

Aktiverande styrdokument

Beslutsfattare:
Kommunfullmäktige

Dokumentansvarig:
Avdelningschef Strategisk planering

Datum:
2025-02-24

Diarienummer:
KSN-2024-00722

Bostad för alla – program för bostadsförsörjningen

Översiktsplan

Mål och budget

Verksamhetsplaner och affärsplaner

Program

Handlingsplaner och övriga planer

Inledning

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. I Uppsala kommun delas detta in i två dokument med namnen *Program för bostadsförsörjningen* med tillhörande *handlingsplan*. För att svara mot innehållskraven i lagen har arbetet i Uppsala skett i tre steg.

- **Behovs- och marknadsanalys.** Analysen finns som bilaga och innehåller statistik och lägesbeskrivningar av hushållens behov och efterfrågan på bostäder samt fakta om bostadsutbudet.
- **Program för bostadsförsörjningen.** Innehåller kommunens mål och delmål och beslutas av kommunfullmäktige.
- **Handlingsplan.** Till programmet kopplas en handlingsplan med åtgärder, indikatorer och ansvarig nämnd/bolag. Handlingsplanen beslutas av kommunfullmäktige.

Enligt ovan nämnda lag framgår också att kommunen ska samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen och regionen i länet tillfälle att yttra sig. För att svara upp mot detta krav beslutade kommunstyrelsen den 11 juni 2024 att remittera förslaget till den 30 september. Remissversionen skickades till 44 inbjudna aktörer och ytterligare någon hörde av sig och fick ta del av handlingarna. En remissammanställning av de 21 yttranden som inkom finns i Bilaga 3. I remissammanställningen framgår även hur synpunkterna har tagits omhand.

Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen innebär att planera med syfte att alla i kommunen ska leva i goda bostäder samt främja att ändamålsenliga åtgärder genomförs. Staten ansvarar för de rättsliga och finansiella förutsättningarna för bostadsmarknaden liksom att genom länsstyrelserna ge kommunerna stöd, underlag och ett regionalt perspektiv.

Mål och åtgärder ligger inom kommunens rådighet. Kommunen är också beroende av att marknadens aktörer erbjuder bostäder och boendekoncept som kan matcha hushållens behov och önskemål. Den statliga bostadspolitiken förutsätts också underlätta för hushåll att kunna betala sina boendekostnader genom till exempel bostadsbidrag, bostadstillägg och ränteavdrag.

Kommunens övergripande prioriteringar i den kommunomfattande översiktsplanen visar riktningen till år 2050. Mål som återfinns i detta program beskriver kommunens ambitioner inom bostadsförsörjningen och styr mot en långsiktigt hållbar utveckling i enlighet med översiktsplanen.

Syfte

Detta program för bostadsförsörjningen med tillhörande handlingsplan anger kommunens mål för bostadsförsörjningen och fungerar som en gemensam utgångspunkt för prioritering och planering av kommunkoncernens åtgärder och riktar sig till berörda nämnder och bolagsstyrelser.

För att nå en bättre fungerande bostadsförsörjning i Uppsala är kommunkoncernens nämnder och bolag en av många aktörer som behöver arbeta med frågan. Program och tillhörande handlingsplan riktar sig därför även till externa aktörer som arbetar med bostadsförsörjningsfrågor.

Omfattning och avgränsning

I en tidigare statlig utredning (SOU 2022:14) definierades vad som innefattas i begreppet bostadsförsörjning. En omfattning som stämmer väl överens med kommunens tillämpning:

- Produktion och utbudsskapande åtgärder
- Konsumtion och efterfrågan
- Fördelning och förmedling
- Förvaltning och renovering

I begreppet bostadsförsörjning hanteras kommunens generella bostadsförsörjningsansvar. Kommunen har därtill i uppgift att tillgodose behovet av bostäder för personer utifrån socialtjänstlagen (SoL), lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (bosättningslagen), samt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Behov och åtgärder för personer som omfattas av dessa lagar beskrivs i kommunens bostads- och lokalförsörjningsplaner. Den generella bostadsmarknadens utbud påverkar i stor utsträckning behoven av särskilda lösningar vilket gör att det finns tydliga samband mellan program för bostadsförsörjningen och kommunens bostads- och lokalförsörjningsplaner.

