

Bostads- och lokalförserjningsplan

för sociala ändamål 2019 till och med 2021 med utblick mot 2030

Beslutad i socialnämnden 2018-11-28
Godkänd i kommunstyrelsen 2018-12-12



Dokumentnamn	Fastställt av	Gäller från	Sida
Bostad- och lokalförsörjningsplan för sociala ändamål från 2019 till och med 2021 med utblick mot 2030	Se försättsblad	2019-01-01	2 (17)
Diarienummer	Berörd verksamhet	Dokumentansvarig	
KSN-2018-3217 SCN-2018-0487	Stadsbyggnadsförvaltningen och socialförvaltningen	Carl Ljunggren	

Sammanfattning	3
1. Inledning	4
1.1. Styrning och uppdrag.....	4
1.2. Planens innehåll.....	5
2. Förutsättningar	6
2.1 Definition och begrepp.....	6
2.2 Lagbestämmelser och krav	6
3. Behovsanalys	7
3.1 Befolkningsprognos	7
3.2 Behovs- och kapacitetsanalys av sociala bostäder	7
3.2.1 Bostadssociala kontrakt.....	7
3.2.2 Övergångslägenheter, jurlägenheter och bostad först	8
3.2.3 Lägenheter ensamkommande ungdomar.....	9
3.3 Behovs och kapacitetsanalys sociala vård- och boendelokaler	10
3.3.1 Hem för vård och boende	10
3.3.2 Stödboende för barn och unga 16–20 år.....	10
3.3.3 Stödboende för vuxna med missbruksproblematik	11
3.3.4 Härbärge och tillfälligt boende.....	11
3.3.5 Skyddsboende.....	11
3.3.6 Öppen verksamhet.....	11
3.4 Överblick sociala lägenheter	12
4. Bostads- och lokalresurser.....	14
4.1 Bostadsresurs.....	14
4.2 Produktbeskrivning	14
5. Åtgärder	15
6. Kostnadsutveckling	16
6.1 Ekonomiska konsekvenser	16
6.2 Investeringar.....	16
7. Källor	17

Sammanfattning

Bostad- och lokalförsörjningsplan för sociala ändamål utgör kommunens planering för bostäder och lokaler kopplade till socialnämndens verksamhetsområde. Planen tas fram i en gemensam beredning av socialförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen/kommunledningskontoret samt berörda kommunala bolag, till exempel Uppsalahem. Det gemensamma arbetet för att ta fram Bostads- och lokalförsörjningsplan för bostäder och lokaler för sociala ändamål inleddes årsskiftet 2017/2018.

Planens syfte är att säkerställa att Uppsala kommun hanterar både dagens och framtidens utmaningar med boende och lokaler för individer i behov av socialt stöd på bästa sätt vilket innebär att kommunens lokaler och bostäder ska vara:

- Kostnadseffektiva
- Ändamålsenliga
- Placerade där behoven finns
- Förverkligade i rätt tid
- Omställningsbara

I takt med att Uppsala växer ökar också behovet av stöd till människor. Den egna bostaden är en av förutsättningarna för att möjliggöra en social rehabilitering med ett självständigt liv. Det är av betydelse för både individer och kommunen att det finns en väl fungerande boendekedja för att undvika inlåsnings effekter. Planen är ett bidrag till att konkretisera Översiktsplan 2016 (Uppsala kommun 2016) genom att visa på behovet av den mångfald av bostadstyper som behövs och kunna nå en av huvudprioriteringarna som är att skapa en kommun för alla.

Planen visar på ett behov av ett inflöde på 192 lägenheter under perioden 2019–2021. Utöver det finns ytterligare ett behov av drygt 200 lägenheter för ensamkommande unga som kommunen haft ansvar för men som fyllt 20 och inte längre uppbär CSN. Behovet för nyanlända som inte får tillgång till förstahandskontrakt är inte inkluderade. I lokalväg behöver en del verksamheter flyttas från sina lokaler och lokal för ett nytt halvvägshus behövs.

1. Inledning

Kommunen har det övergripande ansvaret för planeringen av bostadsförsörjningen. Planeringen syftar till att skapa förutsättningar för alla att leva i goda och ändamålsenliga bostäder.

Bostads- och lokalförsörjning för personer som av olika skäl står utanför bostadsmarknaden har inte tidigare haft någon förvaltningsövergripande strategisk plan. Det handlar dels om att säkerställa tillgången till bostäder för alla framöver, men också att följa socialnämndens verksamheters behov av lokaler. Genom att följa bostadsresursen i en strategisk plan ökar möjligheten att skapa effektiva boendekedjor utan inlåsnings effekter.

Planens syfte är att säkerställa att Uppsala kommun hanterar både dagens och framtidens utmaningar med boende och lokaler för individer i behov av socialt stöd på bästa sätt vilket innebär att objekten är:

- Kostnadseffektiva
- Ändamålsenliga
- Placerade där behoven finns
- Förverkligade i rätt tid
- Omställningsbara

Den egna bostaden är en av förutsättningarna för att möjliggöra en social rehabilitering med ett självständigt liv. Det är av betydelse för både individer och kommunen att det finns en väl fungerande boendekedja för att undvika inlåsnings effekter. Planen är ett bidrag till att konkretisera Översiktsplan 2016 (Uppsala kommun 2016) genom att visa på behovet av den mångfald av bostadstyper som behövs och kunna nå en av huvudprioriteringarna som är att skapa en kommun för alla.

