

Socialförvaltningen

Socialnämnden

Handläggare:

Liz Holmquist, Sandra Hovi, Ulf Eiderbrant

Bostads- och lokalförsörjningsplan för sociala ändamål 2020–2024

Förslag till beslut

Socialnämnden föreslås besluta

att besluta Bostads- och lokalförsörjningsplan för sociala ändamål såsom nämndens behov av bostäder och lokaler.

att överlämna planen till kommunstyrelsen för godkännande och såsom beställning av angivna lokalåtgärder,

att uppdra åt förvaltningen att genomföra verksamhetsförändringar enligt planen,

att uppdra åt förvaltningen att i samråd med kommunledningskontoret genomföra lokalåtgärder enligt planen, samt

att ge förvaltningen justeringsmandat gällande exakt platsantal, storlek och tid i samband med genomförandet av åtgärder enligt planen.

Bakgrund

Planen innebär en uppdatering av Bostad- och lokalförsörjningsplan för sociala ändamål 2019–2021. Framtagande sker förvaltningsövergripande i samarbete mellan berörda förvaltningar. Arbetet leds av en gemensam styrgrupp med direktörer från berörda förvaltningar, kontor och kommunala bolag. Modellen har under ett flertal år använts inom t.ex. pedagogiska lokaler.

Genom det förvaltningsövergripande arbetssättet säkerställs både det strategiska perspektivet samt att nämndens behov av bostäder och lokaler ingår i kommunens övergripande arbete med lokalförsörjning. Arbetsmodellen är kopplad till kommunens mål och budgetprocess och planen revideras därför årligen.

Föredragning

I planen fastställs behovet av bostäder och lokaler utifrån verksamhetens behov av platser för boende och/eller stöd samt behovet av övriga lokaler. Beräkning av behovet

bygger på statistik och kommunens befolkningsprognos. Analys, justering och fastställande av prognoserna sker sedan efter övriga kända omständigheter.

I planen redovisas behovet uppdelat utifrån målgrupper:

- Bostadssociala lägenheter
- Jourlägenheter, tillfälligt boende och härbärke
- Sociala vård- och boendelokaler
- Öppen vård och myndighet

Tabeller och diagram redovisas på sid 8–13 i planen uppdelad på målgrupperna. Metoder och avvägningar redovisas vid prognoserna.

Planen föreslår åtgärder av två slag:

- Åtgärder, tex nyanskaffning, förändring eller lämnande av lokaler samt verksamhetsförändringar kopplade till detta.
- Utredningsåtgärder inom områden där fördjupat arbete krävs för framtagande av direkta åtgärder

Planen visar på ett behov om tillgång till cirka 140 nya lägenheter 2020. Behovet planeras att mötas genom ägardirektiv till Uppsalahem, eget bestånd och avtal med privata fastighetsägare. Nya åtgärder som föreslås är samlokalisering av familjecentral i Gottsunda centrum, mindre verksamhetsadministrativa öknings och uppsägning av lokal för EU-härbärgen. Åtgärderna redovisas på sida 17. Vidare föreslås fortsatt arbete i form av utredning och förberedelse för ytterligare åtgärder på sidan 17–18. Resultatet av detta kommer att redovisas vid revidering av bostads- och lokalförsörjningsplanen.

Ekonomiska konsekvenser

Åtgärderna ryms inom mål- och budget. För nämnden bedöms en hyresminskning på 4,5 miljoner kronor (exklusive index) under planperioden 2020–2024. Främst till följd av tidigare beslut om att lägga ner verksamheter.

Utöver detta finns utredningar som kan leda till investeringar och hyresjusteringar, exempelvis för Siri.

Socialförvaltningen

Kommunledningskontoret

Åsa Carlsson
T.f. direktör

Ola Hägglund
Biträdande stadsdirektör

Bostads- och lokalförsörjningsplan för sociala ändamål 2020–2024 med utblick till 2030

Beslutad i socialnämnden 2019-**-**

Godkänd i kommunstyrelsen 2019-**-**



Innehåll

1. Inledning	4
Styrning och uppdrag.....	4
Arbetets organisation	4
Planens innehåll.....	5
2. Förutsättningar.....	6
Lagbestämmelser och krav	6
Definitioner.....	6
3. Behov- och kapacitetsanalys	8
Befolkningsprognos	8
Behov och kapacitet bostadssociala lägenheter	8
Behovs och kapacitetsanalys av jourlägenheter, tillfälligt boende och härbärke	11
Behovs och kapacitetsanalys sociala vård- och boendelokaler.....	12
Öppen vård och myndighet.....	13
Bostads- och lokalresurser	14
4. Utblick.....	16
Stads- och landsbygdsutveckling	16
Omvärld	17
5. Åtgärder.....	18
Nya åtgärder.....	18
Tidigare beslutade åtgärder	18
Utredningar	18
Tidigare åtgärder och utredningar som inte leder till lokalåtgärd	19
6. Ekonomi- och kostnadsutveckling.....	20
Investeringsbedömning.....	20
Hyreskostnad och verksamhetskostnad	20
7. Källor.....	23

Sammanfattning

Bostad- och lokalförsörjningsplan för sociala ändamål utgör kommunens planering för bostäder och lokaler kopplade till socialnämndens verksamhetsområde. Planen tas fram gemensamt av socialförvaltningen, kommunledningskontoret¹, stadsbyggnadsförvaltningen och berörda kommunala bolag.

Planens syfte är att säkerställa att Uppsala kommun hanterar både dagens och framtidens utmaningar med boende och lokaler för individer i behov av socialt stöd.

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

Antalet bostadssociala kontrakt i form av övergångsbostäder² har under de senaste åren minskat. Ett litet tillskott uppskattas 2020 men överlag bedöms behovet ligga relativt stabilt. Det största av behovet som uppkommer genom den nya formen genomgångsbostäder³ förväntas mötas under 2019. För socialnämndens målgrupper bedöms 2020 ett behov av att frigöra cirka 150 lägenheter varav 70 i form av ökning på totala lägenhetsmängden. Lägenheterna kan frigöras i befintligt bestånd samt mötas genom nyinhyrning.

Åtgärdsförslag ges om nya lokaler för Råd och Stöd i Gottsunda centrum samt utökning på adresserna Valthornsvägen 1 och Von Bahrs väg 3 där socialtjänst och familjeenheter sitter. Det föreslås också åtgärder om omlokalisering av boendestödet på Portalgatan 30 och Nexus på Svartbäcksgatan 4. Utredning om lokaler för det skyddade boende Siri pågår vilket kan leda till åtgärder 2020 som inte finns konkretiserade. Nya utredningar om bostäder för personer som faller mellan socialnämnden och omsorgsnämndens ansvar och ny lokal för dagverksamheten på Mikaelsgården lyfts in. Utredning för halvvägshus och ersättning för stödboendet Idun fortgår.