I kommunens översiktsplan och tillkommande detaljplanering skapas förutsättningar för utbudet i kommande bostadsutveckling och var i kommunens geografi detta kan lokaliseras. Kommunens översiktsplan ger förutsättningar och inriktning för den fysiska utvecklingen där bostaden sätts in i ett större sammanhang kopplat till gestaltningen av den hållbara livsmiljön. Program för bostadsförsörjningen ska enligt plan- och bygglagen vara vägledande vid planläggning i enlighet med 2 kap. 3 § för att bland annat främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Uppsala kommun har högt ställda mål inom minskad klimatpåverkan. I kommunens miljö- och klimatprogram och i det undertecknade klimatkontraktet hanteras frågor om ett hållbart byggande och energieffektiviseringar som en förutsättning för människors hälsa och för miljön.

Kommunens Mål och budget antas av kommunfullmäktige för en treårsperiod och revideras årligen. Mål och budget 2025 med plan för 2026–2027 har fyra fokusmål som gäller för mandatperioden. Övriga kommunala styrdokument som program och handlingsplaner är underordnade kommunfullmäktiges fokusmål. Inom *Fokusmål 2 Uppsala ska ha ett välmående näringsliv och skapa fler jobb* framgår bland annat att Uppsala ska möjliggöra för ett bostadsbyggande om 2 000–3 000 nya bostäder per år samt ett uppdrag om att minska ledtiderna i kommunens arbete med detaljplaner och bygglov. *Fokusmål 4 Uppsala ska bli tryggare med jämlika livsvillkor* finns mål och uppdrag om att förebygga och bryta segregationen och stärka den sociala sammanhållningen och att skapa förutsättningar för prisrimliga bostäder med låg boendekostnad.

Detta program utgår från människors behov och efterfrågan av bostäder, där kvantitetsmål framgår av Mål och Budget och var i kommunen bostäder ska tillskapas för en hållbar samhällsplanering framgår av den kommunomfattande översiktsplanen.

Därtill finns även andra styrdokument som är avgörande för att få till en god bostadsförsörjning som till exempel ägardirektiv, bolagsordning och markanvisningspolicy.

Ansvar, genomförande och spridning

Flera nämnder och bolagsstyrelser har ett ansvar för kommunens bostadsförsörjning, vilket ställer krav på god samverkan. Kommunen har ett antal verktyg till sitt förfogande för arbetet med bostadsförsörjning. Plan- och byggnadsnämnden och kommunstyrelsen ansvarar exempelvis för detaljplanering, markanvisning och strategiska markköp. Kommunstyrelsen, arbetsmarknadsnämnd, socialnämnd, omsorgsnämnd och äldre- och vårdnämnd ansvarar för ekonomiskt bistånd, akutboenden och bostadsförsörjning för hushåll som omfattas av särskild lagstiftning. I kommunen finns också det kommunägda bolaget Uppsalahem som har en betydande roll i att implementera bostadsförsörjningsarbetet och det kommunägda bolaget Uppsala Bostadsförmedling som förmedlar hyresrätter och verkar regionalt.

Kommunfullmäktige fattar beslut om handlingsplan som tydliggör åtgärderna för att uppnå beslutade mål och kommunstyrelsen ansvarar för att leda och samordna det koncerngemensamma arbetet med bostadsförsörjningen. Kommunstyrelsen, genom stadsbyggnadsförvaltningen, ansvarar för programmets spridning och för att stödja nämnder och bolagsstyrelser i sitt arbete med bostadsförsörjningen.

Definition och begrepp

Boendeform används här för att fånga olika boendekoncept som kan rikta sig till olika målgrupper till exempel seniorbostäder och ungdomsbostäder eller utformade till exempelvis delningsboende eller generationsboende. Ingår i det ordinarie bostadsbeståndet.

Bostadstyp flerbostadshus och småhus. I begreppet småhus ingår fristående villor, radhus, kedjehus och parhus.

Bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden. Alla bostäder oavsett upplåtelseform eller hustyp som inte klassificeras som särskilda boendeformer eller studentbostäder.

Bostad inom kommunens sociala resurs. Enskilda som saknar förmågan att anskaffa en bostad kan beviljas ett bostadssocialt kontrakt genom biståndsbedömning enligt socialtjänstlagen. Det gäller enligt rättspraxis individer med speciella svårigheter som till exempel en kombination av psykisk ohälsa, missbruk, vräkningshistorik, social utsatthet och skulder. Kommunen hyr även ut i andra hand till vissa nyanlända hushåll, i enlighet med bosättningslagen.

Delområde definieras här som kommunens tätorter och stadens stadsdelar samt en indelning där omlandet definieras genom en radie på 100 meter respektive, 500 och 1000 meter i gång och cykelvägnätet från respektive plats.