1.1. Styrning och uppdrag

Bostads- och lokalförsörjningsplan för sociala ändamål utgör kommunens planering för bostäder och lokaler kopplade till socialnämndens verksamhetsområde. Planen tas fram i en gemensam beredning av socialförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen/kommunledningskontoret samt berörda kommunala bolag, till exempel Uppsalahem. Det gemensamma arbetet för att ta fram Bostads- och lokalförsörjningsplan för sociala ändamål inleddes årsskiftet 2017/2018.

Arbetet med framtagandet leds och samordnas av kommunledningskontoret/stadsbyggnadsförvaltningen i samverkan med socialförvaltningen och berörda kommunala fastighetsbolag. Styrning av arbetet sker i gemensamma beslutsorgan där samtliga samverkande parter deltar.

Planen utgår från nämndens ansvarsområden och de mål och uppdrag som fastställs av kommunfullmäktige i mål och budget 2019–2021. Grunden utgörs av nämndens ansvar för socialt boende och stödjande verksamheter samt nämndens verksamhetsplan för detta. Kommunfullmäktige har gett uppdrag om en bostadssocial resurs med en boendekedja för prioriterade målgrupper för att minska tillfälliga och dyra lösningar. Ytterligare ett uppdrag finns att vid byggande och förnyelse av bostäder skapa förutsättningar som bidrar till lägre

boendekostnader. Vidare finns ett flertal verksamhetsuppdrag som kan innebära behov av nya lokaler, till exempel gällande förebyggande insatser mot psykisk ohälsa eller missbruk för barn- och unga i kommunen.

Ett övergripande ansvar ges även till kommunstyrelsen om långsiktigt hållbara lokalförsörjningsplaner samt ett flertal hållbarhetskrav i samband med ny- och ombyggnation av bostäder och lokaler. Kommunfullmäktige har även givet ett närliggande direkt uppdrag att strategisk bostadsförsörjningsplan för vård och omsorg ska tas fram.

I framtagandet vägs även kommunala styrdokument in som kan anses aktuella, exempelvis Reviderad behovsplan för bostäder till socialnämndens målgrupper för 2016–2017, Försörjningsplan för sociala bostäder för perioden 2016–2020 och Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016–2019. Den här planen ersätter de två förstnämnda planerna och blir ett underlag till den sistnämnda.

1.2. Planens innehåll

Kommunen har ett särskilt ansvar för personer som av ekonomiska eller sociala skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. För att skapa en helhetsbild över kommande års behov av boende har kommunen tagit fram en plan för Bostads- och lokalförsörjningsplan för sociala ändamål för perioden 2019–2021 med utblick mot 2030. Planen redogör för bostads- och lokalförsörjningsbehovet riktat till personer med en beslutad insats genom socialtjänsten och hur behovet ska mötas.

2. Förutsättningar

Socialnämnden ansvarar för individ- och familjeomsorg enligt socialtjänstlagen. Det innebär bland annat ansvar för bostadssociala kontrakt och mottagning av ensamkommande barn vilket leder till ett bostadsbehov. Utöver det finns lokalbehov för flertalet av nämndens verksamheter så som tillfälliga boenden, vårdplatser eller lokaler för öppenvård och stöd. Socialnämnden driver i egen regi hem för vård och boende och även olika former av boenden, exempelvis härbärge och stödboende. Socialnämnden handlägger alla biståndsansökningar om bostadssociala kontrakt medan stadsbyggnadsförvaltningen skriver avtalen med den externa hyresgästen.

2.1 Definition och begrepp

- Bostadssocialt kontrakt – ett biståndsbedömt tidsbegränsat andrahandsboende för personer som står utanför bostadsmarknaden.
- Bostad först – en särskild insats som riktas till hemlösa med en psykosocial problematik.
- Hem för vård och boende (HVB) – en verksamhet som bedriver behandling eller är inriktad på omvårdnad, stöd eller fostran (IVO 2016).
- Stödboende för unga - en placeringsform för barn och unga i åldern 16–20 år som bedöms kunna bo i ett eget boende med anpassat stöd, och som inte har behov av sådana vård- och behandlingsinsatser som motiverar en placering i HVB (Socialstyrelsen 2016b).
- Stödboende för vuxna med missbruksproblematik – en insats som syftar till att ge stöd till att bibehålla nykterhet och att komma vidare till ett eget boende.
- Ensamkommande barn – ”med ensamkommande barn avses ett barn under 18 år som vid ankomsten till Sverige är skilt från båda sina föräldrar eller annan ställföreträdare” (Socialstyrelsen 2016a).

2.2 Lagbestämmelser och krav

Socialtjänstlagen omfattar alla som vistas i en kommun och reglerar kommunens skyldigheter att erbjuda stöd och hjälp. Socialtjänstlagens 4 kap 1 § reglerar rätten till insatser via socialtjänsten vilket kan omfatta insatser till personer som söker hjälp med boende. Socialtjänsten i en kommun omfattas även av skyldigheten att ingripa till skydd för enskilda personer och att förebygga behov av framtida insatser.

3. Behovsanalys

En behovsanalys utifrån socialnämndens behov är komplex. Att räkna på socialnämndens behov är en utmaning då det finns många faktorer som påverkar behovsbilden. I den här planen utgör befolkningsprognosen, antalet beviljade beslut tidigare år och socialförvaltningen uppskattning grunden för bedömningen av behovet. Politiska direktiv vägs in i analysen.

