

§ 168

Bostad för alla, program och handlingsplan för bostadsförsörjningen 2021-2024

KSN-2020-00513

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. **att** anta Bostad för alla – program för bostadsförsörjningen 2021–2024,
2. **att** uppdraget om att ansluta sig till The Shift anses besvarad,
3. **att** riktlinjer för bostadsförsörjningen 2016–2019 upphör att gälla,

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta för egen del

4. **att** Bostad för alla – handlingsplan för program för bostadsförsörjningen 2021–2024 antas under förutsättning att program för bostadsförsörjningen antas,
5. **att** uppdra till stadsbyggnadsförvaltningen att tillsammans med fastighetsägande bolag inom kommunkoncernen arbeta fram en inriktning för den koncernägda marken i syfte att uppnå inriktningen i Bostad för alla - program för bostadsförsörjningen 2021–2024. Uppdraget ska återrapporteras enligt ordinarie uppföljningsprocess per augusti 2022,
6. **att** nuvarande handlingsplan Bostad för alla upphör att gälla.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen gavs 2019 i uppdrag av kommunstyrelsen att ta fram förslag till nya riktlinjer för bostadsförsörjningen. Kommuner ska också enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod. Kommunens nuvarande riktlinjer för bostadsförsörjning 2016–2019 antogs 2016 (§162). Kommunstyrelsen antog därefter Handlingsplan Bostad för alla 2019 (§ 17). Uppsala kommuns Program för bostadsförsörjningen 2021–2024 med tillhörande handlingsplan utgör kommunens nya riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Kommunstyrelsen fattade i december 2020 (§ 331) beslut om att remittera förslag till program och handlingsplan för bostadsförsörjningen. Remissen pågick under perioden 23 december 2020 till den 17 februari 2021. Inkomna synpunkter har arbetats in i program och handlingsplan.

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2021-05-18

Kommunfullmäktige gav i februari 2020 (§ 75) kommunstyrelsen i uppdrag att i samband med framtagande av program för bostadsförsörjningen utreda konsekvenserna av åtagandet att ansluta sig till den internationella rörelsen, The Shift.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 6 april 2020
- Bilaga 1, Bostad för alla – program för bostadsförsörjningen 2021–2024
- Bilaga 2, Bostad för alla – handlingsplan till program för bostadsförsörjningen 2021–2024
- Bilaga 3, Redogörelse av inkomna synpunkter
- Bilaga 4, Uppdrag om att ansluta sig till The Shift

Yrkanden

Tobias Smedberg (V) yrkar:

*(1) att programmet och handlingsplanens mål om andel hyresrätter höjs till 50 procent.
(2) att andelen hyresrätter med låg hyra anges som en hygienfaktor och därmed högst gällande prioritering bland programmets och handlingsplanens olika mål och prioriteringar.*

(3) att delmål ”2.2 Andelen hyresrätter ska värnas” ändras till ”2.2 Andelen hyresrätter ska utökas”.

(4) Att programmet och handlingsplanen kompletteras med en formulering om att inga barnfamiljer ska vara föremål för vräkningar i Uppsala kommun.

(5) att en ytterligare åtgärds tillförs om att kommunen ska ta fram en särskild åtgärdsplan för att säkerställa våldsutsatta kvinnors tillgång till skyddat boende och eget boende efter avslutad tid för skyddat boende avslutas.

(6) att ett ytterligare delmål tillförs om att kommunens ska fasa ut förekomsten av LOV inom särskilda boenden för äldre i syfte att kommunen själva ska ta ansvar planering och utbyggnadstakt inom SÄBO.

Fredrik Ahlstedt (M), Jonas Petersson (C) och Mohamad Hassan (L) yrkar avslag till Tobias Smedbergs (V) ändringsyrkanden.

Jonas Petersson (C) och Mohamad Hassan (L) yrkar bifall till föreliggande förslag.

Beslutsgång

Ordförande ställer först Tobias Smedbergs (V) ändringsyrkanden mot avslag och finner att arbetsutskottet avslår desamma.

Ordförande ställer därefter föreliggande förslag mot avslag och finner att arbetsutskottet bifaller detsamma.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2021-05-18

Reservation

Tobias Smedberg (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2021-04-06

Diarienummer:
KSN-2020-00513

Handläggare:
Elin Blume

Bostad för alla, program och handlingsplan för bostadsförsörjningen 2021–2024

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** anta Bostad för alla – program för bostadsförsörjningen 2021–2024,
2. **att** uppdraget om att ansluta sig till The Shift anses besvarad,
3. **att** riktlinjer för bostadsförsörjningen 2016–2019 upphör att gälla,

Kommunstyrelsen beslutar för egen del

1. **att** Bostad för alla – handlingsplan för program för bostadsförsörjningen 2021–2024 antas under förutsättning att program för bostadsförsörjningen antas,
2. **att** uppdra till stadsbyggnadsförvaltningen att tillsammans med fastighetsägande bolag inom kommunkoncernen arbeta fram en inriktning för den koncernägda marken i syfte att uppnå inriktningen i Bostad för alla - program för bostadsförsörjningen 2021–2024. Uppdraget ska återrapporteras enligt ordinarie uppföljningsprocess per augusti 2022,
3. **att** nuvarande handlingsplan Bostad för alla upphör att gälla.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen gavs 2019 i uppdrag av kommunstyrelsen att ta fram förslag till nya riktlinjer för bostadsförsörjningen. Kommuner ska också enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod. Kommunens nuvarande riktlinjer för bostadsförsörjning 2016–2019 antogs 2016 (§162). Kommunstyrelsen antog därefter Handlingsplan Bostad för alla 2019 (§ 17). Uppsala kommuns Program för bostadsförsörjningen 2021–2024 med tillhörande handlingsplan utgör kommunens nya riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Kommunstyrelsen fattade i december 2020 (§ 331) beslut om att remittera förslag till program och handlingsplan för bostadsförsörjningen. Remissen pågick under perioden 23 december 2020 till den 17 februari 2021. Inkomna synpunkter har arbetats in i program och handlingsplan.

Kommunfullmäktige gav i februari 2020 (§ 75) kommunstyrelsen i uppdrag att i samband med framtagande av program för bostadsförsörjningen utreda konsekvenserna av åtagandet att ansluta sig till den internationella rörelsen, The Shift.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen tillsammans med arbetsmarknadsförvaltningen, vård- och omsorgsförvaltningen, socialförvaltningen, kommunledningskontoret, Uppsalahem AB, Uppsala bostadsförmedling AB och Uppsala vatten och avfall AB.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar framgår att Länsstyrelsen i Uppsala län, Region Uppsala samt berörda kommuner ska ges tillfälle att yttra sig över kommunens arbete med bostadsförsörjningen. I samband med remittering gavs ytterligare ett antal externa aktörer möjlighet att inkomma med synpunkter och tre kunskapsseminarier genomfördes i syfte att förankra och inhämta synpunkter från politiker i nämnder och bolag.

Näringslivs-, barn och jämställdhetsperspektiven har varit en integrerad del av arbetet med att ta fram program och handlingsplan. I nulägesanalysen lyfts till exempel barn som drabbas av trångboddhet och att äldre ensamstående kvinnor är en grupp som har särskilt låga pensioner och svårt att efterfråga en bostad. Hushållens efterfrågemöjligheter och marknadsdjup för nyproduktion av bostäder ger underlag för byggaktörernas produktutveckling på marknaden. En fungerande balans mellan utbud och efterfrågan är grundläggande för en näringslivsutveckling.

Föredragning

Kommunens ansvar innebär att planera för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att lämpliga åtgärder genomförs. Därtill har bland annat staten ett ansvar inom bostadsförsörjningen liksom att marknadens aktörer erbjuder bostäder och boendekoncept som kan matcha hushållens behov och önskemål. Föreslagna mål och åtgärder är sådant som ryms inom kommunkoncernens rådighet.

En utgångspunkt i arbetet har varit att arbeta vidare med nuvarande mål och åtgärder som återfinns i Handlingsplan Bostad för alla. Ny kunskap om hushållens boendesituation och förmåga att finna ett lämpligt boende liksom kunskap om utbudet och efterfrågan hos hushållen har utgjort underlag för mer träffsäkra mål och åtgärder. Åtgärder som syftar till att fler hushåll ska ges möjlighet att efterfråga ett boende som passar livssituationen. Åtgärderna syftar också till att stärka sammanhållning, trygghet och attraktivitet i hela kommunen genom att tillkommande bostäder ska främja en ökad blandning av hushåll i olika delar av Uppsala. De senaste åren har byggtakten varit hög i kommunen och det har tillkommit många bostäder i framförallt flerbostadshus. I dagsläget finns en stor efterfrågan av marknära boende liksom av hyresrätter med lägre hyra. Programmet skapar förutsättningar för att bostadsbyggandet bättre möter hushållens preferenser och på så sätt når en fortsatt

hög byggtakt parallellt med åtgärder som syftar till att bättre nyttja de befintliga bostäderna.

I **bilaga 1** finns en sammanfattning av nulägesanalysen liksom mål och delmål som utgör program för bostadsförsörjningen. I tillhörande handlingsplan, se **bilaga 2**, har åtgärder formulerats för att nå de uppsatta målen och skapa bättre förutsättningar för hushåll på Uppsalas bostadsmarknad. Synpunkter som inkom vid remittering och hantering av dessa finns att läsa i **bilaga 3**.

Vad det innebär att se bostaden som en rättighet och kommunens roll i detta hanteras i **bilaga 4**. I denna bilaga ges en beskrivning av den internationella rörelsen The Shift – en rörelse som syftar till att lyfta bostaden som en rättighet och hur denna målsättning är omhändertagen i Sverige. För att implementera bostaden som en rättighet krävs förändring i svensk lagstiftning. The Shift nystartade förra året med nya arbetssätt. Det är inte längre möjligt att skriva under ett deltagande i rörelsen. En övergripande målbild för Uppsala kommuns bostadsförsörjning är allas rätt till en god bostad och en god boendemiljö.

För att målen ska kunna uppnås har kommunen ett antal verktyg till sitt förfogande. Det handlar om att skapa förutsättningar för kommande bostadsbyggande genom detaljplanering och portföljstyrning. Kommunkoncernens markinnehav och strategiska markköp är andra verktyg. En inriktning behöver därför arbetas fram så att den koncernägda marken användas på lämpligt sätt för att nå målen. De kommunägda bolagen Uppsalahem och Uppsala bostadsförmedling har en betydande roll i bostadsförsörjningsarbetet och genom att tillsammans inom kommunkoncernen bidra för att förverkliga målen. Kommunen har också ett särskilt bostadsansvar för vissa individer. Här är samverkan mellan nämnder och bolag viktig eftersom utbudet på den ordinarie bostadsmarknaden och tillgången till dessa bostäder i hög grad påverkar behovet av särskilda boendelösningar. För att nå målen behöver också dialog föras med marknadens aktörer som svarar för en stor del av byggandet och förvaltandet av bostäder.

De ekonomiska konsekvenserna av utvecklingen på bostadsmarknaden påverkas av många olika parametrar såsom finansiella förutsättningar för bostadsbyggande, hushållens efterfrågan och betalningsförmåga samt prisutvecklingen på marknaden. Andra parametrar som tillgången på bra bostäder som passar hushåll i livets olika skeden påverkar också den kommunala ekonomin. Ett utbud av bostäder som till exempel passar äldres behov kan medföra att en eventuell flytt till särskilt boende skjuts på framtiden och därmed minskade kostnader för kommunen. Ett utbud av bostäder med lägre boendekostnader kan innebära att färre individer behöver kommunens hjälp att komma in på bostadsmarknaden eller med att betala sin hyra. Ett bostadsutbud som är i balans med den efterfrågan som finns på marknaden bidrar till att skapa långsiktig goda ekonomiska förutsättningar för både kommunen, fastighetsägare och fastighetsutvecklare.

För att nå målet om att 2 000 till 3 000 nya bostäder ska byggas årligen samtidigt som mål om koncernekonomi uppfylls behöver ett brett utbud av boendeformer möjliggöras som kan möta hushållens behov, likväl som hushållens betalningsvilja. Hushållens betalningsvilja för en viss typ av bostad påverkar marknadsvärdena vid markvärderingar. Med nuvarande marknadsvärden ger bostadsrätt i flerbostadshus i regel högst markvärde i lägen där flerbostadshus är lämpliga. Det innebär därför ett möjligt intäktsbortfall för kommunen vid ökat antal hyresrätter på kommunens mark, och ett lägre exploateringsnetto vid ökat antal småhus/radhus på kommunal mark.

Men med hänsyn taget till en förändrad efterfrågan hos hushållen kan markvärden för olika bostadstyper och upplåtelseformer i olika geografiska lägen komma att förändras.

Ekonomiska konsekvenser

Exakta beräkningar av de ekonomiska konsekvenserna är svåra att göra. Programmets inriktning är att ge så goda förutsättningar som möjligt för att möta hushållens behov och efterfrågan av bostäder och samtidigt nå en god kommunalekonomi.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 6 april 2020
- Bilaga 1, Bostad för alla – program för bostadsförsörjningen 2021–2024
- Bilaga 2, Bostad för alla – handlingsplan till program för bostadsförsörjningen 2021–2024
- Bilaga 3, Redogörelse av inkomna synpunkter
- Bilaga 4, Uppdrag om att ansluta sig till The Shift

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Aktiverande styrdokument

Beslutsfattare:
Kommunfullmäktige

Dokumentansvarig:
Kommunstyrelsen

Datum:
2021-05-05

Diarienummer:
KSN-2020-00513

Bostad för alla

Program för bostadsförsörjningen 2021—2024

Översiktsplan

Mål och budget

Program

Verksamhetsplaner och affärsplaner

Handlingsplaner och övriga planer

Inledning

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

1. **Behovs- och marknadsanalys.** Analysen utgör ett separat arbetsmaterial och innehåller statistik och analyser av bostadsmarknaden och hushållens behov och efterfrågan av bostäder.
2. **Program för bostadsförsörjningen.** Innehåller kommunens mål och delmål och beslutas av kommunfullmäktige.
3. **Handlingsplan.** Till programmet kopplas en handlingsplan med åtgärder, indikatorer och ansvarig nämnd/bolag. Handlingsplanen beslutas av kommunstyrelsen.