Hushåll. Ett hushåll består av personer som är folkbokförda i samma bostad. Statistiken för hushåll i Sverige bygger på folkbokföringen. Personer som inte är folkbokförda eller folkbokförda i en annan kommun saknas därför i statistiken för Uppsala. I hushållsstatistiken från SCB finns tre huvudtyper; ensamstående, sammanboende och övriga. Sammanboende inkluderar personer som lever tillsammans som gifta, i registrerat partnerskap eller i ett samboförhållande. I gruppen övriga hushåll ingår alla andra hushåll där minst en person i bostaden saknar nära relationer till någon annan i hushållet, till exempel tregenerationsboenden, hushåll som har en eller flera inneboende, kompisboenden och kollektiv. De tre hushållstyperna delas sedan in i de två underliggande kategorierna hushåll med respektive utan barn.

Marknära boende definieras här som bostäder i markplan i flerbostadshus med egen entré från antingen gård eller gata och tydligt definierad privat uteplats, med eller utan etagelösning.

Studentbostad. Bostad riktad till studenter. Ingår som delmängd i SCB:s bostadstyp ”specialbostäder”, tillsammans med särskilda boendeformer.

Särskild boendeform finns för gruppen äldre och för personer med funktionsnedsättning i enlighet med Socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Ingår som en delmängd i SCB:s bostadstyp ”specialbostäder”, tillsammans med studentbostäder.

Upplåtelseform äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt.

Bostadsförsörjning i Uppsala

För att kunna bo bra, eller vid behov kunna flytta inom eller till kommunen när livssituationen ändras, behöver det finnas ett brett bostadsutbud i olika delar av kommunen. Ett bra boende ger förutsättningar för goda uppväxtvillkor för barn och för vuxna att klara jobb, studier och ett socialt liv. Ett brett utbud av bostäder bidrar också till kompetensförsörjningen för näringslivet och ett varierat utbud i olika delområden bidrar till att vi möts i vardagen, vilket skapar förutsättningar för bättre sammanhållning och därmed ökad attraktivitet.

Majoriteten av Uppsalas hushåll har ett godtagbart boende och för de med betalningsförmåga finns ett varierat utbud att flytta till sett till kommunen som helhet. I vissa stadsdelar och tätorter är dock variationen begränsad. En femtedel av hyresbostäderna förmedlas till hushåll med mindre än ett års kötid och kötiden för att få en hyresrätt har minskat under senare år. Kötiden är dock fortsatt lång för hyresrätter med lägre hyra. Priserna för att köpa en bostad har minskat något. Ökade räntor och inflation har dock bidragit till kraftigt ökade boendekostnader framför allt för boende i bostadsrätt och äganderätt, vilket innebär att grupper som inte tidigare har haft en ansträngd boendekonomi har fått det, samtidigt som grupper som tidigare hade möjlighet att flytta till bostads- eller äganderätt i lägre utsträckning har den möjligheten.

Boverket tillhandahåller numera statistik för att alla kommuner ska kunna analysera vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på marknaden. Datan sträcker sig fram till år 2022. För perioden 2014–2022 har andelen trångbodda hushåll i Uppsala varit relativt stabilt över tid och andelen hushåll som har ekonomiska svårigheter att klara sitt boende har blivit något färre. År 2022 hade 29 procent av hushållen en ansträngd boendekonomi baserat på ett genomsnitt av bankernas kvar att leva på kalkyl. Sett till hushållen med lägre inkomster är det drygt 60 procent som har en ansträngd boendekonomi. De senaste årens ökade räntor och högre inflation har dock påverkat hushållen vilket förmodligen innebär att andelen hushåll som har svårt att efterfråga ett boende har ökat. År 2022 var 11 procent av Uppsalas hushåll trångbodda samtidigt som det i en boendeenkät till personer över 60 år i Uppsala framgår att 15 procent upplever att de bor för stort. Trångboddhet enligt Socialstyrelsens norm om att man ska ha ett vardagsrum som ensamstående vuxen eller par utöver kök och sovrum samt att barn över 12 år inte ska dela sovrum innebär att man kan vara klassad som trångbodd utan att uppleva trångboddhet. Ett sätt att försöka beräkna ofrivillig trångboddhet är urvalet trångbodda med låg inkomst där 16 procent av hushållen i Uppsala var trångbodda år 2022.

Antalet boende i Uppsala har under en lång tid blivit fler för varje år, och vid slutet av år 2023 bodde det drygt 245 000 personer i kommunen. Kommunens befolkningsprognos till år 2050 visar att befolkningen i kommunen förväntas öka varje år, med i genomsnitt cirka 3 200 personer per år. Personer som 80 år eller äldre är den grupp som förväntas uppvisa den största procentuella ökningen. Sett till antalet är det dock främst i åldersgrupper 20–64 år som ökningen väntas. Som studentstad har kommunen ett starkt positivt flyttnetto av unga vuxna.