3.1 Befolkningsprognos

De officiella befolkningsprognoserna för hela kommunen ligger till grund för socialnämndens behovsbedömning på lång sikt. Årets prognos visar på en större ökning i befolkning de närmaste åren för att sedan visa på en mindre ökning på längre sikt än förra årets prognos. Befolkningsprognoserna innehåller alltid en osäkerhet och revideras årligen utifrån förändrade förutsättningar.

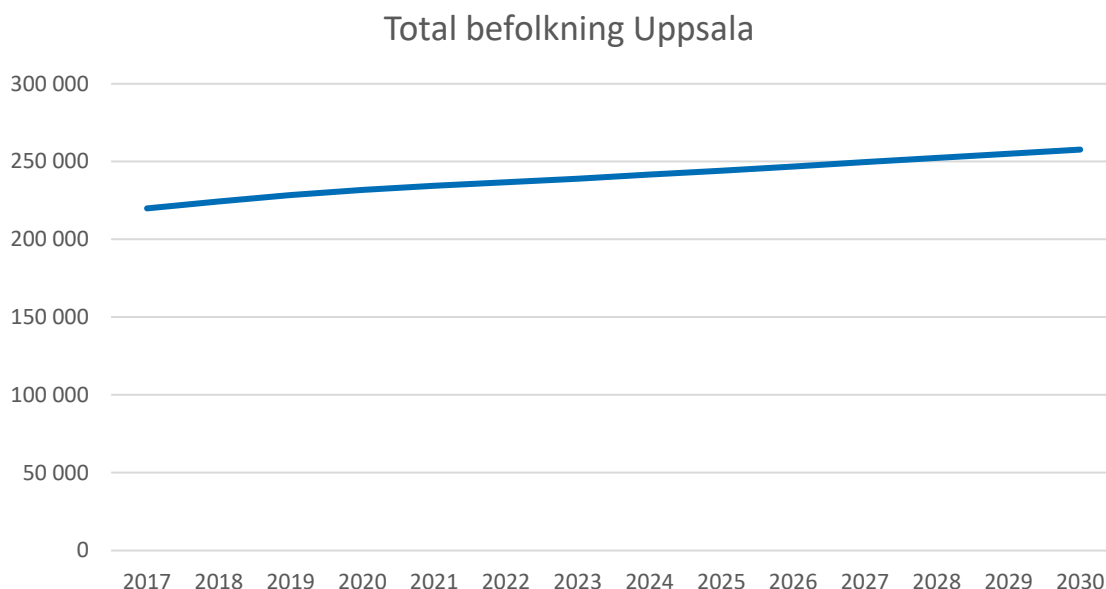


Diagram 1. Total befolkning Uppsala, prognos från 2018.

Visserligen finns det många andra faktorer som kan påverka socialnämndens målgrupper, men när Uppsala kommun förväntas ha en kraftig befolkningsökning kan även socialnämndens insatser förväntas öka.

3.2 Behovs- och kapacitetsanalys av sociala bostäder

Socialnämnden har ett särskilt ansvar för hjälp till personer med akuta behov av bostad eller till personer som står utanför bostadsmarknaden. Socialnämndens ansvar infaller när den enskilde är helt bostadslös och har särskilda svårigheter att på egen hand skaffa en bostad.

3.2.1 Bostadssociala kontrakt

Bostadssociala kontrakt är ett andrahandskontrakt där Uppsala kommun är förstahandshyresgäst alternativt ägare av bostaden. Hyresgästen ska ha ett kort avtal som förlängs så länge biståndet varar. Det är viktigt att det finns en tydlig och fungerande boendekedja och möjlighet att överta kontrakt eller alternativa lösningar för att inte skapa

inlåsnings effekter. Under de första åren tecknas de bostadssociala kontrakten utan besittningsskydd. Efter fyra år i bostaden upphör den möjligheten för kommunen och hyresgästen har rätt till besittningsskydd. Det kan beskrivas som en inlåsnings effekt för kommunen. Fortfarande kvarstår ett flertal bostadssociala kontrakt i bostadsrättslägenhet där hyresgästen har besittningsrätt men samtidigt inte möjlighet att överta kontraktet. Socialnämnden har ett fortsatt stort behov av boendelösningar för personer som inte godkänns av hyresvärdar på grund av stora skulder, främst hyresskulder eller liknande svårigheter.

Antalet bostadssociala kontrakt har under de senaste åren minskat till följd av arbete med att dra ner antalet kombinerat med reducerat antal godkända beslut. Från 2015 till 2017 har antalet pågående bostadssociala kontrakt minskat med 320 stycken, utflödet är större än inflödet. Vid årsskiftet 2017/2018 låg antalet bostadssociala kontrakt på cirka 600 stycken, en nivå som socialförvaltningen uppskattar vara en lägsta nivå.