Förslag till program och handlingsplan har remitterats. 20 externa aktörer bjöds in att lämna skriftliga synpunkter. Därtill bjöd kommunstyrelsen in till tre kunskapsseminarier för berörda nämnder och bolag. Redogörelse av inkomna synpunkter och hantering av dessa finns att ta del av i separat dokument, Redogörelse av inkomna synpunkter.

Kommunens ansvar 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 ska också underlätta för hushåll att kunna betala sina boendekostnader genom till exempel bostadsbidrag och ränteavdrag. Utan arbetsmarknadsinsatser har många hushåll svårt att komma in på dagens bostadsmarknad.

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

I februari 2019 antog kommunstyrelsen *Handlingsplan Bostad för alla*. Detta program för bostadsförsörjningen förtydligar inriktningen för Uppsala kommuns arbete för bostadsförsörjningen där det övergripande syftet är att alla har rätt till en god bostad och en god boendemiljö. Programmet anger kommunens mål för bostadsförsörjningen och fungerar som en gemensam utgångspunkt för prioritering och planering av kommunkoncernens insatser.

Omfattning

Programmet gäller under perioden 2021–2024 och riktas till alla nämnder och bolagsstyrelser.

Förutsättningar och avgränsning

Kommunen har till 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 och innefattas inte i detta program. Den generella bostadsmarknadens utbud påverkar dock i stor utsträckning behoven av särskilda lösningar vilket gör att det finns tydliga samband mellan program för bostadsförsörjningen och kommunens 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 en hållbar renovering som en förutsättning för människors hälsa och för miljön.

Uppsala kommuns styrdokument mål- och budget antas av kommunfullmäktige för en tre-årsperiod och revideras årligen. Mål och budget 2021 har nio inriktningsmål som gäller för en mandatperiod. Övriga kommunala styrdokument som program och handlingsplaner är underordnade kommunfullmäktiges inriktningsmål. Ett av inriktningsmålen under innevarande mandatperiod anger att ”Uppsalas invånare ska ha bostad och arbete”, där bland annat kvantitativa mål för bostadsbyggandet ingår.

Som komplement till dessa styrande dokument, som anger kvantitet och var i kommunen bostäder ska planeras för en hållbar samhällsplanering, utgår detta program från människors behov och efterfrågan av bostäder. Programmet hanterar framförallt frågor om vad som ska göras och hur det ska göras. Därtill finns även andra styrdokument som är avgörande för en god bostadsförsörjning som till exempel ägardirektiv, bolagsordning och markanvisningspolicy.

Avgränsning och koppling till andra styrdokument	
Program för bostadsförsörjningen	Människors behov och efterfrågan av bostäder. Vad och Hur.
Översiktsplan	Var.
Mål och Budget	Volym.
Bostads- och lokalförsörjningsplaner	Behov och prognoser för särskilda grupper.

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 de kommunägda bolagen Uppsalahem och Uppsala Bostadsförmedling som har en betydande roll i bostadsförsörjningsarbetet samt Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag som har ett mindre bostadsinnehav.

Kommunstyrelsen fattar beslut om handlingsplan som tydliggör åtgärderna för att uppnå beslutade mål och 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.

Definitioner och begrepp

- **Bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden.** Alla bostäder oavsett upplåtelseform eller hustyp som inte klassificeras som särskilda boendeformer.
- **Särskilda boendeformer** finns för gruppen äldre och för personer med funktionsnedsättning i enlighet med Socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).
- **Specialbostäder.** Bostäder som riktar sig till en viss målgrupp. I kommunen finns ungdomsbostäder, studentbostäder och seniorbostäder med gemensamhetslokal. I studentstaden Uppsala är närmare 80 procent av alla specialbostäder studentbostäder varför dessa lyfts ur som en egen kategori.
- **Bostäder inom kommunens sociala resurs.** Hushåll som har en omfattande social problematik kan beviljas ett bostadssocialt kontrakt genom biståndsbedömning enligt socialtjänstlagen. Kommunen hyr även ut i andrahand till vissa nyanlända hushåll i enlighet med bosättningslagen.
- **Relativt lägre boendekostnad och relativt lägre hyreskostnader för hyresrätter och studentbostäder.** Kommunen har valt att förhålla sig till den hyresnivå som staten hänvisar till inom ramen för det statliga investeringsstödet. För Uppsalas del innebär en relativt lägre hyreskostnad i dagsläget en normhyra på 1 550 kr per kvadratmeter i nyproduktion. Begreppet normhyra används för att kunna jämföra hyror oavsett bostadens storlek då mindre bostäder vanligen är dyrare per kvadratmeter än större bostäder. Normhyran utgår från en tänkt trerumslägenhet om 77 kvadratmeter.
- **Godtagbart boende.** En enhetlig definition saknas men genom forskningsprojektet Decode¹ har ett antal normativa ställningstaganden gjorts

¹ Forskningsprojektet Decode (KTH) i dialog med bl.a. Boverket och Uppsala kommun har finansierats av Tyréns stiftelse. Projektet har arbetat fram en modell för att beräkna bostadsbehov i en kommun. Uppsala kommun har utgjort testbädd. Forskningsprojektet har "beräknat skillnaden mellan det utbud som finns att tillgå och det utbud som skulle behövas

om vad som inte är godtagbart. Att man bedöms ha en osäker boendesituation om man är trångbodd, bor för dyrt i förhållande till sin inkomst, flyttar runt mycket eller helt saknar bostad. Se förklaringar nedan.

- **Trångbodd.** Här tillämpas trångboddhetsnorm 2, vilket innebär att det inte ska bo fler än två personer per rum samt att det ska finnas ett kök och ett vardagsrum. Detta innebär till exempel att två barn förväntas kunna dela rum. Ensamhushåll undantas och kan bo i ett rum och kök.
- **Bor för dyrt.** Innebär att boendet kostar så mycket att hushållet har mindre kvar att leva på än vad de bedöms behöva enligt en banks ”Kvar Att Leva På kalkyl”. En kalkyl som är något högre än Kronofogdens normalbelopp.
- **Flyttar runt.** Innebär hushåll som har flyttat mer än en gång per år de senaste fem åren, eller sedan de flyttat till kommunen. Underlag bygger på folkbokföringen vilket innebär att det kan finnas ett mörkertal.
- **Inte registrerad på en bostad.** Hushåll som inte är folkbokförd på någon bostad. Personer som inte är registrerad på någon bostad refereras i texten också som hushåll.
- **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, inneboende, kompisboenden och kollektiv. De tre hushållstyperna delas sedan in i hushåll med eller utan barn.

Mål för bostadsförsörjningen

Den övergripande målbilden för bostadsförsörjningen i kommunen är allas rätt till en god bostad och en god boendemiljö. Nedan följer två huvudmål och ett antal delmål. I tillhörande handlingsplan finns åtgärder för att nå dessa mål.

1. En ökad blandning av hushåll i olika delar av Uppsala stärker sammanhållning, trygghet och attraktivitet.

Uppsala växer och befolkningen ökar genom såväl inflyttning som barnafödande. Hushåll med olika socioekonomi, ålder, sammansättning och i olika skeden i livet bör ges möjlighet att bo i hela Uppsala. Plats för de goda livingen ska finnas i såväl Uppsala stad som på landsbygderna och i tätorterna. Idag finns tydliga åtskillnader inom kommunens olika geografier. En ökad blandning av hushåll på alla geografiska nivåer stärker barns livschanser och bidrar till ökad sammanhållning inom kommunen. Detta

för att ge varje hushåll en godtagbar bostad”. (SOU 2018:35). Statistiken som ligger till underlag för beräkningarna avser år 2017. Slutrapport till Uppsala kommun 12 dec 2019 Beräkning av bostadsförsörjningsbehov Uppsala.

kan delvis åstadkommas genom ett blandat bostadsbestånd på områdesnivå. Ett blandat utbud ger även hushållen ökad valfrihet inom sitt bostadsområde.

Segregation är relationell och med blandning i geografin menas här en strävan efter en blandning på stadsdelsnivå liksom i landsbygdernas tätorter. Ofta behöver blandningen öka på en än lägre geografisk nivå i de fall det finns tydliga uppdelningar inom en stadsdel. För att nå en ökad blandning av hushåll genom att förändra ett bostadsbestånds struktur bör varje enskilt nyproduktionsprojekt sträva efter att komplettera med det som saknas i det aktuella delområdet.

Med blandning menas här en variation av upplåtelseformer, bostadsstorlekar, hustyper, specialbostäder, studentbostäder men även boendeformer. Det handlar också om att det ska finnas en blandning av bostäder i olika prissegment. En ökad variation i utbudet ger hushållen en möjlighet att bo kvar i sitt bostadsområde även när livssituationen ändras. Detta gäller såväl för Uppsalas landsbygder och tätorter som i Uppsala stad.

Kommunen kan möjliggöra ett blandat boende både genom att komplettera med det som saknas på en plats och genom förvärv, avyttringar och ombildningar inom det befintliga beståndet. En aktiv markpolitik och detaljplanering som främjar blandad bebyggelse är andra viktiga verktyg för detta. En blandad bebyggelse med bostäder i olika prissegment kan attrahera olika hushåll till en plats. Utöver att blanda i nyproduktion behöver de mer resursvaga hushållen ges tillträde till fler bostäder och kommunens bostäder inom den sociala resursen spridas geografiskt.

I kommunens mål- och budget finns beslut om att kommunen ska skapa förutsättningar för att det ska byggas mellan 2 000 och 3 000 nya bostäder årligen i kommunen som helhet. Ett varierat och brett utbud av boendeformer som är tillgängliga för olika hushåll kan bidra till att fler kan efterfråga en nybyggd bostad och ökar därmed förutsättningarna för en hög byggtakt. Variation i boendeformer kan handla om kollektiva boendelösningar, kooperativa boendelösningar, generationsboende, konceptboende, bygg- och bogemenskaper, hyrköplösningar, brukarmedverkan och så vidare. Samarbetet med byggaktörer om kreativa lösningar behöver därför stärkas.

Flertalet av de hushåll i Uppsala som idag har en osäker boendesituation kan inte komma in varken på bostadsrätts- eller äganderättsmarknaden. Unga som önskar flytta hemifrån eller inflyttad arbetskraft har svårt att initialt komma in på den marknaden. Beståndet av hyresrätter och hyresrätter med relativt lägre hyra behöver därför värnas och minst 30 % av nyproduktionen ska vara hyresrätter.

Unga i familjebildande ålder som önskar flytta till en större bostad inom kommunen eller flytta till kommunen efterfrågar i större utsträckning ett marknära boende. Det finns ett stort utbud av småhus på Uppsalas landsbygd och tätorter. Men efterfrågan på småhus och stadsradhus i såväl centrala lägen som på landsbygd och dess tätorter är stort och nyproduktionstakten behöver därför öka. Olika typer av marknära boende med varierande upplåtelseformer behöver tillkomma. Vad ett framtida urbant och ruralt klimatsmart marknära boende innebär i kommunen behöver utredas liksom hur olika bostadstypologier kan kombineras i stadsmiljön.

Delmål

- 1.1 Nyproduktion ska komplettera det befintliga beståndet i närområdet och sträva efter ett brett utbud av boendeformer, lägenhetsstorlekar,

- specialbostäder, studentbostäder och bostadstyper för hushåll i livets olika skeden.
- 1.2 Minst 30 procent av bostäderna som byggs i Uppsala kommun ska vara hyresrätter.
 - 1.3 20-30 procent av bostäderna som byggs i Uppsala kommun ska vara småhus, radhus och marknära boende.
 - 1.4 Tillkommande bostäder kompletterar de upplåtelseformer som saknas i ett delområde.

2. Alla hushåll ska ha möjlighet att efterfråga ett boende som passar livssituationen.

Merparten av Uppsalas hushåll (86%) har ett godtagbart boende² och därtill har ytterligare 5 % möjlighet att själva hitta ett bättre lämpat boende i utbudet. 9 % av Uppsalas hushåll kan ha en osäker boendesituation och själva ha svårt att hitta en bättre lämpad bostad i utbudet. Bland dessa hushåll återfinns många barn som drabbas ekonomiskt av att en för stor andel av hushållets inkomst går till boendet eller där trångboddheten försvårar barnens livschanser. Det finns också barn som drabbas av vräkning. Många unga vuxna har en osäker boendesituation på grund av att de bor för dyrt, flyttar runt eller önskar flytta hemifrån. För de barnfamiljer som bor för trångt men idag saknar möjlighet att hitta en bättre lämpad bostad kan riktade bostadsförsörjningsåtgärder genom nybyggda hyresrätter med relativt lägre hyra och riktad anvisning vara ett alternativ. Merparten av de hushåll som har en osäker boendesituation behöver matchas med en billig hyresrätt i beståndet tillsammans med andra åtgärder som stärker hushållets ekonomi.

Utöver hushåll med en osäker boendesituation finns hushåll, i synnerhet äldre över 80 år, som upplever en otrygg boendesituation genom ofrivillig ensamhet eller en otillgänglig bostad. Antalet äldre ökar och åtgärder behöver göras för att äldre ska kunna ställa om till en mer anpassad boendeform och för att kunna bo bra.

