

Kommunledningskontoret
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2024-12-20

Diarienummer:
KSN-2024-03782

Handläggare:
Carl Ljunggren

Utveckling av seniorbostäder

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** uppdra åt stadsbyggnadsförvaltningen att ta fram en plan och en strategi för seniorbostäder för Uppsala kommun,
2. **att** uppdra åt stadsbyggnadsförvaltningen att genomföra marknadsanalyser som löpande följer utbud och efterfrågan på seniorbostäder,
3. **att** uppdra åt stadsbyggnadsförvaltningen att inventera mark på vilken seniorbostäder kan byggas, samt
4. **att** uppdra åt stadsbyggnadsförvaltningen att markanvisa för ett seniorboende under år 2025.

Ärendet

Ett flertal förvaltningar och bolag inom Uppsala kommun arbetar gemensamt med att få fram en specifik typ av bostäder i hyresrättsformat till målgruppen äldre. Boendeformen ska främja ett självständigt liv, välbefinnande och trygghet samt skapa möjligheter till kvarboende under åldrandets olika faser.

Arbetet sker i linje med åtgärden att stimulera och planera för ökat byggande av anpassade bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden i kommunstyrelsens Handlingsplan för program för bostadsförsörjningen 2021–2024 och ska ske i kontakt med pensionärsorganisationerna.

För att stödja arbetet föreslås kommunstyrelsen fatta beslut om ett antal uppdrag till stadsbyggnadsförvaltningen.

Beredning

Ärendet har beretts av kommunledningskontoret och stadsbyggnadsförvaltningen.

Föredragning

Den demografiska utvecklingen i Uppsala kommun och Sverige visar på en ökad andel äldre, minskad andel arbetsföra samt en minskad skattebas. I Uppsala kommun prognostiseras antalet invånare över 80 år vara 11 000 fler år 2050 jämfört med idag. Att öka utbudet av anpassade bostäder kan stärka äldres förutsättningar att leva ett självständigt liv samt avlasta vård- och omsorgsförvaltningens verksamheter och begränsa kommunens kostnadsutveckling.

Sedan ungefär ett år tillbaka pågår ett gemensamt arbete inom Uppsala kommun, i vilket vård- och omsorgsförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen, Uppsalahem AB, Uppsala Bostadsförmedling AB och kommunledningskontoret är engagerade.

Arbetet syftar till att få fram specifika bostäder i hyresrättsformat till målgruppen äldre. Boendeformen existerar under flera namn. I arbetet har begreppet seniorbostad använts. En seniorbostad i Uppsala kommun ska erbjuda ett socialt sammanhang där gemensamhetsytor och ett värdskap är två grundstenar. Det primära syftet med boendeformen är att den ska främja ett självständigt liv, välbefinnande och trygghet samt skapa en möjlighet till kvarboende under åldrandets olika faser.

Uppsala har jämfört med flera svenska städer ett relativt lågt antal specialbostäder riktade till äldre. Genom jämförelser med exempelvis Stockholm, som har dubbelt så många seniorbostäder per capita, enkätundersökning av boendepreferenser, studie av flyttmönster samt beaktande av bostadskön till Uppsala kommuns befintliga seniorbostäder har behovet estimerats till att det behöver tillskapas 630 ytterligare lägenheter idag. Tillskottet skulle innebära att 2,6 procent av befolkningen över 65 år skulle kunna få en tillgång till en seniorlägenhet.

För att bibehålla den kapaciteten till år 2035 kommer det att behövas ytterligare cirka 200 seniorlägenheter. För att klara de demografiska utmaningarna är det avgörande att det finns alternativa bostäder för äldre när den befintliga bostaden börjar utgöra ett hinder. Därför är det viktigt att antalet seniorlägenheter inte är för lågt.

Under arbetet med utveckling av seniorbostäderna har ett antal utmaningar identifierats. Försiktigheten på fastighetsmarknaden är i dagsläget betydande beroende på de senaste årens prisökningar, då i synnerhet på kapital. Fastighetsutvecklare har uttryckt att tillskapandet av gemensamhetsytor försvårar möjligheten att få ihop projektkalkylerna. Kopplat till att det inte finns en tydlig nomenklatur läser dessutom olika aktörer in olika funktionskrav i begreppet "seniorbostad", exempelvis att fastighetsägaren skulle vara skyldig att finansiera ett värdskap i huset.