¹ Fastighetsavdelningen flyttade 1 september 2019 från stadsbyggnadsförvaltningen till kommunledningskontoret och bytte namn till fastighetsstaben.

² Övergångsboende är en form av bostadssocialt kontrakt. Beviljas när den enskildes svårigheter och behov är av den typen att ett långsiktigt boende bedöms vara rätt insats.

³ Genomgångsboende är en form av bostadssocialt kontrakt. Det är en del i vårdkedjan och individen kan beviljas bostad under en begränsad period om den enskilde saknar boende inför utskrivning och riskerar hemlöshet.

1. Inledning

Bostad- och lokalförsörjningsplan för sociala ändamål utgör kommunens planering för bostäder och lokaler inom socialnämndens verksamhetsområde.

Lokalförsörjningsplaneringen har till syfte att genom samordnad och gemensam beredning säkerställa socialnämndens olika behov av bostäder och lokaler. Den egna bostaden är en av förutsättningarna för att möjliggöra en social rehabilitering med ett självständigt liv. Det är av betydelse för både individer och kommunen att det finns en väl fungerande boendekedja för att undvika inlåsningseffekter. Planen är ett bidrag till att konkretisera Översiktsplan 2016 (Uppsala kommun 2016) genom att visa på behovet av den mångfald av bostadstyper som behövs och kunna nå en av huvudprioriteringarna som är att skapa en kommun för alla.

Styrning och uppdrag

Planen utgår från socialnämndens ansvarsområden och de mål och uppdrag som fastställs av kommunfullmäktige i mål och budget 2020–2022. Grunden utgörs av nämndens ansvar för bostäder och lokaler för sociala vård- och boendeinsatser samt nämndens verksamhetsplan för detta.

Kommunstyrelsen ges i mål och budget ett övergripande ansvar att säkerställa att långsiktigt hållbara lokalförsörjningsplaner ska finnas för all kommunal verksamhet för behovet på kort och lång sikt. Planerna ska säkerställa att verksamheterna har tillgång till ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler. Utveckling av den strategiska lokalförsörjningen ska ske genom att utveckla gemensamma lokallösningar mellan olika verksamheter samt ökad nyttjandegrad. Målsättningen över tid är sänkta kostnader i kommunkoncernen och minskad lokalkostnad per invånare. Det finns även särskilda uppdrag om att överväga alternativet att hyra lokaler på långa kontrakt istället för att bygga och äga själv.

Uppsalahem har ägardirektivet om att erbjuda mellan sju och femton procent av nyuthyrningen per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand och till personer som omfattas av bosättningslagen.

I framtagandet vägs de kommunala styrdokument in. Socialnämndens styrdokument Riktlinjer för bostadssociala insatser tydliggör vilka grupper som är aktuella för boendeinsatser. Underlaget till bostads- och lokalförsörjningsplanen involveras även i arbetet med Bostadsförsörjningsprogram som leds av stadsbyggnadsförvaltningen.

Arbetets organisation

Planen tas fram gemensamt av socialförvaltningen, kommunledningskontoret, stadsbyggnadsförvaltningen och berörda bolag, i detta fall Uppsalahem. Framtagandet samordnades av kommunledningskontoret. Arbetet leds av en styrgrupp där samtliga parter ingår.

Bostads- och lokalförsörjningsplanen revideras årligen.

Planens innehåll

Planen omfattar planerade åtgärder under de närmaste fem åren med en utblick för åtgärder mot år 2030. Lokalföröpfjningsplanen redovisar:

- Förutsättningar
- Behov och kapacitet
- Åtgärder – nya och tidigare beslutade
- Utredningsuppdrag
- Ekonomiska konsekvenser

2. Förutsättningar

Socialnämnden ansvarar för individ- och familjeomsorg enligt socialtjänstlagen. Det innebär bland annat ansvar för bostadssociala kontrakt som genererar ett lägenhetsbehov. Utöver det finns lokalbehov för flertalet av nämndens verksamheter så som tillfälliga boenden, behandlingsplatser eller lokaler för öppenvård och stöd. Socialnämnden driver i egen regi exempelvis hem för vård och boende, härbärke och stödboende. Socialnämnden handlägger alla biståndsansökningar medan kommunledningskontoret skriver avtalen med den externa hyresgästen.

Lagbestämmelser och krav

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

Barnkonventionen

I arbetet med lokalförsörjningsplaner där åtgärderna påverkar barn är grunden barnets behov (enligt barnkonventionens princip). Någon specifik barnkonsekvensanalys görs inte i arbetet med lokalförsörjningsplanen eller åtgärderna som tas fram. Däremot ska barnkonsekvensanalys ske vid genomförandet av föreslagna åtgärder för att säkerställa att:

- barn får möjlighet till dialog och får uttrycka sin vilja
- åtgärden så långt det är möjligt utgår från och uppfyller barnens behov
- när så inte kan ske kompensande åtgärder sker (i fastighetsåtgärden eller i verksamheten)

För generella åtgärder kan generell dialog, utformning och eventuell kompensande åtgärder användas.

Definitioner

- Bostadssocialt kontrakt – ett biståndsbedömt tidsbegränsat andrahandsboende för personer som är helt bostadslösa och har särskilda svårigheter att tillgodose behovet själva.
- Övergångsboende – en form av bostadssocialt kontrakt. Beviljas när den enskildes svårigheter och behov är av den typen att ett långsiktigt boende bedöms vara rätt insats.
- Genomgångsboende – en form av bostadssocialt kontrakt. Är en del i vårdkedjan och individen kan beviljas bostad under en begränsad period om den enskilde saknar boende inför utskrivning och riskerar hemlöshet.
- Bostad först – en särskild insats som riktas till långvarigt hemlösa med en psykisk och missbruksproblematik
- Hem för vård och boende (HVB) – en insats som bedriver behandling eller är inriktad på omvårdnad, stöd eller fostran (IVO 2016)

- Stödboende för unga – en mindre ingripande och mer självständig form av boendeinsats för barn och unga i åldern 16–20 år (Socialstyrelsen 2016)
- Stödboende för vuxna med missbruksproblematik – en insats som syftar till att ge stöd till att bibehålla nykterhet och att komma vidare till ett eget boende

3. Behov- och kapacitetsanalys

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

Befolkningsprognos

År 2018 bodde drygt 225 000 personer i kommunen. Uppsala kommun väntas växa och få en ökad befolkning under lång tid framöver. I årets prognos antas befolkningen år 2030 uppgå till knappt 268 000 personer, en ökning med cirka 42 500 personer jämfört med år 2018. Ökningen väntas i samtliga åldersklasser.

