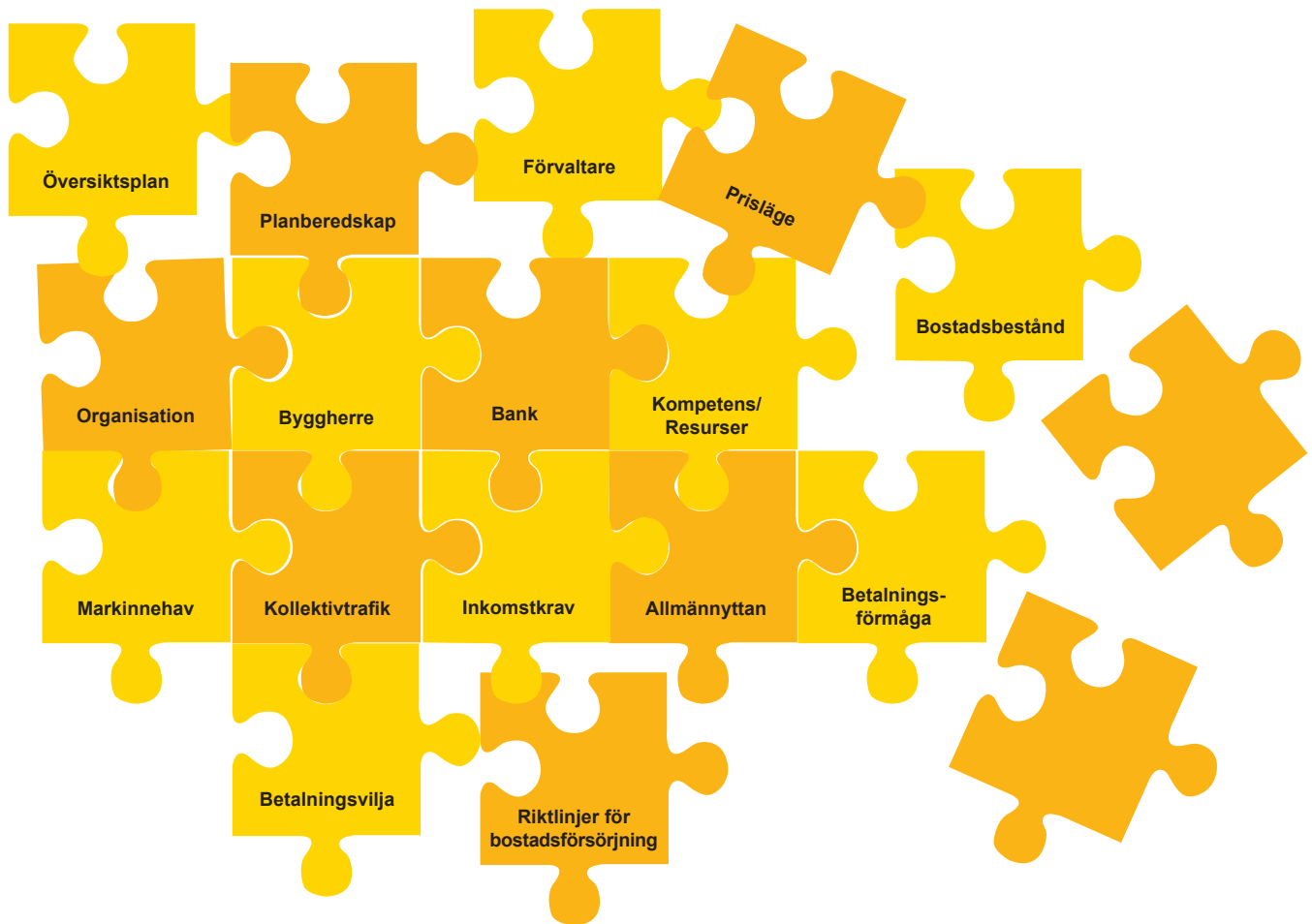




Länsstyrelserna



Hanna Sahlström Negash  
Gunvor Landqvist  
Elisabet Weber

## Bostad sökes

Att stödja kommuner och andra aktörer i arbetet med att underlätta inträde på bostadsmarknaden m.m

# Förord

Länsstyrelserna har på uppdrag av regeringen under flera år systematiskt arbetat för att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för resurssvaga grupper, motverka hemlöshet och främja vräkningsförbyggande arbete och då med särskilt fokus på barnfamiljer.

Föreliggande dokument utgör delredovisning av regeringens tvååriga uppdrag till länsstyrelserna att stödja och informera kommuner och andra relevanta aktörer i arbetet med att underlätta inträde på bostadsmarknaden för resurssvaga hushåll och hushåll som i övrigt har svårt att varaktigt etablera sig på bostadsmarknaden samt i arbetet med att motverka hemlöshet och förebygga avhysningar. Särskilt fokus ska läggas på familjer med barn.

Länsstyrelserna har redovisat genomförda aktiviteter till Länsstyrelsen Skåne som har getts uppdraget att ansvara för den samlade redovisningen. Detta är den delrapport som ska redovisas den 1 nov 2016 till Regeringskansliet (Näringsdepartementet). En slutrapport med övergripande resultat och slutsatser ska lämnas senast den 31 januari 2018.

Kontaktlänsråd för uppdraget är *Magdalena Bosson*, länsöverdirektör Stockholm och *Lars Lustig*, länsråd Västerbotten.

Styrgrupp för uppdraget är *Elisabet Weber*, länsarkitekt Skåne, representant för Forum för hållbart samhällsbyggande och *Gunvor Landqvist*, enhetschef social hållbarhet Skåne, representant för Chefsforum för social hållbarhet.

För styrgruppen



*Elisabet Weber*



*Gunvor Landqvist*

# Innehållsförteckning

<b>Förord</b> .....	<b>2</b>
<b>Innehållsförteckning</b> .....	<b>3</b>
<b>Sammanfattning</b> .....	<b>4</b>
<b>Bakgrund</b> .....	<b>5</b>
<b>Länsstyrelsernas uppdrag</b> .....	<b>7</b>
Utmaningar .....	8
Läget i landet .....	8
<b>Länsstyrelsernas arbete</b> .....	<b>10</b>
Tvärsektoriellt arbete .....	10
Samverkan och utbildning .....	10
Bostadsmarknadsenkäten .....	13
Kommunbesök .....	13
<b>Kommunernas arbete</b> .....	<b>15</b>
Det kommunala förvaltningsövergripande arbetet med bostadsförsörjning .....	16
Mellankommunal samordning kring bostadsförsörjning .....	17
Kommuner samverkar med andra aktörer .....	18
Kommunernas insatser för att underlätta resurssvagas gruppers inträde på bostadsmarknaden .....	18
Gemensamt ansvar för mottagande av nyanlända .....	21
<b>Allmännyttans roll</b> .....	<b>23</b>
<b>Privata fastighetsägares roll</b> .....	<b>25</b>

# Sammanfattning

Länsstyrelserna har sedan 2012 haft regeringens uppdrag att verka för att underlätta för resurssvaga grupper på bostadsmarknaden och att förebygga hemlöshet och vräkningar. Nuvarande uppdrag sträcker sig över åren 2016-2017. Länsstyrelsen Skåne ska som samordnande länsstyrelse lämna en delredovisning för läget i landet och för länsstyrelsernas arbete med uppdraget senast den 1 november 2016.

Länsstyrelsernas iakttagelser kan sammanfattas med att det på många sätt sker en positiv utveckling inom ramen för uppdraget men att kommunernas bostadsförsörjningsansvar samtidigt blivit en allt större utmaning. Positivt är att många kommuner, men inte alla, i arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning i högre grad analyserar demografiska faktorer, befolkningens behov och förmåga att efterfråga olika typer av bostäder samt hur det befintliga bostadsbeståndet kan utvecklas och kompletteras. Många kommuner har byggt upp en förvaltningsövergripande organisation för bostadsplanering och bostadsförsörjning. Bostäder för resurssvaga grupper är inte längre enbart socialtjänstens ansvar. Samverkan mellan olika aktörer har utvecklats. Exempelvis mellan kommun, allmännyttan och privata fastighetsvärdar och, till viss del, mellan kommuner. I det förebyggande arbetet bjuds olika myndigheter och det civila samhället in.

