



Länsstyrelserna



Motverka hemlöshet och  
underlätta inträdet på bostadsmarknaden

# Hemlösheten berör alla

Tillgång till en bostad är en mänsklig rättighet och en förutsättning för ett gott liv. Men hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden är problem som finns i nästan alla kommuner.

Bakom hemlöshet finns omständigheter som berör arbetsmarknad, bostadsmarknad och migration.

Urbaniseringen innebär inflyttning till större städer med stor efterfrågan på bostäder som följd. Bostadsmarknadens sätt att fungera påverkar tillgången på bostäder och den konkurrens som råder lokalt och regionalt inverkar på vilka krav som ställs på bostadssökande.

Kommunen kan påverka bostadsbyggandet, tillgången till och fördelningen av bostäder. Biståndsinsatser och samhällsservice har inflytande på människors möjligheter att få och behålla sina bostäder.

En persons ekonomi och anställningsförhållanden, ålder, kön, hälsa och eventuell funktionsnedsättning påverkar möjligheten att få en bostad. Problem med exempelvis missbruk kan minska möjligheterna medan resurser som utbildning och kontaktnät kan öka möjligheterna att etablera sig på bostadsmarknaden.

Eftersom orsakerna till hemlöshet kan sökas på olika nivåer behöver också arbetet med att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden bedrivas på olika nivåer.

# Situationer av hemlöshet



Hemlöshet förknippas ofta med någon som inte har tak över huvudet. Men hemlöshet är en situation som kan te sig olika. Gemensamt är dock att du bor under mycket otrygga omständigheter.

## **Akut hemlös**

Du bor på akutboende, härberge, jourboende eller skyddat boende (exempelvis kvinnojour). I värsta fall är du hänvisad till att sova utomhus.

## **På institution**

Du saknar bostad inför frigivning från kriminalvårdsanstalt eller inför utskrivning från behandlingshem eller liknande.

## **Bostad via socialtjänsten**

Du hyr en bostad som kommunen har ordnat eftersom du inte kan få en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Boendet är förenat med särskilda regler.

## **Kortsiktiga privata boendelösningar**

Du är tillfälligt inneboende hos vänner eller bekanta utan kontrakt, eller med ett andrahandskontrakt på mindre än tre månader.



**Hur fungerar bostadsmarknaden för:**

- Ungdomar, unga vuxna
- Studenter
- Barnfamiljer med låga inkomster
- Äldre
- Nyanlända

## Kommunens verktyg för att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder

- Riktlinjer för bostadsförsörjningen
- Fysisk planering
- Markpolitik
- Regional samverkan
- Samverkan med bostadsföretag
- Allmännyttiga bostadsföretag
- Bostadsförmedling
- Insatser direkt riktade mot hemlöshet
- Samverkan med ideella organisationer
- Vräkningsförebyggande arbete

### **Kommunen anger tonen med riktlinjer**

Kommunen ska skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande faktorer både för välfärd och för kommunens utveckling.

Riktlinjerna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet hos särskilda grupper och marknadsförutsättningarna.

## **Bostadsbehoven avspeglas i fysisk planering**

Kommuner som lyckas bra med att nå målet om goda bostäder för alla arbetar aktivt med sin planberedskap och kopplar tydligt samman översiktsplanering, riktlinjer för bostadsförsörjningen och infrastrukturplaneringen. De bedriver också en aktiv markpolitik.

## **Med markpolitik kan kommunen styra upplåtelseformer**

När kommunen äger marken kan man i markanvisningsavtal styra inriktningen på byggandet. Det gäller exempelvis upplåtelseformer och storleken på bostäderna. Det är också möjligt att ställa krav om att en viss andel avsätts för bostadssociala ändamål.

När kommunen inte äger marken skrivs ett exploateringsavtal mellan markägare och byggherre. Här finns ett förhandlingsutrymme som exempelvis kan användas för att få till stånd en blandad bebyggelse.

## **Alla gynnas av regional samverkan**

Arbetsmarknaden och bostadsmarknaden spänner över flera kommuner. Kommunerna konkurrerar ofta om att locka till sig attraktiva innevånare vilket leder till ett ensidigt byggande för en begränsad målgrupp. Alla kommuner gynnas långsiktigt av att istället samverka med utgångspunkt från de olika behov av bostäder som befolkningen har.

