när det gäller bosatta i flerbostadshus. Att säkra bostadsförsörjning för denna grupp är en del av en kommuns uppdrag.

För att motverka dessa svårigheter är, som nämnts, insatser som ökar tillgängligheten till arbetsmarknaden för de berörda av vikt. Det är insatser som inte i första hand har fokus på bostadsförsörjning, men som bidrar till befolkningsgruppens försörjningsmöjligheter. Därmed är bostadsförsörjning i de här delarna nära kopplat till arbetsmarknadsområdet och utbildningsområdet, och i mer övergripande termer till social- och ekonomisk hållbarhet. Vidare behöver denna grupp tillgång till bostäder där kostnadsbilden är jämförelsevis låg.

Planberedskap och exploateringsåtgärder i relation till efterfrågan

För att attrahera nya invånare har Flens kommun beslutat om att säkerställa att det finns småhustomter för intresserade köpare. Ett uppdrag har givits om att ta fram 200 byggklara småhustomter. Uppdraget är utmanande för den ansvariga nämnden bland annat på grund av att resurser för att genomföra detaljplaner är otillräckliga.

Investeringar i exempelvis vägar, vatten och avlopp, vilket krävs för att tomter ska bedömas som byggklara, är omfattande insatser både ekonomiskt och arbetsmässigt. Att verkställa uppdraget om 200 byggklara tomter på kort tid innebär stora investeringskostnader med mycket osäkert utfall eftersom det inte finns en känd uppdämd efterfrågan.

För att motivera större investeringar är det rimligt att det finns ett dokumenterat behov som investeringen svarar mot. Dagens kösystem för småhustomter ger inte underlag för att bedöma efterfrågan på småhustomter generellt, eftersom köanmälningar ofta riktas till specifika tomter. Endast ett litet antal personer har anmält intresse för småhustomt utan att specificera lokalisering av tomten. Det årliga antalet betalningar till bostadskön har de senaste åren varit legat mellan sju och 16 per år, medan antalet sålda tomter varierat mellan tre och nio.

Om fler tomter utannonserades är det möjligt att antalet anmälningar till kön skulle växa, men det är i dagsläget inte möjligt att bedöma hur mycket i så fall. För att svara mot det politiska uppdraget behöver därför planering för småhustomter konkretiseras geografiskt, i etapper med tidsplanering och ekonomiska kalkyler. Sådana underlag behövs för att uppdraget stegvis ska kunna slutföras. Genom etapp-prioritering kan det

³³ Källa: Kolada, NyckeltalsID: N66077.

också vara lättare att öppna för markanvisningar. Om det finns en tydligare bild av efterfrågan kan privata byggtreprenörers intresse för byggnation sannolikt öka.

I och med att en så stor andel av kommunens nuvarande befolkning har ansträngd boendeekonomi enligt det mått som utgår från bankernas "kvar-att-leva-på"-kriterium (KALP, se A2, diagram 14) är en stor satsning på etablering av nya småhustomter av begränsad direkt betydelse för bostadsförsörjningen för nästan en tredjedel av nuvarande befolkning. I viss utsträckning kan dock också en sådan satsning påverka utbudet av andra bostäder genom att flyttkedjor kan komma att fungera bredare.

FBAB:s förutsättningar och inriktning

I flera strategiska planer har uppdrag till det allmännyttiga bostadsbolaget FBAB formulerats kring om- och nybyggnation planera för 20-40 nya bostadslägenheter årligen. Formuleringarna har skiftat. Ägarstyrningen av de kommunala bolagen sker genom ägardirektiv och inte genom uppdrag i strategisk plan. Nu gällande ägardirektiv beslutades i juni 2017, vilket innebär att kommunfullmäktiges förväntan som uttrycks i strategiska planer efter det inte varit styrande för bolaget. Bolaget har också lagstiftning (bland annat Aktiebolagslagen) att förhålla sig till, vilken i dagens ekonomiska läge gör det svårt att genomföra nybyggnationer eftersom investeringarna svårigen kan bli ekonomiskt hållbara. Sådana investeringar skulle också kräva kapitaltillskott från ägaren.

Bolaget ska drivas enligt affärsmässiga principer. När uppdraget från början gavs 2015/2016 var befolkningssituationen en helt annan än idag. Befolkningen ökade snabbt och ökningen skedde framförallt i grupper som efterfrågade hyreslägenheter med låga kostnader i lägen med tillgång till såväl handel som kommunikationer. FBAB var en helt central aktör för att tillgodose behoven och under flyktningmottagandets mest intensiva år var bolagets vakansgrad jämförelsevis låg. I det skedet gav uppdraget om produktion av nya lägenheter en viktig signal om att Flens kommun skulle ha beredskap för bostadsförsörjning.

Dagens situation skiljer sig dock från den tiden för bostadsbolaget. Vakansgraden har ökat tydligt de senare åren. Likaså är underhållsbehovet i delar av företagens bestånd fortsatt stort. Bolaget behöver prioritera vilka satsningar som är viktigast. Givet höga kostnader för byggnation av olika slag och relativt sett lägre efterfrågan på bolagets bostäder finns skäl att Flens kommun tillsammans med bolaget gör en analys av bolagets möjligheter, förutsättningar och uppdrag på kort och medellång sikt.

I ett läge när bolaget har relativt många vakanser är det också rimligt att kommunen och bolaget tillsammans överväger vilka möjligheter som finns för att förstärka tillgången till bostäder för de särskilt utsatta individer som finns i kommunen och som lever i, eller riskerar hemlöshet. Att stärka dessa möjligheter är en del av kommunens bostadsförsörjningsansvar.

B. 2 Viktiga prioriteringar

Ur ett bostadsförsörjningsperspektiv

Det finns ett behov av särskilda boenden för äldre som är känt sedan lång tid och där insatser i form av planering av nybyggnation pågår. Med tanke på den väntade kraftiga ökningen av antalet äldre behöver denna fråga prioriteras under hela bostadsförsörjningsprogrammets giltighetstid. Dessutom behövs planering för ytterligare satsningar under följande årtionde (2030-2040).

Likaså finns ett känt behov av särskilda boenden för individer som tillhör personkretsen för boende enligt LSS eller SoL. I ett första skede finns behov av en gruppboende för att svara mot behov de närmaste åren. Inom tio år finns behov av ytterligare två gruppboendestäder (dvs innan 2033). I nyligen framtagna detaljplaner finns planering för boenden (LSS) i såväl Malmköping, Hälleforsnäs som i Flen (se A7).

