

Handläggare
Karin Lindeberg
Johan Andersson

Datum
2018-08-16

Diarienummer
KSN-2018-1730

Kommunstyrelsen

Handlingsplan Bostad för alla

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att ge berörda nämnder och kommunala bolag tillfälle att lämna synpunkter och föreslå kompletteringar till Handlingsplan Bostad för alla,

att remittera Handlingsplan Bostad för alla till Sveriges byggindustrier service AB, Handelskammaren Uppsala län, Hyresgästföreningen region Aros-Gävle och Fastighetsägarna MittNord AB för yttrande, samt

att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till nya Riktlinjer för bostadsförsörjning 2019-2022.

Ärendet

Handlingsplan Bostad för alla knyter an till beslutade övergripande målsättningar för kommunens bostadsförsörjning i Mål och budget 2018-2020 (inriktningsmål 5: Uppsalas invånare ska ha bostad och arbete) samt till kommunens Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2019. Syftet med handlingsplanen är att möjliggöra ambitionen om bostad för alla, genom att konkretisera de övergripande målen i delmål med därtill kopplade förhållningssätt/metodutveckling och åtgärder.

Handlingsplanen ska följas upp i samband med ordinarie uppföljning av kommunstyrelsens verksamhetsplan. Första ordinarie uppföljning beräknas ske i april 2019.

Beredning

Handlingsplanen har arbetats fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samverkan med Uppsalahem AB, Uppsala Bostadsförmedling samt Handelskammarens fastighetsnätverk. Förslaget till handlingsplan har stämts av med omsorgsförvaltningen och äldreförvaltningen i beredningsgruppen för lokal- och bostadsförsörjning den 17 maj 2018, vid arbetsmarknadsförvaltningens samordningsmöte för flyktingfrågan där samtliga förvaltningar ingår den 25 maj 2018 samt vid möte i bostadsberedningsgruppen där socialförvaltningen

arbetsmarknadsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen ingår den 16 augusti 2018. Barn-och jämställdhetsperspektivet har beaktats i arbetet.

Det utarbetade förslaget ska skickas ut till berörda nämnder; arbetsmarknadsnämnden, omsorgsnämnden, plan-och byggnadsnämnden, socialnämnden och äldrenämnden, samt bolag; Uppsalahem AB, Uppsala Bostadsförmedling, och externa organisationer för möjlighet att lämna synpunkter och föreslå kompletteringar till Handlingsplan Bostad för alla.

Föredragning

Syftet med handlingsplanen är att ange inriktning för hur bostäder för alla kan möjliggöras i enlighet med Mål och budget 2018-2020 inriktningsmål 5 *Uppsalas invånare ska ha bostad och arbete*.

Handlingsplanens övergripande mål är enligt nuvarande förslag följande:

- Hållbart byggande och hållbar utveckling
Syftar till att möjliggöra större andel bostäder med låg kostnad i nyproduktion samt att möjliggöra större andel bostäder i befintligt bestånd som i samband med renovering bibehåller eller får en måttligt förhöjd hyra.
- Ökat bostadsbyggande – Uppsalamodellen
Minst 30 procent av bostäderna som byggs i Uppsala ska vara hyresrätter. För bostäder som byggs på egen mark bör minst 3 procent vara hyresrätter med låg hyra.
- Utveckla samverkan och dialog med bostadsmarknadens parter
Föra dialog med bostadsmarknadens aktörer om behoven som finns på bostadsmarknaden, exempelvis sänkta inkomstkrav för att möjliggöra för fler att hyra en bostad.

De föreslagna övergripande målen och de därtill kopplade delmålen och förhållningssätt/metodutveckling samt åtgärder knyter an till beslutade övergripande målsättningar för kommunens bostadsförsörjning i Mål och budget 2018-2020 samt till kommunens Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2019. Uppföljning av målen kommer att föras in i ordinarie verksamhetsplanering från och med 2019. Mål och måluppfyllnad ska vidareutvecklas inom ramen för mål- och budgetprocessen.

Ekonomiska konsekvenser

Inte aktuellt i detta fall.