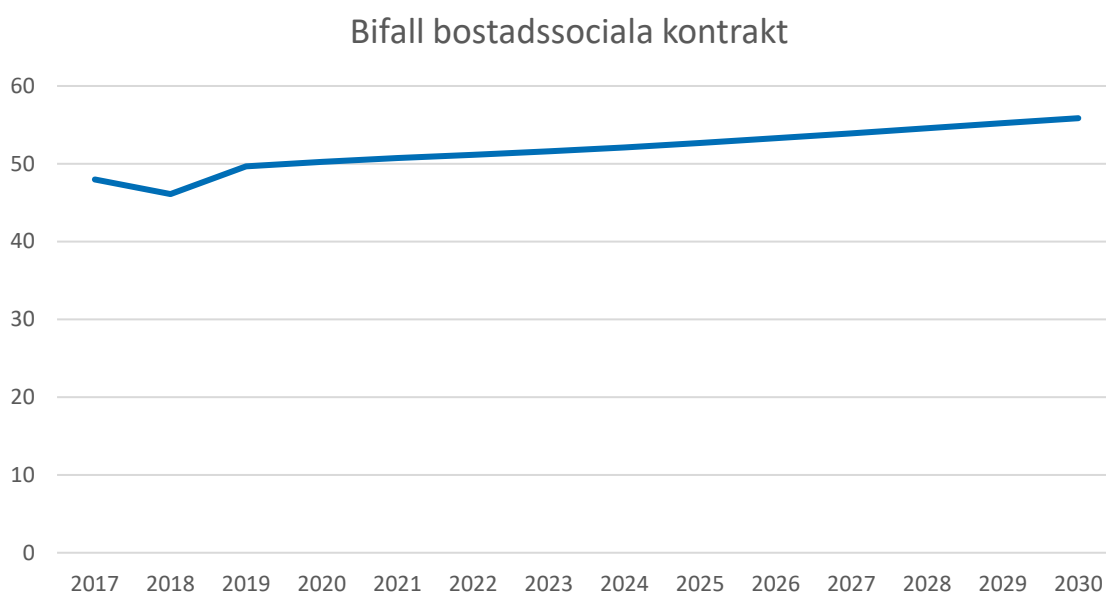


Diagram 3. Bifall bostadssociala kontrakt, prognos från 2018.

Inflödet uppskattas framöver ligga stabilt och följa befolkningsprognosen. Det skulle betyda ett inflöde av 151 bifallsbeslut för sociala kontrakt under planperioden. Ett inflöde av cirka 50 lägenheter per år krävs alltså för att möta behovet från sociala kontrakt. Ett behov som inte redogörs i siffrorna ovan är för gruppen nyanlända som under etableringstiden ligger under arbetsmarknadsnämndens ansvar. Nyanlända som inte erbjuds förstahandskontrakt och som inte på egen hand lyckats hitta boende kan förväntas söka sig till socialförvaltningen. Alla som söker kommer inte att få bifall på biståndsbeslut men kommer att kräva handläggningstid.

3.2.2 Övergångslägenheter, jourlägenheter och bostad först

Nämnden har tillgång till 7 jourlägenheter för barnfamiljer och personer utsatta för våld i nära relation. Dagens tillgång bedöms som tillräcklig i förhållande till tillgängliga resurser för att sköta insatsen. Jourlägenhet är en akut insats för en familj/person i kris och utan bostad. Familjen/personen ska vara aktuell för andra former av insatser eller en utredning från socialtjänsten. Jourlägenhet är ett tillfälligt boende där socialnämnden ansvarar för

utrustningen i lägenheten. Det är viktigt att det finns tillgång till lägenheter att flytta vidare till för familjen/personen.

Socialnämnden har tillgång till 28 övergångslägenheter som är öronmärkta för personer med en missbruksproblematik under en rehabiliteringsperiod. Lägenheterna tilldelas som ett bistånd enligt socialtjänstlagen och hyresavtal tecknas för en begränsad period. En översyn behöver göras av insatsen främst med inriktningen på möjligheten att komma vidare till annat boende. Ett flertal av de boende i övergångslägenheter har en lång boendetid och har besittningsskydd i lägenheten.

Bostad först används i Uppsala sedan ett par år tillbaka och är ett projekt där bostad erbjuds till långvarigt hemlösa med en psykosocial problematik. Metoden rekommenderas av Socialstyrelsen. Socialnämnden har tagit ett inriktningsbeslut om att fortsätta att satsa på metoden. Lägenheterna fördelas på samma sätt som med de bostadssociala lägenheterna och sedvanliga krav enligt hyreslagstiftningen gäller. I insatsen ingår ett regelbundet stöd från boendestödare. I juni 2018 omfattar insatsen nio personer.

3.2.3 Lägenheter ensamkommande ungdomar

Socialnämnden ansvarar för ensamkommande barn och unga. Ensamkommande barn placeras i första hand i familjehem, stödboende eller HVB (se sida tio). I dagsläget är ensamkommande unga som under en längre tid fått stöd i behov av lägenheter då statlig ersättning för placeringskostnader är kopplat till att den personen uppbär CSN, vilket personen som längst kan göra till vårterminen hen fyller 20 år. Under planperioden rör det sig om drygt 200 personer. För att avgöra hur målgruppens behov ska mötas behöver riktlinjerna för bostadssociala kontrakt förtydligas.

Ytterligare en målgrupp det råder osäkerhet kring är ensamkommande unga som till följd av ändringen i gymnasielagen (prop. 2017/18:252) får tillfälliga uppehållstillstånd för studier på gymnasial nivå. Personerna omfattas inte av bosättningslagen och har inte rätt att bo kvar på Migrationsverkets boende, utgångspunkten är alltså att individen själv ska ordna sitt boende. Lagen möjliggör för målgruppen att söka bostadssocialt kontrakt men med nuvarande riktlinjer kommer målgruppen antagligen inte att få bifall.

