



BOSTAD FÖR ALLA

Vem tar ansvar för att alla får en bostad?

FÖRORD

En egen bostad är en självklarhet för många, men inte för alla. En del personer har i dag inte möjlighet att teckna ett eget hyreskontrakt utan de löser situationen genom att bo tillfälligt hos bekanta. I värsta fall lever man på gatan under kortare eller längre perioder.

Skälen till att någon inte får en bostad kan vara många – till exempel dålig ekonomi, arbetslöshet, psykiska funktionshinder eller nuvarande/tidigare missbruk – och bostadsföretag, kommuner och organisationer vittnar i dag om att antalet bostadssökande i flera av dessa grupper ökar oroväckande snabbt.

Sveriges kommuner har ett ansvar för bostadsförsörjningen enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, men för att de ska kunna ta detta ansvar måste det till ett fungerande samarbete med hyresvärdarna baserat på ett gemensamt förhållningssätt. Denna rapport är tänkt att fungera som inspiration för ett sådant arbete.

Rapporten är framtagen inom ramen för ett fyrpartsprojekt mellan SABO, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Kommuner och Landsting. Som underlag finns ett antal intervjuer med representanter för kommuner och bostadsföretag samt för statliga myndigheter och frivilligorganisationer. De slutsatser som redovisas är projektgruppens egna. Projektgruppen hoppas att denna skrift ska vara en inspiration för er som arbetar med bostadssociala frågor. Vi vill ta tillfället i akt och tacka alla som har medverkat genom att bidra med sina erfarenheter.

Stockholm den 20 februari 2014

Anders Konradsson, Hyresgästföreningen Riksförbundet
Anna Lilja Qvarlander, Sveriges Kommuner och Landsting
Bengt Westman, Sveriges Kommuner och Landsting
Henrik Tufvesson, Fastighetsägarna
Lena Johansson, SABO

INNEHÅLL

INLEDNING	5
Tillvägagångssätt	5
Omvärldsbevakning	5
Kommunbesöken	5
Sammanställning av resultat	5
Avgränsning	5
FEM VIKTIGA SLUTSATSER	6
1. Bostadsförsörjningen är en kommunledningsfråga	6
2. Samordning och samverkan är A och O	6
3. "En väg in" är en framgångsfaktor	7
4. Det behövs fler bostäder	7
5. Det behövs samordning och ökat statligt ansvar	7
KOMMUNERNAS ANSVAR FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	8
Vilka regelverk styr kommunernas ansvar?	8
Allt fler personer behöver stöd för att få en bostad	9
Kommun och bostadsmarknad i samverkan	9
STATLIGA SEKTORSMYNDIGHETER MED ANSVAR INOM OMRÅDET	I I
Arbetsförmedlingen	11
Kronofogdemyndigheten	11
Migrationsverket	11
FRIVILLIGORGANISATIONERNA – ETT STÖD FÖR MÅNGA	I 2
Kriminellas Revansch i Samhället	12
Riksförbundet för Social och Mental Hälsa	12
Stockholms Stadsmission	12
Sveriges Kvinno- och Tjejjourers Riksförbund	12
ERFARENHETER FRÅN KOMMUNERNA	I 3
Göteborg vill se mer av långsiktighet och stabilitet	14
Jönköping har tydliggjort ansvaret med bra resultat	16
Karlstad garanterar tak över huvudet	18
Norrköping har skapat en egen modell	20
Nynäshamn – en liten kommun med personliga relationer	22
Södertälje satsar på samarbete och nätverk	24
Uppsala – studentstaden som växer	26
Västerås använder en modell med boendetrappa	27
NÅGRA BEGREPP SOM KAN VARA BRA ATT KÄNNA TILL	29
BILAGA I – INTERVJUFRÅGOR	30
Frågor till myndigheter och frivilligorganisationer	30
Frågor till kommuner och bostadsföretag	30

INLEDNING

SABO, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen Riksförbundet och Sveriges Kommuner och Landsting beslutade i december 2011 att organisationerna skulle genomföra ett gemensamt projekt för att man ville se en utveckling där bostadsmarknadens parter i samarbete med kommunen tar ansvar för personer som har svårt att ta plats på den ordinarie bostadsmarknaden. Arbetsgruppen har arbetat med att samla in, analysera och presentera erfarenheter från lokalt samarbete mellan kommuner och bostadsmarknadens parter.

I dag fungerar samarbetet mellan kommunerna och hyresvärdarna olika bra på olika orter. På en del håll har man haft svårt att hitta fungerande samarbetsformer. På andra platser finns ett väl etablerat samarbete mellan hyresvärdar och socialtjänst samt ibland även med andra aktörer som till exempel vårdcentral, psykiatri och kronofogde.

Mot bakgrund av hur de lokala bostadsmarknaderna fungerar har gruppen undersökt hur man organiserar samarbetet: Vilka är de viktigaste framgångsfaktorerna? Hur hanterar och löser man rollkonflikter och andra hinder för samarbete? Vilka praktiska rutiner tillämpas? Hur bedriver hyresvärdarna den vardagliga förvaltningen med fokus på personal och grannar samt eventuella konsekvenser av den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag? Tonvikten har varit att presentera goda exempel som inspirerar och stimulerar till att utveckla samarbete också på andra orter än de som medverkat i arbetet.

Under arbetets gång har arbetsgruppen stött på ett antal frågeställningar av mer generell karaktär som känns viktiga att lyfta i en studie som ska stimulera till förbättringar. Utöver att beskriva erfarenheter av lokalt samarbete lyfts dessa frågeställningar också i rapporten.

TILLVÄGAGÅNGSSÄTT

Arbetet har bedrivits av de fyra organisationerna gemensamt och med delat ansvar. En extern skribent har anlitats för sammanställning av den slutliga rapporten.

OMVÄRLDSBEVAKNING

För att få reda på mer om bostadssociala problem inleds arbetet med intervjuer av intressenter med kunskap om och intresse för hemlöshet och bostadssociala frågor (se bilaga 1). I denna del av arbetet intervjuades de statliga myndigheterna Arbetsförmedlingen, Kronofogdemyndigheten och Migrationsverket. Dessutom har Föreningen Sveriges Socialchefer (FSS), Kriminellas Revansch i Samhället (KRIS), Riksförbundet för Social och Mental Hälsa (RSMH), Stockholms Stadsmission,



och Sveriges Kvinno- och Tjejjourers Riksförbund (SKR) intervjuats.

I intervjuerna frågade vi bland annat om myndigheten/organisationen kände till intressanta kommuner att intervjua. De medverkande organisationerna har dessutom, inom ramen för sitt ordinarie arbete och i befintliga nätverk, efterfrågat tips på kommuner där den typen av gott samarbete som gruppen vill belysa existerar.

KOMMUNBESÖKEN

Utifrån det inledande arbetet valdes åtta kommuner ut för att ingå i undersökningen. Studien är med andra ord inte baserad på vare sig ett slumpmässigt eller ett representativt urval. De kommuner som ingår är Göteborg, Jönköping, Karlstad, Norrköping, Nynäshamn, Södertälje, Uppsala och Västerås.

I dessa kommuner har vi bett att få träffa företrädare för kommunen (kommunen har själva fått avgöra vilken eller vilka förvaltningar som ska vara med) samt representanter från allmännyttiga och privata fastighetsägare. Vi har även vid något besök träffat företrädare för Kronofogdemyndigheten. Vid något besök har inte alla dessa aktörer varit representerade.

SAMMANSTÄLLNING AV RESULTAT

Intervjuerna belyste ett antal frågeställningar (se bilaga 1) och anteckningar fördes under besöken. De intervjuade har i efterhand fått godkänna de första minnesanteckningarna. En extern skribent har anlitats för sammanställningen men slutsatserna i rapporten har framarbetats av samtliga parter i arbetsgruppen.

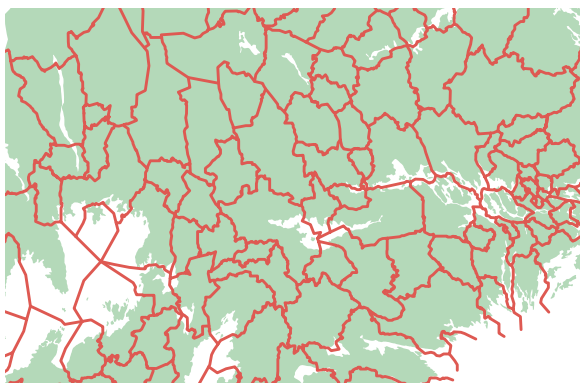
AVGRÄNSNING

Arbetsgruppens arbete har inte omfattat bostadssituationen för studenter, unga vuxna, äldre eller personer med funktionsnedsättning.

FEM VIKTIGA SLUTSATSER

De allra flesta personer tar plats på den ordinarie bostadsmarknaden i någon av upplåtelseformerna äganderätt, hyresrätt eller bostadsrätt utan att behöva hjälp av samhället. Men det finns personer som av olika skäl inte på egen hand kan ordna en bostad. Samhällets bostads-sociala ansvar inbegriper självklart också dessa personer. En förutsättning för att samhället ska lyckas uppfylla sitt ansvar är att kommuner och fastighetsägare tar sin del av ansvaret.

Det är svårt att generalisera vad gäller både problem och åtgärder, och självklart ser det olika ut beroende på lokala förhållanden. Vi har dock kommit fram till fem viktiga slutsatser som kan ses som övergripande och som bör diskuteras vidare.

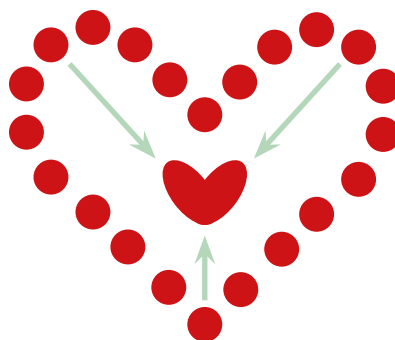


1. BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN ÄR EN KOMMUNLEDNINGSFRÅGA

Frågan om möjligheten för enskilda personer att få en bostad griper över flera kommunala ansvarsområden, bland annat bostadsförsörjning och socialtjänst, vilket gör att olika förvaltningar är inblandade. Därmed blir frågan om ledning och styrning viktig. Detta gäller inom den enskilda kommunen, men flera kommuner – inte minst storstadskommunerna – efterfrågar även ett mellankommunalt samarbete. Ett problem som påtalades i undersökningen var att lokala politiker ibland söker lösningar för en kategori i taget. Ibland prioriteras bostadslösa unga, ibland handlar det om en särskild invandrargrupp som behöver prioriteras eller äldreboenden som behöver byggas. Denna styrning medför en ryckighet i arbetet.

Flera av kommunerna har valt att skapa förvaltningsövergripande organisationer där till exempel socialförvaltning, samhällsbyggnadsförvaltning och arbetsmarknadsenheter samverkar. Genom en förvaltningsgemensam kommunal organisation skapas en smidighet i arbetet, inte minst tack vare att verksamheten

kan samfinansieras i en egen budgetpost. Även kommunala bostadsföretag, störningsjour, kronofogdemyndighet och andra kan kopplas till arbetet. Det kan dock ibland uppstå gnissel i arbetet på grund av att olika aktörer arbetar utifrån olika perspektiv och tidshorisonter, exempelvis när socialförvaltningen behöver agera ”här och nu” medan fastighetsbolagen har ett längre perspektiv.



2. SAMORDNING OCH SAMVERKAN ÄR A OCH O

För att bostadsförsörjningen ska fungera räcker det inte med att en aktör tar sitt ansvar utan det handlar hela tiden om ett samspel mellan olika nivåer och olika aktörer. Det är därför viktigt att alla känner till varandras roller och olika ansvar.

Hur man väljer att samordna verksamheten varierar – de flesta kommuner har någon form av samarbetsavtal med hyresvärdar, någon kommun har ett boendeteam som ansvarar för kontakterna, flera arbetar förvaltningsövergripande, andra samarbetar även med kronofogde och störningsjour. En kommun har valt att administrera samarbetet via ett privatägt företag, där verksamheten finansieras dels av kommunen, dels genom avgifter för tjänster som riktar sig till fastighetsägarna.

Flera intervjuade konstaterar att det tar lång tid att bygga relationer och att man måste kunna lita på varandra; förtroende är en stor framgångsfaktor. Men starka personliga relationer kan också ha baksidan att verksamheten blir starkt personberoende.