## **Samverkan med bostadsföretag**

De allmännyttiga bostadsföretagen är en viktig samarbetspartner för de kommunala förvaltningarna. Även privata fastighetsägare har en viktig roll i samhällsutvecklingen och i frågor som rör byggnation och renovering. Genom samverkan med privata företag kan inträdet på bostadsmarknaden underlättas och vräkningar motverkas.

## **Allmännyttan är ett kraftfullt redskap**

Kommunen kan som ägare till bolaget besluta om byggande, renovering och om hur många lägenheter som ska reserveras för mottagning av flyktingar samt för bostadssociala ändamål. Kommunen kan även ge direktiv om uthyrningspolicy, exempelvis om försörjningsstöd från socialtjänsten ska ses som en inkomst. Det kan även handla om hur allmännyttan kan underlätta inträdet på bostadsmarknaden och arbeta vräkningsförebyggande.

Kommunens direktiv till bolaget i frågor som rör upprustningen av det befintliga beståndet kan få stor betydelse för hur hemlöshetsproblematiken utvecklas. Omfattande ombyggnationer kan leda till att hyrorna höjs till en nivå som försvårar för hushåll med svag ekonomi att bo kvar.

## **Bostadsförmedling**

En bostadsförmedling erbjuder ett kösystem och en möjlighet för kommunen att prioritera personer som av olika skäl har särskilt stort behov av bostad.



15



# Insatser direkt riktade mot hemlöshet

## Utveckla och avveckla den sekundära bostadsmarknaden

Att få hyra en lägenhet i andra hand av kommunen är för många enda möjligheten att få tak över huvudet. Att hyra i andra hand medför ofta särskilda villkor. Det förekommer att kontrakt har löpt på i många år trots att det inte finns några anmärkningar mot hyresgästen. Det är viktigt att kommunen skapar rutiner för hur kontrakt ska övergå till andrahandshyresgästen efter en viss tid.

Det kan även finnas alternativa lösningar:

- Om bostadsföretagen har en uthyrningspolicy som innebär att försörjningsstöd och andra ersättningar betraktas som inkomst kan antalet andrahandsuthyrningar hållas nere.
- Depositionshyra från personen själv eller socialtjänsten kan göra att hyresvärden är beredd att hyra ut direkt till hyresgästen. Beloppet återbetalas efter viss tid om hyresgästen betalar sin hyra regelbundet.
- Kommunen lämnar en hyresgaranti, som innebär ett borgensåttagande. Det kan vara aktuellt när en hyresgäst kan betala hyran, men där garantin är en förutsättning för att personen ska få en bostad. Kommunen kan få statligt stöd för åtgärden.

## Bostad först

När det gäller personer som förutom hemlösheten har andra problem som missbruk eller psykisk ohälsa har kommunerna tidigare ofta arbetat med olika bostadslösningarna som kan liknas vid en *trappa*. Det är då inte meningen att den enskilde ska behålla någon bostad utan avancera genom systemet för att slutligen få en lägenhet med ett eget kontrakt. Det är inte ovanligt att exempelvis återfall i missbruk gör att personen faller tillbaka i *trappan* så att det i praktiken blir en rundgång.

Som ett alternativ har allt fler kommuner nu börjat arbeta enligt modellen *Bostad först*. Idén bakom metoden är att den som saknar bostad först behöver ha en bostad för att kunna ta itu med övriga problem. Bostaden hyrs ut på samma villkor som till andra. En förutsättning är att hyresgästen en gång i veckan kontaktar socialtjänsten, det kan räcka med ett telefonsamtal. Ett stödteam som kan ge råd, stöd och behandling är knutet till verksamheten. Det är frivilligt att ta del av hjälpen.

Den utvärdering som gjordes i Helsingborg efter två år kom fram till samma goda resultat som metoden har visat internationellt. Ungefär 80 procent av deltagarna lyckas behålla sin bostad och många har förbättrat sin livssituation och sin hälsa.

*Bostad först* finns bland annat i Helsingborg, Göteborg, Karlstad, Malmö, Stockholm, Täby, Vimmerby och Västerås.