I Uppsala är bostadsrätten den dominerande upplåtelseformen. Att äga sitt boende eller bo i bostadsrätt är på lång sikt det billigaste boendialternativet för hushållet. För att fler ska ha möjlighet att komma in på bostadsrättsmarknaden behöver bostadsrättsaktörerna utmanas och nya affärsmodeller uppmuntras som underlättar för hushåll att kunna köpa sin första bostadsrätt.

Bostäder som passar efterfrågan innebär också att det behöver tillkomma attraktiva bostäder för att attrahera hushåll att flytta till en plats. För att Uppsala ska fortsätta vara ett attraktivt förstahandsval för studenter behöver också bostäder som passar studenters behov utvecklas.

Med många hushåll som bor mycket rymligt och andra som är ofrivilligt trångbodda behöver incitament skapas för att befintliga bostäder nyttjas mer optimalt och hushåll matchas mot en bättre lämpad bostad. Att bättre nyttja befintliga bostäder är både hållbart ur ett klimatperspektiv såväl som ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. En positiv rörlighet inom bostadsbeståndet gynnar även Uppsalas alla nytexaminerade studenter, unga som vill flytta hemifrån, familjer som separerar eller inflyttad arbetskraft som idag har svårt att hitta ett lämpligt boende.

² Med godtagbart boende menas här att man inte är trångbodd, bor för dyrt i förhållande till sin inkomst, flyttar runt mycket eller helt saknar bostad. Se förklaring ovan, under rubriken definitioner.

För att bättre matcha hushållens behov och preferenser med lämplig bostad behöver förmedling av bostäder göras mer träffsäker och tillfälliga inneboendelösningar göras mer säkra. Insatser som kan medföra ett bättre nyttjande av bostadsbeståndet. Det kan handla om åtgärder som riktar sig till äldre som är ofrivilligt ensamboende eller för äldre och personer med funktionsnedsättning som önskar flytta till en tillgänglig bostad som bättre passar deras livssituation. Om äldre exempelvis attraheras att flytta till nybyggnation kan en villa bli ledig för barnfamiljen. Det kan också handla om riktade insatser till hushåll som finns i riskgruppen att få ekonomiskt bistånd, trångbodda barnfamiljer, unga som saknar ködagar eller inflyttad kompetens för att täcka behov hos näringsliv, offentlig sektor och akademi.

Hushållens varierande behov under livets olika skeden behöver mötas med en variation i utbudet. Ett utbud i olika prissegment och där samnyttjande och delade bostadsytor kan utgöra en del av utbudet. Nästan hälften av alla hushåll i kommunen är ensamhushåll. Bara en inkomst innebär minskade ekonomiska möjligheter att ta del av bostadsutbudet. Delade bostadsytor och delade boendetjänster kan möjliggöra högre bostadskvalitet, minskad ensamhet och minskat klimatavtryck till en lägre boendekostnad.

De relativt billiga hyresrätterna som finns i kommunen är de som redan är byggda och där några står i tur för renovering. För att det fortsatt ska finnas billigare bostäder i kommunen är det av vikt att renoveringar sker med ekonomisk möjlighet för den boende att bo kvar efter renoveringen. Behovet av hyresrätter med relativt lägre hyror är stort. Det visar sig bland annat genom stor efterfrågan hos bostadsförmedlingen och hos marknaden med många pågående byggprojekt. Även kommunen har ett eget behov av hyresrätter med relativt lägre hyror till den sociala resursen. Mot bakgrund av detta bör nuvarande mål om andel hyresrätter med en relativt låg hyra i nyproduktion öka. Med fler bostäder som matchar hushållens behov kan gapet mellan behov och utbud minska. Att få till bostäder med lägre hyra innebär inte att dessa ska vara av sämre kvalitet. En god vardagsarkitektur med omsorg om de boende och omgivande miljö är en långsiktigt hållbar investering.

Delmål

- 2.1 Bostadsbeståndet ska nyttjas mer effektivt och matchas mot behovet.
- 2.2 Andelen hyresrätter ska värnas.
- 2.3 Minst 25 procent av hyresrätterna som byggs i Uppsala kommun ska ha en relativt lägre hyra.
- 2.4 Verka för att 50 procent av Uppsalas helårsstudenter ska ha tillgång till en studentbostad.
- 2.5 Underlätta för äldre att kunna bo bra i det ordinarie bostadsbeståndet.
- 2.6 Nya affärsmodeller som underlättar för hushåll att etablera sig på bostadsrättsmarknaden ska främjas.
- 2.7 Nyproduktion ska sträva efter ett breddat utbud av bostäder i olika prissegment i hela kommunen.

Uppföljning

Kommunstyrelsen har 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 årligen upp program och handlingsplan i ordinarie programuppföljning.

Kommunstyrelsen kan sedan revidera handlingsplanen vid behov. Revidering ska ske genom gemensam beredning.

Nulägesanalys

I enlighet med lagens krav har en behovs- och marknadsanalys tagits fram som arbetsmaterial och utgjort underlag till programmets mål. Resultatet från en forskningsstudie som arbetats fram för att beräkna bostadsbehov i en kommun där Uppsala har utgjort testbädd har utgjort en del av analysen. Några slutsatser från behovs- och marknadsanalysen beskrivs nedan.

Bostadsmarknaden i Uppsala

Det totala antalet bostäder i kommunen är drygt 114 000. Drygt 63% av beståndet är bostadsrätter och äganderätter, drygt 23% är ordinarie hyresbostäder och 13% är specialbostäder och särskilda boendeformer. Merparten av alla specialbostäder är studentbostäder, men där ingår även särskilda boendeformer för äldre och för personer med funktionsnedsättning. Kommunens allmännyttiga bostadsbolag Uppsalahem är den största hyresrättsaktören med drygt 17 000 bostäder.

I olika delar av kommunen dominerar olika typer av bostäder. 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. Andelen hyresrätter, är i förhållande till andra jämförbara kommuner, relativt låg.

Ända sedan mellankrigstidens bostadsbyggande har bostadsrätten varit en dominerande upplåtelseform i Uppsala tillsammans med en stor andel egna hem.

I kommunen finns det drygt 230 000 personer och det bor i genomsnitt drygt två personer per bostad. 42% av hushållen är ensamhushåll. Många bor rymligt där en eller två personer har en bostad om fyra eller fler rum. Samtidigt uppgår trångboddheten i flerbostadshus i vissa områden till över en fjärdedel av hushållen. Personer med utländsk bakgrund är i högre utsträckning drabbade av trångboddhet. Här finns även ett mörkertal i form av personer som inte är folkbokförda på en adress. Det finns också trångboddade hushåll med möjlighet att flytta till en större bostad. Mindre boendeyta utifrån individens eget val är positivt då det bidrar till minskad resursanvändning.

I kommunens mål och budget framgår att kommunen ska planera utifrån målet om 2 000 - 3 000 bostäder per år för en jämn bostadsproduktion över tid. Kommunen har en god planberedskap om drygt 9 000 bostäder i antagna detaljplaner och har i översiktsplanen en beredskap för byggande av minst 75 000 bostäder till år 2050 motsvarande ca 2 300 bostäder per år. De senaste fem åren har antalet nybyggda bostäder ökat från drygt 1 000 till över 3 000 färdigställda bostäder år 2019. Ungefär 40 procent av hyresrätterna har Uppsalahem byggt.

Mycket av det som har byggts de senaste åren har riktat sig till en målgrupp med relativt hög inkomst. Detta har gjort att en viss marknadsmättnad har uppstått. Idag pågår därför ett arbete med att bredda produktutbudet med olika boendeformer och bostadstyper.

Prisutvecklingen för bostadsrätter och villor har, likt andra jämförbara kommuner i riket, ökat betydligt över tid. De senaste åren har dock Uppsala uppvisat en lägre ökningstakt än i jämförbara kommuner, både för bostadsrätter och ägda småhus.

Snitthyran inom Uppsalahems bestånd ligger på knappt 1 300 kr per kvadratmeter och år. Nybyggda hyresbostäder i Uppsala har betydligt högre hyror på upp till 2 300 kr per kvadratmeter och år. Nyproduktion av hyresrätter med relativt lägre hyra hamnar på betydligt högre hyror än hyrorna i det äldre bostadsbeståndet.

De hyresbostäder som har de lägsta hyrorna är således de som redan är byggda. När en stor del av det äldre hyresrättsbeståndet står inför stundande renovering medför detta ofta en hyreshöjning och ökad omflyttning. Antalet hyresrätter med relativt låga hyresnivåer minskar således i takt med att bostäder renoveras eller ombildas till bostadsrätter. Ombildningar har framförallt förekommit hos mindre privata hyresvärdar.

Hushållens bostadsbehov

Medianinkomsten i Uppsala är något högre än genomsnittet i Sverige och andelen hushåll med låg ekonomisk standard är något lägre än riket. Inkomstskillnaderna mellan olika stadsdelar är tydlig. De senaste tjugo åren har inkomstskillnaderna i Uppsala liksom i övriga landet ökat. Enligt Regeringens långtidsutredning visar scenarier att hushållens inkomstskillnader kommer att fortsätta öka om inte nationella politiska åtgärder vidtas.

I genomsnitt gick en femtedel av hushållens disponibla inkomst till boende år 2017. Boende i äganderätt betalar i genomsnitt betydligt mindre, medan boende i hyresrätt i genomsnitt lägger över en fjärdedel av hushållets disponibla inkomst på boende. Att hushåll som bor i hyresrätt lägger en större andel av inkomsten på boende förklaras delvis av att boende i hyresrätt i genomsnitt har en lägre disponibel inkomst än boende i andra upplåtelseformer.

När andelen av disponibel inkomst som går till att finansiera boendet överstiger 30% får många hushåll ekonomiska problem. Utvecklingen av hushållens disponibla inkomster i förhållande till boendekostnader är en faktor som är avgörande för att fler ska kunna efterfråga en bostad. Att var etablerad på arbetsmarknaden och ha en förvärvsinkomst skapar bättre förutsättningar för att kunna efterfråga en stabil boendesituation.

Med ökade inkomstskillnader och ökade bostadspriser har fler hushåll fått svårt att spara ihop till en kontantinsats för att köpa en bostadsrätt eller äganderätt. Andelen hushåll som är hänvisade till en hyresrätt har därmed ökat och behovet av hyresrätter är därför stort. Hushåll med de lägre inkomsterna är i större utsträckning hänvisade till den relativt dyrare boendeformen hyresrätt. För många hushåll boende i hyresrätt är det svårt att senare kunna byta upplåtelseform eller att ekonomiskt stötta barn som önskar flytta hemifrån till en bostadsrätt. De ökande bostadspriserna leder till ökade socioekonomiska klyftor mellan hushåll boende i olika upplåtelseformer och mellan generationer. För Uppsala som har en stor andel bostadsrätter är en utmaning att fler hushåll ska kunna etablera sig på bostadsrättsmarknaden.

Hushållen i Uppsala kan schematiskt delas in i tre grupper:

- Hushåll med särskilda behov
- Hushåll med begränsad betalningsförmåga, otillräckligt eget kapital eller begränsad kötid
- Hushåll som kan efterfråga en bostad

Hushåll med särskilda behov

För hushåll i behov av särskilda boendeformer har kommunen ett utpekat ansvar. Behov och åtgärder arbetas årligen fram i kommunens bostads- och lokalförsörjningsplaner. Vid årsskiftet 2019/2020 fanns det 1 700 särskilda boenden för äldre, 880 särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning, 700 bostäder för nyanlända och 530 bostadssociala kontrakt.

Majoriteten av alla äldre bor i en ordinarie bostad. Cirka 15% av personerna över 80 år bor i särskilt boende. För personer i åldersgruppen 65–79 år är motsvarande andel 1,4%. Antalet äldre ökar och för perioden 2021–2024 bedöms ett behov av ytterligare cirka 300 lägenheter för särskilt boende för äldre (vård- och omsorgsboende) och cirka 110 platser i bostad med särskild service LSS 9:9. På något längre sikt väntas gruppen äldre 80+ öka betydligt och behovet av fler tillgängliga bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden ökar. För personer med funktionsnedsättning inom socialpsykiatri bedöms behovet ligga stabilt. Beräkningarna baseras på underlag till bostads- och lokalförsörjningsplaner med start 2021.

I närtid bedöms en uppgång av bostadssociala kontrakt till följd av att behovet av genomgångslägenheter för ensamkommande unga har ökat. Ökningen förväntas gå tillbaka efter några år och antalet kontrakt antas då följa befolkningsutvecklingen. Majoriteten av hushållen som bor i ett bostadssocialt kontrakt ges möjlighet att överta kontraktet. Det innebär att kommunen årligen behöver nya hyreskontrakt.

För nyanvisade nyanlända enligt bosättningslagen bedöms behovet till cirka 65 bostäder per år 2021–2023. De nyanlända som omfattas av bosättningslagen utgör cirka 30 % av alla nyanlända som kommer till kommunen, övriga förväntas lösa sitt boende på egen hand.

Hur den ordinarie bostadsmarknaden ser ut och fungerar påverkar behovet av särskilda boendeformer och bostäder i kommunens sociala resurs. För många äldre personer och i synnerhet äldre ensamboende kvinnor som har lägre disponibla medianinkomster än män finns behov av tillgängliga och billiga bostäder. Likaså för många personer med funktionsnedsättningar som har mycket låga inkomster i form av ersättningar från Försäkringskassan och där taket på bostadstillägget medför att hyran inte alltid täcks. Unga personer med funktionsnedsättning kan ha svårt att flytta hemifrån, de kan ha behov av en relativt stor bostad med god tillgänglighet som blir dyrare än vad ekonomin tillåter.

Hushåll med begränsad betalningsförmåga, otillräckligt eget kapital eller begränsad kötid.