Vi kan konstatera att kommunerna ibland har svårt att nå fram till de privata fastighetsägarna, eftersom man traditionellt sett har bedrivit sitt bostadssociala arbete via sitt/sina allmännyttiga bostadsföretag. Här har kommunerna och de privata fastighetsägarna ett delat ansvar för att vidareutveckla olika former av samarbete.

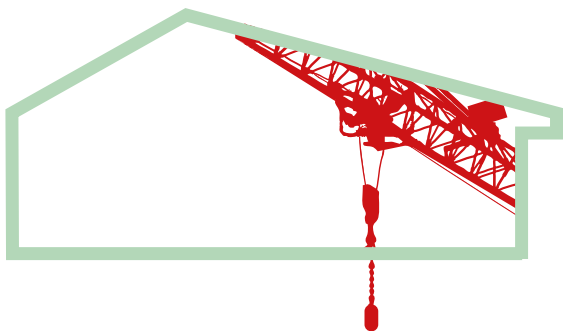


3. "EN VÄG IN" ÄR EN FRAMGÅNGSFAKTOR

Något som ofta lyfts fram är fördelarna med "en väg in", det vill säga att fler intressenter – myndigheter, bostads-sökande, allmännyttan, privata fastighetsägare med flera – har en kontaktväg till kommunen.

Någon kommun har valt att ha en boendesamordnare som sköter kontakterna vidare in i organisationen. Uppstår problem kan man kontakta denna funktion direkt. Ibland finns ett boendeteam som handlägger olika ärenden men där samtliga handläggare kontaktas via ett och samma telefonnummer.

"En väg in" används även som argument, bland annat i Göteborg, för att få fler privata fastighetsägare intresserade av att ingå i olika former av samverkan.



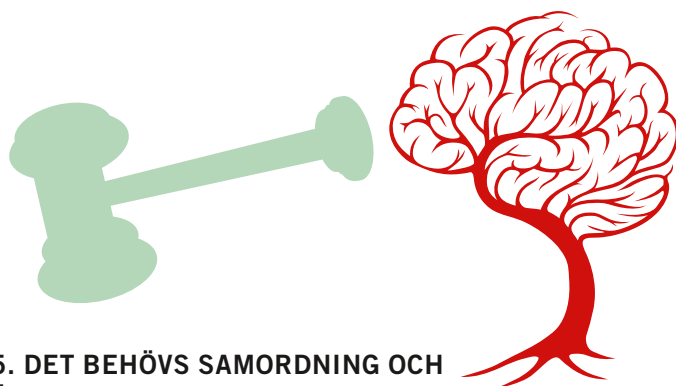
4. DET BEHÖVS FLER BOSTÄDER

I stort sett alla kommuner vi har besökt har påtalat att det byggs för få bostäder, inte minst små lägenheter. År 2013 hade 126 av landets kommuner bostadsbrist enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät, och 246 kommuner uppgav att de hade brist på hyresrätter. Boverket har dock visat att svårigheter att ordna bostad inte har ett direkt samband med bristen på bostäder; även i kommuner med bostadsöverskott är det svårt för utsatta grupper att få bostad.

Staten påverkar förutsättningarna för bostadsmarknaden genom lagstiftning, myndigheternas verksamhet och ekonomiskt stöd i form av till exempel bostadsbidrag. Regeringens aktuella förändringar syftar till förenklingar i regelverk och samhällsplanering. Det kan leda till ett ökat byggande men förändringarna har inte som huvudsakligt syfte att underlätta för utsatta grupper att ordna sitt boende.

Bostadsförsörjningslagen har skärpts för att tydliggöra kommunernas ansvar för det regionala perspektivet i bostadsplaneringen. Även om det på sikt leder till ökad regional samordning i planering och byggande bör staten

följa upp de bostadssociala frågorna. Bostadsmarknadernas gränser är sällan desamma som kommungränserna, vilket ställer ytterligare krav på samordning.



5. DET BEHÖVS SAMORDNING OCH ÖKAT STATLIGT ANSVAR

I dag saknas nationella riktlinjer för hur man hanterar boendet vid hot- och våldssituationer. Regeringen bör därför utreda och överväga om sådana riktlinjer bör och kan tas fram. Det skulle förbättra möjligheterna för dem som utsätts för sådana brott att ordna sitt boende med hjälp av kommunen. Hur ska exempelvis en kommun hantera en flytt till en annan kommun av en person med skyddad identitet? Detta fungerar inte i dag och staten bör ta det övergripande ansvaret för att förbättra rutiner och regelverk kring problem som är av bostadssocial karaktär.

Bostadsbrist eller avsaknad av vissa lägenhetstyper leder till stora svårigheter att lösa bostadsfrågan – inte minst för flyktingar, deras anhöriga samt asylsökande. Det krävs flera olika insatser från både stat och kommun vad gäller bostadspolitik, socialpolitik, integrationspolitik och arbetsmarknadspolitik. Statens samordning av olika politikområden har stor betydelse för hur arbetet med att ordna bostäder för flyktingar kan bedrivas.

Svårigheten att få en bostad är i många fall en ekonomisk fråga för enskilda och hushåll. Bostadsbidragen fungerar i dag inte som ett bra stöd för dem som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden utan är i huvudsak ett stöd till ensamstående med barn. Utformningen av bostadsbidragen bör rimligtvis ses över och då bör staten ta hänsyn till grupper med låga inkomster som står utanför bostadsmarknaden. Bostadsbidragssystemet behöver ses över för att fungera bättre i detta avseende.

Regeringen utsåg i december 2011 Michael Anefur till nationell hemlöshetssamordnare. Han ska ge kommunerna stöd med att skapa en långsiktig hållbar struktur och fungerande rutiner i arbetet med att motverka hemlöshet. Vräkningar av barnfamiljer utgör ett särskilt fokusområde i uppdraget som ska slutredovisas sommaren 2014. Michael Anefurs besök runt om i landet dokumenteras bland annat på www.hemloshetifokus.se. Det är viktigt att arbetet med att motverka hemlöshet inte avstannar i och med att uppdraget slutredovisas.

KOMMUNERNAS ANSVAR FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

Det talas ofta i den allmänna debatten om kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen. Men vad innebär detta ansvar egentligen? Vilka skyldigheter har kommunen? Vilka möjligheter har kommunen? Och vilka rättigheter har enskilda personer och hushåll?

Det råder en bred samsyn om att alla människor ska ges tak över huvudet. Sverige har också, genom internationella åtaganden om mänskliga rättigheter, förbundit sig att förverkliga människors rätt till bostad. Men hur tillgången till en egen bostad, ägd eller hyrd, ska möjliggöras råder det delade meningar om.

VILKA REGELVERK STYR KOMMUNERNAS ANSVAR?

De lagar som huvudsakligen reglerar kommunernas ansvar i bostadsfrågor är regeringsformen, kommunallagen, plan- och bygglagen, lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ger ramar för de kommunala bostadsföretagens verksamhet.

Enligt *regeringsformen* ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning. Enligt *kommunallagen* får en kommun ägna sig åt sådant som är av allmänt intresse och som har anknytning till kommunens område eller dess medlemmar, exempelvis bostäder. Kommunallagen innehåller dock inga specifika regler om bostadsförsörjning.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ger kommunerna ansvar för att planera och ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Lagen har förtydligats från den 1 januari 2014. Förändringen innebär att kraven på kommunens planering skärpts och preciserats till exempel när det gäller samråd med andra parter och innehållet i de riktlinjer som ska antas av kommunfullmäktige. Uppgifterna i kommunens riktlinjer ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, av bostadsbehovet för särskilda grupper och av marknadsförutsättningar. Ansvaret i sig utvidgas dock inte i förhållande till tidigare lagstiftning.

I 1 § i samma lag anges att:

”Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga

åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.”

Plan- och bygglagen ger kommunerna ansvar för planeringen av mark och vatten, och därmed har kommunen en central roll för att ge förutsättningar för bostadsbyggande. Det kommunala planmonopolet innebär att det är kommunerna som antar planer inom de ramar som samhället bestämt. I det kommunala planmonopolet ligger också makten för kommunen att ensam bestämma huruvida planläggning ska komma till stånd eller inte. Men det är inte kommunen som bygger bostäder, det gör de olika aktörerna på marknaden.

Från den 1 januari 2014 är bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet ett allmänt intresse i plan- och bygglagen och kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning är vägledande i det avseendet.

Socialtjänstlagen ger kommunerna det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp de behöver. I 3 kap. 2 § socialtjänstlagen finns allmänt hållna bestämmelser om socialnämndens medverkan i samhällsplaneringen. Enligt denna paragraf ska socialnämnden påverka utformningen av nya och äldre bostadsområden i kommunen. Socialnämnden ska vidare främja den enskildes rätt till arbete, bostad och utbildning.

Detta innebär inte att socialnämnden har en skyldighet enligt socialtjänstlagen att tillgodose behovet av bostad åt bostadslösa i allmänhet.¹ Den person som inte själv kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt har däremot rätt till bistånd för bland annat skäliga kostnader för boende. Enligt rättspraxis kan det också finnas vissa situationer när socialnämnden är skyldig att bistå med hjälp att hitta bostad, till exempel när en person är helt bostadslös och har speciella svårigheter att på egen hand skaffa bostad på den ordinarie bostadsmarknaden.²

Även om kommunen inte är skyldig att tillgodose enskildas behov av bostad beviljar många kommuner insatser utöver sin skyldighet. Det kan röra sig om stöd till hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden, exempelvis i form av olika typer av så kallade sociala kontrakt (som har olika benämningar i olika kommuner).

Socialtjänstlagen ger vidare kommunen ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre samt för fysiskt och psykiskt funktionshindrade med behov av särskilt stöd. *Lagen om stöd och*

¹ Jfr prop. 1979/80:1 s. 200 och 356 samt prop. 2000/01:80 s 92.

² Se RÅ 1990 ref 119 och RÅ 2004 ref. 130.

service till vissa funktionshindrade ger den som omfattas av lagen rätt att få en bostad med särskild service.

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag reglerar de villkor som gäller för dessa bostadsföretag. Det kommunala ändamålet med verksamheten, som enligt kommunallagen ska skrivas in i bolagets bolagsordning, brukar beskrivas så att bolaget ska främja bostadsförsörjningen i kommunen. Sedan 2011 ska verksamheten i bostadsaktiebolagen bedrivas enligt affärsmässiga principer.

ALLT FLER PERSONER BEHÖVER STÖD FÖR ATT FÅ EN BOSTAD

Flera kommuner vittnar om att hemlöshet är ett ökande problem och man menar att det beror på en rad olika faktorer. Befolkningsökning och lågt bostadsbyggande har medfört att det i dag råder bostadsbrist i många kommuner, inte minst vad gäller billiga hyreslägenheter. Konkurrensen om bostäderna har dessutom ökat generellt. Till det har antalet ekonomiskt svaga hushåll ökat. För ett tiotal år sedan rörde sig hemlöshetsfrågan mer om personer med tidigare missbruksproblem som hade förlorat sin bostad. I dag rör det sig även om:

- personer med psykiska eller neuropsykiatriska funktionsnedsättningar
- personer som behöver bostad efter en separation och där det ibland även finns andra skäl till stödinsats, till exempel våld i nära relationer
- hushåll med svag ekonomi, bland annat barnfamiljer, där det ofta finns behov av särskilda insatser
- nyanlända

Denna förändring gör att kommunerna får arbeta på bredare front.

Allt oftare handlar det om personer med en svag ekonomi på grund av till exempel arbetslöshet eller låga inkomster. Inte sällan krävs fast anställning för att få teckna hyreskontrakt, vilket gör att många har svårt att få en egen bostad. Personer som på grund av sjukdom inte klarat att betala någon eller några hyror riskerar att bli vräkt. Därtill kommer en ökad flyktmottagning och en ökad anhöriginvandring. Migrationsverket och Arbetsförmedlingen har ansvaret för asylboenden och etablering, och kommunerna gör en stor insats för att få fram bostäder för att tillgodose myndigheternas behov.