## **Vräkningsförebyggande arbete**

Den som har blivit avhyst från sin bostad har mycket svårt att komma in på bostadsmarknaden igen. Därför är det vräkningsförebyggande arbetet särskilt viktigt.

De vanligaste skälen till att någon förlorar bostaden är att hyresgästen inte har betalat hyran, har varit sen med hyran vid upprepade tillfällen eller stör sina grannar.

Framgångsrikt vräkningsförebyggande arbete kännetecknas av samarbete mellan socialtjänsten, bostadsföretag och Kronofogdemyndighet samt att man tidigt tar kontakt och erbjuder råd och stöd.

Antalet vräkningar minskar. Men fortfarande vräks ungefär 2 500 hushåll varje år

i Sverige. Ungefär 500 barn är berörda. Det är nästan alltid en personlig tragedi när någon vräks. Särskilt allvarligt är det när barn drabbas.

## **Ideella organisationer tar ett stort ansvar**

De ideella organisationerna står för en betydande del av det stöd som ges till personer som riskerar eller redan befinner sig i hemlöshet. När kommuner och organisationer samverkar för att dela kunskaper och erfarenheter kan arbetet utvecklas.

Patient-, brukar- och anhörigorganisationer inom det psykiatriska området erbjuder medlemmarna gemenskap och stödjer dem i att förbättra sina livsvillkor.





Tillsammans organiserar Sveriges Kvinno- och Tjejjourers Riksförbund (SKR) och Riksorganisationen för kvinnojourer och tjejjourer i Sverige (ROKS) mer än 200 jourer runt om i landet. Jourerna driver skyddade boenden och ger råd och stöd till våldsutsatta.

Socialt arbete på kristen grund bedrivs över hela landet. Svenska kyrkans diakoni, Stadsmissionen, Hela människan, Räddningsmissionen och Frälsningsarmen är exempel på verksamheter som vänder sig till människor i utsatta situationer. Hemlösa personer är en viktig målgrupp.

Det här var några av de ideella organisationer som stöder hemlösa. Det finns många fler.

#### **Att motverka hemlöshet är god kommunal ekonomi**

Så här har en kommun beräknat kostnaderna:

Externa boenden för personer som är färdigbehandlade men som saknar bostad: **1100–3500 kr/dygn**

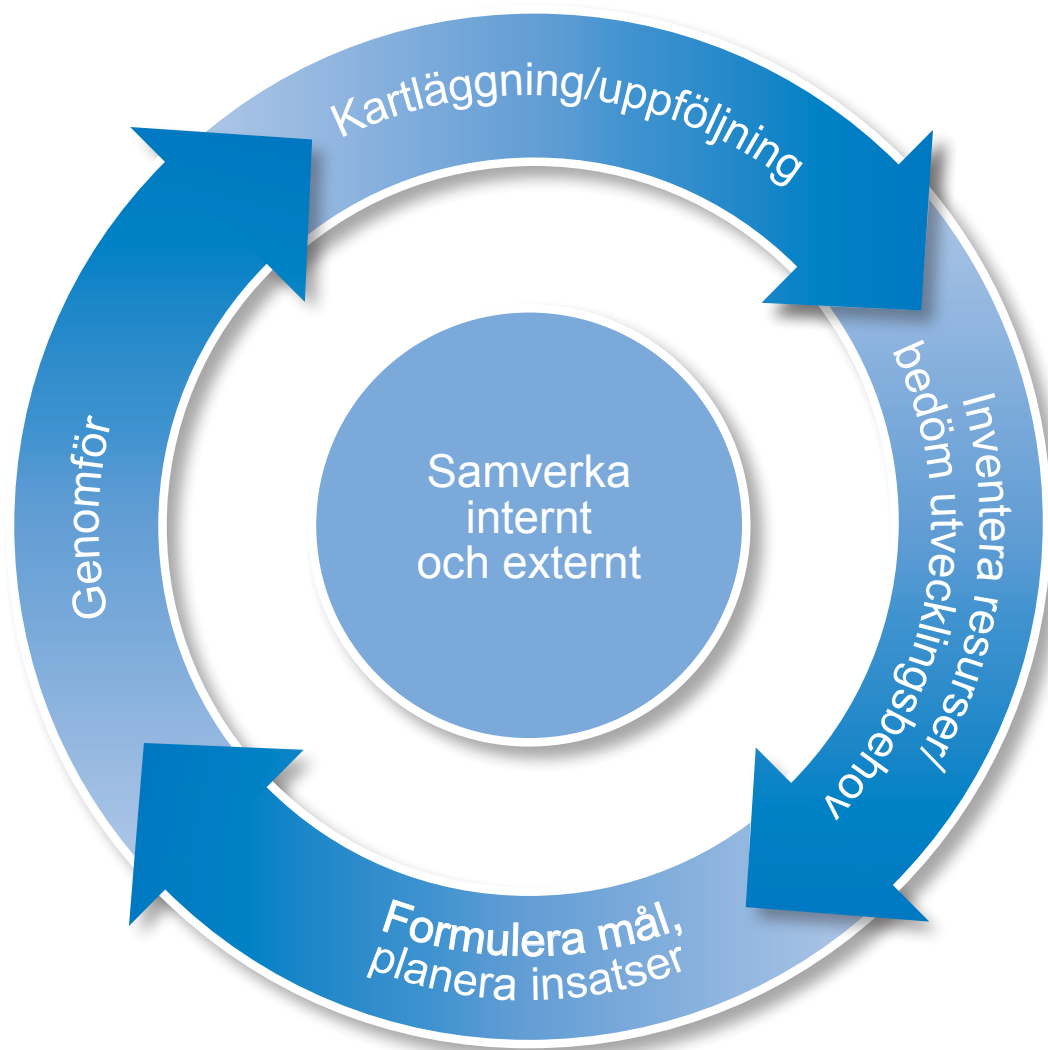
Boenden inom LSS för personer som skulle klara eget boende: **1200–1500 kr/dygn**