FBAB:s förmåga att långsiktigt vidmakthålla och förbättra standarden på befintligt bostadsbestånd på ett kostnadseffektivt sätt för att hålla hyresnivåer så låga som möjligt, är en väg att tillgodose bostadsbehov för de ekonomiskt svagaste grupperna och för grupper som av andra skäl har svårigheter att etablera sig på hyresmarknaden.

För befolkningstillväxt

Det finns ett politiskt intresse i Flens kommun att ta fram byggklara småhustomter i attraktiva lägen (enligt uppdrag i strategiska planer). Att färdigställa byggklara småhustomter är kostsamt med exploateringsinsatser i form av infrastruktur, vatten och avlopp mm. För att planeringen av denna satsning ska bli effektiv är det viktigt att prioritera lokalisering av tänkta byggklara tomter, samt göra en tidsplanering och kostnadskalkyl för olika etapper i färdigställandet. Om beslut fattas om områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS), så kan sådana områden ingå i konkretiseringen av var småhustomter ska prioriteras.

C. Nyckeltal med relevans för bostadsförsörjning

I andra övergripande kommunala styrdokument har nyckeltal valts för uppföljning. I vissa av dokumenten finns indikatorer som på olika sätt relaterar till bostadsförsörjning. Här listas relevanta indikatorer som återfinns i Strategisk plan (SP 2024-2027) och Flens kommuns hållbarhetsprogram 2030 (HP). Utöver dessa anges också några exempel på andra nyckeltal som kan vara värdefulla att följa över tid för att följa bostadsförsörjningen. Nyckeltalen är hämtade från Kolada³⁴, SCB, Medborgarenkätundersökningen, Liv och Hälsa Ung eller från kommunens verksamheter. Nyckeltal som har markerats med en röd stjärna (*) har valts för särskild uppföljning för programmet för bostadsförsörjning 2024-2028.

³⁴ Via länken ses nyckeltalen från Kolada: <https://kolada.se/verktyg/fri-sokning/?kpis=60351,67456,67555,69247,96051,130155,130488,148314,168192,170410,170422&years=30200,30199,30198,30197,30196,30195&municipals=16573&rows=municipal,kpi&visualization=bar-chart&focus=16573>

Lägesbild för Flens kommuns program för bostadsförsörjning

	Nyckeltal/indikator	Styrdokument	Källa	Senaste värde (år)	Mål (år för mål)
1	* Färdigställda bostäder i småhus under året, antal/1000 inv	SP 2024-2027 (Målområde: Flen – en tillväxtkommun)	Kolada (ID: N07905)	1,4 (2022)	Öka (2028)
2	Färdigställda bostäder i flerfamiljs- och småhus under året, antal/1000 inv	SP 2024-2027 (Målområde: Flen – en tillväxtkommun) HP Målområde 11 (Hållbara städer och samhällen)	Kolada (ID: N07917)	1,4 (2022)	Öka (2028)
3	Befolkning i kollektivtrafiknära läge, andel (%) - totalt	SP 2024-2027 (Målområde: Flen – en tillväxtkommun) HP Målområde 9 (Hållbar industri, infrastruktur och innovationer)	Kolada (ID: N07418)	73,6 (2021)	Öka (minst i nivå med medel för riket) (2028)
4	Kommunen är en bra plats att bo och leva på, andel (%)	SP 2024-2027 (Målområde: Flen – en tillväxtkommun) HP Målområde 16 (Fredliga och inkluderande samhällen)	Medborgarundersökning Kolada (ID: N00667)	81,2 (2021) 83,8 (2023) (Länet 2023: 89,4 Riket 2023: 91,8)	Öka (jfr Länet) (2028)
5	* Tillgång till bredband om minst 100 Mbit/s, andel (%)	SP 2024-2027 (Målområde: Flen – en tillväxtkommun)	Kolada (ID: N07900)	85,7 (2022)	Minst i nivå med riket (2028)
6	Hushåll med tillgång till eller möjlighet att ansluta till bredband om minst 1 Gbit/s, andel (%)	HP: Målområde 9 (Hållbar industri, infrastruktur och innovationer)	Kolada (ID: N07905)	96 (2022)	Minst i nivå med riket (2028)
7	Antal invånare totalt	SP 2024-2027 (Målområde: Flen – en tillväxtkommun) Mål: Flens kommun har 17 000 invånare 2030 HP Målområde 16 (Fredliga och inkluderande samhällen)	SCB: Kommuner i siffror	16 058 (31/12 2022)	Öka 17 000 (2030)
8	Demografisk försörjningskvot	SP 2024-2027 (Målområde: Flen – en tillväxtkommun) HP: Målområde 16 (Fredliga och inkluderande samhällen)	Kolada (ID: N00927)	1,05 (2023) Riket: 0,77 (2023)	Minska (relateras till Riket) (2028)
9	Invånare 16-84 år som avstår från att gå ut ensam, andel (%)	SP 2024-2027 (Målområde: Flen – för trygghet genom hela livet)	Kolada (ID: U01420)	25 (2022)	Minska (2028)
10	Oftast eller alltid trygg på väg till och från skolan % (Elever åk 7)	SP 2024-2027 (Målområde: Flen – för trygghet genom hela livet)	(Liv&Hälsa ung)	96 (2020)	Öka (Jfr länet) (2028)
11	Tågavgångar per dag från stationer i Flens kommun (Flen och Hälleforsnäs)	HP Målområde 9 (Hållbar industri, infrastruktur och innovationer)	KLF	Flen: 64 (2022) Hälleforsnäs: 38 (2022)	Öka (2028)
12	Trångboddhet i flerbostadshus, enligt norm 2, andel (%)	HP Målområde 11 (Hållbara städer och samhällen)	Kolada (ID: N07907)	26,4 (2022)	Minska (2028)
13	* Planberedskap för nya bostäder som kan byggas med stöd av alla gällande detaljplaner den 31/12, antal/1000 inv	HP Målområde 11 (Hållbara städer och samhällen)	Kolada (ID: N07923)	45,5 (2019)	Öka (2028)
14	Nya detaljplaner där social konsekvensanalys eller motsvarande har gjorts, andel (%)	HP Målområde 11 (Hållbara städer och samhällen)	PLEX	80 (2017-2021)	100 (2028)
15	Tätortsbefolkning närhet till grönområden (200 meter från bostaden), andel (%)	HP Målområde 15 (Ekosystem och biologisk mångfald)	SCB: Tabell – Tätortsbefolkningens närhet till	Malmköping: 95 Flen: 98 Bettna: 99	100 (2028)