Sedan några år tillbaka har det exempelvis blivit svårare för personer som har barn och som blivit utsatta för våld i nära relationer att få förtur i bostadskön. De flesta kvinnor som söker sig till kvinnojourerna för boende är ekonomiskt resurssvaga och har därmed ingen möjlighet att skaffa sig en bostad på egen hand. Men även om man har vissa ekonomiska resurser kan det vara svårt att få bostad, eftersom en person som kommer från en våldsam relation kan dömas utifrån sin tidigare familjesituation samt de problem och det obehag den har skapat för grannar och hyresvärd.

Man kan också konstatera att dagens regelverk inte är anpassat för personer med psykiska funktionsnedsättningar, jämfört med regelverket för människor som har andra funktionsnedsättningar. För den sistnämnda gruppen finns tydliga regler och ekonomiska stödssystem för att anpassa boendet medan det för personer med psykiska funktionsnedsättningar inte finns något motsvarande.

KOMMUN OCH BOSTADSMARKNAD I SAMVERKAN

Det bostadssociala ansvaret vilar till stor del på kommunen. Av tradition har allmännyttan varit kommunernas huvudsakliga verktyg i arbetet med bostadssociala frågor men det är viktigt att även få in de privata fastighetsägarna i arbetet.

Enligt den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska bolagen bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Det innebär bland annat att bolagen ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för företaget och att relationen mellan kommunen och dess bostadsföretag ska vara affärsmässig och transparent.

Detta utgör självklart inget hinder för ett bostadsbolag att ta bostadssocialt ansvar i samarbete med kommunen, men åtgärder som inte är affärsmässiga måste finansieras med kommunala medel. På samma villkor är det lika naturligt att andra lokala fastighetsägare i samarbete med kommunen tar ett bostadssocialt ansvar genom att upplåta sina bostäder till kommunens bostadssociala arbete.

Nedanstående figur kan tjäna som modell för var det bostadssociala ansvaret finns och hur samarbetet kan se ut för de personer som har svårt att själva ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden.

Målgrupp A

Målgrupp B

Målgrupp C



KOMMUNEN
Kommunala
förvaltningar



BOSTADSMARKNADEN
Allmännytta
Privata fastighetsägare

För att kommunen på ett effektivt sätt ska kunna stödja de medborgare som av olika anledningar söker stöd att lösa sitt bostadsbehov är det viktigt att kommunen organiserar ett samarbete mellan sina olika förvaltningar. Ett samordnat agerande är också viktigt i kommunens relation till bostadsmarknadens parter. Fastighetsägare söker ofta just "en väg in" till kommunens bostadssociala arbete, oavsett vilken målgrupp som avses.

När kommunen önskar ett samarbete med bostadsmarknadens parter för att få tillgång till bostäder kan ett samarbetsavtal tecknas, oavsett om det rör sig om en kommunal eller privat hyresvärd. Avtalet bör beskriva hur samarbetet ska fungera mellan kommunen och hyresvärderna. Det kan handla om parternas skyldigheter, boendestöd, utformningen av hyreskontrakt med mera.

En viktig förutsättning i alla kommuner är att informationsvägarna är tydliga och att kunskapen finns hos de medverkande parterna:

- Enskilda medborgare bör veta att det kan finnas stöd att efterfråga hos kommunen.
- En socialförvaltning bör känna till vilka regler och lagar som styr bostadsmarknaden och bostadsförsörjningen; det ansvaret ligger inte bara hos det kommunala bostadsföretaget eller kommunstyrelsen. Socialförvaltningen bör även känna till hur den lokala bostadsmarknaden ser ut och vilka aktörer de kan samverka med.
- Kommunens övergripande ledning behöver ha kunskap om vilket uppdrag socialförvaltningen har och vilka förutsättningar socialförvaltningen behöver för att kunna fullfölja detta uppdrag. Kommunledningen är ansvarig för att samverkan mellan socialtjänsten och övriga förvaltningar underlättas.
- De privata fastighetsföretagen såväl som de allmännyttiga bör veta hur kommunen är uppbyggd och vilka förvaltningar som ansvarar för vad inom kommunen.

STATLIGA SEKTORS- MYNDIGHETER MED ANSVAR INOM OMRÅDET

En rad statliga myndigheter hanterar människors boendesituation och vi har valt att föra en diskussion med tre av dem – Arbetsförmedlingen, Kronofogdemyndigheten och Migrationsverket.

ARBETSFÖRMEDLINGEN

Sedan den 1 december 2010 har Arbetsförmedlingen ett samordningsansvar för etableringsinsatser för nyanlända. I detta ingår att man, tillsammans med den nyanlände, ska upprätta en så kallad etableringsplan för att underlätta och påskynda den nyanländes etablering i arbets- och samhällslivet. Här är boendet en viktig pusselbit.

Arbetsförmedlingen anvisar de nyanlända som kommer ifråga för en etableringsplan till en specifik kommun. De nyanlända har även möjlighet att själv ordna med sitt eget boende, vilket sker i cirka 40 procent av fallen. Övriga, vilka bor på Migrationsverkets anläggningsboenden, begär hjälp med boende. Drygt 70 procent av de nyanlända är ensamhushåll och där finns ett stort behov av små hyreslägenheter.

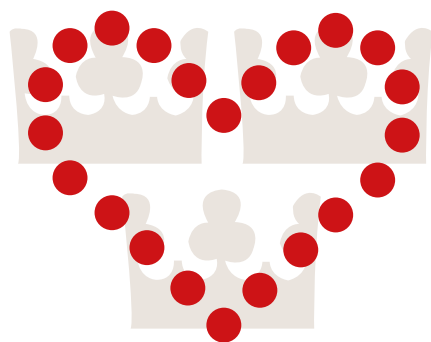
Kommunerna träffar avtal om hur många nyanlända man kan ta emot, men Arbetsförmedlingen menar att kommunerna inte alltid har beredskap att ta emot dessa personer, inte minst när det gäller boendet. Den absoluta merparten av lägenheterna kommer från allmännyttan.

KRONOFOGDEMYNDIGHETEN

Totalt 1–1,2 miljoner personer i Sverige har ständiga ekonomiska problem, och många av dem kommer förr eller senare i kontakt med Kronofogdemyndigheten (KFM). Skälen till att problemen blir mer stadigvarande varierar – det kan bero på en förändrad ekonomisk situation på grund av till exempel arbetslöshet, skilsmässa eller dödsfall i familjen – och för dem som inte har någon ekonomisk buffert kan det vara svårt att komma på rätt köl igen.

De vanligaste skulderna är skatteskulder, skulder för underhållsbidrag samt kort- och internetskulder. Dessutom ökar antalet skulder. I dag är det också vanligare än tidigare att man har flera skulder samtidigt, och andelen äldre personer med skulder tenderar att öka.

KFM menar att det är viktigt att de som arbetar inom fastighetsbranschen känner till hur systemet med



betalningsanmärkningar fungerar. En sådan anmärkning finns kvar tre år efter att skulden är avskriven men KFM skulle vilja att den försvann direkt efter att den är reglerad. Här ger man ett konkret råd till hyresvärdarna: Gå djupare igenom de enskilda fallen – för många personer handlar anmärkningen bara om en enstaka händelse.

MIGRATIONSVERKET

Migrationsverket ansvarar för att tillhandahålla boende för asylsökande som inte ordnar eget boende. Detta gäller under asylprövningstiden men i realiteten tillhandahåller myndigheten också boende för dem som redan fått uppehållstillstånd.

Migrationsverket menar att det generellt är svårt att få tillgång till bostäder och därför måste de ibland använda sig av tillfälliga boenden, till exempel stugbyar eller hotellhem. Det blir mycket dyrt. Lättast är det att få tag på lägenheter på orter där det finns ett överskott på bostäder.

Mindre orter kan få ett ekonomiskt lyft genom att ta emot ett antal asylsökande, vilket kan öka tillgången på lägenheter. Dock har myndigheten sett en tendens att ökad främlingsfientlighet och oro för främlingsfientlighet påverkar myndighetens möjlighet att få tillgång till bostäder.

Det är viktigt, menar Migrationsverket, att ha en bra dialog med kommunerna och ge dem möjlighet att anpassa verksamheten efter behoven.

FRIVILLIGORGANISATIONERNA — ETT STÖD FÖR MÅNGA

Kommunerna kommer ofta i kontakt med olika frivilligorganisationer i sitt arbete, och det är viktigt för dem att ha ett bra samarbete med dessa organisationer eftersom de tillför värdefulla kunskaper. Därför har vi valt att träffa några frivilligorganisationer för att höra hur de ser på samarbetet och på sin roll.

KRIMINELLAS REVANSCH I SAMHÄLLET

Kriminellas Revansch i Samhället (KRIS) är en ideell förening med drygt 5 000 medlemmar på 24 orter i Sverige. Föreningen arbetar främst med stöd till personer som muckar från fängelser och som vill sluta leva kriminellt. KRIS vill erbjuda tid för omställning från det kriminella livet till ett liv utanför murarna och man erbjuder hjälp till boende, ekonomisk rådgivning och sysselsättning samt hjälp med sociala kontakter och myndighetskontakter.

På många orter hyr KRIS egna lägenheter och man samarbetar både med kommunala och privata fastighetsvärdar. Dessa lägenheter kan medlemmar ha som en första genomgångsbostad. KRIS kräver total drogfrihet från narkotika och alkohol och man gör regelbundet oanmälda besök med drogtestar.

KRIS uppfattar att kommunernas socialförvaltningar ibland drar tillbaka sina resurser när KRIS går in med sitt frivilliga stöd. Därmed anser KRIS att organisationen blir ett alternativ till kommunens ansvar – inte ett komplement. Här skulle samordningen kunna bli mycket bättre, menar KRIS. Det behövs också bättre samordning över kommungränserna.

RIKSFÖRBUNDET FÖR SOCIAL OCH MENTAL HÄLSA

Riksförbundet för Social och Mental Hälsa (RSMH) har människor med psykisk ohälsa som målgrupp. Förbundet har cirka 10 000 medlemmar i 140 lokalföreningar uppdelat på 21 distrikt i landet.

RSMH menar att utförsäljningar och ombildningar har lett till att det finns färre små och billiga hyresrätter. Ett stort problem är att många av medlemmarna finns inom vården under perioder och om de missar sina hyresbetalningar under en sjukdomsperiod kan det leda till att de blir av med lägenheten. Det går ibland inte att rädda kontraktet ens om personen vårdas med tvångsinsatser. Många medlemmar har därtill sociala kontrakt

och där säger RSMH att vissa kommuner satt i system att inte låta sociala kontrakt övergå till egna kontrakt, vilket drabbar medlemmarna.

STOCKHOLMS STADSMISSION

Stockholms Stadsmission är en ideell förening som samarbetar med kommun, landsting och andra ideella organisationer. Stockholms Stadsmission menar att det är viktigt att utgå från individens behov av stöd. Oftast har de personer man hjälper drogproblem eller psykiska problem. Utgångspunkten enligt Stadsmissionen måste vara att alla kan bo utan särbestämmelser – alla som följer hyreslagen ska ha lika rättigheter, menar man. Man tycker inte att det ska finnas andra kriterier i synen på dessa personer än att de följer hyreslagen när det gäller betalning och störning.

Stadsmissionen³ föreslår att fastighetsägare ska kunna kräva och få garantier om boendestöd av kommunens socialförvaltning – då kan bostadsmarknaden öppnas för fler individer. Mer boendestöd kan, tror Stadsmissionen, leda till att fler sociala kontrakt kan bytas mot förstahandskontrakt. Att det i dag är just sociala kontrakt beror främst på att detta ger ett skydd för hyresvärderna så att de vågar och vill hyra ut sina bostäder.

Stadsmissionen anser vidare att det boendestöd som erbjuds bör kvalitetssäkras och att endast evidensbaserade metoder bör godkännas.

SVERIGES KVINNO- OCH TJEJJOURERS RIKSFÖRBUND

Sveriges Kvinno- och Tjejjourers Riksförbund (SKR) är en paraplyorganisation för cirka 100 kvinnojourer, tjejjourer och andra föreningar som arbetar för ett jämställt samhälle fritt från våld. Ungefär 60 av SKRs medlemsföreningar har boenden för utsatta kvinnor och samtliga dessa jourer samarbetar med socialtjänsten. SKR menar att den genomsnittliga tiden på boendena förlängts, vilket kan förklaras med bristen på bostäder. Man ser också att de som har missbruksproblem, fysisk eller psykisk sjukdom eller utländsk bakgrund har svårare att få bostad. Sedan sex till sju år tillbaka har det även blivit svårare för dem som har barn och som blivit utsatta för våld i nära relationer att få förtur i bostadskön.