Stadsbyggnadsförvaltningen

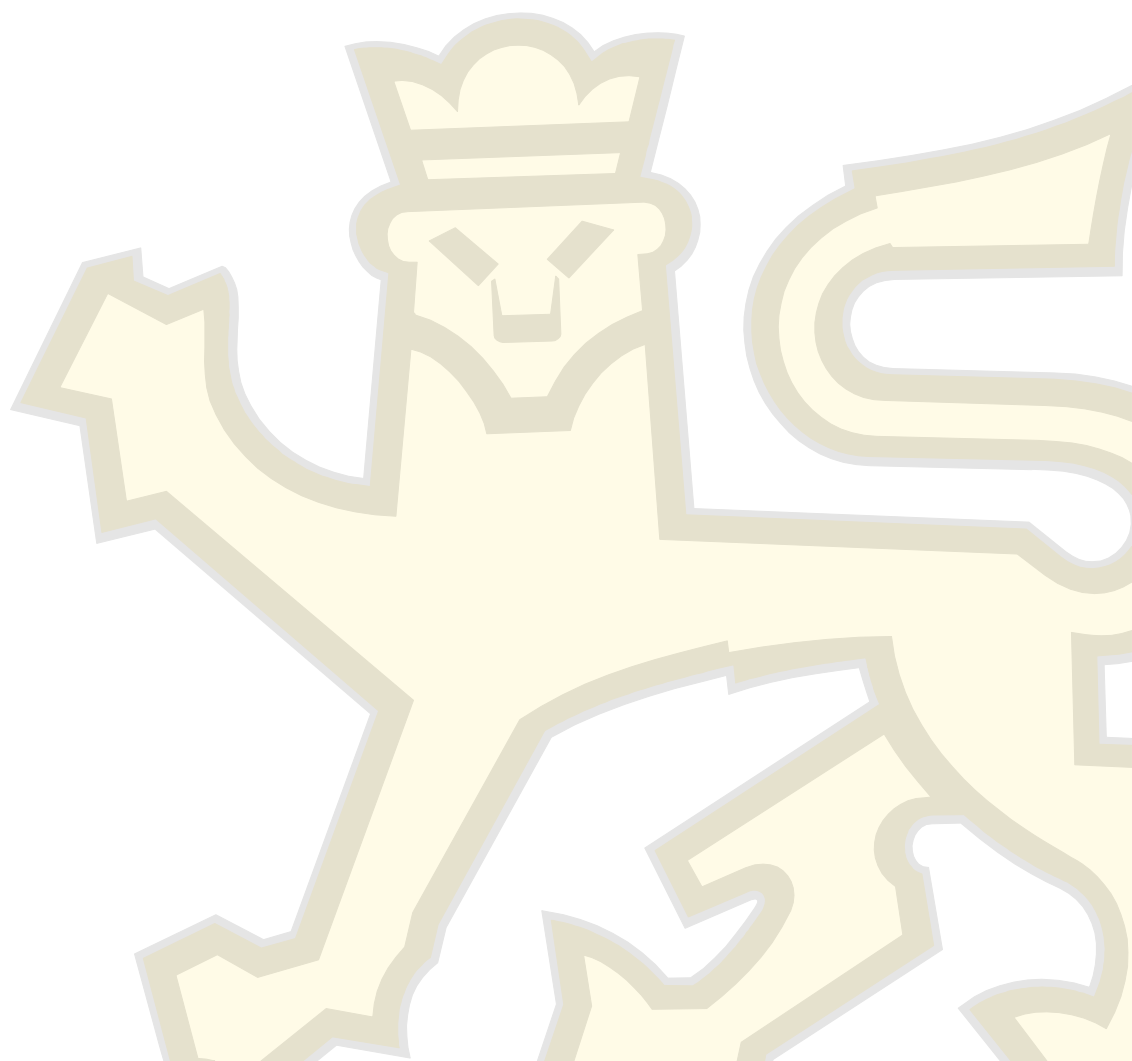
Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