Ett forskningsprojekt, Decode, har arbetat fram en modell för att beräkna en kommuns bostadsbehov. Det framräknade bostadsbehovet för Uppsala kommun visar en ögonblicksbild från 2017 då drygt 9 000 hushåll i Uppsala bedömdes ha en osäker boendesituation som de inte själva kunde lösa utan samhällets stöd. Betydligt fler utrikes födda än inrikes födda hade en osäker boendesituation. Boendesituationen påverkas av etableringen på arbetsmarknaden och personer med en inkomst har bättre möjlighet att efterfråga en säker boendesituation.

Kravet på 15% kapitalinsats för att kunna köpa en bostadsrätt gjorde att endast en handfull av de dryga 9 000 hushållen hade råd att efterfråga en billigare bostadsrätt. 2 500 av hushållen kunde efterfråga en nybyggd hyresrätt byggd med investeringsstöd om bostaden förmedlades direkt till dem. Inget enpersonshushåll i denna grupp hade dock råd med en etta då en inkomst inte räcker till för att klara hyran.

Närmare 6 600 hushåll återstod som behövde hjälp med sin bostadsförsörjning. Hushåll som utifrån sina ekonomiska förutsättningar behöver matchas med en hyresrätt med låg hyra. Det var framförallt hushåll som bodde för dyrt och hushåll som saknade bostad som hade svårt att hitta en lämplig bostad på marknaden eller i riktad nyproduktion. Hushåll boende i specialbostad och studentbostad bedöms redan ha någon form av boendelösning och togs inte med i beräkningarna.

I Uppsala kommun finns närmare 11 800 studentbostäder och antalet ökar. Underlag om kötid för studentbostäder visar att det har blivit lättare att få ett studentboende men att det fortfarande är svårt att finna en studentbostad vid terminsstart. I Uppsala finns cirka 28 000 helårsstudenter. En förväntad ökning av antal internationella studenter kan påverka framtida behov, likaså hur det framöver blir med fortsatt distansundervisning. För att Uppsala ska fortsätta vara ett attraktivt förstahandsval för studenter behöver bostäder som passar studenters behov utvecklas. Drygt 40 procent av helårsstudenterna har idag tillgång till en studentbostad, i några av de större studentbostäderna bor därtill flera studenter.

Flertalet rapporter visar att unga vuxna som inte har tillgång till en studentbostad har fått det allt svårare. För Uppsalas unga vuxna har två tredjedelar inte råd att köpa en bostad om ett rum. Den tredjedel som har råd har därtill ytterst få bostäder i de billigare segmenten att välja mellan. Med få köddagar till en hyresrätt och/eller otillräcklig inkomst för att uppfylla fastighetsägarens kriterier har många unga svårt att kunna flytta hemifrån. Många blir hänvisade till andrahandsmarknaden och relativt höga boendekostnader. Antalet unga vuxna som är ofrivilligt hemmaboende ökar. De unga som fått tidsbegränsat uppehållstillstånd i Sverige genom den så kallade gymnasielagen har särskilt svårt då de ofta saknar kontakter som kan hjälpa dem till en bostad.

När antalet äldre ökar behöver utbudet av bostäder som passar äldres livssituation utvecklas. I kommunens arbete inom Äldrevänlig kommun är bostäder en högt prioriterad fråga för målgruppen. Goda bostäder att vilja flytta till kan samtidigt bidra till positiva flyttmönster. För gruppen som är 65 år eller äldre är över hälften ensamstående och många har en relativt låg disponibel inkomst. För ensamstående över 80 år har nästan var fjärde en inkomst som är under fattigdomsgränsen, där ensamstående kvinnor har den lägsta inkomsten. Det innebär att många enbart kan betala upp till 4 000 kr per månad i boendekostnad om ekonomin ska räcka till övriga basutgifter.

I Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning från 2017 fanns ca 900 hemlösa personer i kommunen, varav 60 personer var akut hemlösa. År 2019 minskade antalet vräkningar och även antalet barn som drabbades av vräkning enligt Kronofogden. Kommunens vräkningsförebyggande arbete har ett särskilt fokus att förhindra att barn drabbas, även äldre är en grupp som allt oftare behöver kommunens stöd. För våldsutsatta personer har kommunen en uppbyggd organisation och samarbetar också med andra kommuner för att lösa boendesituationen.

Hushåll som kan efterfråga en bostad

86 % av Uppsalas hushåll har ett godtagbart boende, ytterligare fem procent som är trångbodda ser ut att ha ekonomiska möjligheter att efterfråga en bättre lämpad bostad. Beräkningar från konsultbolaget WSP visar att närmare 70% av Uppsalas hushåll har betalningsförmåga att efterfråga en nyproducerad bostad. Beräkningar visar vidare att fler hushåll kan efterfråga en bostad om bankernas kalkylränta och krav på kapitalinsats skulle minska. Likaså visar beräkningar att betydligt färre hushåll kan

efterfråga en hyresrätt om samtliga hyresvärdar skulle tillämpa schablonmässiga inkomstkrav om tre gånger årshyran.

För att kunna efterfråga en bostadsrätt i Uppsala krävs en relativt hög månadsinkomst samt möjligheten att få lån och ha tillgång till 15% kapitalinsats. För att få tillgång till en hyresrätt tillämpar hyresvärdarna olika inkomstkrav. Uppsalahem, som svarar för cirka hälften av de bostäder som förmedlas av bostadsförmedlingen, tillämpar inget inkomstkrav. Av de privata fastighetsägarna är det drygt hälften som tillämpar inkomstkrav motsvarande Kronofogdens normalbelopp medan övriga privata fastighetsägare tillämpar ett inkomstkrav på tre gånger årshyran.

För ett par med två barn med en genomsnittlig disponibel inkomst om närmare 50 000 kronor per månad finns till exempel möjlighet för de flesta, förutom de med de lägsta inkomsterna, att köpa en bostadsrätt om fyra rum. För hushåll med en högre betalningsförmåga finns också ett behov av mer attraktiva bostäder i det högre prissegmentet.

Den genomsnittliga kötiden för en hyresrätt hos Uppsala bostadsförmedling är drygt sex år, men det går att få en bostad i det högre hyressegmentet nästan helt utan kötid. Cirka 16 000 personer söker aktivt efter en hyresrätt hos Uppsala bostadsförmedling. Totalt står över 100 000 personer i kö.

Utifrån kommunens befolkningsprognos har konsultbolaget Sweco beräknat ett behov av 1 700 nya bostäder per år för perioden 2018—2030. Det finns framförallt ett behov av bostäder i flerbostadshus, men efterfrågan på småhus (villor och radhus) kan öka de kommande åren när nittiotalisterna kommer in i familjebildande ålder. Analys av prisutveckling och efterfrågan i Uppsala visar på ett behov av att bygga fler småhus och radhus. De senaste fem åren har 14 procent av nyproduktionen utgjorts av småhus.

Befolkningsökning och flyttrörelser

Enligt kommunens befolkningsprognos för 2020—2050 förväntas befolkningen fortsätta att öka i antal. Befolkningen ökar till stor del genom inflyttning av utrikes födda och genom barnafödande. Befolkningens åldersstruktur förväntas ändras där andelen 0-19-åringar samt personer över 80 år kommer att öka. Uppsala är del av en växande huvudstadsregion. I kommunens framräknade scenarier till år 2050 behöver kommunen även ha en planeringsberedskap för en högre befolkningstillväxt.

En studie av analysföretaget Evidens visar att 60—80 procent av de som idag flyttar in i nyproducerade bostäder redan bor i Uppsala kommun. Till nybyggda hyresrätter, jämfört med bostadsrätter och småhus, flyttar i högre grad hushåll från andra kommuner. Varje nybyggd bostad genererar i sin tur flyttkedjor. En genomsnittlig flyttkedja inom Sverige är 2,4 flyttar lång och de flesta hushåll flyttar inom samma upplåtelseform visar en studie från Malmö Högskola. Flyttkedjor når dock sällan hushåll med låga inkomster som står utanför bostadsmarknaden.

En flyttstudie från Kulturgeografiska institutionen vid Uppsala universitet visar att flyttmönstren är relativt konstanta över tid och att de flesta flyttar är mycket lokala, under tre km.

En fungerande rörlighet är en förutsättning för att hushåll ska hitta en lämplig bostad. Då flertalet flyttar är lokala behöver det finnas bostäder som passar individer i livets olika skeden på en plats, det underlättar för möjligheten att flytta när livssituationen ändras. Många flyttar på grund av arbete eller studier där en regional arbetsmarknadsregion förutsätter att det finns bostäder att flytta till för att

arbetsmarknaden ska fungera. Genom Uppsala Bostadsförmedling finns möjlighet att söka en hyresrätt i kommunen.

Boendesegregation

Uppsalas bostadssammansättning skiljer sig kraftigt mellan kommunens olika delar. Landsbygden och dess tätorter domineras av äganderätt i småhus. Inom Uppsala stad finns också stora skillnader. Vissa områden domineras av äganderätt i småhus och andra av flerbostadshus, vissa med merparten bostadsrätter, andra med hyresrätter och somliga relativt blandat. Upplåtelseform har stark koppling till socioekonomi (inkomst, utbildningsnivå och sysselsättningsgrad). I de områden som domineras av äganderätter och bostadsrätter har hushållen högre inkomster än i områden med hyresrätter. Högst inkomster har boende i Uppsalas småhus. En studie framtagen tillsammans med Nationalekonomiska institutionen vid Uppsala universitet visar att hushåll som flyttar in i nyproducerade bostadsrätter har betydligt högre inkomst och utbildningsnivå än de som flyttar in i nybyggd hyresrätt.

Med ökade bostadspriser stiger tröskeln att komma in på bostadsrätts- och äganderättsmarknaden, vilket gör att större delar av befolkningen enbart har möjlighet till boende i det hyrda bostadsbeståndet. Den socioekonomiska boendesegregationen bidrar även till en etnisk boendesegregation. Människor med utländsk bakgrund har generellt en svagare socioekonomisk ställning än människor med svensk bakgrund och bor således i större utsträckning i det hyrda bostadsbeståndet. En studie visar att hushåll med utländsk bakgrund vanligen flyttar in i nyproducerad hyresrätt, framför bostadsrätt eller småhus.

Forskning från Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet påvisar att segregationen skapar negativa grannskapseffekter. Barn och unga som växer upp i homogent socioekonomiskt svaga områden har, bortsett från familjens skydds- och riskfaktorer, sämre förutsättningar att tillgodogöra sig utbildning, lägre förväntad framtida förvärvsfrekvens och sämre hälsa.

Kommunalekonomiska avvägningar

Kommunens intäkter vid exploatering

Vid bostadsbyggande på kommunalägd mark erhåller kommunen, inom ramen för exploateringsprojektets ekonomi, intäkter från markförsäljning samt exploateringsersättning motsvarande kommunens utgifter för utbyggnad av allmän plats som görs till följd av exploateringen. I de fall bostadsbyggande sker på privat mark erhåller kommunen endast exploateringsersättning motsvarande utgifterna för iordningställande av allmän plats. I enlighet med Uppsalamodellen för markanvisning tecknas köpeavtal för marken vanligtvis när det finns ett antaget bygglov.

Det genomsnittliga marknadsvärdet på byggrätter för hyresrätter i kommunen är generellt lägre och uppgår i många fall till ungefär hälften av värdet på byggrätter för bostadsrätter. Andelen av respektive upplåtelseform på kommunal mark påverkar således intäkterna från markförsäljning i projektekonomi. Markförsäljning till hyresrättsaktör som bygger hyresrätt med relativt lägre hyra ger, med nuvarande marknadsvärden, ingen påverkan på kommunens intäkter från exploateringen.

Valet av upplåtelseform påverkar också de kommunala kostnaderna vid byggskedet så till vida att uppförande av hyresrätter vanligen går betydligt snabbare än uppförande av bostadsrätter, där projekt inväntar ett tillräckligt antal intresseanmälningar innan de påbörjas och ofta delas in i mindre etapper. Kostnaderna för byggskedet med tillfälliga infrastrukturlösningar och så vidare blir högre om byggskedet drar ut på tiden. Kommunen ansvarar för att tillgodose behoven av bland annat skola och förskola som genereras av bostadsbyggandet. Vid en utdragen byggprocess kan det ta lång tid innan tidiga investeringar i denna typ av social infrastruktur når full kapacitet och ger full nytta, om det dröjer innan de boende kan flytta in i området, vilket blir en belastning på kommunens ekonomi.

I de lägen där bostadsrätter i flerbostadshus är lämpliga ges det högsta markvärdet normalt sett av just bostadsrätter i flerbostadshus. Det gäller centrala Uppsala generellt med undantag för vissa yttre områden. Med en ökad andel småhus i dessa lägen innebär det 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. Men dessa kostnader bedöms inte minska i samma utsträckning som intäkterna vid en lägre exploateringsgrad. I dessa lägen ger en ökad andel småhus därför lägre förväntade exploateringsnetton när kommunen har mark att sälja. En ökning av antalet nybyggda småhus påverkar också kommunens VA-priser.

Kommunen har en omfattande planeringsberedskap som bland annat innefattar många bostadsrätter i flerbostadshus. Om hushållens efterfrågan dämpas kan det påverka kommande kommunala försäljningar i form av lägre markpriser. Om hänsyn tas till den risken minskar skillnaderna i förväntade exploateringsnetton om andelen småhus ökas i dessa lägen.

Kommunens bostadssociala kostnader

Under 2019 var cirka 6 100 hushåll i behov av ekonomiskt bistånd från kommunen. I genomsnitt hade ett hushåll ekonomiskt bistånd under drygt sju månader och i genomsnitt fick varje hushåll närmare 65 000 kronor per år. Mellanskillnaden mellan ett hushålls totala kostnader och totala inkomster utgör grunden i beräkningen för rätten till ekonomiskt bistånd. Andelen av hushållens totala kostnader som utgörs av boendekostnader har de senaste åren ökat från 33 procent till knappt 38 procent. Det innebär årligen en utgift om cirka 150 miljoner kronor som beror på höga boendekostnader. En anledning är bristen på lediga hyresrätter med låg hyra. Majoriteten av personer med ekonomiskt bistånd bor i hyresrätt, i andrahand eller inneboende.