Men det finns också stora utmaningar; bostadsbyggandet ökar men behovet av bostäder ökar

ännu fortare. Resurssvaga hushåll har svårt att konkurrera om de lediga bostäder som finns. Nyproducerade lägenheter är dyra och resurssvaga hushåll har inte betalningsförmåga att efterfråga dessa. Samtidigt påtalar många kommuner svaga incitament till att byta bostad för dem som redan har en. Det befintliga bostadsbeståndet skulle kunna användas bättre men många kommuner saknar strategier och verktyg för att initiera en sådan utveckling. Detta leder till att resurssvaga hushåll har svårt att få en permanent bostad. Istället erbjuds provisoriska lösningar som sociala kontrakt och tillfälliga modulbostäder. I storstadsområden med högt mottagande av nyanlända kan vi även se akutlösningar som boende i campingvagnar och på hotell och vandrarhem. Relaterade problem är trångboddhet och försämringar för såväl hälso- och brandskydd som för barns och vuxnas möjligheter att klara studier och arbete. Kommunerna befarar att de provisoriska lösningarna blir permanenta och att segregationen ska öka. Många kommuner uppger att de tömt ut de möjligheter de råder över och efterlyser en nationell social bostadspolitik som hanterar svårigheterna.

Situationens allvar har blivit tydligare i och med lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (2016:38) som innebär att kommunen har skyldighet att ordna bostad för nyanlända som anvisas till kommunen.

Landets kommuner saknar till stor del långsiktig planering kring bostäder för nyanlända.

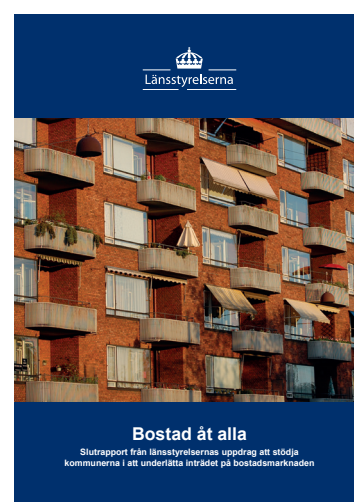
# Bakgrund

Länsstyrelserna har på uppdrag av regeringen under flera år systematiskt arbetat för att underlätta för resurssvaga grupper att komma in på bostadsmarknaden, att motverka hemlöshet och främja vräkningsförbyggande arbete och då med särskilt fokus på barnfamiljer.

I januari 2012 fick samtliga länsstyrelser ett treårigt uppdrag; Hemlöshetsuppdraget. Länsstyrelserna fick i uppgift att ge kommunerna stöd och råd i planeringen med att motverka hemlöshet. I beskrivningen av uppdraget lyftes vräkningar av barnfamiljer särskilt fram. Uppdraget genomfördes som ett led i det stöd länsstyrelserna erbjuder kommunerna i deras arbete med att planera för bostadsförsörjningen, att det skapas förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Uppdraget redovisades i en länsstyrelsegemensam rapport till regeringen i januari 2015. Även om uppdraget var tidsbegränsat var länsstyrelsernas utgångspunkt för arbetet att det skulle leda fram till att länsstyrelserna fick förmåga att långsiktigt följa, analysera och stödja kommunernas arbete med

att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Slutrapporten *Hemlöshet – en fråga om bostäder* utformades därför i avsikt att kunna tjäna som kunskapsunderlag för det fortsatta arbetet. I rapporten konstaterade länsstyrelserna att hemlöshet endast till en mindre del var kopplad till individuell social problematik. Bostadsbristen var inte i huvudsak en socialtjänstfråga utan den ökande problematiken med hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden hade strukturella orsaker; brist på lämpliga bostäder, hyresnivåer som hushåll med genomsnittliga eller lägre inkomster inte kunde efterfråga och höga krav för att godkännas som hyresgäst. Länsstyrelsernas slutsats blev att kommunerna behövde stöd i att arbeta med många olika verktyg, bland annat med att utveckla sina riktlinjer för bostadsförsörjningen och att se över sina ägardirektiv till de allmännyttiga bostadsföretagen.

Länsstyrelserna fick ett nytt regeringsuppdrag för 2015. De skulle stödja kommunerna i arbetet med att underlätta inträdet på bostadsmarknaden



för resurssvaga kvinnor och män och för personer som i övrigt har svårt att varaktigt etablera sig på bostadsmarknaden, motverka hemlöshet och förebygga avhysningar. Särskilt fokus skulle ligga på familjer med barn.

Länsstyrelserna skulle särskilt föra fram behoven av att i ägardirektiv även betona de kommunala bostadsföretagens sociala och allmännyttiga roll.

Länsstyrelserna genomförde en kartläggning av kommunernas direktiv till sina allmännyttiga bostadsbolag. Totalt ingick 241 direktiv till lika många bostadsföretag. Avsikten med kartläggningen var att se hur kommunerna i direktiven betonar företagets sociala och allmännyttiga roll. Kartläggningen redovisades i delrapporten *Ägardirektiv till allmän nytta – Kommunernas styrning av bostadsaktiebolagen*. Variationerna var stora när det gäller hur direktiven beskrev bolagens allmännyttiga och sociala roll. Länsstyrelserna bedömde att diskussionerna i de flesta kommuner behövde struktureras och fördjupas för att bostadsföretagen skulle kunna spela den

viktiga roll som de har möjlighet att göra för att påverka möjligheterna för resurssvaga att komma in på bostadsmarknaden, att tillgodose bostadsbehoven i kommunen och bidra till en positiv samhällsutveckling.

Länsstyrelserna redovisade 2015 års arbete i rapporten *Bostad åt alla – Slutrapport från länsstyrelsernas uppdrag att stödja kommunerna i att underlätta inträdet på bostadsmarknaden*. I rapporten konstaterar länsstyrelserna att regeringsuppdragen kring hemlöshet och att underlätta inträdet på bostadsmarknaden har inneburit att frågan om olika gruppers svårigheter att hävda sig på bostadsmarknaden fått ökat fokus. Men det kvarstår stora utmaningar som kräver ett långsiktigt arbete. Länsstyrelserna kan spela en viktig roll dels genom att stödja genomförandet av insatser utifrån den nationella politiken och dels genom att fortsatt ge råd och stöd till kommunerna kring deras ansvar för bostadsförsörjning, underlätta inträdet på bostadsmarknaden samt motverka hemlöshet. Länsstyrelsen Skåne samordnade samtliga uppdrag.

# Länsstyrelsernas nuvarande uppdrag

Regeringen beslutade i januari 2016 att uppdraga åt länsstyrelserna att stödja och informera kommuner och andra relevanta aktörer i arbetet med att underlätta inträde på bostadsmarknaden för resurssvaga hushåll och hushåll som i övrigt har svårt att varaktigt etablera sig på bostadsmarknaden samt i arbetet med att motverka hemlöshet och förebygga avhysningar.

Länsstyrelserna ska redovisa genomförda aktiviteter och erfarenheter till Länsstyrelsen Skåne, som ansvarar för den samlade redovisningen till regeringen. En delrapport ska lämnas senast den 1 november 2016 och en slutrapport med övergripande resultat och slutsatser senast den 31 januari 2018 till Regeringskansliet (Näringsdepartementet).

Regeringen anser att länsstyrelserna har en viktig stödjande funktion i arbetet med att underlätta inträde på bostadsmarknaden. Utvecklingen med en tilltagande befolkningstillväxt och stor efterfrågan på bostäder med rimliga hyror är en utmaning för många kommuner. Länsstyrelserna får därför i uppdrag att fortsätta stödja och informera kommuner och andra relevanta aktörer i arbetet med att underlätta inträde på bostadsmarknaden för resurssvaga hushåll och hushåll som i övrigt har svårt att varaktigt etablera sig på bostadsmarknaden samt i arbetet med att motverka hemlöshet och förebygga avhysningar. Arbetet bör ta sin utgångspunkt i erfarenheter från tidigare års arbete och de förutsättningar som finns på de lokala bostadsmarknaderna. Länsstyrelserna bör i sitt arbete också beakta regeringens bostadspolitiska satsningar.

Länsstyrelserna ska vid behov samordna arbetet med andra relevanta uppdrag. Länsstyrelserna ska även samråda med Socialstyrelsen som har i uppdrag att genomföra en nationell kartläggning av hemlöshetens omfatt-

ning och karaktär år 2017 och förbereda kartläggningen under 2016.