Lägesbild för Flens kommuns program för bostadsförsörjning

			grönområden per tätort. År 2015	Övriga orter: 100 (2015)	
16	Kan rekommendera andra att flytta till kommunen, andel (%) (Medborgarundersökningen)	HP Målområde 16 (Fredliga och inkluderande samhällen)	Kolada (ID: N00670)	34,4	Öka (minst i nivå med rikets medel)
17	Tätortsbefolkning närhet till grönområden (200 meter från bostaden), andel (%)	HP Målområde 15 (Ekosystem och biologisk mångfald)	SCB	Malmköping: 95 Flen: 98 Bettna: 99 Övriga orter: 100 (2015)	100

	Exempel på andra nyckeltal	Källa	Senaste värde (år)
a	Antal invånare per Regso	SCB Mona/Supercross	(2022)
b	Antal inflyttningar	SCB: Tabell - Flyttningar efter tabellinnehåll, region, år och ålder	1 130 (2022)
c	Antal utflyttningar	SCB: Tabell - Flyttningar efter tabellinnehåll, region, år och ålder	1 324 (2022)
d	* Flyttnetto	SCB: Tabell - Flyttningar efter tabellinnehåll, region, år och ålder; Kolada (ID: N01800)	-194 (2022)
e	Antal inflyttare per Regso	SCB Mona/Supercross	(2022)
f	* Antal hushåll	SCB: Tabell - Antal personer och hushåll samt antal personer per hushåll efter tabellinnehåll, år och region; Kolada (ID: N02938)	7 522 (2022)
g	FBAB – vakansgrad (per 31/12)	FBAB	7,5 procent (FBAB jan 2024)
h	Handläggningstid (median) från inkommen ansökan till beslut för bygglov för nybyggnad av en- och tvåbostadshus, antal dagar	Kolada (ID: U00810)	44 (2021) (kan jämföras m riket/länet)
i	Kostnad fysisk o. teknisk planering, bostadsförbättringar, kr/inv	Kolada (N07001)	1 013 (2022) (kan jämföras m riket/länet)
j	* Väntetid i antal dagar från ansökningsdatum till första erbjudandet inflyttningsdatum till särskilt boende, medelvärde	Kolada (ID: U23401)	220 (2022) (kan jämföras m riket/länet)
k	* Väntetid i antal dagar från beslut till första erbjudna inflyttningsdatum avseende boende enl. LSS § 9.9, medelvärde	Kolada (ID: U28418)	514 (2022) (kan jämföras m riket/länet)
l	* Färdigställda bostadsrätter i flerbostadshus under året, antal/1000 inv	Kolada (ID: N07951)	0 (2022)
m	Färdigställda bostäder i flerbostadshus under året, antal/1000inv	Kolada (ID: N07906)	0 (2022)
n	* Färdigställda hyresrätter i flerbostadshus under året, antal/1000 inv	Kolada (ID: N07950)	0 (2022)
o	Erbjuder Bostad först till hemlösa personer med missbruk eller beroende och/eller psykisk sjukdom, (Ja=1, Nej=0)	Kolada (ID: U35520)	0 (2022)
p	Slutanvändning energi bland flerbostadshus inom det geografiska området, MWh/inv	Kolada (ID: N45916)	1,89 (2021) (kan jämföras m riket/länet)
q	Trångboddhet i flerbostadshus, enligt norm 3, andel (%)	Kolada (ID: N07914)	51,4 (2022) (kan jämföras m riket/länet)
r	Köpeskillingskoefficient (köpesumma dividerat med taxeringsvärde): Flens kommuns villor respektive fritidshus (1996-2022)	Svensk mäklarstatistik	Villor: 1,99 (2022) Fritidshus: 2,31 (2022)
s	* Bostäder som beviljats bygglov under de senaste två åren (antal/1000 invånare)	SCB / Kolada (ID: N07925)	2,1 (2021)
t	* Bostäder som planlagts under de senaste två åren (antal/1000 invånare)	Kolada (ID: N07924)	15,3 (2021)
u	Mediantid från planuppdrag till antagande under de senaste två åren (i månader)	Kolada (ID: N07926)	59 (2021)

v	Mediantid från samrådsstart till antagande under de senaste två åren (i månader)	Kolada (ID: N07927)	13 (2021)
x	Förändring i antal invånare under senaste femårsperioden, (andel, %)	Kolada (ID: N01958)	-4,8 % (2022)
	* Hushåll med ansträngd boendeekonomi	Boverkets underlag	5,9 %

D. Andra kommunala styrande dokument av relevans för bostadsförsörjning och byggnation

- Strategisk plan 2024-2027,
- Flens kommuns Översiktsplan: Sörmlands hjärta – med plats för alla,
- Flens kommuns Hållbarhetsprogram 2030,
- Ägardirektiv och Bolagsordning för Flens Bostads AB,
- Fördjupade översiktsplaner
- Natur- och vattenvårdsprogram för Flens kommun,
- Kulturmiljöprogram,
- Riktlinjer för markanvisning,
- Riktlinje vid försäljning av kommunal egendom,
- Riktlinjer för exploateringsredovisning,
- Riktlinjer för exploateringsavtal,
- Regler för tomtkö,
- Energi- och klimatplan för Flens kommun 2024-2030
- Mobilitetsplan 2023-2026,
- Handlingsprogram för Flens kommun enligt lagen om skydd mot olyckor (LSO) år 2023–2026
- Taxa för plan- och bygglov,
- VA-plan för Flens kommun (kommande vattentjänstplan)
- Allmänna bestämmelser för användande av Flens kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning samt information till fastighetsägare, samt
- Verksamhetens specifika riktlinjer/rutiner för operativ verksamhet (exempelvis inom plan- och exploateringsområdet respektive inom socialtjänstens biståndsbedömning),
- Detaljplaner som vunnit laga kraft.