Enhet	2019	2020	2021	2022–2023	2024–2028
Bostadssociala lägenheter	+50	+50	+51	+103	+267
Bostad först	+5	+5	+5	+10	+26
Jourlägenheter	+2	+2	+2	+4	+10
Övergångslägenheter	Avveckling ses över				
	+0	+0	+0	+0	+0
Eventuella lägenheter ensamkommande	+80	+80	+50	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Totalt	+57 (137)	+57 (137)	+58 (108)	+117	+303

Tabell 1. Inflödesbehov sociala lägenheter

3.3 Behovs och kapacitetsanalys sociala vård- och boendelokaler

Socialnämndens vårdinsatser syftar till att möjliggöra ett självständigt liv. Vårdinsatser i öppna former i eget boende prioriteras. Vårdinsatser kan ske i eget boende, familjehem, hem för vård och boende (HVB) eller i stödboende. Placeringsstiderna varierar från korta jourplaceringar till uppväxtplaceringar. Nämndens behov av lokaler för vård och behandling tillgodoses delvis inom egen regi och delvis via externa köp. Externa placeringar dominerar nämndens slutna vårdinsatser.

3.3.1 Hem för vård och boende

Hem för vård och boende (HVB) är i första hand en vårdinsats. Målgruppen är äldre barn i behov av vård eller skydd samt vuxna med en missbruksproblematik. Socialnämnden har målsättningen att minska antalet placeringar av barn på HVB. Barn kan också placeras i familjehem eller stödboende. En minskning i antalet HVB placeringar av barn kan leda till ett ökat behov av stödboende för målgruppen.

HVB är också en placeringsform för ensamkommande barn. Behovet av HVB för målgruppen är kopplat till migrationen och Migrationsverkets prognoser om förväntat antal ensamkommande barn till kommunerna. För de barn och unga över 16 år som klarar en friare boendeform samt de unga över 18 år som erhållit uppehållstillstånd lämpar sig stödboenden i olika form som bättre alternativ.

Socialnämnden har pågående ramavtal inom de stora inköpsområdena. Ramavtalet gällande HVB för barn och unga löper ut i november 2018 men med en option om förlängning ytterligare två år. Avtalet gällande konsulentstött familjehemsvård löper till november 2019 med option för två års förlängning. Nämndens avtal gällande HVB för vuxna missbrukare löper till och med mars 2020 och avtalet för stödboende för vuxna med missbruk löper till och med februari 2020.

Kommunen driver två akut- och utredningshem med 30 platser totalt och fyra behandlingshem med 25 platser totalt. Behandlingshemmet Nyckelgården är i behov av nya lokaler.

3.3.2 Stödboende för barn och unga 16–20 år

Stödboende för barn och unga 16–20 år är en ny placeringsform från Socialstyrelsen som trädde i kraft 1 januari 2016. Syftet är en mindre omfattande insats för barn och unga vars vårdbehov inte är så stort att det motiverar en HVB placering (Socialstyrelsen 2016b). Stödboende för barn och unga är i första hand tänkta att vara självständiga boenden men andra mer sammanhållna boendelösningar är inte uteslutna. I dagsläget finns 15 satellitlägenheter för barn och unga i kommunal regi (180531). Utöver det finns flertalet platser i stödboende för ensamkommande barn och unga i åldrarna 16-20 år. Utifrån Migrationsverkets prognoser för 2018–2022 behövs ytterligare 50 platser under 2019 och 2020 innan behovet börjar avta.

En ramavtalsupphandling pågår av ytterligare boendeplatser för att ge ökad kapacitet och en större flexibilitet i valet av insats.

3.3.3 Stödboende för vuxna med missbruksproblematik

Uppsala kommun har idag 43 platser i egen regi i stödboende för vuxna med en missbruksproblematik. Inom kommunen erbjuder även Frälsningsarmén 27 platser på Sagahemmet. Ytterligare platser på stödboende har upphandlats i ett ramavtal som löper till 2020-02-29.

Ett halvvägshus är ett stödboende med mer uttalat behandlingsinnehåll och med en tydlig vårdkedja. Socialnämnden har beslutat om att inrätta ett halvvägshus med tio platser. Verksamheten ska startas när lämpliga lokaler finns.

3.3.4 Härbärke och tillfälligt boende

I egen regi driver socialnämnden ett härbärke för målgruppen hemlösa med ett missbruk och/eller psykisk sjukdom. Härbärgen har 20 platser för män och fyra platser för kvinnor. I kommunen finns ytterligare ett härbärke med tio platser för män som drivs av Frälsningsarmén. Mot bakgrund av ett minskat behov av härbärgesplatser så pågår en översyn av verksamheterna med en planerad minskning av antalet platser.

Socialnämnden har kommunstyrelsens uppdrag att driva ett härbärke för gruppen socialt utsatta EU-medborgare. Härbärgen ska drivas så länge som behovet finns.

Utöver det ansvarar socialnämnden även för beslut om bistånd med tillfälligt boende vid akut hemlöshet. Biståndsinsatsen omfattar boende i jourlägenhet, på vandrarhem eller lägenhetshotell. Idag finns ett avtal mellan stadsbyggnadsförvaltningen och ett lägenhetshotell. Tillfälligt boende betraktas som en mindre insats där den boende bedöms ha egna resurser att ordna ett eget boende inom en viss tid.