I uppdraget står också att det är viktigt att barn ges förutsättningar till en trygg uppväxtmiljö. Särskilt fokus i länsstyrelsernas arbete ska därför ligga på familjer med barn.

## Hur delredovisningen tagits fram

Länsstyrelsen Skåne ansvarar även för att samordna redovisningen till regeringen i nuvarande uppdrag. Det länsstyrelsegemensamma arbetet inleddes med en nätverksträff den 16 mars 2016 i Stockholm. Kontaktpersoner för landets länsstyrelser fanns representerade. På mötet diskuterades genomförande av uppdraget men även hur det skulle redovisas. En referensgrupp utsågs med ambitionen om geografisk spridning och att representera både storstadslän och mindre län. Referensgruppen består av kontaktpersoner för uppdraget från länsstyrelserna Gävleborg, Jönköping, Norrbotten, Stockholm, Västra Götaland och Örebro.

På uppdrag av nätverket tog Länsstyrelsen Skåne fram ett utkast till avrapporteringsmall för att sedan diskutera frågornas relevans och omfattning med referensgruppen. Frågorna justerades och avrapporteringsmallarna skickades till landets 21 länsstyrelser den 28 juni 2016 med sista svarsdatum 15 september.

Alla länsstyrelser har fyllt i avrapporteringsmallarna. Den här delredovisningen består av sammanfattande resonemang av svaren.

Vid ett nytt nätverksmöte den 28 september 2016 redovisades sammanställningen av inkomna svar. En avstämning gjordes kring hur svaren speglade hela landet, om det fanns områden som saknades eller behövde lyftas fram mer. Till nätverksmötet kom också Christina Höglom

och Susanna Dellans från Socialstyrelsen för att berätta om och samtala med länsstyrelsernas representanter kring den kartläggning av hemlöshet som Socialstyrelsen ska genomföra under 2017.

Utkast till delredovisning har i oktober 2016 stämts av med referensgrupp och ansvariga länsråd.

Inträde på bostadsmarknaden för resurssvaga hushåll och hushåll som i övrigt har svårt att varaktigt etablera sig på bostadsmarknaden samt arbetet med att motverka hemlöshet och förebygga vräkningar kommer framöver att samlande benämnas *Inträde på bostadsmarknaden*.

## Utmaningar

Under nätverksmöten för uppdraget har följande utmaningar för nationell, regional och lokal politik identifierats:

- Att bygga ett samhälle som motverkar segregation och ökade inkomstklyftor
- Att nyproducera i stor skala hyresbostäder till rimliga priser
- Låg betalningsförmåga hos de ekonomiskt svagare och låg betalningsvilja hos de ekonomiskt starkare (som ofta har låga boendekostnader)
- Att tillgängliggöra bostäder i det befintliga beståndet
- Att tillhandahålla bostäder för nyanlända, både på kort och lång sikt.

## Läget i landet

- Bostadsbyggandet ökar men behovet av bostäder ökar ännu fortare
- Den svåra situationen på bostadsmarknaden begränsar individ och samhälle
- Det befintliga beståndet nyttjas dåligt
- De ekonomiska förutsättningarna hindrar ökat bostadsbyggande, inte plan- och bygglagstiftningen
- Bostadsmarknaden är segmenterad och bostadsbrist och trångboddhet ökar för vissa grupper
- Försämrade boendesituationer för resurssvaga hushåll och hushåll som i övrigt har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Med särskilda konsekvenser för familjer med barn och ensamkommande barn
- Låg rörlighet i alla segment av bostadsmarknaden
- De med låg betalningsförmåga kan inte efterfråga nyproducerade bostäder
- Långa och växande köer till hyresbostäder
- Ökning av svart uthyrning och handel med hyreskontrakt
- Även mindre kommuner ser att fler nyanlända skriver sig på samma adress.
- Många anvisade med permanent uppehållstillstånd bor i tillfälliga bostäder.
- Det finns anledning att förmoda att tillfälliga lösningar för anvisade nyanlända blir långvariga.
- Det förvaltningsövergripande samarbetet med bostadsförsörjning har fått större genomslag. I många fall har den nya lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning varit anledning för kommunen att göra organisatoriska förändringar.



- Fler kontakter socialtjänsten endast med anledning av sin boendesituation.
- Ökande antal sociala kontrakt - många kommuner använder dessa för kommunaliserade nyanlända
- Migrationsverket hyr lägenheter i kommunerna, en del med undermålig standard och till höga priser.
- Asylsökande bor många gånger i permanenta bostäder, bostäder som skulle ha behövts för personer med uppehållstillstånd.
- Migrationsverket vill inte förhandla om att släppa lägenheter.
- Många kommuner beskriver hur en ny tidsaspekt har uppenbarats sig i arbetet med bostadsförsörjning; mellan tillfälliga akutlösningar och långsiktig planering.
- En del kommuner beskriver en kapacitetsbrist inom byggsektorn.
- En del kommuner beskriver kapacitetsbrist när det gäller kommunens planering och hantering av bygglov.
- Riskerna med att storsatsa på bostadsbyggande. Vad händer om människor sedan väljer att bosätta sig i andra kommuner? Denna farhåga kopplas ofta till svag arbetsmarknad.
- Regelverken kring brandceller är försvårande för kommuner som utforskar möjligheten att låta anvisade nyanlända dela bostad när bristen på lediga smålägenheter är stor.
- Det råder osäkerhet i hanteringen av byggnadskrav gällande olika nyare boendelösningar. Exempelvis brandregler för kollektivbostäder. Även tillgänglighetsregler och bullerregler tas upp som fördyrande och försvårande faktorer i vissa sammanhang. Samtidigt menar andra att det inte är bra att sänka kraven på bostäder.

# Länsstyrelsernas arbete

Att stödja kommuner och andra aktörer i arbetet med att underlätta inträde på bostadsmarknaden hanteras inom länsstyrelsernas ordinarie uppdrag.

Länsstyrelsen ska:

- Samordna staten och göra avvägningar mellan allmänna intressen.
- Regionalisera nationella mål och tillhandahålla planeringsunderlag och kunskapsanalyser
- Ge kommunerna råd och stöd
- Ge tillsynsvägledning till kommunerna
- Samverka med regionala aktörer
- Förmedla statliga stöd
- Främja kommunernas beredskap och kapacitet för mottagande av nyanlända