Snitthyran för nybyggda hyresrätter är betydligt högre än hyror i det äldre hyresrättsbeståndet. Andelen stora lägenheter som är tillgängliga är större inom det nybyggda beståndet vilket innebär att barnfamiljer i större utsträckning bör vara aktuella till nya och dyrare bostäder. Många hyresrätter med låga hyror står inför stundande renoveringar där höjda hyror leder till ökade kostnader för kommunen då fler hushåll blir i behov av ekonomiskt bistånd eller ett högre belopp. Fler hushåll i det dyrare hyresrättsbeståndet leder till kostnadsökning för kommunen i de fall hushållen har ekonomiskt bistånd.

Svårigheten att komma in på bostadsmarknaden leder också till ett ökat söktryck på kommunens bostadssociala kontrakt. Ungefär en tredjedel av de hushåll som söker kommunens hjälp med ett bostadssocialt kontrakt beviljas ett tidsbegränsat kontrakt, där vissa kontrakt sedan kan övertas av hyresgästen. 2019 hade kommunen drygt 500

pågående bostadssociala kontrakt. Kommunens kostnader för hanteringen av bostäder med bostadssociala kontrakt inklusive kostnader för hantering av personernas biståndsbeslut för dessa innebär en genomsnittlig kostnad om drygt 40 000 kr per bistånd och år. Det motsvarar cirka 20 miljoner kronor per år. Ungefär hälften av de hushåll som har ett bostadssocialt kontrakt har därtill behov av ekonomiskt bistånd från kommunen för att kunna betala hyran för bostaden. Högre hyror innebär fler hushåll i behov av ekonomiskt bistånd.

Utöver kommunens kostnader för de bostadssociala kontrakten har kommunen därtill kostnader för ett antal tillfälliga boendelösningar i jourlägenheter eller lägenhetshotell för bostadslösa samt kostnader för bostäder som kommunen hyr ut i andra hand till vissa nyanlända hushåll i enlighet med bosättningslagen. Med få hyresrätter att tillgå på marknaden kan kommunen behöva investera i bostadsrätter för att tillgodose kommunens behov av bostäder inom den sociala resursen.

Kommunalekonomiska konsekvenser

En större andel hyresrätter på kommunal mark leder till lägre intäkter för marken. Fler hyresrätter med relativt låg hyra bidrar 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. Kommunen har för avsikt att arbeta fram en modell för att kunna visa på kommunalekonomiska konsekvenser av olika beslut.

Hänsyn till nationella 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. I Regeringsformen finns därtill ett målsättningsantagande där det framgår att det allmänna särskilt ska trygga rätten till arbete, bostad och utbildning.

I FN:s artiklar om de mänskliga rättigheterna förtydligas rätten till en lämplig bostad. Där framgår att en bostad ska ha en säker upplåtelseform. För Uppsala innebär det till exempel att sträva efter att hushåll med ett bostadssocialt kontrakt ska ges möjlighet att få överta sitt kontrakt samt att tidsbegränsade inneboendelösningar ska vara trygga. Enligt FN ska bostaden vidare ha tillräckligt med yta för umgänge och vila och säker utrustning för matlagning och sanitet samt ge skydd mot oväder, kyla och smuts. I Sverige finns högt ställda mål för bostadens utformning i nationella byggregler. Uppsala kommun har dock på senare tid uppmärksammat exempel på bostäder i bygglovhanteringen som till exempel saknar utrymme för umgänge, är svåra att möblera eller delvis saknar dagsljus.

En lämplig bostad ska inte heller vara så dyr att det blir svårt att samtidigt klara av att tillfredsställa andra grundläggande mänskliga behov. Med boende till rimlig kostnad utgår Uppsala från de mått som Boverket använder som säger att hushållet, när boendekostnaderna är betalda, ska kunna täcka sina basbehov utifrån en kvar-att-leva-på-kalkyl. Vilka inkomster som räknas och vilka krav som fastighetsägare och banker ställer på blivande hyresgäster och bostadsinnehavare påverkar hushållens möjligheter att hitta en lämplig bostad. FN framhåller också att det ska gå att påverka bostadsområdet och att det utan orimliga uppoffringar ska gå att ta sig till arbete,

serviceinrättningar och skola. En fråga som Uppsala adresserar i kommunens översiktsplan och bevakar i efterföljande detaljplanering.

Uppsala kommun arbetar för att nå FN:s globala hållbarhetsmål. Bostadsförsörjningen berörs 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. Målen och åtgärderna i detta program visar på hur Uppsala kommun arbetar för att nå dessa. Ett hållbart byggande och hållbar renovering är andra aspekter inom detta mål. Bebyggelsen står för cirka 40 procent av den totala energianvändningen i Sverige och har stor del i spridningen och exponeringen av kemikalier i samhället. Här finns dock inbyggda målkonflikter som behöver hanteras som exempelvis att investeringar för minskad energianvändning i det befintliga bostadsbeståndet kan medföra ökade boendekostnader på kort sikt. Implementering av nya metoder för att bygga med lägre klimatpåverkan kan även initialt medföra högre boendekostnader vid nybyggnation.

Det riksdagsbundna delmålet för den nationella bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Om målsättningen ska klaras är det angeläget att hitta lösningar för att trygga en bostad för alla så att de som inte har råd eller möjlighet att köpa eller hyra en bostad ska kunna komma in på bostadsmarknaden. Kommunens mål förhåller sig väl till de mål som är antagna av riksdagen och visar på insatser där kommunen har rådighet över att bidra till att nå dessa. Kommunens mål och åtgärder syftar till att hushållen ska matchas mot ett utbud oavsett hur behoven ser ut eller vilken möjlighet hushållet har att efterfråga en bostad. För att nå detta mål behövs även ökade statliga insatser. Länsstyrelsen i Uppsala län belyser, i de regionala bostadsmarknadsanalyserna, behovet av att regeringen bör utreda det bostadssociala perspektivet med att trygga rätten till en lämplig bostad för alla.

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.

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 2014–2023
- Näringslivsprogram 2017
- Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning

- Program och handlingsplan för äldrevänlig kommun
- Policy för hållbar utveckling
- Uppsalapaketet
- Översiktsplan 2016

Aktiverande styrdokument

Beslutsfattare:
Kommunstyrelsen

Dokumentansvarig:
Kommunstyrelsen

Datum:
2021-05-05

Diarienummer:
KSN-2020-00513

Bostad för alla

Handlingsplan för program för bostadsförsörjningen 2021–2024

Översiktsplan

Mål och budget

Verksamhetsplaner och affärsplaner

Program

Handlingsplaner och övriga planer

Inledning

Programmet för bostadsförsörjning syftar till en bostadsförsörjning för alla, där allas rätt till en god bostad och en god boendemiljö är centralt. Denna handlingsplan förtydligar programmets implementering, genomförande av målsättningar och åtgärder samt uppföljning av dessa.

Syfte

Handlingsplanen ger en samlad bild av vilka åtgärder som behövs för kommunens bostadsförsörjningsarbete. Den förtydligar nämnders och bolagsstyrelserns ansvar och roller för genomförande av programmets måluppfyllelse i relation till deras reglemente och ägardirektiv. Handlingsplanen har tagits fram i gemensam tjänstemannaberedning. Den fokuserar på åtgärder som tydliggör ambitionsnivån och visar på nödvändiga förändringar. Åtgärderna underlättar för nämnder och bolagsstyrelser att identifiera sina delar av ett programområde och integrera det i sin verksamhets-/affärsplanering.

Omfattning

Handlingsplanen gäller under perioden 2021–2024 och riktar sig till berörda nämnder och bolag inom kommunkoncernen.

Ansvar, genomförande och spridning

Flera nämnder och bolagsstyrelser har ett ansvar för kommunens bostadsförsörjning. Kommunstyrelsen fattar beslut om handlingsplanen som tydliggör åtgärderna för att uppnå beslutade mål och ansvarar för att leda och samordna det koncerngemensamma arbetet med bostadsförsörjningen.

Respektive nämnd och bolagsstyrelse ansvarar för att på ett ändamålsenligt sätt integrera åtgärderna i respektive nämnds eller bolags verksamhetsplan eller affärsplan samt att genomföra de åtgärder som de har ansvar för.

Kommunstyrelsen, genom stadsbyggnadsförvaltningen, ansvarar för programmets spridning och för att stödja nämnder och bolagsstyrelser i sitt arbete med bostadsförsörjningen.

Uppföljning sker i enlighet med kommunens ordinarie uppföljningsprocess per augusti.

Målområden

I Program för bostadsförsörjningen har två målområden med ett antal delmål pekats ut som prioriterade.

1. En ökad blandning av hushåll i olika delar av Uppsala stärker sammanhållning, trygghet och attraktivitet.

- 1.1 Nyproduktion ska komplettera det befintliga beståndet i närområdet och sträva efter ett breddat utbud av boendeformer, lägenhetsstorlekar, specialbostäder, studentbostäder och bostadstyper för hushåll i livets olika skeden.
 - 1.2 Minst 30 procent av bostäderna som byggs i Uppsala kommun ska vara hyresrätter.
 - 1.3 20–30 procent av bostäderna som byggs i Uppsala kommun ska vara småhus, radhus och marknära boende.
 - 1.4 Tillkommande bostäder kompletterar de upplåtelseformer som saknas i ett delområde.
- 2 Alla hushåll ska ha möjlighet att efterfråga ett boende som passar livssituationen.
- 2.1 Bostadsbeståndet ska nyttjas mer effektivt och matchas mot behovet.
 - 2.2 Andelen hyresrätter ska värnas.
 - 2.3 Minst 25 procent av hyresrätterna som byggs i Uppsala kommun ska ha en relativt lägre hyra.
 - 2.4 Verka för att 50 procent av Uppsalas helårsstudenter ska ha tillgång till en studentbostad.
 - 2.5 Underlätta för äldre att kunna bo bra i det ordinarie bostadsbeståndet.
 - 2.6 Nya affärsmodeller som underlättar för hushåll att etablera sig på bostadsrättsmarknaden ska främjas.
 - 2.7 Nyproduktion ska sträva efter ett breddat utbud av bostäder i olika prissegment i hela kommunen.

De åtgärder som vidtas för att bidra till att uppnå målen sammanställs under respektive målområde.

Målen åtgärder, indikatorer samt ansvariga

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för kommunens bostadsförsörjningsarbete där en god bostad för alla är centralt.

Åtgärderna syftar till att underlätta för hushåll att efterfråga ett godtagbart boende och att minska gapet som idag finns mellan hushållens möjligheter att efterfråga en bostad och det utbud som finns. Dels genom att bättre nyttja befintliga bostäder dels genom att tillföra ett varierat och brett utbud av nybyggda bostäder som attraherar hushåll i livets olika skeden.

1. En ökad blandning av hushåll i olika delar av Uppsala stärker sammanhållning, trygghet och attraktivitet.

- 1.1 Nyproduktion ska komplettera det befintliga beståndet i närområdet och sträva efter ett breddat utbud av boendeformer, lägenhetsstorlekar, specialbostäder, studentbostäder och bostadstyper för hushåll i livets olika skeden.
- 1.2 Minst 30 procent av bostäderna som byggs i Uppsala kommun ska vara hyresrätter.
- 1.3 20–30 procent av bostäderna som byggs i Uppsala kommun ska vara småhus, radhus och marknära boende.

1.4 Tillkommande bostäder kompletterar de upplåtelseformer som saknas i ett delområde.

Åtgärd	Samordnare	Delansvarig	Årtal
1.1.1 Anvisa mark till aktörer som bidrar med innovativa lösningar för att utveckla bostadsformer och affärsmodeller som möter behov och efterfrågan.	KS	PBN	2021–2024
1.1.2 Kommunens aktiva markpolitik ska premiera en blandning av bostäder där Uppsalamodellen används. för att attrahera en mångfald av aktörer med höga ambitioner för ett socialt och ekologiskt hållbart byggande.	KS		2021–2024
1.1.3 Utveckla metoder för att göra behovs- och efterfrågeprognoser för specialbostäder och studentbostäder på den ordinarie bostadsmarknaden.	KS	ÄLN, UHAB, bostadsförmedlingen	2023
1.1.4 Underlätta för bo- och byggemenskaper att förverkliga projekt i kommunen.	KS	PBN	2021–2024
1.1.5 Genomför samverkan och dialog med bostadsmarknadens parter för att nå målen.	KS	PBN	2021–2024
1.1.6 Sprid kommunens lägenheter inom bostadsresursen i hela kommunen och mellan olika fastighetsägare i syfte att motverka segregationen och öka tryggheten.	KS	AMN, SCN, OSN	2021–2024
1.2.1 Arbeta fram en kommunalekonomisk modell som underlag för en kommunövergripande analys att använda inför beslut om bland annat bostadsbyggnadsprojekt.	KS	AMN, SCN, ÄLN, OSN	2021–2022
1.3.1 Inventera kommunens mark för nyproduktion av bostäder, utreda lämpliga bebyggelsestypologier och boendeformer i staden liksom i landsbygdens tätorter samt se över ekonomiska, ekologiska och sociala konsekvenser.	KS	PBN	2021–2022
1.3.2 Initiera piloter för klimatsmarta småhusmiljöer som en del i Uppsalas stads- och tätortsutveckling.	KS	PBN	2022–2024
1.4.1 Utveckla en modell för uppföljningen av målet om att öka blandning av hushåll.	KS		2021–2022
1.4.2 Vidareutveckla befintliga rutiner och prioriteringskriterier för nya stadsbyggnadsprojekt för att säkerställa en ökad social blandning.	KS	PBN	2021–2024
Indikatorer			
Social blandning på geografisk nivå (blandning av upplåtelseform, hustyp, lägenhetsstorlek, kommunens bostadsresurs osv).			
Antal färdigställda bostäder per år, fördelat på hustyp, upplåtelseform, specialbostad och studentbostad. (SCB). (Eventuell möjlighet att följa boendeformer från verksamhetsdata)			
Antal möjliga bostäder i planreserv (verksamhetsdata)			
Antal bostäder som beviljats bygglov (verksamhetsdata)			
Handläggningstid för plan- och bygglovärenden (verksamhetsdata)			
Antal bostäder i kommunen, varav hyresrätter, bostadsrätter, äganderätter och övrigt (SCB)			

2 Alla hushåll ska ha möjlighet att efterfråga ett boende som passar livssituationen.

- 2.1 Bostadsbeståndet ska nyttjas mer effektivt och matchas mot behovet.
- 2.2 Andelen hyresrätter ska värnas.
- 2.3 Minst 25 procent av hyresrätterna som byggs i Uppsala kommun ska ha en relativt lägre hyra.
- 2.4 Verka för att 50 procent av Uppsalas helårsstudenter ska ha tillgång till en studentbostad.
- 2.5 Underlätta för äldre att kunna bo bra i det ordinarie bostadsbeståndet.
- 2.6 Nya affärsmodeller som underlättar för hushåll att etablera sig på bostadsrättsmarknaden ska främjas.
- 2.7 Nyproduktion ska sträva efter ett breddat utbud av bostäder i olika prissegment i hela kommunen.