Kommunprognos 2019 antar en högre takt i befolkningstillväxten jämfört med prognosen 2018. År 2030 antas befolkningen vara nästan 10 000 fler jämfört med fjolårets prognos för samma år. Efter år 2030 väntas befolkningen fortsätta öka men i lägre takt än innan 2030. Dessutom tillkommer befolkning vid utbyggnad av Sävja-Bergsbrunna, som planeras starta omkring mitten av 2020-talet.

Variationer i prognoser från olika år visar på att kommunen måste ha beredskap både för en ökning och för en minskning i befolkningsutvecklingen.

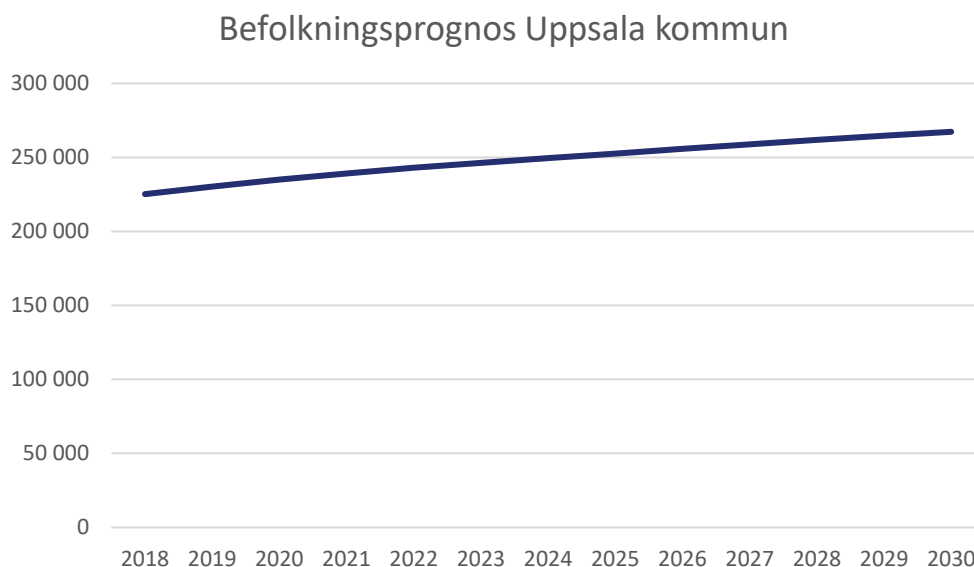


Diagram 1. Befolkningsprognos Uppsala kommun

Behov och kapacitet bostadssociala lägenheter

Bostadssociala kontrakt är ett andrahandskontrakt där Uppsala kommun är förstahandshyresgäst alternativt ägare av bostaden. Den enskilde kan ha rätt till bistånd för boende då denne är helt bostadslös och har speciella svårigheter att tillgodose sitt behov av bostad själv. Utifrån dessa kriterier görs individuell bedömning.

Övergångsboende

Övergångsboende är en form av bostadssocialt kontrakt och beviljas när den enskildes svårigheter och behov är av den karaktär att ett långsiktigt boende bedöms vara rätt insats. Beroende på förutsättningar erbjuds hyresgästen antingen en hyres- eller bostadsrätt. Avslut sker genom att den boende tar över kontraktet för bostaden eller flyttar till annat boende. Under de första åren tecknas kontrakten utan besittningsskydd. Efter fyra år i bostaden upphör den möjligheten för kommunen och hyresgästen har rätt till besittningsskydd. Det kan beskrivas som en inlåsningseffekt för kommunen och en tidpunkt då en lösning med flyttalternativ behöver finnas. Fortfarande kvarstår ett flertal övergångsbostäder i bostadsrättslägenhet där hyresgästen har besittningsrätt men samtidigt inte möjlighet att överta kontraktet.

Antalet övergångslägenheter har under de senaste åren minskat till följd av arbete med att avsluta kontrakt kombinerat med reducerat antal gynnande beslut. De senaste tre åren har mellan 30–40 procent av de som ansökt fått bifall för bostadssocialt kontrakt. Vid årsskiftet 2018/2019 var antalet övergångslägenheter 517 stycken.

Prognosen i diagram 2 bygger på att utflödet och inflödet är det samma från och med 2021. Ytterligare ett tillskott på det totala antalet kan ske av att det pågår dialog om särskilt anpassad bostad SOL som idag ligger hos omsorgsförvaltningen ska överföras till socialförvaltningen. Det handlar om 30–40 lägenheter där personerna redan bor i en lägenhet genom kommunen, dessa siffror är inte inkluderade nedan.

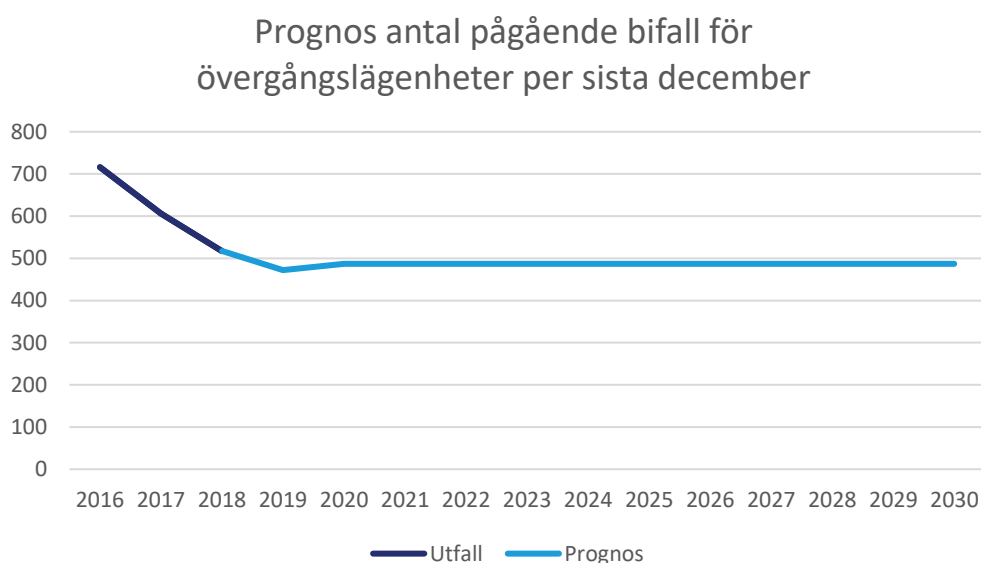


Diagram 2. Prognos antal pågående bifall för övergångslägenheter per sista december

Behovet uppskattas få en liten uppgång 2020 då ett antal bistånds bedöms beviljas för vissa individer på stödboende samt mer regelbundet arbete med bostadsformen Kompotten⁴ för våldsutsatta. Det skulle innebära ett behov av att 303 lägenheter frigörs under planperioden 2020–2024 med en fördelning av cirka 70 lägenheter nästa år och sedan runt 60 efterföljande år. Se diagram 3 och tabell på sida 11.