I Uppsala kommun fanns det vid utgången av år 2023 drygt 123 000 bostäder. Utav dessa upplåts 38 procent med hyresrätt, 39 procent med bostadsrätt och 23 procent med äganderätt. Av hyresrätterna finns en stor andel specialbostäder främst i form av studentbostäder men även särskilda boendeformer för äldre och för personer med funktionsnedsättning. Kommunens allmännyttiga bostadsbolag Uppsalahem är den största hyresrättsaktören med drygt 17 700 bostäder.

I olika delar av kommunen dominerar olika typer av bostäder. Närmare en fjärdedel av Uppsalas befolkning bor på landsbygden och i dess tätorter där en övervägande del av alla bostäder är småhus i äganderättsform. I staden dominerar bostäder i flerbostadshus.

Befolkningens socioekonomiska förutsättningar skiljer sig mycket mellan olika delar i Uppsala kommun. För att visa på skillnader och likheter mellan olika delområden i kommunen finns data om hushållen presenterat i den sociala kompassen. Den sociala kompassen visar bland annat att det finns stora skillnader rörande ekonomisk utsatthet, utbildning och arbetslöshet. Det finns också en tydlig koppling till bostadsbeståndet. Områden med svagare socioekonomi domineras av hyresrätter, medan äganderätter är dominerande i områden med starkare socioekonomi. I den områdesstatistik om hushållens socioekonomiska förutsättningar som Boverket sammanställer framgår att de flesta av delområdena i Uppsala kommun är klassificerade med goda eller mycket goda socioekonomiska förutsättningar och en stor majoritet av Uppsalas befolkning bor också i dessa områdestyper. Förändringar i områdets socioekonomiska struktur är generellt trögörlig och det är, sett till alla Uppsalas delområden, relativt små skillnader som uppvisas under perioden 2012–2021.

För att nå en blandning av hushåll behövs det en blandning av såväl upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och byggår i olika delområden. Ett breddat lokalt bostadsutbud bidrar också till att fler olika typer av hushåll kan finna ett lämpligt boende samtidigt som det möjliggör att hushåll kan finna ett nytt boende i närområdet när livet förändras.

Kommunens översiktsplan anger den långsiktiga inriktningen för den fysiska utvecklingen i staden, landsbygderna och de mindre tätorterna där bostäderna sätts i ett större sammanhang kopplat till gestaltningen av den hållbara livsmiljön. Översiktsplanen från 2016 ger en ram för kommunen att växa i och tar höjd för en befolkningsökning upp till 333 000 personer och 70 000 nya bostäder fram till 2050-talet. Uppsala kommun har ett attraktivt läge i en stark tillväxtregion. Planering av fyra järnvägsspår mellan Uppsala och Stockholm och en till tågstation i södra Uppsala bidrar till Uppsalas utveckling. I avtalet om fyra järnvägsspår har kommunen ett åtagande om cirka 30 000 nya bostäder och ett stort antal arbetsplatser. Kommunens ansvar i bostadsförsörjningen är att planera för att alla ska ha en god bostad och att lämpliga åtgärder genomförs. Kommunens bostadsförsörjningsarbete ska vara vägledande vid planläggning för att bland annat främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

I kommunens mål- och budget finns mål om att kommunen ska planera för mellan 2 000–3 000 bostäder årligen. Det finns en god planberedskap i kommunen för att uppnå detta mål och de senaste fem åren har det i snitt tillkommit drygt 2 000 bostäder per år genom nyproduktion och cirka 70 bostäder per år genom ombyggnad. Men konjunktur- och ränteläget påverkar byggandet påtagligt, både avseende produktionspriser och kraften i hushållens möjlighet att efterfråga nyproducerade bostäder. En fortsatt befolkningsökning men kraftig inbromsning i bostadsbyggandet innebär på kort sikt en ökad boendetäthet i det befintliga bostadsbeståndet och på längre sikt svårare för hushållen att finna en lämplig bostad. Detta får konsekvenser för individer men påverkar även näringslivets möjlighet att rekrytera arbetskraft där Uppsala kommun därtill är en viktig nod för ett större regionalt omland, däribland en växande grön industri i norduppland.

Läs mer om läget på bostadsmarknaden i Uppsala kommun i **bilaga 3**, Behovs- och marknadsanalys.