3.3.5 Skyddsboende

I egen regi driver socialnämnden det skyddade boendet Siri. Boendet har 15 platser för vuxna och 15 medföljande barn, plus två utslussplatser. Utredning pågår för hur de nuvarande lokalerna bättre kan anpassas utifrån olika skyddsbehov. Bland annat kommer några spridda lägenheter öronmärkas för våldsutsatta för tillfälligt uppehåll. År 2017 så uppgick målgruppens behov till drygt 8000 vård dygn, jämt fördelade mellan intern och extern regi. I intern regi varierar antalet insatser mellan månader från 11 till 23 under 2017, en insats behöver dock inte kräva en boendeplats en hel månad. Med de beslutade vård dygnen följer även i många fall barn.

3.3.6 Öppen verksamhet

Idag har socialnämnden elva lokaler för öppen verksamhet. Det innefattar bland annat familjeenheter, träffpunkt och lokaler för socialt stöd.

Enhet	2019	2020	2021	2022–2023	2024-2028
Idun, Svartbäcksgatan 50	Flytt till nya lokaler				
	+0				
Nyckelgården, Tiundagatan 9	Flytt till nya lokaler				
	+0				
Halvvägshus	Start av ny verksamhet				
	+10				
Siri, skyddat boende	Utredning pågår, ändring i utformning				
Lägenheter	+5				
Stödboende barn- och unga	Årligt inflöde behövs men behov stabilt				
	Lägenheter	+5	+5	+5	+10
Stödboende ensamkommande barn- och unga, under 20 år	Ökat behov av platser				
	+25	+25	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Totalt					
	+45	+30	+5	+10	+29

Tabell 2. Kapacitetsförändring/inflödesbehov sociala vård- och boendelokaler

3.4 Överblick sociala lägenheter

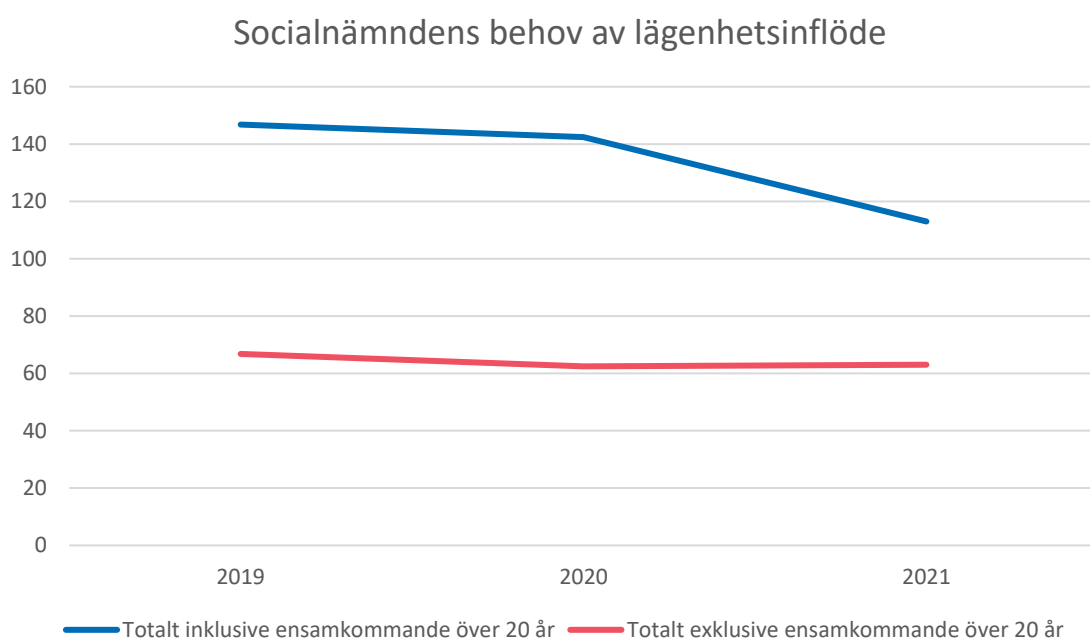


Diagram 3. Socialnämndens behov av lägenhetsinflöde. I beräkningarna ingår lägenheter för bostadssociala kontrakt, bostad först, jourlägenheter, lägenheter ensamkommande unga (20+ år), lägenheter skyddat boende och satellitlägenheter för barn och unga. Stödboende ensamkommande barn- och unga under 20 år är inte inkluderat, vilket även i vissa fall kan vara lägenheter.

Diagrammet visar socialnämndens behov av lägenhetsinflöde. Inflödet handlar dels om att tillgodose nya eller ökande behov men också att tillgodose de målgrupper där behovet ligger stabilt men ett utflöde sker genom att lägenheter tas över av hyresgästen eller lämnas tillbaka till fastighetsägaren. Summeras behovet av olika målgruppers lägenhetsbehov behövs ett inflöde av 147 lägenheter år 2019, 142 stycken år 2020 och 113 stycken 2021 (totalt 402). Ska ensamkommande unga över 20 år inte inkluderas ligger siffrorna på 67, 62 och 63 för perioden 2019–2021 (totalt 192). I siffrorna är inte eventuella lägenheter för ensamkommande

under 20 år som är i behov av stödboende inkluderade, dessa platser kan antingen tillgodoses genom rum eller lägenheter. Detta behov ligger som en egen åtgärd i åtgärdslistan i kapitel 5. Inte heller ett eventuellt behov för nyanlända som inte får förstahandskontrakt och som skulle vara beviljade bostadssocialt kontrakt finns med.