Handlingsplan

bostad för alla

Ett aktiverande dokument som kommunstyrelsen fattade beslut om
dag månad år



Dokumentnamn		Fastställt av	Gäller från	Sida
Handlingsplan bostad för alla		[Ange namn och funktion]	[ÅÅÅÅ-MM-DD]	1 (7)
Diarienummer	Berörd verksamhet	Dokumentansvarig	Reviderad	
[Ange Dnr]	Uppsala kommunkoncern	[Ange namn och funktion]	[ÅÅÅÅ-MM-DD]	

Inledning

Det byggs mycket i Uppsala kommun, trots det finns det människor som inte hittar en bostad som passar utifrån deras behov. Det kan finnas ekonomiska eller sociala orsaker till det, men det kan också bero på att de bostäder som finns att tillgå inte uppfyller behovet på annat sätt. Det råder skillnader mellan boendekostnad och individers betalningsförmåga/vilja, särskilt när det gäller nyproduktion. Därtill är rörligheten i befintligt bestånd låg.

Unga vuxna och nyanlända är några av de grupper som har svårigheter att hitta en bostad. I de medborgardialoger som förts med äldre i Uppsala har det framkommit att många äldre har svårigheter att ställa om sitt boende, både med anledning av hyresnivåer och av utbud.

Analyser visar att utbudet av bostäder i Uppsala främst är tillgängligt för köpstarka målgrupper, vilket gör det svårt även för låg- och medelinkomsttagare som ännu inte är etablerade på den lokala bostadsmarknaden att komma in på bostadsmarknaden.

Med anledning av den prisutveckling som skett på bostäder de senaste decennierna i kombination med förändrade lånevillkor är det idag flera samhällsgrupper som har stora svårigheter ekonomiskt att köpa en bostad. Det ökar behovet av ett bostadsbestånd som kan motsvara de behov som återfinns hos dessa samhällsgrupper. Är diskrepansen för stor mellan invånarnas ekonomiska förutsättningar och bostadsbeståndets utbud kan det leda till att samhällsgrupper som i övrigt inte har sociala problem behöver hanteras inom ramen för socialtjänsten, trots att problemen enbart är av boendeekonomisk karaktär.

Barnperspektivet måste särskilt beaktas. Barnfamiljer med låg inkomst har en svag ställning på bostadsmarknaden. Likaså ensamstående män och kvinnor med låg inkomst. Hushåll med låga inkomster blir inte alltid godkända som hyresgäster. De kan tvingas flytta mellan olika andrahandslösningar, vilket i sin tur kan medföra att barnens skolgång försvåras. Par med barn som separerar kan möta svårigheter att hitta en bra boendelösning där barnens behov tillgodoses. Allt fler ensamstående kvinnor med barn har fått en svag ekonomi. Den vanligaste faktorn som bidragit till föräldrars hemlöshet är att de inte har godkänts på den ordinarie bostadsmarknaden.¹

I Uppsala domineras bostadsbeståndet av privatägda bostäder i form av äganderätter och framförallt bostadsrättslägenheter. Av de tio befolkningsmässigt största kommunerna är andelen hyresrättslägenheter lägst i Uppsala. I Uppsala är nästan två tredjedelar av lägenheterna bostadsrätter (64 procent), medan hyresrätterna motsvarar drygt en tredjedel (36 procent). Se tabell från SCB nedan. I tabellen är studentbostäder exkluderade.

¹ Bostadsförsörjning mer än bara bostadsbyggande. Länsstyrelserna 2018.

Fördelningen i flerbostadshus mellan hyresrätter och bostadsrätter i landets 10 befolkningsmässigt största kommuner. Andel i procent.

	Andel hyresrätter	Andel bostadsrätter
Örebro	80	20
Norrköping	70	30
Linköping	69	31
Jönköping	65	35
Göteborg	64	36
Helsingborg	64	36
Malmö	51	48
Västerås	50	50
Stockholm	45	55
Uppsala	36	64

Källa: SCB²

Syfte

Uppsala kommun behöver arbeta aktivt för att skapa bostäder som fler har möjlighet att efterfråga. Syftet med handlingsplanen är att möjliggöra bostad för alla.

I handlingsplanen föreslås delmål med därtill kopplade förhållningssätt/metodutveckling och åtgärder. Dessa knyter an till beslutade övergripande målsättningar för kommunens bostadsförsörjning i Mål och budget 2018-2020³ samt till kommunens Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2019.