KOMMUNAL FÖRFATTNINGSSAMLING

Flens kommuns program för bostadsförsörjning 2024-2028

Antagen av

Flens kommuns program för bostadsförsörjning 2024-2028

Innehåll

KOMMUNAL FÖRFATTNINGSSAMLING	1
1. Inledning	3
1.1 Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen	3
1.2 Syfte med Flens kommuns program för bostadsförsörjning	4
Om programmets placering i Flens kommuns styrningshierarki.....	5
1.3 Disposition	5
2. Lagstiftning och principer av betydelse för bostadsförsörjningen.....	5
2.1 Andra kommunala styrande dokument av vikt för bostadsförsörjning och byggnation	7
3. Bostadspolitiska mål för Flens kommun 2024-2028, med riktlinjer för kommunens arbete	7
3.1 Övergripande bostadspolitiska mål	8
Målbild 2028:	8
3.2 Hållbart ökat bostadsbyggande i attraktiva lägen	10
Målbild 2028:	10
3.3 Säkerställa bostäder anpassade för en äldre befolkning, personer med särskilda behov samt för unga ..	11
Målbild 2028:	11
4. Övergripande indikatorer	13

1. Inledning

Flens kommuns vision har i mer än ett decennium betonat kommunens stora potential för att ge hög livskvalitet för de boende, attrahera nya invånare liksom för att forma möjligheter för verksamheter och upplevelser. Den centrala inriktningen är att det ska vara enkelt att bo, verka och leva i kommunens alla delar.

Folkmängden har minskat i Flens kommun de senaste åren. Sedan hösten 2022 finns ett uttalat politiskt mål att vända utvecklingen, så att befolkningen år 2030 uppgår till 17 000 personer. Bostadsförsörjning är en central fråga för att skapa förutsättningar för att nå det målet. Samtidigt är bostadsförsörjning viktigt också ur den befintliga befolkningens perspektiv. En förutsättning för att vända befolkningstrenden, genom att fler både väljer att bo kvar och att flytta in till kommunen, är att den kommunala servicen är av god kvalitet. Det innebär bland annat hög kvalitet på skolor, tillgång till och hög kvalitet på annan offentlig service, samt bra fysiska och digitala kommunikationer.

Utgångspunkten för Flens kommuns bostadsförsörjningsplanering ska vara att kommunens invånare ska ha tillgång till goda boenden. Ett hållbarhetsperspektiv utifrån Förenta nationernas (FN) Agenda 2030 ska genomsyra arbetet. Det innebär att de tre dimensionerna av hållbarhet – ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet, ska beaktas. Flens kommuns Hållbarhetsprogram 2030 utgör en grund för en sådan inriktning. Svenska kommuner har enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, skyldighet att *”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.”* (§ 1)

Programmet för Flens kommuns bostadsförsörjning tar sin utgångspunkt i den analys av förutsättningarna som är genomförd (se bilaga Lägesbild), samt i kommunala mål. Bostadsförsörjningsprogrammet utgör en del av Flens kommuns styrning för långsiktig utveckling. Tillsammans med särskilt hållbarhetsprogram, översiktsplan och strategisk plan är bostadsförsörjningsprogrammet de dokument som förtydligar Flens kommuns inriktning och prioriteringar fram till 2030.

1.1 Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen

Begreppet bostadsförsörjning skiljer sig från begreppet bostadsmarknad. Bostadsförsörjning handlar om människors *behov* av bostad. Bostadsmarknaden möter inte alltid dessa behov för alla individer. I lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar anges kommunernas ansvar för att planera för bostadsförsörjningen. Kommunen ska skapa förutsättningar för alla invånare att leva i tillräckligt goda bostäder, och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Planeringen handlar då inte bara om bostadsbyggande utan även om hur nya och befintliga bostäder kan anpassas till befolkningens behov. För att säkerställa ansvaret ska alla kommuner anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Dessa ska fastställas av kommunfullmäktige som minst en gång per mandatperiod ska ta ställning till dem. Riktlinjerna ska innehålla:

- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
- kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och

- hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

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

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

Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen ska vara länkad till kommunernas översiktsplanering. [Boverket](#)¹ anger att:

”Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande i arbetet med översiktsplanen när det gäller att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet och av översiktsplanen ska framgå hur kommunen avser tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.”

1.2 Syfte med Flens kommuns program för bostadsförsörjning

Programmet har dubbelt syfte. Det ska både fylla lagens krav på riktlinjer för planering av bostadsförsörjning för att tillgodose befolkningens behov av goda bostäder, och möta den politiska inriktning som Flens kommunfullmäktige beslutat om – att antalet invånare ska öka till minst 17 000 personer år 2030. Programmet omfattar därför målformuleringar av relevans för båda dessa riktningar. Avstamp tas dels i några stora utmaningar som påverkar delar av nuvarande befolknings möjligheter att agera för att förbättra sin boendesituation. Samtidigt syftar dokumentet till att tydliggöra strategiska prioriteringar som behövs för att forma en bostadsförsörjning som möter även nya invånare och befolkningsgrupper och deras behov.

Kommunens program för bostadsförsörjning är en viktig del av kommunens långsiktiga planering för tillväxt. Det hänger nära samman med annan övergripande styrning. Bostadsförsörjningen som område är också nära kopplat till flera andra utvecklingsfrågor. En medveten och långsiktig boendeplanering är ett viktigt verktyg för kommunens förmåga att anpassa bostadsbeståndet till medborgarnas behov. Att skapa en god långsiktig planering för bostadsförsörjningen bidrar till hela kommunens attraktionskraft och utveckling.

Ett brett utbud av bostäder i varierande boendeformer och i väl fungerande boendemiljöer är viktigt för att människor ska kunna tillgodose sina behov i olika skeden av livet och kunna anpassa sitt boende efter sin livssituation. Kommunen behöver därför samverka såväl internt som externt och planera för alla grupper i samhället utifrån olika behov, önskemål och betalningsförmåga.

I lägesbilden (se bilaga) har dels Kairos Futures stora flytt- och boendestudie (2023), inklusive den flensspecifika delrapporten, dels Region Stockholms flyttstudie (2022), använts som underlag. Programmet relateras även till nationella och regionala bostadspolitiska mål.

¹ Boverket: <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/att-ta-fram-riktlinjer/koppling-till-oversiktsplanen/> Hämtat 20231114

Om programmets placering i Flens kommuns styrningshierarki

För att tillgodose de statliga kraven på kommunens arbete med planering för bostadsförsörjning är det här styrdokumentet mer utförligt än Flens kommuns definition av program. Dokumenttypen "program" är vald för att dokumentet ska uttrycka en *viljeinriktning*, och för att dokumentet ska fungera styrande på övergripande nivå. Dokumentet inkluderar även konkretisering av vilka arbetssätt som prioriteras (riktlinjer).