³ Stockholms Stadsmission ingår tillsammans med stadsmissionerna i Göteborg, Kalmar, Linköping, Malmö, Uppsala och Västerås i Riksföreningen Sveriges Stadsmissioner.



ERFARENHETER FRÅN KOMMUNERNA

De åtgärder en kommun väljer att vidta måste alltid utgå utifrån de lokala behoven och förutsättningarna. Detta gör att åtgärderna inte ser likadana ut över landet, men man kan alltid lära av varandra. Därför väljer vi att här i rapportens andra del presentera kommunerna närmare och återge ett urval av de synpunkter som framkom vid våra intervjuer med företrädare för kommuner och dess förvaltningar, allmännyttan, privata fastighetsägare med flera. Synpunkterna nedan är alltså de intervjuades, inte arbetsgruppens.

Varje avsnitt inleds med några basfakta om den lokala bostadsmarknaden i de besökta kommunerna, antalet verkställda vräkningar samt antalet hemlösa per 10 000 av befolkningen.⁴

⁴ Källor: Bostadsmarknaden – SCB (siffrorna gäller den 31 december 2012). Antal verkställda vräkningar – Kronofogdemyndigheten 2013. Antal hemlösa per 10 000 av befolkningen maj 2011 – rapport från Socialstyrelsen 2011.



Invånarantal: **526 089**
Andel hyresrätter, %: **54**
Andel bostadsrätter, %: **27**
Andel äganderätter, %: **19**
Verkställda vräkningar: **125**
Antal hemlösa per
10 000 av befolkningen: **64**

Göteborg vill se mer av långsiktighet och stabilitet

I Göteborg arbetar man bland annat med kommunala kontrakt och man förmedlar cirka 400 bostäder med förtur varje år. Därutöver äger kommunen cirka 100 bostadsrätter som hyrs ut i andra hand, exempelvis för kvinnofridsärenden. Kommunens kostnader för boende-sociala åtgärder är cirka 500 miljoner kronor per år.

Under 2013 gjordes en extra satsning på 100 lägenheter med förtur – dels som stöd till den ökade anhöriginvandringen, dels som en engångssatsning till hushåll som har olika boendelösningar med stöd men som inte längre behöver det.

Samarbete kring bostadsförsörjning

I Göteborg samarbetar fastighetskontoret, socialförvaltningen, stadsdelsnämnderna, kommunala och privata bostadsföretag med flera, kring bostadsförsörjningsfrågor för hushåll utanför ordinarie bostadsmarknad.

Aktörerna har tecknat ett samarbetsavtal som definierar vilka målgrupper som kan vara aktuella för kommunala kontrakt. Därtill finns en grupp med representanter för de kommunägda bostadsföretagen, de privata fastighetsägarna, stadsdelsförvaltningarnas socialtjänst, fastighetskontoret, hyresgästföreningen, Störningsjouren samt Boplatz Göteborg. Fastighetskontoret har tecknat ett samarbetsavtal med kommunala och privata bostadsföretag gällande målgrupper samt antal lägenheter med kommunala kontrakt. Samarbetsavtalet avrapporteras i Göteborgs Stads ledningsgrupp för bostadsförsörjningsfrågor.

Svårt att få med de privata fastighetsägarna

Svårigheten har varit att få med de privata fastighetsägarna. Där har det viktigaste argumentet varit att samarbetet ger ”en väg in” till kommunen – oberoende av vilket bostadssocialt problem som behöver lösas. En annan morot man diskuterar är att knyta kommunens markanvisningspolicy vid nyproduktion till att bostadsföretaget deltar i samarbetet.

I dag ingår 12 privata fastighetsägare i samarbetsavtalet och 2012 lämnade man 14 hyreslägenheter till staden. Målet är att få med åtminstone de 20 största privata fastighetsägarna, vilket skulle kunna ge 60–70 lägenheter per år. De fyra kommunägda bostadsföretagen lämnar cirka 400 lägenheter per år.

Det sker 250–300 överlåtelse per år

På den ordinarie bostadsmarknaden krävs inkomst som är tillräcklig för att klara hyran. Enligt samarbetsavtalet accepteras dock försörjningsstöd och bostadsbidrag som inkomst. Efter en prövningsperiod (vanligen 18 månader) övergår lägenhetskontraktet till hyresgästen. Totalt sker 250–300 sådana överlåtelse per år. Fastighetsägaren kan enligt avtalet inte motsätta sig överlåtelsen om det inte varit några problem under prövotiden.

Stuprörspolitiken blir ett hinder för kontinuitet

Det råder ingen rollkonflikt mellan kommunens tjänstemän, de kommunägda bostadsföretagen eller de privata fastighetsägarna utan samarbetet bygger på en samsyn om ansvaret och på upparbetade personliga relationer i det gemensamma arbetet.

Synpunkter framfördes kring att lokala politiker söker lösningar för en kategori bostadssökande i taget. Till exempel prioriteras unga i ett visst åldersspann och då tas ett stort antal små lägenheter fram, nästa gång är det en särskild invandrargrupp som behöver prioriteras eller äldreboenden som behöver tillskapas. Detta skapar en ryckighet i arbetet, där tjänstemännen försöker skapa långsiktiga och stabila och tydliga regler och ett transparent regelverk gentemot bostadsmarknadens parter.

Fastighetskontoret utreder ett framtida stöd

Boplatz Göteborg håller på att införa ett mer transparent kösystem. I dag förs en politisk diskussion om att både bygga och underhålla utan att driva på hyrorna för mycket. Fastighetskontoret har ett uppdrag att studera hur ett stöd till hushåll med en socioekonomiskt svag ställning skulle kunna se ut, till exempel kommunal borgen.

Inga tuffare krav – även om det upplevs så

Att verksamheten i de allmännyttiga bostadsföretagen sedan den 1 januari 2011 ska bedrivas affärsmässigt har inte haft någon praktisk påverkan i det bostadssociala arbetet. Dock har frågan hanterats politiskt. Lagstiftningen har inte medfört att bolagen ställer tuffare krav på hyresgästerna vid uthyrning av bostäder. Möjligen upplevs regelverket som tuffare nu när bostadsbristen är hög.



Invånarantal:	129 478
Andel hyresrätter, %:	42
Andel bostadsrätter, %:	20
Andel äganderätter, %:	38
Verkställda vräkningar:	21
Antal hemlösa per 10 000 av befolkningen:	39

Jönköping har tydliggjort ansvaret med bra resultat

Under lång tid har aktörer från olika delar av socialförvaltningen i Jönköping haft separata kontakter med hyresvärdar. Verksamheten har varit rörig och ansvaret otydligt. Rutiner för uppföljning av arbetet med att bistå människor med att hitta en bostad har saknats och socialförvaltningen har fått kritik från fastighetsägarna att det varit svårt att få återkoppling. Under senare år har socialtjänsten också i större utsträckning än tidigare kontaktats av personer vars problem bara består i svårigheter att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden.

År 2010 tillsattes därför, efter beslut i kommunfullmäktige, en arbetsgrupp vars uppgift var att få socialförvaltningen och tekniska kontoret att samordna arbetet med bostäder. Det skulle finnas en väg in för hyresvärdarna och en person som matchade ihop klienter och bostäder. Tekniska kontoret fungerar numera i allmänhet som hyresvärd åt de målgrupper till vilka socialförvaltningen förmedlar lägenheter. Det gäller dock bara personer som är föremål för ett ärende inom socialtjänsten.

Bostadssamordningen riktar sig till socialförvaltningens samtliga klientgrupper – missbrukarvården, utsatta barn och unga, funktionshinderomsorgen och människor med försörjningsstöd. Kommunpsykiatrien ingår

däremot inte. Inom förvaltningen finns även en hyres-skuldsrådgivare som jobbar förebyggande. Rådgivaren arbetar även nätverksbyggande med de sex allmännyttiga bostadsföretagen i Jönköping.

Bostadskoordinatorn har kontakt med fastighetsägarna

På tekniska kontoret finns en bostadskoordinator som dels ansvarar för anskaffning av sociala lägenheter, dels fungerar som kontaktperson för hyresvärdar och bostadsrättsföreningar. Tekniska kontoret ansvarar för all fastighetsförmedling och förvaltning utifrån socialförvaltningens beställningar. De senaste åren har beställningen omfattat cirka 80 lägenheter per år. Totalt disponerar kommunen runt 400 lägenheter.

Det finns flera vägar att gå

Lägenheterna anskaffas på i huvudsak fyra olika sätt:

1. **Samarbetsavtal med allmännyttiga och privata fastighetsägare** som åtar sig att hjälpa till. Beroende på hur många lägenheter som finns i Jönköping (undantaget utsatta områden, där man inte vill ha fler sociala kontrakt) och hur många som ägs

av respektive fastighetsägare görs en uppskattning av hur många lägenheter de olika bolagen behöver bidra med för att fylla socialtjänstens behov. Samtliga allmännyttiga och ett privat bostadsföretag har undertecknat avtalet, och ambitionen är att alla hyresvärdar ska lämna en viss andel av sitt bestånd till socialförvaltningen.

2. **Uppgörelser i exploateringsavtal.** När kommunen säljer mark avtalas att tio procent av nyproduktionen får disponeras av socialförvaltningen. Dock föredrar kommunen att motsvarande antal lägenheter kan upplåtas i andra bestånd, eftersom nyproduktion är dyrt.
3. **En del av det kommunägda Vätterhems vinst används för att köpa bostäder.** Denna vinst kan från 2013 användas för att köpa både bostadsrätter (vilket man gjort även tidigare) och andra bostäder för sociala ändamål.
4. **Bolag som bidrar utan avtal.** Vissa bostadsföretag som saknar avtal med kommunen bidrar ändå med lägenheter.

Tillgängliga bostäder matchas mot klienternas behov

Innan någon får en lägenhet genom socialtjänsten görs en kartläggning där man går igenom orsaken till problemen, vad personen har gjort för att lösa dem och vilken typ av stöd som behövs. Kartläggningen görs på socialförvaltningens lokalkontor och lämnas sedan till bostadssamordnaren, vars uppgift är att matcha klienternas behov med lämpliga bostäder. Bostadssamordnaren är anställd inom socialförvaltningen. År 2012 gjordes 180–190 kartläggningar, vilka ledde till 120–130 nya sociala kontrakt. Övriga flyttade från kommunen, skaffade eget kontrakt, flyttade ihop med någon eller behövde inte bostad av andra orsaker.

Kvinnofrids- och barnärenden prioriteras. Man försöker också att få ner kostnaden för tillfälliga boenden som exempelvis vandrarhem.

Bostadskonsulenterna har kontakt med de boende

I kontraktet med hyresgästen finns en tilläggsbestämelse om att den boende måste ta emot hembesök av bostadskonsulenter. Konsulenterna har i dagsläget kontakt med 140 hushåll, varav cirka hälften är barnfamiljer. De vanligaste anledningarna till svårigheter att få en bostad på den reguljära bostadsmarknaden är skulder, betalningsanmärkningar och försörjningsstöd.

Målet är att fler ska komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Om boendet fungerar utan anmärkningar i ett år – det vill säga om klienten sköter lägenhe-

*För integrationens skull har man
börjat bygga småhus i
villaområden och man strävar
efter att lägga ner de större
kategoriboendena.*

ten, inte stör, betalar hyran och accepterar besök av socialförvaltningen – rekommenderar socialförvaltningen fastighetsägaren att lämna över förstahandskontraktet till den boende. Det har dock hittills varit svårt att omvandla de sociala kontrakten till förstahandskontrakt.

Den bostadssociala gruppen arbetar främst med missbrukare

Jönköping har haft en bostadssocial grupp sedan 1984 vilken arbetar med tillsyn, stöd och motivation, främst för människor med missbruksproblem men även i någon utsträckning för dem som av någon annan anledning står långt ifrån den ordinarie bostadsmarknaden. Verksamheten är organiserad under missbrukarvården. Inom verksamheten finns runt 200 bostäder. Utöver det finns ett antal omvårdnadsboenden, där drygt 30 procent av de boende är kvinnor.