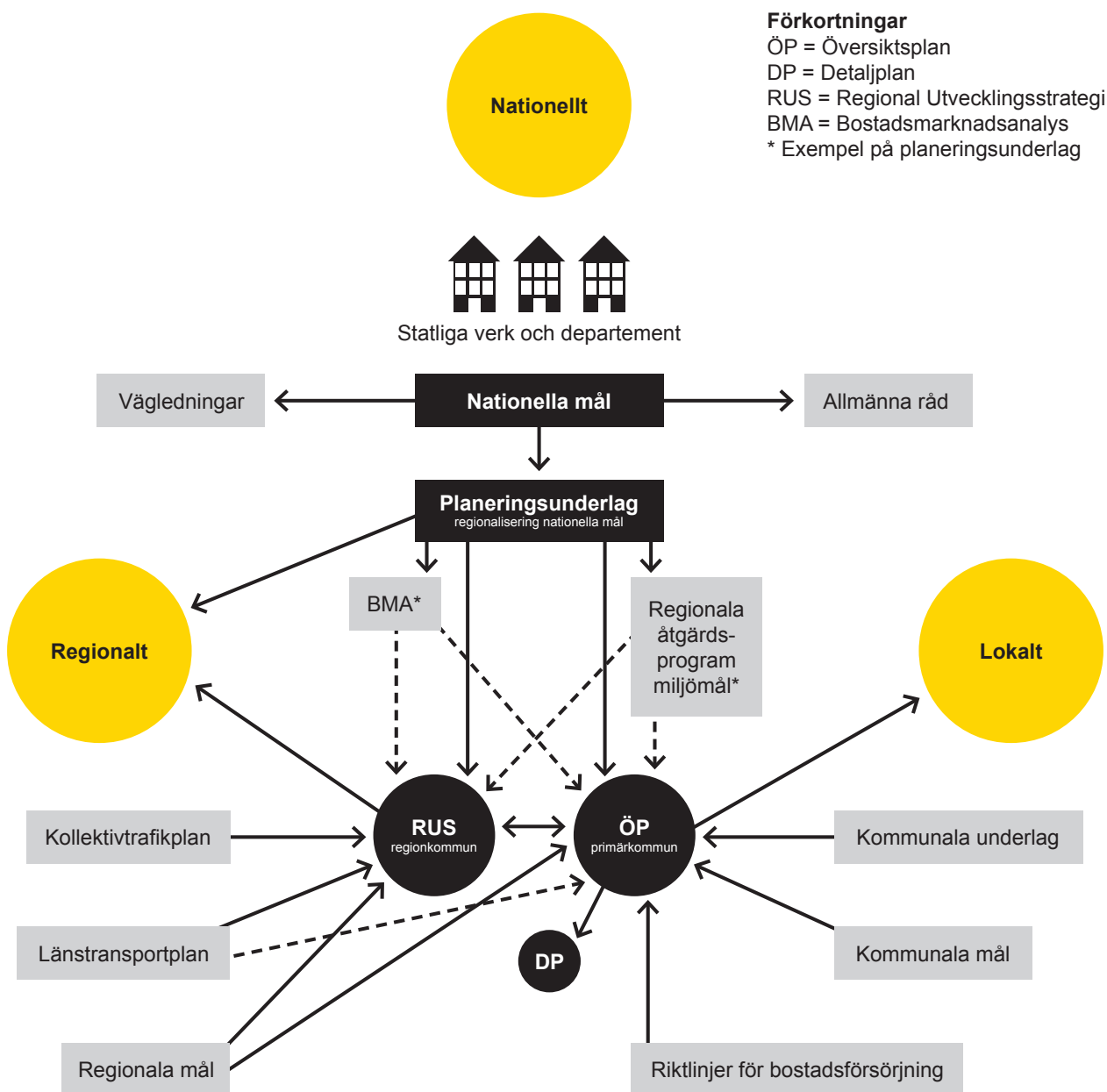
## Tväarsektoriellt arbete

Länsstyrelserna arbetar tvärasektoriellt med uppdraget. Framförallt har samverkansgrupper bildats där samhällsbyggnadsenheten och enheten för social hållbarhet eller motsvarande ingår. Flera län beskriver hur frågan har prioriterats av ledningen och ges större utrymme i den dagliga ärendehantering. Frågor om demografi, inkomstgrupper och läget för de som har svårast att få en bostad har fått en tydligare prioritering och påpekas utav länsstyrelserna i yttranden över riktlinjer för bostadsförsörjning och översiktsplaner. Även i sammanfattande redogörelser (underlag till kommunernas översiktsplanering) som länsstyrelsen skriver får frågor kring bostadsförsörjning allt större betydelse.

## Samverkan och utbildning

Länsstyrelsen samverkar med regionala aktörer i arrangemang av konferenser, seminarier och deltagande i nätverk med olika aktörer. Exempelvis de turnerande konferenserna *Bostäder för alla - men hur?* (Sveriges Kommuner och Landsting) och *Våga prata pengar* (Konsumentverket, Kronofogden, CSN med flera.) Länsstyrelserna arrangerar olika utbildningsinsatser för kommuner och andra aktörer. Som konferenser, seminarier, handläggartäffar, erfarenhetsutbyten, spridning av planeringsmaterial etc. Många länsstyrelser samarbetar med andra myndigheter; Kronofogden i vräkningsförebyggande utbildningsinsatser och Migrationsverket och Arbetsförmedlingen i relation till kommunanvisade nyanlända och arbetsmarknadsrelaterade frågor som berör kommunernas bostadsförsörjningsansvar och arbetet med att underlätta inträde på bostadsmarknaden. Länsstyrelserna ingår i regionala nätverk och samverkar också med frivilligorganisationer och idéburen sektor.

Många av de seminarier, konferenser och andra utbildningsinsatser som länsstyrelserna ordnar eller samarrangerar tjänar ofta även som intern kompetensutveckling. Nätverksträffarna för uppdragets kontaktpersoner fungerar som erfarenhetsutbyte och kompetensutveckling kring hur länsstyrelsen kan stödja kommuner och andra aktörer i arbetet med att underlätta inträde på bostadsmarknaden samt förebygga hemlöshet och vräkningar.



“Konferens tema Vräkningsförebyggande tillsammans med Kronofogden”  
(planerad, Gävleborg)

“Länsstyrelsen Västerbotten gett i uppdrag till en student från Umeå universitet att skriva en C-uppsats om hur några kommuner i de län arbetat och planerat för underlättandet av anvisade nyanländas inträde på bostadsmarknaden. Uppdraget utmynnande i rapporten ”En bostadsmarknad för alla? En studie om bostadsförsörjning för nyanlända i fyra kommuner i norra Sverige.”  
(Västerbotten och Norrbotten)

“Länsstyrelsen i Västra Götaland planerar också att genomföra studier av flyttkedjor tillsammans med Trollhättans Stad.”  
(Västra Götaland)

”Fyra inspirationsdagar om vräkningsförebyggande arbete tillsammans med Kronofogdemyndigheten och Göteborgs Stad. Målgrupp: politiker, hyresvärdar och tjänstepersoner.”  
(planerade – Västra Götaland)

“Den 25 maj 2016 samlade landshövdingen länets ordföranden i kommunstyrelser, kommunchefer, allmännyttor, byggentreprenörer, privata fastighetsägare m.fl. för en diskussion kring Länsstyrelsens analys av bostadsmarknaden för år 2016. Det yttersta syftet med årets bostadsmöte var att synliggöra olika hinder för ett ökat bostadsbyggande för att slutligen nå en situation utan bostadsbrist för alla av länets kommuninnevånare. Mötet tog även upp det befintliga bostadsbeståndets roll för att möta behovet av bostäder för att unga vuxna, nyanlända och låginkomsttagare. Dessa särskilda grupper som just nu har svårast att komma in på bostadsmarknaden.”  
(Uppsala)

“Den 21 september arrangerar vi ett seminarium med tema boendelösningar för nyanlända. Vid det tillfället diskuteras även bostadsförsörjningsfrågor i allmänhet.”  
(Stockholm)

“Informationshalvdag för såväl kommunerna i länet som samtliga bostadsbolag om de olika samhällsgrupper som har särskilt svårt att komma in och etablera sig på bostadsmarknaden.”  
(planerad - Jämtland)

## Bostadsmarknadsenkäten

Bostadsmarknadsenkäten (BME) skickas varje år ut till kommunerna och kvalitetssäkras av länsstyrelsen och hanteras sedan av Boverket. Länsstyrelserna skriver en årlig Bostadsmarknadsanalys (BMA) som rapporteras till Boverket och som används i länen som planeringsunderlag och information till kommuner och andra aktörer på bostadsmarknaden. En del länsstyrelser sammanfattar enbart BME i BMA medan andra fördjupar och breddar analysen med andra källor, exempelvis kommundialoger. Flera länsstyrelser beskriver hur de i årets bostadsmarknadsanalys särskilt har lyft frågor som behandlar inträde på bostadsmarknaden, hemlöshet och vräkningsförebyggande arbete.

*“Redovisat i bostadsmarknadsanalysen (BMA) grupper som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. I BMA har även det allmännyttiga bostadsbolagets nya ägardirektiv uppmärksamats som ett positivt bidrag till att motverka hemlöshet.”*  
(Gotland)

## Kommunbesök

Många länsstyrelser har genomfört kommunbesök inom ramen för uppdraget. Under dessa besök förs dialog kring arbetet med inträde på bostadsmarknaden och vräkningsförebyggande arbete. Det görs oftast i relation till kommunernas strategiska arbete med bostadsförsörjning och kommunanvisade nyanlända. De länsstyrelser som genomfört kommunbesök känner bättre till hur kommunerna i länet arbetar med frågorna och upplever sig själva ha idéer om vad som behöver göras, vilken typ av insatser och råd som bäst kan stödja kommuner och andra aktörer i arbetet med att underlätta inträdet på bostadsmarknaden.

