

Handläggare
Karlsson Daniel

Datum
2018-09-25

Diarienummer
ALN-2018-0532

Äldrenämnden

Remiss om Handlingsplan Bostad för alla

Förslag till beslut

Äldrenämnden föreslås besluta

att avge yttrande till kommunstyrelsen enligt upprättat förslag.

Ärendet

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 2018-2020 samt till kommunens Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2019.

I yttrandet till handlingsplanen framhåller äldrenämnden särskilt vikten av tillgången på hyresrätter till rimliga priser för äldre med begränsade ekonomiska resurser. Vidare framhålls vikten av tillgänglighetsåtgärder och rimliga hyreshöjningar vid renoveringar i det befintliga bostadsbeståndet som åtgärder för att möjliggöra kvarboende för äldre.

Äldreförvaltningen

Carina Juhlin
Direktör

Handläggare
Karlsson Daniel

Datum
2018-09-25

Diarienummer
ALN-2018-0532

Kommunstyrelsen

Svar på remiss angående Handlingsplan Bostad för alla

Äldrenämndens har tagit del av förslaget till handlingsplan och har följande synpunkter att anföra:

Äldrenämnden ser positivt på upprättande av en handlingsplan för bostad för alla. Ur ett äldreperspektiv är framför allt frågan om tillgängliga bostäder och tillgången på hyresrätter till låg hyra av särskild betydelse. I handlingsplanen nämns även just det faktum att det i de medborgardialoger som förts med äldre i Uppsala har framkommit att många äldre har svårigheter att ställa om sitt boende, både med anledning av hyresnivåer och utbud.

I handlingsplanen framhålls att äldre med svag ekonomi kan ha svårt att flytta till ett boende som motsvarar deras behov. Bland äldre, i synnerhet äldre kvinnor, finns en stor grupp personer med väldigt begränsat ekonomiskt utrymme. Exempelvis så befann sig 2015 närmare 40 procent av ensamstående kvinnor över 80 år under den s.k. fattigdomsgränsen enligt EU:s gemensamma definition.¹ Dessutom så är incitamenten för att som äldre flytta från en villa (ofta med avbetalda lån och låga månadskostnader) till en hyresrätt (ofta med höga månadskostnader) i de flesta fall mycket låga. Äldrenämnden ser därför positivt på att handlingsplanen innefattar mål för andelen hyresrätter och hyresrätter med låg hyra. Nämnden anser dock att målen är för lågt satta för att i någon högre grad kunna förändra situationen. Ambitionsnivån för andelen hyresrätter med låg hyra bland bostäder som byggs på egen mark bör därför höjas, från minst 3 procent till minst 10 procent. Äldrenämnden saknar även landsbygdsperspektivet i handlingsplanen och efterlyser åtgärder för att säkerställa ett utbud av prisvärda bostäder även utanför Uppsala stad.

Inom det befintliga bostadsbeståndet, framför allt inom kommunens egna bostadsbestånd krävs åtgärder för att möjliggöra kvarboende, både utifrån god tillgänglighet och ekonomiska aspekter. En tillgänglighetsinventering har tidigare genomförts inom Uppsalahems bostadsbestånd i Eriksberg. Ytterligare tillgänglighetsinventeringar i kommunens övriga bostadsbestånd bör övervägas. Det handlar främst om det äldre beståndet, där större brister i fysiskt tillgänglighet finns.

¹ Andel personer boende i hushåll med en disponibel inkomst som är lägre än 60 % av medianinkomsten (12 100 kr i disponibel inkomst) i riket "At risk of poverty rate" (Källa Eurostat).

I handlingsplanen konstateras att befintligt hyresrättsbestånd står inför renoveringar som kommer att leda till hyreshöjningar. Höga hyreshöjningar vid renovering drabbar särskilt äldre med låga pensioner extra hårt. Nämnden ser positivt på målet att möjliggöra att en större andel bostäder i befintligt bestånd i samband med renovering bibehåller eller får en måttligt förhöjd hyra. Ambitionen bör dock vara att det generellt ska vara möjligt för personer med små ekonomiska resurser att bo kvar efter renovering. Det är även positivt att handlingsplanen har som åtgärd att stimulera och planera för ökat byggande av seniorbostäder på den ordinarie bostadsmarknaden.

Under första kvartalet 2019 förväntas både Program och handlingsplan för en äldrevänlig kommun samt de sociala nämndernas lokal-/bostadsförsörjningsplaner antas av kommunfullmäktige. Äldrenämnden vill understryka vikten av att implementeringen av åtgärderna i de respektive planerna/handlingsplanerna samordnas.