⁴ Samverkan mellan kommuner för att underlätta för våldsutsatta att bosätta sig på ny ort.

Lägenheterna som behövs är i första hand 1or och 2or. Socialnämnden har ett fortsatt stort behov av boendelösningar för personer som inte godkänns av hyresvärdar på grund av bland annat stora skulder (främst hyresskulder) eller omfattande psykiatriska svårigheter som leder till att den boende orsakar störningar i boendet.

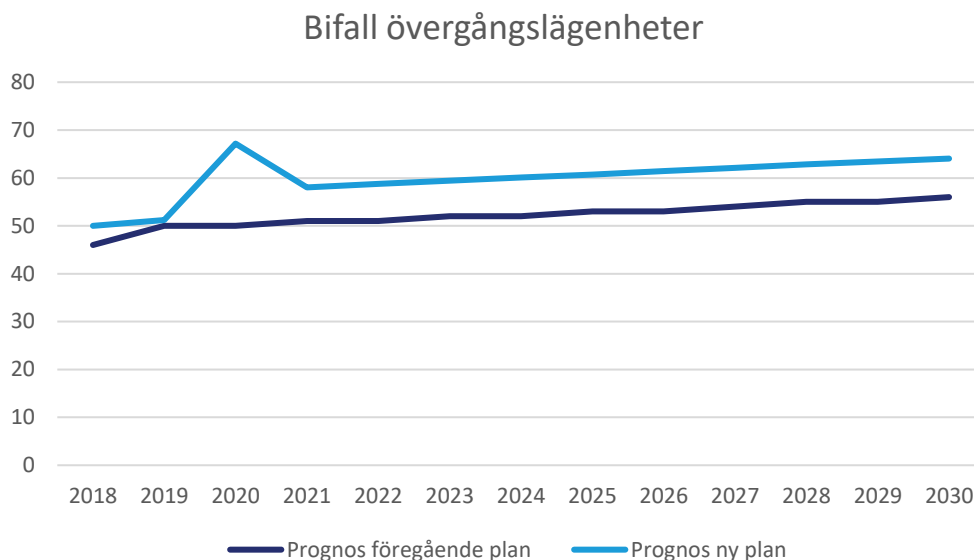


Diagram 3. Prognos bifall till bistånd övergångslägenheter

Träningsboende och bostad först

Socialnämnden har tillgång till 28 träningsbostäder som är öronmärkta för personer med en missbruksproblematik under en rehabiliteringsperiod. Bostäderna tilldelas som ett bistånd enligt socialtjänstlagen och hyresavtal tecknas för en begränsad period. En översyn pågår av insatsen främst med inriktningen på möjligheten att komma vidare till annat boende.

Bostad först används i Uppsala sedan ett par år tillbaka och är en modell där bostad erbjuds till långvarigt hemlösa med psykisk- och missbruksproblematik. I insatsen ingår ett regelbundet stöd från boendestödjare. Under 2019 tillförs inga lägenheter till insatsen men för 2020 bedöms ett behov av att tillföra ytterligare 5 lägenheter.

Genomgångsboende

I februari 2019 fattade socialnämnden beslut om att genomgångsboende ska inkluderas i bostadssociala kontrakt.

”Genomgångsboende är en del i vårdkedjan. Om den enskilde saknar boende inför utskrivning från hem för vård och boende, familjehem, stödboende eller kriminalvårdsanstalt och därför riskerar hemlöshet, kan den enskilde i vissa fall beviljas bistånd till boende under en begränsad period. Detta under förutsättning att den enskilde bedöms klara ett eget boende och aktivt medverkar till att lösa sin boendesituation på egen hand. Biståndet ges för att den enskilde ska ha möjlighet att stabilisera sin situation och ges möjlighet att lösa sitt boende på egen hand.” (SCN-2018-0205).

Ensamkommande unga som får bifall på beslutet kommer längst att kunna bo i ett genomgångsboende tills de är 21 år gamla. För 2019–2021 bedöms ett behov av 80 lägenheter som rullar på målgruppen. 65 bedöms tillföras 2019 och för resterande 15 finns ett behov 2020. Nivån uppskattas sedan ligga stabilt under 2021 för att avta under 2022. Uppskattningen för 2020 och framåt är baserad på att behovet är det samma som 2019 och att alla bor till 21 års ålder, vilket inte behöver vara fallet. Behovet för övriga målgrupper uppskattas till cirka 25–30 lägenheter som är rullande, lägenheterna planeras att tillföras under 2019 och 2020.

Enhet	2020	2021	2022	2023	2024	2025-2029
Övergångslägenheter						
Totalt	487	487	487	487	487	487
Förändring	+15	0	0	0	0	0
Nya beslut (behöver frigöras)	67	58	59	59	60	311
Bostad först						
Totalt	11	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Förändring	+5	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Träningslägenheter	Formen ses över					
Totalt	28	28	28	28	28	28
Förändring	0	0	0	0	0	0
Genomgångslägenheter						
Totalt	110	110	56	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Förändring	+40	+0	-64	Ingen uppgift	Ingen uppgift	Ingen uppgift
Nya beslut (behöver frigöras)	75	-	-	-	-	-
Totalt						
Totalt	636	625*	571*	515*	515*	515*
Förändring	+60	0	-64	0	0	0

Med "Behöver frigöras" menas antalet prognostiserade nya bifall till beslut vilket innebär att en lägenhet behöver finnas tillgänglig, det behöver dock inte innebära att den totala förändringen ökar om utflödet fortsatt matchar inflödet. Läs mer under respektive rubrik ovan. Exklusive eventuellt tillskott genom ASAB SOL från omsorgsförvaltningen. *Uppgift saknas för vissa former vilket gör att totalen kan bli missvisande.

Behovs och kapacitetsanalys av jourlägenheter, tillfälligt boende och härbärge

Socialnämnden ansvarar för beslut om bistånd med tillfälligt boende vid akut hemlöshet. Insatsen omfattar boende i jourlägenhet, på vandrarhem eller lägenhetshotell. Behovet har ökat de senaste åren, det är främst behovet av vandrarhem och lägenhetshotell som ligger bakom ökningen. Ökningen beror till stor del på anhöriginvandring till ensamkommande barn. Behov planeras att mötas av tillskott av ytterligare platser under sista delen av 2019.

Nämnden har tillgång till elva jourlägenheter för barnfamiljer och personer utsatta för våld i nära relation. Den som tilldelas jourlägenhet ska vara aktuell för andra former av insatser eller en utredning från socialtjänsten. Socialnämnden ansvarar för utrustningen i jourlägenheter. Boendeenheter bedömer dagens tillgång som tillräcklig i förhållande till tillgängliga resurser för att sköta insatsen. Utöver det bedömer Nexus ytterligare ett behov om tio lägenheter för en bättre boendekedja för våldsutsatta.