Åtgärd	Samordnare	Delansvarig	Årtal
2.1.1 En bättre fungerande matchning mellan hushållens behov och utbudet av hyresbostäder ska utredas.	KS	Bostadsförmedlingen, UHAB, AMN, OSN, SCN, ÄLN	2021–2022
2.1.2 Fler hushåll ska ges möjligheten att bo i kollektiva boendeformer och att dela bostadsytor som ett sätt att få lägre boendekostnader, minska klimatavtrycket och öka den sociala sammanhållningen.	KS	PBN, UHAB	2021–2024
2.1.3 Använd incitament för effektivare nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.	KS	UHAB, ÄLN, PBN	2021–2024
2.1.4 Verka för att färre fastighetsägare ska tillämpa schablonmässiga inkomstkrav och se över vilka inkomster som är tillåtna samt vilka anställningsformer som är godkända.	KS	Bostadsförmedlingen	2021–2024
2.1.5 Skapa förutsättningar för unga att etablera sig på bostadsmarknaden.	KS	UHAB, Bostadsförmedlingen	2021–2024
2.1.6 Motverka svarta andrahandsuthyrningar, både i förvaltningar och bolag.	AMN	SCN, KS, UHAB, OSN	2021–2024
2.1.7 Renovering ska sträva efter att hushåll ska ha ekonomisk möjlighet att bo kvar efter renovering.	KS	UHAB	2021–2024
2.1.8 Utred hur hemlöshet som orsakats av strukturella faktorer på bostadsmarknaden kan mätas.	KS	SCN, ÄLN, OSN, AMN	2022
2.1.9 Stärk kommunens vräkningsförebyggande arbete i samverkan med Kronofogden och hyresrättsförvaltare. Barnperspektivet är av särskild vikt att beakta.	SCN		2021–2024
2.1.10 Minst hälften av de hyresrätter som får markanvisning ska förmedlas via bostadsförmedlingen (kan avse nyproduktion och succession).	KS	Bostadsförmedlingen	2021–2024
2.3.1 Analysera konsekvenserna av att tillämpa tomträtt för att tillskapa bostäder med relativt lägre boendekostnad.	KS		2023
2.3.2 Se över styrdokument och identifiera målkonflikter som försvårar byggandet av bra bostäder med relativt lägre boendekostnader.	KS	PBN	2021–2022
2.3.3 Identifiera kostnadsdrivande faktorer i plan-, bygg- och markprocess i syfte att få till bostäder med relativt lägre boendekostnader.	PBN	KS	2021–2022
2.4.1 Underlätta för studenter att etablera sig och stanna kvar på bostadsmarknaden.	KS	UHAB, Bostadsförmedlingen	2021–2024
2.4.2 Utveckla utbudet av studentbostäder i samarbete med kommunens olika studentbostadsaktörer genom Uppsala Studentbostadsforum.	KS		2021–2024
2.5.1 Underlätta för äldre att bo bra i det ordinarie bostadsbeståndet.	KS	ÄLN Bostadsförmedlingen, UHAB	2021–2024
2.5.2 Stimulera och planera för ökat byggande av anpassade bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden.	KS	PBN, ÄLN, Uppsalahem	2021–2024
2.7.1 Vid försäljning av kommunal mark för hyresrätter ska kommunen erbjudas att använda en andel av bostäderna till sociala ändamål.	KS		2021–2024
Indikatorer			

Andel hyresrätter och studentbostäder byggda med statligt investeringsstöd (Länsstyrelsen samt hyror i nyproduktion från Bostadsförmedlingen)
Antal förmedlade bostäder i succession, nyproduktion och återförmedlingar (Bostadsförmedlingen)
Kötid för att få en hyresrätt (ordinarie och special). (Bostadsförmedlingen)
Antal fastighetsägare och antal bostäder som lämnas till förmedling (Bostadsförmedlingen)
Andel trångboddha hushåll i flerbostadshusbeståndet, trångboddhetsnorm 2 (SCB)
Antal barn drabbade av trångboddhet i flerbostadshusbeståndet, trångboddhetsnorm 2 (SCB)
Genomsnittlig hyresnivå inom Uppsalahems bestånd och hos privata fastighetsvärdar efter värdeår. (Bostadsförmedlingen, UHAB)
Andel förmedlade hyresbostäder i beståndet och av nyproduktion som har en relativt lägre boendekostnad (Bostadsförmedlingen)
Kvadratmeterkostnad för bostadsrätter och försäljningspris för småhus.
Fastighetsvärdars krav på blivande hyresgäster (Bostadsförmedlingen)
Andel lägenheter i kommunens bostadsresurs som kan tas över av hushållet. (Fastighetsstaben)
Andelen av hushållens totala kostnader som utgörs av boendekostnader inom ekonomiskt bistånd (AMN)
Antal hyresrätter som ombildas till bostadsrätt på fastighetsnivå.

Uppföljning

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

Relaterade dokument

- Bostad för alla, program för bostadsförsörjningen 2021–2024

Stadsbyggnadsförvaltningen
Bilaga till program för bostadsförsörjningen

Datum:
2021-03-26

Diarienummer:
KSN-2020-00513

Handläggare:
Elin Blume

Bilaga 3, redogörelse av inkomna synpunkter

Kommunstyrelsen i Uppsala kommun beslutade den 16 december 2020 att remittera förslag till program för bostadsförsörjningen 2021–2024 med tillhörande handlingsplan för program för bostadsförsörjningen under perioden 23 december 2020 till den 17 februari 2021.

Tio externa aktörer inkom med skriftliga synpunkter. Därtill bjöd kommunstyrelsen in till tre kunskapsseminarier för berörda nämnder och bolag. Vid dessa seminarietillfällen mottogs också synpunkter.

Nedan följer en redogörelse för de inkomna synpunkterna, såväl de skriftliga som de muntliga, samt förslag på hantering.

Remissinstanser

Kommunstyrelsen beslutade den 16 december 2020 att remittera förslag till program för bostadsförsörjningen 2021–2024 med tillhörande handlingsplan.

Skriftliga synpunkter

20 externa aktörer bjöds in att ta del av förslaget och gavs möjlighet att inkomma med synpunkter. Utav dessa valde nio aktörer att inkomma med skriftliga synpunkter, ytterligare tre aktörer svarade men avstod från att lämna synpunkter. En aktör valde på eget initiativ att ta del av förslaget och inkomma med synpunkter. Se sammanställning nedan:

Aktörer som bjöds in att lämna synpunkter	Inkomna yttranden
Enköpings kommun	
Heby kommun	x
Håbo kommun	x
Knivsta kommun	x (inga synpunkter)
Tierps kommun	x (inga synpunkter)
Älvkarleby kommun	x (inga synpunkter)
Östhammars kommun	
Länsstyrelsen i Uppsala län	x
Region Uppsala	x
Uppsala Handelskammare	x

Fastighetsägarna Mitt Nord	
Hyresgästföreningen Aros-Gävle	x
Uppsala Studentkår	x
Jagvillhabostad.nu i Uppsala	x
PRO i Uppsala	x
SPF i Uppsala	
HSO i Uppsala, funktionsrätt	
Stadsmissionen	
Rödakorset	
Uppsala universitet, IBF	
S-kvinnor i Uppsala (på eget initiativ)	x

Muntliga synpunkter

Under remissperioden bjöd kommunstyrelsen in till tre digitala kunskapsseminarier. Dels för att informera om förslag till program och handlingsplan men framförallt för att få in synpunkter och få tillfälle att diskutera hur kommunkoncernen kan förverkliga detta tillsammans. Kommunstyrelsens ordförande, Erik Pelling, bjöd in till seminarium och personer från stadsbyggnadsförvaltningen deltog. Tre kunskapsseminarier genomfördes för olika målgrupper.

- Den 21/1 2021 kl. 16-17.30 bjöds följande aktörer in: kommunstyrelsen, samt presidier i arbetsmarknadsnämnden, omsorgsnämnden, plan- och byggnadsnämnden, socialnämnden, äldrenämnden, Uppsalahem, Uppsala bostadsförmedling och Uppsala Vatten. Samt ansvarig direktör/vd eller annan utsedd förvaltning-/bolagsrepresentant.
- Den 3/2 2021 kl. 13-14 bjöds de externa aktörerna som också getts möjlighet att lämna skriftliga synpunkter in.
- Den 3/2 2021 kl. 16-17.30 bjöds Uppsalahems styrelse och ledningsgrupp in till dialog.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Merparten av de inkomna synpunkterna har uttryckt att såväl program som handlingsplan är tydligt formulerade och väl beskriver bostadsläget i Uppsala. De inkomna synpunkterna har framförallt karaktären av att vissa perspektiv bör förstärkas och att olika gruppers specifika behov behöver lyftas tydligare. Synpunkterna handlar framförallt om tillägg i nulägesanalys och justeringar på åtgärdsnivå. De synpunkter som inkommit på föreslagna mål och delmål har haft karaktären om att justera procentandelar i delmål för andelen hyresrätter och andelen småhus samt förslag på nytt mål om byggande av studentbostäder.

Länsstyrelsen i Uppsala län som är den aktör som har till uppgift att granska kommunernas bostadsförsörjningsarbete skriver att förslag till program och handlingsplan är väl genomarbetat och väl uppfyller kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Länsstyrelsen bedömer att det underlag som kommunen tagit fram för att beräkna behovs- och marknadsanalys utgör en god utgångspunkt för kommunen att arbeta för

en bostadsförsörjning för alla. De anser vidare att det är väl avvägda mål och därtill kopplade åtgärder. De noterar med gillande att förslaget har tydligt beskrivna åtgärder som involverar olika nämnder och andra aktörer.

Länsstyrelsen ser positivt på den breda ansatsen med en arbetsgrupp med bred representation som inkluderar flera förvaltningar och bolag.

Den övergripande kommentaren från Länsstyrelsen är att de ser positivt på de mål som föreslås. Mål som syftar till att skapa goda förutsättningar för individen till ett bra boende oavsett vari kommunen hen bosätter sig och mål som syftar till att alla hushåll ska kunna efterfråga ett boende som passar livssituationen. Länsstyrelsen anser vidare att det är bra att förslaget tar avstamp i ett rättighetsperspektiv. Därtill har Länsstyrelsen en del specifika synpunkter och förslag på tillägg.

Enligt ovan nämnda lag ska kommunen i sitt bostadsförsörjningsarbete ta hänsyn till relevanta regionala mål, planer och program. Den regionala utvecklingsstrategin (RUS) i Uppsala är ett sådant dokument. Region Uppsala skriver i sitt yttrande att förslagets fokus på att möta behov av bostäder ur ett socioekonomiskt perspektiv, samt en ökad variation i bostadsutbudet är viktiga och väl analyserade i underlaget. Region Uppsala ser positivt på detta fokus och menar att det ligger väl i linje med både lagens intentioner och länets och Uppsala kommuns behov. Därtill är de perspektiv som är i fokus i remissförslaget en integrerad del av Agenda 2030 och det globala målet 11 (hållbara städer och samhällen), samt att de ligger väl i linje med mål och inriktning i Uppsala läns regionala utvecklingsstrategi (RUS) 2021-2024.

Region Uppsala skriver vidare att analysen och målen är relevanta i förhållande till olika hushållsgrupper och deras behov av bostäder, samt till behovet av olika upplåtelseformer och ökad variation i bostadsutbudet. Därtill lyfter de önskemål om att förslaget utvecklas med fler perspektiv utan att ursprungligt fokus tappas. Kompletterande perspektiv avseende till exempel de ekologiska och klimatmässiga konsekvenserna av bostadsförsörjningen liksom hur samspelet ser ut till en samhällsekonomisk hållbarhet.

Några övergripande synpunkter som inkommit från flera aktörer är att kopplingen till kommunens översiktsplan bör förtydligas och att kommunens roll i ett större regionalt sammanhang bör lyftas. Det finns även önskemål om att belysa beroendet till en väl fungerande arbetsmarknad. Några anser att bostadsbyggandets klimatpåverkan och bostaden som en del av en hållbar livsmiljö saknas.