1.3 Disposition

I avsnitt 1 sätts övergripande ramar för programmet, medan avsnitt 2 kort placerar bostadsförsörjning i ett internationellt och nationellt sammanhang med rättsliga förtecken. Dokumentets styrande delar ingår i avsnitt 3 där kommunens inriktning och mål formuleras, liksom riktlinjer för arbetet kopplat till målen. I därpå följande avsnitt finns en sammanställning över nyckeltal av särskild relevans för bostadsförsörjningen – för att indikera utveckling mot dokumentets mål.

Till dokumentet hör en lägesbild där olika faktorer beskrivs, exempelvis befolkningsutveckling, socioekonomiska förutsättningar, boendeformer. Där har, i enlighet med lagstiftningen, Boverkets underlag för bostadsförsörjningsplanering och bedömning av bostadsmarknaden använts, men även bland annat statistik från Kommun- och regiondatabasen (Kolada), Statistiska Centralbyrån (SCB) och SCB:s microdatabaser (Mona/Supercross). Lägesbilden avslutas med ett framåtblickande avsnitt som identifierar några tydliga utmaningar i arbetet för att bostadsförsörjningsplaneringen ska uppnå programmets syfte och mål. Lägesbilden är ett kunskapsunderlag för programmet. Lägesbilden ska ses över och uppdateras en gång under programmets giltighetstid.

2. Lagstiftning och principer av betydelse för bostadsförsörjningen

Att människors tillgång till bostad är av central betydelse för ett samhälle framgår i många sammanhang på olika nivåer. Flera internationella konventioner och överenskommelser berör individers behov av boende. I [FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna](#) (artikel 25, punkt 1) anges exempelvis att alla har rätt till en levnadsstandard som är tillräcklig för hälsa och välbefinnande för sig själv och familjen. Detta inkluderar bland annat mat, kläder, hälsovård och boende. Motsvarande artikel med fokus på barns rätt till skälig levnadsstandard finns i [FN:s konvention för barnets rättigheter](#) (artikel 27), vilken sedan 2020 är svensk lag. [FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning](#) är betydelsefull både då den poängterar att mänskliga rättigheter gäller alla, att personer med funktionsnedsättning inte får diskrimineras, och att åtgärder ska genomföras för att samhällets olika delar ska vara tillgängliga så att personer med funktionsnedsättning kan leva oberoende liv och vara delaktiga. Även i FN:s [Agenda 2030](#) är flera av de globala målen viktiga ur bostadsförsörjningsperspektiv – direkt eller indirekt. I den svenska regeringsformen (kap 1, § 2 andra stycket) framgår att i Sverige är det inte bara individens ansvar att få tillgång till bostad, utan att även "det allmänna" har ett ansvar:

" /.../ Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa."

Sverige har formulerat ett övergripande mål för boende och samhällsplanering. Målet är att samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet ska:

”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.” ([Regeringen](#), hämtat 231116)

I Sverige berörs bostadsförsörjning av reglering på flera olika områden, varav några lyfts nedan. Tydligast är bostadsförsörjningen starkt kopplad till fysisk planering och markanvändning. I *plan- och bygglagen* (PBL 2010:900) finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten samt om byggande. Syftet med dessa bestämmelser är att 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. I PBL anges kommunernas ansvar för bland annat översiktsplanering och detaljplaner och där tydliggörs kommunernas planmonopol. När det gäller fysisk planering och markanvändning är miljölagstiftningen också av central betydelse för att rama in vilken markanvändning som är tillåten eller möjlig.

I *Socialtjänstlagen* (SoL 2001:453) ges kommunernas socialnämnder ett särskilt ansvar för att medverka i samhällsplaneringen för att tillgodose behovet av goda boendeformer för grupper med särskilda behov, t ex:

- ensamkommande asylsökande barn
- personer med funktionsnedsättning: Kommunen ska inrätta anpassade bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning (en permanent boendeform)
- äldres boende, service och omvårdnad: Socialnämnden ska både verka för att äldre personer får goda bostäder och att de ges stöd efter behov. Särskilda boendeformer för service och omvårdnad ska kunna beviljas som bistånd.

Kommunens socialtjänst har också det yttersta ansvaret för att enskilda individer får det stöd de behöver. Däremot finns ingen allmän rätt för individer att få bostad via socialtjänsten. Socialtjänstens stöd ska i första hand bidra till att individen kan leva ett självständigt liv. Det finns dock situationer där enskilda individer har särskilda svårigheter att skaffa en bostad på egen hand. Utifrån domar i högsta domstolen har praxis utvecklats med innebörden att om behovet av bostad inte kan tillgodoses på annat sätt så ska socialnämnden tillhandahålla en bostad som uppfyller krav på skälig levnadsnivå (utifrån biståndsbedömning). När det gäller barn och unga ska socialnämnden verka för att de får växa upp under goda förhållanden, vilket som utgångspunkt innebär att barn behöver en bostad. Barnrättsperspektivet i SoL ger dock inte ett fullständigt skydd mot hemlöshet, avhysning eller osäkra boendeförhållanden för barn (se Socialstyrelsens [Kunskapsguiden](#)²).

² Socialstyrelsens kunskapsguiden, hämtat 231114: <https://kunskapsguiden.se/omraden-och-teman/ekonomiskt-bistand/hemloshet/kommunens-och-socialtjanstens-ansvar-for-boendeinsatser/>

Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS 1993:387) kompletterar annan lagstiftning och här finns bestämmelser om särskilda boendeformer för vissa personer med funktionsnedsättning. De vanligaste boendeformerna är servicebostad eller gruppboende. De beviljas efter individuell prövning.

I *lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag* (2010:879) definieras sådana bolag som förvaltar fastigheter i allmännyttigt syfte, där kommuner har det bestämmande inflytandet. I allmännyttans fastigheter upplåts bostadslägenheter med hyresrätt. Verksamheten främjar bostadsförsörjningen i den/de kommuner som äger bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer, vilket innebär att kommunen (ägaren) inte hur som helst kan ge ekonomiska stöd till bolaget, och att bolaget långsiktigt ska ha avkastningskrav på investeringar så som övriga marknaden.

Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899) anger att kommuner som använder sig av markanvisningar ska ha riktlinjer för detta, samt vad som ska ingå i riktlinjerna. De ska tydliggöra kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för byggande. Såväl principer för markprissättning som villkor för markanvisning och rutiner för handläggning ska tydliggöras i riktlinjerna. En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av ett visst kommunägt område för bebyggande.

Lag om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (2016:38) formulerar ett bosättningsansvar för kommuner. Det innebär att kommuner efter anvisning från Migrationsverket, är skyldiga att säkra bosättning för bland andra nyanlända personer som beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller andra skyddsbehövande.