*“Besök i länets alla kommuner då dessa frågor tagits upp. Inom integrationsområdet hålls regelbundet (flera per år) bosättningskonferenser för samtliga kommuner tillsammans med Migrationsverket och Arbetsförmedlingen. Där avhandlas mer specifikt hur kommunerna arbetar med boendefrågan för de flyktingar som ska anvisas bostad i kommunen.”*  
(Södermanland)

*“Vid de två kommunbesök som genomfördes under 2016 önskade Länsstyrelsen träffa både socialförvaltning och plansidan. Detta visade sig vara lyckat då det i dessa fall saknades forum inom vilka dessa förvaltningar annars träffas, vilket alla parter lyfte som viktigt. Att sammanföra de olika kommunala förvaltningarna inom bostadsförsörjningsfrågan var ett initiativ som föll ut väl och som vi hoppas kunna fortsätta jobba med och utveckla under 2017.”*  
(Gävleborg)

*“Länsstyrelsen Blekinge har skickat ut förfrågningar om vilken typ av stöd kommunerna upplever sig behöva inom ramen för uppdraget. Svaren de erhöll var: flyttkedjeanalyser, framgångsrika arbetssätt från andra kommuner angående bostadsförsörjning, omvandling och utveckling av befintliga områden, samverkan med byggbranschen”*  
(Blekinge)

## Tillsynsvägledning

Det är många som ansvarar för att det som byggs blir rätt. Länsstyrelsen ger tillsynsvägledning till kommunernas byggnadsnämnder och ger råd och stöd i nämndernas tillsynsarbete. Målet är att stötta kommunerna så att deras arbete kan fungera på ett så enhetligt, effektivt och rättssäkert sätt som möjligt. I och med kommunernas akuta behov att hitta boendelösningar för kommunanvisade nyanlända och asylsökande har länsstyrelserna i flera fall sett över formerna för tillsynsvägledning, breddat kontaktytor, gjort utbildningsinsatser och mött kommunernas förändrade behov.

*“Under våren 2016 arrangerade länsstyrelsen en länsträff om tillfälliga anläggningsboenden för bygglovhandläggare i kommunerna. Det informerades bl.a. om flyktingmottagandet, brandkrav i anläggningsboenden och räddningstjänstens roll i tidiga skeden under byggprocess mm. Handläggarna från kommunerna presenterade även olika egna exempel som diskuterades.”*  
(Halland)

## Gemensamt ansvar för mottagande av nyanlända

Lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (2016:38) innebär att en kommun ska kunna anvisas att ta emot ett visst antal nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd. Länsstyrelsernas enheter för social hållbarhet eller motsvarande har täta kontakter med kommunerna och följer upp arbetet med mottagande av de kommunanvisade nyanlända. Länsstyrelserna jobbar kontinuerligt för att främja kommunernas beredskap och kapacitet för mottagande av nyanlända. Ett exempel är att bjuda in till dialogmöten och träffar för erfarenhetsutbyte. Ett annat verktyg är fördelning av utvecklingsmedel (så kallade §37-medel) som

stimulerar samverkan mellan kommun, allmännytta och privata fastighetsägare, bättre nyttjande av bostäder i det befintliga beståndet eller för att förstärka med boendekoordinator, boendepanerare eller motsvarande i kommunen.

*Den ideella föreningen Röstånga Tillsammans, som varit verksam i bygden sedan 2009 för att driva en rad projekt som utvecklar Röstångabygden, bildade i maj 2011 ett aktieföretag: Röstånga Utvecklings AB (RUAB). Företagets mål är att utveckla Röstångabygden på en kommersiell plattform. De verksamheter som startas och drivs skall vara lönsamma och komma bygden och aktieägarna tillgodo. Bolaget är registrerat med begränsningen SVB, vilket betyder särskild vinstutdelningsbegränsning. Företaget har tillsammans med nyanlända på orten renoverat gamla nedgångna fastigheter och tillfört bostäder där några av de nyanlända sedan flyttat in.*  
(Skåne) (§37-medel)

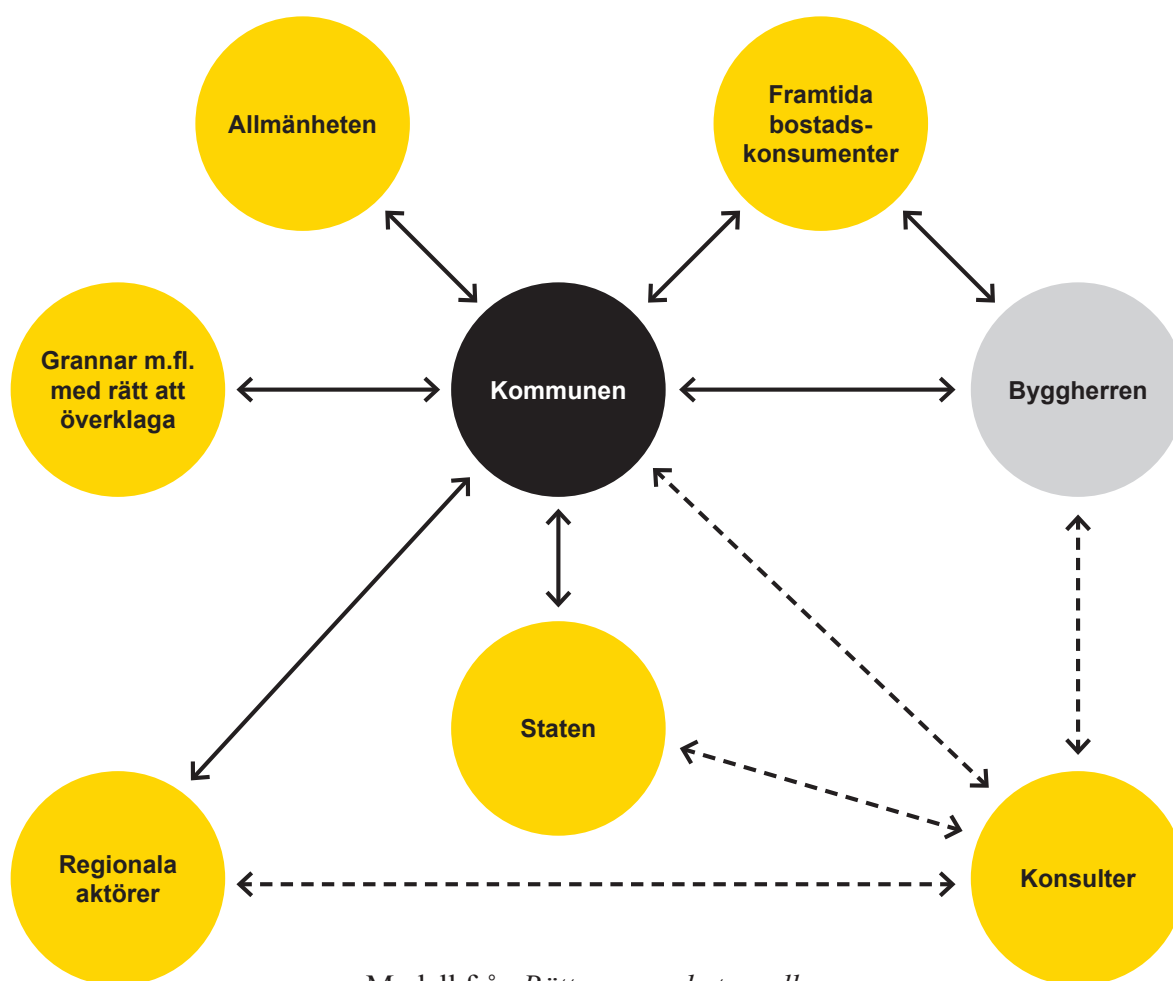
*“I Bosättningsprojektet Hemvist som drivs av tre kommuner har en utredare anlåtts för att titta på hur den typiska villan i kommunerna (70-tals, 2-plan) på ett enkelt sätt kan byggas om till att rymma två eller tre separata lägenheter, den adresserar då potentialen i det befintliga beståndet att förse oss med boende för fler.”*  
(Skåne) (§37-medel).

# Kommunernas arbete

En primär uppgift för plan- och bygglagen och övrig lagstiftning på området är att klargöra de olika intressenternas rättigheter och skyldigheter vid planering och plangenomförande. Det gäller vad byggherren får besluta om, vad som ligger inom ramen för den offentliga regleringen hos kommunerna respektive staten och vilket inflytande allmänhet och grannar ska ha på plan- och byggprojekt. Det gäller också vem som ska ansvara för byggande, drift och finansiering av infrastruktur. Regleringen är av största betydelse för hur plan- och byggprocessen bedrivs. Lagstiftningen som styrmedel har samtidigt

begränsningar eftersom den endast anger formen för hur plan- och byggprocessens aktörer ska samordnas. Hur det praktiska arbetet inom kommunen ska organiseras och samordnas med andra aktörer omfattas inte alltid av lagen. I kommunens arbete för bostadsförsörjning finns många delar som måste fungera ihop för att fler bostäder ska byggas och för att de som står längst från bostadsmarknaden ska få tillträde.