Äldrenämnden

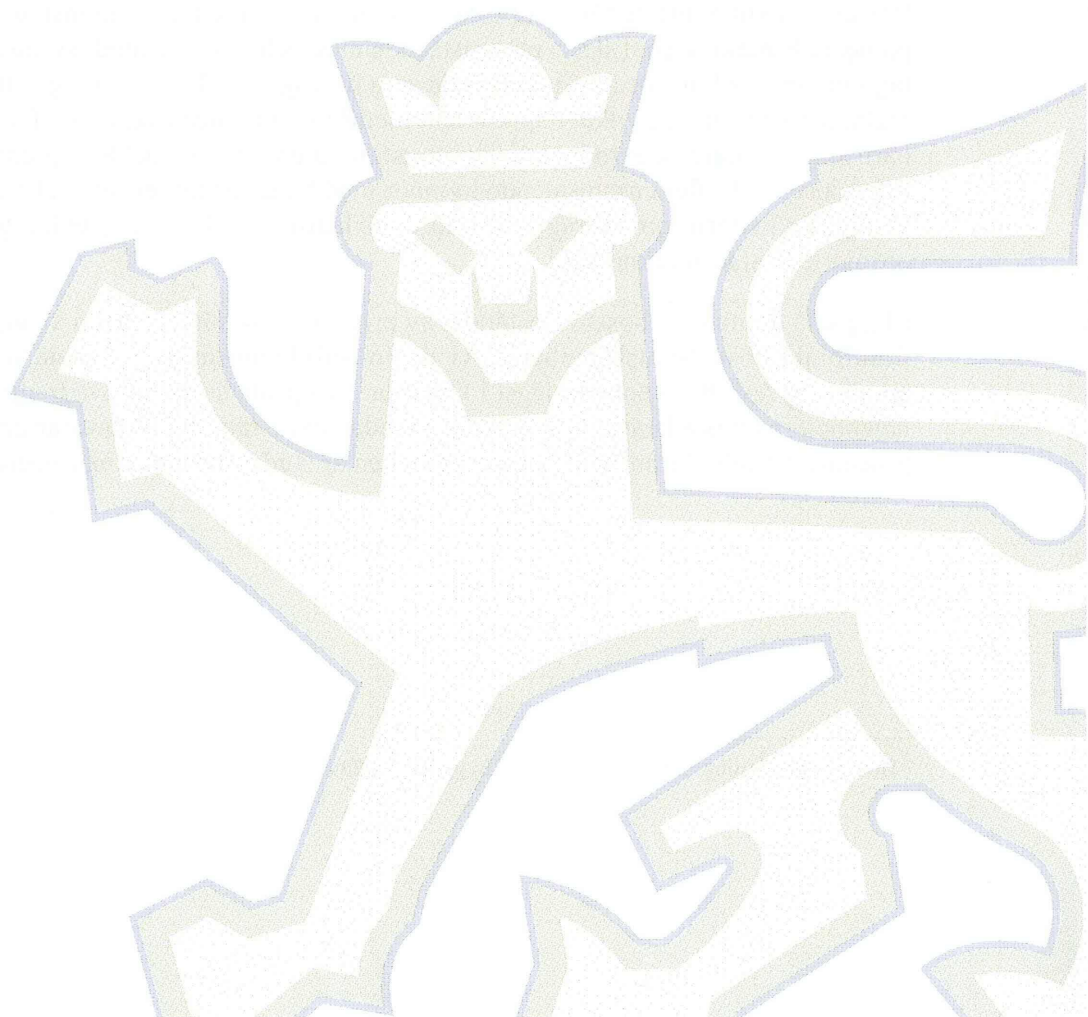
Monica Östman
Ordförande

Carina Juhlin
Förvaltningsdirektör

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 boendekonomisk 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. Parallellt tar Uppsala kommun fram strategiska bostad- och lokalförsörjningsplaner för att säkerställa att personer med biståndsbeslut enligt SOL eller LSS får den bostad de behöver utifrån sina särskilda behov.

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

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.

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.

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 befolkningens mängd 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

⁴ PM Bostäder och lokaler. Sweco 2018.

⁵ Översiktsplan 2016 för Uppsala kommun.

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 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

⁶ Inriktningsmål 5.

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
Åtgärd	Huvudansvarig för åtgärd	Andra berörda aktörer
Planlägg bostäder med låg kostnad i kollektivtrafikkära 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 byggemaskaper 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. Nyckeltal för andel hyresrätter.	
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	KS	PBN

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.

olika besked.		
Åtgärd	Huvudansvarig för åtgärd	Andra berörda aktörer
Föra dialog med bostadsmarknadens aktörer om behoven som finns på bostadsmarknaden, exempelvis sänkta inkomstkrav för att möjliggöra för fler att hyra en bostad.	KS	PBN, Uppsala Bostadsförmedling
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 minst 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