Härbärgen kräver inte biståndsbeslut. I egen regi driver socialnämnden ett härbärke för målgruppen hemlösa med missbruksproblematik och/eller psykisk ohälsa. Härbärgen har 20 platser för män. I kommunen finns ytterligare ett härbärke med sex platser för kvinnor som drivs av Frälsningsarmén. Socialnämnden har haft i uppdrag att driva ett härbärke för gruppen socialt utsatta EU-medborgare. Härbärgen kommer att avvecklas 2019.

Behovs och kapacitetsanalys sociala vård- och boendelokaler

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

Hem för vård och boende

HVB är en vård- och behandlingsinsats för barn och vuxna. Innehållet varierar utifrån målgrupp och behov. HVB är även en insats för nyanlända ensamkommande barn. Behovet av HVB för ensamkommande är kopplat till migrationen och Migrationsverkets prognoser om förväntat antal ensamkommande barn till kommunerna.

Om behovet för övriga målgrupper liknar utfallet de senaste två åren och skrivs upp mot befolkningsutvecklingen kommer behovet av HVB för vuxna öka med drygt 3750 vårddygn fram till 2030 i relation till 2018. För barn- och unga exklusive ensamkommande beräknas motsvarande ökning till cirka 6900 vårddygn. Det förutsätter att verksamheterna bedrivs som tidigare vilket inte behöver vara fallet. Ett ökat behov från en ökad befolkning kan leda till ett ökat kommunalt lokalbehov om behovet ska mötas i egen regi.

Vissa verksamheter har visat sig vara dyrare att driva i egen regi i jämförelse med att köpa enskilda platser i extern regi. Mot bakgrund av den utvecklingen har socialnämnden beslutat att under 2019 avveckla verksamheterna Edeby HVB och Nyckelgårdens HVB som drivs i egen regi. Om behov finns av vårdinsatser av den typ som har erbjudits på behandlingshemmen så kommer det att upphandlas externt. För vuxna med missbruksproblematik har alla vårddygn de senaste åren legat i extern regi.

Stödboende för barn och unga

Stödboende för barn och unga 16–20 år är en placeringsform från Socialstyrelsen som trädde i kraft 1 januari 2016. Syftet är en mindre omfattande insats för barn och unga vars vårdbehov inte är så stort att det motiverar en HVB placering (Socialstyrelsen 2016). Stödboende för barn och unga är i första hand tänkta att vara självständiga boenden men andra mer sammanhållna boendelösningar är inte uteslutna. I kommunen finns stödboende i form av träningslägenheter för unga vuxna 18–20 i kommunal regi. Stödboende är även en vanlig placeringsform för ensamkommande barn och unga i åldrarna 16–20 år. Under 2019 minskar stödboendeplatser i egen regi för ensamkommande barn- och unga från dryga 80 till cirka 20 då flertalet omvandlas till genomgångsbostäder.

Stödboende för vuxna med missbruksproblematik

Stödboende för vuxna med missbruksproblematik tillhandahålls både i egen och extern regi. Om förutsättningarna är densamma som 2016–2018 leder befolkningsökningen till ett behov om cirka 30 500 vård dygn 2030, en ökning med cirka 4350 från 2018. I slutet av 2018 var cirka 55 % av vård dygnen i egen regi. Ett halvvägshus är ett stödboende med mer uttalat behandlingsinnehåll och med en tydlig vårdkedja. Socialnämnden har beslutat om att inrätta ett halvvägshus med tio platser. Verksamheten ska startas när lämpliga lokaler finns.

Skyddat boende

I egen regi driver socialnämnden det skyddade boendet Siri. Boendet har 15 platser för vuxna och 15 medföljande barn, plus två utslussplatser. Socialförvaltningen utreder under 2019 boendekedjan för våldsutsatta vilket kan påverka behovet av lokaler. År 2018 så uppgick målgruppens behov till cirka 7000 vård dygn. Arbetet med boendekedjan för målgruppen syftar bland annat till att få en mer effektiv boendekedja som bättre möter de våldsutsattas behov vilket borde kunna minska antalet vård dygn. Skulle förutsättningarna inte ändras utan det ser ut som det gjort de två senaste åren ger befolkningsökningen ett behov av cirka 9300 vård dygn år 2030. År 2020 bedöms cirka tio lägenheter behövas för en bättre boendekedja.

Utöver skyddat boende finns också möjlighet till kvinnojour och tillfälligt boende. Kvinnojour har de två senaste åren enbart bedrivits i extern regi.

Öppen vård och myndighet

Socialnämnden bedriver verksamhet i form av öppenvård och myndighetsutövning. Det innefattar bland annat familjeenheter, träffpunkt, myndighetsutövande socialtjänst och lokaler för socialt stöd. För verksamheterna kan det internt ske vissa förändringar löpande under åren genom att socialförvaltningen ser över resursutnyttjandet av de lokaler som idag hyrs.

Bostads- och lokalresurser

En stor del av socialnämndens målgrupp bor i lägenheter. Dagens utbud av bostäder i Uppsala kommun riktar sig i första hand till köpstarka målgrupper och arbete behövs för att bättre kunna möta olika behov. Det görs bland annat genom arbetet med *Bostad för alla* och *Bostadsförsörjningsprogram* på stadsbyggnadsförvaltningen.

Bostadsresursen

Kommunen har särskilda bostäder och boendelösningar för olika målgrupper och deras riktade behov. Olika målgrupper faller under olika nämnder i kommunen. I den **sociala resursen** ingår socialnämnden och arbetsmarknadsnämndens målgrupper och i **omsorgsresursen** äldrenämnden och omsorgsnämndens målgrupper. Den **övriga resursen** innefattar kommunens trygghetsbostäder samt de bostäder där de boende fått besittningsskydd men saknar bistånd. I inget av fallen finns en verksamhetsnämnd bakom utan kommunstyrelsen är part. Sammantaget benämns det här för bostadsresurs.

Bostäderna som ingår i bostadsresursen är såväl kommunala egenägda bostäder och bostadsrätter, hyresrätter och lägenheter vid blockförhyrningar. Gemensamt för resursen är att den boende tecknar eget hyreskontrakt för boendet med kommunen. Således ingår inte exempelvis ramupphandlade platser. 1 juli 2019 hade kommunen hyreskontrakt med cirka 560 hushåll i socialnämndens målgrupper, vilket motsvarar ungefär 44 procent av den sociala resursen och 15 procent av bostadsresursen. Målgruppen har en snittyta på cirka 65 kvm per lägenhet. Snitthyran för målgrupper ligger på cirka 1150 kr per kvm⁵ och år och en snittmånadshyra på cirka 6300 kr.