*Mellan* varje aktör finns målkonflikter och samordningsutmaningar. *Inom* varje organisation finns målkonflikter och samordningsutmaningar.



Modell från *Bättre samarbete mellan stat och kommun* (SOU 2015:109)

## Det kommunala förvaltningsövergripande arbetet med bostadsförsörjning

Kommunerna har gjort förändringar i sin organisation för att bättre kunna arbeta med bostadsförsörjning under rådande bostadsbrist och för att underlätta inträde för de som står längst ifrån bostadsmarknaden. 17 av landets 21 länsstyrelser har redovisat att det kommunala förvaltningsövergripande arbetet med bostadsförsörjning har fått ett större genomslag. I avrapporteringarna kan vi läsa att flera kommuner har prioriterat det strategiska arbetet med bostadsförsörjning, dels som ett svar på den akuta situation av bostadsbrist som så många kommuner upplever men också som ett resultat av kravet på antagna riktlinjer för bostadsförsörjning för att kunna erhålla statsbidrag till kommuner för ökat bostadsbyggande (2016:364).

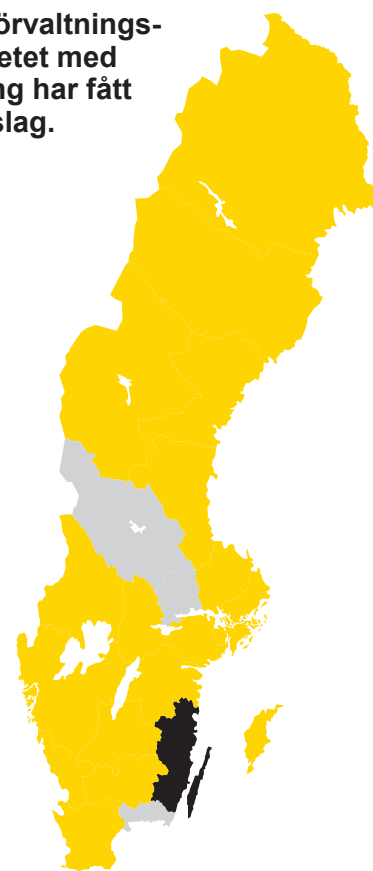
Större genomslag för förvaltningsövergripande arbete med bostadsförsörjning relateras också

till bostadsförsörjningsansvaret för kommun-anvisade nyanlända. Generellt vittnar länsstyrelserna om större engagemang och högre prioritet för bostadsförsörjningsfrågor i kommunerna. Kommuner som satsar på att strategiskt planera för bostadsbyggande och/eller har tydligare genomförandefokus, där projekt följs av kommunen från idé till verklighet, lyckas i större utsträckning få till ökat bostadsbyggande.

Några länsstyrelser har kommenterat, vid nätverksträff 28 september 2016, att de yttrat sig över undermåliga riktlinjer för bostadsförsörjning nyligen. I något fall har kommunerna inte ens låtit länsstyrelsen yttra sig innan antagande. Länsstyrelserna antar att kommunerna känner sig pressade att ta fram handlingar på kort tid för att vara kvalificerade att söka statsbidrag till kommuner för ökat bostadsbyggande. Sista datum för antagna riktlinjer, för att kunna söka stödet, var 1 oktober 2016.

*“Länsstyrelsen kan se att bostadsförsörjningsfrågan i stort hamnar högre upp på kommunernas prioriteringslistor, även om både bostadsförsörjningsprogram och översiktsplanering fortfarande får ge plats för andra, akuta frågor. Särskilda grupper exkluderas dock ofta och det är vår uppfattning att större informationsinsatser och kommunbesök kan hjälpa till att lyfta även olika människors behov.”*  
(Gävleborg)

## Det kommunala förvaltningsövergripande arbetet med bostadsförsörjning har fått ett större genomslag.





*“Sedan lagstiftningen skärptes kring kraven på kommunernas bostadsförsörjningsansvar har flera kommunen börjat arbeta med dessa frågor på ett tydligare sätt.”*  
(Halland)

*“...ett kommunägt bostadsbolag [har] anställt en resurs som ska fokusera på att omplacera hyres-gästerna efter deras behov inom det befintliga bostadsbeståndet. En sådan grupp är de äldre som behöver an-passade lägenheter i och med rörelsehinder och liknande.”*  
(Jämtland)

### **Mellankommunal samordning kring bostadsförsörjning**

Nära hälften av landets länsstyrelser menar att det finns mellankommunal samordning kring bostadsförsörjning. Flera länsstyrelser tar upp länsstyrelsens betydelse för att mellankommunala samarbeten kring bostadsförsörjning initieras.

*“En tidigare upplevelse är att bostadsförsörjning föll ur mellankommunala samarbeten på grund av konkurrensen om invånare.”*  
(Skåne)

*“Länsstyrelsen har en viktig roll att samordna kommunerna kring bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen är ute med intresseförfrågan till Gävleborgskommuner för samverkan.”*  
(Gävleborg)

*“Det finns en aktiv mellankommunal dialog/ erfarenhetsutbyte kring bostadsförsörjning med grund i Länsstyrelsens nätverk. Även Region Östergötland genomför dialoger kring övergripande mellankommunal bostads- och samhällsplanering (där också Länsstyrelsen deltar)”*  
(Östergötland)

*“Endast två av länets kommuner samråder med grannkommunerna. Den aktuella lagstiftningen som betonar vikten av det regionala perspektivet har med andra ord inte fått något större genomslag i länets bostadsplanering.”*  
(Kalmar)

*”Boendegruppen” där diskussioner förs med närliggande kommun om planeringsarbetet.”*  
(Dalarna)

## Kommuner samverkar med andra aktörer

Allmännyttan och privata fastighetsägare sluter på vissa håll avtal med kommunen om att tillhandahålla så kallade sociala kontrakt. En del kommuner har också skrivit avtal om sänkta inkomstkrav med allmännyttan och privata fastighetsägare. Kommunerna samverkar även med andra aktörer, frivilligorganisationer och idéburen sektor. Ämnet har inte fördjupats i avrapporteringarna.

*Kommunen bygger bostäder som endast är avsedda för anvisning av personer enligt bostättningslagen.*

(Jönköping)

*Ser över möjligheterna att köpa in bostäder för att sedan hyra till kommunmottagna.*

(Västerbotten)

*Exploateringsprojekt snarare än planprojekt där kommunen följer processen hela vägen från idé till färdig bostad.*

(Skåne)

*Analysgruppen tar ett enat grepp på bostadsförsörjningens utmaningar som kommunen har.*

*Det är ett forum för kreativa tankar/idéer om hur kommunen möter förändringar och utvecklingen på bostadsmarknaden.*

(Västra Götaland)

## Kommunernas insatser för att underlätta resurssvagas grupper inträde på bostadsmarknaden

Hur kommunerna arbetar för stödja resurssvaga grupper inträde på bostadsmarknaden har varit ett tydligt fokus i länsstyrelsernas samtal med kommunerna sedan 2012. Vikten av att kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning belyser alla grupper behov av lämpliga bostäder har sedan dess varit närvarande i dialogen mellan kommun och länsstyrelse. Därutöver har särskilda åtgärder lyfts kring hur kommunerna arbetar med att motverka att många hushåll hänvisas till tillfälliga osäkra boendelösningar eller hamnar i hemlöshet. Vikten av att ha kontroll på antal vräkningar och hur de kan förbyggas, särskilt när det gäller barnfamiljer, har också uppmärksamats.

Länsstyrelserna har noterat att flera kommuner tidigare och under 2016 redovisat att de arbetar med olika metoder och projekt för att stödja personer med social problematik att etablera sig på bostadsmarknaden. Metoden Bostad först får långsamt genomslag i allt fler kommuner.