Uppsalahem har under 2018 ett ägardirektiv på att 7 % av deras nyuthyrning ska gå till Uppsala kommun för sociala ändamål. År 2017 motsvarade det 92 lägenheter och för år 2018 är talet prognostiserat till 77 lägenheter. Utöver lägenheterna som tilldelas från Uppsalahem finns även ett inflöde av lägenheter från andra fastighetsägare och kommunens egenägda bestånd. Det är dock inte bara socialnämndens målgrupper som ska tillgodoses av lägenhetsinflödet utan även arbetsmarknadsnämnden och omsorgsnämnden. För år 2017 och 2018 har arbetsmarknadsnämnden haft en egen kvot hos Uppsalahem.

Socialnämnden har i första hand behov av mindre lägenheter, ettor och tvåor.

4. Bostads- och lokalresurser

En stor del av socialnämndens målgrupp bor i lägenheter. Hyresnivåerna i Uppsala kommun är höga vilket drabbar hela målgruppen men i störst utsträckning mindre hushåll. Uppsala kommun som helhet behöver se över hur rimliga hyror för flera grupper kan nås. Det görs bland annat genom det pågående arbetet med *Bostad för alla* på stadsbyggnadsförvaltningen.

4.1 Bostadsresurs

I maj 2018 (180508) hade kommunen hyreskontrakt med cirka 650 personer i socialnämndens målgrupper. Det totala beståndet av lägenheter är beroende av omsättningen i det nuvarande beståndet. Utflöde kan ske antingen via övertagande av förstahandskontrakt i aktuell bostad, köp av anvisad bostadsrätt eller genom att hyresgästen skaffar bostad på egen hand. Sker inget utflöde, det vill säga att personer bor kvar, kommer den sociala resursen att öka med tiden.

Under de första åren tecknas sociala kontrakt utan besittningsskydd. Efter fyra år i bostaden upphör den möjligheten för kommunen och besittningsskydd tillfaller hyresgästen. Det innebär att en lösning måste finnas vid den här tidpunkten, antingen genom övertagande av kontrakt eller flytt till annan bostad.

4.2 Produktbeskrivning

I inledningen lyfts fem punkter upp för hur kommunens produkter ska vara. De ska vara *kostnadseffektiva*, vilket innebär att kostnader ska hålla nere i den mån det går. Det gäller bland annat att med hjälp av dagens teknik bygga yteffektiva lösningar för att hålla nere antal kvadratmeter. En viktig del är också att kommunen är duktig i hyresförhandlingsskedet och arbetar med nyckeltal.

Produkterna ska vara *ändamålsenliga*, det vill säga att de ska tillgodose behovet för målgruppen som flyttar in eller nyttjar lokalen. När det gäller lägenheter för socialnämnden kan det bland annat innebära att lägenheterna motsvarar hushållens behov i förhållande till hushållsstorlek. Grundinställningen är att produkten lägenhet inte ska ställas om (*omställningsbara*), däremot ska lägenheten kunna användas av olika målgrupper. Det är viktigt att tänka att en lokalresurs kan användas av flera målgrupper. Att kombinera ändamålsenlighet och omställningsbarhet är en viktig faktor i att skapa samnyttjande vilket också kan bidra till kostnadseffektivisering i kommunen som helhet.

Att produkten ska vara *placerade där behoven finns och förverkligade i rätt tid* innebär för sociala lägenheter bland annat att skapa en geografisk spridning av bostäder men också att Uppsala kommun har en framförhållning kring hur utvecklingen av sociala kontrakt ska ske.