Fördelning kontrakt bostadsresursen

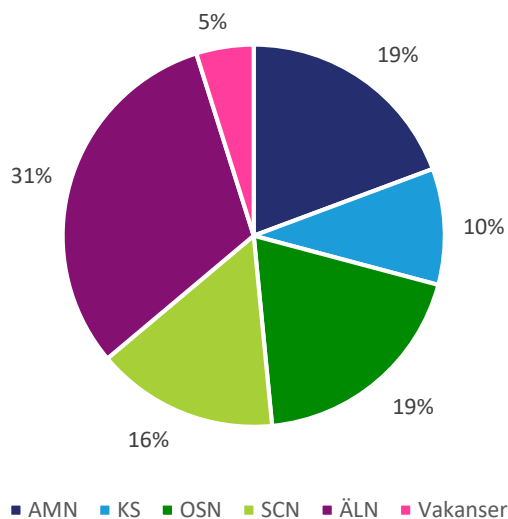


Diagram 5. Fördelning kontrakt bostadsresursen 1 juli 2019. Vakanser i Ulleråker är inkluderat. Vakanser på särskilda boenden för äldre är inte inkluderade.

⁵ Medelhyran för en lägenhet i Uppsala kommun var enligt SCB cirka 1270 kr per kvm/år 2018 (SCB 2019).

Det totala beståndet i den sociala resursen är beroende av omsättningen och möjligheten att komma vidare till ett annat boende. Ur ett fastighetsperspektiv finns en gräns vid fyra år, vilket är den längsta tiden det går att avtala bort besittningsskyddet. Det innebär att det innan den här tidpunkten behöver finnas en lösning, genom övertagande av kontrakt eller flytt till annan bostad, för att kommunen inte ska låsa in bostäder. Det är därför också viktigt att rätt målgrupp placeras i rätt lägenhet, exempelvis att de som är aktuella för övertagande av kontrakt placeras i hyresrätter och att bostadsrätter endast används för kortare tidsperioder.

Kvotavtal

För att möta behovet av lägenheter tecknar kommunledningskontoret avtal med fastighetsägare för att få hyra ett visst antal lägenheter. Uppsalahem har i sitt ägardirektiv att mellan 7- 15 procent av nyuthyrningen ska erbjudas kommunen för målgrupper i den sociala resursen samt i viss del omsorgsresursen. Kommunstyrelsen beslutade att procentsatsen år 2019 skulle vara 14 procent.

Spridning

I dagsläget finns stadsdelar med högre koncentration av andrahandskontrakt i den sociala resursen. Det finns en tydlig koppling mellan koncentration av hyresrätter och koncentration av kommunala andrahandskontrakt. En ökad spridning är således kopplad till stadsbyggnadsutvecklingen som helhet.

4. Utblick

Stads- och landsbygdsutveckling

Under den närmast 5-årsperioden är det framförallt i staden som den stora bostadsutbyggnaden och befolkningsökningen kommer att ske. Fokus för bostadsbyggandet ligger här på stadsdelarna Kungsängen/Industristaden, Rosendal, Östra Salabacke men även i, Gamla Uppsala – Nyby, Gränby, Kapellgården, Kvarngården samt Ultuna/Bäcklösa kommer det byggas många bostäder. Utanför staden väntas störst samlad utbyggnad ske i Fullerö Hage, Gunsta, Lindbacken och Skölsta. Under mitten och andra halvan av 2020-talet väntas utbyggnad i framför allt Eriksberg, Librobäck, Gottsunda, Valsätra, Sävja – Bergsbrunna, Ulleråker samt Södra Storvreta starta. Utbyggnaden förväntas fortsätta i flera av de övriga områdena ovan.

Uppsalapaketet - avtalet med staten om 4-spårig järnväg mellan Uppsala och Stockholm med en stor utbyggnad av stadens södra delar - kommer ha stor påverkan på utbyggnadsbehovet av den sociala infrastrukturen⁶ under lång tid framöver. Det berör i första hand Sävja-Bergsbrunna men också Gottsunda-Valsätra, Bäcklösa och Ultuna. Planeringen för hela utbyggnaden av cirka 33 000 bostäder ska ske så att samtliga lägenheter kan vara färdigbyggda år 2050.

Beredskap för kommande behov

Behovet i lokalförsörjningsplanen är uppskattat utifrån kommunens officiella befolkningsprognos. En långsiktig planering behöver ha beredskap för ett annat behov – både ett högre och ett lägre. I kommunens befolkningsscenario *extra hög* uppskattas befolkningen år 2030 uppgå till totalt drygt 283 300 invånare i stället för 267 600, som kommunprognosen anger. Befolkningsscenario *låg* visar på en lägre befolkningsökning jämfört med den officiella befolkningsprognosen. Från och med år 2024 beräknas ökningen minska kraftigt och år 2030 uppgår befolkningen till totalt 255 300, det vill säga cirka 12 300 personer färre än kommunprognosen för år 2030.

I kommunen pågår ett arbete för att säkerställa möjligheten att tillgodose social infrastruktur när behov uppstår i första hand i områden utanför de stora exploateringsområdena. Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar med att kartlägga strategisk mark i staden där det ska vara möjligt att i framtiden försörja kommunen med lokaler, anläggningar och särskilda bostäder. Syftet med arbetet är att platser som bedöms lämpliga för ändamålet utifrån sammanhang och fysiska förutsättningar ska bevakas långsiktigt.

Med bättre framförhållning och kunskap förkortas planeringsprocessen när behovet blir aktuellt att realisera.

Flera av målgrupperna i den här planen inryms i vanliga bostäder, däremot bör de fortsatt beaktas i samhällsplaneringen genom att bostäder byggs som är tillgängliga för alla målgrupper. Kommunen bör nyttja sina verktyg på bostadsmarknaden för att skapa möjlighet till spridning och blandade områden.

⁶ Lokaler och mark för samhällsfinansierad verksamhet - förskola, skola, idrott, kultur samt fritid men även särskilda bostäder.

Omvärld

Jämförelsekommuner

I de två diagrammen nedan visas siffror för kommuner i R9 nätverket.