Synpunkter har inkommit på enskilda åtgärder och förslag på tillägg framförallt kopplat till specifika målgrupper som unga, studenter, äldre, barn, hemlösa och våldsutsatta kvinnor. Vikten av att få till en fungerande bostadsförsörjning även i tätorterna på landsbygderna har lyfts.

Inkomna synpunkter och förslag på hantering

Inkomna synpunkter och hur dessa bäst kan tas omhand har diskuterats i den koncerngemensamma arbetsgrupp för bostadsförsörjningen. Därtill har separata avstämningar gjorts med berörda tjänstepersoner från olika förvaltningar. Nedan återges inkomna synpunkter och förslag på hur dessa kan hanteras.

Synpunkter på målformulering

Hyresgästföreningen, Jagvillhabostad.nu, Uppsala studentkår samt politiker från några partier som sitter såväl i nämnder som bolag lyfte att delmål 1.2 om att minst 30 procent av bostäderna som byggs i Uppsala kommun ska vara hyresrätter bör öka. En ny nivå om 40 procent lyftes av någon och 50 procent av andra.

Vid kunskapsseminarium med Uppsalahem framkom en viss oro om delmål 2.3 är väl högt. Med dagens höga produktionskostnader är det svårt att få till hyresrätter med relativt lägre hyra. Hyresgästföreningen anser att delmål 2.3 bör formuleras så att alla hyresrätter som byggs bör ha en låg hyra och vara av olika storlek.

Hyresgästföreningen anser att delmål 2.2 bör ändras så att andelen hyresrätter ska utökas, inte bara värnas.

Uppsala studentkår anser att andel småhus i delmål 1.3 bör sänkas då det främst är hyresrätter som behöver prioriteras.

Länsstyrelsen är positiv till delmål 1.1 eftersom det bedöms viktigt att det finns olika typer av bostäder i alla delar av kommunen. Länsstyrelsen konstaterar också att mål om att minst 30 procent av nyproduktionen ska utgöra hyresrätter liksom mål om hyresrätter med relativt lägre hyra och att befintliga hyresrätter ska värnas ligger väl i linje med de utmaningar kommunen rapporterat i Boverkets bostadsmarknadsenkät.

Handelskammaren understryker vikten av att boendesegregationen adresseras med kraft. Den rådande segregationen är till stor skada för samhället, för enskilda individer, för förutsättningarna att skapa trygghet samt på sikt även ekonomiska tillväxtmöjligheter. De sympatiserar med ambitionen om en till upplåtelseformer mer blandad stad.

Förslag på hantering: förslag till justeringar av målnivåer görs inte av förvaltningen då de föreslagna målnivåerna har varit föremål för politiska diskussioner.

Vid kunskapsseminarium med Uppsalahem lyftes ett frågetecken till hur delmål 1.2 och 1.3 förhåller sig till varandra. Det vill säga om upplåtelseform är kopplad till en viss bostadstyp.

Förslag på hantering: delmålen över upplåtelseform och hustyp är medvetet inte sammankopplade då exempelvis stadsradhus ska kunna tillskapas med olika upplåtelseformer. Ett projekt med stadsradhus upplåtna som kooperativ hyresrätt uppfyller på detta sätt två delmål. Detta förtydligas i text.

Uppsala studentkår ifrågasätter varför det inte finns ett separat delmål för antal studentbostäder som ska byggas och ger förslag på ett delmål om att minst 15 procent av bostäderna som byggs i Uppsala ska vara specialbostäder av typen studentbostäder. Politiker har också lyft Uppsala som studentstad där tillgången på studentbostäder är viktiga för att attrahera studenter. Uppsalahem lyfte behovet av att utveckla framtidens studentbostäder. Länsstyrelsen önskar mer träffsäkra delmål vad gäller individperspektivet.

Förslag på hantering: tillgången till ett studentboende för Uppsalas studenter är en prioriterad fråga i kommunen och det finns ett väl utvecklat samarbete kring just studentbostadsfrågan. I dagsläget råder det brist på bostäder vid höstterminsstart. Antalet studieplatser väntas öka till hösten och tillgången till studentbostäder behöver förhålla sig till

antalet helårsstudenter. Med cirka 28 000 helårsstudenter och närmare 11 800 studentbostäder är det lite drygt 40 procent som idag har tillgång till en studentbostad. Om hänsyn tas till att flera studenter ibland delar på de större studentbostäderna med flera rum så är andelen högre. För att fortsatt vara ett attraktivt förstahandsval för studenter har ett nytt delmål 2.4 lagts till för att bättre möta behovet av studentbostäder.

Uppsala studentkår och Hyresgästföreningen har synpunkter på hyresnivån för nybyggda bostäder. Uppsala studentkår anser att kommunen behöver ha ett uttalat mål om en normhyra för studentbostäder som inte sträcker sig över en tredjedel av studiemedlet. Hyresgästföreningen anser att definitionen av *relativt lägre boendekostnad och relativt lägre hyreskostnad* bör ändras. Det är alltför många boende i Uppsala som inte klarar dessa hyresnivåer. Hyresnivåer behöver vara lägre eller i vart fall i nivå med de lägsta hyrorna inom befintligt bestånd.

Förslag på hantering: Kommunen är inte part i hyressättningen. Förslag till mål och åtgärder utgår från kommunens rådighet och därav hänvisas till den normhyra som staten utgår ifrån inom ramen för det statliga investeringsstödet för byggande av hyresrätter och studentbostäder. Textavsnittet under rubriken definitioner har förtydligats.

Vid kunskapsseminarium med såväl politiker som med Uppsalahem lyftes behovet av bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden, olika varianter av mellanboendeformer lyftes. Politiker lyfte också att kopplingen till kommunens arbete med äldrevänlig kommun, där bostäder lyfts som en prioriterad fråga hos äldre, bättre behöver tas omhand. Heby kommun önskar kompletterande beskrivning av gruppen äldre och dess utmaningar. PRO lyfte flera synpunkter kopplat till äldres boende på den ordinarie bostadsmarknaden. Som att undersöka hur stort behovet är av trygghetsbostäder. Om äldre kan få förtur till en tillgänglig bostad på bottenvåningen, om kommunen kan subventionera nyproduktion av billigare bostäder och ge förtur till äldre, att undersöka möjligheten att bygga kooperativa hyresrätter för seniorer, att undersöka efterfrågan av exempelvis flergenerationsboende och efterfrågan hos hushåll med annan kulturell bakgrund.

Förslag på hantering: en tidigare åtgärd om att underlätta för äldre att kunna bo bra i det ordinarie bostadsbeståndet lyfts upp och blir ett nytt delmål. Antalet och andelen äldre ökar i Uppsala och bostäder för målgruppen behöver prioriteras tydligare inom kommunen. Att få till bra bostäder som äldre önskar flytta till kan också tillskapa positiva flyttkedjor inom beståndet. Utöver ett specifikt delmål finns flertalet åtgärder som adresserar frågor kring äldres boende. Se åtgärder 1.1.2, 1.1.3, 2.1.1, 2.1.3, 2.5.1 och 2.5.2.

Synpunkter på åtgärdsformulering

Vid kunskapsseminarium med politiker lyftes vikten av att skapa en blandning av upplåtelseformer och boendeformer. Två förslag på nya åtgärder kopplat till detta nämndes. Dels förslag om en mer aktiv markpolitik för att få till en ökad blandning av hushåll. Hur kommunen kan skapa förutsättningar för att hyresrätter tillkommer i redan bebyggda stadsdelar som idag domineras av villor och bostadsrätter var ett exempel som lyftes.

Förslag på hantering: att justera åtgärd 1.3.1 så att denna åtgärd inte enbart riktar sig till att inventera mark för småhus, stadsradhus och marknära bostäder.

Dels lyftes idén om att uthyrningsdelar vid nyproduktion kan vara ett sätt att fördela den ekonomiska insatsen på flera hushåll och därmed skapa en större efterfrågan.

Förslag på hantering: detta ingår redan i åtgärd 1.1.1.

Vid kunskapsseminarium med Uppsalahem kom förslag om att åtgärd 2.2.1, att se över möjligheter till köp av privata hyresbostadsfastigheter för att värna ett bestånd av hyresrätter med relativt lägre hyra, bör strykas. Det bör inte vara den fråga som Uppsalahem ska prioritera. Att köpa äldre hyresfastigheter innebär troligen ett kommande renoveringsbehov, vilket inte är fördelaktigt i Uppsalahems portfölj där många fastigheter nu är i behov av underhåll. Om Kommunen ser att Uppsalahem utöver byggande och förvaltning också ska köpa in hyresfastigheter behöver det finnas en budget för detta. Ett motiv till varför denna åtgärd lyftes in i förslaget var för att möjliggöra en långsiktig blandning av upplåtelseformer på en geografisk plats samt ett sätt att värna ett bestånd av hyresrätter i kommunen.

Hyresgästföreningen lyfter att åtgärden 2.2.1 även bör inkludera möjligheten till att köpa från andra kommunala bolag inte enbart privata.

Handelskammaren avstyrker idén om att kommunen själva ska investera i bostadsrätter då det bidrar till att ytterligare driva upp priser. Eventuellt syftar detta förslag till samma åtgärd som ovan.

Förslag på hantering: att åtgärd 2.2.1 stryks.

Vid kunskapsseminarium med Uppsalahem lyftes vikten av att få till olika kollektiva boendeformer för att bredda utbudet av bostäder.

Förslag på hantering: att åtgärd 2.1.2 förtydligas.

Vid kunskapsseminarium med Uppsalahem framkom att kommunens detaljplaner behöver möjliggöra för bostadsbyggande med lägre produktionskostnader. Industrialiserat byggande, ramupphandlade bostäder, modulbostäder var olika förslag på bostadsbyggande med lägre produktionskostnad som nämndes.

Även Handelskammaren lyfte förhoppningen om att det gemensamma utvecklingsarbetet *Bostad för fler* ska implementeras i kommunen. Där två viktiga insikter om att såväl tid som risk kostar pengar.

Förslag på hantering: detta ingår i åtgärd 2.3.3. Arbetet i denna riktning pågår redan, vid Plan- och byggnadsnämnden beslutades till exempel den 18 februari 2021 om två planuppdrag för Ulleråker där det framgår att Detaljplanen tydligt ska ange platser där det är motiverat att gestaltungs- och utformningskraven är höga, och andra platser som medger friare utformning och utförande. Det senare i syfte att kunna erbjuda bostäder för alla, genom att ge förutsättningar för kostnadseffektivt byggande.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser ett stort värde i att fortsätta arbeta vidare med de slutsatser som samarbetet med Handelskammarens fastighetsnätverk resulterade i. Ett utvecklingsarbete som handlar om att undersöka kostnadsdrivande faktorer från idé till färdig bostad och hur det går att få fram bostäder med lägre boendekostnad men utan att tumma på kvaliteten. Hur kan till exempel processer effektiviseras och standardiseras för att korta tider och minska risker och på så sätt minska kostnader och samtidigt nå långsiktigt god arkitektonisk kvalitet.

Vid kunskapsseminarium med politiker lyftes vikten av att få till bostäder i tätorterna på landsbygden. Heby kommun har också lyft vikten av att särskilja landsbygdens plats och roll och om den skiljer sig från kommunens mer centrala delar. PRO har lyft behovet av hyresrätter utanför staden.

Förslag på hantering: detta lyfts i såväl delmål som åtgärder.

Vid kunskapsseminarium med Uppsalahem lyftes att Uppsalahem behöver testa hyrköpmodeller för att fler ska kunna komma in på bostadsrättsmarknaden.

Förslag på hantering: detta är inkluderat i åtgärd 1.1.1

Länsstyrelsen ger förslag på en kompletterande åtgärd med riktade insatser till personer som lever i hemlöshet. Länsstyrelsen och S-kvinnor har också lämnat synpunkter om att programmet bättre bör problematisera och även ge förslag på åtgärd för att säkerställa att våldsutsatta kvinnor kan hitta en fungerande bostadssituation.

Förslag på hantering: Den befintliga åtgärden 2.1.8 om att utreda hur strukturell hemlöshet kan mätas tidigareläggs och fler nämnder läggs till som delansvariga. Detta syftar till att samla bred kunskap om samtliga hushåll som kan leva i hemlöshet.

Kommunen avser utveckla former för Bostad först och att förstärka kommunens förebyggande arbete, ett arbete som pågår inom ordinarie arbete hos bland annat socialförvaltningen. Komplettering i nulägesanalys om pågående arbete med våldsutsatta. Intentionen med mål och åtgärder är att få en bättre långsiktig boendesituation för alla hushåll där dessa målgrupper inkluderas.

Länsstyrelsen önskar ett förstärkt barnperspektiv i kommunens vräkningsförebyggande arbete, dels justering av åtgärd 2.1.9 samt att antalet barn som berörs av vräkning synliggörs i nulägesanalysen.

Förslag på hantering: Texten i åtgärden justeras så att barnperspektivet beaktas. Ytterligare beskrivning läggs till i nulägesanalysen.

Länsstyrelsen anser att det saknas konkreta åtgärdsförslag för hur de mer resurssvaga hushållen ges tillträde till fler bostäder och hur bostäder inom den sociala resursen bör spridas geografiskt, riktade insatser till hushåll som finns i riskgruppen att få ekonomiskt bistånd, trångbodda barnfamiljer, unga som saknar ködagar eller inflyttad spetskompetens för att täcka behov hos näringsliv och akademi.

Förslag på hantering: flertalet åtgärder syftar till just de perspektiv som Länsstyrelsen lyfter. Se till exempel åtgärderna: 1.1.6 om spridning av bostäder i den sociala resursen, åtgärd 2.1.1 om en bättre fungerande matchning, åtgärd 2.1.3 om att bättre nyttja befintliga bostäder.