Den enkätundersökning som genomförts i det gemensamma arbetet visar att Uppsala kommuns äldre bland annat vill ha tillgång till grönytor, kollektivtrafik och mataffärer. Personer som uttryckt intresse för seniorbostad har inte sällan önskemål om att boendet ska ligga i det område där man idag är bosatt. Det ger en vägledning till var i Uppsala seniorbostäder med fördel skulle kunna byggas, men här finns utmaningar kopplade till vilken mark som är tillgänglig och möjlig att bebygga. Utrymmet på centralt placerad mark är begränsat och där mark finns är inte alltid kapaciteten i vatten- och avloppsnäten tillräcklig.

Bostäder i nyproduktion har relativt höga hyror jämfört med bostäder i ett äldre bestånd. Incitamentet för målgruppen att flytta till en mer tillgänglig, mindre bostad men med högre månadskostnad är begränsat och ställer höga krav på att den nya bostaden kan erbjuda mervärden.

För att utveckla förutsättningarna för att bygga seniorbostäder i Uppsala behöver möjligheter inom ett antal områden undersökas. Stadsbyggnadsförvaltningen behöver göra en inventering av byggbar mark. Vård- och omsorgsförvaltningen behöver se över subventionsmöjligheterna. Idag kan subventioner ges för en del av gemensamhetsytan samt för värdskapet, men återkopplingen från fastighetsmarknaden är att det behövs en subvention för hela ytan för att hålla nere hyrorna på de enskilda lägenheterna. Bostadsförmedlingen behöver undersöka möjligheterna för en särskild bostadskö för personer som upplever ensamhet eller otrygghet men i övrigt har alla förutsättningar att klara sig själv.

För att få framdrift i arbetet har ett antal åtgärder tagits fram:

- Ta fram en plan och en strategi för seniorbostäder för Uppsala kommun (stadsbyggnadsförvaltningen)
- Kartläggningar (stadsbyggnadsförvaltningen) av:
 - vilka bostadsprojekt för +55 bostadsrätter som är på gång och när de ska vara klara
 - byggbar mark
 - beviljade bygglov för bostäder där projekten ej startat
 - var kommunen kan markanvisa
 - var det skulle vara enklast att få i gång ett byggprojekt
- Undersöka möjligheten att använda A-tomter för bostäder (stadsbyggnadsförvaltningen)
- Markanvisa ett seniorboende år 2025 (stadsbyggnadsförvaltningen)
- Genomföra marknadsanalyser som löpande följer utbud och efterfrågan på seniorbostäder (stadsbyggnadsförvaltningen)
- Se över matchningssystemet (Uppsala Bostadsförmedling)
- Utveckla en särskild bostadskö för att ge förtur till äldre som upplever otrygghet eller får avslag på ansökan till särskilt boende. (Uppsala Bostadsförmedling)
- Kommunicera behovet av seniorbostäder till marknaden (vård- och omsorgsförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen, kommunledningskontoret)
- Undersöka om det finns områden med relativt stor representation av personer över 60 eller 65 år på en mer detaljerad nivå än stadsdelsnivå (vård- och omsorgsförvaltningen)
- Se över ersättningsmodeller för gemensamhetslokal och värdskap (vård- och omsorgsförvaltningen)
- Undersöka möjligheterna till flytthjälp (vård- och omsorgsförvaltningen)
- För att pröva efterfrågan har Uppsalahem AB inriktningen att inledningsvis bygga en hyresfastighet med seniorbostäder. Givet att efterfrågan styrker ytterligare byggande av seniorbostäder är Uppsalahem berett att hantera en andel av efterfrågan som ska fastställas i ett senare skede.

För att stödja arbetet föreslås kommunstyrelsen fatta beslut om formella uppdrag till stadsbyggnadsförvaltningen i linje med åtgärderna.

Ekonomiska konsekvenser

Uppdragen som ges i det föreliggande ärendet genomförs inom befintlig ekonomisk ram för kommunstyrelsen år 2025.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad den 20 december 2024

Kommunledningskontoret

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Ingela Hagström
Utvecklingsdirektör och
biträdande stadsdirektör