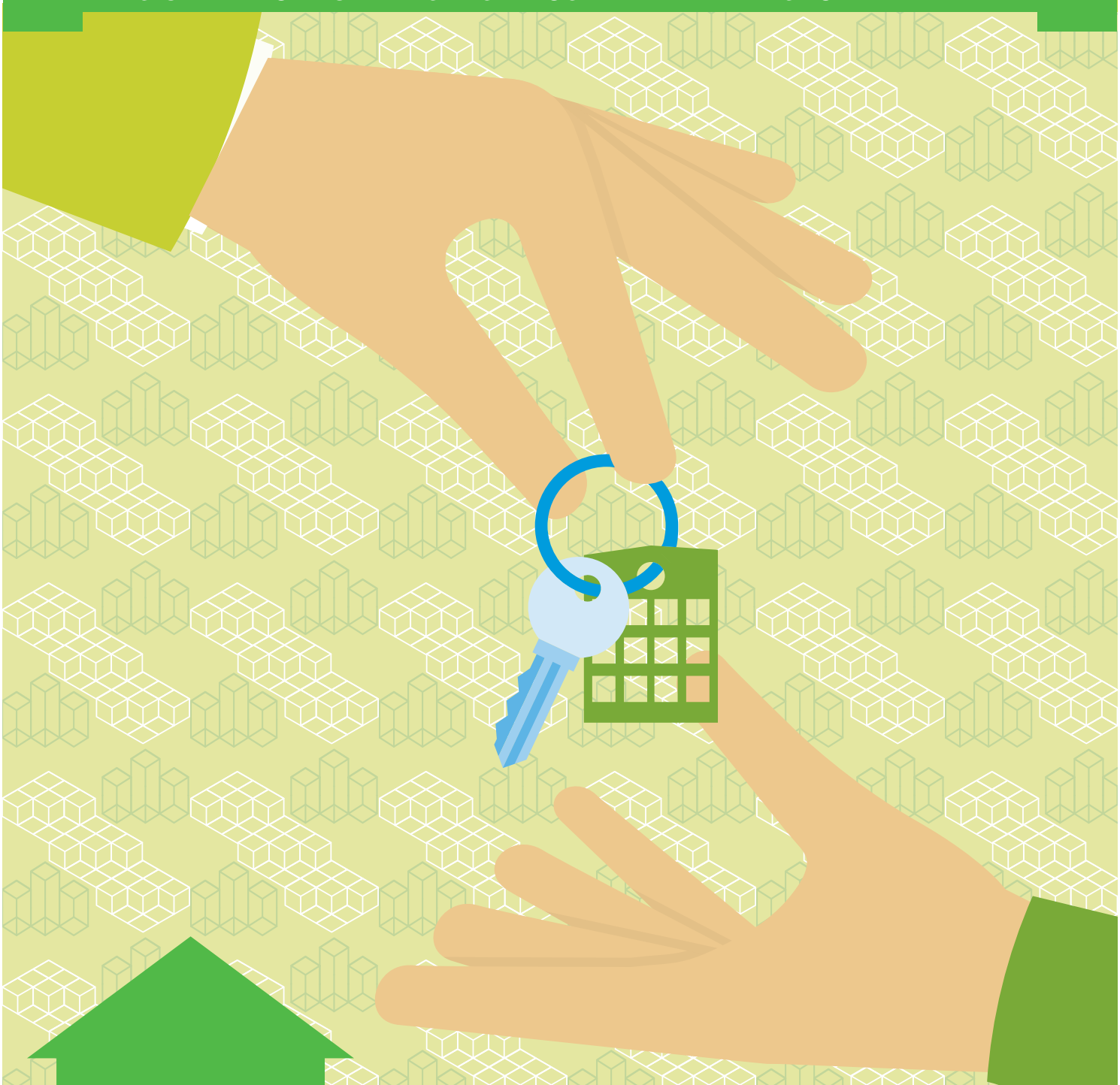
# BOSÄTTNINGSLAGEN I PRAKTIKEN

*EN STUDIE AV KOMMUNERNAS ANSVAR OCH ALLMÄNNYTTANS ROLL*



Mars
2018

SVERIGES ALLMÄNNYTTA

# Innehåll


| | |
|---|---|
| **Förord** | **3** |
| **Sammanfattning** | **4** |
| **Bakgrund** | **5** |
| **Metod** | **6** |
| **Bosättningslagen** | **7** |
| **Boendelösningar hos allmännyttan** | **11** |
| **Lösningar hos kommuner som saknar allmännytta** | **17** |
| **Nyproduktion för att ordna boende för nyanlända** | **19** |
| **Investeringsstöd vid nyproduktion** | **23** |
| **Allmännyttans roll för etablering och integration** | **25** |
| **Ordlista** | **30** |
| **Källhänvisningar** | **31** |

# Förord

Åren 2014 och 2015 förändrades flyktingströmmarna till Sverige. Under dessa två år dubblerades antalet asylsökande först en gång och sedan en gång till. I januari 2016 fanns ungefär 100 000 asylsökande personer i Sverige.

Huvuddelen av dessa fick bifall på sin asylansökan och behovet av att snabbt få fram bostäder ökade dramatiskt. Politiken klev in och i mars 2016 trädde en ny lag i kraft, bosättningslagen. Den gav alla kommuner ett ansvar för att ta emot nyanlända och ganska snart publicerades listor som visade hur många personer varje kommun skulle ta emot.

Under 2016 och 2017 var det sammantaget drygt 40 000 personer som skulle bosättas enligt den nya lagen. Personer som fått tillfälliga bostäder i en kommun skulle nu förflyttas till en annan. Behovet av kortsiktiga bostadslösningar minskade snabbt, i stället ökade kraftigt behovet av permanenta bostäder runt om i landets kommuner. Den nya lagen gav omedelbara resultat.

Men hur gick det då? Hanterade kommunerna sitt bostadsförsörjningsansvar och i så fall på vilket sätt? Och hade allmännyttan någon roll i detta arbete?

Hösten 2017 fick konsultföretaget Tyréns i uppdrag av Sveriges Allmännytta (tidigare SABO) att undersöka hur den nya bosättningslagen fungerat i praktiken. Uppdraget handlade också om att studera vilken roll de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen haft i mottagandet av de nyanlända. Resultatet håller du i din hand, intressant läsning som vi kan lära oss mycket av.

***ANDERS NORDSTRAND, VD, SVERIGES ALLMÄNNYTTA***

# Sammanfattning

Denna rapport är framtagen för att belysa hur kommunerna hanterat sitt bostadsförsörjningsansvar i samband med den nya bosättningslagen som infördes 2016. Samtidigt har de allmännyttiga bostadsföretagens särskilda roll i detta studerats. Rapporten bygger på statistik, enkäter och intervjuer och ger en sammanfattande bild över hur kommuner och allmännyttiga bostadsföretag löst uppgiften med att få fram bostäder. Den tar också upp hur nyproduktion i vissa fall kan utnyttjas för att lösa bristsituationer. Rapporten innehåller även konkreta exempel på hur olika allmännyttiga bostadsföretag gått till väga och vad som kan vara viktigt att tänka på.

Rapporten konstaterar att allmännyttan har en framträdande roll i bosättningen av kommunanvisade nyanlända. Hela 223 av 260 kommuner med anvisningsavtal enligt bosättningslagen, samarbetar med sin allmännytta för bosättning av nyanlända.

I rapporten konstateras också att de nyanlända som kommer till en kommun tack vare den nya bosättningslagen bör ses som vilken befolkningstillväxt som helst. Därför är inte tillfälliga boenden en meningsfull lösning i längden även om det på en del håll var nödvändigt att ta till i en akut situation 2016–2017.

En jämförelse mellan kommuner som har och de som inte har ett allmännyttigt bostadsbolag visar att kommuner med en allmännytta har en tydligare samarbetspartner i bosättningsfrågan. Dessa kommuner får lättare tillgång till fler lägenheter och det finns även en kunskap och organisation som hanterar bostäder och uthyrning.

Rapporten visar att när det finns ett allmännyttigt bostadsbolag som har ett bra samarbete med kommunen ökar möjligheterna till ett långsiktigt och hållbart mottagande. En ökning av befolkningen kan innebära nya möjligheter att nyproducera bostäder som i sin tur skapar och stimulerar flyttkedjor. Ett långsiktigt mottagande innebär också ett större fokus på hur människor från andra delar av världen kan integreras i samhället på ett bra sätt. Den här rapporten visar tydligt på allmännyttans viktiga roll i detta arbete.

# Bakgrund

I och med den internationella flyktingkatastrofen, främst orsakad av kriget i Syrien, fick Sverige ett kraftigt ökat antal asylsökande åren 2014 och 2015. Under loppet av två år dubblerades antalet asylsökande först en gång, sedan en gång till. I januari 2016 fanns cirka 100 000 asylsökande personer bosatta i Sverige. Majoriteten av dessa bodde i asylboenden av tillfällig karaktär.

I samband med denna stora tillströmning av människor till Sverige fanns naturligtvis först ett stort fokus på att få fram asylboende. Men efterhand aktualiserades även frågan om hur kommunerna skulle klara av att ta emot alla nyanlända som fick uppehållstillstånd på ett bra sätt. Historiskt hade vissa kommuner tagit ett stort ansvar. En del för att de hade ett överskott på bostäder, andra för att trycket från egenbosättning, EBO, varit högt då både asylsökande och nyanlända ofta flyttar in hos släktingar och vänner. Samtidigt fanns det kommuner på flera håll i landet som inte ansåg sig ha möjligheter eller utrymme att ta emot nyanlända. När nu en så stor mängd människor hade beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller av andra skyddsskäl, så blev frågan om mottagande mer akut. I mars 2016 trädde den nya bosättningslagen i kraft och den gav alla kommuner ett ansvar för att ta emot nyanlända. I dag är i stort sett samtliga kommuner i Sverige engagerade i frågor kring hur man ska kunna ta emot och integrera nyanlända människor i samhället på bästa sätt.

Att det kommer många asylsökande under kort tid är kanske tillfälligt, men eftersom många av dem får uppehållstillstånd i Sverige, är behovet av bostäder långsiktigt. De nyanlända som kommer till en kommun tack vare bosättningslagen ska därför betraktas som vilken befolkningstillväxt som helst. De är nya kommuninvånare som behöver bostadsförsörjning.