2.1 Andra kommunala styrande dokument av vikt för bostadsförsörjning och byggnation

Här listas några övergripande kommunala styrdokument som är viktiga ur bostadsförsörjningsperspektiv. I lägesbilden finns en mer omfattande lista.

- Strategisk plan 2024-2027,
- Flens kommuns Översiktsplan: Sörmlands hjärta – med plats för alla
- Flens kommuns Hållbarhetsprogram 2030,
- Ägardirektiv och Bolagsordning för Flens Bostads AB,
- Energi- och klimatplan för Flens kommun 2024-2030
- Mobilitetsplan 2023-2026,
- VA-plan för Flens kommun – som under 2024 ersätts med en Vattentjänstplan

3. Bostadspolitiska mål för Flens kommun 2024-2028, med riktlinjer för kommunens arbete

Inriktningen för planeringen för bostadsförsörjningen i Flens kommun är på ett övergripande plan att tillgodose befolkningens behov av goda bostäder, och att stärka förutsättningarna för att antalet invånare ska öka. När det gäller att tillgodose befolkningens

behov visar lägesbilden att stora delar av nuvarande befolkning har en socioekonomisk situation som begränsar deras möjligheter på bostadsmarknaden. För den nuvarande befolkningens bostadsförsörjning är de mest påtagliga utmaningarna (förutom hög arbetslöshet och låg sysselsättningsgrad), dels att bostadsbeståndet behöver vara tillräckligt diversifierat för att även ekonomiskt utsatta befolkningsgrupper bättre ska kunna tillgodose sina bostadsbehov, dels att det finns beredskap för att möta den växande gruppen äldres behov. Den senare av dessa faktorer kan också möjliggöra att flyttkedjor öppnas, vilket kan bidra att nya möjligheter skapas för inflyttande nya invånare. De flyttstudier som lyfts i lägesbilden pekar på att Flens kommun bör attrahera bland annat barnfamiljer från stockholmsregionen och att detta är en grupp som de senaste åren visat ett ökande intresse för att lämna huvudstadsregionen till förmån för kommuner i grannlänerna. För att attrahera nya invånare är utbudet av småhus med äganderätt viktigt liksom utbud av bostadsrätter och hyresrätter i attraktiva lägen, särskilt med goda pendlingsmöjligheter. För att nå dit är både fungerande flyttkedjor och god planberedskap³ för småhus av stor betydelse.

Givet en kommuns ansvarsområden och det samhällsekonomiska läget är det dock viktigt att betona att Flens kommun inte kan göra allt, och att andra aktörers bidrag till bostadsmarknaden är centrala för att kommunen ska kunna fullgöra sitt ansvar för bostadsförsörjningen. I detta program formuleras målbilder och mål på tre områden:

- på övergripande nivå,
- för ett hållbart ökat bostadsbyggande, samt
- för att säkerställa bostäder anpassade för särskilda målgrupper.

Målbilderna synliggör både prioriteringar för kommunorganisationen och vikten av stärkta förutsättningar för andra aktörer.

Flens kommun prioriterar nedanstående bostadspolitiska mål för perioden 2024-2028. Målen ska styra kommunens agerande i syfte att målbilden nås. Till de tre målområdena kopplas också ”riktlinjer”, vilka antingen preciserar *hur* kommunen ska arbeta, eller utvecklar inriktningen för kommunens arbete.

3.1 Övergripande bostadspolitiska mål

De övergripande målen med Flens kommuns arbete med bostadsförsörjning är att säkerställa god tillgång till bra boende för alla kommunens invånare, samt att bidra till befolkningsökning.

Målbild 2028:

Genom ett aktivt arbete med förutsättningsskapande åtgärder, såsom detaljplaneläggning, exploatering och markanvisningar, har bostadsbeståndet i kommunen utvecklats med såväl lägenheter som småhus. Det är fler aktörer som arbetar med bostadsbyggande och förvaltning i Flens kommun. Befolkningen har vuxit i kommunens olika delar, dels genom ökad inflyttning, dels genom minskad utflyttning. Möjligheterna att bo kvar i kommunen och

³ Med planberedskap för bostäder avses bostäder som kan byggas i kommunen med stöd av alla gällande detaljplaner som har vunnit laga kraft.

pendla till andra kommuner för arbete eller studier har stärkts. I alla kommunens orter och i fritidshusområden har boendeförutsättningarna förbättrats.

Mål för giltighetsperioden:

- Inflyttningen till kommunen ska öka, särskilt bland gruppen barnfamiljer.
- Trångboddheten i flerbostadshus, ska minska.

Riktlinjer för arbete med de övergripande bostadspolitiska målen för bostadsförsörjning:

- Flens kommun ska utveckla regionala samarbeten för att bidra till en positiv utveckling i linje med strukturbild Sörmland.
- För att sprida kännedom om kommunens potential behöver såväl politiska instanser som förvaltningsorganisation samarbeta med näringsliv och civilsamhälle både inom och utanför kommunens gränser – inte minst regionalt i Sörmland och i stockholmsregionen
- Flens kommun ska anta en planeringsstrategi senast i augusti 2024 för att kommunens strategiska översiktsplanering kopplat till bland annat kommunens långsiktiga prioriteringar när det gäller bostadsbyggande fortsatt ska vara aktuell.
- För att stärka förutsättningarna för fritidshusägare att bosätta sig permanent i fritidshus i kommunen ska möjligheterna för kommunalt vatten och avlopp övervägas i fritidshusområden där goda infrastrukturella förutsättningar finns.
- Läget på bostadsmarknaden ska analyseras varje mandatperiod. I arbetet ska nämnder och bolag involveras, liksom de offentliga regionala aktörerna. De lokala fastighetsaktörerna och andra intressenter ska erbjudas möjlighet att vara delaktiga.
- Flens kommun ska prioritera att utforma flexibla detaljplaner så att det finns beredskap att möta förändrade förutsättning. Inriktningen ska vara att inom bostadsområden skapa möjligheter för verksamhetslokaler i markplan (exempelvis för handel, café eller kontor).
- Flens kommun ska prioritera ett hållbart bostadsbyggande i enlighet med Hållbarhetsprogrammet där en viktig del är att bevarandet av gröna stråk och ytor ska säkerställas. I planeringsarbete och genomförande ska livsmiljöerna utformas så att invånarnas trygghet och säkerhet säkerställs.