Cirka 70 av de 200 bostäderna är så kallade kategoribostäder som ägs av kommunen genom tekniska kontoret. Dessa bostäder ges till personer som har stora problem och som nekas plats hos andra värdar. De som bor i kategoribostäderna får två besök om dagen, sex dagar i veckan.

Övriga 130 lägenheter är så kallade garantilägenheter vilka ingår i det reguljära bostadsbeståndet. I dessa hyr den bostadssociala gruppen ut lägenheterna till sina klienter i andra hand. Lägenheterna byts inte ut ofta och är geografiskt spridda. De som bor i garantilägenheter får individuellt anpassade besök. Gruppens mål är att folk ska gå från kategori- till garantilägenhet. Fastighetsägarna är dock ofta skeptiska till detta, även om klienterna har skött sig väl under lång tid.

För integrationens skull har man börjat bygga småhus i villaområden och man strävar efter att lägga ner de större kategoriboendena. Under de senaste fem åren har tre sådana boenden lagts ned. Det största boendet som återstår rymmer 17 lägenheter.



Invånarantal:	86 929
Andel hyresrätter, %:	43
Andel bostadsrätter, %:	23
Andel äganderätter, %:	34
Verkställda vräkningar:	24
Antal hemlösa per 10 000 av befolkningen:	30

Karlstad garanterar tak över huvudet

I Karlstad har antalet sociala kontrakt ökat från 40–50 kontrakt per år för 12–13 år sedan till 220 kontrakt 2012. Många av de nyttillkomna hushållen har enbart ekonomiska problem.

Tak över huvudet garanteras

Utöver de bostadssociala kontrakten finns ett antal olika boendelösningar i kommunen och man ser som sitt åtagande att skaffa bostad åt alla. Kommunens bostadsgrupp arbetar med ett antal olika inriktningar, bland annat en tak-över-huvudet-garanti. För att klara den använder man sig av vårdshus, vandrarhem, hotell med mera. Man blockhyr även ett hus med sexton lägenheter varav åtta används som akutlägenheter. I tak-över-huvudet-boendena tillåts de boende att bruka alkohol.

Snabba åtgärder och långsiktigt stöd

För att någon ska få ett socialt eller bostadssocialt kontrakt krävs minst sex månaders drogfrihet. Socialtjänsten garanterar dessutom hyresvärden uttryckning inom 48 timmar plus åtgärd om det skulle uppstå problem. Inledningsvis tecknas ett andrahandskontrakt där kommunen står som förstahandshyresgäst. Efter minst ett år sker en avstämning och då kan kontraktet överlåtas på den

boende. Under påföljande tolv månadersperiod bistår kommunen bostadsföretaget med råd, stöd, delgivningar och annat som rör boendet och besittningsskyddet avtals bort under en treårsperiod.

Olika målgrupper kräver olika åtgärder

Utöver tak-över-huvudet-garantin och de bostadssociala kontrakten arbetar kommunen med en mängd olika åtgärder gentemot olika målgrupper:

- **Kontrakt för kommunplacerade flyktingar.** Kommunen tecknar förstahandskontrakt och den bostadssökande skriver på ett andrahandskontrakt. Kommunen har sedan möjlighet att överlåta förstahandskontraktet på den boende om parterna är överens.
- **Hyresgarantier.** Kommunen kan lämna en hyresgaranti som sträcker sig över ett år, där socialförvaltningen garanterar hyran i tre månader. Garantin omfattar klienter som får försörjningsstöd och som inte har skulder som uppgår till mer än 10 000 kronor. Vid intervju tillfället hade kommunen 59 pågående garantier.

- **Bostad först.** Hemlösa erbjuds en egen permanent bostad med tillgång till frivilliga och individuellt anpassade stödinsatser. De krav som ställs är att den boende har kontakt med sin vägledare en gång i veckan i bostaden och att hyreslagen följs.
- **Kommunala hyresgarantier.** Dessa garantier kan ges till personer som har egen inkomst och samtidigt skulder (inte hyresskulder) eller betalningsanmärkningar. Vid intervju tillfället hade kommunen 49 pågående garantier.

Ett samarbetsavtal mellan arbetsmarknadsnämnden, socialnämnden och Karlstads Bostads AB reglerar åtgärderna och stödinsatserna. Riktlinjen är att cirka tio procent av de tillgängliga lägenheterna ska reserveras för bostadssociala kontrakt och kommunplacerade flyktingar.

Kommunen arbetar med boplaner i form av trepartsavtal mellan den bostadssökande, hyresvärden och kommunen. Boplanerna kan se mycket olika ut och kan även revideras efter hand. Systemet fungerar bra och alla parter är nöjda.

Träffar både vid behov och mer organiserat

Kommunen samarbetar med elva fastighetsägare och man har gemensamma träffar när sådana behövs. Kommunen använder Karlstads Bostads AB, Willhem och Stiftelsen Karlstadshus som referenser gentemot andra fastighetsägare. Arbetsmarknads- och socialförvaltningen träffar Karlstads Bostads AB en gång per månad och dessa träffar alternerar mellan parterna. Träffarna organiseras på handläggarnivå. De personliga mötena är viktiga och förtroende är en grundpelare.

Eventuella kommunikationsproblem uppstår endast på individnivå – inte på strukturell nivå. Fastighetsägarna är öppna gentemot varandra; man lämpar inte över problem på varandra. Vissa trögheter kan dock uppstå på grund av att olika verksamheter i den kommunala organisationen inte ser helheten i arbetet, exempelvis när socialförvaltningen vill agera direkt medan fastighetsbolagen har ett längre perspektiv.

Det behövs nationella riktlinjer kring hot och våld

Ett medskick från Karlstad är att det borde finnas nationella riktlinjer om hur man hanterar hot- och våldssituationer. Hur ska en kommun hantera frågan om flytt till en annan kommun av en person med skyddad identitet? Detta fungerar inte och det är något som regeringen borde ta tag i.



*Det borde finnas nationella riktlinjer
om hur man hanterar
hot- och våldssituationer.
Hur ska en kommun hantera frågan
om flytt till en annan kommun av en
person med skyddad identitet?*



PETER HOLGERSOVRUNPIK

Norrköping har skapat en egen modell

För tio år sedan fanns det cirka 1 000 tomma hyresrätter i Norrköping, men trots det hyrde värdarna inte ut lägenheter till bostadssociala ändamål. Orsaken var främst att det saknades tillit till socialförvaltningen. Numera är samverkan stark och avtal finns med både det allmännyttiga bolaget och de privata fastighetsägarna. Fastighetsägarna menar att socialtjänsten i många fall går före vanliga boende i kön till lediga lägenheter.

Denna förändring har inte kommit av sig själv utan är resultatet av ett långsiktigt arbete som startade med att kommunen anställde en bostadssamordnare med ett övergripande uppdrag att skapa en bostadssocial organisation och bygga upp en god samverkan mellan kommunen och fastighetsägarna. Norrköping har nu en kommunövergripande bostadssocial organisation – Bostadssamordningen – som fungerar som en kontaktväg in till kommunen.

Bostadsbristen leder ibland till flaskhalsar

Målgrupperna är före detta missbrukare, personer med psykisk funktionsnedsättning, före detta interner inom

kriminalvården, misshandlade, nyanlända flyktingar och personer med ekonomiska problem. En särskilt svår grupp är ensamkommande unga flyktingar som fått asyl och som ska flytta ut från anläggningsboendet. Bostadsbristen leder till att ungdomarna i stället blir kvar på mottagningsenheten och då finns det inte plats för nya unga där.

Norrköpingsmodellen – en unik kontraktsform

I Norrköping används så kallade kommunala kontrakt, vilket är en form av träningsboende i upp till två år med en klar målsättning att kontrakten ska övergå i vanliga hyreskontrakt.

Därutöver använder man ofta en form av kortare avtal utan besittningsskydd för att slippa de kommunala kontrakten. Dessa avtal bygger på korta hyreskontrakt som tecknas mellan kommunen, klienten och hyresvärd. Det krav fastighetsägarna ställer är att kommunens organisation för att ge stöd fungerar klanderfritt. Både allmännyttan och privata fastighetsägare berömmar kommunen för detta arbete och menar att det fungerar

bra. För personer som saknar inkomst tecknas tremånaderskontrakt utan besittningsskydd, där kommunen går in med en form av kommunal borgen.

Det unika med den här kontraktsformen är att den är ett mellanläge där hyresgästen inte behöver bli formell klient hos socialförvaltningen. Därmed får man en enklare relation till dem som behöver stöd att lösa sitt boende.

I dag finns cirka 120 kommunala stöдавtal. När arbetet inleddes tog allmännyttiga Hyresbostäder 90–95 procent av ansvaret för att tillhandahålla bostäder åt denna grupp. I dag har andelen minskat till drygt 30 procent och de privata fastighetsägarna tillhandahåller i dag cirka 65 procent, vilket i stort motsvarar marknadsandelen för hyresrätter i Norrköping.

Relationerna blir bättre utan sociala kontrakt

En avgörande faktor för att Norrköpingsmodellen ska fungera är att fastighetsägarna känner trygghet och att det finns någon som hjälper dem att lösa de problem som eventuellt uppstår. Särskilt viktigt är detta när det gäller unga personer med psykisk funktionsnedsättning.

Kommunen vill gärna undvika speciella sociala lägenheter och den inställningen delas av fastighetsägarna. Vid rena sociala/kommunala kontrakt blir effekten ofta att fastighetsägaren inte har någon relation till hyresgästen. Det kan även råda tystnadsplikt så att hyresvärderna inte får veta vem som bor där. Därmed saknar man kontroll över vem som faktiskt bor i deras lägenheter. Nu är det i stället ”öppna kort” och det vanliga är att hyreskontraktet normaliseras efter ett till två år. Återfall i brottslighet eller missbruk gör dock att avtalet upphör.

Norrköping följer nära utvecklingen kring Bostad Först men är kritisk till att man skapar särskilda organisationer för denna målgrupp och anser att arbets sättet kan ingå i kommunernas reguljära program för bostadsförsörjning till sociala kontrakt. Man har dock 90 platser i egen regi för sociala ändamål, det vill säga för de allra svåraste grupperna. Dessa platser finns i form av härbärgen, nyktra boenden och inhyrda boendeplatser. Platserna är dock väldigt dyra för kommunen.

”Bo kvar” – ett projekt för att förebygga vräkningar

Överskuld sättningen växer och i Norrköping finns cirka 700 personer som inte betalar sin hyra. Utan förebyggande åtgärder riskerar dessa att vräkas. I dag arbetar man därför med projektet ”Bo kvar”, som handlar om att snabba på processen i de inkomna vräkningsansökningarna, fånga upp signalerna tidigare och ha goda kontakter med fastighetsägarna.

Kronofogdemyndigheten, socialförvaltningen och fastighetsägarna kontaktar snabbt de hyresgäster som inte betalar. Man ringer upp och besöker dem som inte har betalat, beskriver vad som kan bli följden och diskuterar hur problemet kan lösas. Projektet har lett till färre vräkningar.

*För personer som saknar
inkomst tecknas tremånaders-
kontrakt utan besittningsskydd,
där kommunen går in med en
form av kommunal borgen.*

Samverkan och respekt är givna framgångsfaktorer

Den första framgångsfaktorn är den kommunövergripande bostadssociala organisationen där fyra kommunala nämnder – vård, social, arbetsmarknad och bygg – samordnar sitt arbete. Genom den övergripande organisationen togs prestigen mellan de olika kommunala enheterna bort. Vidare löstes också budgetfrågan; numera samfinansieras verksamheten inom kommunen.

Allt arbete bedrivs evidensbaserat med stöd av undersökningar och kunskap, vilket är viktigt för trovärdigheten i arbetet. Det ger en känsla av att man har koll på läget. Hela tiden måste arbetet präglas av förståelse och respekt för varandras arbete, ansvar och möjligheter.