Under 2016 och 2017 anvisades drygt 20 000 personer per år för bosättning enligt den nya lagen. Enligt Migrationsverkets prognoser kommer antalet personer som anvisas att successivt sjunka de kommande åren. Samtidigt ska vi komma ihåg att det totala antalet nyanlända med uppehållstillstånd är mycket större än så eftersom de flesta ordnar boende på egen hand och inte med hjälp av bosättningslagen. Bara under 2016 fick ungefär 70 000 personer besked om bifall på sin asylansökan i Sverige och under 2017 var motsvarande siffra 27 000. Behovet av bostäder är därmed mycket stort. De senaste åren har det förmodligen varit både nödvändigt och rimligt med kortsiktiga lösningar för att få fram bostäder, men på sikt behövs det långsiktigt hållbara åtgärder för att få fram bostäder för nyanlända.

# Metod

Sveriges Allmännytta har givit Tyréns i uppdrag att undersöka vilken roll de allmännyttiga bolagen har i mottagandet av nyanlända enligt bosättningslagen. Kunskap har inhämtats främst genom intervjuer med relevanta aktörer och en enkätstudie bland allmännyttiga bostadsbolag samt till viss del kvantitativ bearbetning av offentlig och specialbeställd data. Som grund ligger även Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2017, som går ut till samtliga kommuner i Sverige.

En primär informationskälla har varit den fördjupande intervjustudien där 18 relevanta nyckelpersoner hos allmännyttiga bostadsbolag, myndigheter och kommuner har medverkat. Vidare har en enkätstudie om kommuners mottagande samt allmännyttans roll i mottagandet gått ut till samtliga av Sveriges Allmännyttas medlemsföretag. Enkäten hade fältperiod under juli och augusti 2017 och hade en svarsfrekvens på 71 procent. Tyréns har använt data från SCB, specialbeställd data från Valueguard samt information från Sveriges Allmännytta.

## *LAG (2016:38) OM MOTTAGANDE AV VISSA NYANLÄNDA INVANDRARE FÖR BOSÄTTNING*

*Svensk författningssamling 2016:38*
*SFS nr: 2016:38*
*Departement/myndighet: Arbetsmarknadsdepartementet*
*Utfärdad: 2016-02-04*
*Övrig text: Rättelseblad 2016:38 har iakttagits.*
*Ändringsregister: SFSR (Lagrummet)*
*Källa: Regeringskansliet / Lagrummet.se*

**Lagens innehåll och tillämpningsområde**
1 § Denna lag innehåller bestämmelser om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning genom anvisning till en kommun.

2 § Lagen gäller en nyanländ som har beviljats ett uppehållstillstånd som kan ligga till grund för folkbokföring, om det har beviljats enligt
1. 5 kap. 1, 2, 4 eller 6 § utlänningslagen (2005:716),
2. 12 kap. 18 § utlänningslagen, eller
3. 21 eller 22 kap. utlänningslagen.

3 § Lagen gäller även en nyanländ som har
1. beviljats ett uppehållstillstånd som kan ligga till grund för folkbokföring på grund av anknytning till en person som har beviljats uppehållstillstånd med stöd av någon av bestämmelserna i 2 §, och
2. ansökt om uppehållstillstånd inom sex år från det att den person som den nyanlände har anknytning till först togs emot i en kommun. Första stycket gäller inte om den person som den nyanlände har anknytning till var svensk medborgare vid tidpunkten för den nyanländes ansökan om uppehållstillstånd.

4 § Lagen gäller dock inte barn under 18 år som vid ankomsten till Sverige var skilda från båda sina föräldrar eller från någon annan vuxen person som får anses ha trätt i föräldrarnas ställe, eller som efter ankomsten står utan sådan ställföreträdare (ensamkommande barn), om inte barnet har beviljats uppehållstillstånd enligt 5 kap. 2 § utlänningslagen (2005:716).

**Anvisning till en kommun**
5 § En kommun är skyldig att efter anvisning ta emot en nyanländ för bosättning i kommunen.

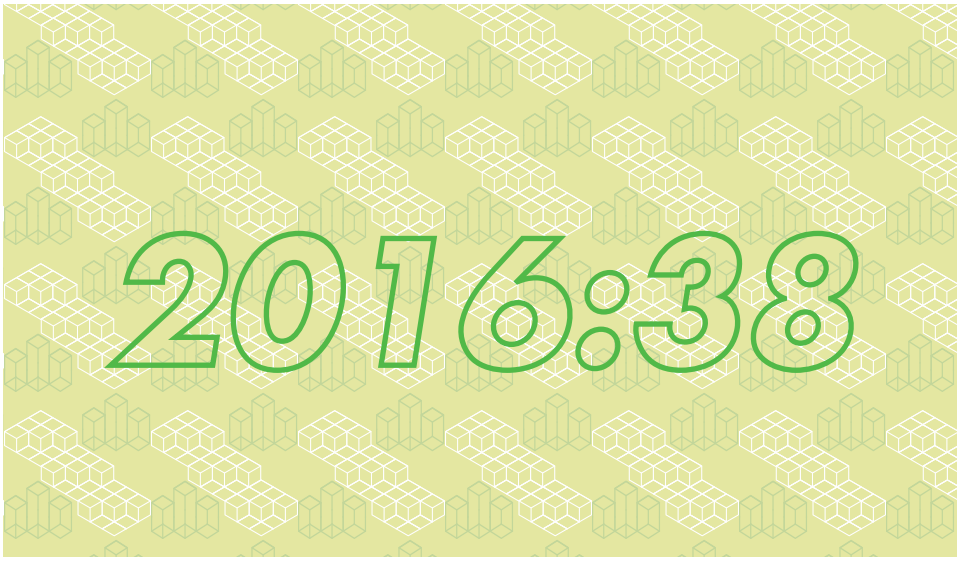
6 § Den myndighet som regeringen bestämmer får i enskilda fall besluta om anvisning enligt 5 §.

7 § Anvisningar till kommuner ska i första hand omfatta nyanlända som är registrerade och vistas vid Migrationsverkets anläggningsboenden och nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd enligt 5 kap. 2 § utlänningslagen (2005:716).

Vid fördelningen av anvisningar mellan kommuner ska hänsyn tas till kommunens arbetsmarknadsförutsättningar, befolkningsstorlek, sammantagna mottagande av nyanlända och ensamkommande barn samt omfattningen av asylsökande som vistas i kommunen.

**Bemyndigande**
8 § Regeringen får meddela föreskrifter om
- fastställande av antalet nyanlända som ska anvisas under ett visst år,
- den närmare prioriteringen av vilka nyanlända som ska omfattas av anvisningar under året,
- förfarandet för fördelningen av anvisningar mellan kommuner,
- vilka kriterier, utöver de som anges i 7 § andra stycket, som får beaktas vid fördelningen av anvisningar, och
- inom vilken tidsfrist mottagande i kommunen ska ske.

**Överklagandeförbud**
9 § Beslut enligt denna lag får inte överklagas.




# Bosättningslagen

Lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, även kallad bosättningslagen, trädde i kraft i mars 2016. Lagen omfattar samtliga personer som vistas i Migrationsverkets anläggningsboende och som beviljats uppehållstillstånd som flykting eller av andra skyddsskäl. De asylsökande som bor i eget boende (EBO) omfattas inte av lagen och asylsökande som bor på Migrationsverkets anläggningsboende och tackar nej till kommunanvisning, omfattas inte heller av lagen.

Då lagen trädde i kraft 2016 förekom protester från en del kommuner som ansåg att man fått för stora anvisningstal och att det innebar en för stor påfrestning för kommunen. Några kommuner varnade till och med för att de inte tänkte följa lagen. I dagsläget, knappt två år efter att lagen börjat gälla, konstaterar både länsstyrelserna och Sveriges kommuner och landsting, SKL, att detta inte är något problem. Samtliga kommuner tar på ett eller annat sätt sitt ansvar, men vissa har kommit längre än andra i sitt ansvarstagande.

Avsikten med den nya lagen är att samtliga kommuner ska medverka till att ta emot nyanlända. Avsikten har också varit att kommuner eller regioner med en stor befolkning, relativt god arbetsmarknad, men som haft ett lågt mottagande, ska ta ett större ansvar.

## LÄNSTAL OCH KOMMUNTAL

Antalet nyanlända som en kommun ska ta emot enligt bosättningslagen, regleras av ett anvisningstal för den enskilda kommunen (kommuntalet). Detta tal baseras på anvisningstalet för respektive län (länstalet). Länstal och kommuntal fastställs årligen av

regeringen respektive länsstyrelserna och är reglerade enligt lag. De tas fram med hjälp av en ganska komplicerad beräkningsmodell. Enligt paragraf 7 i lagtexten så ska vissa hänsyn tas vid fördelningen av anvisningar mellan kommunerna. Dessa hänsyn rör kommunens arbetsmarknadsförutsättningar, befolkningsstorlek, sammantagna mottagande av nyanlända och ensamkommande barn samt omfattningen av asylsökande som vistas i kommunen. Med hjälp av modellen tar Migrationsverket fram förslag på länstal, vilka beslutas av regeringen och länsstyrelserna fastställer därefter ett tal för respektive kommun inom länet.

Beräkningsmodellen för länstal och kommuntal är utarbetad så att den matchar främst mot länets och kommunernas arbetsmarknadsutbud. Det innebär att anvisningstalen blir högre i och runt storstäderna. Under 2017 fick de tre storstadsregionerna ta emot 57 procent av de nyanlända som får en kommunanvisning, där Stockholms län tar 29 procent, Västra Götaland regionen 16 procent och Skåne regionen 12 procent. Ett problem som följer av detta är att anvisningstalen blir högre i de delar där bostadsbristen är som störst. Generellt kan man säga att nyanlända placeras i län och kommuner där det finns större jobbmöjligheter, men ont om bostäder. Eftersom beräkningsmodellen bland annat är baserad på samlat mottagande, så har kommuner med ett stort mottagande av EBO fått ett minskat åtagande i förhållande till kommuner med litet eller inget EBO.