Kommunens ansvar i bostadsförsörjningen är att planera för att alla ska ha en god bostad och att lämpliga åtgärder genomförs. I nuvarande program för bostadsförsörjningen 2021–2024, Bostad för alla, finns två mål som tar sin utgångspunkt i hushållen. Dels att nå en ökad blandning av hushåll i olika delar av Uppsala, dels att alla hushåll ska ha möjlighet att efterfråga ett boende som passar livssituationen. Sammantaget är kommunens övergripande mål för bostadsförsörjningen fortsatt aktuella men delmål och åtgärder justeras för att bättre möta målen utifrån förändringar i omvärlden.

Hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program

I FN:s förklaring om de mänskliga rättigheterna framhålls allas rätt till en levnadsstandard som bland annat innefattar bostad. I efterföljande FN-konventioner framgår att konventionsstaterna ska vidta lämpliga åtgärder för att säkerställa att rätten till en lämplig bostad förverkligas. Sverige som land har skrivit under detta.

Inom EU återfinns EU:s sociala pelare där det framgår att tillgången till boende har en avgörande betydelse för att människor ska kunna förverkliga sig och bidra till samhället. Bostadspolitiken ingår inte som ett av EU:s kompetensområden men frågan lyfts alltmer frekvent med deklarerationer om ökad samverkan. Skrivningar om boende och stöd för hemlösa formuleras i icke-bindande deklarerationer. Dessa handlar övergripande om att subventionerade bostäder och bostadsbidrag ska finnas för dem som behöver det, att utsatta människor har rätt till lämplig hjälp och skydd mot avhysning samt att hemlösa ska erbjudas lämpligt boende och lämpliga tjänster för att främja social inkludering. I EU finns nu också för första gången en kommissionär med ansvar för bostadsfrågor.

I Regeringsformen finns ett målsättningsantagande där det framgår att det allmänna särskilt ska trygga rätten till arbete, bostad och utbildning. Detta innebär ingen juridisk rättighet för den enskilde till en bostad utan ska ses som ett målsättningsantagande där denna sociala rättighet ska förverkligas av bostadsmarknaden. Det riksdagsbundna delmålet för den nationella bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Utöver det riksdagsbundna delmålet för den nationella bostadspolitiken finns handlingsplan för att nå FN:s globala hållbarhetsmål inom Agenda 2030. Här berörs

bostadsförsörjningen främst av mål 11 Hållbara städer och samhällen. Ett av delmålen anger att senast år 2030 ska tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder säkerställas. Ett hållbart byggande och hållbar renovering är andra aspekter inom Agenda 2030 som berör bostadsförsörjningen. Bebyggelsen står för cirka 40 procent av den totala energianvändningen i Sverige.

Kommunens bostadsmarknad är en del i ett större geografiskt omland och påverkas av utvecklingen i regionen och av nationella regelverk. I samband med planeringen av fyra järnvägsspår mellan Uppsala och Stockholm och omfattande ny bebyggelse i kommunens sydöstra delar nära Knivsta kommun kommer Uppsalaregionen än tydligare länkas samman med Stockholmsregionen. I den regionala utvecklingsstrategin (RUS) för Uppsala antagen i februari 2021 finns ett långsiktigt utvecklingsmål avseende Säkra och attraktiva städer och livsmiljöer och ett långsiktigt åtagande om att Utveckla bostadsbestånd i en god bebyggd miljö. Därtill används en indikator avseende God bebyggd miljö som kopplas till bostadsförsörjningsfrågorna och kommunens översiktsplanering. Uppsala kommun är också delaktiga i arbetet med ny regional utvecklingsstrategi som leds av Region Uppsala och följer arbetet med regionplaneringen i Stockholms län, RUFSS.

Kommunens mål förhåller sig väl till det mål som är antaget av riksdagen och visar på åtgärder där kommunen har viss rådighet över att bidra till att nå hushållens sociala rätt till ett godtagbart boende. Mål och åtgärder syftar till att alla hushåll ska ha möjlighet att efterfråga ett boende som passar livssituationen och att nå en ökad blandning av hushåll i olika delar av Uppsala. För att riksdagens mål ska nås behövs även ökade statliga insatser.

Hållbarhetskonsekvenser

Bedömning av ekonomiska, sociala och miljömässiga konsekvenser av mål och delmål.

Konsekvenser av ett breddat utbud av boendeformer och upplåtelseformer

Hushållens ekonomiska förutsättningar är avgörande för att alla människors behov av ett lämpligt boende ska kunna tillgodoses på bostadsmarknaden. Därtill har hushåll olika behov och preferenser. Mål och delmål utgår från kommunens rådighet och syftar till ett varierat bostadsutbud som bidrar till att fler människor ska finna ett lämpligt boende utifrån livssituation. Något som även är grundläggande för att klara kompetensförsörjningen inom näringslivet. Ett starkt näringsliv skapar fler arbetstillfällen vilket attraherar hushåll att flytta till Uppsala samt bidrar till en stark lokal arbetsmarknad. Som studentstad finns också delmål om att studenter vid de två universiteten som efterfrågar ett studentboende ska finna ett boende för att kunna prioritera studier i Uppsala. En fungerande studentbostadsmarknad gynnar universiteten och bidrar till Uppsala som en attraktiv studentstad.