Flens kommun ska verka för att fler aktörer etablerar sig på bostadsmarknaden, exempelvis bostadsförvaltare, fastighetsexploatörer, byggbolag, husföretag etc. Det kan bland annat göras genom att markanvisningar delas upp i mindre etapper för att stimulera fler och nya aktörer att bidra till utvecklingen av kommunen. Det kan även ske genom försäljning av bostadsbestånd som ägs av kommunen (via FBAB). Flens kommun och FBAB ska under programperioden utreda om, och i så fall hur, försäljning av delar av det allmännyttiga bostadsbeståndet är lämpligt, möjligt och försvarbart ekonomiskt och ur bostadsförsörjningssynpunkt. Utredningsarbetet ska då även beakta hur en eventuell försäljning genomförs med bedömning av lämplig tid samt hur kommunen kan säkerställa att bostadsbeståndet fortsättningsvis också förvaltas av seriösa ägare.

3.2 Hållbart ökat bostadsbyggande i attraktiva lägen

Målbild 2028:

Under perioden ökar tillgången till bostäder i attraktiva lägen med närhet till pendling och tillgång till natur- och friluftsliv. Det bidrar till att möjligheterna att kombinera ett attraktivt boende med förvärvsarbete antingen i kommunen eller genom pendling förstärks, vilket attraherar nya invånare. Ökad tillgång på bostäder möjliggörs genom att kommunen prioriterar planberedskap, förstärker samverkan med andra aktörer på bostadsmarknaden, och genom att det allmännyttiga bostadsbolaget FBAB fortsatt utvecklar sitt bostadsbestånd genom både nybyggnation och ombyggnation. I enlighet med hållbarhetsprogrammets mål (område 9) används större andel trä vid nybyggnation där kommunen är fastighetsägare. Möjligheten att använda trä prövas för alla kommunala bostadsbyggnadsprojekt där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt.

Mål – för giltighetsperioden:

- Bostadsbyggandet i Flens kommun ökar i olika boendeformer (ägenderätt, bostadsrätt, hyresrätt - jämförelseår 2022)
- Flens kommuns planberedskap genom detaljplaner som vunnit laga kraft i olika delar av kommunen stärks, så att den överstiger efterfrågan och dokumenterade behov år 2028.

Riktlinjer för arbete med mål om hållbart bostadsbyggande i attraktiva lägen:

- För att främja hållbart byggande ska miljömässiga, sociala och ekonomiska faktorer integreras i beslutsprocesser kopplade till bostadsbyggande och planering. Helhetsperspektiv ska känneteckna hela processen från planering till byggnation och drift av offentligt ägda fastigheter. Hållbarhetsaspekter ska, när så är möjligt, även integreras i markanvisningar och liknande.
- Flens kommun ska prioritera ett varierat bostadsutbud med blandade upplåtelseformer i såväl befintliga områden som vid nybyggnation. En blandning av hyresrätt, bostadsrätt, kooperativa boendeformer och ägenderätt eftersträvas ända ned på kvartersnivå.
- Nyproduktion av bostäder ska prioriteras i pendlingsnära lägen med god kollektivtrafikförsörjning och med nära tillgång till naturmiljöer. Förtätningsprojekt som på ett effektivt sätt nyttjar befintlig infrastruktur, service och kollektivtrafik och utvecklar serviceutbudet ska väljas i första hand.
- Nyproduktion av bostäder ska möta efterfrågan och vara stadig under åren, för att svara mot målsättningen om befolkningsökning. Genom nyproduktion möjliggörs både bostadsrotation (flyttkedjor) inom kommunen och ökad inflyttning.

- Flens kommuns allmännyttiga bostadsbolag – Flens Bostads AB (FBAB) – har genom underhåll, renovering, ombyggnation och nyproduktion ökat attraktionskraften i bolagets bestånd och skapat nya bostadslägenheter – antalet lägenheter ökar och antalet vakanser minskar. FBAB utvecklar sitt lägenhetsbestånd genom om- och nybyggnation baserat på efterfrågan och affärsmässiga principer. Bolaget tar samhällsansvar genom att bidra med kostnadseffektiv om- och nybyggnation som tillgängliggörs för breda målgrupper och förstärker förutsättningarna för positiva flyttkedjor.
- För att möta den ökade inflyttning som eftersträvas ska Flens kommun ha planberedskap för lägenheter och småhus genom detaljplaner som vunnit laga kraft. Planberedskapen behöver kompletteras med exploateringsinsatser i de områden som prioriteras. Tillgången till småhustomter ska förstärkas genom exempelvis markanvisningstävlingar genomförs för att locka fler aktörer.
- Flens kommun ska utifrån en kostnadsanalys och en bedömning av efterfrågan på/behov av småhustomter prioritera vilka områden där exploateringsinsatser ska genomföras i första hand för att skapa byggklara småhustomter. Exploateringsarbete ska vid periodens utgång vara genomfört så att antalet byggklara tomter överstiger efterfrågan

3.3 Säkerställa bostäder anpassade för en äldre befolkning, personer med särskilda behov samt för unga

Målbild 2028:

Under perioden har Flens kommun säkerställt en balans i fråga om tillgängliga bostäder (befintligt bostadsbestånd och nyproducerade bostäder) och de behov som finns hos en äldre befolkning och för personer med särskilda behov utifrån såväl funktionsvariationen som baserat på sociala skäl. Trångboddheten i flerbostadshus och hemlöshet har minskat, vilket medför bättre möjligheter och förutsättningar för individer att påverka sin livssituation. Det finns möjligheter även för unga och studerande att få tillgång till goda bostäder, vilket möjliggör för unga att stanna i kommunen och/eller att bo i Flens kommun under studietid. Genom fungerande flyttkedjor öppnas nya möjligheter för fler grupper att anpassa sitt boende efter sina behov.

Mål– för giltighetsperioden:

- Tillgången till särskilda boenden för äldre ska motsvara behoven.
- Tillgången till grupp- och serviceboenden för målgrupper inom LSS/SoL ska motsvara behoven.
- Det finns trygghetsboenden (privata eller offentliga) etablerade i orter där dokumenterad efterfrågan finns på sådana boenden.
- Hemlöshet ska minska.