## TYP AV BOSTÄDER

Till skillnad från kraven på asylboendena finns det inga specifika krav när det gäller bostäder för nyanlända. Vilken typ av bostad som kommunen ska erbjuda de nyanlända med anvisningsrätt är alltså inte reglerat. De bostäder som kommunen erbjuder ska uppfylla vanliga generella krav på bostäder fastlagda av Boverket. Kommunerna får själva välja vilken upplåtelseform eller vilken typ av avtal man vill ha. Det finns inte heller något direktiv huruvida boendet får begränsas till en viss tid eller ej. Det är således upp till kommunen att avgöra hur skyldigheten att ta emot en nyanländ för bosättning ska fullgöras i varje enskilt fall. Enligt uppgifter från länsstyrelsen är det dock regeringens intentioner att kommunerna ska erbjuda permanent boende i möjligaste mån, då lagen syftar till att hjälpa människor till en snabbare etablering i samhället.

## PROGNOSER FRAMÅT

Åren 2015–2016 tog Sverige emot ett stort antal flyktingar och just nu har kommunerna i Sverige den stora utmaningen att skaffa fram bostäder till dessa. Enligt Migrationsverkets prognos kommer anvisningstalen att minska de kommande åren. Till 2019 antas anvisningstalen vara nere på en nivå under 5 000 personer och plana ut där. Det kan jämföras med nivån 2017 som låg på över 20 000 personer.

Det är svårt att veta hur tillförlitlig Migrationsverkets prognos är. Flyktingströmmarna i världen kommer troligen vara fortsatt stora och prognosen bygger på att EU och Sverige vidhåller den rådande politiken. Om Sverige återigen skulle öppna sina gränser eller göra förändringar i flyktingpolitiken, gäller inte prognosen. För de närmaste åren är dock mottagandet relativt förutsägbart. Den prognosen baseras på antalet asylsökande i Migrationsverkets system och anvisningstalens fördelning mellan de olika länen.

## UTMANINGEN INTE TILLFÄLLIG

Även om Migrationsverkets prognos skulle infrias är utmaningen med bosättning för nyanlända inte tillfällig. Nu när Sverige tar emot färre asylsökande är behovet av asylbostäder som Migrationsverket ansvarar för, mindre. Så är inte fallet med alla nyanlända som fått uppehållstillstånd, behovet av bostäder till dem är långsiktigt.

Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2017 visar att boendesituationen för nyanlända är fortsatt mycket ansträngd ute i landets kommuner. 88 procent av kommunerna bedömer enligt Boverket att de har ett underskott på bostäder för nyanlända. Endast 30 kommuner anser sig ha tillräckligt med bostäder för nyanlända och ingen kommun uppger i denna enkät att de har ett överskott på bostäder. Den vanligaste orsaken till bostadsunderskott som anges är att det finns en generell brist på hyreslägenheter i kommunen. Flera menar också att kösystem med långa väntetider gör det svårt för nyanlända att få tag på en hyresrätt. Vissa kommuner påpekar att det finns för få lägenheter med rimlig hyresnivå eller att hyresvärdarna ställer för höga krav på inkomst och försörjning. Utöver detta hävdar flera kommuner att det är svårt att hitta bostäder i lämpliga lägen, exempelvis på rimliga avstånd till allmänna kommunikationer. Det här blir speciellt tydligt i vissa glesbygdskommuner som kan ha ett överskott på bostäder i lägen som har dåliga allmänna kommunikationsmedel och som saknar lokal arbetsmarknad, samtidigt som man har en bostadsbrist på sin huvudort. Det här är något som även bekräftas i de intervjuer som gjorts inför denna rapport.

Bosättningslagen, som i praktiken innebär en utplacering av människor, får nog betraktas som en ganska unik modell som har både sina för- och nackdelar. Fördelarna är att kommunerna vet exakt antal nyanlända som ska placeras, utöver de som kommer via eget boende, EBO. Det kan också vara en fördel för vissa kommuner att få en ökad skattekraft och en ung arbetsför befolkning. Många kommuner ser det som en viktig vändpunkt i den hittills rådande trenden med befolkningsutflyttning och en åldrande befolkning. Nackdelarna kan vara att en del kommuner inte vill ha nyanlända och på olika sätt styr de nyanlända till att lämna kommunen. En del erbjuder enbart tidsbegränsade hyreskontrakt utan besittningsskydd till de nyanlända och hänvisar till ”sist i kön” för att få en permanent bostad. För vissa kommuner kan det också finnas en risk att de nyanlända med tillfälliga uppehållstillstånd inte får förlängt utan tvingas flytta från Sverige, vilket försvårar kommunernas planering. Ytterligare en risk kan vara att flera av de nyanlända väljer att flytta ifrån kommunen, till andra mer intressanta regioner, vilket påverkar skattekraften och de investeringar som gjorts.

## KOMMUNERNAS HANTERING AV BOSÄTTNING

Det pågår ett stort arbete ute i kommunerna för att lösa bostadsfrågan för kommunanvisade nyanlända. Det vanligaste tillvägagångssättet är att samarbeta med det allmännyttiga bostadsföretaget och med privata fastighetsägare. Enligt Boverket uppgav 223 kommuner att de har ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget under 2017 och 110 kommuner uppgav att de har ett regelbundet samarbete med privata fastighetsägare. Av dessa uppgav 94 kommuner både det allmännyttiga bostadsföretaget och privata fastighetsägare som samarbetspartners.

***ENLIGT UPPGIFTER FRÅN SVERIGES KOMMUNER OCH LANDSTING, SKL, ANVÄNDER KOMMUNERNA NEDANSTÅENDE BOENDELÖSNINGAR FÖR ATT KLARA SITT MOTTAGANDE:***

- **Förstahandskontrakt via kommunala bostadsbolaget.**
- **Förstahandskontrakt via privata hyresvärdar.**
- **Kommunen förhyr lägenheter både från allmännyttan och privata hyresvärdar och upplåter i andra hand till nyanlända.**
- **Kommunen köper bostadsrätter eller hus och upplåter i andrahand till nyanlända.**
- **Nyproduktion av tillfälliga modulbostäder.**
- **Uthyrning av privatpersoner. Kommuner förmedlar bostäder i andrahand till nyanlända från privatpersoner.**
- **Flera kommuner använder sig även av kommunala kontrakt. Dessa kontrakt är egentligen inte avsedda för nyanlända, men flera kommuner är tvungna att använda sig av dessa vid bosättning av nyanlända.**

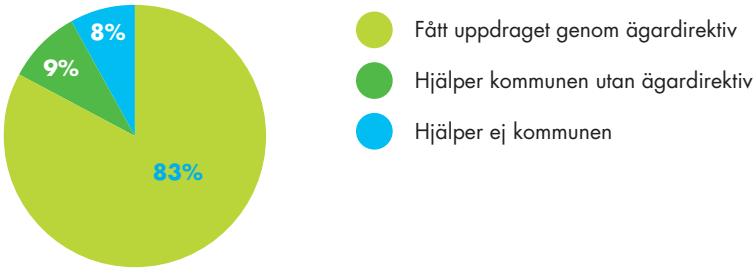
22 procent av kommunerna uppger enligt Boverket att de under 2017 blockhyr bostäder för att hyra ut i andra hand som ett komplement till andra samarbeten eller insatser. Ytterligare en möjlighet är att kommunerna äger egna bostadsrätter eller småhus som de hyr ut till nyanlända personer. 18 procent av samtliga kommuner svarade att de gör på detta vis.

Ytterligare en åtgärd som kommuner gör för att lösa bostadsproblematiken, är att samarbeta med olika aktörer på bostadsmarknaden för att få igång bostadsbyggandet. Exempelvis genom att bygga modulbostäder främst med tidsbegränsat bygglov, eller att bygga om lokaler till bostäder.

# Boendelösningar hos allmännyttan

223 av 260 kommuner med anvisningsavtal enligt bosättningslagen, samarbetar med sin allmännytta för bosättning av nyanlända. Boverkets bostadsmarknadsenkät visar att allmännyttan tar ett stort ansvar och i Sveriges Allmännyttas enkät som besvarats av 194 bolag framgår det att 92 procent är involverade i bostadsförsörjningen av nyanlända. 83 procent svarade att de fått uppdraget genom ägardirektiv.

### ALLMÄNNYTTIGA BOLAGS STÖD TILL KOMMUNER MED ANVISNINGSTAL




Det vanligaste sättet att hjälpa kommunen är att använda sig av det befintliga beståndet. 89 procent av bolagen anger detta som det huvudsakliga tillvägagångssättet, men även andra lösningar finns.

### ALLMÄNNYTTIGA BOLAGS HUVUDSAKLIGA METOD FÖR ATT GE NYANLÄNDA BOSTAD



Tolv procent av de bostadsföretag som ordnat anvisningen med sitt eget bestånd uppger att de även kompletterat med tillfälliga lösningar. De har exempelvis byggt modulhus, hyrt eller förvärvat lokaler och bostäder, eller använt befintliga lokaler för ändamålet. Tyréns analys visar att kommuner med höga anvisningstal i högre grad varit tvungna att använda tillfälliga lösningar. I kommuner med många anvisningar har bostadslösningarna i 40 procent av fallen varit tillfälliga, vilket är nästan dubbelt så ofta som i de kommuner där anvisningstalen varit lägre.

Samtidigt framkommer det i intervjuer att tillfälliga lösningar ofta är en resurskrävande åtgärd. Det krävs exempelvis många resurstimmar för planering och lokalisering av lämplig plats. Därefter försenas ofta projekten i en överklagandeprocess. En viktig slutsats blir därför att tillfälliga lösningar kanske inte alltid blir den snabba eller resurseffektiva lösning som bostadsbolagen har hoppats på.

## TILLFÄLLIGA BOSTÄDER I MODULHUS

Allmännyttiga bostadsbolag som har använt sig av tillfälliga modulhuslösningar har upphandlat modulhusen enligt lagen om offentliga upphandlingar, där pris blir en avgörande faktor.

Ett av de större problemen som nämns i samband med nyttjande av tillfälliga modulhus är överklagan av bygglov, vilket försenar projekten. Ett annat problem som har nämnts är förseningar i leveranser av de upphandlade modulhusen, vilket gör att inflyttningen måste flyttas fram.

Modulhusen uppförs på tillfälliga bygglov som ofta är tidsbegränsade till tio år, med möjlighet till förlängning med fem år. Avtalen med kommunen kan se lite olika ut, men ett vanligt sätt som uthyrningen hanteras på är att det allmännyttiga bostadsbolaget äger och förvaltar modulhusen och blockuthyr dem till kommunen. Kommunen hyr i sin tur ut lägenheterna till de nyanlända i andrahand, ofta tidsbegränsat utan besittningsskydd. När det gäller planerna för modulhusen då byggloven upphör, ser det också lite olika ut. Många bostadsbolag har inte kommit så långt i sin planering än, medan andra bostadsbolag har planer på att flytta modulhusen till annan plats och anpassa dem efter det behov som finns då.