Den senaste tiden har hushållens köpkraft dämpats samtidigt som produktionskostnader och boendekostnader ökat. Detta märks bland annat genom att betydligt färre bostäder byggstartats. Ett minskat bostadsbyggande kan leda till en ökad bostadsbrist, som är mest påtaglig för hushåll med svagare socioekonomi. Lägre byggtakt påverkar rörligheten negativt då det blir svårare att flytta till en mer lämplig bostad. Ett minskat bostadsbyggande i kommunen kan också påverka den regionala arbetsmarknaden och få negativa konsekvenser för näringslivet i såväl Uppsala som angränsande kommuner. Det har också lett till en minskning av antalet kommunala markförsäljningar och genererat lägre priser vid markvärderingar. Beräkningar av

hushållens köpkraftiga efterfrågan visar en viss förändring av hushållens framtida efterfrågan, med en ökad efterfrågan på hyresrätter och en minskad efterfrågan på bostadsrätter och småhus.

Delmålen anger andelsmål för hyresrätter, bostadsrätter och småhus. Utbudet av olika boende- och upplåtelseformer får konsekvenser för hushållens möjlighet att efterfråga ett boende och viljan att bo kvar i kommunen liksom för kommunalekonomin.

Det genomsnittliga marknadsvärdet på byggrätter för hyresrätter i kommunen har under senare år generellt varit lägre än värdet på byggrätter för bostadsrätter. En större andel hyresrätter på kommunal mark har därmed inneburit lägre intäkter för marken. Det är ännu oklart hur den förändrade byggkonjunkturen kan komma att påverka förhållande i markvärde mellan hyresrätter och bostadsrätter. Hyresrätten är den upplåtelseform som flest hushåll har möjlighet att efterfråga då den inte kräver kapitalinsats och innebär fördelar för hushåll som önskar flytta inom och till Uppsala för studier eller arbete. Eftersom andelen hyresrätter idag är relativt låg i kommunen kan fler hyresrätter medföra att fler hushåll kan finna ett lämpligt boende. Om fler hushåll med behov kan matchas till hyresrätter med lägre boendekostnad bidrar det till att fler hushåll själva kan klara sin bostadsförsörjning. Det kan på sikt leda till att färre hushåll behöver kommunens hjälp i form av ekonomiskt bistånd för att täcka hyreskostnaderna. Byggaktörer som bygger bostäder för egen långsiktig förvaltning, som hyresrätter, har därtill stora incitament att bygga med långsiktigt hållbara material och hög energieffektivitet vilket bidrar till att nå uppsatta klimatmål.

En ökad andel småhus i förhållande till flerbostadshus innebär att mer mark tas i anspråk, vilket påverkar alla hållbarhetsdimensioner. Småhus i mer centrala lägen ger ett intäktsbortfall vid kommunala försäljningar på grund av den lägre exploateringsgraden. Kostnaderna för allmän plats bedöms förvisso minska något om andelen småhus ökar då flöden av människor minskar. Ett minskat flöde av människor leder till att nyttjandegraden av allmän plats och utbudet av service sjunker. Önskan om att bo i ett småhus, framför allt hos barnfamiljer, är dock fortsatt stor.

Utöver delmål för att nå en blandning av upplåtelseformer finns delmål som syftar till att nå en ökad variation av boendeformer och främja nya aktörer som exempelvis bo- och byggemaskaper. Ett varierat utbud bidrar till att fler kan finna ett lämpligt boende utifrån behov och efterfrågan. Idéburna aktörer kan bidra till att möta en variation i bostadsutbudet och ökad delaktighet i utformningen av sitt boende. Delmål om en bostadsstruktur som stödjer delande av funktioner och bostadsytor med grannar kan bidra till lägre boendekostnader för hushållet samtidigt som det minskar klimatpåverkan och potentiellt ökar den sociala sammanhållningen och förebygger ofrivillig ensamhet.