Akut korttidsboende: **1000 kr/dygn**

Tränings- och jourlägenheter: **120 kr/dygn**

Bostäder som kommunen hyr och hyr ut i andra hand: **60 kr/dygn**

Bostad först: **60 kr/dygn**



För ett framgångsrikt arbete behövs en väl uppbyggd samverkan. Det är därför viktigt att de hemlöshetsrelaterade frågorna lyfts till kommunledningen. I alla led behövs samverkan, såväl lokalt som regionalt.

# Så här kan kommunen arbeta

Genom regelbundna kartläggningar och uppföljningar på individnivå kan kommunen få kunskap om problemets omfattning och om resultatet av sina insatser.

Eftersom insatserna involverar olika delar av den kommunala organisationen och externa aktörer behövs en gemensam inventeringen av resurser för att ge ett underlag för planeringen av utvecklingsarbetet.

Formulera gemensamma och realistiska mål.  
Fundera över hur kommunen använder sina verktyg och vilka förändringar som kan göras.

Det kan exempelvis handla om hur riktlinjer för bostadsförsörjning tas fram, vilka direktiv som ges till allmännyttan eller om Bostad först kan införas.

I genomförandet behöver det finnas utrymme för inflytande och dialog med allmänhet och brukare.

Utgiven av: Länsstyrelsen Skåne, 2015  
ISBN: 978-91-87423-83-3  
Rapportnummer: 2015:3  
Layout: ID kommunikation AB  
Foto: Rosa Czulowska, Ita Jablonska, Mattias Larsson,  
Stockholms Stadsmision, Stina Westlin

# Hemlöshet – en fråga om bostäder

Länsstyrelsen har flera uppdrag som relaterar till bostadsförsörjning, fysisk planering och social hållbarhet.

Under åren 2012–2014 hade länsstyrelserna regeringens uppdrag att stödja kommunerna i att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. I möten med kommuner och andra aktörer har vi tagit del av kunskaper och erfarenheter från olika delar av landet.

I rapporten ”Hemlöshet – en fråga om bostäder” redovisas länsstyrelsernas arbete när det gäller att motverka hemlöshet och förbygga vräkningar. Rapporten innehåller också råd och information.

Material finns på [www.lansstyrelsen.se](http://www.lansstyrelsen.se)

På respektive länsstyrelses hemsida finns mer information. Där finns bland annat länsstyrelsernas regionala analyser av bostadsmarknaden. I varje län finns också en kontaktperson.



Länsstyrelserna