Erfarenheterna visar att det inledande och förberedande arbetet och dialogen med de boende i närområdet där de tillfälliga modulhusen ska byggas är av yttersta vikt. Förs en dialog med allmänheten i ett tidigt skede minskar risken för överklagan av modulhuslösningarna.

Då det många gånger är barnfamiljer som flyttar in i tillfälliga modulhuslösningar är det viktigt att se till helheten och inte stanna vid ”tak över huvudet” utan även skapa stimulerande och trygga utomhusmiljöer för barnen som bor i modulhusen likväl som för grannbarnen. Att stärka barnens välmående genom att skapa trygga, stimulerande och inkluderande miljöer kan vara ett sätt att minimera utanförskap senare i livet, vilket bland annat Rädda Barnens arbete pekar på. Således är det, om möjligt, viktigt med ett nära samarbete med kommunen kring uppförandet av modulhus och hur de kan länkas samman till omkringliggande bostadskvarter.

***TIPS INFÖR UPPFÖRANDET AV TILLFÄLLIGA MODULBOSTÄDER FÖR NYANLÄNDA***

- **Ha en tidig dialog med de boende i närområdet.**
- **Låt kommunen hålla i informationsmöten tillsammans med det allmännyttiga bostadsbolaget. På så vis tar kommunen officiellt ansvar för bosättningen.**
- **Informera om kommande projekt både på kommunens och bostadsbolagets webbplatser.**
- **Tillför ytterligare värden till området, till exempel genom att anlägga en ny lekplats som kan bli en mötesplats för både befintliga och nya boende.**
- **Bjud in alla boende, både de som bott länge och de nya, till en kreativ dialogprocess där de tillsammans får ta fram förslag på hur de vill utveckla sin boendemiljö.**
- **Ställ sociala krav vid upphandlingen, som exempelvis att företaget som utför en viss åtgärd ska ta emot praktikanter eller anställa boende från området.**
- **Ha tillsammans med kommunen en långsiktig plan för hur människor ska kunna flytta från dessa tillfälliga boenden med tillfälliga kontrakt till permanenta boenden med vanliga förstahandskontrakt. Ett sätt att arbeta långsiktigt för att underlätta detta är att nyproducera hyresrätter.**

## ETT HÅLLBART LIVSKONCEPT I LUND OCH MALMÖ

Det allmännyttiga bostadsföretaget LKF i Lund medverkar i projektet Ett hållbart livskoncept. Livskonceptet är en ny helhetsmodell för social hållbarhet vid etablering av nyanlända barnfamiljer i tillfälliga modulboenden. Projektet inriktar sig på hur man kan hitta sätt att snabbare integrera barn och unga och därmed minska utanförskapet och genom att sätta in tidiga insatser minska framtida resursbehov. I projektet medverkar Rädda Barnen, Lunds kommun, Malmö stad, IKEA, designbyrån Archifunture och de kommunala bostadsbolagen MKB och LKF.

Projektet handlar både om att skapa en bra inomhusmiljö, utemiljö och att stärka den sociala delaktigheten. Rädda barnen och IKEA har till exempel samarbetat kring att ta fram ett inredningspaket som utgår från nyanlända familjers situation. I utomhusmiljön ser man till att barn får tillgång till fritid, lek och rekreation. Miljön ska vara inkluderande, stimulerande, barnsäker och estetiskt tilltalande. Tanken är även att de boende involveras i processen så att utemiljön även anpassas efter deras önskemål. Utomhusmiljön ska också utformas så att den skapar mötesplatser där nyanlända och de som redan bor i området kan träffas.

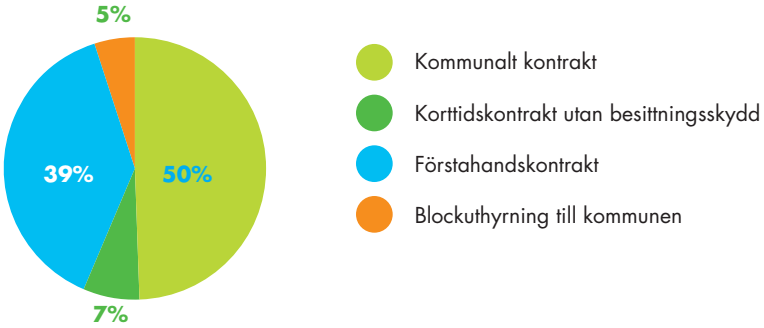
För att stärka den sociala delaktigheten och fånga upp eventuella behov kommer trygghetssamordnare från Rädda Barnen att engageras. Samordnarna knyter exempelvis kontakter med myndigheter och arrangerar aktiviteter med föreningsliv, idrottsklubbar och skola. Malmö universitet är med och ska följa samt utvärdera projektet under de två år som projektet ska fortlöpa. Länsstyrelsen har beviljat utvecklingsmedel till projektet enligt § 37 i ersättningsförordningen 2010:1122.

## FÖRTURER OCH OLIKA TYPER AV KONTRAKT

### Kommunala kontrakt

Hälften av de allmännyttiga bolagen har enligt vår enkät löst anvisningen enligt bosättningslagen med kommunala kontrakt, ibland även kallade sociala kontrakt. Det innebär att kommunen hyr bostaden av allmännyttan som i sin tur hyr ut bostaden till den nyanlända. På så sätt behöver inte bolaget ge kommunanvisade nyanlända förtur inom det vanliga kösystemet, något som annars kan skapa irritation bland övriga köande. Bolaget lyfter i stället ut lägenheterna ur sitt kösystem och låter det vara upp till kommunen hur dessa bostäder ska användas. Även med detta tillvägagångssätt blir konsekvensen förvisso att andelen lediga lägenheter till den vanliga bostadskön minskar.

***TYP AV KONTRAKT VID ANVISNING HOS ALLMÄNNYTTAN***




Många allmännyttiga bostadsbolag har utnyttjat befintliga former för kommunala kontrakt och i vissa fall utökat andelen i samband med att bosättningslagen infördes.

I enkäten uppger 66 procent av bolagen att den nyanlända får ta över det kommunala kontraktet om allt har gått bra efter en viss tid. Tillvägagångssättet att använda sig av kommunala kontrakt för denna typ av bosättning har inneburit att antalet kommunala kontrakt har ökat hos 76 procent av bolagen som använder denna modell. Hos de flesta av dessa bolag har kontrakten ökat med 10–20 lägenheter, men i vissa fall med upp emot 200 lägenheter.

### SKÖVDEBOSTÄDERS TYDLIGA AVTAL MED KOMMUNEN

Frågan om hur många lägenheter som kommunen skulle få del av i Skövde blev mer aktuell efter införandet av bosättningslagen. Ett bosocialt samarbetsavtal upprättades därför mellan kommunen och Skövdebostäder. Avtalet avser alla Skövdebostäders hyreslägenheter bortsett från kategoriboenden. Avtalet slår fast att ambitionen är att 5–10 procent av lägenheter i omflyttning och nyproduktion ska gå till kommunens särskilda behov. Antalet lägenheter är således beroende av hur många lägenheter som är tillgängliga. Avtalet slår även fast att en framgångsfaktor är att lägenheterna sprids över hela beståndet, detta ska därför prioriteras före mängden skrivna kontrakt. Att spridningen av lägenheter prioriteras likväl som lägenhetens lämplighet motiveras av att kommunen och Skövdebostäder eftersträvar social hållbarhet samt långsiktigt hållbara bostadsområden.

## Tidsbegränsade kontrakt

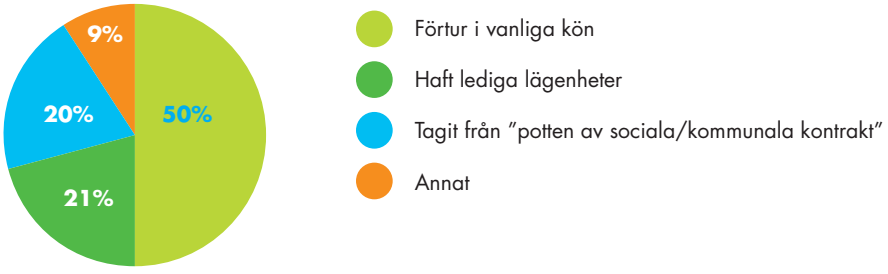
Sju procent svarar i enkäten att de gett nyanlända tidsbegränsade kontrakt, även kallat korttidskontrakt, (se diagram sid 14). Vid sådana kontrakt är oftast besittningsskyddet bortförhandlat. Det finns de kommuner och bolag som erbjuder korttidskontrakt en viss period innan de nyanlända kan bosätta sig i det vanliga beståndet med förstahandskontrakt. Det vanligaste vid korttidskontrakt är dock att kommunen eller bolaget inte har någon direkt plan för den boende efter att kontraktet upphört, vilket oftast är inom 2–4 år. Den boende får i dessa fall ofta hjälp att ställa sig i ordinarie bostadskö och tanken är sedan att den ska kunna lösa sitt boende själv efter det att kontraktet löper ut. Risken är dock att det kommer att bli mycket svårt att få en bostad under denna tidsperiod eftersom bostadsköerna, framför allt i storstadsområdena, är mycket långa.

Att kommuner och allmännyttiga bostadsbolag erbjuder tidsbegränsade kontrakt till nyanlända har olika orsaker. Det kan röra sig om att man vill undvika diskussioner kring att nyanlända går före i den ordinarie kön, eller att man har tillfälliga lösningar som kräver tillfälliga kontrakt. Vår studie visar dock att på en del ställen där tidsbegränsade kontrakt använts så har varken kommunen eller det allmännyttiga bostadsbolaget kommit undan de problem som de försöker undvika. Enligt studien får de lika många klagomål från invånare och köande ändå samtidigt som kommunen har kvar problematiken kring vad som ska hända med de boende då korttidskontrakten löper ut. Detta är speciellt svårt då det gäller barnfamiljer som kommunen har ett särskilt ansvar för.

## Förstahandskontrakt

Det näst vanligaste (39 procent) är att bolaget ger den nyanlände ett vanligt förstahandskontrakt. Av de som har gjort så har 50 procent gett nyanlända personer förtur i sin vanliga hyreskö, 21 procent har haft lediga lägenheter medan 20 procent har använt sig av kontrakt som egentligen varit reserverade till att användas som kommunala kontrakt.