Konsekvenser av att bättre nyttja det befintliga bostadsbeståndet

Tillskottet av nya bostäder utökar beståndet med i genomsnitt en till två procent per år. Åtgärder för att bättre nyttja det befintliga bostadsbeståndet är således viktiga för att nå en fungerande bostadsmarknad. Delmål som syftar till att underlätta för hushåll att komma in på bostadsmarknaden, kunna bo kvar och kunna flytta till en mer ändamålsenlig bostad bidrar till att minska inlåsnings och främja en omflyttning till en lämplig bostad i olika livsskeden. Bostadsytan är idag ojämnt fördelad. De hushåll som har de lägsta inkomsterna är också de som bor trångt och där barn drabbas av trångboddhet. Därtill finns exempelvis äldre personer som upplever att de har yta över och vill flytta till ett mer tillgängligt boende i sitt närområde.

Nyproduktion av bostäder som tillför det som saknas i ett delområde kan stimulera en omflyttning, vilket kan leda till ett bättre nyttjande av bostadsbeståndet. Nyproduktion har högt ställda mål kopplat till minskad klimatpåverkan. Detta till trots är de bostäder som inte behöver byggas det mest hållbara alternativet. Befolkningen i Uppsala växer vilket innebär ett behov av fler bostäder, delmål som syftar till att befintliga bostäder ska nyttjas bättre kan minska behovet av nyproduktion. Ett bättre nyttjande av bostadsbeståndet ger också förutsättningar att nyttja redan gjorda samhällsinvesteringar, inom exempelvis vatten och avloppssystem och förskolor och skolor.

Konsekvenser av en ökad blandning i olika delområden

Ett målområde syftar till att nå en ökad blandning av hushåll i olika delområden, såväl i olika delar av staden som i tätorter på landsbygderna. Delområden med ett varierat bostadsutbud kan bättre svara upp mot skilda behov som uppstår i olika livsskederna. Detta möjliggör för hushåll att kunna bo kvar i ett bostadsområde och finna ett lämpligt boende exempelvis när en familj växer med fler barn, skilsmässa, flytt från föräldrahemmet och vid åldrande. Utöver att kunna svara mot lokala behov och efterfrågan skapar ett allsidigt bostadsutbud även förutsättningar för en ökad blandning av hushåll med olika ekonomiska och sociala förutsättningar. En blandning av hushåll ger förutsättningar för möten vilket främjar sammanhållningen och minskar de negativa effekterna av boendesegregation.

När områden som domineras av hyresrätter kompletteras med fler ägda bostäder kan det svara upp mot en lokal efterfrågan samtidigt som det kan attrahera inflyttare med en starkare socioekonomi. Komplettering av hyresrätter i områden som domineras av ägt boende öppnar upp för grupper som varit ekonomiskt utestängda från att bo i dessa områden eller för hushåll som vill bo kvar i området men flytta till en hyresrätt med mer service.

Genom att komplettera med det som saknas i olika delområden minskar sannolikt kommunens exploateringsintäkter då det medför att bebyggelsetillskott inte består av den bostadstyp, upplåtelseform eller bostadsstorlek som skulle ge störst ekonomisk avkastning. Samtidigt kan det främja en ökad robusthet i efterfrågan, vilket minskar de ekonomiska riskerna i samhällsbyggandet.

Mål för bostadsförsörjningen

Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen innebär att planera med syfte att alla i kommunen ska leva i goda bostäder samt främja att ändamålsenliga åtgärder genomförs. En välfungerande bostadsmarknad behöver kunna svara upp mot olika hushålls behov och efterfrågan liksom att möta behov från ett växande näringsliv. Bostadsutbudet behöver vara allsidigt i olika delar av Uppsala kommun för att erbjuda ett bra boende i olika livsskederna, när livssituationen förändras och för hushåll med olika ekonomiska förutsättningar.

Mål 1 Alla hushåll ska ha möjlighet att efterfråga ett boende som passar livssituationen

Uppsala ska ha ett brett bostadsutbud för att möta behov och efterfrågan. Med alla hushåll menas här såväl de hushåll som har betalningsförmåga att efterfråga en bostad

som de hushåll som saknar tillräcklig betalningsförmåga men samtidigt har ett behov av en bostad. Ett hushåll kan bestå av en eller flera personer i olika konstellationer. Att bo bra som barn, att kunna flytta hemifrån, att flytta närmre studier, arbete eller vänner, att flytta till större när familjen växer, att flytta ihop med vänner, att flytta vid separation, att flytta till ett mer socialt boende, att flytta till ett mer tillgängligt boende vid åldrande ska vara möjligt för alla. Ett boende som passar livssituationen innebär ett boende som passar med hänsyn taget till hushållets ekonomi, storlek samt övriga behov och preferenser.