Nästan bara hyresrätter

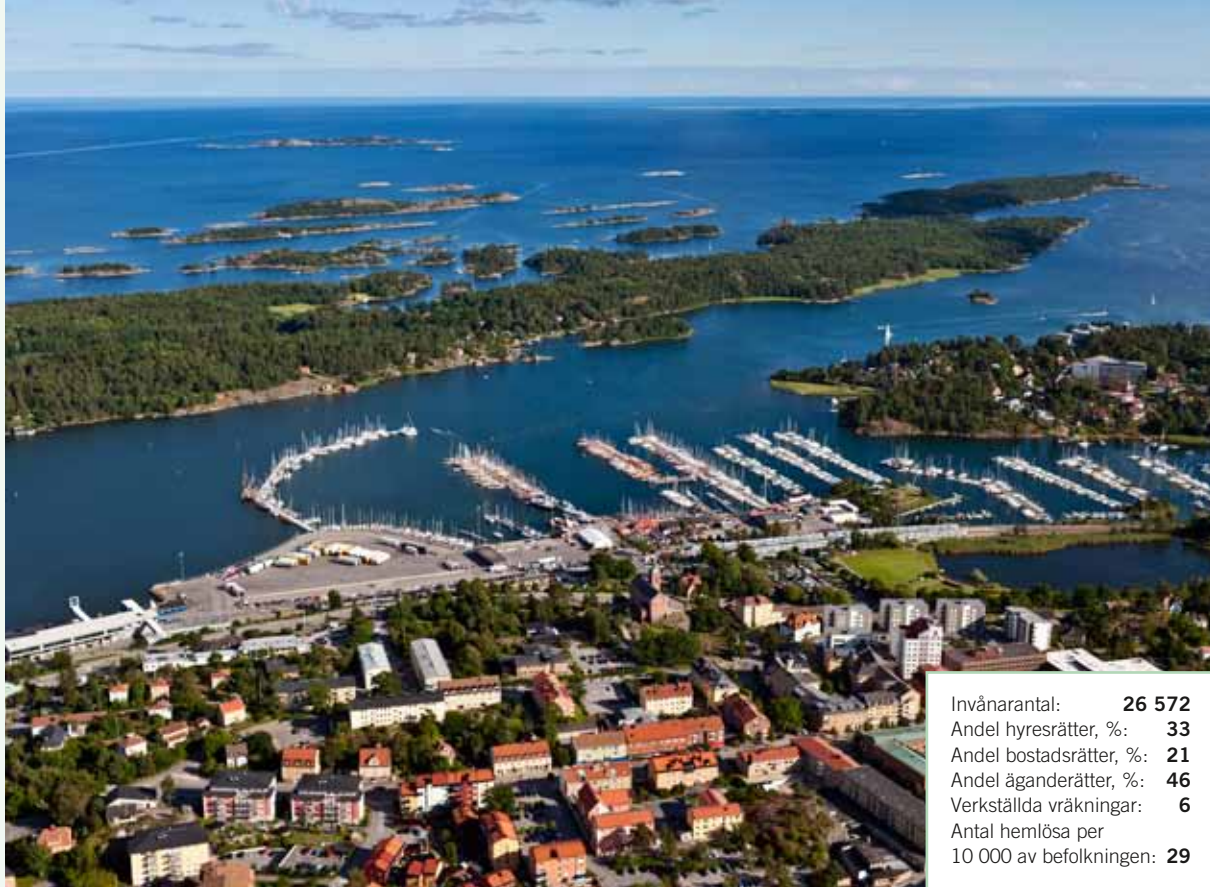
Kommunen arbetar nästan uteslutande med hyresrätter och har inga ambitioner att väga in bostadsrättsmarknaden eller villamarknaden i denna organisation. För ett antal år sedan köpte kommunen 300 bostadsrättslägenheter i nyproduktion men dessa avvecklas nu kontinuerligt; i dag finns 125 kvar, vilka förvaltas av allmännyttan och används för äldre som behöver bostäder med god tillgänglighet.

I dag arbetar stadsbyggnadskontoret aktivt med att försöka få fram fler hyresrätter i nyproduktionen, bland annat genom tomträtt för hyresproduktion.

Det behövs mer aktiv bostadspolitik

När det gäller frågan om möjliga förbättringsområden kommer den bristande bostadspolitiken från statens sida upp. Åtgärder för att öka bostadsbyggandet efterfrågas för att råda bot på bostadsbristen. Därtill leder spiralen med urholkade bostadsbidrag, försämrade arbetslöshetsförsäkring och förändringar i a-kassan till ett ökat tryck på sociala kontrakt.

Bostadsbristen innebär stora svårigheter att lösa bostadsfrågan – inte minst för flyktingar, deras anhöriga och asylsökande. Här krävs många olika insatser från både stat och kommun vad gäller bostadspolitik, socialpolitik, integrationspolitik och arbetsmarknadspolitik.



Invånarantal:	26 572
Andel hyresrätter, %:	33
Andel bostadsrätter, %:	21
Andel äganderätter, %:	46
Verkställda vräkningar:	6
Antal hemlösa per 10 000 av befolkningen:	29

Nynäshamn – en liten kommun med personliga relationer

I Nynäshamn råder bostadsbrist och det finns i princip inga lediga hyreslägenheter. Kommunen är inte ansluten till Stockholms bostadsförmedling.

Målgruppen har förändrats

De som oftast vänder sig till socialtjänsten för att få hjälp med bostad har först försökt själva hos olika fastighetsägare men av olika skäl blivit avvisade, till exempel på grund av att de saknar tillräcklig eller stabil inkomst, har betalningsanmärkningar eller saknar referenser från tidigare boenden.

Kommunen har märkt att målgruppen har förändrats. För ett tiotal år sedan var det vanligare med rehabiliterade missbrukare som hade förlorat sin bostad. I dag rör det sig även om personer med psykiska eller neuropsykiatriska funktionsnedsättningar, personer som behöver bostad efter en separation och där det även finns andra skäl till stödinsats, framför allt våld i nära relationer, samt ekonomiskt svaga personer, exempelvis barnfamiljer där det ofta finns behov av särskilda insatser.

Låg inkomst eller ekonomisk utsatthet är i sig inte tillräckligt för ett biståndsbeslut om hjälp med bostad utan i så fall måste det vara en barnfamilj, där barnen an-

nars riskerar att fara illa. De som enbart har ekonomiska problem och inte har barn får alltså avslag. Boendekonsulenterna har en lista på fastighetsägare som de kan välja att kontakta.

Försörjningsstöd godtas oftast inte som inkomst, vare sig av det privata bolaget Balder eller av det kommunägda Nynäshamnsbostäder. Den privata hyresvärden ser däremot inte detta som en principalsak utan gör en avvägning från fall till fall och menar att det är viktigare att det inte finns betalningsanmärkningar. Balder kräver fast anställning och en bruttolön på minst tre gånger hyran och ingen betalningsanmärkning. Ungefär samma regler gäller för att få en bostad hos Nynäshamnsbostäder, förutom att man inte kräver fast anställning utan kan godta en projektanställning.

Särskilda villkor i kontraktet

Nynäshamnsbostäder och kommunen har tecknat ett avtal om att erbjuda bostäder till dem som fått biståndsbeslut men avtalet är otydligt och stämmer inte med hur man arbetar. Nynäshamnsbostäder ska enligt avtalet tillhandahålla cirka 50 lägenheter och bostadsföretaget hanterar dessa ärenden som förtursärenden. För närva-

rande har kommunen ytterligare cirka 50 kontrakt med sju olika privata hyresvärdar. Fastighets AB Balder står för ungefär 20 lägenheter.

Huvuddragen i det reella samarbetet är att kommunen tecknar förstahandskontrakt på hyreslägenheter som sedan hyrs ut i andra hand, i regel med en månads hyrestid och en veckas uppsägningstid. Hyresgästen måste ha en hemförsäkring med ansvarsdel; detta följs upp av boendeassistenten genom kontakt med försäkringsbolagen. Det rör sig inte om särskilda lägenheter för detta ändamål utan de kan ligga var som helst och man återanvänder oftast inte samma lägenhet för en ny klient.

Det finns risk för viss inlåsningseffekt

Avsikten är att den boende så småningom ska kunna ta över kontraktet, och en förutsättning för överenskommelsen mellan kommunen och fastighetsägaren är att socialtjänsten har bedömt att den bostadssökande kommer att klara detta. Cirka tio procent av dessa andrahandskontrakt övergår i förstahandskontrakt per år.

Det är väldigt olika hur länge hyresgästerna bor kvar med andrahandskontrakt och det finns en viss inlåsningseffekt, bland annat för att det finns incitament för hyresvärderna att fortsätta att ha kontrakt med kommunen och därmed stadig hyresbetalning och tillsyn. När andrahandskontraktet upphör, upphör även kontakten med boendeteamet. Boendestödet kan däremot behållas om det finns behov av det.

En väg in – en framgångsfaktor

Verksamheten sköts av ett boendeteam i form av en boendekonsulent med stöd av en boendeassistent, och man träffar Nynäshamnsbostäder sex–sju gånger per år. Där emellan har konsulenten kontakt per telefon och e-post så gott som dagligen med förvaltningsassistenterna eller kravhandläggaren om olika frågor. Boendeteamet har kontakt med Fastighets AB Balder flera gånger i veckan och man sammanför även de privata hyresvärdarna med det allmännyttiga bostadsföretaget tre–fyra gånger per år.

I dag känner alla fastighetsägare till att det finns en väg in i kommunen, och vid minsta störning ringer man boendekonsulenten som agerar direkt. Detta gör att relationerna mellan kommunen och fastighetsägarna fungerar väldigt väl.

Ett proaktivt arbete mot vräkningar

Boendeteamet och Fastighets AB Balder har utvecklat ett samarbete kring vräkningsförebyggande åtgärder i Balders bostadsområde i Ösmo. Samarbetet har varit mycket framgångsrikt. Sedan mars 2010 går man runt tillsammans en gång i månaden till alla som inte betalat sin hyra i tid och som inte har hört av sig per telefon.

Till en början rörde det sig om cirka 30 hembesök men numera handlar det vanligen om ungefär hälften – ibland

betydligt färre. De allra flesta betalar sin hyra direkt efter besöket och de som säger sig inte kunna betala hyran får en skriftlig hänvisning med telefonnummer till boendekonsulenten. Hon kontaktar då hyresgästen och diskuterar möjliga lösningar. Numera sker ytterst få vräkningar – bara en 2011 och ingen alls 2012. Inga barn har blivit vräkta sedan 2009.

Det finns ett strukturerat och väl fungerande samarbete med det allmännyttiga bostadsföretaget Nynäshamnsbostäder för att förebygga vräkningar, vilket har lett till dels att antalet vräkningar har minskat, dels att få hyresgäster resterar med mer än en hyra.

Man måste ha respekt för de olika rollerna

Samarbetet fungerar väl. Problemet är att inte tillräckligt många fastighetsägare är med; vissa av dem ställer aldrig upp med lägenheter. Kommunen behöver få in fler lägenheter, såväl från privata fastighetsägare som från allmännyttan, men det är ont om lediga lägenheter i kommunen.

Hyresvärdarna är mycket nöjda med samarbetet och med kommunens boendeteam. Det är sällan några problem med hyresgästerna och om det skulle uppstå problem ringer man bara till boendekonsulenten som tar kontakt med hyresgästen direkt. Det är viktigt att man respekterar varandras arbetsområden och man måste acceptera att fastighetsägaren har rätt att välja sina hyresgäster.

Nya grupper behöver hanteras

Behoven av bostäder är både annorlunda och större, och nya grupper bör identifieras så tidigt som möjligt. Särskilt utsatta grupper är:

- Kvinnor som separerar från en man som de är ekonomiskt beroende av. Kunskapen om vad som gäller är bristfällig och rättsläget är inte solklart. Bostaden ska visserligen följa barnen men det är inte självklart att kvinnan får ta över bostaden.
- Unga med funktionsnedsättning och aktivitetsersättning, där det är svårt att hitta tillräckligt billiga lägenheter. De hindras därmed att bli vuxna med eget liv.
- Personer som utsätts för våld i nära relationer. Där är det svårt att hitta bra boendelösningar på grund av skyddsbehov och hinder i övrigt (ekonomi, betalningsanmärkningar, ofrivilliga skulder). I en liten kommun som Nynäshamn är det dessutom svårt att gömma sig.

Slutligen menar man att det behövs bättre stöd för enkel hyresrådgivning och vardagsekonomisk rådgivning till de boende. Här anser man att Sveriges Kommuner och Landsting skulle kunna göra en insats.