Riktlinjer för arbete med mål om säkerställande av bostäder för en äldre befolkning, personer med särskilda behov samt för unga:

- Behov av särskilda boenden för äldre, och grupp- och serviceboenden för personkretsen inom LSS och SoL, möts genom om- och nybyggnation inom giltighetsperioden. Ett nytt särskilt boende för äldre är färdigställt med omkring 70 lägenheter (Gårdsjöstrand). Ytterligare ett särskilt boende för äldre med motsvarande storlek, är under produktion under programperioden.
- Behov av trygghets- och särskilda boenden ska integreras tidigt i planprocessen och vid utveckling eller omvandling av nya bostadsområden. Flens kommun ska samverka med privata aktörer och det lokala civilsamhället för att, baserat på efterfrågan, öka möjligheterna att etablera trygghetsboenden för äldre i de orter där efterfrågan finns. Arbetet behöver inledas med en kartläggning av intresse/efterfrågan på denna typ av boenden. Avsikten är att tryggheten i boendet och tillgänglighet till service ska öka för delar av den äldre befolkningen, samtidigt som möjligheterna för fungerande flyttkedjor stärks.
- Flens kommun ska samverka med privata aktörer för att, utifrån efterfrågan, stärka ungas inträde på bostadsmarknaden. Åtgärden kan också bidra till minskad trångboddhet.
- När kommunala lokaler friställs ska möjligheten till ombyggnation till bostäder undersökas i samverkan mellan kommunen och de kommunala bolag som är fastighetsägare. Särskilt ska potentialen för trygghetsboende eller bostäder för unga bedömas.
- Flens kommun ska arbeta för att minska trångboddhet i flerfamiljshus och utestängning från bostadsmarknaden. Möjligheter att minska trångboddhet och utanförskap till följd av ekonomisk eller social utsatthet, ska övervägas i planering av nya bostadsområden likväl som vid större ombyggnationsprojekt. Det kan göras exempelvis genom etablering av alternativa boendeformer, tydliga arbetsprocesser och villkor kring sociala kontrakt, eller i form av kravställan i upphandlingsförfaranden vid markanvisningar eller liknande.
- Förekomst av hemlöshet ska kartläggas och etablerade metoder för att minska hemlöshet ska övervägas, exempelvis Bostad Först, som förordas i den nationella hemlöshetsstrategin.
- Flens kommun ska använda sig av möjligheten att i markanvisnings- och exploateringsavtal för bostäder inkludera avtalspunkter om tilldelning av lägenheter för boendesociala behov.
- Flens kommuns planering för särskilda boenden för äldre ska vara långsiktig, vilket gör att planeringshorisonten ska vara minst tio år. I planering, beslut och etablering av nya särskilda boenden för äldre ska ämnesspecifik forskning och beprövad erfarenhet ligga till grund för utformningen, vid sidan av demografisk situation samt kostnads- och effektivitetsfaktorer. Det gäller både om kommunen

själv svarar för hela processen, och om delar av processen genomförs och/eller drivs av privata aktörer.

- Flens kommun ska involvera de kommunala råden i bostadsplaneringsarbete.

4. Övergripande indikatorer

I andra övergripande kommunala styrdokument finns indikatorer som är av relevans för bostadsförsörjning – särskilt i strategisk plan 2024-2027 och Hållbarhetsprogrammet 2030. För att följa upp viljeinriktningen i Flens kommuns program för bostadsförsörjningen är nedanstående nyckeltal av särskilt intresse. I tabellen anges senaste värde samt vilket av styrdokumentet tre bostadspolitiska målområden som respektive nyckeltal är knutet till

I tabeller i den lägesbild som ger kunskapsunderlag för detta program återges flera nyckeltal som kan kopplas till bostadsförsörjningen.

	Nyckeltal/indikator	Indikator för bostadspolitiskt målområde	Källa	Senaste värde (år)	Mål (år för mål)
1	Antal hushåll	3.1	SCB: Tabell - Antal personer och hushåll samt antal personer per hushåll efter tabellinnehåll, år och region; Kolada (ID: N02938)	7 522 (2022)	Öka (2028)
2	Flyttnetto	3.1	SCB: Tabell - Flyttningar efter tabellinnehåll, region, år och ålder; Kolada (ID: N01800)	-194 (2022)	Ska vara positivt (2028)
3	Färdigställda bostäder i småhus under året, antal/1000 inv	3.2	Kolada (ID: N07905)	1,4 (2022)	Öka (2028)
4	Färdigställda bostadsrätter i flerbostadshus under året, antal/1000 inv	3.2	Kolada (ID: N07951)	0 (2022)	Öka (2028)
5	Färdigställda hyresrätter i flerbostadshus under året, antal/1000 inv	3.2	Kolada (ID: N07950)	0 (2022)	Öka (2028)
6	Planberedskap för nya bostäder som kan byggas med stöd av alla gällande detaljplaner den 31/12, antal/1000 inv	3.2	Kolada (ID: N07923)	45,5 (2019)	Öka (2028)
7	Bostäder som beviljats bygglov under de senaste två åren (antal/1000 invånare)	3.2	SCB / Kolada (ID: N07925)	2,1 (2021)	(2028)
8	Bostäder som planlagts under de senaste två åren (antal/1000 invånare)	3.2	Kolada (ID: N07924)	15,3 (2021)	(2028)
9	Tillgång till bredband om minst 100 Mbit/s, andel (%)	3.2	Kolada (ID: N07900)	85,7 (2022) (Riket 2022: 90,7)	Minst i nivå med riket (2028)
10	Trångboddhet i flerbostadshus, enligt norm 2, andel (%)	3.1	Kolada (ID: N07907)	26,4 (2022)	Minska (2028)
11	Väntetid i antal dagar från ansökningsdatum till första erbjudandet inflyttningsdatum till särskilt boende, medelvärde	3.3	Kolada (ID: U23401)	220 (2022) (Länet 2022 104 dagar)	Minska – inte överstiga medelvärdet i länet (2028)
12	Väntetid i antal dagar från beslut till första erbjudna inflyttningsdatum avseende boende enl. LSS § 9.9, medelvärde	3.3	Kolada (ID: U28418)	514 (2022) (Länet 2022: 239 dagar)	Minska – inte överstiga medelvärdet i länet (2028)
13	Hushåll med ansträngd boendeekonomi (andel; %)	3.3	Boverkets planeingsunderlag	5,9	Minska med minst 0,5 procentenheter (2028)

14	Kommunen är en bra plats att bo och leva på, andel (%)	3.1	Medborgar-undersökning Kolada (ID: N00667)	83,8 (2023) (Riket 2023: 91,8)	Öka (relaterat till rikets medelvärde) (2028)
15	Kan rekommendera andra att flytta till kommunen, andel (%) (Medborgarundersökningen)	3.1	Kolada (ID: N00670)	34,4 (2021) (Riket 2022: 62,6)	Öka (minst i nivå med rikets medel)