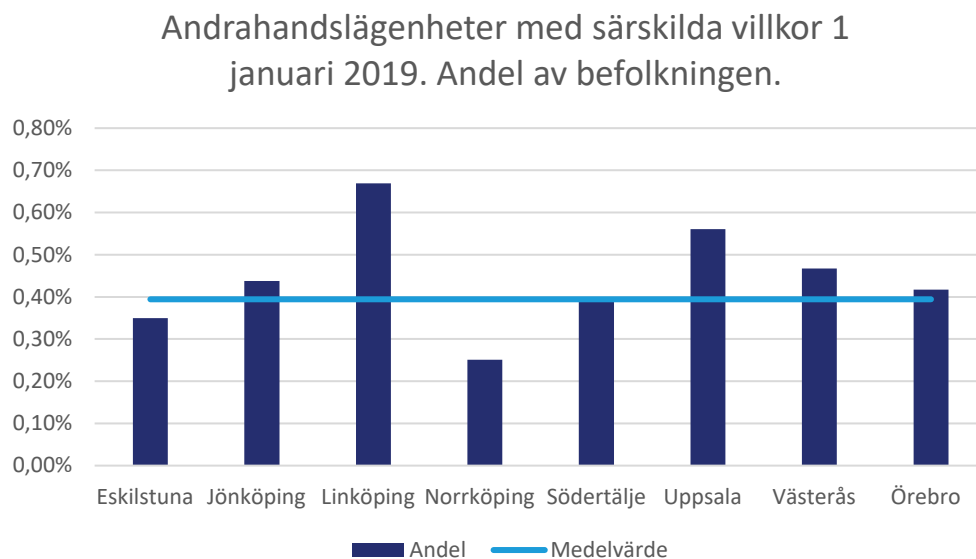


Diagram 6. Andrahandslägenheter med särskilda villkor 1 januari 2019. Andel av befolkningen. Lägenheter för nyanlända är inte inkluderade. Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2019

5. Åtgärder

Nya åtgärder

Åtgärder		
Enhet	Beskrivning	Åtgärden färdigställd
-	Frigöra 152 lägenheter. Av dessa bedöms 70 lägenheter vara en ökning utifrån nuvarande nivå. En del av lägenheterna kan frigöras utifrån nuvarande bestånd.	2020
Råd och Stöd Gottsunda	Hyra in yta för Råd och Stöd i lokal för familjecentrerat arbete i Gottsunda centrum	2020/2021
Ling, Von Bahrs väg 3	Hyra in ytterligare yta för att samlokalisera verksamheter	2020
Valthornsvägen 1	Hyra in ytterligare yta för socialtjänst och familjeenhet	2020
EU-härbärgat, Kronparken	Säga upp och lämna lokalen	2019/2020
Nexus, Svartbäcksgatan 4	Omlokalisering av verksamhet	2020
Boendestöd, Portalgatan 30	Omlokalisering av verksamhet	2020

Tidigare beslutade åtgärder

Åtgärder		
Enhet	Beskrivning	Åtgärden färdigställd
Siri	Verksamhetsanpassa eller omlokalisera kommunens skyddade boende Siri för att anpassa efter behovet av olika skyddsnivå	2019 2020
Edeby, Edeby gård 2-4	Säga upp och lämna lokalen	2021
Villa Vänge, Fibyvägen 8	Lämna lokalen, lokal uppsagd	2020
Jälla 73	Lämna lokalen, lokal uppsagd	2021

Utredningar

- Utredning av flytt av stödboendet Idun med 14 platser på Svartbäcksgatan 50 till nya lokaler
- Utredda möjlighet att bygga bostäder för målgrupp som befinner sig mellan socialnämnden och omsorgsnämndens ansvar
- Utredda lokalförändring för socialtjänsten på Valthornsvägen 1 till följd av försäljning och tävling av Gottsunda centrum fastigheten
- Utredda lokalisera och starta upp ett rumsgroupsboende (halvvägshus) för 5–10 platser
- Utredda inhyrning av lokal för Mikaelsgården

Tidigare åtgärder och utredningar som inte leder till lokalåtgärd

- Utreda behov av omställning för lokaler på Tiundagatan 9, Nyckelgården, och möjlig sammanslagning med Brogården 69: Sammanslagning görs inte och Tiundagatan 9 har sagts upp.

6. Ekonomi- och kostnadsutveckling

Vid genomförandet av lokalåtgärder påverkas kommunens ekonomi på flera olika sätt. I många fall innebär åtgärderna att investeringsmedel måste säkerställas både för fastighetsåtgärder och för verksamhetens behov av tex möbler. Det behöver även säkerställas att de nyttjande verksamheterna både kan bära lokalkostnaderna och har medel för att driva verksamheten. Beräkningarna av dessa kostnader sker antingen utifrån verklig genomförandeplanering eller genom övergripande schabloner, tex investering per kvm.

Sedan tidigare finns beslut om att lämna vissa lokaler, exempelvis Edeby, vilket påverkar hyresnivån. Totalt bedöms en hyresminskning på 5,3 mkr exklusive index under planperioden. Eventuella lokalförändringar för Siri finns inte medräknade. Investeringar i kommunens egna bestånd sker i förstahand i enskilda lägenheter för socialnämndens målgrupper.

De ekonomiska förutsättningarna stäms löpande av mot mål och budget. Finansiering av åtgärderna förutsätts ingå i mål och budget om annat inte särskilt anges

Investeringsbedömning

Investeringsbedömningen inkluderar investeringar i kommunkoncernen, både i bolag och de fastigheter kommunstyrelsen äger. Investeringsbedömningen inkluderar inte underhåll för de kommunala bolagen. Investeringar för UKFAB för anpassningar av nya lokaler för Råd och Stöd i Gottsunda centrum är inte inkluderade.

För kommunens egna bestånd, i form av bostadsrätter eller direktägda bostäder, har det för 2020 budgeterats 23,7 miljoner i underhållsinvesteringar. Det kan dock variera vilken nämnd som kommer att hyra dessa bostäder. Genom att Uppsalahem utökar och investerar i sitt bestånd bidrar det också till att möjliggöra lägenheter för målgruppen.

Hyreskostnad och verksamhetskostnad

Hyra

Socialnämnden hyr både bostäder och lokaler. I tabellerna på nästa sida redogörs lokalkostnader för de lokaler där det inte finns en extern hyresgäst som står på ett eget kontrakt.

Hyresförändring i tkr									
	Hyra 2019	Prognos 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025-2026	Prognos 2027-2028	Prognos 2029-2030
Myndighet/Öppen vård	20 917	-540	-58	0	0	0	0	0	0
Stödboende/HVB barn- och unga	13 253	-1 660	-162	-2 110	0	0	0	0	0
Kollektiv boendeinsats vuxna	8 252	-530	-265	0	0	0	0	0	0
Totalt	42 422	-2 730	-486	-2 110	0	0	0	0	0

Hyresförändringar i tkr. Siffrorna är ungefärliga.

I förändringarna är inte eventuellt nya lokaler för Siri inkluderade, således finns det inte heller med i nästa tabell.

Hyreskostnad i tkr									
	Hyra 2019	Prognos 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025-2026	Prognos 2027-2028	Prognos 2029-2030
Myndighet/Öppen vård	20 917	20 795	21 153	21 576	22 007	22 448	46 251	48 120	50 064
Stödboende/HVB barn- och unga	13 253	11 858	11 933	10 061	10 262	10 468	21 568	22 439	23 345
Kollektiv boendeinsats vuxna ⁷	8 252	7 887	7 780	7 935	8 094	8 256	17 010	17 697	18 412
Totalt	42 422	40 540	40 865	39 572	40 364	41 171	84 829	88 256	91 821

Lokalhyran har en ökning med en schablon på 2 % årligen. Hyresrabatt för av kommunstyrelsen ägda bostäder/lokaler och fördelade kostnader från fastighetsstaben för administration, förvaltning och drift är inte inkluderad. Siffrorna är ungefärliga och baserade på ett utdrag 190530.