Omfattning

Handlingsplanen gäller för hela kommunkoncernen. Detta inkluderar förutom samtliga förvaltningar också de kommunala bolagen. Handlingsplanen gäller tills vidare och följs upp inom ordinarie verksamhetsplanering.

Läget på bostadsmarknaden i Uppsala

Efter flera år med rekordhögt bostadsbyggande skedde under hösten 2017 en inbromsning på bostadsmarknaden i flera kommuner runt om i Sverige, däribland i Uppsala kommun. Marknadsläget på bostäder i Uppsala förändrades och priserna på bostadsrätter har sjunkit med omkring tio procent sedan sommaren 2017. Detta påverkar bostadsmarknadens parter på olika sätt och har inneburit en viss anpassning till rådande marknadsläge. De hyresrätter som har byggts har höga hyror samtidigt som befintligt hyresrättsbestånd stor inför renoveringar som kommer att leda till hyreshöjningar.

² https://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Bostadsbyggande-och-ombyggnad/Bostadsbestand 2018-04-19

³ Inriktningsmål 5.

Mot bakgrund av det förändrade läget på bostadsmarknaden har kommunen analyserat situationen. Även om bostadsmarknaden visar tecken på inbromsning är det ett faktum att Uppsala växer och kommer att fortsätta att växa. Uppsala har för närvarande en mycket stark befolkningstillväxt och växer med omkring 5 000 individer 2017. Ökningstakten förväntas avta successivt, för att återgå till nivåer kring 3 000 nya invånare per år vid inledningen av 2020-talet⁴. Det förutsätter en kontinuerlig utbyggnad av bland annat bostäder, infrastruktur och verksamhetslokaler. Uppsala behöver dra nytta av att invånarantalet ökar och av det geografiska läget. År 2030 beräknas kommunen ha 260 000 invånare och 2050 nästan 320 000 invånare. Den planmässiga beredskapen enligt Översiktsplan 2016 ligger i övre spannet på 340 000 invånare 2050.⁵

Nyproduktionen av bostäder har de senaste fyrtio åren legat på 1000 bostäder i snitt per år. De senaste åren har färdigställandetakten emellertid överstigit 1500 bostäder per år och påbörjandetakten har nått 3000 bostäder per år. Motiven till en hög utbyggnadstakt av bostäder är utöver befolkningstillväxten, en upplevd ackumulerad bostadsbrist. Det beror på att bostadsbyggandet var lågt i förhållande till befolkningstillväxten under åren efter 1990-talskrisen.

Beräkningar gjorda utifrån data angående befolkningsmängd och bostadsbestånd från SCB visar att antalet invånare per bostad i Uppsala kommun 2016 uppgick till 2,02 (2,08 i riket), vilket indikerar en relativt god tillgång på bostäder i förhållande till invånarantalet. Likväl står många individer i bostadskö, med det är inte nödvändigtvis synonymt med att individerna saknar ett befintligt boende eller att det inte går att få tag på en bostad i första eller andra hand. Det kan vara så att platsen i bostadskön är ett uttryck för en önskan om en annan typ av boende än den nuvarande, men där olika utbudsrestriktioner såsom pris, kvalitet, tillgänglighet etcetera, samt individens betalningsförmåga och preferenser gör att utbudet inte alltid kan matcha efterfrågan.

För de personer som har resurser går det att få tag på en bostad i Uppsala. Däremot finns det personer som har svårt att komma in eller hålla sig kvar på bostadsmarknaden/hyresmarknaden. Ungdomar och unga vuxna har svårt att få en första bostad. Detsamma gäller nyanlända flyktingar och andra som saknar kontaktnät. Äldre med svag ekonomi kan ha svårt att flytta till ett boende som motsvarar deras behov. Barnfamiljer med låg inkomst har en svag ställning på bostadsmarknaden. Orsaken till det kan vara att det egna kapitalet är litet, priserna är höga och utbudet av hyresrätter är begränsat, i synnerhet hyresrätter med låg hyra. Till problembilden har ombildningen av äldre hyresrätter till bostadsrätter bidragit, liksom ökade krav på amortering och egenfinansiering vid köp av bostad. Om den bostadssökande därtill har specifika önskemål på läge och standard blir det än svårare. Personer som har exempelvis betalningsanmärkningar eller små inkomster, tillfälliga anställningar eller saknar arbete kommer inte i fråga för bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden utan hänvisas till andrahandsmarknaden där osäkra kontrakt och höga hyror är ett faktum.