### *OM FÖRSTAHAND, HUR?*




Att erbjuda de kommunanvisade förstahandskontrakt ses som en framgångsfaktor av flera allmännyttiga bostadsbolag. Det ses som positivt ur aspekterna trygghet och integration för individerna som flyttar in. Det lyfts även fram som något som är bra för hela bostadsområdet, eftersom det ger en stabilitet och trygghet när grannar kan bygga relationer med varandra.

Vissa bolag låter kommunen vara förstahandshyresgäst den första tiden, så att den nyanlände kan få extra stöd i hur systemen fungerar. Först därefter får den nyanlände ta över kontraktet.

Ungefär 40 procent av bolagen uppger att de fått klagomål av andra i kön för hur de hanterar bosättningen av nyanlända. De som klarat sig bäst från klagomål är de som har haft lediga lägenheter och därför inte behövt låta nyanlända gå före någon i kön. Andra som har fått få klagomål är de som har gett kommunen kontrakt och låtit dem hyra ut till de nyanlända. Mycket klagomål har inkommit till de bostadsbolag som har använt sig av förtur, oavsett om det varit förstahands- eller korttidskontrakt. Endast 27 procent av bolagen har haft en kommunikationsstrategi kring bosättning av nyanlända.

### FÖRTUR BYTES MOT BYGGRÄTT I LUND

Lunds kommunala bostadsbolag, LKF, har en uppgörelse med kommunen om att få byggrätter för varje ”extra” lägenhet de ger till kommunen. Före den nya bosättningslagen lämnade LKF cirka 25 lägenheter per år via förtur till kommunen för nyanlända.

Efter bosättningslagen arbetar LKF och Lunds kommun med det de kallar ”Bytesmodellen”. Den innebär att LKF får extra tilldelning av byggrätter utöver ordinarie markanvisning.

Till och med augusti 2017 har LKF fått nya byggrätter för sammanlagt 100 nya lägenheter och har då lämnat lika många lägenheter till kommunen. Lägenheterna som LKF lämnar till kommunen är fördelade över samtliga av LKFs bostadsområden och lägenheterna upplåts med förstahandskontrakt. Genom bytesmodellen får LKF således tillgång till mer byggklar mark och kan tillföra lägenheter relativt snabbt.

# Lösningar hos kommuner som saknar allmännytta

De flesta kommuner i Sverige har ett allmännyttigt bostadsbolag. Endast tretton kommuner saknar ett allmännyttigt bolag. Vi har gjort en översiktlig kartläggning över hur kommuner utan allmännytta hanterar bosättning av nyanlända.

### Typ av bostadslösningar

Kommuner utan allmännyttigt bostadsbolag använder olika lösningar för att klara bosättning av kommunanvisade nyanlända. Det kan handla om kontrakt hos privata fastighetsägare, kontrakt hos privatpersoner som ibland rör del av lägenhet eller ett rum, ombyggnad av lokaler, inventering av mark för tillfälliga modulhus eller köp av bostadsrätter.

I vår studie framkommer att den bostadslösning som ses som mest resurskrävande är byggande av tillfälliga modulhus. På grund av alla överklaganden ser sig kommuner ibland tvungna att driva flera projekt parallellt för att säkerställa att åtminstone ett av dem kan sätta igång inom överskådlig framtid.

En utmaning för kommuner utan allmännyttigt bostadsbolag är att de behöver bygga upp en organisation för mottagande, bosättning och förvaltning av ett bostadsbestånd, något som ett allmännyttigt bostadsbolag redan har på plats.

### Typ av kontrakt

I en del av de kommuner som saknar allmännytta erbjuds de nyanlända förstahandskontrakt via privata fastighetsägare, men det mest förekommande sättet verkar vara att kommuner erbjuder ett tidsbegränsat andrahandskontrakt utan besittningsskydd. I en av kommunerna erbjuds alla nyanlända att hyra en genomgångsbostad. Detta betyder att ett tidsbegränsat kontrakt utan besittningsskydd skrivs på för högst två år, det vill säga lika lång tid som etableringsperioden. Kommunen skriver på sin hemsida att efter två år ”är det upp till var och en att själv ordna sitt boende, precis som för andra invånare”. Kommunen erbjuder även delat boende för vuxna, det vill säga att ensamkommande vuxna nyanlända får dela lägenhet med andra vuxna nyanlända.

### Skillnader mellan kommuner med och utan allmännytta

Den vanligaste boendeformen bland nyanlända är hyresrätt oavsett om kommunen har en allmännytta eller inte. Även kommuner med ett allmännyttigt bostadsbolag använder fler bostadslösningar såsom inhyrning hos privata fastighetsägare och byggande av tillfälliga modulhus.

Den stora skillnaden mellan kommuner med och utan allmännytta är att kommuner med allmännytta har en tydligare samarbetspartner i bosättningsfrågan. Dessa kommuner får lättare tillgång till fler lägenheter och det finns även en kunskap och organisation inom kommunen som hanterar bostäder och uthyrning, något som beskrivs som ett problem för kommuner utan allmännytta. En annan skillnad är att kommuner med allmännyttiga bostadsbolag även

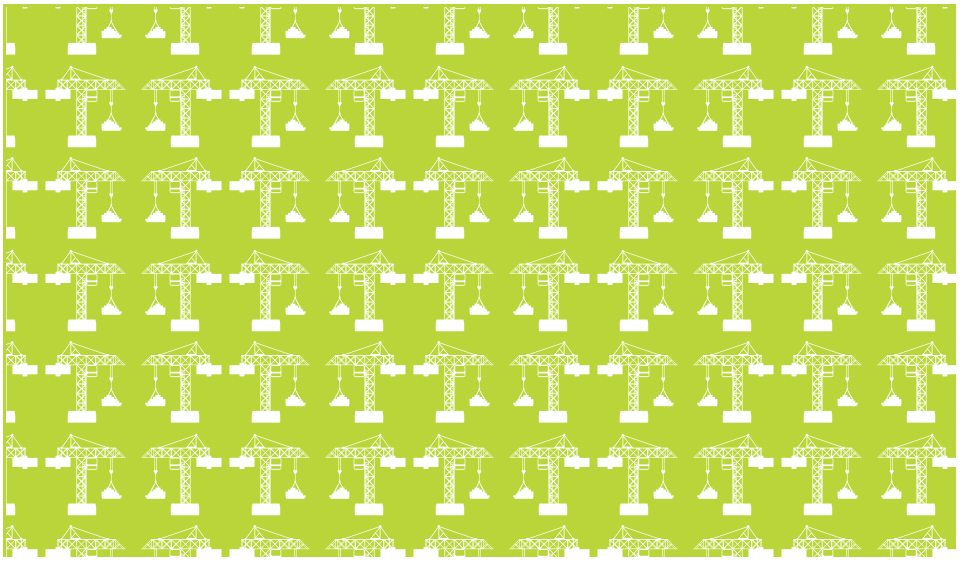
kan ta en mer aktiv roll i planering och tillförsel av bostäder till kommunen. I dag har majoriteten av alla kommuner en bostadsbrist och de flesta allmännyttiga bostadsbolag nyproducerar eller planerar att nyproducera bostäder. Kommuner utan allmännytta har inte samma möjlighet att styra byggandet av antal samt typ av bostäder. Det finns därför en risk att dessa kommuner inte får till ett byggande av billigare hyresrätter, vilket är den form av bostad som nyanlända har enklast att efterfråga.

När kommuner utan allmännytta köper bostadsrätter och villor kan detta till viss del ses som ett bidrag till att öka på bostadsbristen inom kommunen, då färre bostäder blir tillgängliga på den öppna marknaden. Detta kan så klart ses som en nödlösning, men för att lösa bostadssituationen och bostadsbristen i det långa loppet krävs att fler bostäder tillförs marknaden. Nyanlända är vanliga invånare, därför behövs det ett generellt bostadsbyggande.

### NACKA KOMMUN KÖPTE BOSTADSRÄTTER

Liksom andra kommuner utan allmännytta så har Nacka kommun gjort flera åtgärder för att få fram bostäder till nyanlända enligt bosättningslagen. I en intervju berättar de att kommunen föredrar att hyra av privata fastighetsägare, men framhåller även att köp av bostadsrätter har varit nyckeln till att de har klarat av att lösa bosättningen.

Nacka kommun har köpt ett hundratal bostadsrätter och har investerat cirka trehundra miljoner kronor. Detta är pengar som kommunen hoppas kunna få tillbaka vid avveckling. En uppföljning av försäljningar och prisutveckling visar att kommunen endast varit involverad i två procent av alla bostadsaffärer och att detta enbart haft en ringa påverkan på prisutvecklingen. En fråga de arbetar aktivt med nu är hur de som kommun kan vara en aktiv ägare av sina bostadsrätter på bästa sätt.



# Nyproduktion för att ordna boende för nyanlända

Enligt vår enkätstudie har nio procent av de allmännyttiga bolagen huvudsakligen använt sig av tillfälliga lösningar för att tillgodose bostadsbehovet för de nyanlända. Av de som har tillgodosett behovet med sitt befintliga bestånd har ändå tolv procent kompletterat med tillfälliga lösningar. Dessa tillfälliga lösningar har förmodligen varit rationella utifrån bolagens uppdrag att skaffa fram många bostäder på kort tid, men utifrån ett längre perspektiv löser dessa bostäder inte bostadsförsörjningen för de nyanlända.

När befolkningen ökar behöver bostadsbeståndet öka, varför anvisningen bör ses som en anledning till att nyproducera om det befintliga beståndet inte räcker till. Så har en del allmännyttiga bolag och kommuner redan gjort. Av de allmännyttiga bolagen i enkäten svarar fem procent att de nyproducerat för ändamålet.

När det gäller nyproduktion behöver vissa överväganden göras. För det första, nyproduktionen behöver både säkerställa att kommunen kan erbjuda en bostad till nyanlända under etableringstiden, men samtidigt vara anpassad för bostadsbehovet efter etableringstiden. Här spelar det roll om de nyanlända väntas stanna i kommunen eller inte, samt hur stora framtida anvisningstal förväntas vara. För det andra, en nyproducerad bostad är ofta dyr och lämpar sig därmed dåligt att användas direkt till de nyanlända, vilka ofta endast försörjer sig via etableringsersättning under etableringstiden. Ur den aspekten kan det vara att föredra att bygga för andra grupper och låta flyttkedjor se till att nyanlända blir bosatta i det äldre beståndet.