2019 hade socialnämnden en hyresrabatt för av kommunstyrelsen ägda bostäder/lokaler på cirka 2,4 miljoner. I samband med att socialnämnden lämnar Villa Vänge och gör om lägenheter på Boye till egna lägenheter som är egenägda av kommunen minskar således hyran och även rabatten. Kapitalkostnad ingår inte i siffrorna ovan och uppgår 2019 till dryga 3 miljoner för socialnämnden men bedöms minska 2020.

Sedan 2019 har fastighetsstaben, förut fastighetsavdelningen, en ny finansieringsmodell. Kostnader för administration, förvaltning och drift fördelas mellan de olika nämnderna, för 2020 fördelas kostnaden med cirka 14,5 miljoner kronor för socialnämnden. Dessa är inte inkluderade i tabellen ovan.

Hyra per kvm						
	Hyra 2019	Prognos 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024
Myndighet/Öppen vård	1 751	1 796	1 831	1 868	1 905	1 943
Stödboende/HVB barn- och unga	1 169	1 173	1 188	1 111	1 133	1 156
Kollektiv boendeinsats vuxna	1 533	1 644	1 690	1 724	1 759	1 794
Medelvärde	1 484	1 538	1 570	1 568	1 599	1 631

Tabellen visar socialnämndens hyreskostnad i kr per kvm och prognostiserad utveckling med planerade lokalförändringar. En hyresökning med en schablon på 2 % årligen är inkluderad. Hyresrabatt för av kommunstyrelsen ägda bostäder/lokaler och fördelade kostnader från fastighetsstaben för administration, förvaltning och drift är inte inkluderad. Siffrorna är ungefärliga och baserade på ett utdrag 190530.

⁷ I kollektiv boendeinsats vuxna inkluderas insatser för vuxna där möjlighet till övernattning finns men inte enskilda lägenheter, exempelvis stödboende, skyddat boende och härbärge.

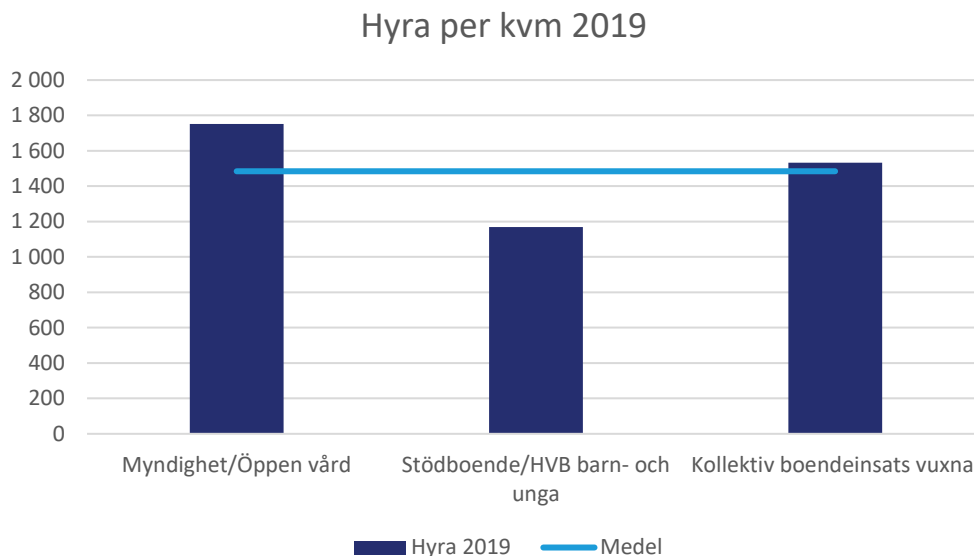


Diagram 8. Socialnämndens hyreskostnad i kr per kvm 2019. Medel utgör medelvärdet av de tre kategoriernas hyresnivå per kvm. Hyresrabatt för av kommunstyrelsen ägda bostäder/lokaler och fördelade kostnader från fastighetsstaben för administration, förvaltning och drift är inte inkluderad.

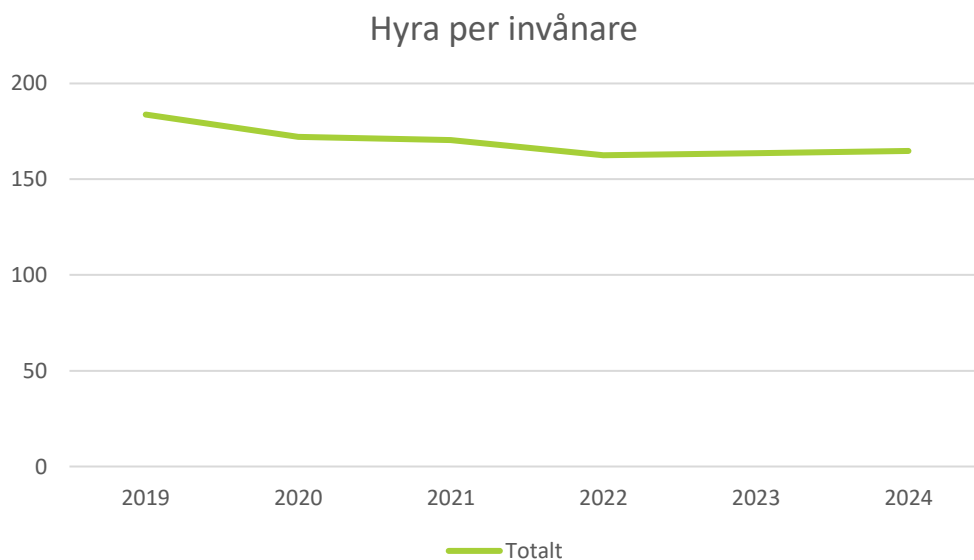


Diagram 9. Diagrammet visar prognostiserad hyra per invånare för de tre kategorierna myndighet/öppen vård, stödboende/HVB barn- och unga och kollektiv boendeinsats för vuxna. En hyresökning med en schablon på 2 % årligen är inkluderad. Hyresrabatt för av kommunstyrelsen ägda bostäder/lokaler och fördelade kostnader från fastighetsstaben för administration, förvaltning och drift är inte inkluderad.

7. Källor

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

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

Statistiska centralbyrån, SCB. 2019. *Hyra i hyreslägenhet efter region, antal rum, hyresuppgift, tabellinnehåll och år*. Hämtad 2019-10-10.

Uppsala kommun. 2019. *Mål- och budget 2020 med plan för 2021–22*
Remissversion 2019-08-27. KSN-2018-3573.

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