Det byggs för närvarande främst bostäder för den etablerade medelklassen, vare sig det handlar om bostadsrätter, hyresrätter eller småhus. Det är dyrt att bygga nytt. Samtidigt har

⁴ PM Bostäder och lokaler. Sweco 2018.

⁵ Översiktsplan 2016 för Uppsala kommun.

andrahandspriserna stigit kraftigt. Utbudet är därmed främst tillgängligt för köpstarka målgrupper, vilket gör det svårt för låg- och medelinkomsttagare som ännu inte är etablerade på bostadsmarknaden att bosätta sig. Om inbromsningen på bostadsmarknaden kvarstår kommer det att påverka såväl prisbilden som utbyggnadstakten under ett antal år. Långsiktigt kvarstår dock bostadsbehovet, varför det är angeläget att se utvecklingen i flera tidsperspektiv för att uppnå en hållbar stadsutveckling och en fullgod bostadsförsörjning som omfattar alla.

Mål

De föreslagna delmålen och de därtill kopplade förhållningssätt/metodutveckling samt åtgärder knyter an till beslutade övergripande målsättningar för kommunens bostadsförsörjning i Mål och budget 2018-2020⁶ samt till kommunens Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2019. Uppföljning av målen kommer att föras in i ordinarie verksamhetsplanering från och med 2019. Mål och måluppfyllnad ska vidareutvecklas inom ramen för mål- och budgetprocessen.

Övergripande mål

- Hållbart byggande och hållbar utveckling
- Ökat bostadsbyggande – Uppsalamodellen
- Utveckla samverkan och dialog med bostadsmarknadens parter

Hållbart byggande och hållbar utveckling

Delmål	Måluppföljning	
Möjliggöra större andel bostäder med låg kostnad i nyproduktion för bland andra individer som inte är självförsörjande eller står utanför bostadsmarknaden.	Nyckeltal för försörjningsstöd. Nyckeltal för hyreskostnader i den sociala resursen.	
Möjliggöra större andel bostäder i befintligt bestånd som i samband med renovering bibehåller eller får en måttligt förhöjd hyra.	Nyckeltal för försörjningsstöd. Nyckeltal för hyreskostnader i den sociala resursen.	
Förhållningssätt/metodutveckling	Huvudansvarig för åtgärd	Andra berörda aktörer
Utveckla incitament för effektivare utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.	KS	Uppsalahem
Arbeta aktivt med innovationer för att möjliggöra större andel bostäder med låg boendekostnad inom befintligt bestånd såväl som i nyproduktion.	KS	PBN, Uppsalahem
Utveckla kravställan i samband med markanvisningar i syfte att hitta nya sätt att bygga bostäder med låg boendekostnad.	KS	
Utveckla befintliga prioriteringskriterier för nya stadsbyggnadsprojekt för att säkerställa projekt med bostäder med låg boendekostnad.	KS	PBN
Arbeta med olika tidsperspektiv (kort sikt, medellång sikt, lång sikt) i kombination med systemfrågor.	KS	PBN
Arbeta för attraktiva mobilitetslösningar för att möjliggöra sänkning av parkeringstalet och därav minskade boendekostnader samt mindre trängsel och klimatpåverkan	PBN	GSN

⁶ Inriktningsmål 5.