Handelskammaren lyfter att det också finns ett behov av särskilt attraktiva bostäder för en kommun med ambition att nå internationell lyskraft inom forskning och näringsliv. Detta behövs parallellt som det planeras för svagare grupper.

Förslag på hantering: förtydligande har gjorts under målbeskrivning.

Handelskammaren lämnar synpunkter på åtgärd 2.1.4. Om färre fastighetsägare ska tillämpa schablonmässiga inkomstkrav kan det motverka syftet att få långsiktiga fastighetsägare att vilja investera i Uppsala.

Förslag på hantering: förslaget riktar in sig på just de schablonmässiga inkomstkraven som vanligen innebär att en blivande hyresgäst ska ha en inkomst om minst tre gånger hyran. Detta är krav som blir väl trubbiga och inte anpassas till hushållets betalningsförmåga. Genom att till exempel tillämpa kronofogdens normalbelopp som mer kan likställas vid de prövningar en bank gör inför ett lånelöfte ger det en mer rättvisande prövning av hushållet.

Hyresgästföreningen anser att åtgärd 1.3.1 och åtgärd 1.3.2 bör vara mer generell formulerade och koppla till alla byggnationstyper.

Förslag på hantering: justering av åtgärd 1.3.1 så att det gäller alla typer av bostäder.

PRO anser att fastighetsägares önskemål om överrenovering som driver upp hyror inte bör accepteras. Hyresgästföreningen anser att åtgärd 2.1.7 bör revideras så att det inkluderar *alla* hyresgäster som ska kunna bo kvar efter renovering.

Förslag på hantering: dessa förslag ligger utanför kommunens rådighet och ingen ändring av åtgärden görs därmed.

Synpunkter på nulägesanalys och breddat perspektiv

Länsstyrelsen, Region Uppsala, Handelskammaren och Håbo kommun har med lite olika ord lyft behovet av att bredda frågan och se bostadsmarknaden i såväl ett regionalt sammanhang och att tydligare koppla ihop bostadsmarknaden med behovet av en väl fungerande arbetsmarknad. Tydligare koppling till kommunens översiktsplan efterfrågas också.

Region Uppsala pekar på flera perspektiv som kan lyftas utan att ursprungligt fokus tappas. Att kommunen bör överväga att koppla förslaget även till andra delmål inom Agenda 2030 som bland annat berör tillgängliga och hållbara transportsystem (delmål 11.2), städers miljöpåverkan (delmål 11.6) och säkra och inkluderande grönområden (delmål 11.7). Region Uppsala och Länsstyrelsen anser att programmet med fördel skulle kunna relatera till mål om god bebyggd miljö för att lyfta aspekter om boende- och livsmiljöer.

Förslag på hantering: Kommunen har många styrdokument som berör bostadsfrågor ur olika aspekter. Kommunens översiktsplan hanterar många av de viktiga perspektiv som lyfts av remissinstanserna som koppling till goda livsmiljöer, hållbara transporter, infrastruktur, bredband, klimatsmart planering, grönstruktur, arbetsplatser, fritidsaktiviteter och framförallt var bostäder ska byggas i en hållbar samhällsplanering. Program för bostadsförsörjningen har avgränsats till att framförallt hantera frågor om människors behov och efterfrågan av bostäder. Denna avgränsning och koppling till kommunens översiktsplan förtydligas i nulägesanalysen.

Region Uppsala ser behov av att komplettera med vissa skrivningar avseende de ekologiska och klimatomfattiga konsekvenserna av bostadsförsörjningen och de val som görs avseende detta, samt överväga att förstärka målformuleringar kopplat till miljö och klimat. En utvecklad diskussion om hur en socialt hållbar bostadsförsörjning samspelar och kan bidra till en ökad samhällsekonomisk hållbarhet kan också tillföras.

Förslag på hantering: förtydligande görs med koppling till kommunens miljö- och klimatprogram.

Länsstyrelsen lyfter att målgruppen nyanlända självbosatta bör inkluderas bättre och att programmet bör belysa trångboddhet för nyanlända.

Förslag på hantering: förtydliganden görs i nulägesanalys.

Länsstyrelsen önskar en problematisering av de konsekvenser som en icke stabil boendesituation kan medföra i form av ofördelaktiga lån osv.

Förslag på hantering: bankernas införda restriktioner på låntagare visar att många hushåll har svårt att få lån för köp av bostad. Kommunen utfärdar borgen för hushåll med exempelvis betalningsanmärkning som önskar teckna ett hyreskontrakt hos Uppsalahem.

Handelskammaren lyfter att lägesfaktorns betydelse, för människors önskemål och val av bostad, underskattas. De skriver också att den regionala arbetsmarknaden förutsätter en fungerande bostadsmarknad där ökad rörlighet är avgörande för en bättre fungerande bostadsmarknad. Region Uppsala lyfter vikten av tillgängliga bostäder att flytta till för en fungerande arbetsmarknad och att programmet bör beakta och synliggöra kopplingarna mellan bostadsförsörjningen, infrastruktur- och arbetsmarknadsperspektivet.

Förslag på hantering: förtydligas i nulägesanalys.

Heby kommun ställer ett flertal frågor om hur kommunen arbetar med uppföljning och realiserande av föreslagna åtgärder.

Förslag på hantering: ansvarsfördelning och genomförande förklaras i nulägesanalys. Föreslagna indikatorer i handlingsplanen är ett sätt att följa upp föreslagna mål och åtgärder.

PRO lyfter behovet av att kommunen vid planering av särskilt boende för äldre måste ta ett samlat ansvar för hela behovet, inte förlita sig till att vård företag bygger och driver vårdboende

Förslag på hantering: Särskilt boende för äldre hanteras i kommunens bostads- och lokalförsörjningsplaner.

Övriga synpunkter

Vid kunskapsseminarium med politiker lyftes önskemål om att göra medskick till staten i frågor där staten behöver förändra lagar och system för att förbättra bostadsmarknaden.

Förslag på hantering: förslagen i detta program har avgränsats till mål och åtgärder inom kommunkoncernens rådighet. Om önskemål finns att göra inspel till staten kan detta göras som en separat skrivelse.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Elin Blume

Datum:
2021-03-29

Diarienummer:
KSN-2020-00513

OurTeam

Bilaga 4, uppdrag om att ansluta sig till The Shift

Uppdraget

Tobias Smedberg (V) föreslår i en motion väckt 4 november 2019 att Uppsala kommun ansöker om att få ansluta sig till den internationella rörelsen The Shift, om att se bostaden som en rättighet. Motionen besvarades genom att uppdra till kommunstyrelsen att i samband med det pågående arbetet med bostadsförsörjningsprogram 2020–2024 utreda konsekvenserna av åtagandet att ansluta sig till The Shift.

Nedan beskrivs den internationella rörelsen The Shift och återkoppling på uppdraget.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen. Externa kontakter med Malmö kommun och Hyresgästföreningen har tagits för faktisk hämtning. Försök till kontakter med organisationen för The Shift har gjorts men utan resultat.

The Shift – en internationell rörelse

The Shift är en internationell rörelse med målet att stötta världens länder att uppnå sina åtaganden om den mänskliga rättigheten till en bostad. Rätten till en bostad utgår från mål 11 i Agenda 2030. Den internationella rörelsen startades av FN:s specialrapportör för rätten till bostad och hade nära koppling till FN för att realisera rättigheten till en bostad.

År 2019 publicerade FN:s särskilde rapportör för rätten till en bostad rapporten ”Riktlinjer för Implementeringen av den Mänskliga Rättigheten till Adekvat Bostad”¹. Det finns 16 riktlinjer för genomförandet av rätten till bostad. Varje riktlinje innehåller särskilda genomförandeåtgärder som riktar sig till nationell, regional och lokal nivå.

¹ Originaltitel: Guidelines for the Implementation of the Human Right to Adequate Housing. [OHCHR | Guidelines for the implementation of the right to adequate housing](#)

Merparten av dessa riktar sig till nationell nivå. Men så som bostadsförsörjningsansvaret är konstruerat i Sverige finns också riktlinjer som direkt berör den kommunala planeringen av bostadsförsörjningen. En riktlinje handlar till exempel om att eliminera hemlöshet. En annan om att förbjuda tvångsvräkningar och att arbeta vräkningsförebyggande. Vad som innefattas i de olika åtagandena är oklart men för de åtaganden som är applicerbara på kommunal nivå kan den riktlinje som handlar om uppföljning ge en viss vägledning: (obs egen översättning)

- *Åtgärder för att förverkliga rätten till bostad bör inriktas på att bedöma hur åtaganden efterlevs. Det bör omfatta insamling av kvalitativa och kvantitativa uppgifter avseende aspekter på rätten till bostad. Här nämns besittningsskydd, tillgång till boendetjänster, prisriklighet, beboelighet, tillgänglighet, lämplig plats, kulturell lämplighet, hemlöshet och vräkningar.*

Samma år som dessa riktlinjer publicerades väckte rörelsen också medialt genomslag genom dokumentärfilmen Push. Länder och städer uppmanades att bli en del av det globala nätverket och ansluta sig till initiativet genom att signera utfästelsen ”The Pledge - Commitment to join The Shift”. Ett flertal större städer, som Barcelona, Berlin, London, Paris, New York, anslöt sig och genom att signera utfästelsen även ta ansvar för konkreta insatser för att implementera rätten till bostad. De erbjöds därigenom också att bli del av ett internationellt nätverk för kunskapsutbyte. Malmö valde att som första kommun i Sverige ansluta sig till detta nätverk.

Det saknas tillgänglig information om hur nätverkets medlemmar arbetat utifrån de 16 framtagna åtgärderna. I dialog med tjänstepersoner i Malmö kommun framkommer att Malmö inte har någon riktad plan för sitt deltagande.

Under förra året förändrades rörelsen. FN:s specialrapportör för rätten till bostad som startade detta driver det nu vidare men i en fristående roll. Från att tidigare ha varit en del under FN:s paraply är det sedan maj 2020 en egen separat rörelse, The Shift. Rörelsen fortsätter att sprida budskapet om rätten till en bostad med utgångspunkt i FN:s hållbarhetsmål 11.

Rörelsen har delvis ändrat arbetssätt. De uppmuntrar städer och länder att fortsatt driva frågor om rätten till en bostad och visa detta genom att använda taggen #MakeTheShift. De hänvisar dock inte längre till möjligheten att skriva under ett deltagande som innefattar åtaganden. Det senaste året har rörelsen riktat insatser till nationell nivå. De har till exempel skickat *letters of concern* till regeringar för att lyfta iakttagelser och påpeka konsekvenser av nationella åtgärder som försvårar rätten till en bostad. Deras arbete har framförallt fokuserat på konsekvenserna av Corona för de som saknar lämpligt boende. De har också startat projektet Shift Cities i ett antal städer i Kanada, som syftar till att hjälpa städer att genomföra rätten till bostad.

Rätten till en bostad i svensk kontext

I FN:s förklaring om de mänskliga rättigheterna framhålls att alla har 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. I Regeringsformen finns därtill ett målsättningsantagande om att det allmänna särskilt ska trygga rätten till arbete, bostad och utbildning. Ordet *rätt* innebär i detta sammanhang dock inte att medborgare med hänvisning till grundlagen har rätt att få tillgång till en bostad. Rättigheter som nämns i grundlagen måste preciseras i

lagstiftning. Rätten till en bostad preciseras inte i de av riksdagen beslutade bostadspolitiska mål och lagar som konkretiserar bostadsförsörjningen.

Rätten till en bostad i Uppsala kommun

Ansvar för bostadsförsörjningen är fördelat på många parter i Sverige. Kommunernas ansvar innebär att *planera* för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder samt främja att ändamålsenliga åtgärder genomförs. Kommunen ska också i sin planering ta hänsyn till nationella mål. Riksdagens delmål för bostadsfrågor hänvisar till att bostadsfrågor löses på bostadsmarknaden och frågor om rätten till en bostad nämns inte. För att uppfylla målsättningsantagandet skulle lagstiftaren behöva tydliggöra vad rätten till en bostad innebär likväl som ansvarsfördelning och finansiering.

Motsatsen till att ha en godtagbar bostad, det vill säga att helt sakna en bostad eller ha en osäker boendesituation slår hårt mot den enskildes möjlighet till ett tryggt liv och goda uppväxtvillkor för barnen. Unga som inte kan flytta hemifrån och starta vuxenlivet eller hushåll som inte lyckas få tag på en lämplig bostad kan tvingas tacka nej till studieplats eller arbete i Uppsala vilket hämmar såväl individen som samhällsutvecklingen.

Coronaviruset har också visat på att trångboddhet kan leda till ökad smittspridning och vikten av att ha tillräcklig bostadsyta för de som nu också arbetar i sin hemmiljö.

Det finns ett tydligt samband mellan stor trångboddhet och lägre socioekonomi i delar av Uppsala. En ojämlikhet mellan individer som tydligt syns i geografin. Genom en aktiv bostadsförsörjning i kommunen kan fler hushåll ges möjlighet att finna en bättre lämpad bostad. Med en aktiv bostadsplanering kan det lokala utbudet breddas samtidigt som det bidrar till att minska den socioekonomiska segregation som idag finns mellan hushåll boende i olika delar av Uppsala kommun.

Förslag till hantering

Nätverkets nya arbetssätt innefattar inte längre ett undertecknande av ett deltagande som innehåller åtaganden. Att bedöma konsekvenser av ett möjligt åtagande för Uppsala kommun är således inte möjligt.

Uppsala kommun arbetar för att nå FN:s globala hållbarhetsmål. Bostadsförsörjningen berörs 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.

Den övergripande målbilden för bostadsförsörjningen i Uppsala är därför allas rätt till en god bostad och en god boendemiljö. I förslag till program och handlingsplan - bostad för alla, finns mål och åtgärder som syftar till att möta denna övergripande målbild.