## SABOS KOMBOHUS

Kombohus är ett koncept som Sveriges Allmännytta tagit fram för att genom upprepning och stora beställningar kunna erbjuda medlemsföretagen nyckelfärdiga hyreshus till en låg byggkostnad (från 20 000 kr/kvm för ett nyckelfärdigt hus). Kombohus utvecklades under 2010 då medlemsföretagen tillsammans ville bygga minst 300–500 nya lägenheter runt om i Sverige. Då väcktes idén om att gå samman både för att förenkla upphandlingen och för att göra en gemensam prispress. Sveriges Allmännyttas övergripande mål med Kombohus-konceptet är att pressa den generella prisbilden för att uppföra hyresbostäder, och få fler aktörer att arbeta med ett industriellt byggande och göra det enklare för de bostadsföretag som inte byggt på länge att börja bygga igen.

### *KOMBOHUS FINNS I DAG I FLERA UTFÖRANDEN*

**Kombohus Mini**
Ett nyckelfärdigt hus med yteffektiva ettor och tvåor. Ettorna är på max 35 kvm och tvåorna är på max 45 kvm.

**Kombohus Bas**
Ett nyckelfärdigt kompletteringshus i två, tre eller fyra våningar.

**Kombohus Plus**
Ett större punkthus med fem till åtta våningar, där det även finns möjlighet till lokaler i bottenvåningen.

**Kombohus Trygg**
Ett bostadskoncept som passar som bostäder för äldre. Det är ett hus med tre våningar eller ett hus med fyra till sex våningar, i båda varianterna finns en gemensamhetslokal i bottenplan.

**Kombohus City**
Ett nyckelfärdigt hus som kan byggas i kollektivtrafiknära lägen, uppfört som klassiskt lamellhus.

**Kombohus Kvarter**
Nyckelfärdiga hus som kan byggas i kollektivtrafiknära lägen, uppförda som hela eller delade kvarter.

Kombohus Mini är ett ramavtal och Kombohus Bas, Plus, Trygg, City och Kvarter upphandlas genom Sveriges Allmännyttas standardiserade upphandlingsmodell Flex.

**Tips: Utnyttja investeringsstöd och grönt lån för Kombohus**
Kombohuset är öppet för så kallade Gröna lån hos Kommuninvest. Genom att bygga Kombohus med hjälp av investeringsstöd och grönt lån kan således kostnaden hållas nere än mer samtidigt som man tillför energieffektiva och hållbara bostäder. Läs mer om investeringsstöd i nästa kapitel.

## MÅLGRUPP OCH FLYTTKEDJOR

Bostadsbristen är ofta ett stort hinder för ett bra mottagande av nyanlända. Ett sätt att på sikt åtgärda detta är att nyproducera bostäder. Men nyanlända som grupp har generellt inte mycket kapital att röra sig med den första tiden. Det finns inte heller några garantier för att de hinner få ett jobb under den tvååriga etableringstiden. Därför är det viktigt att få till ett byggande av billiga bostäder, alternativt skapa flyttkedjor som utmynnar i en billigare bostad.

En flyttkedja äger (nästan) alltid rum när en ny lägenhet oavsett upplåtelseform, tillförs beståndet.

Vilken typ av bostäder som faller ut i slutet av flyttkedjan beror till viss del på slump och till viss del på hur beståndet matchar befolkningens efterfråga och behov, men till viss del går flyttkedjan även att styra. Bostadsbolag som arbetar proaktivt med flyttkedjor i samband med nyproduktion kan få loss äldre billigare lägenheter i beståndet. Intern förtur till nyproduktion kan erbjudas samtliga boende. Ett sätt är att använda så kallad riktad förtur till de hyresgäster som har en lägenhetshyra som motsvarar exempelvis högst 80 procent av nyproduktionshyran, på så vis går det att säkerställa att en billigare lägenhet blir ledig för den ordinarie kön. En tydlig och aktiv kommunikation mot befintliga hyresgäster för att göra dem uppmärksamma på erbjudandet om förtur till nyproduktion kan göra stor skillnad. Detta har exempelvis Helsingborgshem provat med goda resultat.

## TILLFÄLLIGA ÅTGÄRDER DÅLIG LÖSNING LÅNGSIKTIGT

Den stora skillnaden mellan Migrationsverkets tillfälliga boenden för asylsökande och kommunernas tillfälliga boenden för nyanlända, är att de asylsökande faktiskt var tillfälliga gäster hos Migrationsverket. Att Migrationsverket handlade upp tillfälliga boenden var på sätt och vis helt logiskt. De flesta nyanlända är dock inte tillfälliga gäster i sin anvisningskommun, utan bör snarare betraktas som vilka invånare som helst. I anvisningskommunen kommer de nyanlända etablera kontakter, de kanske har ett förstahandskontrakt på en bostad och möjligen ett arbete. Det är troligt att många väljer att stanna i stället för att starta om på nytt.

Hur många som väljer att stanna respektive flytta är något som kommunerna själva kan påverka till viss del. Genom att ha en långsiktig plan för de nyanlända kan kommunen maximera den långsiktiga nyttan med inflyttningen, som är avkastning exempelvis i form av skatteintäkter. De tillfälliga lösningarna skapar sålunda två problem för kommunen. Dels minskar incitamenten för de nyanlända att stanna kvar eftersom en av de viktigaste ”attraktorerna”, en bostad, saknas. Dels har kommunen investerat i något tillfälligt, men behöver något permanent om de nyanlända trots allt väljer att stanna kvar. Det är även troligt att tillfälliga lösningar är mindre integrationsbefrämjande än permanenta, både utifrån lokalisering, men även utifrån att den trygghet som de nyanlända behöver för att kunna fokusera på arbete och etablering saknas.

Det finns således mycket att vinna på att ersätta de tillfälliga boendelösningarna för nyanlända med permanenta sådana. Ur ett samhällsperspektiv borde det därför vara bättre att ersätta de tillfälliga bostäderna för nyanlända med nyproduktion.

## ÖKAD NYPRODUKTION FÖR ATT MINSKA BEHOVET AV TILLFÄLLIGA BOSTÄDER

Att många kommuner och allmännyttiga bolag valt tillfälliga lösningar för att bosätta nyanlända enligt bosättningslagen beror till stor del på att lagen kom som en överraskning 2016. Därför behövde bolag och kommuner, vilka inte kunde tillgodose anvisningstalen i det befintliga beståndet, få till bostäder för ändamålet på mindre än ett år.

Att nyproducera vanliga bostäder hade varit bättre ur ett långsiktigt perspektiv, men hade i det korta perspektivet inneburit att kommunerna troligen inte kunde följa lagen – och upplevdes förmodligen därmed inte som ett alternativ. Nu när bosättningslagen är etablerad är den i stället mycket förutsägbar. Anvisningstalen är till stor del kända då Migrationsverket gör tillförlitliga prognoser om antal uppehållstillstånd som kommer utfärdas samtidigt som de olika länens (och kommunernas) andelar av det totala anvisningstalet inte förändras nämnvärt mellan åren.

Att bygga tillfälliga lösningar för bosättning av 2018 års anvisningstal framstår därför inte lika rationellt som det var år 2016. Av olika anledningar kan kommunerna ändå se tillfälliga lösningar som enda möjlighet. En anledning kan vara att kommunen kan bygga tillfälliga bostäder som är direkt riktade till de nyanlända och på så sätt garantera sig om att de kommer följa lagen. Vid nyproduktion av permanenta bostäder gör också många bolag den korrekta bedömningen att den hyresnivå som krävs för att kalkylen ska gå ihop rimmar illa med den hyra som nyanlända, med etableringsersättning som inkomstkälla, har råd med.

För att nyproduktionen ska lösa kommunens åtagande enligt bosättningslagen behöver den således ha en annan primär målgrupp och, som vi redan nämnt, via flyttkedjor generera en billig bostad i det äldre beståndet.

# Investeringsstöd vid nyproduktion

Då bostadsbolag bestämmer sig för att nyproducera finns det i dagsläget goda möjligheter att bygga med hjälp av statligt investeringsstöd. Det är länsstyrelsen i det län där fastigheten är belägen som tar emot och beviljar ansökningar om investeringsstöd för nyproduktion. På nästkommande sidor ges kort information om investeringsstöden. Mer utförlig information finns exempelvis att få via Boverkets eller länsstyrelsens hemsidor.

## INVESTERINGSSTÖD FÖR HYRESBOSTÄDER OCH STUDENTBOSTÄDER

Sedan årsskiftet 2016/2017 finns ett långsiktigt investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder. Investeringsstödet ersatte det tillfälliga stödet som togs ur bruk den 28 februari 2017. Totalt omfattar stödet 11,3 miljarder kronor mellan år 2015 och 2019. Nivån på stödet bestäms av en rad villkor.

***FÖR ATT ERHÅLLA STÖDET MÅSTE FÖLJANDE KRAV VARA UPPFYLLDA:***

- **Normhyran får inte överstiga en viss nivå: (1 450 kr i Stockholmsregionen, 1 350 kr i mellanregionen respektive 1 300 kr i övriga landet).**
- **Lägenheterna ska förmedlas på ett öppet och transparant sätt, exempelvis genom kommunens hyreskö.**
- **Hyresvärden får endast ställa rimliga krav på bostadssökandens ekonomi.**
- **Byggnaden måste ha bättre energiprestanda än minimikravet i Boverkets byggregler, BBR.**

***STÖDBELOPPET VARIERAR MELLAN OLIKA REGIONER OCH LIGGER PÅ 3 800-6 600 KR/KVM. HUR STOR DEL AV STÖDBELOPPET SOM BETALAS UT BEROR PÅ FÖLJANDE FAKTORER:***

- **Lägenheternas storlek. Fullt stöd betalas ut för de första 35 kvm i varje lägenhet, halvt stöd för kvm i spannet 36 till 70 kvm. För ytor över 70 kvm utgår inget stöd. Det innebär att stödet är högre ju fler små bostäder som byggs i ett hus.**
- **Energiprestanda. Om byggnaden har en energianvändning motsvarande högst 56 procent av kravet i BBR får stödbeloppen höjas med 75 procent.**

Detta stöd passar sålunda väl vid nyproduktion för en viss målgrupp, såsom mindre lägenheter riktade till äldre. Det finns även ett särskilt stöd för bostäder för äldre, vilket beskrivs nedan. Investeringsstödet för hyresrätter passar sämre vid byggnation av större bostäder efter-

som endast de första 35 kvm är fullt stödberättigade och ytor över 70 kvm inte är berättigade till något stöd alls. Stödet passar dock bra vid byggnation av Kombohus eftersom dessa har en god energinivå och möjliggör en högre stödnivå enligt kriteriet om energiprestanda.