Åtgärd	Huvudansvarig för åtgärd	Andra berörda aktörer
Planlägg bostäder med låg kostnad i kollektivtrafiknära lägen i kommunens tätorter där utbyggd service redan finns.	KS	PBN
Planlägg bostäder med låg kostnad i attraktiva områden i staden för ökad social blandning.	KS	PBN
Möjliggör olika typer av boendeformer såsom byggemenskaper och kollektivhus för ett breddat bostadsutbud för människor med olika inkomster, i olika familjekonstellationer och i livets olika skeden.	KS	PBN

Ökat bostadsbyggande – Uppsalamodellen

Delmål	Måluppföljning	
Minst 30 procent av bostäderna som byggs i Uppsala ska vara hyresrätter. För bostäder som byggs på egen mark bör minst 3 procent vara hyresrätter med låg hyra ⁷ .	Nyckeltal för andel bostäder på egen mark med låg hyra, påbörjade respektive färdigställda. Nyckeltal för försörjningsstöd. Nyckeltal för hyreskostnader i den sociala resursen.	
Förhållningssätt/metodutveckling	Huvudansvarig för åtgärd	Andra berörda aktörer
Analysera matchningen mellan behov/efterfrågan och utbud av bostäder.	KS	
Avväg kvalitetskrav genom analys. Se över vilka kvalitetskrav som ställs på stadsdelsnivå.	KS	PBN
Sträva efter en småskalig blandning av upplåtelseformer och uppmuntra nya koncept som underlättar för människor att etablera sig på bostadsmarknaden.	KS	PBN
Åtgärd	Huvudansvarig för åtgärd	Andra berörda aktörer
Planera utifrån målet om 2000-3000 bostäder per år för en jämn bostadsproduktion över tid.	KS	
Stimulera och planera för ökat byggande av seniorbostäder på den ordinarie bostadsmarknaden.	KS	PBN

Utveckla samverkan och dialog med bostadsmarknadens parter

Förhållningssätt/metodutveckling	Huvudansvarig för åtgärd	Andra berörda aktörer
Säkerställa att samma information ges för att undvika att byggherrar/intressenter får olika besked.	KS	PBN
Åtgärd	Huvudansvarig för åtgärd	Andra berörda aktörer
Föra dialog med bostadsmarknadens aktörer om behoven som finns på bostadsmarknaden, exempelvis sänkta	KS	PBN, Uppsala Bostadsförmedling

⁷ Med låg hyra menas maximal normhyra, om 1550 kr/m² (indexregleras). Om det statliga investeringsstödet förändras genom att det höjs/sänks/uteblir, ska omräkning av normhyran ske efter de nya förutsättningarna.

inkomstkrav för att möjliggöra för fler att hyra en bostad.

Genomföra en workshop med inriktning på bostäder med låg hyra.	KS
--	----

Definition och begrepp

Med låg hyra menas maximal normhyra, om 1550 kr/m² (indexregleras). Om det statliga investeringsstödet förändras genom att det höjs/sänks/uteblir, ska omräkning av normhyran ske efter de nya förutsättningarna.

Ansvar

Handlingsplanen förvaltas av avdelningen för strategisk planering, stadsbyggnadsförvaltningen som har samordningsansvar för planens genomförande och uppföljning.

Ekonomiska konsekvenser

Vid försäljning av mark för byggande av hyresrätter får kommunen lägre intäkter än vid försäljning för bostadsrätter och äganderätter. De 30 procent hyresrätter som ska byggas motiveras dock av att det ger en variation av upplåtelseformer vilket ger fler möjlighet till en bostad.

Bostäder med låg kostnad genererar lägre sociala kostnader för kommunen genom minskade kostnader för exempelvis försörjningsstöd. Det i sin tur är till nytta för enskilda familjer som kan bli självförsörjande. Det kan även möjliggöra integration.

Kostnader för genomförande av föreslagna delmål med därtill kopplade förhållningssätt/metodutveckling samt åtgärder förväntas genomföras inom befintlig budget.

Spridning

När handlingsplan bostad för alla har beslutats ska den spridas till berörda nämnder och bolag.

Uppföljning

Resultatet följs upp i samband med ordinarie uppföljning av kommunstyrelsens verksamhetsplan. Första ordinarie uppföljning beräknas ske i april 2019.

Relaterade dokument

[Kommunala planer och program som berör bostadsmarknaden](#)

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016–2019

Översiktsplan 2016 för Uppsala kommun

Landsbygdsprogram för Uppsala kommun 2017–2023

Arkitektur Uppsala - Arkitekturpolicy för Uppsala kommun