5. Åtgärder

	Tid	Investeringsbehov inom kommunkoncernen	Ekonomiska konsekvenser för verksamheten
Åtgärder under planperioden			
Möjliggöra ett inflöde av totalt 192 lägenheter under perioden 2019–2021, med en fördelning på 67 (2019), 62 (2020) och 63 (2021) mellan åren.	2019–2021	Möjlig investering i befintligt bestånd eller vid eventuellt köp av bostadsrätter	Kan leda till förändring i hyresnivåer för boende
Om riktlinjer för bostadssociala kontrakt inkluderar ensamkommande unga som kommunen haft ansvar för och som fyllt 20 år möjliggöra ett inflöde på ytterligare 210 lägenheter under perioden 2019–2021, med en fördelning på 80 (2019), 80 (2020) och 50 (2021)	2019–2021	Möjlig investering i befintligt bestånd eller vid eventuellt köp av bostadsrätter	Kan leda till förändring i hyresnivåer för boende
Föreslå kommunstyrelsen att fastställa Uppsalahems procentsats till 14 % som berör nyuthyrning till personer av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand eller omfattas av bostättningslagen. ¹ Kvoten är gemensam för AMN, SCN och OSN.	2018–2019	Uppsalahem investerar genom byggnation av lägenheter som sedan kan tilldelas kommunen	Ökad budget för administration för Uppsalahem
Verka för att lägenheter sprids geografiskt och i storlek	2019–2021	Nej	Geografisk spridning kan påverka hyresnivån
Förstärka uppföljningsmöjligheter för hyreskontrakt genom digital matchning, kvalitetssäkring av LEB och HVO-projektet	2019–2020	Nej	Nej
Verksamhetsanpassa eller omlokalisera kommunens skyddade boende Siri för att anpassa efter behovet av olika skyddsnivå	2019	Nej	Möjlig förändring i hyra
Lokalisera och starta upp ett rumsgroupsboende (halvvägshus) för 5–10 platser förutsatt att driftspengar finns i socialnämndens budget	2019	Möjlig investering, om uppstart i fastighet inom kommunkoncernen	Ja, ökad hyra till följd av ökad kapacitet
Tillskapa ytterligare 25 stödboendeplatser per år för 2019 och 2020 för ensamkommande barn- och unga	2019–2020	Nej	Ja, ökad hyra till följd av ökad kapacitet
Utredningsåtgärder under planperioden			
Utreda behov av omställning för lokaler på Tiundagatan 9, Nyckelgården, och möjlig sammanslagning med Brogården 69	2019	Nej	Möjlig förändring i hyra
Socialförvaltningen utreder bostadsformen träningslägenhet/övergångslägenhet och alternativa möjligheter	2019	Nej	Nej
Gemensamt mellan förvaltningar utreda en förbättring av boendekedjan för socialförvaltningens målgrupper	2019	Nej	Nej
Utreda hur Uppsala kommun kan samarbeta med privata fastighetsägare för att bli bättre på att sprida sociala lägenheter över kommunen	2019–2021	Nej	Nej
Utreda samnyttjande för lokaler för öppen verksamhet	2019–2021	Nej	Nej
Utredning av flytt av stödboendet Idun med 14 platser på Svartbäcksgatan 50 till nya lokaler	2020–2021	Möjlig investering, om flytt till fastighet inom kommunkoncernen	Möjlig förändring i hyra
Fastighetsavdelningen utreder strategisk användning av bostadsrätter	2019	Nej	Nej

Tabell 3. Åtgärder och utredningsåtgärder under planperioden

¹ Förutsatt att kommunfullmäktige godkänner direktivändring i mål- och budget där procentsats i direktivet ändras till en gemensam kvot inom ett procentspann.

6. Kostnadsutveckling

6.1 Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av bostads- och lokalförsörjning består av investeringar och löpande finansiering av hyror. Hyrorna ska täcka både investeringarna samt drift och underhåll av lokalerna. De ekonomiska konsekvenserna för socialnämnden gällande lägenheter syns i första hand i tomhyror och skillnad mellan bruksvärdeshyra och inhyra. I kommunens bostäder beräknas den enskildes hyra fram via bruksvärdessystemet vilket innebär att det vid blockförhyrningar av lägenheter kan bli differens mellan hyresintäkt från enskild hyresgäst och avtalets totala kostnad som då belastar nämnden. Då inflöde och utflöde av lägenheter förväntas vara balanserat ökar inte risken för tomhyror.

Höga hyreskostnader kan leda till att individer behöver försörjningsstöd, försörjningsstöds-kostnader belastar dock arbetsmarknadsnämnden. Höga hyror kan också leda till mindre självständighet för individerna och sämre integration i och med att en stor del av andelen varje månad går till hyreskostnader. En tröskel kan skapas av höga hyror som påverkar möjligheten att ta över kontrakt för personer som bor i bostadssociala lägenheter. I snitt ligger hyran för den boende i en bostadssocial lägenhet på 1163 kr per kvm per år. Snitthyran för den boende ligger på cirka 6300 kr i månaden.

Uppsalahems budget för administration kan behöva justeras beroende på vilken procentsats som kommunstyrelsen fastställer. Ändringen förutsätts av att kommunfullmäktige fastställer ändring av ägardirektiv i mål- och budget där procentsats i direktivet ändras till en gemensam kvot inom ett procentspann.

För verksamhetslokaler, exempelvis HVB eller behandlingshem, betalar socialnämnden hyra. Ett nytt halvvägshus skulle således innebära ökad hyreskostnad till följd av ökad kapacitet. Ytterligare stödboendeplatser kan också leda till ökad hyra mellan kommunstyrelsen och socialnämnden, men där socialnämnden får statlig ersättning för ensamkommande barn- och unga som uppbär CSN. Den statliga ersättningen är dock en fast schablon där socialnämndens kostnader för bemanning och lokaler ska rymmas.

6.2 Investeringar

Investeringar sker främst genom Uppsalahems byggnation av lägenheter. Investeringar kan också behöva göras i eget bestånd vid upprustning. En kartläggning behöver göras av eget bestånd och strategi för användning av kommunens bostadsrätter.

7. Källor

Inspektionen för vård och omsorg. 2016. *Hem för vård och boende (HVB)*.
<https://www.ivo.se/tillstand-och-register/sol-tillstand/hem-for-vard-eller-boende-hvb/>,
Hämtad: 2018-06-12

Prop. 2017/18:252 *Extra ändringsbudget för 2018 – Ny möjlighet till uppehållstillstånd*

Socialstyrelsen. 2016a. *Ensamkommande barn och unga: Handbok om socialnämndens ansvar och uppgifter*

Socialstyrelsen. 2016b. *Ny placeringsform, stödboende för barn och unga 16–20 år*

Uppsala kommun. 2018. *Mål- och budget 2019 med plan för 2020–2021*
Remissversion 2018-06-13

Uppsala kommun. 2016. *Översiktsplan 2016 för Uppsala kommun*
Diarienummer: KSN-2014-1327