JACOB FORSELL

Invånarantal:	89 473
Andel hyresrätter, %:	54
Andel bostadsrätter, %:	20
Andel äganderätter, %:	26
Verkställda vräkningar:	56
Antal hemlösa per 10 000 av befolkningen:	79

Södertälje satsar på samarbete och nätverk

Det råder bostadsbrist i Södertälje och hyresvärdarna ser även en lägre omflyttning nu än tidigare. Förklaringen till detta antas vara en kombination av större bostadsbrist, mindre privatekonomiska marginaler och högre trivsel. Många boende har dessutom låga inkomster i form av försörjningsstöd eller inkomster i nivå med försörjningsstödet.

Socialförvaltning, bostadsföretag och kronofogde samarbetar

Sedan 2007 samarbetar kommunens socialförvaltning, de stora privata och allmännyttiga hyresvärdarna samt Kronofogdemyndigheten. De kommunala bostadsföretagen arbetar dessutom i samverkan med socialtjänsten med uppsökande verksamhet när det gäller hyresskulder, försenade hyror och störningar. Barnfamiljer, unga under 25 år och äldre över 65 år samt de fall där misstanke om psykisk ohälsa finns, prioriteras.

Arbetet går till så att socialtjänsten först skickar ut ett

brev om att man avser att komma på besök. Vid hembesöket erbjuds hyresgästen en möjlighet till avbetalningsplan. Dessutom kontrollerar man om det besökta hushållet lever under gränsen för försörjningsstöd.

Ett problem som ökat under senare tid är andrahandsuthyrningar och extrem trångboddhet med många vuxna personer i en och samma lägenhet där alla hyr i andra hand. Detta blir extra problematiskt i samband med vräkningar där förstahandshyresgästen inte betalat hyran men där andrahandshyresgästerna, även de med barn, blir vräkt, trots att de oftast har betalat sin hyra till förstahandshyresgästen.

Kommunen söker fler samarbeten

Ett samarbetsavtal finns mellan socialförvaltningen och de allmännyttiga bolagen. I detta organiseras kommunala förstahandskontrakt hos bostadsföretagen. För tillfället finns ungefär 400 kommunkontrakt, varav de flesta hos allmännyttiga Telge Bostäder. Utöver de kommunala

hyreskontrakten har kommunen någon enstaka villa och bostadsrätt som hyrs ut till bostadssociala ändamål. Nya köp görs dock inte.

Ett samarbete finns mellan socialförvaltningen och det privata fastighetsbolaget Graflunds, som förvaltar ungefär 2 200 lägenheter i Södertälje, men där finns inget formellt avtal.

I allmännyttan kan kommunkontrakten övertas av de boende efter två år. Någon lika tydlig rutin finns inte hos Graflunds. Graflunds lämnar ett fåtal lägenheter varje år till Stockholms bostadskö men förmedlar framför allt lägenheter via sin egen hemsida. Socialtjänsten kan vid förfrågan få tillgång till lägenheter i beståndet och står då som förstahandshyresgäst.

Akelius och HSB Södertälje, vilka båda är större privata fastighetsägare, ingår inte i kommunens arbete med kommunala kontrakt. Dessa företag hänvisar till att de har egna interna bostadsköer med poängsystem där de egna köande prioriteras. Kommunen söker trots detta samarbetsmöjligheter med dessa företag.

Ytterligare kommunala och privata initiativ

Det finns ett nätverk mellan ett trettiotal kommuner kallat Kompotten, vilket initierats av länsstyrelsen i Östergötland. Kompotten syftar till utbyte av personer som utsätts för våld i nära relationer och därför måste flytta.

Därutöver samarbetar Graflunds med Livskraft, en organisation som stödjer människor som suttit i fängelse, och Basta, ett kooperativt företag som drivs av före detta missbrukare. Dessa organisationer innehar förstahandskontrakt på bostäder som de hyr ut till sina brukare/medlemmar.

Telge Bostäder och Telge Hovsjö beslutade i januari 2012 att kontakta de boende som var 25 år eller yngre och som hade inkassokrav. Detta resulterade i betydligt färre vräkningar av yngre under året. Båda dessa fastighetsbolag har en nära relation till sina hyresgäster genom lokala kontor i bostadsområdena. Detta gör att det är enklare att ta upp eventuella problem. Det gör också att det är större sannolikhet att den boende vänder sig till värden när något är fel.

Det är viktigt med en väg in

En framgångsfaktor är att det finns en väg in till kommunens socialtjänst; fastighetsägaren ska veta vem man kan ringa. Det är också viktigt att visa de privata fastighetsägarna hur de kan ha nytta av ett samarbete med kommunens socialförvaltning.

Varje kvartal ordnas nätverksträffar mellan kommun, bostadsföretag och kronofogde, och den interna kontakten inom socialtjänsten fungerar väl. Man känner även att man har ett bra stöd hos politikerna som prioriterar frågan om stöd i boendet.



Ett problem som ökat under senare tid är andrahandsuthyrningar och extrem trångboddhet med många vuxna personer i en och samma lägenhet där alla hyr i andra hand.



Uppsala – studentstaden som växer

Uppsala har en hög produktion av hyresrätter men samtidigt ökar befolkningen hela tiden, inte minst vad gäller studenter. Det innebär att produktionen inte möter efterfrågan. Totalt 34 procent av bostadsmarknaden består av hyresrätter, varav ungefär en tredjedel utgörs av studentlägenheter.

Myndigheten för bostadssamordning

Sedan den 1 oktober 2011 samordnas arbetet med de bostadssociala frågorna i en särskild organisation – Myndigheten för bostadssamordning. Myndigheten arbetar gentemot fyra av kommunens nämnder – äldre- och barnnämnden, nämnden för hälsa, vård och omsorg, socialnämnden för barn och unga samt nämnden för utbildning och arbetsmarknadsfrågor.

Tidigare bedrevs det bostadssociala arbetet av de enskilda socialsekreterarna på socialkontoren men nu vill man samla kompetensen och man har tagit fram kom-
mungemensamma riktlinjer för arbetet.

Det politiska intresset har ökat

Utöver satsningen på bostadssamordning finns även tankar på att ta fram en strategi mot hemlöshet, där målet är att formulera hur så kallade hårda och mjuka förvaltningar ska kunna samarbeta. Man har även antagit en bostadspolitisk strategi för bland annat markanvisning, vilket gör att antalet byggherrar har ökat från två till femton på två år.

Antalet sociala kontrakt minskade – men ökar igen

När Myndigheten för bostadssamordning startade fanns cirka 1 000 bostadssociala kontrakt. Sedan minskade antalet under en period men nu ökar behovet. Dessutom ökar antalet hyresskulder markant för närvarande. Antalet inkassoärenden har dock minskat, vilket beror på det nya mer strukturerade arbetssättet.

Samverkan fungerar både med och utan avtal

Kommunen har cirka 450 bostadsrätter i eget bestånd och Uppsalahem ska därutöver anvisa kvotlägenheter enligt ägardirektiv. Formella avtal saknas med andra fastighetsägare men samverkan fungerar ändå förhållandevis väl. Den privata fastighetsägaren Rikshem har kontinuerligt kontakt med fastighetskontoret – dock inte på det bostadssociala området, även om båda parter säger sig vilja utveckla samarbetet. Kommunen försöker också bygga upp kontakter med övriga privata fastighetsägare.

Förtroendet har ökat

Det har inte varit en helt smärtfri resa att förena förvaltningar med olika kulturer, men nu finns ett ökat förtroende för varandra och arbetet med bostadssamordning har ökat förståelsen för varandras verksamheter.

Det har också varit viktigt att skapa goda relationer mellan kommunen och fastighetsägarna. Nästa steg här är att skapa och utveckla förhandlingsytorna gentemot fastighetsägarna och införa kontinuerliga träffar med bostadsföretagen.

Västerås använder en modell med boendetrappa

Bostadsbeståndet i Västerås, totalt cirka 65 000 bostäder, är i stort sett jämnt fördelat över hyresrätter, bostadsrätter och egna hem. Det allmännyttiga bostadsföretaget Bostads AB Mimer har hälften av hyresmarknaden. Andra större aktörer är Ikano, Rikshem och Willhem, som alla är ganska nya aktörer på bostadsmarknaden. Övriga privata hyresvärdar har små bestånd. Det råder för närvarande brist på hyresrätter.

Bostad Västerås AB sköter samarbetsavtalet

Bostad Västerås AB är specialiserat på att marknadsföra och förmedla bostäder och att informera bostadssökande i Västerås. Bostad Västerås bildades 1994 som ett aktieföretag till hälften ägt av Västerås stad och resten av ägandet fördelat på Mimer, Fastighetsägarna, HSB, Riksbyggen, Mälardalens bostadsrättsförvaltning och Aroseken. Från 1999 är bolaget privatägt. Ägarna övertog även de uppdrag som Bostad Västerås hade från kommunen, exempelvis att förmedla studentbostäder, administrera tomt- och småhusköen samt tillhandahålla allmän information till bostadssökande i Västerås.

Verksamheten finansieras dels genom att Västerås stad betalar för de åtaganden man har för kommunen, dels genom avgifter för tjänster som riktar sig direkt till fastighetsägarna i Västerås.

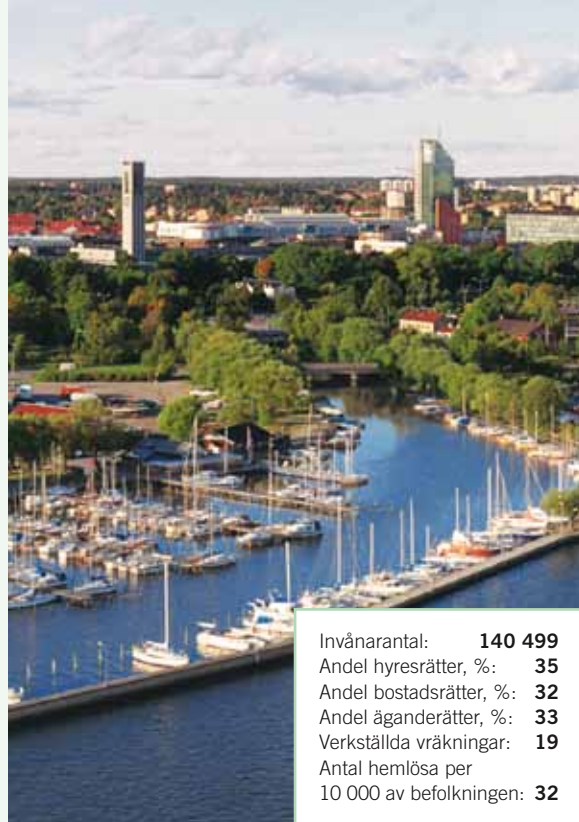
Bostad Västerås administrerar även det så kallade samarbetsavtalet mellan kommunen och fastighetsägarna, där man tecknar avtal och tar in lägenheter i enlighet med respektive fastighetsägars kvot och också följer upp verksamheten.

Samarbetsavtalet är det främsta instrumentet

Samarbetsavtalets parter är Västerås stad genom individ- och familjeomsorgen samt enskilda fastighetsägare i staden. Det allmännyttiga bostadsföretaget Bostads AB Mimer, fastighetskontoret och ett tiotal privata fastighetsägare har anslutit sig.

Det finns tre arbetsgrupper kring avtalet:

- den strategiska gruppen, som försöker utveckla avtalet
- den operativa arbetsgruppen, där man diskuterar praktiska frågor
- en ny arbetsgrupp, som försöker få fler privata fastighetsägare att gå med i samarbetet.



Den operativa och den strategiska arbetsgruppen har tagit initiativ till ett nätverk bland fastighetsägarna i kommunen. Nätverket ska träffas två gånger per år och man utbyter erfarenheter av olika slag.

Kommunen företräds av Socialkontor vuxen

Åtta handläggare på enheten Socialkontor vuxen hanterar ansökningar om till exempel kontaktperson och olika boendeformer. De utreder bland annat om personer har rätt att få lägenhet genom samarbetsavtalet, ger råd och stöd i boendefrågor, bedriver uppsökande verksamhet bland hemlösa och arbetar med förebyggande åtgärder för att motverka hemlöshet och förhindra vräkning. Man försöker alltid kontakta dem som har en hyresskuld eller som har fått klagomål, för att i ett tidigt skede ge råd om vilka vägar som finns att gå för att förhindra vräkning.

Kriterierna för att få hjälp med bostad genom Socialkontor vuxen är att man:

- är bostadslös
- absolut inte kan få lägenhet den vanliga vägen
- behöver stöd och uppföljning från socialtjänsten.