Bostad först är en modell som är vanlig i USA. Målgruppen är personer som är hemlösa med psykisk sjukdom och/eller andra problem. Den bärande idén är att individen omedelbart ska erbjudas bostad, utan att krav ställs på att hyresgästen ska vara ”redo för att bo”. I praktiken varierar program som kallas Bostad först. Exempelvis när det gäller vilka grupper av individer som avses för programmet, hur boendelösningarna ser ut eller hur vård och stöd organiseras. Bostad först är snarare ett namn på en modell baserad på en filosofi än en manual.

(Socialstyrelsen 2015)

Det stora antalet sociala kontrakt har också varit en stående fråga under de senaste årens kommun-dialoger. Stora grupper, som inte godkänns som hyresgäster av varken privata hyresvärdar eller av allmännyttan på grund av osäker eller för låg inkomst, söker sig till socialtjänsten när de står utan bostad. När det bedöms finnas biståndsbehov enligt socialtjänstlagen eller andra särskilda skäl blir lösningen att socialförvaltningen hyr en bostad och sedan hyr ut i andra hand till den bostadslöse. I många kommuner har socialförvaltningen blivit en stor hyresvärd med all den administration och praktiska åtgärder som det innebär. I länsstyrelsernas kommundialoger har frågan lyfts om uppgiften att tillhandahålla bostäder för utsatta grupper ligger rätt. Om det är socialtjänsten, som egentligen inte har rätt kompetens för uppgiften, som ska ha ansvaret eller om det kan utvecklas andra lösningar. Genom ägardirektiv kan uppgiften styras över till allmännyttan. Även att ta fram rutiner för att andrahandskontrakt kan övergå i förstahandskontrakt, när hyresgästen fullgjort sina skyldigheter, har lyfts.

Under 2014 och 2015 såg länsstyrelserna att många kommuner såg över hur sociala kontrakt användes med ambition att dessa skulle minska. Den akuta bostadsbristen har nu bidragit till att utvecklingen verkar ha stannat av. Av landets länsstyrelser redovisar 10 länsstyrelser under 2016 att antalet sociala kontrakt ökat i länet och åtta att antalet är oförändrat. Hur kontrakten ser ut varierar men den generella tendensen är att de används mer frekvent då fler befinner sig längre från bostadsmarknaden. Anvisade nyanlända är en grupp som hänvisas till sociala kontrakt.

Med sociala kontrakt menas de lägenheter som kommunen hyr ut med tillsyn och särskilda villkor eller regler i andra hand till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. I vissa kommuner kallas det sociala hyreskontrakt, i andra kommuner kallas det träningslägenheter, övergångsbostäder, provboende eller något annat. Gemensamt för benämningarna är att personen som bor i lägenheten inte har fullt besittningsskydd och att boendet är förenat med särskilda villkor eller regler och vanligen någon form av tillsyn från socialtjänstens sida. Härbärgen och jourlägenheter som är avsedda för tillfällig övernattning räknas inte hit.

“Alla kommuner hyr ut lägenheter till personer som inte blir godkända på den ordinarie hyresmarknaden. Kommuner utan allmännyttan upplever att privata värdars inträdeskrav gör det svårt – eller till och med omöjligt – för vissa att ta över kontraktet. Merparten av de kommuner som har en allmännyttan tillämpar ett system där hyresgästen får ta över kontraktet om allt fungerar.”

(Stockholm)

“För flertalet kommuner är sociala kontrakt det vanligaste sättet att lösa bostadsbehovet för människor som står långt ifrån bostadsmarknaden. Vanligast är människor med beroendeproblematik. I ett fåtal kommuner finns ett upparbetat arbetssätt med ”Bostad först” (se exempel från Göteborgs Stad). Detta arbetssätt upplevs som framgångsrikt. Det pågår en debatt i vissa kommuner om inköp av bostadsrättslägenheter för användning som sociala kontrakt.”

(Västra Götaland)

“Användningen av ”sociala” kontrakt ser olika ut i kommunerna, en del använder endast sociala kontrakt medan andra kommuner är mer restriktiva. Fördelen med denna typ av hyresförhållande är att det är ett starkt skydd för hyresvärden, men det kräver mer av socialförvaltningen i form av administrativt arbete och vid störningar. Tendensen är att användningen av ”sociala” kontrakt ökar.”

(Jönköping)

“Antalet kommuner som hyr ut med tillsyn och särskilda villkor har minskat från tio till nio, däremot har antalet lägenheter ökat från 259 till 368 stycken.” [sedan 2015]

(Kalmar)

Göteborgs Stads Hemlöshetsstrategi anlägger ett brett perspektiv på hemlöshetsfrågan och som både medför ett aktivt arbete i det vräkningsförebyggande arbetet, strategier för att motverka hemlöshet och insyn gällande uppgifter och statistik över antalet hemlösa i kommunens olika stadsdelar.

(Västra Götaland)

## **Gemensamt ansvar för mottagande av nyanlända**

Bostadsbristen i flertalet av landets kommuner får konsekvenser för alla som behöver en ny bostad. Särskilt utsatta är grupper som har svårt att konkurrera om befintliga bostäder på grund av att de har svag ekonomi, saknar kontakter och referenser eller för att det saknas lämpliga, exempelvis tillgängliga, bostäder.

Befolkningsökningen i många kommuner består i huvudsak av nyanlända som pga. avsaknad av stadigvarande inkomst och brist på kontakter har svårt att få inträde på bostadsmarknaden. Mottagandet hittills har varit ojämnt mellan kommunerna.

Regeringen anser att flyktingmottagandet är en angelägenhet för hela landet och beslutade därför i januari 2016 om lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (2016:38) som innebär att en kommun ska kunna anvisas att ta emot ett visst antal nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd. Hur många beror på kommunens storlek och arbetsmarknadsläge, liksom hur många nyanlända och asylsökande som redan bor där. Lagen trädde i kraft den 1 mars 2016.

Den nya lagen, som trädde i kraft med kort varsel, innebär att kommunernas fokus nu ligger på att försöka få fram bostäder till de nyanlända som anvisas. Kommunerna ska ta emot enligt en med Migrationsverket och Arbetsförmedlingen överenskommen årsplan.

Många kommuner har skjutit fram mottagandet till slutet av året ihop om att kunna ordna

fram bostäder. Under året har allt fler kommuner aviserat att de sannolikt inte kommer att anordna bostäder till alla som anvisas. Kommuner som bedömer att de klarar det 2016 har signalerat att det kommer att bli problem under 2017. Alla möjligheter bedöms då vara uttömda och antalet personer som anvisas kommer att vara större. Kommunerna behöver också hitta lämpliga bostäder till ensamkommande barn som behöver flytta till stödboenden med anledning av sänkta schablonersättningar från halvårsskiftet 2017. Nya hyresrätter planeras och byggs men flertalet kommer inte att bli färdiga förrän tidigast sent 2017.

Bristen på bostäder innebär att nyanlända i många kommuner inte längre kan anvisas permanenta bostäder. I stället hänvisas de till stugbyar (som Migrationsverket lämnat), korridorboende i nedlagda vårdboenden, vandrarhem, hotell, och campingvagnar.

Ur bland annat barn- och trygghetsperspektiv är det inga lösningar som kommunerna bedömer som lämpliga. Frustrationen är också stor hos nyanlända i de fall de lämnar ett eget boende hos Migrationsverket för ett provisoriskt boende i en kommun.

Merparten nyanlända som kommer till kommunerna är självbosatta. För många av dessa är boendet ett stort problem. De bor inneboende hos bekanta som innebär trångboddhet, dålig miljö för hälsan, ständiga omflyttningar och akut hemlöshet när de inte kan bo kvar eller har lurats att köpa ett kontrakt svart utan att få tillgång till bostad.