Kravet att de nyproducerade lägenheterna ska hyras ut på ett öppet och transparant sätt verkar inte förhindra styrda flyttkedjor. Att uthyrningen sker via intern kö eller med förtur behöver således inte vara ett hinder för investeringsstöd.

### Gröna lån

Vid bygget av Kombohus finns även möjlighet att ansöka om Kommuninvests Gröna lån. Skallkravet för att byggnader ska kunna finansieras med Gröna lån är att energiförbrukningen ligger 25 procent lägre än standard i BBR. Ett grönt lån ger även två räntepunkter lägre ränta än ett vanligt lån då det också binds på tre till fem år. En stimulans för att välja en finansiering som är lite mer långsiktig.

**Tips: KomboHus Mini för att maxa investeringsstödet**
Genom att nyproducera Kombohus Mini som består av yteffektiva ettor på 35 kvm och tvåor på 45 kvm går det att maximera investeringsstödet för större delen av produktionen. Om bostadsbolaget samtidigt satsar på energieffektivisering kan stödbeloppen höjas med 75 procent om bostaden har en energianvändning motsvarande högst 56 procent av Boverkets byggregler, BBR.

## INVESTERINGSSTÖD FÖR BOSTÄDER FÖR ÄLDRE

Det finns även stöd för nyproduktion av bostäder för äldre. Stödet betalas ut både för vanliga bostäder riktade till äldre och för särskilda boendeformer för äldre. Stödet ges både vid produktion och vid ombyggnation, där befintliga bostäder anpassas för äldre. Även en satsning på nyproduktion för äldre kan innebära att lägenheter i det befintliga beståndet frigörs, vilket kan utnyttjas för att erbjuda bostäder till nyanlända. Nyproduktionsstödet mot ordinarie bostäder riktade till äldre förklaras inte närmare här men finns att läsa om på Sveriges Allmännyttas hemsida.

## INVESTERINGSSTÖD PASSAR INTE ALLTID

Investeringsstödet är framtaget för att särskilt gynna små och klimatssmarta lägenheter. Därför är det viktigt att kommun och bostadsbolag gör en behovsanalys av vilken typ av bostäder som behövs inom beståndet och för vilken målgrupp man vill bygga. I vissa fall kanske inte investeringsstödet lönar sig, exempelvis vid byggnation av stora bostäder. I dessa fall kan det vara bättre för bostadsbolaget att bygga utan investeringsstöd men bostadsbolaget kan fortfarande arbeta proaktivt med flyttkedjor för att få fram äldre billigare bostäder till exempelvis nyanlända.

# Allmännyttans roll för etablering och integration

Om kommunen satsar på integration och etableringsinsatser ökar chansen att de nyanlända stannar kvar på orten. Kommunen kan på så vis ta del av fördelar som ökad arbetskraft och ökade skatteintäkter. Det skiljer sig i hur mycket ansvar allmännyttan kan eller förväntas ta gällande frågor kopplat till integration. Skillnader mellan olika bostadsbolag ligger ofta i hur den kommunala styrningen ser ut, ägardirektivens utformning, storlek på allmännyttan och vilken tradition det allmännyttiga bostadsbolaget har av att arbeta med bostadssociala frågor.

## BOSTADEN SOM TRYGGHET

Allmännyttan har en viktig roll i att erbjuda en bastrygghet i form av en bostad. Har människor en grundtrygghet i bostaden är det lättare att koncentrera sig på studier eller på att söka arbete. På så vis kan ett förstahandskontrakt ses som en av flera viktiga nycklar för att främja integration och nyanländas etablering i samhällslivet. Flera bostadsbolag menar att man i möjligaste mån bör erbjuda nyanlända personer vanliga förstahandskontrakt. Det kan även vara bra för stabiliteten i bostadsområdena, där människor kan bygga relationer med grannar. En del menar dock att det kan vara en fördel både för bostadsbolaget och för den nyanlända, att kommunen står på förstahandskontrakten under den första tiden. På så vis kan kommunen erbjuda den nyanlända extra stöttning i systemen den första tiden, för att därefter överlåta förstahandskontraktet till den nyanlände inom en förutbestämd tidsram vilken skulle kunna vara 6–12 månader, förutsatt att allt fungerar bra.

## BRISTEN PÅ BOSTÄDER – DET STÖRSTA PROBLEMET

Bostadsbristen lyfts, av i stort samtliga bostadsbolag, som den största utmaningen kopplat till bosättning av kommunanvisade nyanlända. I vissa glesbygdskommuner, där det totalt sett ofta råder balans på bostadsmarknaden som helhet, kan det vara svårt att få tag på bostäder i mer centrala delar, vilket är av vikt för nyanländas möjlighet till etablering och arbete. En annan, kanske mer akut, svårighet är bristen på billigare bostäder. Nyproducerade och därmed dyra bostäder, kan vara svåra för nyanlända att efterfråga. I de flesta genomförda intervjuer med allmännyttiga bostadsbolag diskuterades även problematiken med låg rörlighet inom bostadsbeståndet. Vidare nämner många allmännyttiga bolag att behovet av större bostäder för stora familjer har varit extra svårt att tillgodose, då utbudet av bostäder ofta omfattar främst mindre bostäder. Ett annat vanligt problem som både allmännyttiga bostadsbolag och kommuner lyfter är att det är svårt med matchning av bostäder. Kommunen får väldigt sent information om vilka personer som kommer och vilka behov de har. Det är skillnad på vilken typ lägenhet som behövs för en familj med två vuxna och tre barn i jämförelse med fem ensamsamstående vuxna.

## ATT UNDERLÄTTA FÖR UTSATTA GRUPPER ATT KOMMA IN PÅ BOSTADSMARKNADEN

Då ett bostadsbolag enbart använder kösystem vid fördelning av bostäder kan det vara svårt för vissa grupper att ta sig in på bostadsmarknaden, exempelvis nyanlända med få köpoäng. Generellt sett är det inte de personer som har längst kötid som är i mest akut behov av bostad. De flesta bostadsbolag använder sig av köpoängssystem för att fördela bostäder, utöver det har kommunerna sociala förturer och de kan även ha näringslivsförturer till bostäder. Utöver köpoäng- och förtur går det exempelvis att i viss mån använda sig av lottning vid tilldelning av kontrakt, något en del allmännyttiga bostadsföretag gör.

Andra sätt att underlätta för människor att etablera sig på bostadsmarknaden är att sänka inkomstkrav vid uthyrning. Allt fler bostadsbolag har förändrat sina regelverk på senare år och infört lägre inkomstkrav för sina hyresgäster. De ser att människor vill betala hyran och det är upp till de enskilda att bestämma vilken hyresnivå de har råd med. De här förändringarna har medfört att bostadsmarknaden har öppnats upp för fler grupper i samhället.

Ett annat sätt att öppna upp marknaden för flera är att minska kraven på fasta inkomster. Många ungdomar och nyanlända får i dag tidsbegränsade vikariat där bostadsbolagens regelverk ofta innebär att de är utestängda från att söka bostad. Om hyresvärden godkänner tillfälliga anställningar genom arbetsgivarintyg eller liknande, kan fler grupper erhålla ett förstahandskontrakt.

### HFAB HAR SÄNKT INKOMSTKRAVEN FÖR ATT FÅ EN BOSTAD

Ett exempel på en allmännytta som sänkt sina inkomstkrav vid uthyrning är Halmstads Fastighets AB (HFAB). Hos dem krävs det endast att hyresgästen ska ha en inkomst som täcker hyran.

Det finns dock några undantag. Hyresgästen får inte ha haft någon betalningsanmärkning på 12 månader och har hyresgästen skulder hos kronofogden måste den ha en inkomst som motsvarar dubbla hyran. Får hyresgästen enbart försörjningsstöd eller etableringsstöd får personen inte hyra en dyrare lägenhet än vad kommunen har som högsta godtagbara boendekostnad. Men försörjningsstöd och etableringsstöd är godkända inkomster hos HFAB.

Bostadsbolaget ändrade inkomstkraven för några år sedan och ändringarna har medfört att bostadsmarknaden har öppnats upp för fler, då en större grupp nu kan efterfråga lägenheter.

### EXEMPEL: KROKOMBOSTÄDER ARBETAR MED MODELL KRING ARBETSGIVARINTYG

Ett annat bostadsbolag som lättat på sina inkomstkrav är Krokomsbostäder i Jämtland. Grundnormen är att hyresgästen ska ha råd att betala hyran och ha en inkomst som sträcker sig sex månader framåt. Krokomsbostäder ser nu att det ibland kan räcka med ett arbetsgivarintyg. Ett exempel där detta är relevant är då en person har beslut om lönebidragsanställning endast fem månader framåt, modellen går då ut på att om arbetsförmedling och kommunen hävdar att sannolikheten till förlängning är stor, ska det vara tillräckligt för att kunna få en bostad. De har således arbetat fram en ny modell där det räcker med en hög sannolikhet till förlängning av arbete och inkomst. De menar att det kan finnas många förstagångssökande ungdomar som inte har eller kan få fast anställning och som då ska kunna få bostad genom intyg, till exempel från en arbetsgivare.

## BOINTRODUKTION

För att minimera risk för missuppfattningar gällande boendet, finns mycket som talar för att bostadsbolag, enskilt eller i samarbete med kommunen bör ha en specifik strategi för boendeintroduktion av nyanlända. Det kan handla om utökat stöd i form av möten och hembesök och att bostadsbolaget eller kommunen anställer särskilda introduktionsvärdar som kan arbeta med detta och som även har kunskaper i flera språk. Flera allmännyttiga bostadsbolag ordnar också särskilda boskolor för nya hyresgäster, ibland i egen regi och ibland i samarbete med hyresgästföreningen eller ett studieförbund. De brukar vara upplagda som lektioner där man varvar teori med praktik och till exempel lär sig om vilka regler som gäller för den som bor i hyresrätt kombinerat med besök i soprum och tvättstuga. Ibland utses särskilda ambassadörer bland befintliga hyresgäster med ett särskilt ansvarsområde som kan hjälpa till vid dessa tillfällen. Det är också relativt vanligt att allmännyttiga bostadsföretag går in och håller lektioner om att bo i hyresrätt i svenskundervisningen för invandrare på orten. Många av dem kommer ju någon gång att bli hyresgäster hos allmännyttan. Att förstärka bointroduktionen finner många bostadsbolag som en god investering och på flera håll har man kunnat uppmäta resultat i exempelvis färre felanmälningar och färre missförstånd.