En boendetrappa med träningslägenheter och boendestödsavtal

De bostäder som kommer in genom samarbetsavtalet fördelas med två typer av kontrakt (träningslägenheter samt boendestödsavtal) vilka bildar ett slags boendetrappa. Det finns i dag cirka 60 träningslägenheter och 240 pågående boendestödsavtal.

Träningslägenheter kan erbjudas före detta missbrukare som har varit drogfria i minst sex månader. Kommunen står för kontraktet och vid allvarliga problem kan den boende vräkas inom 24 timmar. Efter ett år kan träningslägenheten övergå i ett boendestödsavtal,

förutsatt att det inte har varit några störningar eller betalningsförsummelser. Den boende får då ett eget kontrakt med kommunal borgen med samma regler som för ett vanligt hyreskontrakt. Efter ytterligare ett år omprövas denna lösning. Om det inte har varit några problem upphör kommunens ansvar, kontakten med socialtjänsten avbryts och lägenheten avförs från samarbetsavtalet.

Barnfamiljer får boendestödsavtal direkt, eftersom kontrakt på träningslägenheter kan avslutas inom 24 timmar, vilket anses alldeles för osäkert för barn.

För personer som inte uppfyller kravet på drogfrihet eller som har andra problem som gör att de inte accepteras som hyresgäster enligt samarbetsavtalet finns det olika typer av tillfälliga boenden i form av motivationsboenden och servicehus för missbrukare samt övergångsbostäder för personer som inte har någonstans att bo.

Integrationsenheten ansvarar för nyanlända flyktingar

Socialkontorets integrationsenhet har ansvar för boende för nyanlända flyktingar och man får in lägenheterna via samarbetsavtalet som administreras av Bostad Västerås. Det har dock blivit allt svårare att få in lägenheter. Mimer står för 60–70 procent av dessa lägenheter. De privata fastighetsägarna är obenägna att ta emot nyanlända flyktingar, trots att det förekommer ytterst få klagomål. Sannolikt handlar det om rädsla och okunskap.

Kommunens fastighetskontor har även köpt in 170 bostadsrättslägenheter och några villor. Man har bland annat köpt nedlagda förskolor för att kunna hyra ut med boendestödsavtal till stora flyktingfamiljer. Fastighetskontoret prioriterar detta när en förskola läggs ner.

Bostads AB Mimer tar en stor del av ansvaret

Det är bara Mimer som tar emot hushåll med försörjningsstöd. I vissa bostadsområden som redan har en hög andel arbetslösa bland de boende kräver man dock att någon i hushållet har fast inkomst. Detta krav ställs inte på hushåll som redan bor i lägenhet hos Mimer och vill byta bostad inom bolagets bestånd.

I de utpekade bostadsområdena lämnar man inte heller vare sig lägenheter för sociala ändamål eller lägenheter för flyktinghushåll.

De som arbetar med verksamheten på Mimer respektive socialtjänsten har inte märkt någon förändring efter att den nya lagen om allmännyttiga bostadsföretag trätt i kraft. Socialtjänsten har aldrig haft så bra samarbete med Mimer som nu, menar man, och målet är detsamma för båda parter – att inga hyresgäster ska bli vräkta.

Fastighetsägarna litar på kommunen

Den viktigaste framgångsfaktorn är att man har lyckats bygga upp ett förtroende. Fastighetsägarna litar på att socialtjänsten agerar seriöst – att de har gjort en ordentlig

utredning och verkligen tror att det kommer att fungera – innan en hyresgäst föreslås.

Ett starkt önskemål från fastighetsägarna har varit att det ska vara en väg in till kommunen. Nu har man det i form av ett telefonnummer, även om samtalen fördelas över flera handläggare. Handläggarna ansvarar för varsitt område i staden och numera vet samtliga aktörer vem de ska vända sig till.

Såväl Mimer som de privata fastighetsägarna som skrivit på samarbetsavtalet har kunnat konstatera att man har de största problemen med hyresgäster som inte fått bostad genom socialförvaltningen. Det är sällan problem med de hyresgäster som bor i träningslägenheter eller med boendestödsavtal.

Det behövs fler lägenheter

Bostadsbristen har ökat kraftigt till följd av ökad inflyttning och för lågt bostadsbyggande. Det gör att det är låg omsättning på bostäder. Dessutom har flyktingmottaget ökat och kommer sannolikt att öka än mer framöver. Det gör att man för närvarande inte får in tillräckligt med bostäder till samarbetsavtalet. Det händer att kommunen får hyra rum på vandrarhem för att klara situationen.

Man behöver få in fler lägenheter från privata fastighetsägare. Målet är att fler privata hyresvärdar ska ansluta sig. De som arbetar med samarbetsavtalet skulle också gärna se att fastighetskontoret köpte in fler bostadsrättslägenheter.

Gärna bättre information till de privata fastighetsägarna

Ett problem är att renoveringar och nyproduktion gör att den generella hyresnivån stiger och att antalet hyreslägenheter med låga hyror minskar. I kombination med att bostadsbidrag och andra ekonomiska stöd till de ekonomiskt svaga hushållen inte ökat i samma takt innebär detta att de hyreslägenheter som lämnas inom ramen för samarbetsavtalet ibland är för dyra för målgruppen.

De större privata fastighetsägarna har sitt fastighetsbestånd fördelat över flera städer vilket leder till en centraliserad administrativ förvaltning. Det gör det svårare för kommunens socialförvaltning att snabbt få information när det uppstår en hyresskuld och diskutera hur man ska lösa den uppkomna situationen.

De större fastighetsägarna har bättre möjlighet att delta, eftersom fler lägenheter omsätts varje år. För en liten fastighetsägare är det mer sällan som det finns någon ledig lägenhet att förmedla, vilket begränsar förutsättningarna att delta i samarbetsavtalet. Det vore bra, menar man, om Fastighetsägarna centralt kunde främja ett engagemang från de privata fastighetsägarna – kanske genom bättre information till enskilda medlemmar om att samarbetet fungerar.

NÅGRA BEGREPP SOM KAN VARA BRA ATT KÄNNA TILL

Anläggningsboende, ABO

Migrationsverket erbjuder asylsökande ett boende under väntetiden, normalt en lägenhet i ett hyreshus.

Boendestöd

Begreppet boendestöd förekommer inte i någon lagstiftning men i Socialstyrelsens termbank definieras det som ”bistånd i form av stöd i den dagliga livsföringen riktat till särskilda målgrupper i eget boende”. Vidare skriver man: ”Till särskilda målgrupper hör bland andra personer med funktionsnedsättning eller missbruksproblem. Boendestödet anpassas till den enskildes behov av och möjligheter att utveckla ett normalt vardagsliv.”

Eget boende, EBO

Under väntetiden kan en asylsökande välja att ordna boendet på egen hand, till exempel hos släkt eller vänner.

Housing first

Grundidén med Housing first är att den som är hemlös måste få sin bostadssituation löst innan man kan ta itu med andra problem. Den bärande idén är att individen omedelbart ska erbjudas en permanent bostad utan att krav ställs på att hyresgästen ska vara ”redo för att bo”.

Därutöver kan den enskilde få olika former av stöd men tryggheten med ett permanent boende kommer först.

Modellen kommer ursprungligen från USA och den har använts med goda resultat bland annat i New York och Hannover i Tyskland.

Sociala kontrakt

Ett socialt kontrakt (som kan ha olika benämningar i olika kommuner) innebär att kommunen tecknar ett hyresavtal med en kommunal eller privat hyresvärd. Kommunen hyr sedan i andra hand ut till hushåll som av olika anledningar inte kan få hyra en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunen blir därmed hyresvärd. Kommunen har under hyresförhållandet ett ansvar för att förebygga att problem uppstår i boendet och att ordna så att hushållet får den hjälp som behövs om problem skulle uppstå.

Det sociala kontraktet kan efter prövning övergå till ett förstahandsavtal. Detta sker om hyresgästen under boendetiden inte gett anledning till anmärkning enligt hyreslagen. Hyresvärden ska under försökstiden ha en chans både att se att andrahandshyresgästen kan betala hyran och i övrigt är en skötsam hyresgäst.

BILAGA I – INTERVJUFRÅGOR

FRÅGOR TILL MYNDIGHETER OCH FRIVILLIGORGANISATIONER

1. Beskriv din/er verksamhet.
2. Hur ser bostadsbehovet ut för de personer som ni stöder/hjälper?
3. Vilka konkreta problem ställs ni som organisation inför när det gäller era målgruppers bostadsbehov?
4. Är ni som organisation direkt behjälplig med att försöka lösa era målgruppers permanenta bostadsbehov?
5. Hur ser ert samarbete ut med:
 - a. Kommunen/socialförvaltningen
 - b. Kommunen/kommunägda bostadsföretag
 - c. Privata fastighetsägare med hyresrätt
6. Vad fungerar bra i dag – vad kan göras bättre?

FRÅGOR TILL KOMMUNER OCH BOSTADSFÖRETAG

1. Hur har ni organiserat samarbetet kring frågan om personer som har svårt att ta plats på den ordinarie bostadsmarknaden i er kommun?
2. Vilka har varit de viktigaste framgångsfaktorerna?
3. Hur har ni löst eventuella rollkonflikter?
4. Har ni sett några hinder för samarbete?
5. Hur arbetar ni praktiskt med rutiner?
6. Hur fungerar det här arbetet i vardagen; hur arbetar bostadsföretagen med fokus på sina medarbetare och övriga grannar?
7. Har ni upplevt att den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag har medfört några konsekvenser för det här arbetet?
8. Upplever ni ett ökat tryck från personer/hushåll som enbart har ekonomiska skäl till att inte klara sig på den ordinarie bostadsmarknaden?
9. Något ni vill skicka med oss? Budskap eller önskemål till oss som företräder era intresseorganisationer?

VILL DU VETA MER?

Kontakta gärna någon av personerna i projektgruppen om du vill veta mer:

Anders Konradsson, Hyresgästföreningen Riksförbundet
E-post: anders.konradsson@hyresgastforeningen.se

Anna Lilja Qvarlander, Sveriges Kommuner och Landsting
E-post: anna.lilja.qvarlander@skl.se

Bengt Westman, Sveriges Kommuner och Landsting
E-post: bengt.westman@skl.se

Henrik Tufvesson, Fastighetsägarna Stockholm
E-post: henrik.tufvesson@fastighetsagarna.se

Lena Johansson, SABO
E-post: lena.johansson@sabo.se

VEM TAR ANSVAR FÖR ATT ALLA FÅR EN BOSTAD?

En egen bostad är en självklarhet för många, men inte för alla. En del personer har i dag inte möjlighet att teckna ett eget hyreskontrakt utan de löser situationen genom att bo tillfälligt hos bekanta. I värsta fall lever man på gatan under kortare eller längre perioder.

Skälen till att någon inte får en bostad kan vara många – till exempel dålig ekonomi, arbetslöshet, psykiska funktionshinder eller nuvarande/tidigare missbruk – och bostadsföretag, kommuner och organisationer vittnar i dag om att antalet bostadssökande i flera av dessa grupper ökar oroväckande snabbt.

Sveriges kommuner har ett ansvar för bostadsförsörjningen enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, men för att de ska kunna ta detta ansvar måste det till ett fungerande samarbete med hyresvärdarna baserat på ett gemensamt förhållningssätt. Denna rapport är tänkt att fungera som inspiration för ett sådant arbete.

Rapporten är framtagen inom ramen för ett fyrapartsprojekt mellan SABO, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Kommuner och Landsting. Som underlag finns ett antal intervjuer med representanter för kommuner och bostadsföretag samt för statliga myndigheter och frivilligorganisationer. De slutsatser som redovisas är projektgruppens egna.



Sveriges Kommuner och Landsting
118 82 Stockholm
Tel 08-452 70 00
www.skl.se
info@skl.se



Fastighetsägarna Sverige
Box 16132, 103 23 Stockholm
Tel 08-613 57 00
www.fastighetsagarna.se
info@fastighetsagarna.se



Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen
Box 7514, 103 92 Stockholm
Tel 08-791 02 00
www.hyresgastforeningen.se
info@hyresgastforeningen.se



SABO
Box 474, 101 29 Stockholm
Tel 08-406 55 00
www.sabo.se
info@sabo.se