Länsstyrelsen Skåne har under hösten 2016 vid tre tillfällen inbjudit till politikerdialoger där ett 125-tal politiker och ledande tjänstemän deltagit. Huvudtemat har varit bostäder och bostadsförsörjning, anvisning av bostäder till nyanlända, länstal och kommunal. Vid dialogerna framkom följande:

- Acceptansen för den nya lagen om ett gemensamt mottagande av nyanlända är överlag stor. Det krävs att alla kommuner hjälps åt.
- När bostadsmarknaden sedan flera år tillbaka är mättad p.g.a. ökad befolkning i kombination med för låg bostadsproduktion blir anvisning av bostad till nyanlända en stor utmaning för kommunerna.
- Flertalet kommunerna har ambitioner och planer för att lösa uppgiften på lite längre sikt och efterlyser en lägre takt för att hinna bygga en kapacitet för ett ökat mottagande.
- Många kommuner uttalar en farhåga för att provisoriska boendelösningar kommer att leva kvar med konsekvenser som ökad segregation och social oro.
- Ytterligare en svårighet för kommunerna att ordna lämplig bostad beror på information om vem som ska flytta in. En ensamstående med tillstånd anvisas men när inflyttning ska ske kommer även den anvisades asylsökande anhöriga.
- Kommunerna upplever en stor frustration när det gäller Migrationsverkets nedläggningar av boenden där upphandlingsregler och ekonomi helt styr. Konsekvensen blir att både asylsökande och personer med uppehållstillstånd som hunnit få kontakter på orten, engagerat sig i föreningslivet, kanske fått praktik rycks upp och får flytta till en annan del av landet. Det finns inget barnperspektiv när barnen tvingas byta skola och kamratkrets. Engagemanget för att starta om sjunker, både hos den nyanlände och hos

de ideella krafter som gör en stor insats för att stödja nyanländas etablering. Med en mer human inställning och planering tillsammans med kommunerna skulle en del uppbrott sannolikt kunna undvikas.

- Migrationsverket har som ambition att erbjuda de asylsökande egen lägenhet där de kan ha självhushåll. Migrationsverket hyr många av de bostäder som kommunerna behöver. Med nuvarande bostadsbrist blir konsekvensen för en del nyanlända att de lämnar en lägenhet hos Migrationsverket och i kommunen hänvisas till kollektivt boende på vandrarhem, hotell, gamla vårdboenden eller i campingvagnar. Besvikelsen hos de nyanlända gynnar inte etableringen.
- Kommunerna vil ha statens besked om vad som är lägsta nivån för ett anvisat boende. Anvisningar under sista kvartalet 2016 på nära 1 800 personer innebär att flera kommuner får tänka "tak över huvudet" och kanske erbjuda boende i idrottshallar. Andra kommuner undersöker möjligheten att ta över anläggningar som Migrationsverket lämnar.
- Nyanlända som anvisas utgör en mindre del av de som bosätter sig i länet. De egenbosatta hamnar ofta i en svår boendesituation som inte sällan leder till akut hemlöshet. Trångboddhet leder till behov av insatser kring brandskydd och hälsoskydd. Den akuta bostadsbristen föder också en svarthandel med adresser där många utnyttjas.

# Allmännyttans roll

## Ägardirektiv för allmän nytta

Efter kartläggningen 2015 av kommunernas ägardirektiv konstaterade länsstyrelserna att diskussionerna i vissa kommuner behövde fördjupas och struktureras för att bostadsföretagen ska kunna spela den viktiga roll som de har möjlighet att göra för att tillgodose bostadsbehoven i kommunen och bidra till en positiv samhällsutveckling.

När det gäller resurssvaga hushålls möjligheter att komma in på bostadsmarknaden och behålla sin bostad betonade länsstyrelserna några punkter som var särskilt viktiga att resonera kring vid utformande av ägardirektiv:

- Bostadsföretagets roll för bostadsförsörjningen
- Allmännytta kontra affärsmässighet
- Social hållbarhet
- Hyresgästernas inflytande
- Byggande och renovering
- Åtgärder för särskilda grupper
- Bostäder för nyanlända flyktingar
- Uthyrningspolicy
- Samverkan med socialtjänsten

Flera länsstyrelser uppger att de under det senaste året sett att kommuner i större utsträckning styr genom ägardirektiv. Det handlar om uppdrag att bygga nya bostäder, främst hyresrätter, för att stimulera flyttkedjor. Det är vanligt att bostadsföretagen fått uppdrag att ordna bostäder för nyanlända genom ex. ombyggnad av kommunala lokaler, förhyrning av privata hus, köp av bostadsrätter eller inköp av modulboenden. Även samverkan mellan socialtjänst och allmännyttan verkar ha utvecklats i många kommuner och trösklarna i uthyrningspolicyn har sänkts hos en del bolag.

Kommunens bostadsbolag finansierar en tjänst på socialförvaltningen för vräkningsförebyggande arbete. Även upprättade samarbetsavtal mellan allmännyttan och kommunen.  
(Jönköping)

I Stockholms stads allmännytta är inkomstkravet borttaget, istället ska ett bestämt belopp finnas kvar när hyran är betald. Bolagen godkänner även försörjningsstöd som inkomst. Om försörjningsstöd och andra tillfälliga inkomstkällor inte räknas som adekvat inkomst leder det till att en stor grupp människor blir utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunen tvingas då hitta andra lösningar och nyttan med det allmännyttiga bolaget kan ifrågasättas.  
(Stockholm)

Sänkta inkomstkrav. Överenskommelse med kommunen om att sänka inkomstkraven, ex godkänna försörjnings- och etableringsstöd som inkomst.  
(Gävleborg)

Haninges allmännyttiga bostadsbolag har till exempel avskaffat inkomstkravet för ungdomar.  
(Stockholm)

Varbergs Bostads AB har ett överenskommet arbets sätt med socialförvaltningen som innebär att de årligen får 10 % av den totala lägenhetsomsättningen, exklusive internbyten.  
(Halland)

Bostadskön har gjorts om så att det numera är möjligt att anmäla sig som bostadssökande redan vid 16 års ålder.  
(Gotland)

Fem kommuner anger att det inte finns någon form av förturssystem.  
(Örebro)

Trygghetsarbete. Växjöbostäder har tillsatt bostadssocial grupp.  
(Kronoberg)

I flera av de mindre kommunerna är det allmännyttan som planerar att bygga, någon annan aktör finns bara undantagsvis. Syftet är att komplettera ett ofta ensidigt bostadsbestånd med låg tillgänglighet med mindre och tillgängliga lägenheter för att få igång flyttkedjor inom orten.  
(Värmland)



# Privata fastighetsägares roll

Det är av stor betydelse för den lokala bostadsmarknaden att det utöver det allmännyttiga bostadsbolaget finns privata hyresvärdar. Många kommuner samverkar även med privata fastighetsägare och en del av dessa identifierar sig också som socialt ansvarstagande företag. Länsstyrelserna har i sitt arbete uppmuntrat kommunerna till att få in fler aktörer på den lokala bostadsmarknaden. Det går att se som en del av kommunernas bostadsförsörjningsansvar, att det finns en mångfald av aktörer på bostadsmarknaden. Ibland samverkar privata fastighetsägare med allmännyttiga bostadsbolag eller ideella organisationer.

*I vissa kommuner förekommer samverkan, en kommun har till exempel en överenskommelse med privata fastighetsägare om sänkta krav på bostadssökande.*

(Södermanland)

*Flera kommuner samverkar med privata bostadsföretag. I ett par kommuner tar de privata företagen ett större ansvar än de kommunala bostadsföretagen. Östersunds kommun har länge haft avtal med privata fastighetsägare för att få tillgång till lägenheter som hyrs ut till socialtjänsten för behövande.*

(Jämtland)

*Göteborgs kyrkliga stadsmission och Fastighetsägarna GFR har undertecknat en gemensam avsiktsförklaring som syftar till att minska den akuta hemlösheten i staden. Genom samarbetet ska privata fastighetsägare kunna erbjuda lägenheter och Göteborgs Stadsmission erbjuder stöd för individen utifrån ”Bostad först”. Parterna kommer att arbeta vidare med att ta fram ett avtal som enskilda privata fastighetsägare kan teckna med Göteborgs Stadsmission. Avtalet innebär att fastighetsägaren förbinder sig att erbjuda löpande eller enstaka lediga lägenheter enligt Bostad först-modellen. Göteborgs Stadsmission hyr lägenheten i första hand, och den individ som är i behov av bostad hyr sedan i andra hand av Göteborgs Stadsmission, som också ansvarar för de sociala stödinsatserna för den boende. Efter 18-20 månaders fungerande boendetid är avsikten att lägenheten skall övergå till ett förstahandskontrakt.*

(Västra Götaland)

*Ystadsbostäder tog kontakt med en privat aktör, Hansson Group och introducerade dem till projektet Västra Sjöstaden där de så småningom kom att bygga. De fick använda ystadsbostäders bostadskö och ystadsbostäders befintliga hyresgäster fick förtur till lägenheterna.*

(Skåne)