## ATT UNDVIKA SEGREGERING OCH UTANFÖRSKAP

För att underlätta människors etablering i bostadsområden och i samhället är det viktigt att ha en jämn spridning av kommunanvisade nyanlända inom hela det befintliga beståndet. Vissa bostadsbolag undviker även att erbjuda nyanlända personer lägenheter i bostadsområden som betraktas som socialt utsatta.

Som allmännyttigt bostadsföretag med ett fastighetsbestånd i olika delar av en stad kan det finnas goda möjlighet att agera såhär och detta är ett exempel på hur allmännyttan kan vara ett mycket viktigt verktyg för en bättre integration.

## ROLLEN SOM MÖJLIGGÖRARE

Det är även vanligt att allmännyttan har rollen som möjliggörare till hyresgästers initiativ, till exempel genom att bistå med lokal, ekonomiska medel eller personalresurser. Exempel

som har kommit upp under intervjuerna är bolag som stödjer ”föräldrar på stan”, ordnar grillkvällar och ordnar med trygghetsvärdar. Vikten av att nyttja de goda initiativ och krafter som finns på plats poängteras av flera bostadsbolag.

## ALLMÄNNYTTANS ROLL FÖR NYANLÄNDAS ETABLERING I ARBETSLIVET

Utöver allmännyttans roll att erbjuda bostad ser många bostadsbolag att de kan spela en större roll i människors etablering i arbetslivet. Flera allmännyttiga bostadsbolag ställer sociala krav vid upphandling av tjänster. Ett skallkrav vid en sådan upphandling kan exempelvis vara att entreprenören ska ha minst två nyanlända praktikanter. Vissa tar det ytterligare några steg längre och samarbetar med arbetsförmedlingen eller kommunens utbildningsenhet för att på så sätt få ut människor i sysselsättning eller utbildning.

## DET VIKTIGA SAMARBETET MED KOMMUNEN

Samarbete mellan kommun och allmännytta är en framgångsfaktor som lyfts av flera bostadsbolag. En del allmännyttiga bolag har haft en bra dialog med kommunen och tillsammans löst olika uppgifter. Andra bolag upplever att kommunen på ett ensidigt sätt lagt över sitt bostadsförsörjningsansvar på sitt kommunala bostadsbolag. Utifrån intervjuerna är det tydligt att en av de största framgångsfaktorerna för ett lyckat mottagande är en bra dialog och ett bra samarbete mellan kommun och bostadsbolag. Här är det även viktigt att som bostadsbolag internt utse tydliga roller i arbetet med frågan och att avsätta resurser för mottagning. Att skriva tydliga avtal med kommunen gällande ansvarsområden och förväntningar kan vara en hjälp för att skapa ett bra och tydligt samarbete mellan kommun och allmännyttigt bostadsbolag.

## RAK OCH TYDLIG KOMMUNIKATION

För att undvika missförstånd gällande bosättningslagen och kommunmottagande kan det vara viktigt med en öppen och tydlig kommunikation mot befintliga hyresgäster, de nyanlända och personer i bostadskön. Det kan handla om allt ifrån att företaget funderar igenom hur kommunikationen till olika grupper ska fungera, till att företaget upprättar en tydlig kommunikationsstrategi. 40 procent av bolagen nämner att de har fått klagomål av sökanden i ordinarie kön om hur de hanterar bosättningen av nyanlända. De som fått minst klagomål är de som har haft lediga lägenheter och sålunda inte behövt låta nyanlända gå före någon i kön. Andra som har fått få klagomål är de som har använt sig av kommunala kontrakt. Många klagomål har rört de som använt sig av direkta förturer oavsett om det varit förstahands- eller korttidskontrakt. En åtgärd för att hantera utmaningen med förtur är att se till att ha en rak och tydlig kommunikation till befintliga boende och personer i bostadskön. En annan möjlig åtgärd är att först erbjuda samtliga lägenheter till den externa kön, innan lägenheterna erbjuds till kommunens förtur. Detta sätt används bland annat av Skövdebostäder. Ett annat sätt att på längre sikt motverka effekterna av förtur är att tillföra mer lägenheter till beståndet genom nyproduktion. Vid nyproduktion kan det finnas ett behov av att producera så billiga lägenheter som möjligt och/eller arbeta för att stimulera interna flyttkedjor och på så sätt tillgängliggöra billigare lägenheter som fler grupper kan efterfråga.

***SAMMANFATTANDE TIPS FÖR ETT BRA MOTTAGANDE***

- **Erbjud förstahandskontrakt om möjligt.**
- **Se eventuellt över bostadsbolagets uthyrningspolicy och fundera på om något behöver ändras för att underlätta för nyanlända eller andra grupper att få en bostad.**
- **Satsa på utökad bointroduktion.**
- **Eftersträva en bra spridning inom bostadsbeståndet för att motverka segregering och utanförskap.**
- **Ta vara på lokala initiativ och möjliggör för exempelvis föreningar att skapa trygghet i ett område.**
- **Ställ sociala krav vid upphandling av tjänster.**
- **Säkerställ ett bra och nära samarbete med kommunen.**
- **Avsätt resurser och gör en tydlig ansvarsfördelning.**
- **Arbeta för god kommunikation med befintliga boende, de nyanlända och personer i bostadskön.**
- **Vid nyproduktion, fundera på hur ni bäst får till flyttkedjor som frigör lägenheter från det befintliga beståndet med lägre hyra.**

# Ordlista

| | |
|---|---|
| ***Asylsökande*** | Person som har ansökt om asyl i Sverige och befinner sig i en prövningstid, asyltiden. |
| ***Asylboende*** | Boende som asylsökande personer bor i under asyltiden. |
| ***EBO*** | Den asylsökande eller nyanlände ordnar sitt boende på egen hand. |
| ***Nyanländ*** | Person som har fått beviljad asyl och erhållit uppehållstillstånd. |
| ***Etableringstid*** | En 2-årsperiod där nyanlända personer har rätt till etableringsplan samt erhåller statlig ersättning. |
| ***Anvisningstal*** | Det antal nyanlända som en region är skyldig att ordna bostäder för, vilket regleras i bosättningslagen. Dessa finns för kommun- och länsnivå. |
| ***Länstal*** | Det antal nyanlända som ett län är skyldig att ordna bostäder för, vilket regleras i bosättningslagen. Regeringen beslutar om länstal. Vid fördelningen av anvisningarna ska hänsyn tas till arbetsmarknadsförutsättningar, befolkningsstorlek, sammantaget mottagande av nyanlända och ensamkommande barn samt omfattningen av asylsökande som vistas i kommunerna. |
| ***Kommuntal*** | Det antal nyanlända som en kommun är skyldig att ordna bostäder för, vilket regleras i bosättningslagen. Kommuntalen är respektive läns anvisningstal fördelade bland de ingående kommunerna. |
| ***Intern kö*** | Separat bostadskö för bostadsbolagets befintliga hyresgäster. |

# Källhänvisningar

"Långsiktigt hållbara bostäder för nyanlända", slutrapport till Energimyndigheten (2017)
Beställare: Sveriges Allmännytta, Petter Jurdell. Författare: Tyréns, Robin Svensén, Sandra Jonsson och Martin Menke, opublicerad.

Enkätundersökning om kommuners mottagande samt allmännyttans roll i mottagandet som gick ut till samtliga av Sveriges Allmännyttas medlemsföretag. Enkäten hade fältperiod under juli och augusti 2017 och hade en svarsfrekvens på 71 procent. Sveriges Allmännytta och Tyréns.

Intervjustudie av Tyréns med 18 relevanta nyckelpersoner hos allmännyttiga bostadsbolag, myndigheter och kommuner.

Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2017

SKL:s webbplats

Flyttkedjor, En studie från Helsingborg, Helsingborgshem 2017

## LAGAR OCH FÖRORDNINGAR

**Bosättningslagen**
Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning,
Svensk författningssamling 2016:38

**Boverkets byggregler (föreskrifter och allmänna råd), BBR**
BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2017:5

**Förordning om fördelning länstal och kommuntal**
Förordning (2016:40) om fördelning av anvisningar till kommuner,
Svensk författningssamling 2016:40

**Ersättningsförordningen**
Förordning (2010:1122) om statlig ersättning för insatser för vissa utlänningar,
Svensk författningssamling 2010:1122

**Plan- och bygglagen**
Plan- och bygglag (2010:900)
Svensk författningssamling 2010:900

## STATISTIKKÄLLOR

Bosättningslagen
Boverket
Migrationsverket
Sveriges kommuner och landsting
Statistiska centralbyrån
Valueguard
Sveriges Allmännytta

# BOSÄTTNINGSLAGEN I PRAKTIKEN

Att ordna bostäder för asylsökande och nyanlända är en fråga som blev högst aktuell i samband med den stora flyktingströmmen till Sverige 2015 och 2016. Under våren 2016 infördes också en ny lag, bosättningslagen, som gjorde frågan än mer kännbar för en del kommuner.

Denna rapport är framtagen för att belysa hur kommunerna hanterat sitt bostadsförsörjningsansvar i samband med den nya lagen. Samtidigt har de allmännyttiga bostadsföretagens särskilda roll i detta studerats. Rapporten bygger på statistik, enkäter och intervjuer och ger en sammanfattande bild över hur kommuner och allmännyttiga bostadsföretag löst uppgiften med att få fram bostäder. Den tar också upp hur nyproduktion i vissa fall kan utnyttjas för att lösa bristsituationer. Rapporten innehåller även konkreta exempel på hur olika allmännyttiga bostadsföretag gått till väga och vad som kan vara viktigt att tänka på.

Trycksaksnummer 13856/2019:10 Grafisk produktion: Grafisk produktion: Print on demand, Kommunikationsavdelningen, Sveriges Allmännytta.

SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Postadress: Box 474, 101 29 Stockholm
Besöksadress: Drottninggatan 29, 7 tr
Tel 08-406 55 00
info@sverigesallmannytta.se sverigesallmannytta.se