Uppsala har under lång tid varit en växande kommun och allt pekar på att uppsalaborna kommer att bli fler även i framtiden. För att möta befolkningsökningen och den förändrade demografin behövs fler bostäder samtidigt som bostadsbeståndet nyttjas effektivt. Bostäder för de hushåll där kommunen har ett särskilt ansvar att säkerställa ett boende hanteras inom kommunens bostads- och lokalförsörjningsplaner.

Delmål

- 1.1 Underlätta för hushåll att komma in på bostadsmarknaden, kunna bo kvar och kunna flytta till en mer ändamålsenlig bostad
- 1.2 Andelen hyresrätter (ordinarie, special, särskilda bostäder) ska öka i bostadsbeståndet
- 1.3 Minst 30 procent av bostäderna i nyproduktionen ska vara ordinarie hyresrätter
- 1.4 Minst 30 procent av bostäderna i nyproduktionen ska vara bostadsrätter
- 1.5 Minst 20 procent av bostäderna i nyproduktion ska vara småhus i form av villor, kedjehus och radhus eller marknära bostäder i flerbostadshus
- 1.6 Möjliggöra ett byggande av hyresrätter med lägre boendekostnad och värna befintliga hyresrätter med lägre boendekostnader
- 1.7 50 procent av helårsstudenterna vid Uppsala universitet och Sveriges Lantbruksuniversitet (SLU) i Uppsala har tillgång till ett studentboende
- 1.8 Verka för att fler boendeformer på den ordinarie bostadsmarknaden tillskapas exempelvis kollektiva och kooperativa boendeformer, delade bostadsytor, bostäder med uthyrningsdel, olika boendekoncept och bo- och byggemenskaper
- 1.9 Verka för att fler boendeformer tillskapas för seniorer, studenter och unga.

Mål 2 En ökad blandning av hushåll i olika delområden

Ett Uppsala för alla innebär att olika hushållstyper med olika ekonomiska förutsättningar och i olika skeden i livet ska kunna ha möjlighet att bo i hela kommunen, såväl i stadens olika stadsdelar som i kommunens olika landsbygder och tätorter. Genom en variation av bostadstyper, upplåtelseformer, bostadsstorlekar och boendeformer i olika delområden kan hushåll med olika behov och preferenser finna ett lämpligt boende oavsett livssituation. Områden som idag är homogena behöver således kompletteras med det som saknas. Så kan Uppsalas olika områden öppnas upp för fler samtidigt som det blir enklare att bo kvar i sitt närområde när livssituationen förändras. En positiv rörlighet kan också bidra till ett bättre nyttjande av befintliga bostäder. En ökad blandning av hushåll i olika delar av Uppsala bidrar samtidigt till att stärka sammanhållning och trygghet och höja attraktiviteten i hela kommunen.

En ökad blandning kan nås genom att nya bostäder tillskapas genom ny- och ombyggnation, genom förändringar i upplåtande och användningen av befintliga bostadsfastigheter samt genom förvärv och avyttring av befintliga bostadsfastigheter. Det kan också nås genom att se över tillträdeskrav och matchning i hyresbostadsbeståndet. Varje delområde har sina unika förutsättningar. Insatser för att

främja en ökad blandning av hushåll behöver anpassas utifrån de lokala förutsättningarna.

Delmål

- 2.1 Alla delområden ska ha ett varierat bostadsutbud utifrån sina lokala förutsättningar
- 2.2 Underlätta inträde och omflyttning för att främja en mer allsidig hushållssammansättning utifrån behov och preferenser i olika delområden

Uppföljning

Kommunstyrelsen är ansvarig för programmet och har därmed det övergripande ansvaret för uppföljning och utvärdering av programmet. Alla nämnder och bolagsstyrelser ska årligen redovisa resultatet av sitt arbete med att uppfylla de uppställda målen till kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen följer regelbundet upp program och handlingsplan i ordinarie programuppföljning. Kommunstyrelsen kan sedan revidera handlingsplanen vid behov. Revidering ska ske genom gemensam beredning.

Relaterade dokument

- Arkitekturpolicy
- Bostadsförsörjningsplan för mottagandet av nyanlända
- Bostads- och lokalförsörjningsplan för personer med funktionsnedsättning
- Bostads- och lokalförsörjningsplan för sociala ändamål
- Bostads- och lokalförsörjningsplan för vård och omsorg av äldre
- Landsbygdsprogram
- Markanvisningsstrategi
- Miljö och klimatprogram
- Mål och Budget
- Näringslivsprogram
- Portfölj för samhällsbyggnadsprojekt
- Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning
- Program för äldrevänlig kommun
- Översiktsplan 2016 inklusive aktualitetsförklaring, tillägg och fördjupningar